



**ÇİTLEKÇİ
MAĞAZACILIK
GIDA A.Ş.**

**ANKARA PURSAKLAR'DA
KONUMLANMIŞ 1 ADET
ARSA DEĞERLEME
RAPORU**

PURSAKLAR/ANKARA

**Rapor No: 2025R0173-3
Rapor Tarihi: 30.01.2026**

YÖNETİCİ ÖZETİ

Gayrimenkulün Mevcut Kullanımı	: Ankara ili, Pirsaklar ilçesi, Saray Mahallesi'nde, 98003 ada 1 no'lu parsel üzerinde konumlu, "Arsa" vasıflı ve mevcut durumda üzerinde ofis+dükkan inşaatı bulunan arsa.
Gayrimenkulün Açık Adresi	: Saray Osmangazi Mahallesi, Özal Bulvarı, 98003 Ada, 1 Parsel, Pirsaklar/ANKARA
Gayrimenkulün Adres Kodu¹	: -
Raporu Hazırlayan	: EVA Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	: 30.01.2026
Rapor No	: 2025R0173-3
Kullanılan Değerleme Yöntemleri	: Değer tespitinde Pazar Yaklaşımı Yöntemi kullanılmıştır.
Çalışmanın Kapsamı	: Gayrimenkulün Pazar Yaklaşımına göre pazar değeri takdiri.
Raporu Talep Eden	: Çitlekçi Mağazacılık Gıda A.Ş.
Tapu Bilgileri	: Ankara ili, Yenimahalle ilçesi, Saray Mahallesi, 98003 ada, 1 no'lu parselde konumlanmış, "Arsa" vasıflı, "Tunçlar Kuruyemiş Gıda İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.." 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 98003 ada, 1 no'lu parsel Kentsel Servis Alanı fonksiyonuna sahip olup, KAKS: 1, Kat: 18 yapılaşma koşullarına sahiptir. Taşınmazların konumlanmış olduğu 98003 ada, 1 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;	111.581.000.-TL	122.739.100.-TL

*Değerlemeye konu 98003 ada, 1 no'lu parselin toplam değeri 111.581.000TL olarak hesaplanmıştır. 98003 ada, 1 no'lu parselin Tunçlar Kuruyemiş Gıda İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. hissesine (1525/4573) düşen toplam arsa değeri KDV Hariç **37.210.000 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

3

BÖLÜM 1

RAPOR, MÜŞTERİ VE ŞİRKET BİLGİLERİ

RAPOR BİLGİLERİ

Rapor Numarası	:	2025R0173-3
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 değerlendirme raporudur.
Raporun Amacı	:	31.12.2025 değer tarihli mali tablolarda ve halka arz işlemlerinde kullanılmak üzere hazırlanmış olan değerlendirme 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 değerlendirme 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 DEĞERLEMEE İLŞİKİN BİLGİLER

Müşteri Unvanı / Adresi : Çitlekçi Mağazacılık Gıda A.Ş. / Macun Mahallesi, 177. Cadde, No:10, Yenimahalle / ANKARA

Rapor Talep Tarihi : 19.12.2025

Çalışmanın Başlangıç Tarihi : 23.12.2025

Dayanak Sözleşmesi Tarihi : 23.12.2025

Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar : Değerleme çalışması kapsamında müşteri tarafından herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.

Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler : Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir olumsuz faktör bulunmamaktadır.

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

Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değer Tarihi	31.12.2023	30.09.2024	31.12.2024
Rapor Numarası	2023R0201-3	20240R161-3	2024R0198-3
Takdir Edilen KDV Hariç Değer (TL)- Hisseye Düşen Değer	20.588.000	26.154.000	27.450.000
Raporu Hazırlayanlar	Ahmet Durmuş, Evren Tüfekçi, Özdil Şahin, Cansel Şirin Yazıcı	Ahmet Durmuş, Evren Tüfekçi, Özdil Şahin, Cansel Şirin Yazıcı	Ahmet Durmuş, Evren Tüfekçi, Özdil Şahin, Cansel Şirin Yazıcı

BEYANLARIMIZ

Değerleme Modeli	: Ankara İli, Pursaklar ilçesi, Saray mahallesi, 98003 ada, 1 no’lu parselde konumlu gayrimenkulün Pazar değeri 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 itibariyle 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	07.01.2025 tarihinde saha ziyareti, belediye incelemesi ve pazar araştırması Beyza YILDIZ yapılmıştır. 07.01.2025 tarihinde Pursaklar 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 (Pursaklar Belediyesi’nden müşteri tarafından alınmış) Pursaklar Belediyesinden temin edilen veriler; - Arsa Rayiç Değeri
Alansal Bilgiler	Değerleme konusu 98003 ada 1 parsel yasal ve mevcut durumda arsa niteliğinde olup değerleme günü itibariyle toplam 8.417,43 m² inşaat alanlı ofis+dükkan projesi inşaatı başlamış olduğu tespit edilmiştir. Söz konusu parsel 4.573 m² alanlıdır. Yapılan kat karşılığı inşaat sözleşmesinde “Tunçlar Kuruyemiş Gıda İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.” ye 64 numaralı bağımsız bölümün verileceği belirtilmiş olup toplam kapalı alano 684,28 m2 olarak ölçülmüştür.
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 <u>Citlekçi Mağazacılık Gıda A.Ş</u> için hazırlanmış olup, EVA Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.’nin 3. kişilere karşı herhangi bir yükümlülüğü ve sorumluluğu bulunmamaktadır.

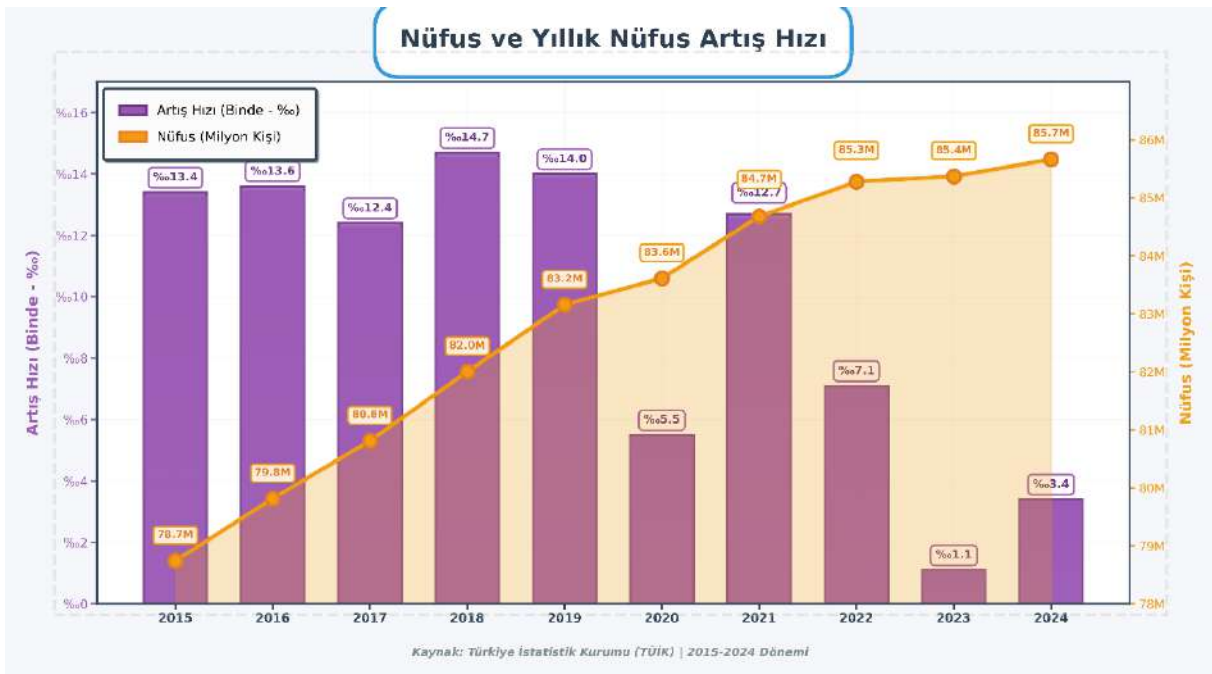
3.1 Türkiye Genel Veriler, Sosyal ve Ekonomik Veriler

3.1.1 Demografik Veriler

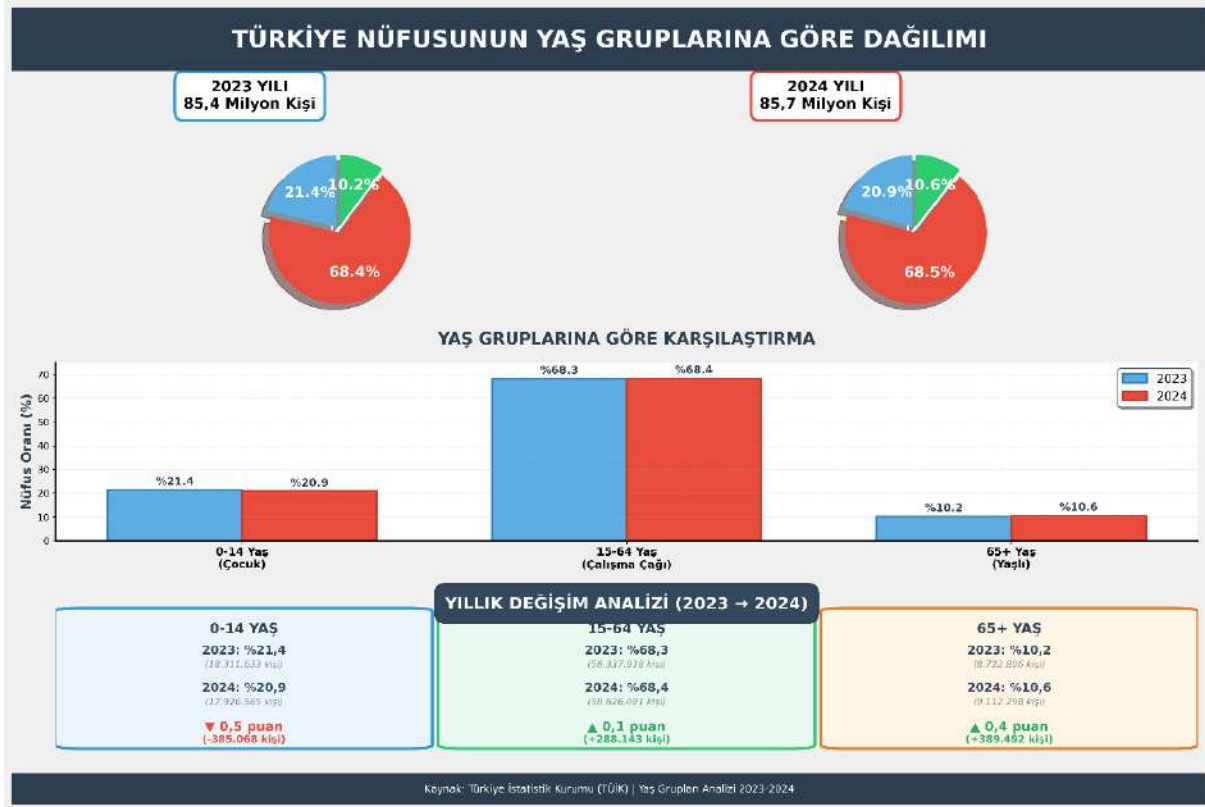
➤ Nüfus Verisi

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

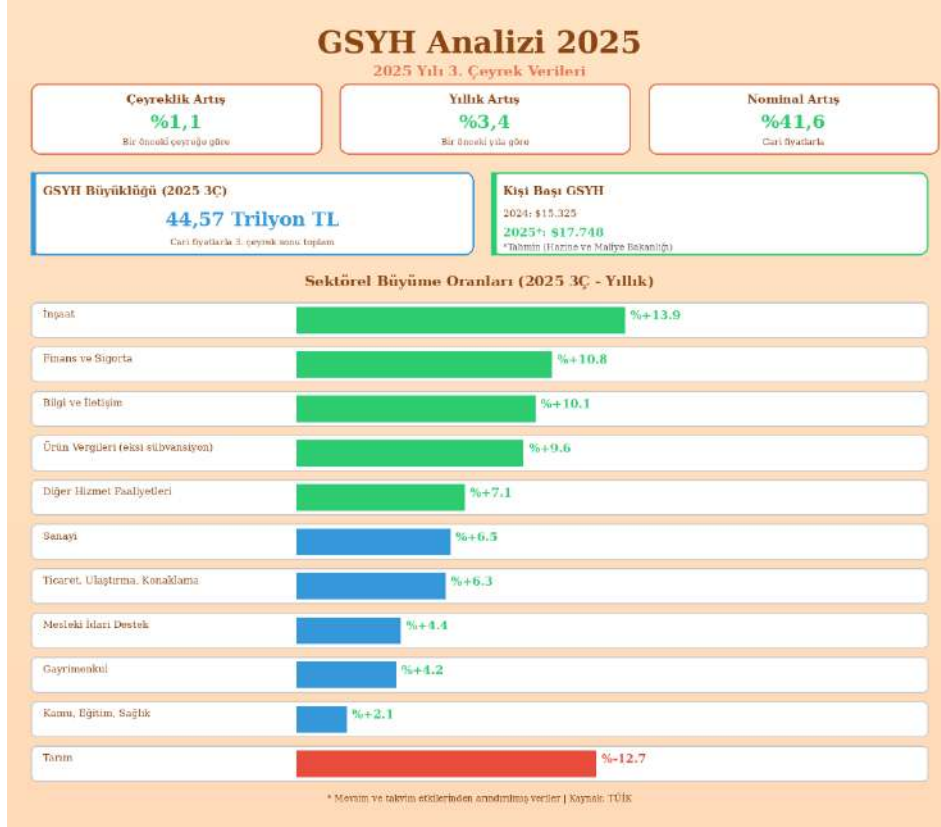
MAKROEKONOMİK GÖSTERGELER										
2016-2025										
Gösterge	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
GSYİH (Carl- milyar TL) (1)	2.630	▲ 3.152	▲ 3.906	▲ 4.402	▲ 5.142	▲ 7.434	▲ 15.326	▲ 27.091	▲ 44.587	▲ 44.569
GSYİH (Carl- milyar Dolar) (1)	870	▼ 864	▼ 807	▼ 725	▼ 730	▲ 828	▲ 925	▲ 1.153	▲ 1.358	▼ 1.358
Kişibaşı Düşen GSYİH (Carl ABD Doları) (3)	10.621	▼ 10.354	▼ 9.501	▼ 8.992	▼ 8.397	▲ 9.424	▲ 10.434	▲ 13.008	▲ 15.325	▲ 17.748
GSYH 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 (Türke-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)	3,34	▲ 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	▲ 19,5	▲ 29,3	▼ 16,8	▼ 12,5	▲ 41,3	▲ 103,3	▼ 63,0	▼ 52,3	▼ 24,1
Güven Endeksi (5)	87,4	▲ 88,2	▼ 80,1	▲ 80,7	▼ 80,1	▼ 88,9	75,6	77,4	▲ 81,3	▲ 83,5
KFE (Nominal Değişim Oranı) % (5)	11,9	▼ 9,4	▼ 5,5	▲ 9,8	32,1	▲ 63,5	▲ 151,9	▼ 83,1	▼ 29,4	▼ 29,0
YKFE (Nominal Değişim Oranı) % (5)	11,8	▼ 9,3	▼ 8,4	▲ 10,9	▲ 33,1	▲ 70,5	▲ 140,8	▼ 91,3	▼ 28,6	▲ 32,1
Mevduat Faiz Oranları (2)(4)	10,3	▲ 13,5	▲ 22,3	▼ 14,6	▼ 13,5	▲ 17,9	▲ 36,4	▲ 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) 2023 yılı 3 çeyrek veriler.
 (2) 2023 yılı Ocak sonu verileri.
 (3) Hazine ve Maliye Bakanlığı 2025 yılı Gerekçe ve Tahmini.
 (4) Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) 2025 yılı Ocak sonu verileri.
 (5) 2023 yılı Analiz sonu verileri.

► 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.

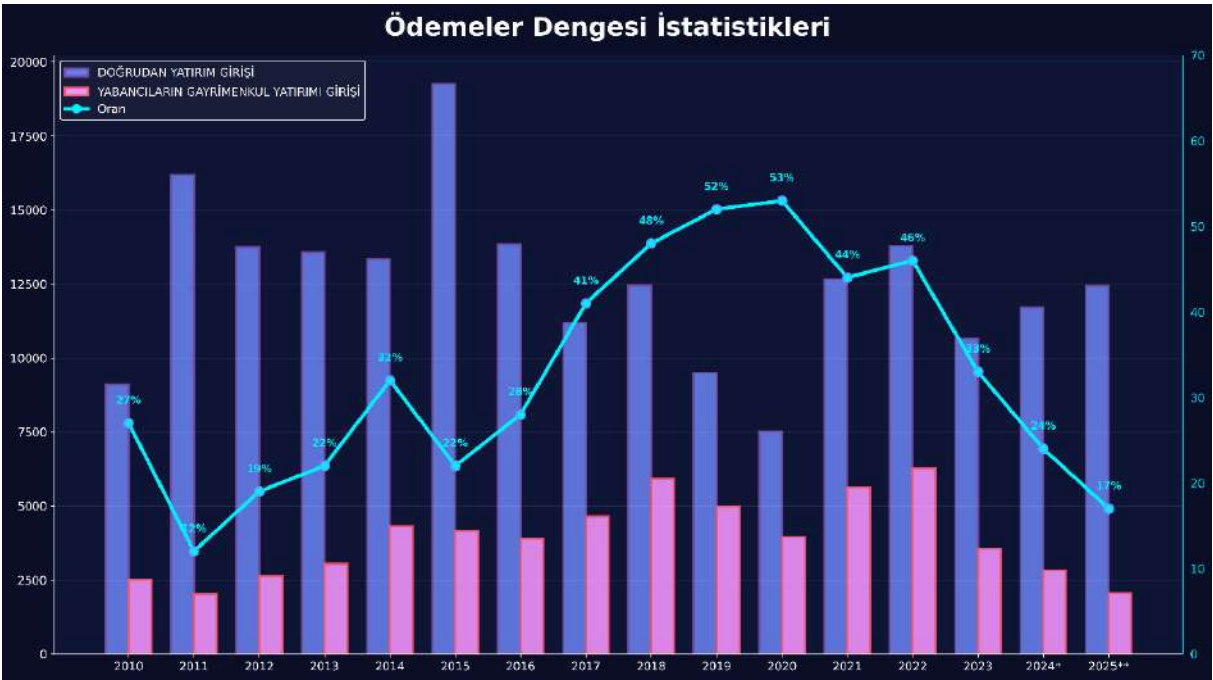


Türkiye konut piyasasındaki fiyat değişimlerini takip etmek amacıyla oluşturulan endekslerdir. Konut fiyat endekslerinin hesaplanmasında, satışa konu olan tüm konutlara ilişkin fiyat verileri kullanılmaktadır. Konutun fiyatını temsil etmek üzere, bireysel konut kredisi talebiyle kredi veren kuruluşlara yapılan başvurular sırasında düzenlenen değerlendirme raporlarındaki konut değerleri kullanılmaktadır. Konut kredilerine temel

oluşturan değerleme raporları gayrimenkul değerleme 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 Satış Payı (%)	İB Eİ Konut Satışı	Toplam Konut Satışı İçinde İB Eİ Konut Satış Payı (%)	Yabancıya Konut Satış (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%	22.859	1,8%
2016	1.341.453	▲4,0%	449.508	33,5%	631.686	47,1%	38.189	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%	494.461	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 Satış 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	: Pursaklar
Bucağı	: -
Mahallesi	: Saray
Köyü	: -
Sokağı	: -
Mevkii	: -
Yüzölçümü (m2)	: 4.573,00
Pafta No.	: -
Ada No.	: 98003
Parsel No.	: 1
Ana Gayrimenkul Vasfı	: Arsa
Sahibi - Hissesi	Tunçlar Kuruyemiş Gıda İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. - (1525/4573) Hayati Atalay – (475/4573) Hayati Atalay – (4007/457300) Kazım Atalay – (25223/457300) Berat Atalay – (6306/114325) Tevfik Akbak – (762/4573) Sener Gürsoy – (762/4573) Teslime Atalay (25223/914600) Oğuzhan Yılmaz (25223/3658400) Neslihan Arı (75669/3658400) Okan Atalay (75669/1829200) Batuhan Yılmaz (25223/3658400) Furkan Yılmaz (25223/3658400)

**Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin güncel tapu bilgileri 26.01.2026 tarih, 15:46 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 15:46 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 Tunçlar Kuruyemiş Gıda İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş hissi üzerine herhangi bir beyan yada şerh olmayıp mevcut beyan ve şerhler diğer hissedarlar üzerindedir.

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin müşteriden temin edilmiş olan 98003 ada, 1 no’lu parsel ile ilişkin TAKBİS belgesi aşağıda ve rapor ekinde detaylı olarak gösterilmiştir.

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde birçok sayıda icrai haciz şerh kaydı bulunmakta olup söz konusu şerhler diğer hissedarlar üzerinedir. Söz konusu şerhler rapor eklerinde ve aşağıda bulunan TAKBİS belgesinde görünmektedir. Ayrıca 07.01.2026 tarihinde Pursaklar Belediyesi’nde yapılan incelemede ve müşteri tarafından tarafımıza gönderilen evraklarda değerleme konusu arsa için Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi imzalandığı tespit edilmiştir. Söz konusu sözleşme tapu kayıtlarına şerh kaydı olarak işlenmemiştir. Söz konusu sözleşme rapor eklerinde gösterilmiştir.

Beyanlar Hanesi			
Tarih	Yevmiye Numarası	Tür	Açıklama
-	-	Beyan	Malik bizzat gelmeden tasarrufu işlem yapılamaz. (Elektronik sistem üzerinden yukarıda belirttiğim hisselerim üzerine tapu müdürlüğüne bizzat gitmeden tasarrufu işlem yapılmamasına yönelik belirtmenin tesis edilmesini, bu belirtme kaldırılmadan hissem üzerinde hiçbir şekilde vekaleten işlem yapamayacağımı, bu belirtmenin mahkemeler, icra müdürlükleri ile diğer kamu kurumlarından gelen taleplerin karşılanmasına engel teşkil etmediğini ve bu belirtmenin kaldırılması için bizzat talebimin olması gerektiğini bildiğimi, belirtmenin tüm sonuçlarını kabul ettiğimi kabul ve taahhüt ederim.)

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

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin 26.01.2026 tarih, 15:46 saati itibariyle Tapu Kadastro Sistemi üzerinden temin edildiği bilgisine ulaşılan edilen “TAKBİS” kayıt belgeleri olup, taşınmazın **Tunçlar Kuruyemiş Gıda İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş hissesi üzerine herhangi bir takyidat bulunmamaması sebebiyle** devir edilebilmesine engel herhangi bir takyidat olmadığı görülmüştür.

07.01.2026 tarihinde Pursaklar Belediyesi’nde yapılan incelemede ve müşteri tarafından tarafımıza gönderilen evraklarda değerlendirme konusu arsa için Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi imzalandığı tespit edilmiştir. Sözleşme tapu kayıtlarına şerh edilmemiştir. Söz konusu sözleşme rapor eklerinde gösterilmiştir.

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 06.01.2026 tarihli olarak temin edilen resmi imar durumu ve Pursaklar Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü’nden 30.12.2025 tarihli olarak temin edilen resmi imar durumu yazılarına göre değerlendirme konusu taşınmazların konumlanmış olduğu 98003 ada, 1 no’lu parsel ile ilişkin imar durumuna ilişkin bilgiler aşağıda ve bu raporun Ekler bölümünde yer almaktadır.

**Pursaklar Belediyesi Plan ve Proje Müdürlüğü'nden 06.01.2026 tarihli olarak
temin edilen resmi imar yazısı**



T.C.
PURSAKLAR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü



Sayı : E-15578729-115.01.06-92904
Konu : İMAR DURUMU HK.

ÇİTLEKÇİ MAĞAZACILIK GIDA A.Ş.
(Macun Mahallesi 177 Cadde No:10 Yenimahalle/Ankara)

İlgi : 24.12.2025 tarihli dilekçeniz.

İlgide kayıtlı dilekçe ile Ankara İli Pursaklar İlçesi sınırları içerisinde bulunan 98003 ada 1 nolu parselle ilgili olarak imar durum bilgisi verilmesi talep edilmektedir.

Müdürlüğümüzce yapılan inceleme sonucu, Ankara Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 19.12.2008 tarih ve 3132 sayılı kararı ile onaylanan Saray 2. Etap Uygulama İmar Planı kapsamında "Kentsel Servis Alanı" kullanımında, yapılaşma koşullarının Emsal (E): 1.00 Yençok: 18 kat olduğu, söz konusu parselde son üç yıl içerisinde herhangi bir değişikli yapılmadığı hususları tespit edilmiştir.

Bilgilerinize rica ederim.

Şükrü GENÇ
İmar ve Şehircilik Müd.V.

Ek : Onaylı İmar Planı Örneği

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: b84e289d-6e3e-4820-b8c0-aa91de8fa173

Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icslari-belediye-ebys>

Adres: Tevlik İleri Mah. Emek Cad. No: 8 Pursaklar - Ankara
Telefon No: (312)444 97 09 Faks No: (312)000 00 00
e-Posta: bilgisistem@pursaklar.bel.tr İnternet Adresi: <https://pursaklar.bel.tr>
Kep Adresi: pursaklarbelediyesi@hsb1.kep.tr

Bilgi için: Gamze ÜÇÜNCÜ
Şehir Plancısı
Telefon No: -



Ankara Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden 30.12.2025 tarihli olarak temin edilen resmi imar yazısı



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



Sayı : E-59614017-115.01.02-2053213
Konu : Çitlekçi A.Ş. Muhtelif imar durumu bilgi istem

30.12.2025

Tunçlar Kuruyemiş A.Ş.
Macun Mah. 177. Cad. No:10 Yenimahalle/ANKARA

İlgi : 19.12.2025 tarihli ve 1032229 kurum sayılı başvurunuz.

İlgide kayıtlı başvuru ile Ankara İli sınırları içinde mülkiyeti Tunçlar Kuruyemiş A.Ş.'ne ait muhtelif taşınmazlara ilişkin güncel imar durumu bilgileri sorulmaktadır.

Yapılan incelemede,

Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.01.2017 gün ve 116 sayılı kararı ile onaylanan 12.05.2017 gün ve 1002 sayılı karar ile son şeklini alan 1/100.000 ölçekli "2038 Ankara İli Çevre Düzeni Planı'nın Ankara 9. İdare Mahkemesinin 28.09.2020 tarih ve E:2018/551, K:2020/1610 sayılı kararı ile iptal edildiğinden, söz konusu parsellere ilişkin görüş belirtilemeyeceği,

Söz konusu parselin Büyükşehir Belediye Meclisinin 16.02.2007 tarih ve 525 sayılı kararı ile onaylanan 1/25.000 ölçekli "2023 Başkent Ankara Nazım İmar Planı" kapsamında kaldığı, 1/25.000 ölçekli planların mekânsal ve işlevsel bütünlük gösteren sınırlar içinde genel gösterim olması nedeniyle parsel bazında imar durumu bilgisi verilemediği,

Pursaklar Saray 98003 ada 1 parselin, mülga Saray Belediyesinin 13.10.2008 gün ve 965 sayılı yazısıyla 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu ile birlikte onaylanmak üzere İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığına sunulan, Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 19.12.2008 tarih ve 3132 sayılı kararıyla onaylanan, Ankara İli, Pursaklar İlçesi Saray Nazım İmar Planı Revizyonu kapsamında Kentsel Servis Alanında kaldığı, uygulama imar planlarına ilişkin bilginin Pursaklar Belediyesinden alınması gerektiği,

Arşiv incelemesinde taşınmazlara ait daha güncel bir plan çalışmasına rastlanmadığı, güncel bilgilerin İlçe Belediyesine sorulması gerektiği,

Hususları tespit edilmiştir.

Gereğini arz ederim.

e-imzalıdır

Ertuğrul CANDAŞ
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

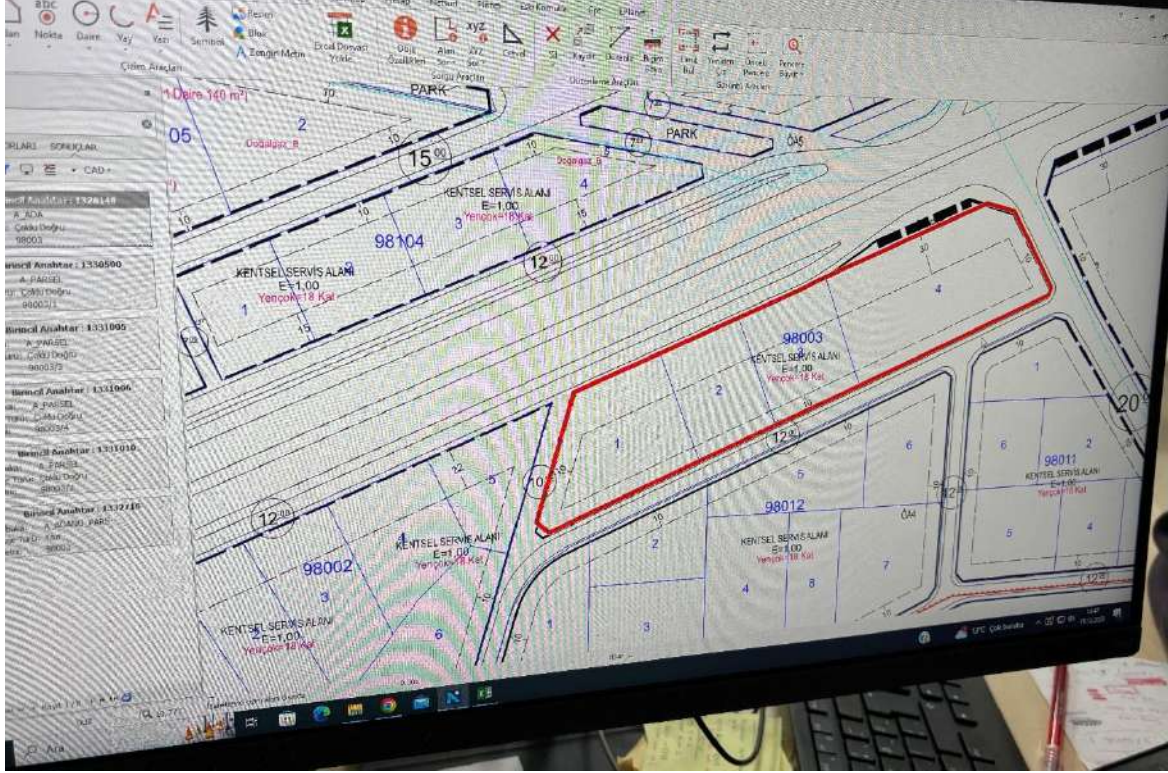
Belge Doğrulama Kodu : 077H-VDBV-0ZP0

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

Adres: Hipodrom Cad. 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 :Ahmet Sefa TEKİN
Şehir Plancısı
Dahili No:2726





Plan Adı	Saray 2. Etap Uygulama İmar Planı		
Plan Tarihi	19.12.2008		
Fonksiyon	Kentsel Servis Alanı		
Pafta	-	KAKS(Emsal)	1,00
Ada	98003	TAKS	-
Parsel	1	Yençok (Kat)	18
Brüt Parsel Alanı (m²)	4.573,00	Yan Cephe (m)	-
Net Parsel Alanı (m²)	4.573,00	Arka Cephe (m)	-

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin Pursaklar Belediyesi Plan ve Proje Müdürlüğü'nden **06.01.2026** tarihli olarak temin edilen bilgiler ve Ankara Büyükşehir Belediyesi Harita Şube Müdürlüğü'nden **30.12.2025** tarihli olarak temin edilen bilgiler doğrultusunda değerlemeye konu 98003 ada, 1 no'lu parsel için;

- “Müdürlüğümüzce yapılan inceleme sonucu, Ankara Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 19.12.2008 tarih ve 3132 sayılı kararı ile onaylanan Saray 2. Etap Uygulama İmar Planı kapsamında “Kentsel Servis Alanı” kullanımında, yapılaşma koşullarının Emsal (E): 1.00, Yençok: 18 kat olduğu, söz konusu parselde son üç yıl içerisinde herhangi bir değişiklik yapılmadığı hususları tespit edilmiştir.” ibaresi yer almaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin Pursaklar Belediyesi Plan ve Proje Müdürlüğü'nden 07.01.2026 tarihli olarak temin edilen bilgiler doğrultusunda değerlemeye konu 98003 ada, 1 no'lu parsel 19.12.2008 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Saray 2. Etap Uygulama İmar Planı'na göre **Kentsel Servis Alanında** kaldığı bilgisine ulaşılmış olup, değerleme konusu taşınmazın konumlanmış olduğu 98003 ada, 1 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 Pursaklar Belediyesi imar arşivinden 07.01.2026 tarihinde yapılan incelemeler doğrultusunda değerlemeye konu taşınmaza ait 24.10.2025 tarih ve bila no onaylı toplam 8.413,47 m² inşaat alanlı mimari proje bulunmaktadır.

✓ Ruhsat ve İzinler

Değerleme çalışması kapsamında Pursaklar Belediyesi imar arşivinde 07.01.2026 tarihinde dijital olarak temin edilmiş olan imar arşiv dosyasından temin edilen bilgiler doğrultusunda değerlemeye konu taşınmazın konumlanmış olduğu 98003 ada, 1 parsel için alınmış olan mimari proje ve ruhsat bilgileri aşağıda detaylı olarak yer almaktadır.

MİMARİ PROJE				YAPI RUHSATI							
Proje Alanı	Tarih	Proje Numarası	Toplam Alan (m ²)	İlgili Alan	Tarih	Veriliş Nedeni	Belge Numarası	Yol Kotu Altı Sayısı	Yol Kotu Üstü Sayısı	Toplam Alan (m ²)	Yapı Sınıfı
Ofis ve İşyeri	24.10.2025	-	8417,43	Ofis ve İşyeri	18.11.2025	Yeni Yapı	291	1	8	8417,13	4A

Değerlemeye konu taşınmaz üzerinde inşaat çalışması başlamış ve mevcut durumda arsa hafriyatı kaldırılmaktadır.

✓ Diğer Resmi Evraklar

Değerleme konusu gayrimenkullerden 98003 ada 1 parsel ile ilişkin yapılan imar arşivi parseller bünyesinde onaylı mimari projesi ve yapı ruhsatı dışında kat karşılığı inşaat sözleşmesi bulunmaktadır. Söz konusu sözleşme tapu kayıtlarına şerh kaydı olarak işlenmemiştir. Sözleşme rapor eklerinde gösterilmiştir.

✓ Enerji Verimlilik Sertifikası

Değerleme çalışması kapsamında Pursaklar Belediyesi imar arşivinde 07.01.2026 tarihinde dijital olarak temin edilmiş olan imar arşivi dosyası incelendiğinde değerleme konusu gayrimenkullerde 98003 ada 1 parselde bulunan atıl durumdaki yapılar için herhangi bir enerji verimlilik sertifikası bulunmadığı tespit edilmiştir.

✓ Yapı Denetim Bilgisi

Taşınmazın konumlanmış olduğu 98003 ada, 1 no'lu parsel için yapı denetim bilgileri incelendiğinde ise; Depar Yapı Denetim Ltd. Şti. yapı denetim firması, Hüseyingazi Mahallesi, Mamak Çarşı İçi Cad. Ziraat Bankası, No:24, İç Kapı No:3, Mamak/ANKARA adresinde yer alan Fatih Demirel tarafından yapıldığı bilgisine ulaşılmıştır.

✓ Emlak Vergisine Esas Arsa Rayiç Değeri

Pursaklar Belediyesi Emlak Servisi'nden alınan şifahi bilgiye göre; gayrimenkulün konumlu olduğu 98003 ada 1 Parsel için numaratajın Evciler Caddesi üzerinden alınabileceği belirtilerek 2025 yılı Emlak Vergisine Esas Arsa Rayiç Bedeli **534,46 TL/m²** olarak belirtilmiştir.

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

Değerleme çalışması kapsamında Pursaklar Belediyesi imar arşivinde **07.01.2026** tarihinde dijital olarak temin edilmiş olan imar arşiv dosyası incelemeleri doğrultusunda değerleme konusu taşınmazında konumlanmış olduğu **98003 ada, 1 parsel**le 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 Gayrimenkul için 27.06.2025 tarihli Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi bulunmakta olup, aşağıda ve rapor eklerinde gösterilmiştir. Söz konusu sözleşme tapu kayıtlarına şerh kaydı olarak işlenmemiştir.

Sözleşme detayları incelendiğinde **“Bina tamamen bitirilip anahtar teslim haline geldiğinde ekte gösterilen paylaşım şemasına ve işbu sözleşme hükümlerine göre 340 metrekare dükkan ve dükkanın tam altında konumlanacak biçimdeki 340 metrekare depo alanı Çitlekçi Mağazacılık Gıda Anonim Şirketi'ne teslim edilecektir.”** Şeklinde hüküm bulunmaktadır. Yapılan kat karşılığı inşaat sözleşmesinde “Tunçlar Kuruyemiş Gıda İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.” ye 64 numaralı bağımsız bölümün verileceği belirtilmiş olup toplam kapalı alanı 684,28 m2 olarak ölçülmüştür.

Türkiye Cumhuriyeti		Tarih: 27/06/2025 Yev.No: (A)
T.C. ANKARA 68. NOTERLİĞİ	ÖRNEKTİR DÜZENLEME ŞEKLİNDE TAŞINMAZ SATIŞ VAADI VE ARSA PAYI KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMESİ	
ANKARA 68. NOTERİ SEVGİ KÖSEBALABAN	Yirmiyedi Haziran İkbinyirmibeş, Cuma günü 27/06/2025 Aşağıda mühür ve imzası bulunan ben ANKARA 68. NOTERİ SEVGİ KÖSEBALABAN Yerine İmzaya Yetkili Başkatip MEHMET MERCAN MACUN MAH. BATI BULVARI 204. CAD. ŞİRA TİCARET İŞ MERKEZİ NO:141/A-8 YENİMAHALLE / ANKARA adresindeki dairemde görev yaparken yanıma gelen ve 8670444965 vergi numaralı Macun Mah. 177 Cad. No: 10 Yenimahalle / ANKARA adresinde faaliyette bulunan ÇİTLEKÇİ MAĞAZACILIK GIDA ANONİM ŞİRKETİ adına YETKİLİSİ olarak hareket eden, gösterdiği T.C. İçişleri Bakanlığı tarafından verilmiş 03/09/2034 geçerlilik tarihli, A47V39908 seri numaralı, fotoğraflı Türkiye Cumhuriyeti Kimlik Kartına göre, baba adı EKREM, ana adı HALİME, doğum tarihi 18/12/1999 olan, 21599819408 T.C. kimlik numaralı, halen Hacıbalı Hacıbalı Küme Evleri No: 32a Yahşihan / KIRIKKALE adresinde oturduğunu ve okuryazar olduğunu bildiren ilgili ABDULLAH TUNÇ, 4810102805 vergi numaralı Önder Mah. Bilgin Cad. No: 14 Altındağ / ANKARA adresinde faaliyette bulunan İSRA POLYESTER MERMER İNŞAAT SANAYİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ adına YETKİLİSİ olarak hareket eden, gösterdiği T.C. İçişleri Bakanlığı tarafından verilmiş 29/04/2028 geçerlilik tarihli, A10V79945 seri numaralı, fotoğraflı Türkiye Cumhuriyeti Kimlik Kartına göre, baba adı İSA, ana adı ALİYE, doğum tarihi 01/09/2000 olan, 15616089646 T.C. kimlik numaralı, halen Fatih Mah. Han Sk. No: 17 / 20 Pursaklar / ANKARA adresinde oturduğunu ve okuryazar olduğunu bildiren ilgili ALİHAN TOPRAK, bana başvurarak TAŞINMAZ SATIŞ VAADI VE ARSA PAYI KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMESİ düzenlenmesini istediler. İlgililerin kimlikleri hakkında yukarıda yazılı belgeler ile kanı sahibi olduğum gibi bu işlemi yapma yeteneklerinin bulunduğunu ve ilgililerden ABDULLAH TUNÇ, ALİHAN TOPRAK adlı kişilerin okuryazar olduklarını anladım. ANKARA 31. Noterliği'nden 15/08/2024 tarih ve 30467 yevmiye no ile tasdikli imza sirkülerinin incelenmesinden ÇİTLEKÇİ MAĞAZACILIK GIDA ANONİM ŞİRKETİ ünvanlı tüzel kişi tarihinden itibaren süre ile temsile ABDULLAH TUNÇ isimli kişinin yetkili olduğu görüldü. AKYURT 2. Noterliği'nden 08/11/2021 tarih ve 4941 yevmiye no ile tasdikli imza sirkülerinin incelenmesinden İSRA POLYESTER MERMER İNŞAAT SANAYİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ ünvanlı tüzel kişi tarihinden itibaren süre ile temsile ALİHAN TOPRAK isimli kişinin yetkili olduğu görüldü. İlgililer; ABDULLAH TUNÇ, ALİHAN TOPRAK şu suretle söze başladılar. "Ben ÇİTLEKÇİ MAĞAZACILIK GIDA ANONİM ŞİRKETİ arsa sahibi olarak, 0006313719398004 yetki belge numaralı ben İSRA POLYESTER MERMER İNŞAAT SANAYİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ müteahhit olarak aramızda genel hükümleri ve teknik şartnamesi aşağıda belirtilen şekilde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi yaptık. Şöyle ki; " diyerek sözlerini bitirdiler.	
MACUN MAH. BATI BULVARI 204. CAD. ŞİRA TİCARET İŞ MERKEZİ NO:141/A-8 YENİMAHALLE / ANKARA Tel:+903123978068 Fax:+903123970568	 	
Evrakta Soğuk Mühür Vardır		Aslında İmza / İmzalar vardır.
		

MM68 A / S Yazı : 4 / 4 Kod: 4.7.34
NBS 2025062700600680624921356

S-111-2

CamScanner ile tarandı

27 Haziran 2023
No 17161/1

DÜZENLEME ŞEKLİNDE GAYRİMENKUL SATIŞ VAADİ VE KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMESİ

Madde 1. Taraflara İlişkin Bilgiler

1.1 MÜTEAHHİT

Unvanı: İsra Polyester Mermer İnşaat Sanayi Ticaret Limited Şirketi Ticaret Sicil:
Adresi: Önder Mah. Bilgin Cad. No:14 Altındağ / ANKARA

1.2 ARSA SAHİBİ

Unvanı: Çitlekçi Mağazacılık Gıda Anonim Şirketi – Ostim Vergi Dairesi – 8670444965
Adresi: Anadolu Bulvarı 1. Cadde No: 10 Macunköy, Yenimahalle / ANKARA

Madde 2. Sözleşmenin konusu

ANKARA ili PURSAKLAR ilçesi PURSAKLAR BELEDİYESİ İmarın 98003 ada 1 parselin kat karşılığı bina yapmayı, belirtilen arsa bedelinin gayrimenkule ait emlak beyan değeri olduğunu, arsaların sahiplik belgelerini müteahhidin gördüğünü, sözleşmenin imzasından sonra, tarafların herhangi birinin ilgili tapu kütüklerine kayıt ve tesciline rıza ve muvafakatlerinin bulunduğunu taraflar kabul eder.

Madde 3. Hisse Miktarı

ANKARA ili PURSAKLAR ilçesi 98003 ada 1 parselde bulunan taşınmaz toplamda 4573 metrekaredir. Çitlekçi Mağazacılık Gıda Anonim Şirketi'nin ilgili adresteki hisse miktarı ise 1525 metrekaredir. Bina tamamen bitirilip anahtar teslim haline geldiğinde Ekte gösterilen paylaşım şemasına ve işbu sözleşme hükümlerine göre 340 metrekare dükkan ve dükkanın tam altında konumlanacak biçimdeki 340 metrekare büyüklüğündeki depo alanı Çitlekçi Mağazacılık Gıda Anonim Şirketi'ne teslim edilecektir.

Madde 4. Teknik Şartname ve Yapılacak İşin Tarifi

Teknik Şartname, bu sözleşmenin ayrılmaz bir parçasıdır. Bu teknik şartnamede zikredilen veya zikredilmeyen bütün malzemeler, 1.sınıf TSE standartlarına ve teknik şartlarına uygun olacaktır.

PROJE VE STATİK HESAPLARI: Betonarme ve statik hesapları, belediyenin zemin etütleri doğrultusunda, inşaat alanının deprem durumu göz önüne alınarak hazırlanacaktır. Yapılacak İnşaat Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ile Pursaklar Belediyesi İmar Müdürlüğü'nün bina inşaatı konusundaki teknik şartnamelerine uygun betonarme karkas bir yapı olacaktır.

BETONARME YAPI: Bina betonarme karkas olarak yapılacaktır. Beton uygun proje dayanımının bulunduğu şartlarda, hazır beton olarak dökülecektir. Betonarme demiri olarak, normlara uygun nervürlü çelik kullanılacaktır. Binanın betonarme sisteminin yapımında statik hesaplar ve projelere aynen uyulacaktır.

CATI: Son kat döşemesinin tümüyle, ısı yalıtımı için camyünü örtülecektir. tahta ile kaplanacak ve üzeri "rüböröit" denilen koruyucu kaplama malzemesiyle, boşluk kalmayacak şekilde örtülecektir. Çatı kiremit Çorum 1.sınıf, Eskişehir 1.sınıf veya metal benzeri çatı uygulaması yapılacaktır. Müteahhit istemesi durumunda teras çatı yapılabilir.

ELEKTRİK TESİSATI: Tesisat sıvadan evvel kablo kanalları hazırlanarak ve kablo boruları kullanılarak yapılacaktır. Elektrik tesisatında kullanılacak tüm malzemeler TSE standartlarına uygun olacaktır. Sayaçların yerlerinin hazırlanması müteahhit tarafından yapılacaktır. Balkonlara priz çekilecektir. Dairelerin salon, bir oda telefon hattı ve oturma odası, salon, mutfak ve prizleri

Aslında
imza / imzalar
vardır.

CamScanner ile tarandı

№ 17161

27 Haziran 2025

2

konulacaktır. Elektrik tesisatı projesine uygun, TSE'li malzemelerle yapılacaktır. Elektrik saatini müteahhit takacaktır.

DOĞALGAZ ve KAZAN TESİSATI: Tesisatın sızdırmazlık testleri yapılmış olacaktır. Yeni mevzuat gereği binanın ısıtma sistemi merkezi ısı sistemi yapılarak merkezi ısı sistemine ait kazan yapılacaktır. Binaya ait ana kolon doğalgaz hattı müteahhit tarafından çekilecektir. Daire ısıtma sistemi alttan ısıtma veya petekli sistem olacaktır kombiler arsa sahipleri tarafından takılacaktır. Binanın ana Servis hattı ücreti her bağımsız bölüm kendine düşen ücreti ödenecektir. Belediyenin onay vermesi durumunda müteahhit binayı merkezi ısıtma sisteminden bireysele çevirebilecektir. Arsa sahipleri buna şimdiden onay vermiştir.

SU TESİSATI: Soğuk ve sıcak su tesisatı TSE standardında plastik boru ile geçecek şekilde yapılacak, su saati yeri bulunacaktır.

KANALİZASYON TESİSATI: Pis su tesisatı yapının ihtiyacını karşılayacak yeterli çapta ve PVC borularla yapılacaktır. Kanalizasyon sistemi yetkili kurumun belirlediği şekilde olacaktır.

YANGIN SÖNDÜRME TESİSATI: Spring sistemi belediye müteahhitin yapmasını zorunlu kılmasa dahi müteahhit tarafından Çitlekçi Mağazacılık Gıda Anonim Şirketi'nin dükkanına eksiksiz bir şekilde yapılacaktır.

ÇEVRE DÜZENLEMESİ: Çitlekçi Mağazacılık Gıda Anonim Şirketi'nin dükkanının önündeki alan peyzaj, otopark, aydınlatma, totem koyma vb. unsurlar tamamıyla Çitlekçi Mağazacılık Gıda Anonim Şirketi'nin tasarrufuna aittir. Dükkanın tüm cephelerinin önündeki alanların tamamı yönetim planında süresiz ve bedelsiz olarak münhasıran Çitlekçi'nin kullanımına tahsis edilecektir. Bu husus bizzat müteahhit tarafından kabul ve taahhüt edilmiştir.

DİĞER HUSULAR:

*Bina bodrum katları suya karşı yalıtım sağlamak için toprakla temas eden beton perdelerde uygun su yalıtımı yapılacaktır.

* Çitlekçi Mağazacılık Gıda Anonim Şirketi'ne ait depo dükkanlarının altına konumlandırılacak , depoya mal girişi, çıkışı kapısı konumlanacaktır. Çitlekçi'ye teslim edilecek olan depo ilgili projede/planda bedelsiz ve süresiz olarak Çitlekçi'nin kullanımına tahsis şerh edilecektir.

* Çitlekçi Mağazacılık Gıda Anonim Şirketi'ne ait dükkanda işletmenin niteliği gereği çelik baca imalatı yapılması zaruri olup, Çitlekçi'nin talebi doğrultusunda çelik baca müteahhit tarafından mimari projeye eklenecektir.

*Bodrum katta sığınak yapılacaktır.

* Çitlekçi Mağazacılık Gıda Anonim Şirketi'ne ait dükkanın fotosel kapılarının montajı Çitlekçi'nin uygun gördüğü yerlere yapılacak ve müteahhit tarafından ilgili projeye eklenecektir.

Madde 5. Müteahhidin Yükümlülükleri

Müteahhit bu sözleşme gereğince, taahhüt ettiği yapılaşmayı plan, proje, teknik şartnameye ve ruhsata uygun olarak yapmayı, arsa üzerinde yapılacak binanın her türlü projesinin yaptırmayı, bahçe tanzimini ve bahçe düzenlemesini yapmayı, elektrik, su ve ilgili tüm işleri ve resmi başvuruları hazır hale getirecek şekilde hazırlamayı, ilişikteki paylaşım listesine göre iskan almayı, anahtar teslimi inşaat yapmayı kabul ve taahhüt etmiştir. Yapının iskan müsaadesinin alınması ; inşaatın noksanlıklarla tamamlanması; elektrik, su, aboneliklere hazır hale getirilecek iç tesisatların yapılmış olması anahtar teslimi anlamını taşımaktadır.(Abonelikler mal sahiplerince yapılacaktır.müteahhit arsa sahiplerine kendilerine ait bağımsız bölümlerini iskan alıp teslim ederken keseceği kdv yi arsa sahiplerinden talep etmeyecektir müteahhit üstlenmiştir .

Madde 6. Paylaşımın Esasları

Bu sözleşme kat karşılığı inşaat sözleşmesi olduğundan arsa sahipleri yapılacak inşaatın bedelini müteahhit firmaya temlik yoluyla devredilecektir.

Ekte gösterilen paylaşım şemasına göre (BAKINIZ. PAYLAŞIM KROKİSİ EK-1,) arsa sahipleri ile müteahhit arasında aşağıdaki şekliyle paylaşım yapılmıştır . Arsa sahiplerinden sahip olduğu m2 farklılıkları herhangi bir değişikliğe sebep olmayacak olup yalnızca paylaşım krokisindeki

Astında
İmza / İmzalar
vardır.

CamScanner ile tarandı

№ 171611

27 Haziran 2023

3

dağılım esas alınacaktır. Arsa sahipleri bu krokide paylaşımları yapılan bağımsız bölümleri kabul etmiştir.

Kat ittifakı müteahhit tarafından ivedi bir şekilde kurulup Çitlekçi Mağazacılık Gıda Anonim Şirketi'ne ait dükkan tapusu teslim edilecektir.

Sözleşmede bulunan bağımsız bölüm paylaşımının haricinde muadili olan kalan bağımsız bölümlerin tamamı Müteahhit'e ait olacaktır. Projelerin belediyeden onaylanması esnasında bağımsız bölüm numaralarındaki doğabilecek değişiklikler paylaşımı etkilemeyecek olup, arsa sahipleri yalnızca ekte belirtilen yerinden bağımsız bölümlerini alacaktır. Paylaşım krokisi ekte mevcuttur. Kamu ortaklık payı arsasının belediyeye terki müteahhit tarafından yapılacaktır. Kamu ortaklık payının terkinden gelen, emsalden oluşan bağımsız bölümler müteahhitte aittir müteahhit bu hakkını dilediği şekilde kullanabilecektir. Kat eklenebilir, bağımsız bölüm yapılabilir.

Madde 7. Arsa Sahiplerinin Mülkiyeti Geçirme Yükümlülüğünün Biçim ve Koşulları

İş bu sözleşme kat karşılığı inşaat sözleşmesi olduğundan arsa sahipleri yapılan anlaşmada yükleniciye verilecek bağımsız bölümlerin bedelini bizzat yükleniciye masrafları yükleniciye ait olmak üzere kat karşılığı temlik olarak devreceklerdir. Arsa sahiplerinin mülkiye ti geçirme edimi, müteahhidin yaptığı işten finans sağlaması amacıyla, inşaatın ulaşacağı aşamaları da gözetenerek, aşağıda verilen esaslar doğrultusunda yerine getirilecektir. Aşağıda belirtilen süreçleri müteahhit tarafından gerçekleştirildiğinde, istediği bağımsız bölüm tapusu en geç 7 (yeddi) gün içinde verileceklerdir.

Arsa sahipleri, müteahhide;

Temel betonu atıldığında 3 bağımsız bölüm tapusu,

Zemin betonu atıldığında 3 bağımsız bölüm tapusu,

1.normal kat betonu atıldığında 3 bağımsız bölüm tapusu,

3.normal kat betonu atıldığında 3 bağımsız bölüm tapusu,

5.normal kat betonu atıldığında 3 bağımsız bölüm tapusu,

7.normal kat betonu atıldığında 3 bağımsız bölüm tapusu,

Çatı yapıldığında 3 bağımsız bölüm tapusu,

Duvar örüldüğünde 5 bağımsız bölüm tapusu,

Sihhi Tesisat yapıldığında 2 bağımsız bölüm tapusu,

Pencere doğramaları takıldığında 1 bağımsız bölüm tapusu,

Alçı sıva yapıldığında 2 bağımsız bölüm tapusu,

Bina içi mermerler yapıldığında 1 bağımsız bölüm tapusu,

Fayans yapıldığında 2 bağımsız bölüm tapusu,

Parke yapıldığında 1 bağımsız bölüm tapusu,

Ahşap kısım yapıldığında 1 bağımsız bölüm tapusu,

Asansör yapıldığında 1 bağımsız bölüm tapusu,

Peyzaj projesi uygulandığında 1 bağımsız bölüm tapusu

İç ve dış kapılar yapıldığında 1 bağımsız bölüm tapusu,

Bina tamamen bitirilip anahtar teslim haline gelmiş durumda iskan için 3 adet daire bırakılarak kalan tüm dairelerin tapu devirleri yapılacaktır iskana bırakılacak 3 bağımsız bölümden bir tanesi dükkan olacaktır.

İskan alındığında (arsa sahibinin iskana imza attığı gün tapu devri yapılacak) kalan bağımsız bölüm tapusu verileceklerdir. Yukarıda belirtilen süreçleri müteahhit tarafından gerçekleştirildiğinde istediği bağımsız bölüm tapusu en geç 7 (yeddi) gün içinde verilecektir verilmezse müteahhitin maddi manevi zararı karşılanacaktır.

Madde 8. Maliyet, Masraf, Vergi, Resim, ve Sigorta Primi

Sözleşmeden önceki tüm arsa ve emlak vergileri ve borçlar arsa sahiplerine ait olup tüm kurumlardan borcu yoktur yazısı alınacaktır ve arsa müteahhite haksız, haksız şekilde teslim edilecektir. Arsa sahipleri kendilerine ait borcu yoktur belgelerini veya arsa devri için gerekli tüm evrakları getirmedikleri takdirde inşaat süresine ve ruhsat süresine getirmedikleri süre kadar süre

Aslında
imza / imzalar
vardır.

CamScanner ile tarandı

No 17161

27 Haziran 2025

4

eklenecektir. Kat irtifakı kuruluna kadar tüm vergiler müteahhit tarafından kat irtifakından sonra herkes kendine ait bağımsız bölüm vergisini ödeyecektir. Ruhsat alınması esnasında idarenin istediği şekilde vergi borcu yoktur yazısı alınıp müteahhitte teslim edilecektir. Ruhsat alınmadan sonra çıkan emlak vergileri bağımsız bölümleri nispetince müteahhit ve arsa sahipleri kendilerine düşen emlak vergilerini ödeyecektir. İskân alımı esnasında kendilerine düşen bağımsız bölümler nispetince emlak vergilerini ödeyip borcu yoktur yazısını müteahhitte teslim edecektir. Sözleşmeden önceki tüm arsa ve emlak vergileri arsa sahipleri tarafından yatırıldıktan sonra arsa sahiplerinin dairelerine düşen emlak vergileri haricinde hiçbir ad altında bedel talep edilmeyecektir. Arsa sahipleri arsayı boş ve temiz teslim edecektir, zamanında teslim etmedikleri takdirde müteahhin tüm zarar ve masraflarını karşılayacaktır.

İskan alımı esnasında veraset ve harçlar vergi dairesi müdürlüğünden cins tashihi için tahsil edilen harcı müteahhit ödeyecektir. İskan alınana kadar arsa emlak vergileri (kendilerine düşen dairenin) arsa sahipleri tarafından ödenecektir. Sözleşmeden sonra sözleşme ve eklerinde belirtilen yapılaşmanın gerektirdiği yukarıda belirtilen arsa sahiplerine ait ödemeler ve yasal ödemek zorunda olduğu harçlar ve ücretler hariç her türlü masraf, arsa sahiplerinin veya vekil-vekillerinin seçmiş olduğu yapı denetim şirketinin yapı denetleme bedeli, inşaat nedeniyle müteahhidin bankalara ve üçüncü şahıslara karşı borçlanmaları, katılım payı, vergi, resim ve harçları, su ve elektrik giderleri, proje ve ruhsat harçları, sözleşme noter harçları, taşeron ve işçilik ödemeleri, iş kazası ile ilgili tüm ödemeler, proje onama giderleri, inşaat ödemeleri, bina inşaat gelir vergileri, S.S.K. ve öteki sigorta primleri vesaire gibi maddi ve hukuki sorumluluklar, müteahhit tarafından karşılanacak ve arsa sahiplerinden herhangi bir nedenle herhangi bir bedel istenmeyecektir. Müteahhitte ait dairelerin alım ve satımından kaynaklanan vergiler, dairelerin alış ve satış bedellerini düşük gösterme cezaları faizleriyle birlikte müteahhide ait olacaktır. Müteahhitte ait olupta arsa sahibine tebliğ edilen cezalar, müteahhit tarafından en geç 10 (on) gün süre içerisinde yatırılacaktır. Bu cezaların belirtilen sürede yatırmaması halinde arsa sahiplerinin uğrayacağı zararlar ve avukatlık giderleri, mahkeme giderleri müteahhit tarafından karşılanacaktır.

Madde 9. Sözleşmenin Devredilmez Oluşu

Müteahhit, bu sözleşmeden doğan sıfatını her ne suretle olursa olsun yabancı üçüncü kişilere devir edemeyecektir. Böyle bir devir işlemine arsa sahiplerinin izni alınarak yapılabilecektir. Ancak müteahhitlik kartesinde yeterlilik sağlanamaması durumunda, aynı firma ortaklarının başka bir firması ile veya firmaya dışardan ortak olabilir. Kendi ortağı bulunduğu şirketlere devir yapabilir.

Madde 10. Sözleşme sonrası arsanın durumu;

Arsa sahipleri, arsalarını sözleşmeden sonra tamamen veya kısmen hiç kimseye satamaz, devir veya temlik yapamaz. Kendi borçlarına karşı rehin ve ipotek ettiremezler müteahhitte ait bağımsız bölümlerin üzerine arsa sahiplerinden kaynaklı herhangi bir ceza borç şerh haciz gelmesi durumunda sorumlu arsa sahibi 7 iş günü içerisinde kaldırmak zorundadır aksi takdirde müteahhitin tüm zararı arsa sahibi tarafından karşılanacaktır.

Bu sözleşmenin imzalanmasından bitimine kadar geçecek dönemde bütün kuruluşlardaki ve bilhassa tapu dairesi, imar müdürlüğü TEDAŞ, TEAŞ, ASKİ, emlak vergi dairesi, belediye fen işleri ve yapı kontrol müdürlüğünde yapılacak işleri takip ve neticelendirmek için, arsa sahipleri veya vekilleri(işveren) yükleniciye veya bildireceği kimseye noterli vekaletname vereceklerdir. Bu vekaletnameler inşaatlar tamamlanıp bağımsız bölümlerin sahiplerine teslim ve kat mülkiyeti tapularının alınmasına kadar yürürlükte kalacaktır. Proje, belediye tarafından onaylanmadan önce arsa sahibi ÇİTLEKÇİ MAĞAZACILIK GIDA ANONİM ŞİRKETİ'NİN yazılı onayını alacaktır.

Aslında
imza / imzalar
vardır.

CamScanner ile tarandı

EMLAK VERGİSİ BİLDİRİMİ (ARSA)

PURSAKLAR BELEDİYESİ
BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
ANKARA / PURSAKLAR
İL-İLÇE

YILI: 2025

Bildirim Veriliş Nedeni ☐ İlk İktisap ☐ Değişiklik ☐

MÜKELLEFİN

1 Vergi Kimlik No 8*****5
(T.C Vatandaş Olan Gerçek Kişilerden T.C. Kimlik Numarası Yazılacaktır.)

2 Telefon No

3 Emlak Vergisi Sicil No 59414902

4 Faks No

5 Soyadı (Unvanı)

6 Adı ÇİTLEKÇİ MAĞAZACILIK GIDA A.Ş.

7 Adresi MAC*****
Mah./Cad./Sok.
İçe Adı İl Adı Kapı No 0/0

8 e-posta adresi

ARSA BİLDİRİMİ Bey.Sir.No: 1 Bey.Sir.No: 2 Bey.Sir.No: 3

ARSAYA AİT BİLGİLER	1. ARSA	2. ARSA	3. ARSA
1 Bulunduğu Köy ve Mahalle Adı	OSMANGAZİ(SARAY) MAHALLESİ		
2 Caddesi veya Sokakı (Değer Bakımından Farklı Bölgede ise Bölgenin Adı)	Turgut Özal Bulvarı (99004) Parseller 99003 Ada,		
3 TAPUDA KAYITLI OLDUGU	Parsel No 99003 1 Ada/Parsel No 9/800 Cilt/Sahife No		
4 Arsanın (Parsel) Yüz Ölçümü (m2)	4.573,00		
5 Hisse ile Hisse Oranı	1.525,00 1/1	4.573,00	
6 Hisseye İlişli Edin Arsanın Yüzölçümü (m2)	1.525,00		
7 Arsanın İktisap Tarihi	03/06/2015		
8 Kırsal Hukuk Varsa Başlangıç Tarihi			
9 Varsa Muafiyetinin Başlangıç Yılı ve Uygulama Süresi	0 0		

Başvuru Bilgileri:

ARSA VERGİSİ HESABI	Hesaplanan Vergi Değeri	Vergiden Muaf Miktar	Vergi Değeri	Birim Değeri
	1.747,251,00	0	1.747,251,00	1.145,26

Bildirim Hangi Sıfafa Verildiği: ☐ Mükellef ☐ Kanuni Temsilci/Vekil

Adı -Soyadı ÇİTLEKÇİ MAĞAZACILIK GIDA A.Ş.

Vergi Kimlik No 8*****5
(T.C Vatandaş Olan Gerçek Kişilerden T.C. Kimlik Numarası Yazılacaktır.)

İmza

Tarih 26/06/2025 Mural Avcı

Versiler:

NOT: Bu rapor bedelli emlak vergisi değeridir. Alım satımına esas değeri değildir. Alım satımına esas değeri için alıcı ve satıcı sorumludur.

CamScanner ile tarandı

No 171611

27 Haziran 2025

5

ÖZEL VEKALET:

Arsa sahipleri yükleniciye ve yüklenicinin belirlediği kişilere iş takibi için bir vekalet vereceklerdir. Vekaletin içeriğinde; inşaat ve iskan ruhsatının çıkarılması için gerekli her türlü resmi işlemlerin yapılması, tevhid, proje, yol kotu, çap-kroki, aplikasyon, BAŞKENT GAZ ile ilgili her türlü işlemler, elektrik idaresi (ENERJİSA) ile ilgili bütün resmi işlemler, AYKOME numarataj, stabilize yol katılım, yapı denetim ile anlaşma ve yetki verme. ASKİ ile ilgili tüm resmi işler, Yapı Denetim Sözleşmesi bu temsilciler, arsa sahipleri ve Yapı Denetim Firması arasında düzenlenecektir. Bu kişiler arsa sahiplerinden aldıkları vekaletname uyarınca yapılacak inşaat dolayısıyla Belediye İmar Müdürlüğüne Fen İşleri Müdürlüğüne, Türk Telekom, Elektrik ve Havagazi İşletmesi Müdürlüğüne, Vergi Dairelerine, SGK dairelerine, cins tashihi, gerekli müracaatlar için (Yapı Denetim hariç) yükleniciye özel bir vekalet verecektir. Yapı denetim ücreti her ne kadar arsa sahipleri adına çıksada müteahhit tarafından ödenecektir. Arsa sahipleri müteahhitin sorumluluğundaki ücretleri her ne koşul altında olursa olsun ödemek zorunda kalır ise, ödenen tutarı işleyecek yasal faizi ile birlikte müteahhite rücu edecektir.

Madde 11. Yapılaşmada Benzerlik İlkesi

Müteahhit, bu sözleşmeyle birlikte verilen paylaşım listesine göre arsa sahiplerine verilecek daireleri kendi daireleri ile bire bir aynı olacak şekilde inşaat projesi ve teknik şartname dahilinde projesine uygun büyüklük ve kalitede yapmayı kabul ve taahhüt etmiştir. Dükkanlara depo yapılırsa oransal olarak arsa sahiplerine metrekaresine göre depo yapılacaktır.

Çitlekçi Mağazacılık Gıda Anonim Şirketi'ne münhasıran en az 300 metrekaresine depo alanı çıkartılacaktır.

Madde 12. İşin Süresi

Tüm kat karşılığı sözleşmeleri tamamlandıktan sonra noter tanzim tarihinden itibaren 6 ay içerisinde tüm projeler onaylatılarak inşaat ruhsatı alınacaktır lakin arsa sahipleri arsayı ruhsat tarihinde önce boşaltmış ve temiz şekilde teslim etmek ile yükümlüdür aksi taktirde bekletilen bu süre müteahhitin süresine eklenecektir. İnşaat ruhsatı alım tarihinden itibaren 24 ay içerisinde inşaatın tüm imalatları tamamlanarak anahtar teslimi konumuna getirilerek ve iskan alınarak teslim edilecektir. Bu teslim tarihinde, Yapılaşma teknik şartnameye uygun olarak tamamıyla bitirilmiş, bağımsız bölümlerin tapuları verilmiş, elektrik, su ve doğal gaz iç tesisatları aboneliklere hazır hale getirilmiş olacaktır. İskan ruhsatı ve inşaat yapım ruhsatı almak için münhasıran resmi kurumlardan kaynaklanan gecikmeler, inşaat yapım süresine ve iskan alım süresine ilave edilecektir. Deprem, heyelan, grev, lokavt, halk hareketi, savaş, mücbir sebeplerle Yüklenici'ye makul ek süre verilecektir.

Madde 13. Gecikme, Ceza ve Fesih

Arsa sahipleri, arsa emlak vergisi gibi ve sair vergi ve abonelik ilişkilerini kestirerek arsayı sorunsuz olarak, inşaat ruhsatı almaya hazır vaziyette müteahhit tarafa teslim edecektir. Müteahhit, geçerli sebepler olmadıkça taktirde yukarıda bahsi geçen sürede inşaatı bitirecektir.

İskan tarihi gecikmesi durumunda, Bu sürede de şartlar yerine getirilmemesi durumunda arsa sahiplerine ait her bağımsız bölüm için çevredeki eşit büyüklükteki bir bağımsız bölümün 6 günlük aylık kira rayiç bedelini müteahhit arsa sahiplerine ödeyecektir. Kira ödeme süresi on ikinci madde de belirtilen aşamalar müteahhit tarafından tamamlanınca otomatik olarak biter. Bu gecikme cezası her aybaşında aksatılmadan ödenecektir olup bu süre 6 ayı geçemeyecektir. Maksimum 6 ay olarak ön görülen gecikme sonrasında inşaatın bitiriliş tam teslim edilmediği durumlarda Çitlekçi Mağazacılık Gıda Anonim Şirketi'nin tek tarafı olarak sözleşmeyi fesih ve tasfiye süreci hakkı saklıdır.

Aslında
İmza / İmzalar
vardır.

CamScanner ile tarandı

The image shows a document page with a large blue scribble across the center. The document contains various forms, stamps, and a small portrait of a man. The forms appear to be official records or forms related to a legal or administrative process. The stamps include a circular one with a star and a rectangular one with text. The portrait is of a man in a suit.

No 17161

27 Haziran 2025

6

Sözleşmede yer almayan hukuki ve cezai şartlarda Borçlar Kanunu, Medeni Kanun, Ticaret Kanunu ve sair ilgili kanunların maddeleri ve yönetmelikleri uygulanacaktır. Sözleşmede belirtilen hususların dışında bu sözleşme tek taraflı feshedilemez. Sözleşme her iki tarafın rıza göstermesi durumunda karşılıklı olarak feshedilebilir.

Madde 14. Garanti

Müteahhit yapmış olduğu dükkân ve deponun gerek ortak alan gerek bağımsız bölüm gerekse de çevre düzeni olmak üzere tamamı için 5 yıl garanti süresi verdiğini, bu süre içerisinde yapmış olduğu yapıdan ücretsiz olarak tamir, değişim vs. ile sorumlu olduğunu kabul, beyan ve taahhüt eder. Taşınmaz yapı iskan ve ikamete açıldıktan sonra 5 yıl müddetle müteahhit garantisi altında olacaktır. Bu süre içinde Çitlekçiye teslim edilen dükkân ve deponun tamamında veya bir kısmında meydana gelecek bilimum arıza, tıkanıklık, çatlaklık ve deformasyonlardan (kullanım hataları hariç) müteahhit sorumlu olacaktır. Müteahhit bu arızaları bila bedel giderecek veya bozuk olanları en geç 15 gün içerisinde yenisi ile değiştirecektir.

Madde 15. Anlaşmazlıkların Çözümü

Bu sözleşmenin yorumlanmasından veya uygulanmasından doğacak her türlü anlaşmazlıkları çözümlenmeye Ankara Mahkemeleri ve İcra Daireleri görevli ve yetkilidir.

Madde 16. Geçerli Adresler

Bu sözleşmede tarafların belirtilen adresleri, değiştirildiği noter aracılığı ile karşı tarafa bildirilmedikçe, birbirlerine karşı her türlü tebligat için geçerli olacaktır. Noter sözleşmesinde verilen adresler esas alınacaktır. Taraflar, vekil ve yetkili olarak kabul edecekleri idare ve teknik elemanlarına yapılacak tebligatları da kendilerine yapılmış gibi kabul edeceklerdir.

Tarafların birbirlerine yapacakları her türlü bildirim bu adreslere gönderilecektir. Adres değişikliğinin diğer tarafa yazılı olarak bildirilmesi zorunlu olup bildirilmeyen adres değişikliği sebebiyle diğer tarafa ulaşmayan tebligatlar nedeniyle taraflara herhangi bir sorumluluk yüklenemez.

Madde 17. Tarafların Ölümü

Tarafların ölümü veya herhangi bir nedenle olursa olsun (kaza, hastalık vs.) sözleşme yükümlülüklerini yerine getiremeyecek olduklarında, vasi tayini yoluyla doğacak varis veya varislerin de bu sözleşmeye taraf olarak imza etmiş sayılacaklarını ve sözleşmenin şartlarını aynen yerine getireceklerini, sözleşmenin tarafları kabul ve beyan ederler. Tarafların herhangi birinin sözleşme şartları tamamlanmadan vefat etmesi, gaiplik, pay devri, hileli iflas, konkordato ve sair nedenler gibi hallerde sözleşmenin esası, sözleşme şartlarının yerine getirilmesi, cezai şart, tazminat gibi işbu sözleşmede yazılı tüm hükümler yeni hak sahipleri içinde geçerli olacaktır. Bu durumda taraflar kendilerine düşen yükümlülükleri yasal süreler içerisinde geciktirmeden yerine getirilecek verilmesi gereken vekaletleri ve sair belgeler zamanında verilecek ve sözleşme şartlarının yerine getirilmesi sağlanacaktır. Yeni Hak sahipleri iş bu sözleşmede yazılı şartlar dışında herhangi bir şekilde hak ve alacak talebinde bulunmayacaktır. 27/06/2025

Çitlekçi Mağazacılık Gıda Anonim Şirketi

İsra Polyester Mermer
İnşaat Sanayi Ticaret Limited
Şirketi

Aslında
imza / imzalar
vardır.

İsra Polyester Mermer
İnşaat Sanayi Ticaret Limited
Şirketi

CamScanner ile tarandı



502 2022
191714



CamScanner ile tarandı

No 17161 Tarih: 27/06/2025
Yev.No: (A)

Türkiye Cumhuriyeti

T.C. ANKARA 68. NOTERLİĞİ ANKARA 68. NOTERİ SEVGİ KÖSEBALABAN MACUN MAH. BATI BULVARI 204. CAD. SHİRA TİCARET İŞ MERKEZİ NO:141/A-8 YENİMAHALLE / ANKARA Tel:+903123976068 Fax:+903123970568	Taraflar tekrar söz alarak "işbu sözleşmeye konu gayrimenkulün emlak vergisi rayiç değerinin Pursaklar Belediye Başkanlığı tarafından verilen 26.06.2025 tarihli en son rayiç bedeli gösterir belge ile 1.747.251,00(Birmilyonyediyüzkırkyedibinikiyüzellibir) TL. olduğunu, bu değer 492 sayılı Harçlar Kanunu'na göre yeniden değerlendirme ile bulunan emlak vergi rayiç değerinden ve emlak vergisi beyannamesinde beyan edilen değerden az olamayacağı hususunun Noter tarafından tarafımıza bildirilmiş olduğunu, işbu sözleşmedeki değer sözleşmeye konu gayrimenkulün en son emlak vergisi beyannamesinde beyan edilen değerden az olması halinde, bu sözleşmenin tarafları olarak müştereken ve müteselsilen sorumlu olacağımızı ve bu sözleşmeden doğacak ihtilaflardan dolayı noteri sorumlu tutmayacağımızı kabul ve beyan ederiz." dediler. Yazılan bu tutanak , okuyazar ilgililere okunması için verildi. Okudular.Gerçek isteklerinin aynen yazıldığını okuyazar ilgililerin bildirmeleri üzerine okuyazar ilgililer tarafından ve tarafımdan imzalandı, mühürlendi. Yirmiyedi Haziran İkbiniyirmibes, Cuma günü 27/06/2025 ÇİTLEKÇİ MAĞAZACILIK GIDA ANONİM ŞİRKETİ 8670444965 Macun Mah. 177 Cad. No: 10 Yenimahalle / ANKARA YETKİLİSİ: ABDULLAH TUNÇ 21599819408 --- ARSA SAHİBİ İMZA İSRA POLYESTER MERMER İNŞAAT SANAYİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ 4810102805 Önder Mah. Bilgin Cad. No: 14 Altındağ / ANKARA YETKİLİSİ: ALİHAN TOPRAK 15616089646 --- MÜTEAHHİT İMZA Bu örnek dairede saklı aynı tarih ve yevmiye numaralı aslının aynıdır. ANKARA 68. NOTERİ SEVGİ KÖSEBALABAN Yerine İmzaya Yetkili Başkatip MEHMET MERCAN ANKARA 68. NOTERİ SEVGİ KÖSEBALABAN Yerine İmzaya Yetkili Başkatip MEHMET MERCAN (RESMİ MÜHÜR İMZA)
---	--

MM68 A / S Yazı : 4 / 4 Kod: 4.7.34
NBS 2025062700600680624921356

S-1 / 2 - 2

CamScanner ile tarandı

[illegible]

The image shows two pages of a document, possibly a passport or travel record. The left page has a header with 'Date' and 'Place' fields, followed by a large rectangular area containing a dense grid of small, illegible text. Below this grid are several handwritten numbers: '123456789', '123456789', and '123456789'. The right page has a header with 'Date' and 'Place' fields, followed by a large rectangular area containing a dense grid of small, illegible text. Below this grid is a circular stamp with a star in the center. At the bottom of the right page, the number '30487' is handwritten.

[illegible]



CamScanner ile tarandı

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 Pursaklar Belediyesi imar arşivinde 07.01.2026 tarihinde dijital olarak temin edilmiş olan imar arşivi doğrultusunda 98003 ada 1 parsel konumlanmış olduğu ada parsel için **18.11.2025 tarih 291 belge numaralı Yapı Ruhsatı** olduğu tespit edilmiştir. Söz konusu ruhsat yol kotu altı 1, yol kotu üstü 8 olmak üzere toplam 9 katlı, 8.417,13 m² alanlı ve 72 bağımsız bölümlü düzenlenmiştir.

07.01.2026 tarihinde yapılan saha ziyaretlerinde ruhsat ve projesi bulunan yapı için inşaat çalışmalarına başlanmış olduğu ve arsa hafriyatının kaldırıldığı tespit edilmiştir. Söz konusu yapının inşaat seviye oranı **tarafımızca** %14,15 olarak belirlenmiştir. Yapının tamamlanmamasından dolayı Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmamaktadır.

BÖLÜM 5

GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER

5.1 Gayrimenkullerin Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkullerin açık adresi:

- Saray Osmangazi Mahallesi, Özal Bulvarı, 98003 Ada, 1 Parsel, Evciler Caddesi, No:8 Pursaklar – Ankara

Değerleme konusu gayrimenkul; Ankara ili, Pursaklar ilçesi, İvedikköy Mahallesi'nde, 98003 ada 1 no'lu parsel üzerinde kayıtlı, **4.573,00 m²** yüzölçüme sahip, "**Arsa**" vasıflı, **Tunçlar Kuruyemiş Gıda Sanayi Ve Ticaret A. Ş. (1525/4573)** mülkiyetindeki gayrimenkuldür.

Gayrimenkule ulaşım için, D-140 karayolu üzerinde Atatürk Esenboğa Havalimanı istikametinde ilerlerken değerleme konusu taşınmaz Özal Bulvarı üzerinde sağ kol üzerinde konumlanmıştır.

Değerlemeye konusu 98003 ada 1 nolu parselde mevcut durumda üzerinde 24.10.2025 tarihli 8.417,43 m² alanlı projesi ve 18.11.2025 tarih, 291 no'lu Yeni Yapı Ruhsatı bulunan yapı inşaatına başlandığı tespit edilmiştir.

07.01.2026 tarihinde yapılan saha ziyaretlerinde ruhsat ve projesi bulunan yapı için inşaat çalışmalarına başlanmış olduğu ve arsa hafriyatının kaldırıldığı tespit edilmiştir. Söz konusu yapının inşaat seviye oranı tarafımızca %14,15 olarak belirlenmiştir. Yapının tamamlanmamasından dolayı Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmamaktadır.



Bodrum Kat Planı



Zemin Kat Planı



Planlanan Proje Görüntüsü(Müşteriden temin edilmiş);



Taşınmazın yakın çevresinde yeni yapılmış konut binaları, devam eden inşaatlar, ticaret alanları, boş arsalar, Saray Spor Tesisleri ve Ankara Esenboğa Havalimanı 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 98003 ada, 1 no'lu parselin Özal Bulvarına yaklaşık 49 m. cephesi, Dimyat Sokağına yaklaşık 70 m. cephesi ve Evciler Sokağına yaklaşık 88 m. cephesi olduğu tespit edilmiştir. Buna göre değerlemeye konu 98003 ada, 1 parselin 1 adet cephesi bulvar, 2 adet cephesi sokak cephesi konuma sahip olduğu gözlemlenmiştir.

Gayrimenkulden Bazı Önemli Merkezlere Tespit Edilmiş Uzaklıklar

Yer	Mesafe
Pursaklar Belediyesi	~9,6 km.
Ankara Büyükşehir Belediyesi Saray Spor Tesisleri	~1,4 km.
Ankara Otobüs Terminali	~27,2 km.
Eskişehir Yolu	~45,3 km.
İstanbul Yolu	~35,4 km.
Ankara Büyükşehir Belediyesi	~25,2 km.
Ankara Esenboğa Havalimanı	~7,2 km.

Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Harita Üzerindeki Konumu;



Kaynak: www.earth.google.com



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.

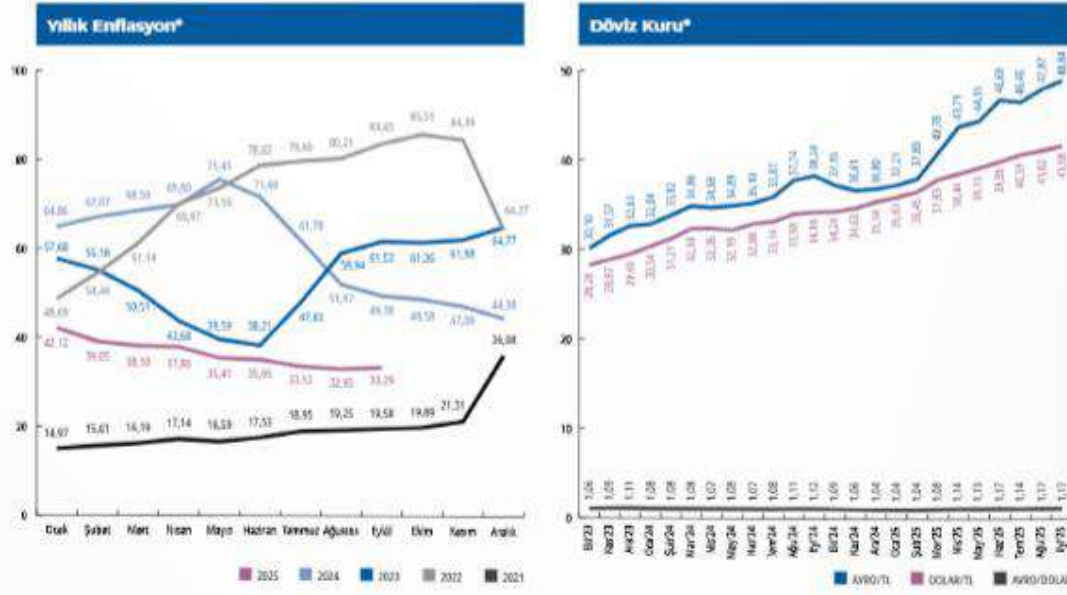
Türkiye ekonomisinde 2025 ikinci çeyrekte bir miktar hızlanma görülürken iç ve dış talep dengelenmesindeki bozulma sürdü. 2025 ikinci çeyrekte büyümeyi iç talep sürüklerken, net dış talep büyümeye negatif katkı yaptı. Yurtiçinde 2025 üçüncü çeyrek öncü verileri ekonomik aktivitede hafif bir yavaşlama 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, ithalat da bir miktar ivme kaybı gerçekleşti. Ticaret Bakanlığı öncü verilerine göre yılın ilk dokuz ayında ihracat 2024'ün aynı dönemine göre %4,1 artarken, ithalat 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 Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla						
	GSYİH (milyon TL)	Kırsal Baki Gelir (TL)	GSYİH (milyon Dolar)	Kırsal Baki Gelir (Dolar)	Büyüme (%)	Yıl İçi Ortalama Kur (Dolar/TL)
2020	5.048.567	68.541	717.002	8.599	1,90	7,34
2021	7.256.142	85.759	807.924	9.549	11,40	8,98
2022	15.011.776	176.654	905.814	10.659	5,58	16,57
2023	27.091.469	305.570	1.153.241	13.008	5,09	23,49
2024	44.587.225	503.076	1.358.255	15.325	3,38	32,83
Ç1'25	12.493.445	-	345.605	-	2,38	-
Ç2'25	14.578.356	-	377.622	-	4,89	-

Kaynak: TÜİK



Kaynak: TÜİK

*Bilgi Tutarlı ama diğer verilerle

Kaynak: TÜİK

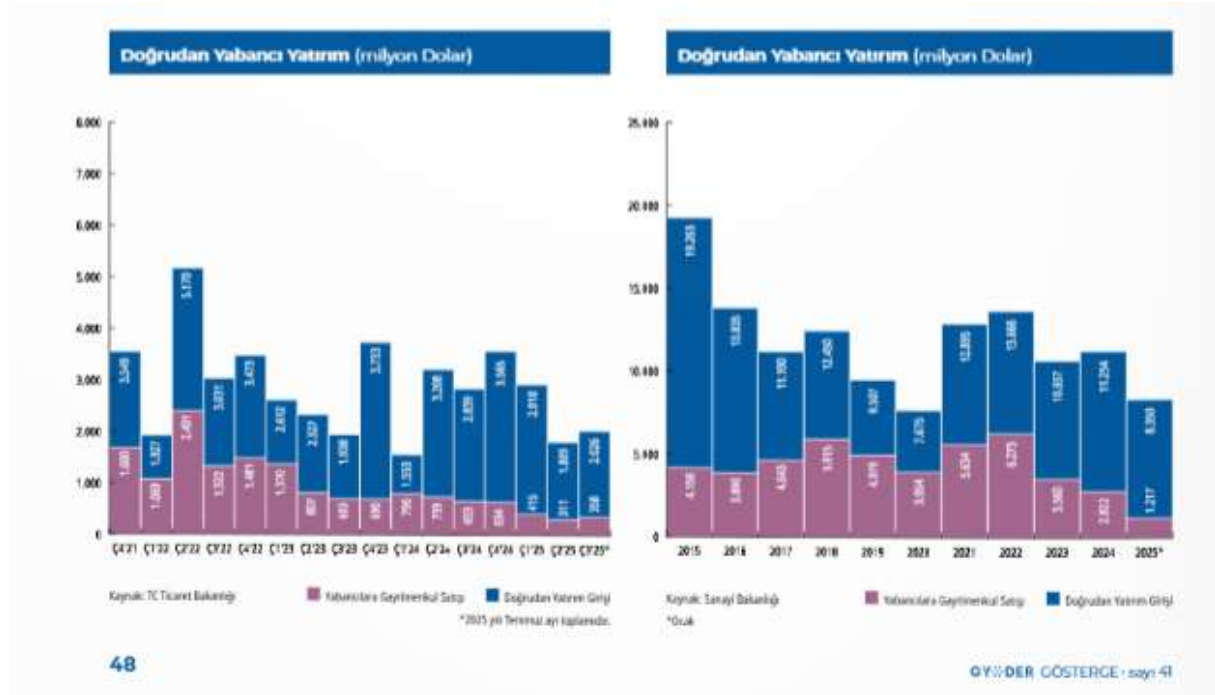
*Bilgi Tutarlı ama diğer verilerle

Finansal Yatırım Araçlarının Reel Getiri Oranları

	Koççe Altın	Amerikan Doları	Euro	Mevduat Faizi*	DİİS	BİST 100
Ç1'23	-%8.10	-%7.86	-%8.24	-%14.21	-%32.06	%19.35
Ç4'23	%5.46	%2.05	%0.06	-%1.80	-%8.68	-%13.48
Ç1'24	%5.92	-%4.32	-%4.72	-%4.43	-%13.99	%1.30
Ç2'24	-%6.04	-%6.25	-%7.12	%2.54	-%0.74	%7.41
Ç3'24	%7.75	-%4.02	-%1.00	%2.58	-%2.22	-%13.83
Ç4'24	-%1.13	-%3.25	-%8.78	%4.97	-%1.37	-%4.72
Ç1'25	%8.05	-%1.67	-%0.63	%0.97	-%0.81	-%7.40
Ç2'25	%12.31	%0.32	%7.11	%3.37	-%3.51	-%12.40
Ç3'25	%7.65	-%2.60	-%0.91	%2.52	%3.41	%8.68

Kaynak: TÜİK

Reel getiri oranları Türkiye İstatistik Kurumu'na göre hesaplanmıştır.
Veriler 3 aylık dönem değeriyle gösterilmektedir.
*Mevduat Faizi oranı 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

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.

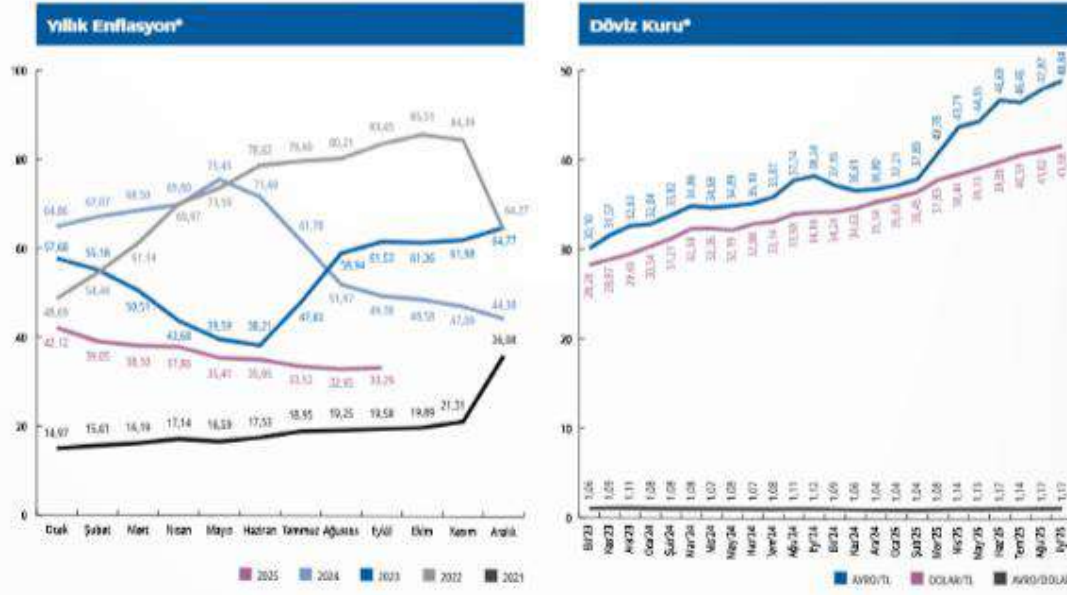
Türkiye ekonomisinde 2025 ikinci çeyrekte bir miktar hızlanma görülürken iç ve dış talep dengelenmesindeki bozulma sürdü. 2025 ikinci çeyrekte büyümeyi iç talep sürüklerken, net dış talep büyümeye negatif katkı yaptı. Yurtiçinde 2025 üçüncü çeyrek öncü verileri ekonomik aktivitede hafif bir yavaşlama 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 Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla						
	GSYH (milyon TL)	Kıst Baza Gelir (TL)	GSYH (milyon Dolar)	Kıst Baza Gelir (Dolar)	Büyüme (%)	Yıl İçi Ortalama Kur (Dolar/TL)
2020	5.048.967	66.541	717.092	8.599	1,98	7,04
2021	7.256.142	85.759	887.924	9.549	11,40	8,98
2022	15.011.776	176.654	905.814	10.659	5,58	16,57
2023	27.091.469	305.570	1.153.241	13.008	5,09	23,49
2024	44.587.225	501.076	1.358.255	15.325	8,38	32,83
Ç1'25	12.493.445	-	345.695	-	2,38	-
Ç2'25	14.578.356	-	377.622	-	4,88	-

Kaynak: TÜRK



Kaynak: TÜRK

*Bilgi Dönemi son değerlerdir.

Kaynak: TÜRK

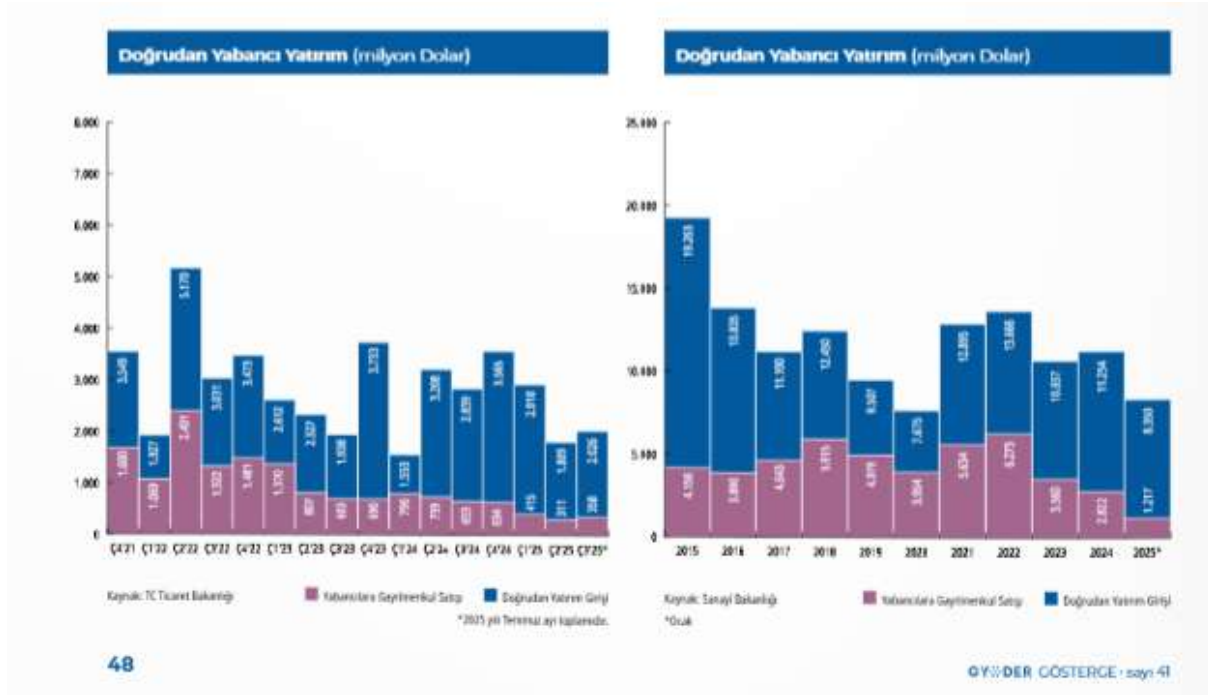
*Bilgi Dönemi son değerlerdir.

Finansal Yatırım Araçlarının Reel Getiri Oranları

	Koççe Altın	Amerikan Doları	Euro	Mevduat Faizi*	DİİS	BİST 100
Ç1'23	-%8.10	-%7.86	-%8.24	-%14.21	-%32.06	%19.35
Ç4'23	%5.46	%2.05	%0.06	-%1.80	-%8.68	-%13.48
Ç1'24	%5.92	-%4.32	-%4.72	-%4.43	-%13.99	%1.30
Ç2'24	-%6.04	-%6.25	-%7.12	%2.54	-%0.74	%7.41
Ç3'24	%7.75	-%4.02	-%1.00	%2.58	-%2.22	-%13.83
Ç4'24	-%1.13	-%3.25	-%8.78	%4.97	-%1.37	-%4.72
Ç1'25	%8.05	-%1.67	-%0.63	%0.97	-%0.81	-%7.40
Ç2'25	%12.31	%0.32	%7.11	%3.37	-%3.51	-%12.40
Ç3'25	%7.65	-%2.60	-%0.91	%2.52	%3.41	%8.68

Kaynak: TÜRK

Reel getiri oranları Türkiye İstatistik Kurumu'na göre hesaplanmıştır.
Veriler 3 aylık dönem değeriyle gösterilmektedir.
*Mevduat Faizi oranı 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									
	€125			€225			€325		
Avrupa Yakası	Stok (bin m ²)	Başlık Oranı (%)	Birincil Kira (USD/m ² /ay)	Stok (bin m ²)	Başlık Oranı (%)	Birincil Kira (USD/m ² /ay)	Stok (bin m ²)	Başlık Oranı (%)	Birincil Kira (USD/m ² /ay)
Lavento-Etiler	920	8,99	45	920,9	8,87	46	920,9	7,53	50
Maslak	927	11,88	32	927,0	14,54	32	927,0	14,68	32
2.Nispetiye-Şişli Harbi	529	3,94	32	529,3	5,18	32	529,3	5,05	32
Taksim ve Çarşı	248	12,49	20	248,1	12,63	20	248,1	9,96	20
Kağıthane	308	18,38	20	308,7	19,29	21	308,7	20,00	24
Beykoz*	105	24,01	35	105,1	25,13	35	105,1	19,50	35
Bağcılar**	837	4,36	12	837,6	4,12	12	837,6	4,00	15
Çekirge Seyrantepe	363	15,03	23	363,3	15,03	24	363,3	13,20	30
	€125			€225			€325		
Anadolu Yakası	Stok (bin m ²)	Başlık Oranı (%)	Birincil Kira (USD/m ² /ay)	Stok (bin m ²)	Başlık Oranı (%)	Birincil Kira (USD/m ² /ay)	Stok (bin m ²)	Başlık Oranı (%)	Birincil Kira (USD/m ² /ay)
Karaca	93	6,40	21	93,4	6,40	18	93,4	6,40	18
Ümraniye	785	5,24	25	785,2	5,15	25	785,2	5,39	28
Akmerkezi	134	23,20	24	134,7	23,20	24	134,7	24,10	25
Korunaklı	786	14,11	28	786,8	13,16	32	786,8	12,43	35
Doğu İstanbul***	634	15,81	15	634,8	11,60	15	634,8	11,80	17
Finans Merkezi****	537	0,00	35	537,8	0,00	35	578,6	7,05	35

Kaynak: Cushman&Wakefield TR International

*Nispetiye Akademi: Başlıca, Başlıca, Başlıca, Başlıca, Başlıca, Başlıca, Başlıca, Başlıca, Başlıca, Başlıca

**Göztepe: Başlıca, Başlıca, Başlıca, Başlıca, Başlıca, Başlıca, Başlıca, Başlıca, Başlıca, Başlıca

***Göztepe: Başlıca, Başlıca, Başlıca, Başlıca, Başlıca, Başlıca, Başlıca, Başlıca, Başlıca, Başlıca

****Değerler, değerler, değerler, değerler, değerler, değerler, değerler, değerler, değerler, değerler

Kiralama İşlemleri			
	€125	€225	€325
Berçektelen 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
Başlık Oranı (%)	9,83	9,98	10,08
Gelecek Arz (İnşaat halinde, bin m ²)	1,149	1,149	1,100
Yeşil Bina Sertifikalı Ofis Stoku (bin, m ²)	2.702	2.702	2.702

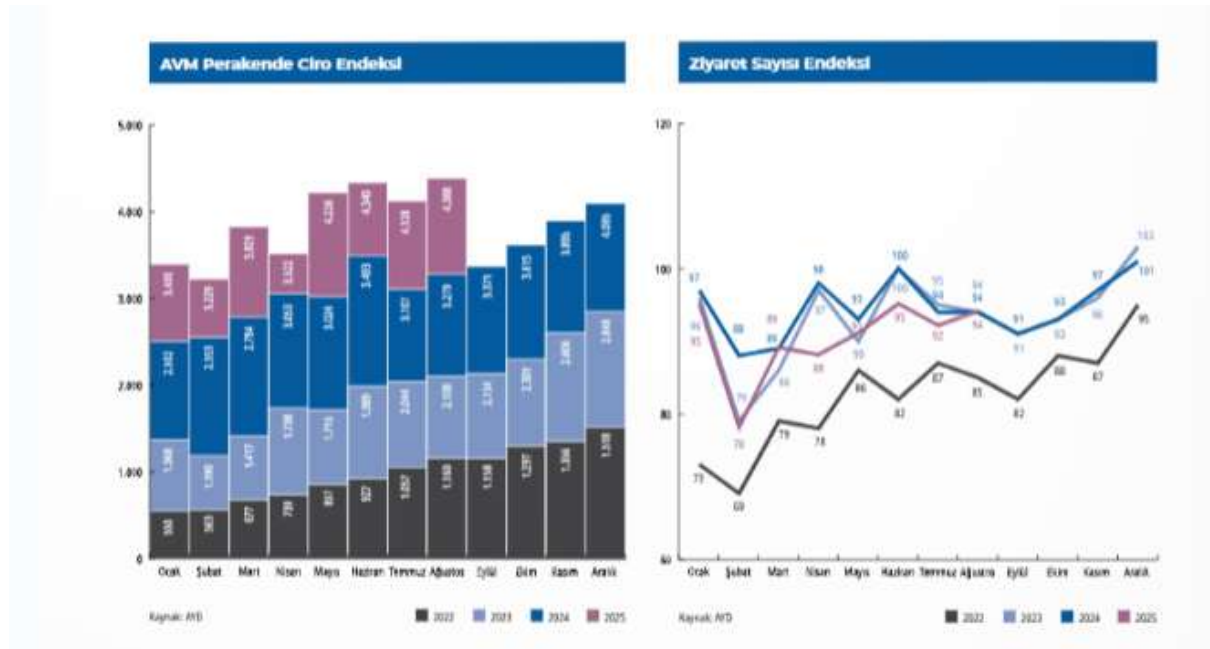
Kaynak: Cushman&Wakefield TR International

*Berçektelen kiralama işlemleri içinde uç değerler hariç tutularak en yüksek fiyatlı ofislerde 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	308	246	271	298	322	352	377	405	425	431	437	442	444	446	446	441
TKA (bin m ²)	5.862	7.019	7.840	8.749	9.522	10.530	11.158	12.268	12.871	13.234	13.540	13.822	13.906	14.010	14.129	13.665

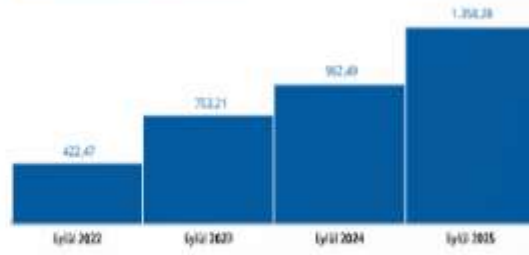
Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi

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	59.549	62.731
Antalya	58.562	64.383	70.887
Kocaeli	46.800	49.519	47.425
Adana	38.091	47.425	39.592

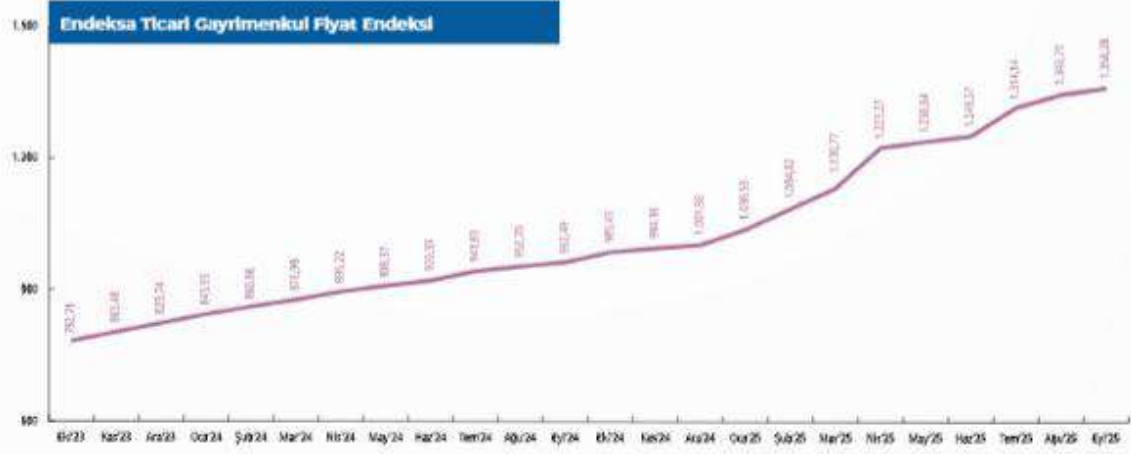
Kaynak: Endeksa

Endeksa Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi (Ocak 2014=100)



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

Kaynak: Endeksa



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



2024 Yılı Ana Taşınmaz Satışları



2024 Yılı Ana Taşınmaz İpotekli Satışları



2025 Yılı Ana Taşınmaz Satışları



2025 Yılı Ana Taşınmaz İpotekli Satışları



5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Topoğrafik Yapısı

Değerleme konusu 98003 ada 1 no'lu parsel Özal Bulvarı üzerinde konumlanmakta olup, düz bir topoğrafik yapıya sahip ve 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, Pursaklar ilçesi, Saray Mahallesi, 98003 ada, 1 parsel üzerinde konumlanmıştır.
- Değerleme konusu gayrimenkulün konumlanmış olduğu 98003 ada, 1 parsel 4.573,00 m² arsa yüzölçümüne sahip olup, "Arsa" vasıflı taşınmazdır.
- Konu taşınmaz "Kentsel Servis Alanı" imarlıdır. Yapılaşma koşulları E:1 şeklindedir.
- Değerleme konusu taşınmaza ulaşım özel araçla sağlanabilmektedir.
- Taşınmazın çevresinde yeni yapılar, inşaatı devam eden yapılar, ticaret alanları ve boş arsalar bulunmaktadır.
- Değerlemeye konu gayrimenkul güncel tapu kayıtlarına göre çoklu hisseli mülkiyet yapısına sahiptir.
- Gayrimenkul Özal Bulvarı'na cepheli konumlanmıştır.
- Değerlemeye konu 98003 ada 1 nolu parselde mevcut durumda üzerinde 24.10.2025 tarihli 8.417,43 m² alanlı projesi ve 18.11.2025 tarih, 291 no'lu Yeni Yapı Ruhsatı bulunan yapı inşaatına başlandığı tespit edilmiştir.
- 07.01.2026 tarihinde yapılan saha ziyaretlerinde ruhsat ve projesi bulunan yapı için inşaat çalışmalarına başlanmış olduğu ve arsa hafriyatının kaldırıldığı tespit edilmiştir.
- Söz konusu yapının inşaat seviye oranı **tarafımızca** %14,15 olarak belirlenmiştir.
- Yapının tamamlanmamasından dolayı Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmamaktadır.
- Değerlemeye konu 98003 ada 1 no'lu parsel yamuk bir forma sahiptir.
- Taşınmaz üzerinde kuzey-güney yönlü yaklaşık 1-2 m. kot yükselmesi söz konusu olup, değerlendirme konusu taşınmaz eğimli bir araziye sahiptir.
- Parsel kuzey, batı ve güney cephesi üzerinden yola cephelidir.

5.5 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Yapısal ve Teknik İnşaat Özellikleri

07.01.2026 tarihinde yapılan saha ziyaretlerinde değerlemeye konusu 98003 ada 1 nolu parselde mevcut durumda üzerinde 24.10.2025 tarihli 8.417,43 m² alanlı projesi ve 18.11.2025 tarih, 291 no'lu Yeni Yapı Ruhsatı bulunan yapı inşaatına başlandığı tespit edilmiştir. Değerleme tarihi itibarıyla arsanın hafriyatı kaldırılmaktadır. Söz konusu yapının inşaat seviye oranı **tarafımızca** %14,15 olarak belirlenmiştir.

5.6 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Fiziksel ve İç Mekan İnşaat Özellikleri

Değerlemeye konu 98003 ada 1 no'lu parsel üzerindeki inşaat çalışmaları devam etmektedir.

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

Konu taşınmaz için Pursaklar Belediyesi'nde yapılan incelemede 24.10.2025 tarihli 8.417,43 m² alanlı projesi ve 18.11.2025 tarih, 291 no'lu Yeni Yapı Ruhsatı incelenmiştir. İnşaatı devam eden proje için herhangi bir olumsuz evrak bulunmamaktadır.

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 98003 ada 1 no'lu parsel üzerindeki inşaat çalışmaları devam etmektedir.

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

Değerlemeye konu 98003 ada 1 no'lu parsel üzerindeki inşaat çalışmaları devam etmektedir. Projesinde zemin katta dükkan üst katlarda ofis olacak şekilde projelendirilmiş; projesinde ofis olarak nitelendirilen kullanım alanları konut olarak inşa edilecek ve kullanılacağı müteahhitten şifahi bilgi olarak alınmıştır.

BÖLÜM 6

GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ

6.1 Gayrimenkulün Analizi

Değerleme konusu taşınmaz, Ankara ili, Pirsaklar ilçesi, Saray Mahallesi'nde, 98003 ada 1 no'lu parsel üzerinde kayıtlı, 4.573,00 m² yüzölçüme sahip, "Arsa" vasıflı, Tunçlar Kuruyemiş Gıda İnşaat Sanayi Ve Ticaret A. Ş. (1525/4573) mülkiyetindeki gayrimenkuldür.

Değerlemeye konusu 98003 ada 1 nolu parselde mevcut durumda üzerinde 24.10.2025 tarihli 8.417,43 m² alanlı projesi ve 18.11.2025 tarih, 291 no'lu Yeni Yapı Ruhsatı bulunan yapı inşaatına başlandığı tespit edilmiştir.

07.01.2026 tarihinde yapılan saha ziyaretlerinde ruhsat ve projesi bulunan yapı için inşaat çalışmalarına başlanmış olduğu ve arsa hafriyatının kaldırıldığı tespit edilmiştir. Söz konusu yapının inşaat seviye oranı tarafımızca %14,15 olarak belirlenmiştir. Yapının tamamlanmamasından dolayı Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmamaktadır.



Bodrum Kat Planı



Zemin Kat Planı



Planlanan Proje Görüntüsü(Müşteriden temin edilmiş);



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 Özal Bulvarına cepheli konumda olması, ✓ Taşınmazın konumlanmış olduğu 98003 ada, 1 parselin 3 cephesinde yola cepheli olması, ✓ Değerlemeye konu taşınmazın konumlanmış olduğu 98003 ada, 1 parselin mevcut imar durumunun Kentsel Servis Alanı lejantına sahip olması, ✓ Değerleme konusu gayrimenkullere özel araç ve toplu taşıma araçları ile ulaşımın rahatlıkla sağlanabiliyor olması, ✓ Taşınmazın reklam kabiliyetinin yüksek olması, ✓ Değerleme konusu taşınmazların ulaşılabilirliğinin kolay olması, ✓ Değerleme konusu parsellerin konumlanmış olduğu bölgenin altyapısının tamamlanmış olması. ✓ Konu taşınmazın mimari projesinin bulunması, ✓ Konu taşınmazın ruhsatının bulunması, ✓ Konu taşınmazın projesinin inşa ediliyor olması, ✓ Kat Karşılığı Sözleşme ile birlikte Çitlekçi Mağazacılık Gıda A.Ş'ye 340 m² depo alanı ve 340 m² alanlı zemin katta konumlu köşe dükkan verilecek olması.	– Taşınmazın tapu kayıtlarına göre çoklu hisseli mülkiyet yapısına sahip olması, – Taşınmazın Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesinin tapuya şerh edilmemesi.
FIRSATLAR	TEHDİTLER
+ Taşınmazın konumlanmış olduğu bölgenin talep gören bir bölge olması, + Taşınmazın çevresinde yeni projelerin inşa ediliyor 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 değerleme 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.

6.3.1 Pazar Yaklaşımı

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

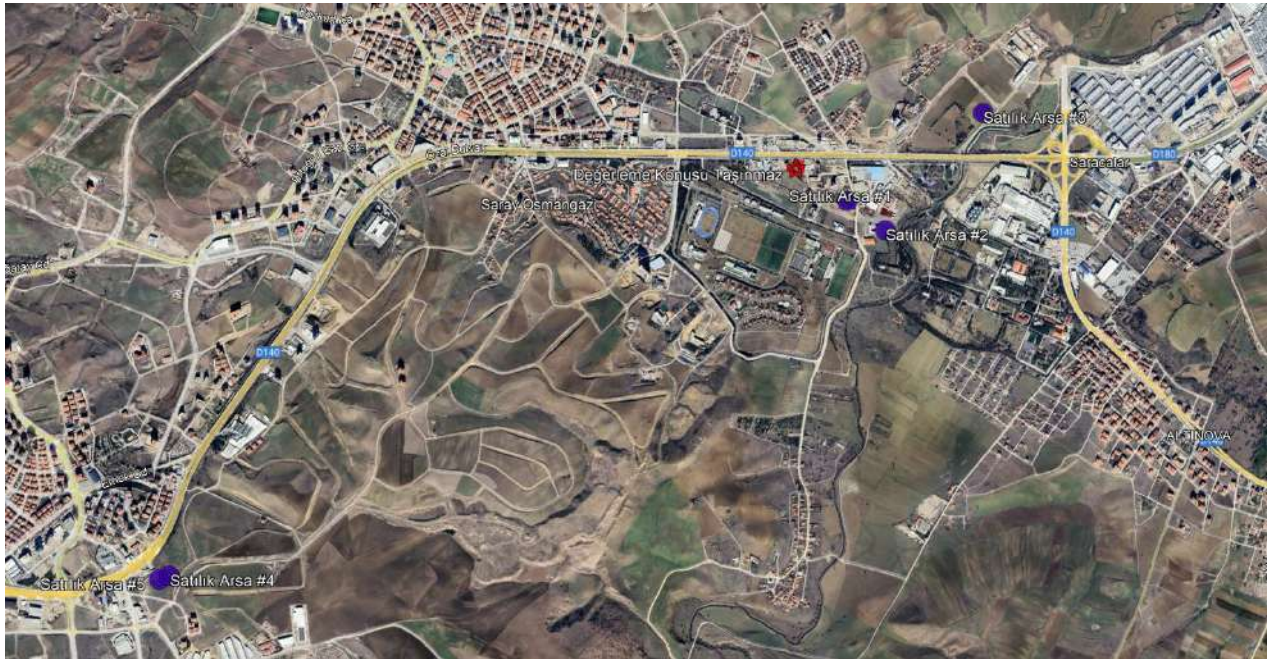
Gayrimenkulün çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda satışa konu olan arsalar, dükkanlar ve ofisler ile ilgili aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır.

Satılık Arsa Bilgileri

SATILIK ARSA EMSALLERİ

AÇIKLAMA		YAPILAŞMA KOŞULLARI				TALEP EDİLEN SATIŞ DEĞERİ			Değerleme Konusu Gayrimenkule Göre Avantaj/Dezavantajları
		İmar Durumu	Emsal	Hmaks	Net Parsel Alanı (m ²)	TL	Birim Değer (TL/m ²)	İletişim Bilgisi	
Arsa #1	Ankara İli, Pursaklar İlçesi, Saray Osmangazi mahallesinde konumlanmış satılık arsa.	Kentsel Servis Alanı	1,00	4kat	3.000	59.500.000	19.833	Ayaz Gayrimenkul 0501 707 05 88	Avantaj * Protokol yolu yakınında
Arsa #2	Ankara İli, Pursaklar İlçesi, Saray Osmangazi mahallesinde 98007 ada 3 parselde konumlanmış satılık arsa hissesi.	Kentsel Servis Alanı	1,00	4kat	3.045	62.000.000	20.361	Coldwell Banker Pro Gayrimenkul 0 (553) 180 34 86	Avantaj *Konu taşınmazı yakın *Protokol yoluna yakın konumlu
Arsa #3	Ankara İli, Pursaklar İlçesi, Saray Cumhuriyet mahallesinde 98132 ada 5 parselde konumlanmış satılık arsa.	Kentsel Servis Alanı	1,00	4 kat	3.363	83.500.000	24.829	Sahibinden	Avantaj * Protokol yoluna neredeyse cepheli
Arsa #4	Ankara İli, Pursaklar İlçesi, Pursaklar mahallesinde 95489 ada 6 parselde konumlanmış satılık arsa.	Ticaret	1,00	4 kat	3.175	76.990.000	24.249	ÇALPAN GAYRİMENKUL 0 (530) 369 16 47	Avantaj * Protokol yoluna 2.parsel niteliğinde *Şehir merkezine daha yakın
Arsa #5	Ankara İli, Pursaklar İlçesi, Pursaklar mahallesinde 95495 ada 2 parselde konumlanmış satılık arsa.	Kentsel Servis Alanı	1,00	4 kat	3.300	89.900.000	27.242	ÇALPAN GAYRİMENKUL 0 (530) 369 16 47	Avantaj * Protokol yoluna 2.parsel niteliğinde *Şehir merkezine daha yakın

Satılık Arsa Haritası



Satılık Dükkan Emsalleri

SATILIK DÜKKAN EMSALLERİ								
AÇIKLAMA		ÖZELLİKLER			TALEP EDİLEN SATIŞ DEĞERİ		Değerleme Konusu Gayrimenkule Göre Avantaj/Dezavantajları	
		Kat Adedi	Bina Yaşı	Brüt Alan (m ²)	TL	Birim Değer (TL/m ²)		İletişim Bilgisi
Dükkan #1	Ankara ili, Akyurt ilçesi, Saracalar mahallesinde konumlu, Protokol yoluna cepheli konumlanmış, zemin katta konumlu brüt 150 m ² kapalı alanlı satılık dükkan.	1	0	90,00	9.500.000,00	105.555,56	Avantaj: +Tabela değeri yüksektir +Protokol yoluna cephelidir.	NOVA GAYRİMENKUL 0 (532) 780 29 10
Dükkan #2	Ankara ili, Pursaklar ilçesi, Tevfik İleri mahallesinde konumlu, Protokol yoluna yakın konumlanmış, zemin bodrum katta 100, asma katta 60 olmak üzere toplam brüt 260 m ² kapalı alanlı satılık dükkan. (Asma kat indirgeme oranı 1/2, bodrum kat indirgeme oranı 1/3. Asma kat=60/2 =30 m ² , Bodrum kat 100/3 = 33 m ² . 100 zemin kat + 33 m ² + 30 m ² = 163 m ² zemine indirgenmiş dükkan alanı bulunmaktadır.	3	0	163,00	18.250.000,00	111.963,19	Dezavantaj: -Protokol yoluna cepheli değildir. Avantaj: +Sıfır projede yer almaktadır.	Coldwell Banker Pro Gayrimenkul 0 (533) 929 11 61
Dükkan #3	Ankara ili, Pursaklar ilçesi, Saray Cumhuriyet mahallesinde konumlu, Protokol yoluna cepheli konumlanmış, zemin katta 400 m ² , bodrum katta 123 m ² alanlı ve toplam 523 m ² kapalı alanlı satılık dükkan. Bodrum kat indirgeme oranı 1/3 = 123 / 3 = 41 m ² . 400+41 = 441 m ² zemine indirgenmiş dükkan alanı bulunmaktadır.	1	0	441,00	52.300.000,00	118.594,10	Avantaj: +Tabela değeri yüksektir +Protokol yoluna cephelidir.	As Hilal Gayrimenkul 0 (533) 657 48 73
Dükkan #4	Ankara ili, Akyurt ilçesi, Balıkhisar mahallesinde konumlu, Protokol yoluna yakın OTOCENTRUM projesi içerisinde zemin katta köşe konumlu brüt 97 m ² kapalı alanlı satılık dükkan.	1	1	97,00	12.750.000,00	131.443,30	Avantaj: +Köşe konumludur. Dezavantaj: -Protokol yoluna tam cepheli değildir.	REDSTONE NUMBER ONE GAYRİMENKUL 0 (537) 611 65 9
Dükkan #5	Ankara ili, Akyurt ilçesi, Saracalar mahallesinde konumlu, Protokol yoluna cepheli konumlanmış, zemin katta konumlu brüt 150 m ² kapalı alanlı satılık dükkan.	1	0	150,00	21.500.000,00	143.333,33	Avantaj: +Tabela değeri yüksektir +Protokol yoluna cephelidir.	LUXXUS GAYRİMENKUL 0 (554) 131 09 56
Dükkan #6	Ankara ili, Akyurt ilçesi, Saracalar mahallesinde konumlu, Protokol yoluna yakın fakat arka cephede yer alan, zemin katta konumlu brüt 250 m ² kapalı alanlı satılık dükkan.	1	0	250,00	37.000.000,00	148.000,00	Dezavantaj: -Arka cephede yer almaktadır, tabela değeri düşüktür -Protokol yoluna tam cepheli değildir.	LUXXUS GAYRİMENKUL 0 (554) 131 09 56

Satılık Dükkan Emsalleri Haritası



Satılık Ofis Emsalleri

SATILIK OFİS EMSALLERİ							
AÇIKLAMA		ÖZELLİKLER		TALEP EDİLEN SATIŞ DEĞERİ		Değerleme Konusu Gayrimenkule Göre Avantaj/Dezavantajları	İletişim Bilgisi
		Bina Yaşı	Brüt Alan (m ²)	TL	Birim Değer (TL/m ²)		
Ofis #1	Ankara ili, Pursaklar ilçesi, Saray Osmangazi mahallesinde konumlu, Protokol yoluna cepheli konumlanmış satılık ofis. Taşınmazın acil satış değeridir.	0	92,00	4.950.000,00	53.804,35	Avantaj: +Tabela değeri yüksektir +Protokol yoluna cephelidir.	Sahibinden
Ofis #2	Ankara ili, Pursaklar ilçesi, Saray Cumhuriyet mahallesinde konumlu, Protokol yoluna cepheli konumlanmış satılık ofis.	5-10	140,00	7.150.000,00	51.071,43	Avantaj: +Tabela değeri yüksektir +Protokol yoluna cephelidir.	YALÇIN GAYRİMENKUL 0 (541) 522 06 19
Ofis #3	Ankara ili, Pursaklar ilçesi, Saray Cumhuriyet mahallesinde konumlu, Protokol yoluna cepheli konumlanmış satılık ofis.	0	52,00	2.850.000,00	54.807,69	Avantaj: +Tabela değeri yüksektir +Protokol yoluna cephelidir.	As Hilal Gayrimenkul 0 (533) 657 48 73
Ofis #4	Ankara ili, Pursaklar ilçesi, Saray Osmangazi mahallesinde konumlu, Protokol yoluna cepheli konumlanmış satılık ofis.	0	50,00	3.150.000,00	63.000,00	Avantaj: +Tabela değeri yüksektir +Protokol yoluna cephelidir.	G2 GAYRİMENKUL YATIRIM YÖNETİMİ 0 (501) 152 84 38
Ofis #5	Ankara ili, Akyurt ilçesi, Balıkhisar mahallesinde konumlu, Protokol yoluna cepheli konumlanmış satılık ofis.	5-10	200,00	13.000.000,00	65.000,00	Avantaj: +Tabela değeri yüksektir +Protokol yoluna cephelidir.	REMAX PLATİNİUM 0 (545) 826 64 20
Ofis #6	Ankara ili, Pursaklar ilçesi, Saray Cumhuriyet mahallesinde konumlu, Protokol yoluna cepheli konumlanmış satılık ofis.	0	127,00	9.000.000,00	70.866,14	Avantaj: +Tabela değeri yüksektir +Protokol yoluna cephelidir.	GOLD INVEST GAYRİMENKUL 0 (535) 399 66 19
Ofis #7	Ankara ili, Pursaklar ilçesi, Saray Cumhuriyet mahallesinde konumlu, Protokol yoluna cepheli konumlanmış satılık ofis.	5-10	100,00	7.500.000,00	75.000,00	Avantaj: +Tabela değeri yüksektir +Protokol yoluna cephelidir.	DOST GAYRİMENKUL 0 (532) 556 10 84
Ofis #8	Ankara ili, Pursaklar ilçesi, Saray Cumhuriyet mahallesinde konumlu, Protokol yoluna cepheli konumlanmış satılık ofis.	5-10	88,00	6.950.000,00	78.977,27	Avantaj: +Tabela değeri yüksektir +Protokol yoluna cephelidir.	GOLD INVEST GAYRİMENKUL 0 (535) 399 66 19

Satılık Ofis Emsalleri Haritası



Satılık Konut Emsalleri

SATILIK KONUT EMSALLERİ							
AÇIKLAMA		ÖZELLİKLER		TALEP EDİLEN SATIŞ DEĞERİ		Değerleme Konusu	
		Bina Yaşı	Brüt Alan (m ²)	TL	Birim Değer (TL/m ²)	Gayrimenkule Göre Avantaj/Dezavantajları	İletişim Bilgisi
Konut #1	Ankara ili, Pursaklar ilçesi, Saray Osmangazi mahallesinde konumlu, Protokol yoluna cepheli konumlanmış satılık konut.	Natamam	55,00	2.700.000,00	49.090,91	Avantaj +Protokol yoluna cephelidir.	KML GAYRİMENKUL YATIRIM 0 (535) 937 54 54
Konut #2	Ankara ili, Pursaklar ilçesi, Saray Osmangazi mahallesinde konumlu, Protokol yoluna cepheli konumlanmış satılık konut.	Natamam	45,00	3.500.000,00	77.777,78	Avantaj: +Tabela değeri yüksektir +Protokol yoluna cephelidir.	ARSLANLAR GRUP A.Ş. 0 (532) 721 58 8819
Konut #3	Ankara ili, Pursaklar ilçesi, Saray Osmangazi mahallesinde konumlu, Protokol yoluna cepheli konumlanmış satılık konut.	Natamam	45,00	2.650.000,00	58.888,89	Avantaj: +Tabela değeri yüksektir +Protokol yoluna cephelidir.	Yenikent Ev Time Gayrimenkul 0 (553) 766 31 32
Konut #4	Ankara ili, Pursaklar ilçesi, Saray Osmangazi mahallesinde konumlu, Protokol yoluna cepheli konumlanmış satılık konut.	Natamam	55,00	3.200.000,00	58.181,82	Avantaj: +Tabela değeri yüksektir +Protokol yoluna cephelidir.	KML GAYRİMENKUL YATIRIM 0 (535) 937 54 54
Konut #5	Ankara ili, Pursaklar ilçesi, Saray Osmangazi mahallesinde konumlu, Protokol yoluna cepheli konumlanmış satılık konut.	0	42,00	2.750.000,00	65.476,19	Avantaj: +Tabela değeri yüksektir +Protokol yoluna cephelidir.	Sahibinden
Konut #7	Ankara ili, Pursaklar ilçesi, Saray Osmangazi mahallesinde konumlu, Protokol yoluna cepheli konumlanmış satılık konut.	Natamam	53,00	3.750.000,00	70.754,72	Avantaj: +Havuzlu sitededir +Protokol yoluna cephelidir.	Sahibinden
Konut #9	Ankara ili, Pursaklar ilçesi, Saray Osmangazi mahallesinde konumlu, Protokol yoluna cepheli konumlanmış satılık konut.	Natamam	55,00	2.450.000,00	44.545,45	Avantaj: +Havuzlu sitededir +Protokol yoluna cephelidir.	PROTOKOL GAYRİMENKUL 0 (541) 618 97 80
Konut #10	Ankara ili, Pursaklar ilçesi, Saray Cumhuriyet mahallesinde konumlu, Protokol yoluna cepheli konumlanmış satılık konut.	Natamam	91,00	5.750.000,00	63.186,81	Avantaj: +Protokol yoluna cephelidir.	KAYRA EMLAK 0 (501) 518 88 88
Konut #11	Ankara ili, Pursaklar ilçesi, Saray Cumhuriyet mahallesinde konumlu, Protokol yoluna cepheli konumlanmış satılık konut.	Natamam	80,00	3.750.000,00	46.875,00	Avantaj: +Protokol yoluna cephelidir.	PRIME OFİS GAYRİMENKUL 0 (505) 366 08 70
Konut #12	Ankara ili, Pursaklar ilçesi, Saray Cumhuriyet mahallesinde konumlu, Protokol yoluna cepheli konumlanmış satılık konut.	Natamam	80,00	4.490.000,00	56.125,00	Avantaj: +Havuzlu sitededir +Protokol yoluna cephelidir.	ÇİĞNİTAŞ İNŞAAT EMLAK 0 (530) 252 36 07
Konut #12	Ankara ili, Pursaklar ilçesi, Saray Cumhuriyet mahallesinde konumlu, Protokol yoluna cepheli konumlanmış satılık konut.	0	50,00	3.150.000,00	63.000,00	Avantaj: +Protokol yoluna cephelidir.	Yılmaz Emlak 0 (533) 469 62 95
Konut #12	Ankara ili, Pursaklar ilçesi, Saray Cumhuriyet mahallesinde konumlu, Protokol yoluna cepheli konumlanmış satılık konut.	0	60,00	4.200.000,00	70.000,00	Avantaj: +Protokol yoluna cephelidir.	EYME EMLAK 0 (507) 961 22 33
Konut #12	Ankara ili, Pursaklar ilçesi, Saray Cumhuriyet mahallesinde konumlu, Protokol yoluna cepheli konumlanmış satılık konut.	0	50,00	3.150.000,00	63.000,00	Avantaj: +Havuzlu sitededir +Protokol yoluna cephelidir.	YUVAM EMLAK 0 (543) 670 61 29
Konut #12	Ankara ili, Pursaklar ilçesi, Saray Cumhuriyet mahallesinde konumlu, Protokol yoluna cepheli konumlanmış satılık konut.	0	55,00	3.600.000,00	65.454,55	Avantaj: +Havuzlu sitededir +Protokol yoluna cephelidir.	S. GLOBAL GAYRİMENKUL 0 (543) 897 35 43

62

PAZAR KARŞILAŞTIRMA TABLOSU

	Konu Gayrimenkul	Arsa #1	Arsa #2	Arsa #3	Arsa #5
İmar Durumu	Kentsel Servis Alanı	Kentsel Servis Alanı	Kentsel Servis Alanı	Kentsel Servis Alanı	Kentsel Servis Alanı
Yapılaşma İzni	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Alanı (m ²)	1.525,00	3.000,00	3.045,00	3.363,00	3.175,00
Talep Edilen Satış Fiyatı (TL)		59.500.000	62.000.000	83.500.000	89.900.000
Talep Edilen Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)		19.833	20.361	24.829	28.315
Satış İskontosu (%)		5%	5%	5%	5%
Satılabilir Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)		18.842	19.343	23.588	26.899
Kıyaslama Oranı	98,33%	90,00%	86,67%	90,00%	90,00%
Konum	100%	90%	80%	90%	90%
Büyüküklük	100%	80%	80%	80%	80%
Mülkiyet	95%	100%	100%	100%	100%
Konu Gayrimenkulün Emsaline Göre Birim Değeri (TL/m ²)	-	20.586	21.947	25.772	29.390
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	24.424				
Yaklaşık Birim Değer (TL/m ²)	24.400				

Değerlemeye konu 98003 ada 1 parselin arsa birim değeri **24.400.-TL/m²** arsa birim değeri takdir edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazlardan 98003 ada 1 parsel hisseli mülkiyete sahip olup **Tunçlar Kuruyemiş Gıda İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.** hissesi **1525/4573**'dür. Parsel bazında hisseye denk gelen değerleri aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

İl	İlçe	Mahalle	Ada	Parsel	Nitelik	Tapu Alanı (m ²)	Birim Arsa Değeri (TL/m ²)	Toplam Pazar Değeri (TL)	Malik	Hisse Pay/Payda	Hisseye Denk Gelen Pazar Değeri (TL)
Ankara	Pursaklar	Saray	98003	1	Arsa	4.573,00	24.400,00	111.581.200,00	Tunçlar Kuruyemiş Gıda İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.	1525 / 4573	37.210.000
Toplam Değer								111.581.200,00			37.210.000
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞER								111.581.000,00			37.210.000,00

Pazar Yaklaşımına göre arsa değeri takdiri yapılmış olup, bu doğrultuda değerleme konusu taşınmaz olan 98003 ada 1 parselin yasal durum Pazar değeri **111.581.000 TL**, **Tunçlar Kuruyemiş Gıda İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.** hissesine denk gelen yasal durum pazar değeri **37.210.000 TL** takdir edilmiştir.

6.3.1.2 İnşaatın Tamamlanması Durumundaki Değer

Değerlemeye konusu 98003 ada 1 nolu parselde mevcut durumda üzerinde 24.10.2025 tarihli 8.417,43 m² alanlı projesi ve 18.11.2025 tarih, 291 no'lu Yeni Yapı Ruhsatı bulunan yapı inşaatına başlandığı tespit edilmiştir.

Değerleme Gayrimenkul için 27.06.2025 tarihli Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi bulunmakta ve sözleşme detayları incelendiğinde **“Bina tamamen bitirilip anahtar teslim haline geldiğinde ekte gösterilen paylaşım semasına ve işbu sözleşme hükümlerine göre 340 metrekare dükkan ve dükkanın tam altında konumlanacak biçimdeki 340 metrekare depo alanı Çitlekçi Mağazacılık Gıda Anonim Şirketi’ne teslim edilecektir.”** Şeklinde hüküm bulunmaktadır.

İnşaatin tamamlanması durumunda Çitlekçi Mağazacılık Gıda Anonim Şirketi'ne teslim edilecek olan dükkan için Protokol yoluna cepheli dükkan emsalleri araştırılmış ve "6.3.1 Pazar Yaklaşımı Yöntemi" başlığı altında detayları gösterilmiştir. Araştırılan emsallerden konu taşınmaza konum ve büyüklük olarak emsl teşkil edebilecek 3, 4, 5 ve 6 numaralı emsal dükkanlar kullanılarak aşağıdaki karşılaştırma tablosu oluşturulmuştur.

PAZAR KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
	Konu Gayrimenkul	Dükkan #3	Dükkan #4	Dükkan #5	Dükkan #6
Alanı (m ²)	342,43	441,00	97,00	150,00	250,00
Talep Edilen Satış Fiyatı (TL)		52.300.000	12.750.000	21.500.000	37.000.000
Talep Edilen Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)		118.594	131.443	143.333	148.000
Satış İskontosu (%)		5%	5%	5%	5%
Satılabilir Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)		112.664	124.871	136.167	140.600
Kıyaslama Oranı	90,00%	87,50%	92,50%	97,50%	82,50%
Konum	100%	100%	85%	100%	80%
Büyüklüklük	80%	75%	100%	95%	85%
Konu Gayrimenkulün Emsaline Göre Birim Değeri (TL/m ²)	-	115.883	121.496	125.692	153.382
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	129.113				
Yaklaşık Birim Değer (TL/m ²)	129.000				

Sonuç olarak: Değerleme konusu gayrimenkul için yapılan Pazar Yaklaşımına göre zemin katın birim satış değeri **129.000.-TL/m²** olarak hesaplanmıştır.

Emlak danışmanları ile yapılan görüşmelerde depolu dükkanların depolarının ışıık alıp almaması, ayrı girişlerinin olması, bağımsız şekilde de kullanılabilmesi durumuna göre zemin kata göre %40-50 oranında daha düşük değerde olduğu bilgisi alınmıştır.

Söz konusu dükkanın projesine göre depodan girişi bulunmakta ve ışıık alacağı düşünülmektedir. Değer çalışmasında birim fiyatı belirlenirken zemin kat birim fiyatının ½ oranında değer takdir edilmiştir. Buna göre değerlemeye konu taşınmazın tamamlanması durumundaki **"Pazar Değeri"** aşağıdaki tabloda detaylı olarak gösterilmiştir.

İL	İLÇE	MAHALLE	ADA	PARSEL	NİTELİK	BB NO	KAT	BRÜT KAPALI ALAN (m ²)	BRÜT KAPALI ALAN (m ²)	BRÜT KAPALI ALAN (m ²)
Ankara	Pursaklar	Saray	98003	1	Depolu Dükkan	64	1.Bodrum Kat	341,85	64.500	22.049.325
							Zemin Kat	342,43	129.000	44.173.470
TOPLAM DEĞER								684,28	96.777,34	66.222.795
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞER										66.223.000,00

Konu taşınmazın tamamlanması durumundaki Pazar Değeri KDV Hariç 66.233.000.-TL olarak hesaplanmıştır.

6.4 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

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

Değerleme konusu 98003 ada 1 no'lu parsel "Kentsel Servis Alanı" lejantına sahip olup, mevcut durumda parsel üzerinde herhangi bir yapı yer almamaktadır.

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

ANALİZ SONUÇLARI		
KULLANILAN YÖNTEM		TL -KDV HARIÇ
Yasal / Mevcut Durum Pazar Değeri;	Hisseye Denk Gelen Pazar Değeri	37.210.000
Yasal / Mevcut Durum Pazar Değeri;	Toplam Pazar Değeri	111.581.000

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 122.739.100.-TL**, hissesine denk gelen nihai toplam değerleri **KDV Dahil 40.931.000.-TL** olarak takdir edilmiştir.

Yapılan kat karşılığı inşaat sözleşmesinde "Tunçlar Kuruyemiş Gıda İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş." ye 64 numaralı bağımsız bölümün verileceği belirtilmiş olup toplam kapalı alanı 684,28 m2 olarak ölçülmüştür. Sözleşme detayları incelendiğinde "**Bina tamamen bitirilip anahtar teslim haline geldiğinde ekte gösterilen paylaşım şemasına ve işbu sözleşme hükümlerine göre 340 metrekare dükkan ve dükkanın tam altında konumlanacak biçimdeki 340 metrekare depo alanı Çitlekçi Mağazacılık Gıda Anonim Şirketi'ne teslim edilecektir.**" şeklinde hüküm bulunmaktadır. Söz konusu alanın tamamlanmış olduğu varsayımına göre 31.12.2025 tarihli Pazar değeri **KDV Hariç 66.223.000 TL** olarak hesaplanmıştır.

- ✓ **Asgari Husus Ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gereçekleri**

Değerleme raporu içeriğinde tüm asgari bilgilere yer verilmiştir.

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

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

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

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

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

Değerleme konusu taşınmazın ana gayrimenkul vasfı “Arsa” olmakta olup değerleme çalışması kapsamında Pursaklar Belediyesi imar arşivinde 07.01.2026 tarihinde tarafımızdan yapılan incelemeler doğrultusunda mevcut durumda üzerinde 24.10.2025 tarihli 8.417,43 m² alanlı projesi ve 18.11.2025 tarih, 291 no’lu Yeni Yapı Ruhsatı bulunan yapı inşaatına başlandığı tespit edilmiştir.

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 taşınmazın ana gayrimenkul vasfı “Arsa” olmakta olup değerleme çalışması kapsamında Pursaklar Belediyesi imar arşivinde 07.01.2026 tarihinde tarafımızdan yapılan incelemeler doğrultusunda mevcut durumda üzerinde 24.10.2025 tarihli 8.417,43 m² alanlı projesi ve 18.11.2025 tarih, 291 no’lu Yeni Yapı Ruhsatı bulunan yapı inşaatına başlandığı tespit edilmiştir.

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

Değerleme konusu taşınmazın ana gayrimenkul vasfı “Arsa” olmakta olup değerleme çalışması kapsamında Pursaklar Belediyesi imar arşivinde 07.01.2026 tarihinde tarafımızdan yapılan incelemeler doğrultusunda mevcut durumda üzerinde 24.10.2025 tarihli 8.417,43 m² alanlı projesi ve 18.11.2025 tarih, 291 no’lu Yeni Yapı Ruhsatı bulunan yapı inşaatına başlandığı tespit edilmiştir. Taşınmaza ilişkin kat irtifakı henüz kurulmamıştır.

✓ **Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi**

Değerleme çalışması kapsamında **07.01.2026** tarihinde tarafımızca yapılan saha ziyareti ve tespitleri doğrultusunda yapılan incelemeler sonucunda taşınmazların konumlanmış olduğu Saray Osmangazi 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.

Pursaklar 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;	111.581.000.-TL	122.739.100.-TL

Değerlemeye konu 98003 ada, 1 no'lu parselin toplam değeri 111.581.000TL olarak hesaplanmıştır. 98003 ada, 1 no'lu parselin Tunçlar Kuruyemiş Gıda İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. hissesine (1525/4573) düşen toplam arsa değeri **KDV Hariç 37.210.000 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.

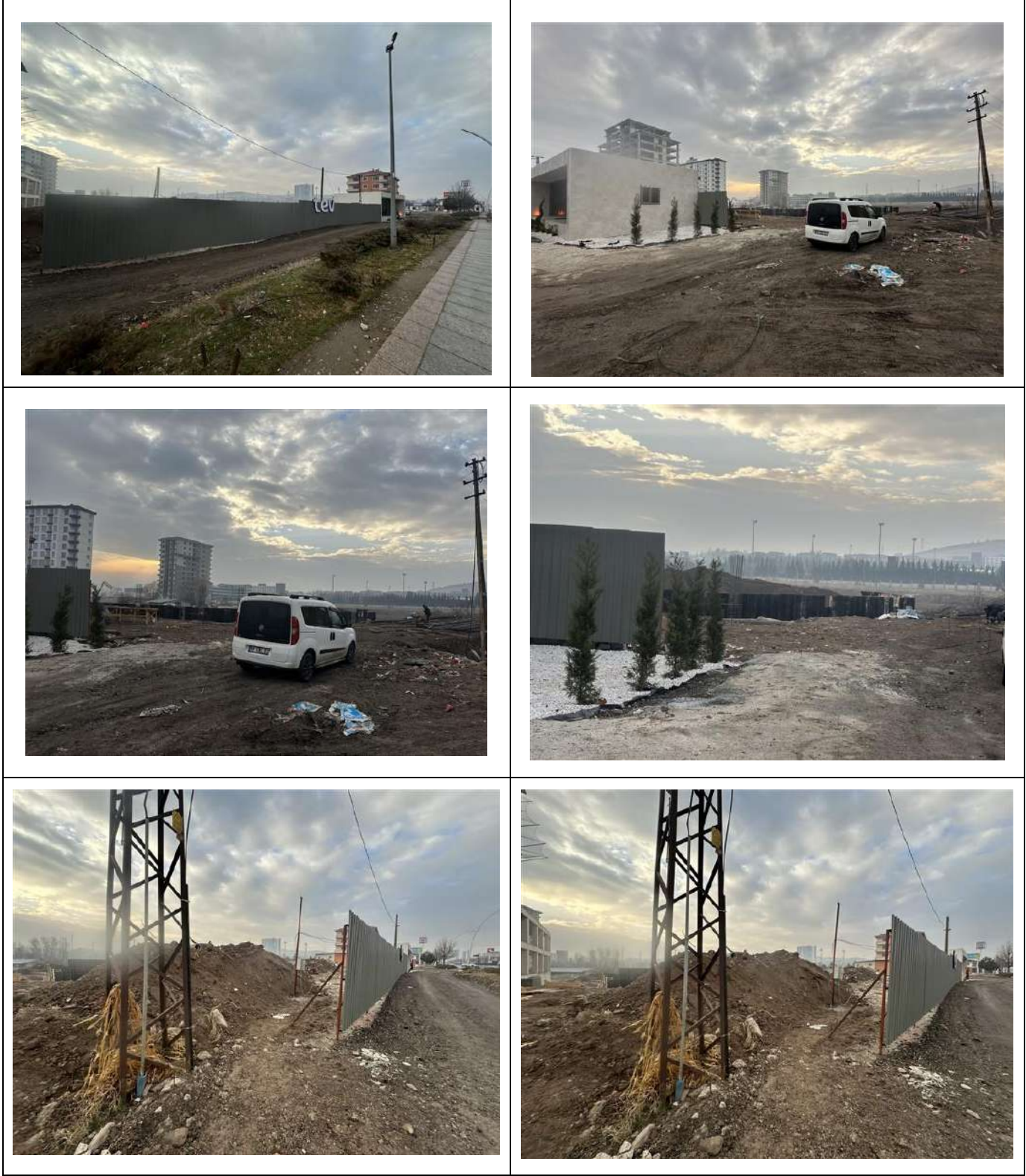
Durumu ve kanaatimizi ifade eden değerlendirme raporumuzu bilgilerinize saygı ile sunarız.

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 Pirsaklar Belediyesi'nden Temin Edilen Resmi İmar Durum Yazısı
- 5 Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi
- 6 Ruhsat Belgesi
- 7 Mimari Proje
- 8 Değer Tanımları ve Değerleme Yöntemlerinin Tanımı
- 9 Özel Veriler – Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi
- 10 Öngörüler ve Kısıtlayıcı Koşullar
- 11 Özgeçmişler
- 12 Lisans Belgeleri
- 13 Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği Tarafından Verilen Mesleki Tecrübe Belgeleri
- 14 Bağımsızlık Beyanı



EK 2**TAKBİS BELGESİ**

BU BELGE TOPLAM 27 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 26-1-2026-15:46

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

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	98003/1
Taşınmaz Kimlik No:	41666783	AT Yüzölçümü(m2):	4573.00
İli/İlçe:	ANKARA/PURSAKLAR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Pursaklar	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	SARAY Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	9/800	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
114358226	(SN:11340315) HAYATİ ATALAY : KAZIM Oğlu	-	475/4573	475.00	4573.00	İmar (TSM) 04-08-2010 6189	-
114358229	(SN:11331042) HAYATİ ATALAY : KAZIM Oğlu	-	4007/4573 00	40.07	4573.00	İmar (TSM) 04-08-2010 6189	-

1 / 27

114358230	(SN:46785256) KAZIM ATALAY : NACİ Oğlu	-	25223/457 300	252.23	4573.00	İmar (TSM) 04-08-2010 6189	-
114358231	(SN:46785366) BERAT ATALAY : NACİ Oğlu	-	6306/1143 25	252.24	4573.00	İmar (TSM) 04-08-2010 6189	-
304031599	(SN:7802495) TUNÇLAR KURUYEMİŞ GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1525/4573	1525.00	4573.00	Satış 03-06-2015 6786	-
304896252	(SN:75612913) TEVFIK AKBAK : MUSTAFA Oğlu	-	762/4573	762.00	4573.00	Satış 11-06-2015 7091	-
304896258	(SN:163824763) SENER GÜRSOY : İHSAN Oğlu	-	762/4573	762.00	4573.00	Satış 11-06-2015 7091	-
876632253	(SN:181858057) TESLİME ATALAY : ALİ Kızı	14724603 7	25223/914 600	126.11	4573.00	Satış Suretiyle Pay Temlik 12-05-2025 9533	-
876632258	(SN:194474242) OĞUZHAN YILMAZ : AHMET Oğlu	14724603 7	25223/365 8400	31.53	4573.00	Satış Suretiyle Pay Temlik 12-05-2025 9533	-
876632260	(SN:195987424) NESLİHAN ARI : EKREM Kızı	14724603 7	75669/365 8400	94.59	4573.00	Satış Suretiyle Pay Temlik 12-05-2025 9533	-
876632263	(SN:195987448) OKAN ATALAY : EKREM Oğlu	14724603 7	75669/182 9200	189.17	4573.00	Satış Suretiyle Pay Temlik 12-05-2025 9533	-
876632265	(SN:195987526) BATUHAN YILMAZ :	14724603	25223/365	31.53	4573.00	Satış Suretiyle	-

2 / 27

	AHMET Oğlu	7	8400			Pay Temlikli 12-05-2025 9533	
876632268	(SN:195987538) FURKAN YILMAZ : AHMET Oğlu	14724603 7	25223/365 8400	31.53	4573.00	Satış Suretiyle Pay Temlikli 12-05-2025 9533	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih- Yevmiye	Terkın Sebebi- Tarih- Yevmiye
Serh	İcrai Haciz : ANKARA 32. İCRA DAİRESİ nin 31/03/2016 tarih 2015/25327 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 969.97 TL bedel ile Alacaklı : başkent doğalgaz dağıtım a.ş. lehine haciz işlenmiştir.	KAZIM ATALAY		Pursaklar - 12-04-2016 11:34 - 4610	
Serh	İcrai Haciz : ÇUBUK İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 15/03/2017 tarih 2017/466 E sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 2992.21 TL bedel ile Alacaklı : HASAN SAYAN lehine haciz işlenmiştir.	KAZIM ATALAY		Pursaklar - 16-03-2017 12:22 - 3361	
Serh	İcrai Haciz : ANKARA 15. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 08/08/2017 tarih 2016/21918 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 3355.77 TL bedel ile Alacaklı : mustafa eser vek mustafa ali erdost- lehine haciz işlenmiştir.	KAZIM ATALAY		Pursaklar - 11-08-2017 11:46 - 9598	
Serh	İcrai Haciz : ÇUBUK İCRA MÜDÜRLÜĞÜNE nin 14/03/2018 tarih 2017/466 E sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 3254.71 TL	KAZIM ATALAY		Pursaklar - 16-03-2018 11:21 - 3475	

3 / 27

	bedel ile Alacaklı : hasan sayan lehine haciz işlenmiştir.				
Serh	İcrai Haciz : ÇUBUK İCRA DAİRESİ nin 14/03/2019 tarih 2017/466 E sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 3529.89 TL bedel ile Alacaklı : HASAN SAYAN lehine haciz işlenmiştir.	KAZIM ATALAY		Pursaklar - 14-03-2019 14:22 - 2959	
Serh	İcrai Haciz : Ankara 5. İcra Dairesi nin 27/09/2019 tarih 2019/11707 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 6167.24 TL bedel ile Alacaklı : Adnan Sakarya lehine haciz işlenmiştir.	KAZIM ATALAY		Pursaklar - 27-09-2019 16:18 - 12244	
Serh	İcrai Haciz : Ankara 15. İcra Dairesi nin 30/10/2019 tarih 2016/21918 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 4308.51 TL bedel ile Alacaklı : Mustafa Eser lehine haciz işlenmiştir.	KAZIM ATALAY		Pursaklar - 31-10-2019 09:09 - 14157	
Serh	İcrai Haciz : Ankara 24. İcra Dairesi nin 10/08/2020 tarih 2018/8062 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 14548.47 TL bedel ile Alacaklı : Mısırlı Orman Ürünleri San. Tic. Ltd. Şti. lehine haciz işlenmiştir.	KAZIM ATALAY		Pursaklar - 10-08-2020 16:40 - 11522	
Serh	İcrai Haciz : Ankara 33. İcra Dairesi nin 01/10/2020 tarih 2019/39223 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 571.28 TL bedel ile Alacaklı : Başkent Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	KAZIM ATALAY		Pursaklar - 02-10-2020 20:26 - 15243	
Serh	İcrai Haciz : Ankara 5. İcra Dairesi nin 14/10/2020 tarih 2019/11707 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 7155.18 TL bedel ile Alacaklı : Adnan Sakarya lehine haciz işlenmiştir.	KAZIM ATALAY		Pursaklar - 15-10-2020 09:05 - 15950	
Serh	İcrai Haciz : Çubuk İcra Dairesi nin	KAZIM		Pursaklar -	

4 / 27

	10/03/2021 tarih 2017/466 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 4170.03 TL bedel ile Alacaklı : Hasan Sayan lehine haciz işlenmiştir.	ATALAY		10-03-2021 15:39 - 4103	
Serh	İcrai Haciz : Ankara 5. İcra Dairesi nin 10/05/2021 tarih 2021/5269 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 2556.87 TL bedel ile Alacaklı : Başkent Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	KAZIM ATALAY		Pursaklar - 17-05-2021 10:16 - 7475	
Serh	İcrai Haciz : Ankara 5. İcra Dairesi nin 03/06/2021 tarih 2019/11707 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 7629.15 TL bedel ile Alacaklı : Adnan Sakarya lehine haciz işlenmiştir.	KAZIM ATALAY		Pursaklar - 03-06-2021 10:54 - 8405	
Serh	İcrai Haciz : Ankara 15. İcra Dairesi nin 04/08/2021 tarih 2016/21918 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 5132.57 TL bedel ile Alacaklı : Mustafa Eser lehine haciz işlenmiştir.	KAZIM ATALAY		Pursaklar - 05-08-2021 01:17 - 12154	
Serh	İcrai Haciz : Ankara 24. İcra Dairesi nin 06/08/2021 tarih 2018/8062 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 16370.01 TL bedel ile Alacaklı : Mısırlı Orman Ürünleri San. Tic. Ltd. Şti. lehine haciz işlenmiştir.	KAZIM ATALAY		Pursaklar - 09-08-2021 07:59 - 12359	
Serh	İcrai Haciz : Ankara 24. İcra Dairesi nin 18/08/2021 tarih 2018/8062 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 16426.74 TL bedel ile Alacaklı : Mısırlı Orman Ürünleri San. Tic. Ltd. Şti. lehine haciz işlenmiştir.	KAZIM ATALAY		Pursaklar - 18-08-2021 15:12 - 13124	
Serh	İcrai Haciz : Ankara 10. İcra Dairesi nin 27/09/2021 tarih 2021/10172 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 3572.53 TL	KAZIM ATALAY		Pursaklar - 27-09-2021 09:27 - 15578	

5 / 27

	bedel ile Alacaklı : Başkent Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.				
Serh	İcrai Haciz : Ankara 17. İcra Dairesi nin 25/11/2021 tarih 2021/12712 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 3853.52 TL bedel ile Alacaklı : Başkent Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	KAZIM ATALAY		Pursaklar - 25-11-2021 11:28 - 20075	
Serh	İcrai Haciz : Ankara 22. İcra Dairesi nin 17/12/2021 tarih 2021/16263 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 2537.24 TL bedel ile Alacaklı : Başkent Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	KAZIM ATALAY		Pursaklar - 17-12-2021 09:45 - 22020	
Serh	İcrai Haciz : Çubuk İcra Dairesi nin 08/03/2022 tarih 2017/466 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 4523.21 TL bedel ile Alacaklı : Hasan Sayan lehine haciz işlenmiştir.	KAZIM ATALAY		Pursaklar - 08-03-2022 14:43 - 4215	
Serh	İcrai Haciz : Ankara 15. İcra Dairesi nin 17/03/2022 tarih 2016/21918 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 5520.50 TL bedel ile Alacaklı : Mustafa Eser lehine haciz işlenmiştir.	KAZIM ATALAY		Pursaklar - 18-03-2022 08:45 - 4857	
Serh	İcrai Haciz : Ankara 27. İcra Dairesi nin 01/04/2022 tarih 2022/4688 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 4258.39 TL bedel ile Alacaklı : Türk Ekonomi Bankası Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	KAZIM ATALAY		Pursaklar - 04-04-2022 08:38 - 6008	
Serh	İcrai Haciz : Ankara 5. İcra Dairesi nin 14/04/2022 tarih 2021/5269 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 3202.45 TL	KAZIM ATALAY		Pursaklar - 14-04-2022 09:05 - 6739	

6 / 27

	bedel ile Alacaklı : Başkent Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.				
Serh	İcrai Haciz : Ankara 12. İcra Dairesi nin 27/04/2022 tarih 2022/3765 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 4579.36 TL bedel ile Alacaklı : Başkent Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	KAZIM ATALAY		Pursaklar - 28-04-2022 09:25 - 7722	
Serh	İcrai Haciz : Ankara 5. İcra Dairesi nin 05/08/2022 tarih 2019/11707 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 8754.88 TL bedel ile Alacaklı : Adnan Sakarya lehine haciz işlenmiştir.	KAZIM ATALAY		Pursaklar - 05-08-2022 14:42 - 14320	
Serh	İcrai Haciz : Ankara 10. İcra Dairesi nin 06/09/2022 tarih 2021/10172 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 5150.78 TL bedel ile Alacaklı : Başkent Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	KAZIM ATALAY		Pursaklar - 06-09-2022 16:06 - 16256	
Serh	İcrai Haciz : Ankara 26. İcra Dairesi nin 08/09/2022 tarih 2022/10358 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 21625.49 TL bedel ile Alacaklı : Başkent Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	KAZIM ATALAY		Pursaklar - 09-09-2022 11:40 - 16481	
Serh	İcrai Haciz : Ankara 25. İcra Dairesi nin 14/09/2022 tarih 2022/13730 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 7420.33 TL bedel ile Alacaklı : Başkent Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	KAZIM ATALAY		Pursaklar - 14-09-2022 12:54 - 16739	
Serh	İcrai Haciz : Ankara 5. İcra Dairesi nin	KAZIM		Pursaklar -	

7 / 27

	28/09/2022 tarih 2021/5269 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 4071.88 TL bedel ile Alacaklı : Başkent Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	ATALAY		28-09-2022 11:05 - 17625	
Serh	İcrai Haciz : Ankara Batı İcra Dairesi nin 06/10/2022 tarih 2022/41825 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 5780.64 TL bedel ile Alacaklı : Başkent Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	KAZIM ATALAY		Pursaklar - 06-10-2022 11:34 - 18102	
Serh	İcrai Haciz : Ankara 22. İcra Dairesi nin 13/10/2022 tarih 2021/16263 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 3317.70 TL bedel ile Alacaklı : Başkent Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	KAZIM ATALAY		Pursaklar - 13-10-2022 11:31 - 18479	
Serh	İcrai Haciz : Ankara 31. İcra Dairesi nin 18/10/2022 tarih 2022/15665 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 6511.91 TL bedel ile Alacaklı : Denizbank Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	KAZIM ATALAY		Pursaklar - 18-10-2022 09:29 - 18728	
Serh	İcrai Haciz : Ankara 17. İcra Dairesi nin 19/10/2022 tarih 2021/12712 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 4816.52 TL bedel ile Alacaklı : Başkent Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	KAZIM ATALAY		Pursaklar - 19-10-2022 17:33 - 18889	
Serh	İcrai Haciz : Ankara 12. İcra Dairesi nin 24/10/2022 tarih 2022/3765 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 5479.36 TL bedel ile Alacaklı : Başkent Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	KAZIM ATALAY		Pursaklar - 24-10-2022 17:14 - 19122	

8 / 27

Serh	İcrai Haciz : Ankara 25. İcra Dairesi nin 25/11/2022 tarih 2022/13730 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 7704.96 TL bedel ile Alacaklı : Başkent Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	KAZIM ATALAY		Pursaklar - 25-11-2022 10:44 - 21092	
Serh	İcrai Haciz : Ankara 26. İcra Dairesi nin 25/11/2022 tarih 2022/10358 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 22656.92 TL bedel ile Alacaklı : Başkent Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	KAZIM ATALAY		Pursaklar - 28-11-2022 08:50 - 21173	
Serh	İcrai Haciz : Ankara 12. İcra Dairesi nin 22/12/2022 tarih 2022/7017 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1942.63 TL bedel ile Alacaklı : Akbank Türk Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	KAZIM ATALAY		Pursaklar - 22-12-2022 16:45 - 23249	
Serh	İcrai Haciz : Ankara 1. İcra Dairesi nin 23/12/2022 tarih 2022/19375 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 8995.18 TL bedel ile Alacaklı : Başkent Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	KAZIM ATALAY		Pursaklar - 26-12-2022 17:28 - 23508	
Serh	İcrai Haciz : Ankara 24. İcra Dairesi nin 09/01/2023 tarih 2018/8062 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 19174.09 TL bedel ile Alacaklı : Mısırlı Orman Ürünleri San. Tic. Ltd. Şti. lehine haciz işlenmiştir.	KAZIM ATALAY		Pursaklar - 10-01-2023 09:21 - 551	
Serh	İcrai Haciz : Ankara 12. İcra Dairesi nin 15/02/2023 tarih 2022/7017 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1973.80 TL bedel ile Alacaklı : Akbank Türk Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	KAZIM ATALAY		Pursaklar - 15-02-2023 10:04 - 2998	
Serh	İcrai Haciz : Ankara 10. İcra Dairesi nin	KAZIM		Pursaklar -	

9 / 27

	17/02/2023 tarih 2021/10172 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 5473.37 TL bedel ile Alacaklı : Başkent Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	ATALAY		17-02-2023 16:11 - 3226	
Serh	İcrai Haciz : Çubuk İcra Dairesi nin 03/03/2023 tarih 2017/466 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 5414.58 TL bedel ile Alacaklı : Hasan Sayan lehine haciz işlenmiştir.	KAZIM ATALAY		Pursaklar - 03-03-2023 14:43 - 4218	
Serh	İcrai Haciz : Ankara 15. İcra Dairesi nin 10/03/2023 tarih 2016/21918 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 6558.07 TL bedel ile Alacaklı : Mustafa Eser lehine haciz işlenmiştir.	KAZIM ATALAY		Pursaklar - 10-03-2023 13:45 - 4631	
Serh	İcrai Haciz : Ankara 24. İcra Dairesi nin 31/03/2023 tarih 2022/16801 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 22764.76 TL bedel ile Alacaklı : Başkent Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	KAZIM ATALAY		Pursaklar - 31-03-2023 15:26 - 6141	
Serh	İcrai Haciz : Ankara 25. İcra Dairesi nin 16/05/2023 tarih 2023/7285 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 8826.13 TL bedel ile Alacaklı : Başkent Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	KAZIM ATALAY		Pursaklar - 17-05-2023 10:13 - 9589	
Serh	İcrai Haciz : Ankara 23. İcra Dairesi nin 21/06/2023 tarih 2023/3915 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 26345.45 TL bedel ile Alacaklı : Başkent Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	KAZIM ATALAY		Pursaklar - 22-06-2023 14:54 - 12286	

10 / 27

Serh	İcrai Haciz : Ankara 12. İcra Dairesi nin 02/08/2023 tarih 2022/7017 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 2069.07 TL bedel ile Alacaklı : Akbank Türk Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	KAZIM ATALAY	Pursaklar - 03-08-2023 08:38 - 14942
Serh	İcrai Haciz : Ankara 14. İcra Dairesi nin 16/08/2023 tarih 2023/16609 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 18227.93 TL bedel ile Alacaklı : Başkent Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	KAZIM ATALAY	Pursaklar - 16-08-2023 12:07 - 15973
Serh	İcrai Haciz : Ankara 14. İcra Dairesi nin 17/08/2023 tarih 2023/16609 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 18238.52 TL bedel ile Alacaklı : Başkent Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	KAZIM ATALAY	Pursaklar - 17-08-2023 15:51 - 16106
Serh	İcrai Haciz : Ankara 10. İcra Dairesi nin 22/08/2023 tarih 2021/10172 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 5839.23 TL bedel ile Alacaklı : Başkent Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	KAZIM ATALAY	Pursaklar - 23-08-2023 10:00 - 16405
Serh	İcrai Haciz : Ankara 2. Genel İcra Dairesi nin 31/08/2023 tarih 2022/13730 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 8844.63 TL bedel ile Alacaklı : Başkent Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	KAZIM ATALAY	Pursaklar - 01-09-2023 08:35 - 17042
Serh	İcrai Haciz : Ankara 2. Genel İcra Dairesi nin 31/08/2023 tarih 2022/13730 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 8844.63 TL bedel ile Alacaklı : Başkent Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	KAZIM ATALAY	Pursaklar - 01-09-2023 08:35 - 17043

11 / 27

	işlenmiştir.		
Serh	İcrai Haciz : Ankara 2. Genel İcra Dairesi nin 31/08/2023 tarih 2023/69133 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 26401.27 TL bedel ile Alacaklı : Başkent Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	KAZIM ATALAY	Pursaklar - 01-09-2023 08:35 - 17044
Serh	İcrai Haciz : Ankara 4. Genel İcra Dairesi nin 05/10/2023 tarih 2023/66790 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 5627.27 TL bedel ile Alacaklı : Başkent Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	KAZIM ATALAY	Pursaklar - 05-10-2023 10:06 - 19226
Serh	İcrai Haciz : Ankara 2. Genel İcra Dairesi nin 23/10/2023 tarih 2022/13730 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 10854.15 TL bedel ile Alacaklı : Başkent Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	KAZIM ATALAY	Pursaklar - 23-10-2023 16:29 - 20310
Serh	İcrai Haciz : Ankara 2. Genel İcra Dairesi nin 24/10/2023 tarih 2023/69133 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 28094.19 TL bedel ile Alacaklı : Başkent Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	KAZIM ATALAY	Pursaklar - 25-10-2023 10:06 - 20455
Serh	İcrai Haciz : Ankara 5. Genel İcra Dairesi nin 07/11/2023 tarih 2022/3765 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 6980.90 TL bedel ile Alacaklı : Başkent Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	KAZIM ATALAY	Pursaklar - 07-11-2023 14:29 - 21287
Serh	İcrai Haciz : Ankara 5. Genel İcra Dairesi nin 07/11/2023 tarih 2022/3765 sayılı	KAZIM ATALAY	Pursaklar - 07-11-2023 14:29 -

12 / 27

	Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 6980.90 TL bedel ile Alacaklı : Başkent Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.			21288	
Serh	İcrai Haciz : Ankara 1. İcra Dairesi nin 13/11/2023 tarih 2022/19375 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 13193.25 TL bedel ile Alacaklı : Başkent Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	KAZIM ATALAY		Pursaklar - 13-11-2023 15:37 - 21660	
Serh	İcrai Haciz : Ankara 5. Genel İcra Dairesi nin 15/12/2023 tarih 2022/7017 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 2145.62 TL bedel ile Alacaklı : Akbank Türk Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	KAZIM ATALAY		Pursaklar - 15-12-2023 19:33 - 23747	
Serh	İcrai Haciz : Ankara 5. Genel İcra Dairesi nin 04/01/2024 tarih 2023/156527 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 8184.73 TL bedel ile Alacaklı : Mustafa Eser lehine haciz işlenmiştir.	KAZIM ATALAY		Pursaklar - 04-01-2024 13:37 - 202	
Serh	İcrai Haciz : Ankara 3. Genel İcra Dairesi nin 23/01/2024 tarih 2023/146900 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 31663.45 TL bedel ile Alacaklı : Başkent Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	KAZIM ATALAY		Pursaklar - 23-01-2024 10:33 - 1544	
Serh	İcrai Haciz : Ankara 3. Genel İcra Dairesi nin 23/01/2024 tarih 2023/206543 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 28791.79 TL bedel ile Alacaklı : Başkent Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	KAZIM ATALAY		Pursaklar - 23-01-2024 13:38 - 1564	
Serh	İcrai Haciz : Ankara 2. Genel İcra Dairesi	KAZIM		Pursaklar -	

13 / 27

	nin 21/02/2024 tarih 2023/69133 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 30204.66 TL bedel ile Alacaklı : Başkent Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	ATALAY		21-02-2024 15:41 - 3436	
Serh	İcrai Haciz : Ankara 2. Genel İcra Dairesi nin 21/02/2024 tarih 2023/69133 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 30204.66 TL bedel ile Alacaklı : Başkent Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	KAZIM ATALAY		Pursaklar - 21-02-2024 15:41 - 3437	
Serh	İcrai Haciz : Ankara 2. Genel İcra Dairesi nin 21/02/2024 tarih 2022/13730 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 11489.02 TL bedel ile Alacaklı : Başkent Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	KAZIM ATALAY		Pursaklar - 21-02-2024 15:42 - 3439	
Serh	İcrai Haciz : Ankara Batı İcra Dairesi nin 23/02/2024 tarih 2022/41825 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 9475.27 TL bedel ile Alacaklı : Başkent Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	KAZIM ATALAY		Pursaklar - 23-02-2024 12:05 - 3623	
Serh	İcrai Haciz : Ankara 2. Genel İcra Dairesi nin 11/03/2024 tarih 2024/12725 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 16568.78 TL bedel ile Alacaklı : Neslihan Atalay lehine haciz işlenmiştir.	KAZIM ATALAY		Pursaklar - 11-03-2024 10:21 - 4650	
Serh	İcrai Haciz : Ankara 3. Genel İcra Dairesi nin 14/03/2024 tarih 2023/167869 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 23457.16 TL bedel ile Alacaklı : Mısırlı Orman Ürünleri San. Tic. Ltd. Şti. lehine haciz işlenmiştir.	KAZIM ATALAY		Pursaklar - 15-03-2024 09:10 - 5044	

14 / 27

Serh	İcrai Haciz : Ankara 1. Genel İcra Dairesi nin 15/03/2024 tarih 2023/250733 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 30870.75 TL bedel ile Alacaklı : Başkent Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	KAZIM ATALAY		Pursaklar - 15-03-2024 13:35 - 5073	
Serh	İcrai Haciz : Çubuk İcra Dairesi nin 25/03/2024 tarih 2017/466 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 5985.27 TL bedel ile Alacaklı : Hasan Sayan lehine haciz işlenmiştir.	KAZIM ATALAY		Pursaklar - 25-03-2024 11:58 - 5663	
Serh	İcrai Haciz : Ankara Batı İcra Dairesi nin 04/04/2024 tarih 2024/12768 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 32027.67 TL bedel ile Alacaklı : Başkent Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	KAZIM ATALAY		Pursaklar - 04-04-2024 09:32 - 6295	
Serh	İcrai Haciz : Ankara 1. Genel İcra Dairesi nin 24/04/2024 tarih 2024/23693 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 11260.61 TL bedel ile Alacaklı : Başkent Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	KAZIM ATALAY		Pursaklar - 24-04-2024 09:45 - 7148	
Serh	İcrai Haciz : Ankara 2. Genel İcra Dairesi nin 03/05/2024 tarih 2023/7285 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 12698.79 TL bedel ile Alacaklı : Başkent Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	KAZIM ATALAY		Pursaklar - 03-05-2024 09:44 - 7718	
Serh	İcrai Haciz : Ankara 2. Genel İcra Dairesi nin 16/05/2024 tarih 2023/69133 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 31778.25 TL bedel ile Alacaklı : Başkent Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	KAZIM ATALAY		Pursaklar - 17-05-2024 15:43 - 8720	

15 / 27

	işlenmiştir.				
Serh	İcrai Haciz : Ankara 2. Genel İcra Dairesi nin 20/05/2024 tarih 2022/13730 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 11981.59 TL bedel ile Alacaklı : Başkent Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	KAZIM ATALAY		Pursaklar - 21-05-2024 08:07 - 8846	
Serh	İcrai Haciz : Ankara 6. Genel İcra Dairesi nin 11/06/2024 tarih 2024/30560 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 13887.60 TL bedel ile Alacaklı : Başkent Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	KAZIM ATALAY		Pursaklar - 11-06-2024 15:31 - 10484	
Serh	İcrai Haciz : Ankara 4. Genel İcra Dairesi nin 24/06/2024 tarih 2024/37429 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 23720.32 TL bedel ile Alacaklı : Başkent Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	KAZIM ATALAY		Pursaklar - 24-06-2024 13:22 - 10828	
Serh	İcrai Haciz : Ankara 4. Genel İcra Dairesi nin 29/07/2024 tarih 2023/246368 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 26370.80 TL bedel ile Alacaklı : Fuat Ağcabuğa lehine haciz işlenmiştir.	KAZIM ATALAY		Pursaklar - 29-07-2024 16:28 - 13053	
Serh	İcrai Haciz : Ankara 5. Genel İcra Dairesi nin 20/08/2024 tarih 2023/156527 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 8951.22 TL bedel ile Alacaklı : Mustafa Eser lehine haciz işlenmiştir.	KAZIM ATALAY		Pursaklar - 20-08-2024 11:35 - 14356	
Serh	İcrai Haciz : Ankara 2. Genel İcra Dairesi nin 21/08/2024 tarih 2024/43680 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 15770.80 TL bedel ile Alacaklı : Başkent Elektrik	KAZIM ATALAY		Pursaklar - 21-08-2024 12:51 - 14480	

16 / 27

	Dağıtım Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.				
Serh	İcrai Haciz : Ankara 2. Genel İcra Dairesi nin 02/09/2024 tarih 2023/69133 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 34346.25 TL bedel ile Alacaklı : Başkent Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	KAZIM ATALAY		Pursaklar - 03-09-2024 08:37 - 15271	
Serh	İcrai Haciz : Ankara 2. Genel İcra Dairesi nin 03/09/2024 tarih 2022/13730 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 12734.26 TL bedel ile Alacaklı : Başkent Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	KAZIM ATALAY		Pursaklar - 03-09-2024 12:22 - 15314	
Serh	İcrai Haciz : Ankara 4. Genel İcra Dairesi nin 09/09/2024 tarih 2023/66790 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 5138.43 TL bedel ile Alacaklı : Başkent Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	KAZIM ATALAY		Pursaklar - 09-09-2024 11:06 - 15707	
Serh	İcrai Haciz : Ankara 5. Genel İcra Dairesi nin 18/09/2024 tarih 2023/140144 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 25737.98 TL bedel ile Alacaklı : Başkent Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	KAZIM ATALAY		Pursaklar - 18-09-2024 10:02 - 16395	
Serh	İcrai Haciz : Ankara 1. Genel İcra Dairesi nin 18/10/2024 tarih 2023/192723 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 10531.55 TL bedel ile Alacaklı : Birleşim Varlık Yönetim Anonim Şirketi, Denizbank Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	KAZIM ATALAY		Pursaklar - 20-10-2024 11:48 - 18783	
Serh	İcrai Haciz : Ankara 1. Genel İcra Dairesi	KAZIM		Pursaklar -	

17 / 27

	nin 18/10/2024 tarih 2023/192723 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 10531.55 TL bedel ile Alacaklı : Birleşim Varlık Yönetim Anonim Şirketi, Denizbank Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	ATALAY		20-10-2024 11:48 - 18784	
Serh	İcrai Haciz : Ankara 3. Genel İcra Dairesi nin 22/10/2024 tarih 2024/59381 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 31284.08 TL bedel ile Alacaklı : Başkent Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	KAZIM ATALAY		Pursaklar - 23-10-2024 16:07 - 19044	
Serh	İcrai Haciz : Ankara 7. Genel İcra Dairesi nin 13/11/2024 tarih 2023/47147 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 16070.20 TL bedel ile Alacaklı : Adnan Sakarya lehine haciz işlenmiştir.	KAZIM ATALAY		Pursaklar - 13-11-2024 14:06 - 20475	
Serh	İcrai Haciz : Ankara 5. Genel İcra Dairesi nin 20/11/2024 tarih 2022/3765 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 6138.22 TL bedel ile Alacaklı : Başkent Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	KAZIM ATALAY		Pursaklar - 20-11-2024 15:04 - 21034	
Serh	İcrai Haciz : Ankara 2. Genel İcra Dairesi nin 22/11/2024 tarih 2022/13730 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 14513.16 TL bedel ile Alacaklı : Başkent Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	KAZIM ATALAY		Pursaklar - 25-11-2024 09:31 - 21290	
Serh	İcrai Haciz : Ankara 2. Genel İcra Dairesi nin 25/11/2024 tarih 2023/69133 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 38745.64 TL bedel ile Alacaklı : Başkent Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	KAZIM ATALAY		Pursaklar - 25-11-2024 11:12 - 21308	

18 / 27

Serh	İcrai Haciz : Ankara 6. Genel İcra Dairesi nin 03/12/2024 tarih 2024/71962 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 32679.81 TL bedel ile Alacaklı : Başkent Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	KAZIM ATALAY	Pursaklar - 03-12-2024 12:47 - 22078	
Serh	İcrai Haciz : Ankara 4. Genel İcra Dairesi nin 11/12/2024 tarih 2023/246368 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 30249.17 TL bedel ile Alacaklı : Fuat Ağcabuğa lehine haciz işlenmiştir.	KAZIM ATALAY	Pursaklar - 12-12-2024 08:58 - 22858	
Serh	İcrai Haciz : Ankara Batı İcra Dairesi nin 25/12/2024 tarih 2022/41825 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 11198.59 TL bedel ile Alacaklı : Başkent Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	KAZIM ATALAY	Pursaklar - 25-12-2024 11:06 - 23954	
Serh	İcrai Haciz : Ankara 2. Genel İcra Dairesi nin 17/01/2025 tarih 2022/13730 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 14911.64 TL bedel ile Alacaklı : Başkent Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	KAZIM ATALAY	Pursaklar - 20-01-2025 00:57 - 1227	
Serh	İcrai Haciz : Ankara 2. Genel İcra Dairesi nin 27/01/2025 tarih 2022/13730 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 14982.80 TL bedel ile Alacaklı : Başkent Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	KAZIM ATALAY	Pursaklar - 27-01-2025 00:45 - 1721	
Serh	İcrai Haciz : Ankara 2. Genel İcra Dairesi nin 26/01/2025 tarih 2023/69133 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 40221.38 TL bedel ile Alacaklı : Başkent Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi lehine haciz	KAZIM ATALAY	Pursaklar - 28-01-2025 22:37 - 1963	

19 / 27

	işlenmiştir.			
Serh	İcrai Haciz : Ankara 8. Genel İcra Dairesi nin 30/01/2025 tarih 2022/19375 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 20195.33 TL bedel ile Alacaklı : Başkent Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	KAZIM ATALAY	Pursaklar - 30-01-2025 15:10 - 2185	
Serh	İcrai Haciz : Ankara 3. Genel İcra Dairesi nin 30/01/2025 tarih 2023/206543 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 40589.68 TL bedel ile Alacaklı : Başkent Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	KAZIM ATALAY	Pursaklar - 30-01-2025 16:16 - 2196	
Serh	İcrai Haciz : Ankara Batı İcra Dairesi nin 07/02/2025 tarih 2024/12768 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 44118.79 TL bedel ile Alacaklı : Başkent Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	KAZIM ATALAY	Pursaklar - 10-02-2025 01:12 - 2814	
Serh	İcrai Haciz : Ankara 6. Genel İcra Dairesi nin 17/02/2025 tarih 2023/126109 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 8174.55 TL bedel ile Alacaklı : Başkent Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	KAZIM ATALAY	Pursaklar - 18-02-2025 10:38 - 3486	
Serh	İcrai Haciz : Ankara 4. Genel İcra Dairesi nin 13/03/2025 tarih 2023/246368 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 31629.75 TL bedel ile Alacaklı : Fuat Ağcabuğa lehine haciz işlenmiştir.	KAZIM ATALAY	Pursaklar - 13-03-2025 15:12 - 5464	
Serh	İcrai Haciz : Ankara 3. Genel İcra Dairesi nin 14/03/2025 tarih 2023/146900 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 40620.05	KAZIM ATALAY	Pursaklar - 14-03-2025 11:07 - 5519	

20 / 27

	TL bedel ile Alacaklı : Başkent Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.				
Serh	İcrai Haciz : Ankara 3. Genel İcra Dairesi nin 15/03/2025 tarih 2023/167869 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 27587.64 TL bedel ile Alacaklı : Mısırlı Orman Ürünleri San. Tic. Ltd. Şti. lehine haciz işlenmiştir.	KAZIM ATALAY		Pursaklar - 17-03-2025 08:53 - 5610	
Serh	İcrai Haciz : Çubuk İcra Dairesi nin 20/03/2025 tarih 2017/466 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 6201.64 TL bedel ile Alacaklı : Hasan Sayan lehine haciz işlenmiştir.	KAZIM ATALAY		Pursaklar - 20-03-2025 09:39 - 5963	
Serh	İcrai Haciz : Ankara 1. Genel İcra Dairesi nin 20/03/2025 tarih 2023/250733 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 45861.29 TL bedel ile Alacaklı : Başkent Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	KAZIM ATALAY		Pursaklar - 20-03-2025 16:12 - 6068	
Serh	İcrai Haciz : Ankara 1. Genel İcra Dairesi nin 07/04/2025 tarih 2024/23693 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 17161.54 TL bedel ile Alacaklı : Başkent Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	KAZIM ATALAY		Pursaklar - 08-04-2025 15:16 - 6982	
Serh	İcrai Haciz : Ankara 5. Genel İcra Dairesi nin 02/05/2025 tarih 2023/140144 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 32458.98 TL bedel ile Alacaklı : Başkent Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	KAZIM ATALAY		Pursaklar - 03-05-2025 14:39 - 8899	
Serh	İcrai Haciz : Ankara 6. Genel İcra Dairesi	KAZIM		Pursaklar -	

21 / 27

	nin 13/05/2025 tarih 2024/30560 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 20539.54 TL bedel ile Alacaklı : Başkent Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	ATALAY		14-05-2025 09:24 - 9762	
Serh	İcrai Haciz : Ankara 4. Genel İcra Dairesi nin 28/05/2025 tarih 2024/37429 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 31173.53 TL bedel ile Alacaklı : Başkent Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	KAZIM ATALAY		Pursaklar - 28-05-2025 16:35 - 10814	
Serh	İcrai Haciz : Ankara 2. Genel İcra Dairesi nin 13/07/2025 tarih 2023/69133 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 44243.97 TL bedel ile Alacaklı : Başkent Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	KAZIM ATALAY		Pursaklar - 14-07-2025 10:30 - 13850	
Serh	İcrai Haciz : Ankara 2. Genel İcra Dairesi nin 14/07/2025 tarih 2022/13730 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 16178.23 TL bedel ile Alacaklı : Başkent Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	KAZIM ATALAY		Pursaklar - 14-07-2025 11:45 - 13864	
Serh	İcrai Haciz : Ankara 6. Genel İcra Dairesi nin 14/07/2025 tarih 2023/126109 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 8695.02 TL bedel ile Alacaklı : Başkent Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	KAZIM ATALAY		Pursaklar - 14-07-2025 14:42 - 13887	
Serh	İcrai Haciz : Ankara 5. Genel İcra Dairesi nin 14/07/2025 tarih 2025/25949 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 48428.11 TL bedel ile Alacaklı : Başkent Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi lehine haciz	KAZIM ATALAY		Pursaklar - 16-07-2025 07:51 - 13926	

22 / 27

	işlenmiştir.				
Serh	İcrai Haciz : Ankara 2. Genel İcra Dairesi nin 22/07/2025 tarih 2023/7285 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 17567.59 TL bedel ile Alacaklı : Başkent Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	KAZIM ATALAY		Pursaklar - 23-07-2025 09:50 - 14649	
Serh	İcrai Haciz : Ankara 4. Genel İcra Dairesi nin 13/08/2025 tarih 2023/66790 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 5138.43 TL bedel ile Alacaklı : Başkent Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	KAZIM ATALAY		Pursaklar - 13-08-2025 14:25 - 16556	
Serh	İcrai Haciz : Ankara Batı İcra Dairesi nin 15/08/2025 tarih 2024/12768 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 50442.30 TL bedel ile Alacaklı : Başkent Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	KAZIM ATALAY		Pursaklar - 15-08-2025 11:17 - 16775	
Serh	İcrai Haciz : Ankara 5. Genel İcra Dairesi nin 28/08/2025 tarih 2023/140144 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 34693.85 TL bedel ile Alacaklı : Başkent Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	KAZIM ATALAY		Pursaklar - 28-08-2025 14:30 - 17948	
Serh	İcrai Haciz : Ankara 5. Genel İcra Dairesi nin 09/09/2025 tarih 2022/3765 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 6138.22 TL bedel ile Alacaklı : Başkent Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	KAZIM ATALAY		Pursaklar - 10-09-2025 09:19 - 18848	
Serh	İcrai Haciz : Ankara 8. Genel İcra Dairesi nin 15/09/2025 tarih 2022/19375 sayılı	KAZIM ATALAY		Pursaklar - 15-09-2025 14:45 -	

23 / 27

	Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 22808.35 TL bedel ile Alacaklı : Başkent Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.			19301	
Serh	İcrai Haciz : Ankara 3. Genel İcra Dairesi nin 16/09/2025 tarih 2023/206543 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 46799.70 TL bedel ile Alacaklı : Başkent Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	KAZIM ATALAY		Pursaklar - 16-09-2025 12:00 - 19421	
Serh	İcrai Haciz : Ankara 2. Genel İcra Dairesi nin 03/10/2025 tarih 2024/43680 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 23750.19 TL bedel ile Alacaklı : Başkent Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	KAZIM ATALAY		Pursaklar - 03-10-2025 19:14 - 21039	
Serh	İcrai Haciz : Ankara 3. Genel İcra Dairesi nin 22/10/2025 tarih 2024/59381 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 42093.20 TL bedel ile Alacaklı : Başkent Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	KAZIM ATALAY		Pursaklar - 22-10-2025 14:36 - 22470	
Serh	İcrai Haciz : Ankara 7. Genel İcra Dairesi nin 13/11/2025 tarih 2023/47147 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 18462.05 TL bedel ile Alacaklı : Adnan Sakarya lehine haciz işlenmiştir.	KAZIM ATALAY		Pursaklar - 14-11-2025 07:40 - 24215	
Serh	İcrai Haciz : Ankara 2. Genel İcra Dairesi nin 20/11/2025 tarih 2024/12725 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 16568 TL bedel ile Alacaklı : Neslihan Atalay lehine haciz işlenmiştir.	KAZIM ATALAY		Pursaklar - 20-11-2025 15:45 - 24763	
Serh	İcrai Haciz : Ankara Batı İcra Dairesi nin	KAZIM		Pursaklar -	

24 / 27

	26/11/2025 tarih 2022/41825 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 13276.45 TL bedel ile Alacaklı : Başkent Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	ATALAY		26-11-2025 17:34 - 25294	
Serh	İcrai Haciz : Ankara 8. Genel İcra Dairesi nin 03/12/2025 tarih 2024/84996 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 24683.06 TL bedel ile Alacaklı : Başkent Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	KAZIM ATALAY		Pursaklar - 03-12-2025 08:59 - 25752	
Serh	İcrai Haciz : Ankara 3. Genel İcra Dairesi nin 03/12/2025 tarih 2023/206543 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 51813.66 TL bedel ile Alacaklı : Başkent Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	KAZIM ATALAY		Pursaklar - 03-12-2025 10:59 - 25794	
Serh	İcrai Haciz : Ankara 6. Genel İcra Dairesi nin 12/12/2025 tarih 2024/71962 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 48160.72 TL bedel ile Alacaklı : Başkent Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	KAZIM ATALAY		Pursaklar - 12-12-2025 16:36 - 26766	
Serh	İcrai Haciz : Ankara 3. Genel İcra Dairesi nin 12/12/2025 tarih 2025/61603 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 60594.26 TL bedel ile Alacaklı : Başkent Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	KAZIM ATALAY		Pursaklar - 15-12-2025 08:28 - 26778	
Serh	İcrai Haciz : Ankara 2. Genel İcra Dairesi nin 20/01/2026 tarih 2022/13730 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 17442.91 TL bedel ile Alacaklı : Başkent Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi lehine haciz	KAZIM ATALAY		Pursaklar - 21-01-2026 12:06 - 1360	

25 / 27

	işlenmiştir.				
Serh	İcrai Haciz : Ankara 2. Genel İcra Dairesi nin 21/01/2026 tarih 2023/69133 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 51493.99 TL bedel ile Alacaklı : Başkent Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	KAZIM ATALAY		Pursaklar - 21-01-2026 12:24 - 1364	
Beyan	Malik bizzat gelmeden tasarrufu işlem yapılamaz. (Elektronik sistem üzerinden yukarıda belirttiğim hisselerim üzerine tapu müdürlüğüne bizzat gitmeden tasarrufu işlem yapılmamasına yönelik belirtmenin tesis edilmesini, bu belirtme kaldırılmadan hissem üzerinde hiçbir şekilde vekaleten işlem yapamayacağımı, bu belirtmenin mahkemeler, icra müdürlükleri ile diğer kamu kurumlarından gelen taleplerin karşılanmasına engel teşkil etmediğini ve bu belirtmenin kaldırılması için bizzat talebimin olması gerektiğini bildiğimi, belirtmenin tüm sonuçlarını kabul ettiğimi kabul ve taahhüt ederim.)	SENER GÜRSOY			

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) FtPTs5CauuC kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

26 / 27



BİLGİ AMAÇLIDIR

27 / 27

EK 3

TAPU FOTOKOPİSİ

İl		ANKARA		 TAPU SENEDİ		Fotoğraf	
İlçesi		PURSAKLAR					
Mahallesi		SARAY					
Köyü							
Sokağı							
Mevkii							
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
1.375.000,00			98003	1	ha	m ²	dm ²
							4.573,00 m ²
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	ARSA					
	Sınırı	Planındadır					
		Zemin Sistem No : 41666783					
	Edinme Sebebi	76250/457300 pay MEHMET EFTAL YILDIZCI : İZZET Oğlu adına kayıtlı iken; 1525/9146 pay TAHA ÖZEN : ALİ Oğlu adına kayıtlı iken TUNÇLAR KURUYEMİŞ GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına Satış işleminden.					
Sahibi	TUNÇLAR KURUYEMİŞ GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ				1525/4573		
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.		6786	9	800		03/06/2015	Cilt No.
Sahife No.							Sahife No.
Sıra No.							Sıra No.
Tarih							Tarih
NOT : * Mülkiyetin gayri ayni tasarrufları tapu kütüphanesinde kayıtlıdır. ** Teflisat Kanunu Hükmüleri gereğince satış işlemi tapu kütüphanesinde kayıtlıdır.							

D.M.O. Basım İşl. Md. Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır. Stok No 129

EK 4

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

**Pursaklar Belediyesi Plan ve Proje Müdürlüğü'nden 07.01.2025 tarihli olarak temin
edilen resmi imar yazısı**



T.C.
PURSAKLAR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü



Sayı : E-15578729-115.01.06-92904
Konu : İMAR DURUMU HK.

ÇİTLEKÇİ MAĞAZACILIK GIDA A.Ş.
(Macun Mahallesi 177 Cadde No:10 Yenimahalle/Ankara)

İlgi : 24.12.2025 tarihli dilekçeniz.

İlgide kayıtlı dilekçe ile Ankara İli Pursaklar İlçesi sınırları içerisinde bulunan 98003 ada 1 nolu parselde ilgili olarak imar durum bilgisi verilmesi talep edilmektedir.

Müdürlüğümüzce yapılan inceleme sonucu, Ankara Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 19.12.2008 tarih ve 3132 sayılı kararı ile onaylanan Saray 2. Etap Uygulama İmar Planı kapsamında "Kentsel Servis Alanı" kullanımında, yapılaşma koşullarının Emsal (E): 1.00 Yençok: 18 kat olduğu, söz konusu parselde son üç yıl içerisinde herhangi bir değişikli yapılmadığı hususları tespit edilmiştir.

Bilgilerinize rica ederim.

Şükrü GENÇ
İmar ve Şehircilik Müd.V.

Ek : Onaylı İmar Planı Örneği

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: b84e289d-6a3e-4820-b8c0-aa91de8fa173

Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icsleri-belediye-ebys>

Adres: Tevfik İleri Mah. Emek Cad. No: 8 Pursaklar - Ankara
Telefon No: (312)444 97 09 Faks No: (312)000 00 00
e-Posta: bilgiisleri@pursaklar.bel.tr İnternet Adresi: <https://pursaklar.bel.tr>
Kep Adresi: pursaklarbelediyesi@hs01.kep.tr

Bilgi için: Gamze UÇUNCU
Şehir Plancısı
Telefon No: -



Ankara Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden 30.12.2025 tarihli olarak temin edilen resmi imar yazısı



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



Sayı : E-59614017-115.01.02-2053213

30.12.2025

Konu : Çitlekeçi A.Ş. Muhtelif imar durumu bilgi istem

Tunçlar Kuruyemiş A.Ş.
Macun Mah. 177. Cad. No:10 Yenimahalle/ANKARA

İlgi : 19.12.2025 tarihli ve 1032229 kurum sayılı başvurunuz.

İlgide kayıtlı başvuru ile Ankara İli sınırları içinde mülkiyeti Tunçlar Kuruyemiş A.Ş.'ne ait muhtelif taşınmazlara ilişkin güncel imar durumu bilgileri sorulmaktadır.

Yapılan incelemede,

Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.01.2017 gün ve 116 sayılı kararı ile onaylanan 12.05.2017 gün ve 1002 sayılı karar ile son şeklini alan 1/100.000 ölçekli "2038 Ankara İli Çevre Düzeni Planı"nın Ankara 9. İdare Mahkemesinin 28.09.2020 tarih ve E:2018/551, K:2020/1610 sayılı kararı ile iptal edildiğinden, söz konusu parsellere ilişkin görüş belirtilemeyeceği,

Söz konusu parselin Büyükşehir Belediye Meclisinin 16.02.2007 tarih ve 525 sayılı kararı ile onaylanan 1/25.000 ölçekli "2023 Başkent Ankara Nazım İmar Planı" kapsamında kaldığı, 1/25.000 ölçekli planların mekânsal ve işlevsel bütünlük gösteren sınırlar içinde genel gösterim olması nedeniyle parsel bazında imar durumu bilgisi verilemediği,

Pursaklar Saray 98003 ada 1 parselin, mülga Saray Belediyesinin 13.10.2008 gün ve 965 sayılı yazısıyla 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu ile birlikte onaylanmak üzere İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığına sunulan, Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinin 19.12.2008 tarih ve 3132 sayılı kararıyla onaylanan, Ankara İli, Pursaklar İlçesi Saray Nazım İmar Planı Revizyonu kapsamında Kentsel Servis Alanında kaldığı, uygulama imar planlarına ilişkin bilginin Pursaklar Belediyesinden alınması gerektiği,

Arşiv incelemesinde taşınmazlara ait daha güncel bir plan çalışmasına rastlanmadığı, güncel bilgilerin İlçe Belediyesine sorulması gerektiği,

Hususları tespit edilmiştir.

Gereğini arz ederim.

e-imzalıdır

Ertuğrul CANDAS
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu : 077H-VDBV-02P0

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

Adres: Hipodrom Cad. No:5 Yenimahalle / ANKARA

Telefon No :

Fax No :

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

Kep Adresi : ankarabuyuksehirbelediyesi@hs01.kep.tr

Bilgi için :Ahmet Sefa TEKİN

Şehir Plancısı

Dahili No:2726



EK 5

KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMESİ

Türkiye Cumhuriyeti		Tarih: 27/06/2025 Yev.No: (A)
T.C. ANKARA 68. NOTERLİĞİ	ÖRNEKTİR DÜZENLEME ŞEKLİNDE TAŞINMAZ SATIŞ VAADI VE ARSA PAYI KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMESİ	
ANKARA 68. NOTERİ SEVGİ KÖSEBALABAN	Yirmiyedi Haziran İkbinyirmibeş, Cuma günü 27/06/2025 Aşağıda mühür ve imzası bulunan ben ANKARA 68. NOTERİ SEVGİ KÖSEBALABAN Yerine İmzaya Yetkili Başkatip MEHMET MERCAN MACUN MAH. BATI BULVARI 204. CAD. ŞİRA TİCARET İŞ MERKEZİ NO:141/A-8 YENİMAHALLE / ANKARA adresindeki dairemde görev yaparken yanıma gelen ve 8670444965 vergi numaralı Macun Mah. 177 Cad. No: 10 Yenimahalle / ANKARA adresinde faaliyette bulunan ÇİTLEKÇİ MAĞAZACILIK GIDA ANONİM ŞİRKETİ adına YETKİLİSİ olarak hareket eden, gösterdiği T.C. İçişleri Bakanlığı tarafından verilmiş 03/09/2034 geçerlilik tarihi, A47V39908 seri numaralı, fotoğraflı Türkiye Cumhuriyeti Kimlik Kartına göre, baba adı EKREM, ana adı HALİME, doğum tarihi 18/12/1999 olan, 21599819408 T.C. kimlik numaralı, halen Hacıbalı Hacıbalı Küme Evleri No: 32a Yahşihan / KIRIKKALE adresinde oturduğunu ve okuryazar olduğunu bildiren ilgili ABDULLAH TUNÇ, 4810102805 vergi numaralı Önder Mah. Bilgin Cad. No: 14 Altındağ / ANKARA adresinde faaliyette bulunan İSRA POLYESTER MERMER İNŞAAT SANAYİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ adına YETKİLİSİ olarak hareket eden, gösterdiği T.C. İçişleri Bakanlığı tarafından verilmiş 29/04/2028 geçerlilik tarihli, A10V79945 seri numaralı, fotoğraflı Türkiye Cumhuriyeti Kimlik Kartına göre, baba adı İSA, ana adı ALİYE, doğum tarihi 01/09/2000 olan, 15616089646 T.C. kimlik numaralı, halen Fatih Mah. Han Sk. No: 17 / 20 Pursaklar / ANKARA adresinde oturduğunu ve okuryazar olduğunu bildiren ilgili ALİHAN TOPRAK, bana başvurarak TAŞINMAZ SATIŞ VAADI VE ARSA PAYI KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMESİ düzenlenmesini istediler. İlgililerin kimlikleri hakkında yukarıda yazılı belgeler ile kanı sahibi olduğum gibi bu işlemi yapma yeteneklerinin bulunduğunu ve ilgililerden ABDULLAH TUNÇ, ALİHAN TOPRAK adlı kişilerin okuryazar olduklarını anladım. ANKARA 31. Noterliği'nden 15/08/2024 tarih ve 30467 yevmiye no ile tasdikli imza sirkülerinin incelenmesinden ÇİTLEKÇİ MAĞAZACILIK GIDA ANONİM ŞİRKETİ ünvanlı tüzel kişi tarihinden itibaren süre ile temsile ABDULLAH TUNÇ isimli kişinin yetkili olduğu görüldü. AKYURT 2. Noterliği'nden 08/11/2021 tarih ve 4941 yevmiye no ile tasdikli imza sirkülerinin incelenmesinden İSRA POLYESTER MERMER İNŞAAT SANAYİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ ünvanlı tüzel kişi tarihinden itibaren süre ile temsile ALİHAN TOPRAK isimli kişinin yetkili olduğu görüldü. İlgililer; ABDULLAH TUNÇ, ALİHAN TOPRAK şu suretle söze başladılar.	
MACUN MAH. BATI BULVARI 204. CAD. ŞİRA TİCARET İŞ MERKEZİ NO:141/A-8 YENİMAHALLE / ANKARA Tel:+903123970666 Fax:+903123970566	"Ben ÇİTLEKÇİ MAĞAZACILIK GIDA ANONİM ŞİRKETİ arsa sahibi olarak, 0006313719398004 yetki belge numaralı ben İSRA POLYESTER MERMER İNŞAAT SANAYİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ müteahhit olarak aramızda genel hükümleri ve teknik şartnamesi aşağıda belirtilen şekilde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi yaptık. Şöyle ki; " diyerek sözlerini bitirdiler.	
 	Evrakta Soğuk Mühür Vardır Aslında İmza / İmzalar vardır. 	

MM68 A / S Yazı : 4 / 4 Kod: 4.7.34
NBS 2025062700600680624921356

8-1/1-2

CamScanner ile tarandı

27 Haziran 2023
No 17161/1

DÜZENLEME ŞEKLİNDE GAYRİMENKUL SATIŞ VAADİ VE KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMESİ

Madde 1. Taraflara İlişkin Bilgiler

1.1 MÜTEAHHİT

Unvanı: İsra Polyester Mermer İnşaat Sanayi Ticaret Limited Şirketi Ticaret Sicil:
Adresi: Önder Mah. Bilgin Cad. No:14 Altındağ / ANKARA

1.2 ARSA SAHİBİ

Unvanı: Çitlekçi Mağazacılık Gıda Anonim Şirketi – Ostim Vergi Dairesi – 8670444965
Adresi: Anadolu Bulvarı 1. Cadde No: 10 Macunköy, Yenimahalle / ANKARA

Madde 2. Sözleşmenin konusu

ANKARA ili PURSAKLAR ilçesi PURSAKLAR BELEDİYESİ İmarın 98003 ada 1 parselin kat karşılığı bina yapmayı, belirtilen arsa bedelinin gayrimenkule ait emlak beyan değeri olduğunu, arsaların sahiplik belgelerini müteahhidin gördüğünü, sözleşmenin imzasından sonra, tarafların herhangi birinin ilgili tapu kütüklerine kayıt ve tesciline rıza ve muvafakatlerinin bulunduğunu taraflar kabul eder.

Madde 3. Hisse Miktarı

ANKARA ili PURSAKLAR ilçesi 98003 ada 1 parselde bulunan taşınmaz toplamda 4573 metrekaredir. Çitlekçi Mağazacılık Gıda Anonim Şirketi'nin ilgili adresteki hisse miktarı ise 1525 metrekaredir. Bina tamamen bitirilip anahtar teslim haline geldiğinde Ekte gösterilen paylaşım şemasına ve işbu sözleşme hükümlerine göre 340 metrekare dükkan ve dükkanın tam altında konumlanacak biçimdeki 340 metrekare büyüklüğündeki depo alanı Çitlekçi Mağazacılık Gıda Anonim Şirketi'ne teslim edilecektir.

Madde 4. Teknik Şartname ve Yapılacak İşin Tarifi

Teknik Şartname, bu sözleşmenin ayrılmaz bir parçasıdır. Bu teknik şartnamede zikredilen veya zikredilmeyen bütün malzemeler, 1.sınıf TSE standartlarına ve teknik şartlarına uygun olacaktır.

PROJE VE STATİK HESAPLARI: Betonarme ve statik hesapları, belediyenin zemin etütleri doğrultusunda, inşaat alanının deprem durumu göz önüne alınarak hazırlanacaktır. Yapılacak İnşaat Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ile Pursaklar Belediyesi İmar Müdürlüğü'nün bina inşaatı konusundaki teknik şartnamelerine uygun betonarme karkas bir yapı olacaktır.

BETONARME YAPI: Bina betonarme karkas olarak yapılacaktır. Beton uygun proje dayanımının bulunduğu şartlarda, hazır beton olarak dökülecektir. Betonarme demiri olarak, normlara uygun nervürlü çelik kullanılacaktır. Binanın betonarme sisteminin yapımında statik hesaplar ve projelere aynen uyulacaktır.

CATI: Son kat döşemesinin tümüyle, ısı yalıtımı için camyünü örtülecektir. tahta ile kaplanacak ve üzeri "rüböröit" denilen koruyucu kaplama malzemesiyle, boşluk kalmayacak şekilde örtülecektir. Çatı kiremit Çorum 1.sınıf, Eskişehir 1.sınıf veya metal benzeri çatı uygulaması yapılacaktır. Müteahhit istemesi durumunda teras çatı yapılabilir.

ELEKTRİK TESİSATI: Tesisat sıvadan evvel kablo kanalları hazırlanarak ve kablo boruları kullanılarak yapılacaktır. Elektrik tesisatında kullanılacak tüm malzemeler TSE standartlarına uygun olacaktır. Sayaçların yerlerinin hazırlanması müteahhit tarafından yapılacaktır. Balkonlara priz çekilecektir. Dairelerin salon, bir oda telefon hattı ve oturma odası, salon, mutfak ve prizleri

Aslında
imza / imzalar
vardır.

CamScanner ile tarandı

№ 17161

27 Haziran 2025

2

konulacaktır. Elektrik tesisatı projesine uygun, TSE'li malzemelerle yapılacaktır. Elektrik saatini müteahhit takacaktır.

DOĞALGAZ ve KAZAN TESİSATI: Tesisatın sızdırmazlık testleri yapılmış olacaktır. Yeni mevzuat gereği binanın ısıtma sistemi merkezi ısı sistemi yapılarak merkezi ısı sistemine ait kazan yapılacaktır. Binaya ait ana kolon doğalgaz hattı müteahhit tarafından çekilecektir. Daire ısıtma sistemi alttan ısıtma veya petekli sistem olacaktır kombiler arsa sahipleri tarafından takılacaktır. Binanın ana Servis hattı ücreti her bağımsız bölüm kendine düşen ücreti ödenecektir. Belediyenin onay vermesi durumunda müteahhit binayı merkezi ısıtma sisteminden bireysele çevirebilecektir. Arsa sahipleri buna şimdiden onay vermiştir.

SU TESİSATI: Soğuk ve sıcak su tesisatı TSE standardında plastik boru ile geçecek şekilde yapılacak, su saati yeri bulunacaktır.

KANALİZASYON TESİSATI: Pis su tesisatı yapının ihtiyacını karşılayacak yeterli çapta ve PVC borularla yapılacaktır. Kanalizasyon sistemi yetkili kurumun belirlediği şekilde olacaktır.

YANGIN SÖNDÜRME TESİSATI: Spring sistemi belediye müteahhitin yapmasını zorunlu kılmasa dahi müteahhit tarafından Çitlekçi Mağazacılık Gıda Anonim Şirketi'nin dükkanına eksiksiz bir şekilde yapılacaktır.

ÇEVRE DÜZENLEMESİ: Çitlekçi Mağazacılık Gıda Anonim Şirketi'nin dükkanının önündeki alan peyzaj, otopark, aydınlatma, totem koyma vb. unsurlar tamamıyla Çitlekçi Mağazacılık Gıda Anonim Şirketi'nin tasarrufuna aittir. Dükkanın tüm cephelerinin önündeki alanların tamamı yönetim planında süresiz ve bedelsiz olarak münhasıran Çitlekçi'nin kullanımına tahsis edilecektir. Bu husus bizzat müteahhit tarafından kabul ve taahhüt edilmiştir.

DİĞER HUSULAR:

*Bina bodrum katları suya karşı yalıtım sağlamak için toprakla temas eden beton perdelerde uygun su yalıtımı yapılacaktır.

* Çitlekçi Mağazacılık Gıda Anonim Şirketi'ne ait depo dükkanlarının altına konumlandırılacak , depoya mal girişi, çıkışı kapısı konumlanacaktır. Çitlekçi'ye teslim edilecek olan depo ilgili projede/planda bedelsiz ve süresiz olarak Çitlekçi'nin kullanımına tahsis şerh edilecektir.

* Çitlekçi Mağazacılık Gıda Anonim Şirketi'ne ait dükkanda işletmenin niteliği gereği çelik baca imalatı yapılması zaruri olup, Çitlekçi'nin talebi doğrultusunda çelik baca müteahhit tarafından mimari projeye eklenecektir.

*Bodrum katta sığınak yapılacaktır.

* Çitlekçi Mağazacılık Gıda Anonim Şirketi'ne ait dükkanın fotosel kapılarının montajı Çitlekçi'nin uygun gördüğü yerlere yapılacak ve müteahhit tarafından ilgili projeye eklenecektir.

Madde 5. Müteahhidin Yükümlülükleri

Müteahhit bu sözleşme gereğince, taahhüt ettiği yapılaşmayı plan, proje, teknik şartnameye ve ruhsata uygun olarak yapmayı, arsa üzerinde yapılacak binanın her türlü projesinin yaptırmayı, bahçe tanzimini ve bahçe düzenlemesini yapmayı, elektrik, su ve ilgili tüm işleri ve resmi başvuruları hazır hale getirecek şekilde hazırlamayı, ilişikteki paylaşım listesine göre iskan almayı, anahtar teslimi inşaat yapmayı kabul ve taahhüt etmiştir. Yapının iskan müsaadesinin alınması ; inşaatın noksanlıksız tamamlanması; elektrik, su, aboneliklere hazır hale getirilecek iç tesisatların yapılmış olması anahtar teslimi anlamını taşımaktadır.(Abonelikler mal sahiplerince yapılacaktır.müteahhit arsa sahiplerine kendilerine ait bağımsız bölümlerini iskan alıp teslim ederken keseceği kdv yi arsa sahiplerinden talep etmeyecektir müteahhit onaylanmıştır .

Madde 6. Paylaşımın Esasları

Bu sözleşme kat karşılığı inşaat sözleşmesi olduğundan arsa sahipleri yapılacak inşaatın bedelini müteahhit firmaya temlik yoluyla devredilecektir.

Ekte gösterilen paylaşım şemasına göre (BAKINIZ. PAYLAŞIM KROKİSİ EK-1,) arsa sahipleri ile müteahhit arasında aşağıdaki şekliyle paylaşım yapılmıştır . Arsa sahiplerinden sahip olduğu m2 farklılıkları herhangi bir değişikliğe sebep olmayacak olup yalnızca paylaşım krokisindeki

Astında
İmza / İmzalar
vardır.

CamScanner ile tarandı

No 171611

27 Haziran 2023

3

dağılım esas alınacaktır. Arsa sahipleri bu krokide paylaşımları yapılan bağımsız bölümleri kabul etmiştir.

Kat ittifakı müteahhit tarafından ivedi bir şekilde kurulup Çitlekçi Mağazacılık Gıda Anonim Şirketi'ne ait dükkan tapusu teslim edilecektir.

Sözleşmede bulunan bağımsız bölüm paylaşımının haricinde muadili olan kalan bağımsız bölümlerin tamamı Müteahhit'e ait olacaktır. Projelerin belediyeden onaylanması esnasında bağımsız bölüm numaralarındaki doğabilecek değişiklikler paylaşımı etkilemeyecek olup, arsa sahipleri yalnızca ekte belirtilen yerinden bağımsız bölümlerini alacaktır. Paylaşım krokisi ekte mevcuttur. Kamu ortaklık payı arsasının belediyeye terki müteahhit tarafından yapılacaktır. Kamu ortaklık payının terkinden gelen, emsalden oluşan bağımsız bölümler müteahhitte aittir müteahhit bu hakkını dilediği şekilde kullanabilecektir. Kat eklenebilir, bağımsız bölüm yapılabilir.

Madde 7. Arsa Sahiplerinin Mülkiyeti Geçirme Yükümlülüğünün Biçim ve Koşulları

İş bu sözleşme kat karşılığı inşaat sözleşmesi olduğundan arsa sahipleri yapılan anlaşmada yükleniciye verilecek bağımsız bölümlerin bedelini bizzat yükleniciye masrafları yükleniciye ait olmak üzere kat karşılığı temlik olarak devreceklerdir. Arsa sahiplerinin mülkiye te geçirme edimi, müteahhidin yaptığı işten finans sağlaması amacıyla, inşaatın ulaşacağı aşamaları da gözetenerek, aşağıda verilen esaslar doğrultusunda yerine getirilecektir. Aşağıda belirtilen süreçleri müteahhit tarafından gerçekleştirildiğinde, istediği bağımsız bölüm tapusu en geç 7 (yeddi) gün içinde verileceklerdir.

Arsa sahipleri, müteahhide;

Temel betonu atıldığında 3 bağımsız bölüm tapusu,

Zemin betonu atıldığında 3 bağımsız bölüm tapusu,

1.normal kat betonu atıldığında 3 bağımsız bölüm tapusu,

3.normal kat betonu atıldığında 3 bağımsız bölüm tapusu,

5.normal kat betonu atıldığında 3 bağımsız bölüm tapusu,

7.normal kat betonu atıldığında 3 bağımsız bölüm tapusu,

Çatı yapıldığında 3 bağımsız bölüm tapusu,

Duvar örüldüğünde 5 bağımsız bölüm tapusu,

Sihhi Tesisat yapıldığında 2 bağımsız bölüm tapusu,

Pencere doğramaları takıldığında 1 bağımsız bölüm tapusu,

Alçı sıva yapıldığında 2 bağımsız bölüm tapusu,

Bina içi mermerler yapıldığında 1 bağımsız bölüm tapusu,

Fayans yapıldığında 2 bağımsız bölüm tapusu,

Parke yapıldığında 1 bağımsız bölüm tapusu,

Ahşap kısım yapıldığında 1 bağımsız bölüm tapusu,

Asansör yapıldığında 1 bağımsız bölüm tapusu,

Peyzaj projesi uygulandığında 1 bağımsız bölüm tapusu

İç ve dış kapılar yapıldığında 1 bağımsız bölüm tapusu,

Bina tamamen bitirilip anahtar teslim haline gelğinde iskan için 3 adet daire bırakılarak kalan tüm dairelerin tapu devirleri yapılacaktır iskana bırakılacak 3 bağımsız bölümden bir tanesi dükkan olacaktır.

İskan alındığında (arsa sahibinin iskana imza attığı gün tapu devri yapılacak) kalan bağımsız bölüm tapusu vereceklerdir. Yukarıda belirtilen süreçleri müteahhit tarafından gerçekleştirildiğinde istediği bağımsız bölüm tapusu en geç 7 (yeddi) gün içinde verilecektir verilmezse müteahhitin maddi manevi zararı karşılanacaktır.

Madde 8. Maliyet, Masraf, Vergi, Resim, ve Sigorta Primi

Sözleşmeden önceki tüm arsa ve emlak vergileri ve borçlar arsa sahiplerine ait olup tüm kurumlardan borcu yoktur yazısı alınacaktır ve arsa müteahhite haksız, haksız şekilde teslim edilecektir. Arsa sahipleri kendilerine ait borcu yoktur belgelerini veya arsa devri için gerekli tüm evrakları getirmedeği takdirde inşaat süresine ve ruhsat süresine getirmedikleri süre kadar süre

Aslında
imza / imzalar
vardır.

CamScanner ile tarandı

No 17161

27 Haziran 2025

4

eklenecektir. Kat irtifakı kuruluna kadar tüm vergiler müteahhit tarafından kat irtifakından sonra herkes kendine ait bağımsız bölüm vergisini ödeyecektir. Ruhsat alınması esnasında idarenin istediği şekilde vergi borcu yoktur yazısı alınıp müteahhitte teslim edilecektir. Ruhsat alınmadan sonra çıkan emlak vergileri bağımsız bölümleri nispetince müteahhit ve arsa sahipleri kendilerine düşen emlak vergilerini ödeyecektir. İskân alımı esnasında kendilerine düşen bağımsız bölümler nispetince emlak vergilerini ödeyip borcu yoktur yazısını müteahhitte teslim edecektir. Sözleşmeden önceki tüm arsa ve emlak vergileri arsa sahipleri tarafından yatırıldıktan sonra arsa sahiplerinin dairelerine düşen emlak vergileri haricinde hiçbir ad altında bedel talep edilmeyecektir. Arsa sahipleri arsayı boş ve temiz teslim edecektir, zamanında teslim etmedikleri takdirde müteahhin tüm zarar ve masraflarını karşılayacaktır.

İskan alımı esnasında veraset ve harçlar vergi dairesi müdürlüğünden cins tashihi için tahsil edilen harcı müteahhit ödeyecektir. İskan alınana kadar arsa emlak vergileri (kendilerine düşen dairenin) arsa sahipleri tarafından ödenecektir. Sözleşmeden sonra sözleşme ve eklerinde belirtilen yapılaşmanın gerektirdiği yukarıda belirtilen arsa sahiplerine ait ödemeler ve yasal ödemek zorunda olduğu harçlar ve ücretler hariç) her türlü masraf, arsa sahiplerinin veya vekil-vekillerinin seçmiş olduğu yapı denetim şirketinin yapı denetleme bedeli, inşaat nedeniyle müteahhidin bankalara ve üçüncü şahıslara karşı borçlanmaları, katılım payı, vergi, resim ve harçları, su ve elektrik giderleri, proje ve ruhsat harçları, sözleşme noter harçları, taşeron ve işçilik ödemeleri, iş kazası ile ilgili tüm ödemeler, proje onama giderleri, inşaat ödemeleri, bina inşaat gelir vergileri, S.S.K. ve öteki sigorta primleri vesaire gibi maddi ve hukuki sorumluluklar, müteahhit tarafından karşılanacak ve arsa sahiplerinden herhangi bir nedenle herhangi bir bedel istenmeyecektir. Müteahhitte ait dairelerin alım ve satımından kaynaklanan vergiler, dairelerin alış ve satış bedellerini düşük gösterme cezaları faizleriyle birlikte müteahhide ait olacaktır. Müteahhitte ait olupta arsa sahibine tebliğ edilen cezalar, müteahhit tarafından en geç 10 (on) gün süre içerisinde yatırılacaktır. Bu cezaların belirtilen sürede yatırmaması halinde arsa sahiplerinin uğrayacağı zararlar ve avukatlık giderleri, mahkeme giderleri müteahhit tarafından karşılanacaktır.

Madde 9. Sözleşmenin Devredilmez Oluşu

Müteahhit, bu sözleşmeden doğan sıfatını her ne suretle olursa olsun yabancı üçüncü kişilere devir edemeyecektir. Böyle bir devir işlemine arsa sahiplerinin izni alınarak yapılabilecektir. Ancak müteahhitlik kartesinde yeterlilik sağlanamaması durumunda, aynı firma ortaklarının başka bir firması ile veya firmaya dışardan ortak olabilir. Kendi ortağı bulunduğu şirketlere devir yapabilir.

Madde 10. Sözleşme sonrası arsanın durumu;

Arsa sahipleri, arsalarını sözleşmeden sonra tamamen veya kısmen hiç kimseye satamaz, devir veya temlik yapamaz. Kendi borçlarına karşı rehin ve ipotek ettiremezler müteahhitte ait bağımsız bölümlerin üzerine arsa sahiplerinden kaynaklı herhangi bir ceza borç şerh haciz gelmesi durumunda sorumlu arsa sahibi 7 iş günü içerisinde kaldırmak zorundadır aksi takdirde müteahhitin tüm zararı arsa sahibi tarafından karşılanacaktır.

Bu sözleşmenin imzalanmasından bitimine kadar geçecek dönemde bütün kuruluşlardaki ve bilhassa tapu dairesi, imar müdürlüğü TEDAŞ, TEAŞ, ASKİ, emlak vergi dairesi, belediye fen işleri ve yapı kontrol müdürlüğünde yapılacak işleri takip ve neticelendirmek için, arsa sahipleri veya vekilleri(işveren) yükleniciye veya bildireceği kimseye noterli vekaletname vereceklerdir. Bu vekaletnameler inşaatlar tamamlanıp bağımsız bölümlerin sahiplerine teslim ve kat mülkiyeti tapularının alınmasına kadar yürürlükte kalacaktır. Proje, belediye tarafından onaylanmadan önce arsa sahibi ÇİTLEKÇİ MAĞAZACILIK GIDA ANONİM ŞİRKETİ'NİN yazılı onayını alacaktır.

Aslında
imza / imzalar
vardır.

CamScanner ile tarandı

EMLAK VERGİSİ BİLDİRİMİ (ARSA)

PURSAKLAR BELEDİYESİ
BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
ANKARA / PURSAKLAR
İL-İLÇE

YILI: 2025

Bildirim Verişi Nedeni: ☐ İktisap ☐ Değişiklik

MÜKELLEFİN

1 Vergi Kimlik No: 8*****5
(T.C Vatandaş Olan Gerçek Kişilerden T.C. Kimlik Numarası Yazılacaktır.)

2 Telefon No:

3 Emlak Vergisi Sicil No: 59414902

4 Faks No:

5 Soyadı(Unvanı):

6 Adı: ÇİTLEKÇİ MAĞAZACILIK GIDA A.Ş.

7 Adresi: MAC*****
Mah./Cad./Sok. İpe Adı: İl Adı: Kapı No: 0/0

8 e-posta adresi:

ARSA BİLDİRİMİ Bey.Sir.No: 1 Bey.Sir.No: 2 Bey.Sir.No: 3

ARSAYA AİT BİLGİLER	1. ARSA	2. ARSA	3. ARSA
1 Bulunduğu Köy ve Mahalle Adı	OSMANGAZİ(SARAY) MAHALLESİ		
2 Caddesi veya Sokakı(Değer Bakımından Farklı Bölgede ise Bölgenin Adı)	Turgut Özal Bulvarı (99004) Parseller 99003 Ada,		
3 TAPUDA KAYITLI OLDUGU	Parsel No: 99003 1 Ada/Parsel No: 9/600 Cilt/Sahife No:		
4 Arsanın (Parsel) Yüz Ölçümü (m2)	4.573,00		
5 Hisse ile Hisseler Oranı	1.525,00 1/1 4.573,00		
6 Hisseye İtibat Eden Arsanın Yüzölçümü (m2)	1.525,00		
7 Arsanın İktisap Tarihi	03/06/2015		
8 Kırsal Hukuk Varsa Başlangıç Tarihi			
9 Varsa Muafiyetinin Başlangıç Yılı ve Uygulama Süresi	0 0		

ARSA VERGİSİ HESABI

Başlangıç Bilgileri	1. ARSA	2. ARSA	3. ARSA
Hesaplanan Vergi Değeri	1.747,251,00		
Vergiden Muaf Miktar	0		
Vergi Değeri	1.747,251,00		
Birim Değeri	1.145,26		

Bildirim Hangi Sıfafa Verildiği: ☐ Mükellef ☐ Kanuni Temsilci/Vekil

Adı -Soyadı: ÇİTLEKÇİ MAĞAZACILIK GIDA A.Ş.

Vergi Kimlik No: 8*****5
(T.C Vatandaş Olan Gerçek Kişilerden T.C. Kimlik Numarası Yazılacaktır.)

İmza:

Tarih: 26/06/2025 Mural Avcı

Varsa:

NOT: Bu rapor bedelli emlak vergisi değeridir. Alım satımına esas değeri değildir. Alım satımına esas değeri için alım satım vergisi ve sabit sorumludur.

CamScanner ile tarandı

№ 171611

27 Haziran 2025

5

ÖZEL VEKALET:

Arsa sahipleri yükleniciye ve yüklenicinin belirlediği kişilere iş takipi için bir vekalet vereceklerdir. Vekaletin içeriğinde; inşaat ve iskan ruhsatının çıkarılması için gerekli her türlü resmi işlemlerin yapılması, tevhid, proje, yol kotu, çap-kroki, aplikasyon, BAŞKENT GAZ ile ilgili her türlü işlemler, elektrik idaresi (ENERJİSA) ile ilgili bütün resmi işlemler, AYKOME numarataj, stabilize yol katılım, yapı denetim ile anlaşma ve yetki verme. ASKİ ile ilgili tüm resmi işler, Yapı Denetim Sözleşmesi bu temsilciler, arsa sahipleri ve Yapı Denetim Firması arasında düzenlenecektir. Bu kişiler arsa sahiplerinden aldıkları vekaletname uyarınca yapılacak inşaat dolayısıyla Belediye İmar Müdürlüğüne Fen İşleri Müdürlüğüne, Türk Telekom, Elektrik ve Havagazi İşletmesi Müdürlüğüne, Vergi Dairelerine, SGK dairelerine, cins tashihi, gerekli müracaatlar için (Yapı Denetim hariç) yükleniciye özel bir vekalet verecektir. Yapı denetim ücreti her ne kadar arsa sahipleri adına çıksada müteahhit tarafından ödenecektir. Arsa sahipleri müteahhitin sorumluluğundaki ücretleri her ne koşul altında olursa olsun ödemek zorunda kalır ise, ödenen tutarı işleyecek yasal faizi ile birlikte müteahhite rücu edecektir.

Madde 11. Yapılaşmada Benzerlik İlkesi

Müteahhit, bu sözleşmeyle birlikte verilen paylaşım listesine göre arsa sahiplerine verilecek daireleri kendi daireleri ile bire bir aynı olacak şekilde inşaat projesi ve teknik şartname dahilinde projesine uygun büyüklük ve kalitede yapmayı kabul ve taahhüt etmiştir. Dükkanlara depo yapılırsa oransal olarak arsa sahiplerine metrekaresine göre depo yapılacaktır.

Çitlekçi Mağazacılık Gıda Anonim Şirketi'ne münhasıran en az 300 metrekaresine depo alanı çıkartılacaktır.

Madde 12. İşin Süresi

Tüm kat karşılığı sözleşmeleri tamamlandıktan sonra noter tanzim tarihinden itibaren 6 ay içerisinde tüm projeler onaylatılarak inşaat ruhsatı alınacaktır lakin arsa sahipleri arsayı ruhsat tarihinde önce boşaltmış ve temiz şekilde teslim etmek ile yükümlüdür aksi taktirde bekletilen bu süre müteahhitin süresine eklenecektir. İnşaat ruhsatı alım tarihinden itibaren 24 ay içerisinde inşaatın tüm imalatları tamamlanarak anahtar teslimi konumuna getirilerek ve iskan alınarak teslim edilecektir. Bu teslim tarihinde, Yapılaşma teknik şartnameye uygun olarak tamamıyla bitirilmiş, bağımsız bölümlerin tapuları verilmiş, elektrik, su ve doğal gaz iç tesisatları aboneliklere hazır hale getirilmiş olacaktır. İskan ruhsatı ve inşaat yapım ruhsatı almak için münhasıran resmi kurumlardan kaynaklanan gecikmeler, inşaat yapım süresine ve iskan alım süresine ilave edilecektir. Deprem, heyelan, grev, lokavt, halk hareketi, savaş, mücbir sebeplerle Yüklenici'ye makul ek süre verilecektir.

Madde 13. Gecikme, Ceza ve Fesih

Arsa sahipleri, arsa emlak vergisi gibi ve sair vergi ve abonelik ilişkilerini kestirerek arsayı sorunsuz olarak, inşaat ruhsatı almaya hazır vaziyette müteahhit tarafa teslim edecektir. Müteahhit, geçerli sebepler olmadıkça taktirde yukarda bahsi geçen sürede inşaatı bitirecektir.

İskan tarihi gecikmesi durumunda, Bu sürede de şartlar yerine getirilmemesi durumunda arsa sahiplerine ait her bağımsız bölüm için çevredeki eşit büyüklükteki bir bağımsız bölümün o günkü aylık kira rayiç bedelini müteahhit arsa sahiplerine ödeyecektir. Kira ödeme süresi on ikinci madde de belirtilen aşamalar müteahhit tarafından tamamlanınca otomatik olarak biter. Bu gecikme cezası her aybaşında aksatılmadan ödenecektir olup bu süre 6 ayı geçemeyecektir. Maksimum 6 ay olarak ön görülen gecikme sonrasında inşaatın bitirilip tam teslim edilmediği durumlarda Çitlekçi Mağazacılık Gıda Anonim Şirketi'nin tek tarafı olarak sözleşmeyi fesih ve tasfiye süreci hakkı saklıdır.

Aslında
İmza / İmzalar
vardır.

CamScanner ile tarandı

A document page featuring a large, prominent blue scribble that obscures a significant portion of the text. To the left of the scribble is a circular stamp with the word "KIRAZLI" at the top and "KIRAZLI" at the bottom, with a diagonal line through the center. Below the scribble is a small logo with a star and crescent, and the text "KIRAZLI" and "KIRAZLI" below it. The document appears to be a form or a letter, with various fields and text visible around the scribble and stamp.

№ 17161

27 Haziran 2025

6

Sözleşmede yer almayan hukuki ve cezai şartlarda Borçlar Kanunu, Medeni Kanun, Ticaret Kanunu ve sair ilgili kanunların maddeleri ve yönetmelikleri uygulanacaktır. Sözleşmede belirtilen hususların dışında bu sözleşme tek taraflı feshedilemez. Sözleşme her iki tarafın rıza göstermesi durumunda karşılıklı olarak feshedilebilir.

Madde 14. Garanti

Müteahhit yapmış olduğu dükkân ve deponun gerek ortak alan gerek bağımsız bölüm gerekse de çevre düzeni olmak üzere tamamı için 5 yıl garanti süresi verdiğini, bu süre içerisinde yapmış olduğu yapıdan ücretsiz olarak tamir, değişim vs. ile sorumlu olduğunu kabul, beyan ve taahhüt eder. Taşınmaz yapı iskan ve ikamete açıldıktan sonra 5 yıl müddetle müteahhit garantisinde olacaktır. Bu süre içinde Çitlekeçiye teslim edilen dükkân ve deponun tamamında veya bir kısmında meydana gelecek bilmum arıza, tıkanıklık, çatlaklık ve deformasyonlardan (kullanım hataları hariç) müteahhit sorumlu olacaktır. Müteahhit bu arızaları bila bedel giderecek veya bozuk olanları en geç 15 gün içerisinde yenisi ile değiştirecektir.

Madde 15. Anlaşmazlıkların Çözümü

Bu sözleşmenin yorumlanmasından veya uygulanmasından doğacak her türlü anlaşmazlıkları çözümlenmeye Ankara Mahkemeleri ve İcra Daireleri görevli ve yetkilidir.

Madde 16. Geçerli Adresler

Bu sözleşmede tarafların belirtilen adresleri, değiştirildiği noter aracılığı ile karşı tarafa bildirilmedikçe, birbirlerine karşı her türlü tebligat için geçerli olacaktır. Noter sözleşmesinde verilen adresler esas alınacaktır. Taraflar, vekil ve yetkili olarak kabul edecekleri idare ve teknik elemanlarına yapılacak tebligatları da kendilerine yapılmış gibi kabul edeceklerdir.

Tarafların birbirlerine yapacakları her türlü bildirim bu adreslere gönderilecektir. Adres değişikliğinin diğer tarafa yazılı olarak bildirilmesi zorunlu olup bildirilmeyen adres değişikliği sebebiyle diğer tarafa ulaşmayan tebligatlar nedeniyle taraflara herhangi bir sorumluluk yüklenemez.

Madde 17. Tarafların Ölümü

Tarafların ölümü veya herhangi bir nedenle olursa olsun (kaza, hastalık vs.) sözleşme yükümlülüklerini yerine getiremeyecek olduklarında, vasi tayini yoluyla doğacak varis veya varislerin de bu sözleşmeye taraf olarak imza etmiş sayılacaklarını ve sözleşmenin şartlarını aynen yerine getireceklerini, sözleşmenin tarafları kabul ve beyan ederler. Tarafların herhangi birinin sözleşme şartları tamamlanmadan vefat etmesi, gıplık, pay devri, hileli iflas, konkordato ve sair nedenler gibi hallerde sözleşmenin esası, sözleşme şartlarının yerine getirilmesi, cezai şart, tazminat gibi işbu sözleşmede yazılı tüm hükümler yeni hak sahipleri içinde geçerli olacaktır. Bu durumda taraflar kendilerine düşen yükümlülükleri yasal süreler içerisinde geciktirmeden yerine getirilecek verilmesi gereken vekaletleri ve sair belgeler zamanında verilecek ve sözleşme şartlarının yerine getirilmesi sağlanacaktır. Yeni Hak sahipleri iş bu sözleşmede yazılı şartlar dışında herhangi bir şekilde hak ve alacak talebinde bulunmayacaktır. 27/06/2025

Çitlekeçi Mağazacılık Gıda Anonim Şirketi

İsra Polyester Mermer
İnşaat Sanayi Ticaret Limited
Şirketi

Aslında
imza / imzalar
vardır.



CamScanner ile tarandı



502 2022
191714



CamScanner ile tarandı

No 17161 Tarih: 27/06/2025
Yev.No: (A)

Türkiye Cumhuriyeti

T.C. ANKARA 68. NOTERLİĞİ ANKARA 68. NOTERİ SEVGİ KÖSEBALABAN MACUN MAH. BATI BULVARI 204. CAD. SHİRA TİCARET İŞ MERKEZİ NO:141/A-8 YENİMAHALLE / ANKARA Tel:+903123976068 Fax:+903123970568	Taraflar tekrar söz alarak "işbu sözleşmeye konu gayrimenkulün emlak vergisi rayiç değerinin Pursaklar Belediye Başkanlığı tarafından verilen 26.06.2025 tarihli en son rayiç bedeli gösterir belge ile 1.747.251,00(Birmilyonyediyüzkırkyedibinikiyüzellibir) TL. olduğunu, bu değer 492 sayılı Harçlar Kanunu'na göre yeniden değerlendirme ile bulunan emlak vergi rayiç değerinden ve emlak vergisi beyannamesinde beyan edilen değerden az olamayacağı hususunun Noter tarafından tarafımıza bildirilmiş olduğunu, işbu sözleşmedeki değer sözleşmeye konu gayrimenkulün en son emlak vergisi beyannamesinde beyan edilen değerden az olması halinde, bu sözleşmenin tarafları olarak müştereken ve müteselsilen sorumlu olacağımızı ve bu sözleşmeden doğacak ihtilaflardan dolayı noteri sorumlu tutmayacağımızı kabul ve beyan ederiz." dediler. Yazılan bu tutanak , okuyazar ilgililere okunması için verildi. Okudular.Gerçek isteklerinin aynen yazıldığını okuyazar ilgililerin bildirmeleri üzerine okuyazar ilgililer tarafından ve tarafımdan imzalandı, mühürlendi. Yirmiyedi Haziran İkbiniyirmibes, Cuma günü 27/06/2025 ÇİTLEKÇİ MAĞAZACILIK GIDA ANONİM ŞİRKETİ 8670444965 Macun Mah. 177 Cad. No: 10 Yenimahalle / ANKARA YETKİLİSİ: ABDULLAH TUNÇ 21599819408 --- ARSA SAHİBİ İMZA İSRA POLYESTER MERMER İNŞAAT SANAYİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ 4810102805 Önder Mah. Bilgin Cad. No: 14 Altındağ / ANKARA YETKİLİSİ: ALİHAN TOPRAK 15616089646 --- MÜTEAHHİT İMZA Bu örnek dairede saklı aynı tarih ve yevmiye numaralı aslının aynıdır. ANKARA 68. NOTERİ SEVGİ KÖSEBALABAN Yerine İmzaya Yetkili Başkatip MEHMET MERCAN ANKARA 68. NOTERİ SEVGİ KÖSEBALABAN Yerine İmzaya Yetkili Başkatip MEHMET MERCAN (RESMİ MÜHÜR İMZA) 
---	---

MM68 A / S Yazı : 4 / 4 Kod: 4.7.34
NBS 2025062700600680624921356

S-1 / 2 - 2

CamScanner ile tarandı

[illegible]

FORM 1-64 (Rev. 5-22-64)	UNITED STATES DEPARTMENT OF JUSTICE FEDERAL BUREAU OF INVESTIGATION	REPORT OF INVESTIGATION
TITLE OF REPORT (Type in full)		
SUBJECT (Type in full)		
DATE OF REPORT	DATE OF INVESTIGATION	PERIOD FOR WHICH THIS REPORT WAS PREPARED
NAME AND ADDRESS OF PERSON OR ORGANIZATION TO WHOM REPORT IS MADE		
NAME AND ADDRESS OF PERSON OR ORGANIZATION FROM WHOM REPORT IS MADE		
NAME AND ADDRESS OF PERSON OR ORGANIZATION TO WHOM REPORT IS MADE		
NAME AND ADDRESS OF PERSON OR ORGANIZATION FROM WHOM REPORT IS MADE		
NAME AND ADDRESS OF PERSON OR ORGANIZATION TO WHOM REPORT IS MADE		
NAME AND ADDRESS OF PERSON OR ORGANIZATION FROM WHOM REPORT IS MADE		
NAME AND ADDRESS OF PERSON OR ORGANIZATION TO WHOM REPORT IS MADE		
NAME AND ADDRESS OF PERSON OR ORGANIZATION FROM WHOM REPORT IS MADE		
NAME AND ADDRESS OF PERSON OR ORGANIZATION TO WHOM REPORT IS MADE		
NAME AND ADDRESS OF PERSON OR ORGANIZATION FROM WHOM REPORT IS MADE		
NAME AND ADDRESS OF PERSON OR ORGANIZATION TO WHOM REPORT IS MADE		
NAME AND ADDRESS OF PERSON OR ORGANIZATION FROM WHOM REPORT IS MADE		
NAME AND ADDRESS OF PERSON OR ORGANIZATION TO WHOM REPORT IS MADE		
NAME AND ADDRESS OF PERSON OR ORGANIZATION FROM WHOM REPORT IS MADE		
NAME AND ADDRESS OF PERSON OR ORGANIZATION TO WHOM REPORT IS MADE		
NAME AND ADDRESS OF PERSON OR ORGANIZATION FROM WHOM REPORT IS MADE		
NAME AND ADDRESS OF PERSON OR ORGANIZATION TO WHOM REPORT IS MADE		
NAME AND ADDRESS OF PERSON OR ORGANIZATION FROM WHOM REPORT IS MADE		
NAME AND ADDRESS OF PERSON OR ORGANIZATION TO WHOM REPORT IS MADE		
NAME AND ADDRESS OF PERSON OR ORGANIZATION FROM WHOM REPORT IS MADE		
NAME AND ADDRESS OF PERSON OR ORGANIZATION TO WHOM REPORT IS MADE		
NAME AND ADDRESS OF PERSON OR ORGANIZATION FROM WHOM REPORT IS MADE		
NAME AND ADDRESS OF PERSON OR ORGANIZATION TO WHOM REPORT IS MADE		
NAME AND ADDRESS OF PERSON OR ORGANIZATION FROM WHOM REPORT IS MADE		
NAME AND ADDRESS OF PERSON OR ORGANIZATION TO WHOM REPORT IS MADE		
NAME AND ADDRESS OF PERSON OR ORGANIZATION FROM WHOM REPORT IS MADE		

98



CamScanner ile tarandı

100

EK 7

MİMARİ PROJE

ADA	98003	PURSAKLAR BELEDİYE BAŞKANLIĞI İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ	
PARSEL	1		
MALİKİ	SENER GÜRSOY VE ORT.		İLGİLİ EVRAKLAR
VEKALETNAME			T.C. ANKARA 68. NOTERLİĞİ 17162 NOLU / 27-06-2025 TARİHLİ VEKALETNAME T.C. ANKARA 14. NOTERLİĞİ 10760 NOLU / 26-05-2025 TARİHLİ VEKALETNAME T.C. ANKARA 14. NOTERLİĞİ 11052 NOLU / 29-05-2025 TARİHLİ VEKALETNAME
TAAHHÜTNAME/SÖZLEŞME			T.C. ANKARA 14. NOTERLİĞİ 110759 NOLU / 26-05-2025 TARİHLİ SÖZLEŞME T.C. ANKARA 68. NOTERLİĞİ 17161 NOLU / 27-06-2025 TARİHLİ SÖZLEŞME T.C. ANKARA 14. NOTERLİĞİ 11041 NOLU / 29-05-2025 TARİHLİ SÖZLEŞME
APLİKASYON			5 / 27 - 05 - 2025
ÇAP			143 / 16 - 07 - 2025
YOL KOTU			118 / 18 - 07 - 2025
TAPU TESCİL DURUMU			23 - 10 - 2025 TARİHLİ T.T.B.
MÜKTESEPLER		ENCÜMEN KARARI	
PROJEYİ TETKİK EDEN	PROJEYİ KONTROL EDEN	İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRÜ	
 İsmail KUTLU İmar	PURSAKLAR BELEDİYE BAŞKANLIĞI KONTROL EDİLMİŞTİR 29.10.2025	 Şükrü GENÇ İmar ve Şehircilik id. V.	
BU PLANDA YAZILI MAHAL İSİMLERİ AÇMA VE İŞLETME RUHSATI VEREREK KURUMLARCA UYGUN GÖRÜLDÜĞÜ TAKDİRDE GEÇERLİDİR.		MİMAR...ADEN KARAKAYA... TARAFINDAN HAZIRLANAN 3194 SAYILI İMAR KANUNUNA VE 06.06.2018 TARİHİNDEN ÖNCE A.B.B İMAR YÖNETMELİĞİ 4108 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN VE YÖM MEYUZAT HÜKÜMLERİ İLE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİNE TAMAMEN UYGUN OLARAK HAZIRLANDIĞI BEYAN EDİLEN BU PROJENİN YAPILAN KONTROLDE GÖRÜLEBİLEN UYUMSUZLUKLARI DÜZELTİLEREK VE İNŞA BAŞININ BELAHİYETİ TETKİK EDİLEREK, APLİKASYON VE ÇAPININ DOĞRULUĞU ESASINA GÖRE TASTIK YAPILMIŞ OLUP, GÖZDEN KAÇABİLEN İNŞAAT UYGULAMASI BİRARINDA OLUŞABİLECEK UYUMSUZLUKLAR HERHANGİ BİR ZARAR DOĞMASINA MEYDAN VERMEYECEK ŞEKLDE FENNİ MESULÜN VE YA YAPI DENETİM ŞİRKETİNİN İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜNDEN HABERDAR ETMESİ KAYITLI. ONAY İŞLEMİ YAPILMIŞTIR.	



BAŞKENT KARYAP

PROJE MİM. MÜH. DANŞ. İNŞ. İTH İHR. SAN. ve LTD.ŞTİ
FATİH MAH. EMEK CAD. METİN SOK. 4/4 PURSAKLAR Tel: 0312 527 08 09 - 0533 273 25 43

M	ARSANIN					
	İLİ	İLÇESİ	MAHALLESİ	CADDE	ADA	PARSEL
	ANKARA	PURSAKLAR	SARAY		98003	1

BU PROJE AŞAĞIDA İMZASI BULUNAN MİMAR/MİMARLAR TARAFINDAN HAZIRLANMIŞTIR.
PROJENİN ORJİNALİNİ İMZALAMIŞ MİMARLAR ORTAK MÜELLİFLİK HAKLARININ SAHİBİDİRLER

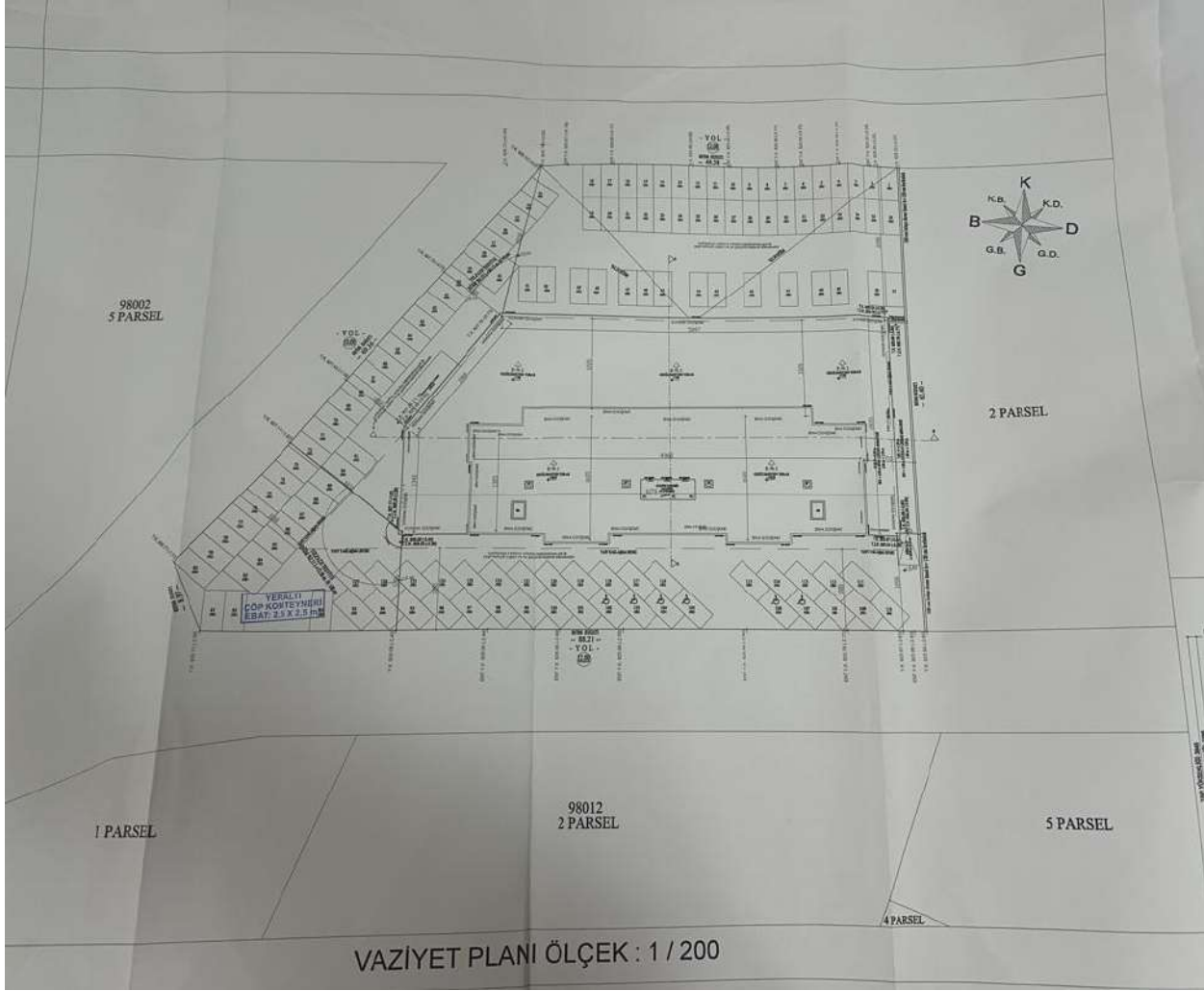
MİMARİ PROJE MÜELLİFİNİN		İMZA 
ADI SOYADI	ADEM KARAKAYA	
UNVANI	MİMAR	
ODA SİCİL NO	48064	
BİCRO TESCİL BELGE NO	06-2697	
ADRES-TEL	MERKEZ MAH. BELEDİYE CAD. 8/25 PURSAKLAR-ANKARA TEL: (0312) 527 08 09	

YAPININ	ADI SOYADI	ADRES-TEL
MAL SAHİBİ	SENER GÜRSOY VE ORT.	Kıyıcık Sahipleri Mah. Vadi Sok. No : 1c / 13 Keçiören / ANKARA
MÜTEAHHİT	İSRA POLYESTER MERMER İNŞ. SAN. TİC. LTD. ŞTİ	Önder Mah. Bilgin Cad. No : 14 Altındağ / ANKARA

MH İq Açması	Kalkınma Amacı	Yapım Sistemi	İnşaat Alanı	Yatırım Alanı	Kat Adedi	Bağınmaz Bölüm Adedi	Blok Adedi	MHES YMS	Bölge Katsayısı	Zorluk Katsayısı
-	TİCARET	B.A.	8417.43 m²	1689.90 m²	800RUM+ ZEMİN+ 5 KAT+ TOPLAM: 9 KAT	63 adet ofis 9 adet dükkan Toplam: 72 adet				

BU MÜELLİFİN OLURU OLMADAN YAYINLANAMAZ-ÇOĞALTILAMAZ-KULLANILAMAZ-DEĞİŞTİRİLEMEZ.
BU PROJEDEN TAŞIYICI SİSTEM MİMARİ TASARIMLA BİR BÜTÜNDÜR. 5846 SAYILI FİKİR VE SANAT ESERLERİ YASASI GEREĞİNCE
PROJE MÜELLİFİ MİMARIN HABERİ VE ONAYI OLMADAN PROJEDE Yİ TAŞIYICI SİSTEMDE DEĞİŞİKLİK YAPILAMAZ

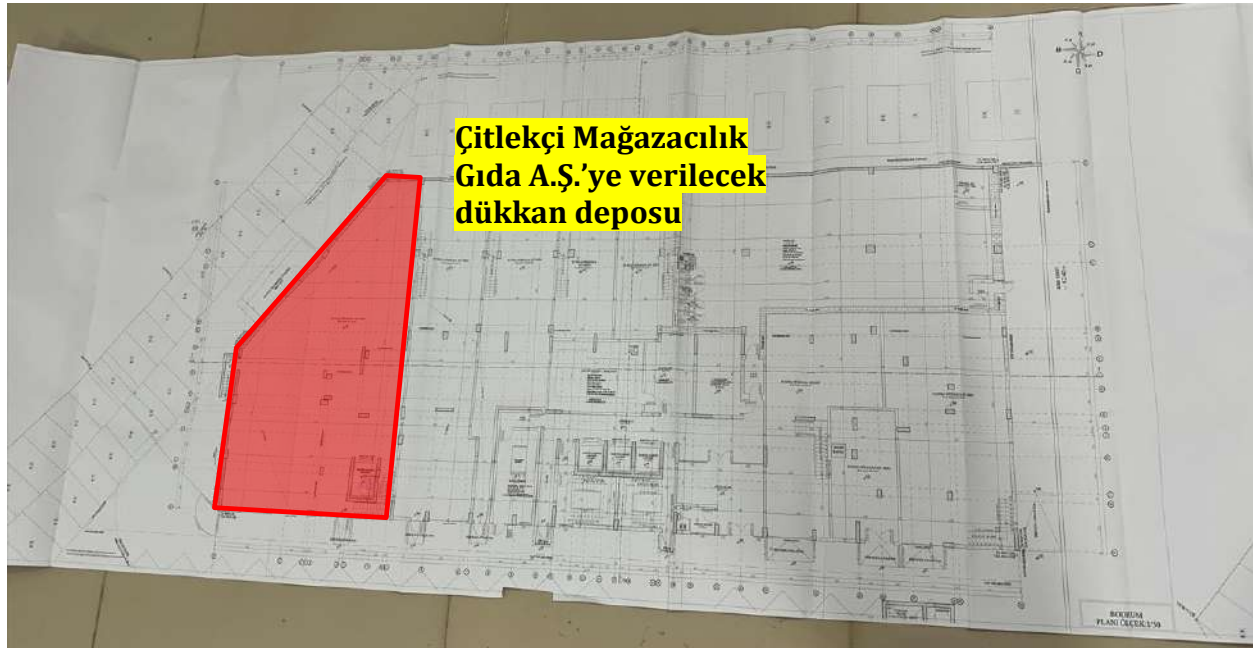
YAPI DENETİM ONAYI	
PROJE VE UYGULAMA DENETÇİSİ	YAPI DENETİM FİRMA YETKİLİSİ
 Sule GURSELI YÜCEL Proje ve Uygulama Denetçisi Mimar Denetçi No: 1148	 DEPAR YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. Proje ve Uygulama Denetçisi Mimar Denetçi No: 1148



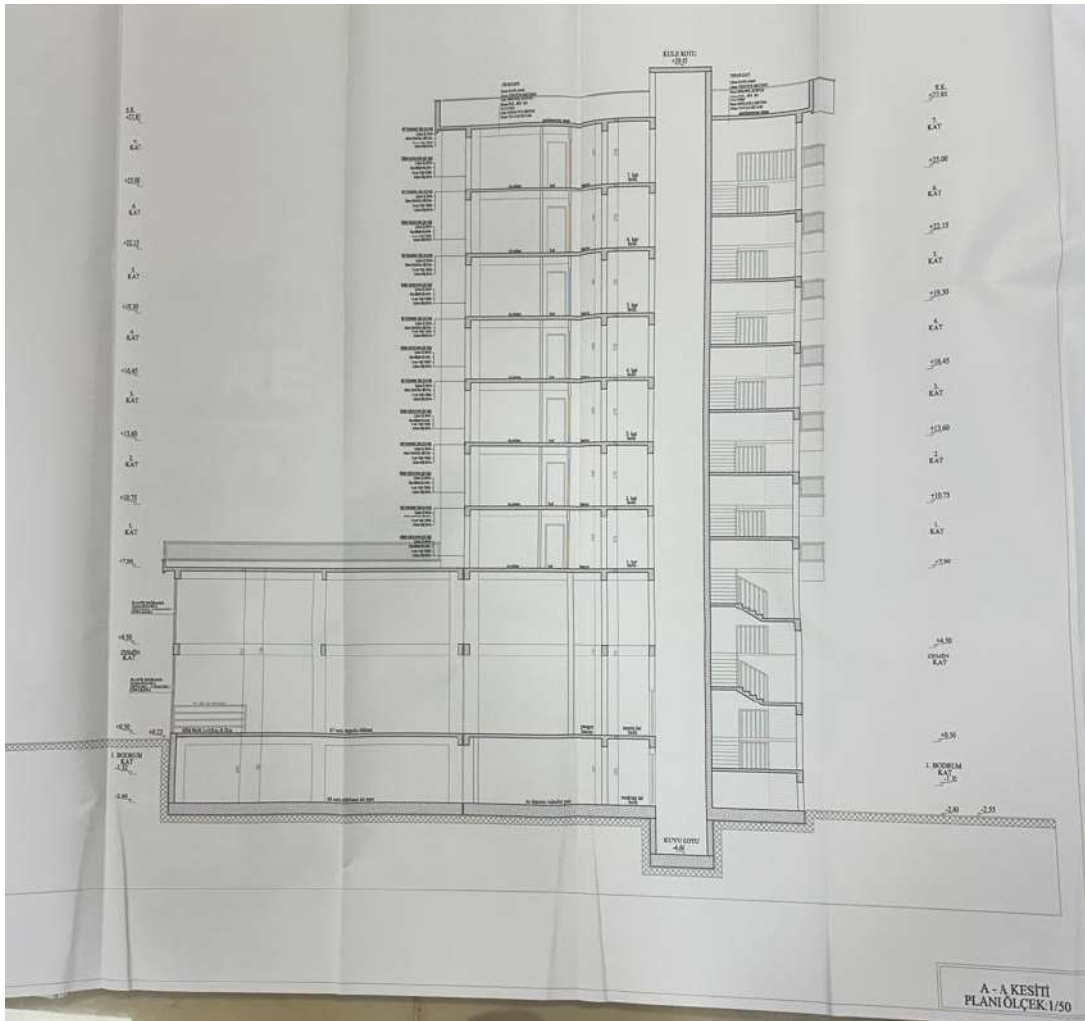
98003 ADA 1 PARSEL BAĞIMSIZ BÖLÜM LİSTESİ							
(+27.85)	BULUNDUĞU KAT	SIRA NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	NET ALAN	EKLENTİ	BRÜT ALAN (nidenli dahil)
HAKKI	1.NORMAL KAT	1	OFİS	160 / 4573	60.16 m²	YOK	84.96 m²
		2	OFİS	50 / 4573	59.93 m²	YOK	80.36 m²
		3	OFİS	50 / 4573	59.60 m²	YOK	80.07 m²
		4	OFİS	50 / 4573	59.55 m²	YOK	79.73 m²
		5	OFİS	50 / 4573	60.16 m²	YOK	84.96 m²
		6	OFİS	35 / 4573	35.39 m²	YOK	47.81 m²
		7	OFİS	35 / 4573	35.39 m²	YOK	47.81 m²
		8	OFİS	4519 / 45730	35.39 m²	YOK	47.81 m²
		9	OFİS	35 / 4573	35.39 m²	YOK	47.81 m²
		10	OFİS	50 / 4573	60.16 m²	YOK	84.96 m²
		11	OFİS	50 / 4573	59.93 m²	YOK	80.36 m²
		12	OFİS	50 / 4573	59.60 m²	YOK	80.07 m²

ZEMİN KAT	63	DEPOLU DÜKKAN	210 / 4573	325.41 m ²	DEPO	684.28 m ²
	64	DEPOLU DÜKKAN	200 / 4573	110.93 m ²	DEPO	202.97 m ²
	65	DEPOLU DÜKKAN	200 / 4573	114.86 m ²	DEPO	258.99 m ²
	66	DEPOLU DÜKKAN	200 / 4573	170.07 m ²	DEPO	249.63 m ²
	67	DEPOLU DÜKKAN	200 / 4573	126.57 m ²	DEPO	206.44 m ²
	68	DEPOLU DÜKKAN	200 / 4573	177.92 m ²	DEPO	301.75 m ²
	69	DEPOLU DÜKKAN	190 / 4573	84.42 m ²	DEPO	139.29 m ²
	70	DÜKKAN	165 / 4573	126.27 m ²	---	135.29 m ²
	71	DEPOLU DÜKKAN	190 / 4573	127.62 m ²	DEPO	264.61 m ²
	72	DEPOLU DÜKKAN	16781 / 457300	4450.79 m ²		6742.49 m ²
TOPLAM			4573 / 4573	4450.79 m ²		6742.49 m ²

Bodrum Kat Planı



Zemin Kat Planı



EK 8**DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI****31.01.2025 Tarihinden İtibaren Geçerli Olan UDS Tanımlı Değer Esasları
UDS-102****✓ A10. Pazar Değeri (Market Value)**

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

✓ A110. Düzenli Tasfiye (Orderly Liquidation)

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

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

✓ A.120 Zorunlu Satış (Forced Sale)

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

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

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

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

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

Pazar yaklaşımı, her zaman işlem hacmini, işlem sıklığını, gözlemlenen fiyat aralığının ve değerleme tarihine yakınlığı dikkate 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, değerleme uzmanı Pazar yaklaşımından elde edilen değer göstermesini desteklemek için başka yaklaşımların uygulanıp uygulanmayacağını ve ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını değerlendirmelidir.

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

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

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

Aşağıdaki koşullar altında gelir yaklaşımı uygulanmalı ve önemli ölçüde ağırlık verilmelidir

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

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

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

İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi;

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

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

İNA yöntemindeki kilit adımlar şunlardır:

- (a) Söz konusu varlığın niteliği ve değerlendirme için en uygun nakit akışı türünü seçim (yani, vergi öncesi veya vergi sonrası, toplam nakit akışları veya öz sermayeye nakit akışları, gerçek veya nominal, vb,)
- (b) Varsa, nakit akışının tahmin edileceği en uygun açık dönemi belirlemelidir,
- (c) O dönem için nakit akışı tahminleri hazırlamak,
- (d) Açık tahmin döneminin (varsa) sonunda söz konusu varlık için nihai değerinin uygun olup olmadığının belirlenmesi ve ardından varlığın niteliğine uygun nihai 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 iyi 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 9

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 çağdaştırılmıştır.

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

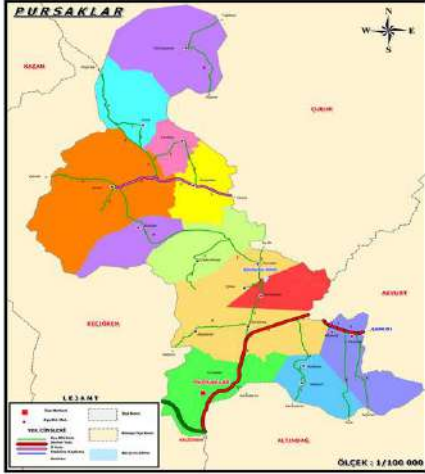
İlin, büyük kısmı İç Anadolu Bölgesinde, diğer kısmı ise Batı Karadeniz Bölgesi'ndedir. Ovalık bir alanda kurulan ilin yüzölçümünün; yaklaşık % 50'sini tarım alanları, % 28'ini ormanlık ve fundalık alanlar, %12'sini çayır ve meralar, % 10'unu tarım dışı araziler teşkil etmektedir. Dağlık ve ormanlık 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, Pursaklar, Sincan, Yenimahalle, Beypazarı, Çamlıdere, Evren, Gündül, Haymana, Kızılcahamam, Nallıhan, Polatlı ve Şereflikoçhisar olmak üzere 25 ilçesi bulunmaktadır.

✓ Pursaklar İlçesi



Pursaklar, Ankara'nın 16 merkez ilçesinden biri olup, 2008 yılında kurulmuştur. İlçede 21 mahalle bulunmaktadır. Pursaklar, Ankara il merkezi ile Çubuk ilçesi arasında yer alan köylerin en eskilerinden birisidir.

İlçenin şehir kesiminde oturanların çoğunluğu memur ve işçilerdir. Son yıllarda hızlı bir gelişme gösteren ilçe sınırları içerisinde ticaret ile uğraşanlar çoğalmıştır. İlçede yerleşik nüfusun % 80'i işçi ve memurlardan ibaret olup, %20' lik kalan kesimi ise esnaf ve diğer meslek gurupları oluşturmaktadır.

Coğrafi yapısı hafif engebeli olan ilçenin arazisi kıraçtır. İlçe, Esenboğa Havalimanı'na ulaşımı sağlayan protokol yolunun içinden geçmesi ve Ankara çevre yolunun

yakınında olması nedeniyle stratejik bir konumdadır.

Yıllar itibariyle nüfus artışına bakıldığında 2008 yılında 91.742 olan ilçe nüfusu 2015 yılında 133.961'e yükselmiştir. 2024 yılında yapılan "Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi"ne göre toplam nüfusu 165.665 olan ilçenin, nüfus yoğunluğu 1.055 kişi / km²'dir.

Yıllar	2008	2010	2016	2023	2024
Pursaklar Nüfusu	91.742	108.2011	137.808	161.926	165.665

İlçe	Toplam Nüfus (2022)	Merkez Nüfusu	Köy ve Bucak Nüfusu	Yüzölçümü	Yoğunluk
Pursaklar	165.665	165.665	-	157 km ²	1.055 kişi/km ²

Pursaklar adının görüldüğü en eski belge, Osmanlı döneminde 1530 yılında hazırlatılan Tapu Tahrir Defteri'dir. Bu defterde yörenin adı "Bursaklar" olarak yer almaktadır. Başbakanlık Devlet Arşivleri Genel Müdürlüğü tarafından 1993 yılında 2 cilt olarak yayınlanan 438 numaralı Muhasebe-i Vilayet-i Anadolu Defteri'nde ise iki Busaklar (Pursaklar) kaydı görülür. Bunlardan birisi o tarihte Çubuk ilçesine bağlı bir köydür. Busaklar isminin defterin iki yerinde kayıtlı olması, köyün yarısının tımar, diğer yarısının ise vakıf arazisi olarak ayrılmasından kaynaklanır.

Günümüz Pursaklar ilçesinin eski yerleşim yeri bugün "Eski Köy" ismiyle bilinen yerdir. 1966 yılında meydana gelen toprak kaymasının ardından bölge, devlet tarafından şimdiki Çoraklık mevkiinde yaptırılan konutlara taşınmıştır. İlçe 21 mahalleden oluşmaktadır ve bir belediye teşkilatı vardır.

Yukarıda bahsedilen kayıtların dışında Pursaklar ilçesi tarihiyle ilgili olarak büyüklerin anlattığı bazı rivayetler vardır. Bir söylenceye göre, Pursaklar ilçesi Çubuk Ovasının kenarında Kavacık Memba Suyu'nun yanında kurulmuş, zamanımızdan 150–200 yıl öncesinde eşkiya baskı ve zulmü yüzünden Eski Köy denilen yere taşınmıştır. 438 No'lu Muhasebe-i Vilayet-i Anadolu Defteri'nde Kavacık isimli bir köyün adına rastlanması bu söylencenin doğru olabileceği ihtimalini güçlendirmektedir.

Bugünkü Pursaklar ilçesinin 20. y.y. başlarında 30–40 haneli küçük bir köy olduğu, Balkan Savaşı, I. Dünya Savaşı ve İstiklal Savaşına çok sayıda askerde katkıda bulunduğu ve bu askerlerin büyük çoğunluğunun şehit olduğu bilinmektedir.

EK 10**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 11**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, değerlendirilmesi 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



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



**TSPAB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih : 14.04.2003 No : 400112

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Cansel Şirin TURGUT

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Turgut TOĞGÖZ
GENEL SEKRETER




Y. Ziya TOPRAK
BİRLİK BAŞKANI

EK 13

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

 TDUB TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ	
MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ	
Belge Tarihi: 23.09.2019	Belge No: 2019-01.1618
Sayın Ercan 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

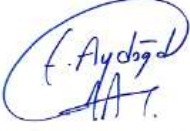
Belge No: 2019-01.1615

Sayın Özdil BAŞTÜRK

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

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


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 20.09.2019

Belge No: 2019-01.1603

Sayın Cansel Şirin YAZICI

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

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


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Encan AYDOĞDU
Başkan

EK 14**BAĞIMSIZLIK BEYANI**

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

Saygılarımızla,

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