

**ÇİTLEKÇİ
MAĞAZACILIK
GIDA A.Ş.**

**GAYRİMENKUL
DEĞERLEME
RAPORU**
Melikgazi/KAYSERİ

Rapor No: 2025R0173-4
Rapor Tarihi: 30.01.2026

YÖNETİCİ ÖZETİ

Gayrimenkullerin Mevcut Kullanımı	: Mevcut durumda parselin üzerinde altında dükkan üstünde konut olmak üzere bir yapı bulunmaktadır. Değerleme çalışması binanın zemin, bodrum ve asma katında bulunan dükkanlar içindir.
Gayrimenkullerin Açık Adresi	: Kayseri ili, Melikgazi ilçesi, Keykubat Mahallesi, Karaağaç Sokak 1A, 1B ve 371A no.
Gayrimenkullerin Adres Kodu¹	: 1A: 5420201179 1B: 5028162997 371A: 2782607473
Raporu Hazırlayan	: EVA Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	: 30.01.2026
Rapor No	: 2025R0173-4
Kullanılan Değerleme Yöntemleri	: Değer tespitinde Pazar Yaklaşımı, Maliyet Yaklaşımı ve Gelir Kapitalizasyon Yaklaşımları kullanılmıştır.
Çalışmanın Tanımı	: Gayrimenkulün Pazar Yaklaşımı'na göre değer takdiri.
Raporu Talep Eden	: Çitlekçi Mağazacılık Gıda A.Ş.
Tapu Bilgileri	: Değerleme konusu gayrimenkul "Tunçlar Kuruyemiş Gıda İnşaat Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi" mülkiyetine sahip olup, gayrimenkullere ilişkin detaylı tapu bilgileri raporun "4.1 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları ve Mülkiyet Bilgileri" bölümünde açıklanmaktadır.
İmar Durumu	: Değerleme konusu gayrimenkuller "Ticaret Nitelikli Konut Alanı" lejanına sahip olup, imar durumuna ilişkin detaylı bilgi "4.3 Gayrimenkulün İmar Durumu, Plan, Proje, Ruhsat ve Dokümanlar" bölümünde açıklanmaktadır.

GAYRİMENKUL İÇİN TAKDİR EDİLEN 31.12.2025 TARİHLİ TOPLAM PAZAR DEĞERİ;

TL

Gayrimenkulün Toplam Pazar Değeri; (KDV Hariç)*	64.132.000
Gayrimenkulün Toplam Pazar Değeri; (%20 KDV Dahil)²	76.958.400

Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankasının 31.12.2025 tarihli alış/satış kurlarına göre;

1 USD alış kuru = 42,8457 TL, 1 USD satış kuru = 42,9229 TL
1 Euro alış kuru = 50,2859 TL, 1 Euro satış kuru = 50,3765 TL

BEYANIMIZ

- Bu raporda sunulan bilgiler ve araştırmaların bildiğimiz ve açıkladığımız kadarıyla doğru olduğunu;
- Raporda belirtilen analizlerin, opsiyonların ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu;
- Değerleme uzmanı olarak değerleme 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 değerleme raporu ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- Bu sayfa, bu değerleme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür, bağımsız kullanılamaz.

Lisanslı Değerleme Uzmanı	Lisanslı Değerleme Uzmanı	Lisanslı Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
			
Ahmet DURMUŞ	Evren TÜFEKÇİ	Özdil ŞAHİN	Cansel Şirin YAZICI
Lisans No: 403763	Lisans No: 402789	Lisans No: 400461, MRICS, RICS Registered Valuer	Lisans No: 400112, FRICS, RICS Registered Valuer

¹Kaynak: <https://adres.nvi.gov.tr/>

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

İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1	4
RAPOR, MÜŞTERİ VE ŞİRKET BİLGİLERİ	4
BÖLÜM 2	7
KULLANILAN ÖNEMLİ VERİ VE GİRDİLERİN KAYNAKLARI VE SEÇİMİ	7
BÖLÜM 3	8
GENEL VERİLER	8
3.1 Türkiye Genel Veriler, Sosyal ve Ekonomik Veriler	8
3.1.1 Demografik Veriler	8
3.1.2 Ekonomik Veriler	9
BÖLÜM 4	13
GAYRİMENKULLERİN TAPU, MÜLKİYET VE İMAR BİLGİLERİ	13
4.1 Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları ve Mülkiyet Bilgileri	13
3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları, Takyidat Bilgileri, Son 3 Yılda Gerçekleşen Alım -Satım İşlemlerine İlişkin Bilgi	13
4.2.1 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat (Devir Edilebilmesine İlişkin Sınırlama) Olup Olmadığına İlişkin Bilgi	15
4.3 Gayrimenkulün İmar Durumu, Plan, Proje, Ruhsat ve Dokümanlar	15
4.3.1. Gayrimenkulün İmar Durumu	15
4.3.2 Gayrimenkulün Son 3 Yıllık Dönemde Gerçekleşen Hukuki Durumunda, İmar Durumundaki Değişikliklere İlişkin Bilgi	18
4.3.3. Gayrimenkullerin Plan, Proje, Ruhsat ve Doküman Bilgisi	18
4.3.4. Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar	19
4.4 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler	19
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	19
BÖLÜM 5	20
GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER VE ANALİZLER	20
5.1 Gayrimenkulün Konumu ve Bulunduğu Bölgenin Analizi	20
5.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkul Değerine Etkisi	21
5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Mevcut Durumuna İlişkin Yapılan Tespitler	21
5.4 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yapısal ve Teknik İnşaat Özellikleri	22
5.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziksel ve İç Mekan İnşaat Özellikleri	23
5.6 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	23
5.7 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	23
BÖLÜM 6	24
GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ	24
6.1 Gayrimenkulün Analizi	24
6.2 Gayrimenkulün Değerine Etken Faktörler – SWOT Analizi	24
6.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların/Yöntemlerin Analizi ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri	25
6.3.1 Pazar Yaklaşımı	26
6.4.2 Gelir Yaklaşımı	28
6.4.2.1. Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi	28
6.4 Değerlemede Konusu Taşınmazların Kalan Ekonomik Ömürlerinin Tespiti	29
6.5 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi	30
BÖLÜM 7	32
SONUÇ – NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	32
BÖLÜM 8	33
EKLER	33

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

Rapor Numarası	:	2025R073-4
Rapor Tarihi	:	30.01.2026
Değer Tarihi	:	31.12.2025
Raporun Amacı	:	Söz konusu çalışma, gayrimenkulün Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) mevzuatı hükümlerine göre Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak, halka arz işlemlerinde ve mali tablolarda kullanılmak üzere 31.12.2025 tarihli "Pazar Değeri"nin tespit edilmesi ve raporlanması çalışmasıdır.
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	:	Ahmet Durmuş Lisanslı Değerleme Uzmanı) 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 DEĞERLEMESİ İLİŞKİN BİLGİLER

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

Rapor Talep Tarihi : 19.12.2025

Çalışmanın Başlangıç Tarihi : 23.12.2025

Dayanak Sözleşmesi Tarihi : 23.12.2025

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

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

	Rapor-1	Rapor-2	Rapor-3
Rapor Numarası	2024R0161-4	2023R0201-4	2024R0198-4
Rapor Tarihi	12.12.2024	12.01.2024	31.12.2024
Rapor Konusu	Değerleme konusu gayrimenkulün SPK mevzuatına uygun olarak 30.09.2024 tarihli pazar değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerleme raporudur.	Değerleme konusu gayrimenkulün SPK mevzuatına uygun olarak 31.12.2023 tarihli pazar değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan raporudur.	Değerleme konusu gayrimenkulün SPK mevzuatına uygun olarak 31.12.2024 tarihli pazar değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan raporudur.
Raporu Hazırlayanlar	Ahmet DURMUŞ (Lisanslı Değerleme Uzmanı-403763) Evren TÜFEKÇİ (Lisanslı Değerleme Uzmanı-402789) Özgül ŞAHİN (Lisanslı Değerleme Uzmanı-400461) Cansel Şirin YAZICI (Sorumlu Değerleme Uzmanı-400112)	Ahmet DURMUŞ (Lisanslı Değerleme Uzmanı-403763) Erdem AKYOL (Lisanslı Değerleme Uzmanı-402194) Özgül ŞAHİN (Lisanslı Değerleme Uzmanı-400461) Cansel Şirin YAZICI (Sorumlu Değerleme Uzmanı-400112)	Ahmet DURMUŞ (Lisanslı Değerleme Uzmanı-403763) Erdem AKYOL (Lisanslı Değerleme Uzmanı-402194) Özgül ŞAHİN (Lisanslı Değerleme Uzmanı-400461) Cansel Şirin YAZICI (Sorumlu Değerleme Uzmanı-400112)
Takdir Edilen Toplam Nihai Değer (KDV Hariç)	47.903.000.-TL	38.308.000.-TL	49.381.000.-TL

ESG/SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK RAPORU BİLGİLERİ

Önemli Çevresel, Sosyal Ve Yönetişim (ESG) Faktörlerine Göre Hazırlanmış Sürdürülebilirlik Raporu Detayları

Sürdürülebilirlik (ESG) raporlaması yapması zorunlu olan şirketler aşağıda belirtilmiştir; Kamu Gözetim Kurulu Kurul Kararının 3 Üncü Maddesinin Birinci Fıkrasında Sayılan Ve Hadlere Tabi Olan İşletmeler Listesinde yer alan;

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

- (1) Yatırım kuruluşları,
- (2) Kolektif yatırım kuruluşları,
- (3) Portföy yönetim şirketleri,
- (4) İpotek finansmanı kuruluşları,
- (5) Merkezi takas kuruluşları,
- (6) Merkezî saklama kuruluşları,
- (7) Veri depolama kuruluşları,
- (8) Sermaye piyasası araçları bir borsada veya teşkilatlanmış diğer piyasalarda işlem gören veya işlem görmeleri amacıyla Sermaye Piyasası Kurulunca onaylanmış geçerlilik süresi bulunan izahname veya ihraç belgesi bulunan anonim şirketler,
- (9) Bir borsada veya teşkilatlanmış diğer piyasalarda işlem görmemekle birlikte halka arz edilmeksizin pay hariç sermaye piyasası aracı ihraç eden (ihraç ettikleri sermaye piyasası araçlarının itfa edildiği hesap döneminin sonuna kadar) veya bu amaçla Sermaye Piyasası Kurulunca onaylanmış geçerlilik süresi bulunan ihraç belgesi olan anonim şirketler,

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

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

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

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

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

BEYANLARIMIZ

- Değerleme Modeli** : Kayseri İli, Melikgazi ilçesi, Keykubat mahallesi, 3066 ada, 7 no'lu parselde konumlu gayrimenkulün Pazar değeri takdir edilirken Pazar yaklaşımı yöntemine göre hesaplanmıştır. Seçilen bu değerlendirme modelinin Uluslararası Değerleme Standartları'nda bahsedilen;
- a- Doğruluk: Değerleme modeli hatalardan arındırılmış olup, değerlemenin amaçları ile tutarlı bir şekilde çalışır.
- b- Tamlık: Değerleme modeli değeri belirlemek için varlık ve / veya yükümlülüğün tüm özelliklerini ele alır.
- c- Zamanında: Değerleme modeli değerlendirme tarihi itibarıyla piyasa koşullarını yansıtır.
- d- Şeffaflık: Değerleme modelini hazırlayan ve buna güvenen tüm kişilerin modelin nasıl çalıştığını içsel sınırlamalarını anlamaları gerekir.
- Maddeleri ile uyumlu olduğu tarafımızca beyan edilmektedir.
- Değerleme Riski** : Değerleme konusu gayrimenkul mevcut durumda dükkan kullanımında olup bölgede satılık ve kiralık dükkan 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**

- 02.01.2026 tarihinde saha ziyareti, belediye incelemesi ve pazar araştırması Yasemin ZAIMOĞLU tarafından yapılmıştır.
- 02.01.2026 tarihinde Melikgazi 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 (Melikgazi Belediyesi ve Kayseri Büyükşehir Belediyesi’nden müşteri tarafından alınmış)

Melikgazi Belediyesinden temin edilen veriler;

- Arsa Rayiç Değeri
- Yapı Ruhsatı
- Yapı Kullanma İzin Belgesi
- Mimari Proje

Melikgazi Büyükşehir Belediyesinden temin edilen veriler;

- UAVT Kodu

Alansal Bilgiler

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

Kat	Yasal Alanı (m2)
Bodrum Kat	473,74
Zemin Kat	1096,41
Asma Kat	289,67
Toplam	1859,82

Kat	Mevcut Alanı (m2)
Bodrum Kat	569,00
Zemin Kat	1149,00
Asma Kat	955,00
Toplam	2673,00

Raporun Kullanımı, Dağıtımı ve Yayınlanmasına İlişkin Kısıtlamalar

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

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

BÖLÜM 3

GENEL VERİLER

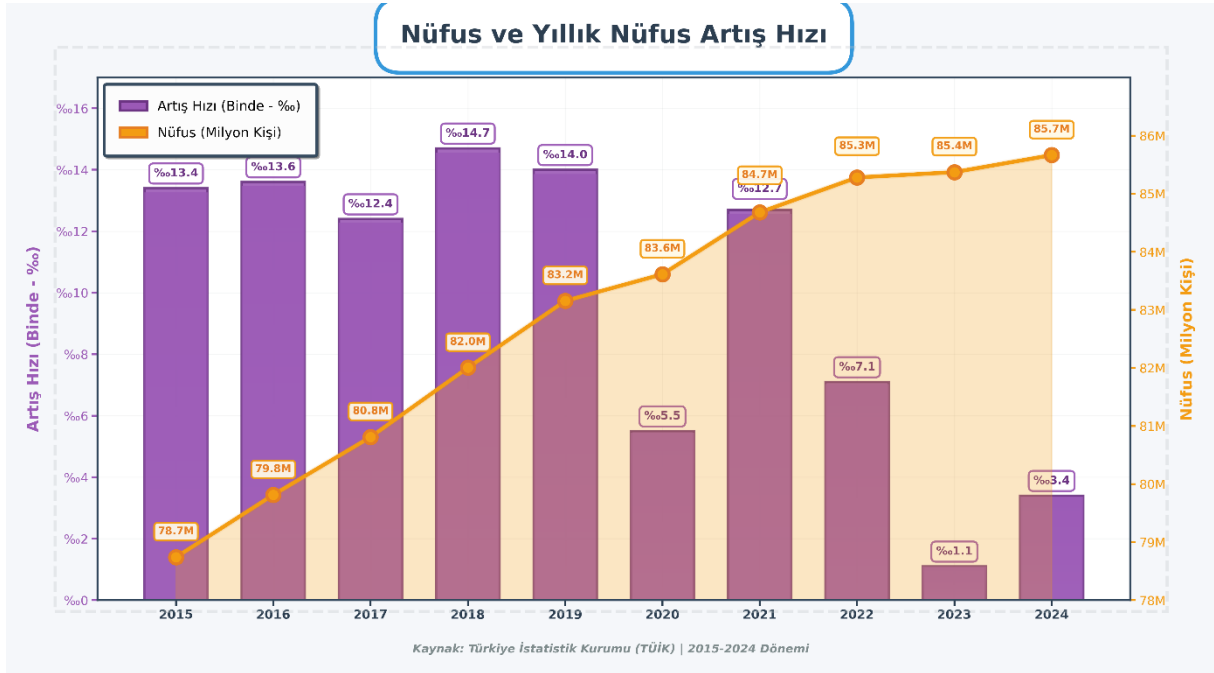
3.1 Türkiye Genel Veriler, Sosyal ve Ekonomik Veriler

3.1.1 Demografik Veriler

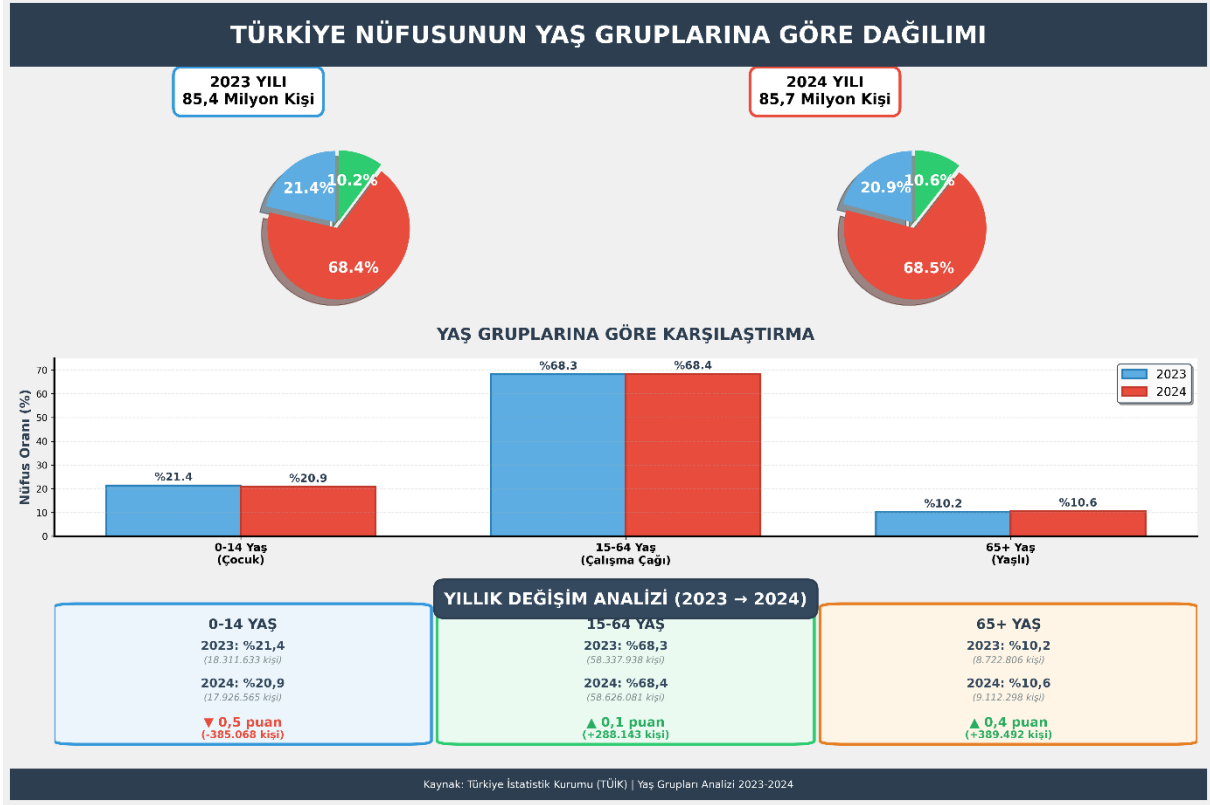
➤ Nüfus Verisi

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

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



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



3.1.2 Ekonomik Veriler

MAKROEKONOMİK GÖSTERGELER 2016-2025										
Gösterge	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
GSYİH (Cari- milyar TL) (1)	2.630	▲ 3.152	▲ 3.806	▲ 4.402	▲ 5.142	▲ 7.434	▲ 15.326	▲ 27.091	▲ 44.587	▼ 44.568
GSYİH (Cari- milyar Doları) (1)	870	▼ 864	▼ 807	▼ 775	▼ 730	▲ 828	▲ 925	▲ 1.153	▲ 1.358	▼ 1.158
Kişibaşı Düşen GSYİH (Cari ABD Doları) (3)	10.621	▼ 10.354	▼ 9.501	▼ 8.992	▼ 8.397	▲ 9.424	▲ 10.434	▲ 13.008	▲ 15.325	▲ 17.748
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 (Tüfe-12 aylık ortalama göre değişim) % (5)	7,8	▲ 11,1	▲ 16,3	▼ 15,2	▼ 12,3	▲ 19,60	▲ 72,3	▼ 53,9	▲ 58,5	▼ 34,88
ABD \$/TL (5)	3,54	▲ 3,82	▲ 5,27	▲ 6,0	▲ 7,43	▲ 13,35	▲ 18,74	▲ 29,49	▲ 35,29	▲ 42,94
EURO/TL (5)	3,70	▲ 4,56	▲ 6,04	▲ 6,7	▲ 9,13	▲ 15,11	▲ 20,02	▲ 32,63	▲ 36,8	▲ 50,54
İnşaat Maliyeti (12 aylık ortalama göre değişim) (2)	11,9	▲ 15,6	▲ 26,3	▼ 16,8	▼ 12,5	▲ 41,3	▲ 103,3	▼ 63,0	▼ 52,3	▼ 24,1
Güven Endeksi (5)	87,4	▲ 88,2	▼ 80,1	▲ 80,7	▼ 80,1	▼ 68,9	▲ 75,6	▲ 77,4	▲ 81,3	▲ 83,5
KFE (Nominal Değişim Oranı) % (5)	11,9	▼ 9,4	▼ 5,5	▲ 9,8	▲ 32,1	▲ 63,5	▲ 151,9	▼ 83,1	▼ 29,4	▼ 29,0
YKFE (Nominal Değişim Oranı) % (5)	11,8	▼ 9,3	▼ 8,4	▲ 10,9	▲ 33,1	▲ 70,5	▲ 140,8	▼ 91,3	▼ 28,6	▼ 32,1
Mevduat Faiz Oranları (2)(4)	10,3	▲ 13,5	▲ 22,3	▼ 14,6	▼ 13,5	▲ 17,9	▼ 16,4	▲ 36,3	▲ 50,1	▼ 43,8
İşsizlik Oranı % (2)	10,9	▲ 10,9	▲ 11,0	▲ 13,7	▼ 13,2	▼ 12,0	▼ 10,4	▼ 9,4	▼ 8,7	▼ 8,6
İş Gücüne Katılma Oranı % (2)	52,0	▲ 52,8	▲ 53,2	▼ 53,0	▼ 49,3	▲ 51,4	▲ 53,1	▲ 53,3	▲ 54,2	▼ 53,8
İstihdam Oranı % (2)	46,3	▲ 47,1	▲ 47,4	▼ 45,7	▼ 42,8	▲ 45,2	▲ 47,5	▲ 48,3	▲ 49,5	▼ 49,2

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

► Ülke Büyüme Rakamları

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

GSYH Analizi 2025

2025 Yılı 3. Çeyrek Verileri

Ceyreklik Artış

%1,1

Bir önceki çeyreğe göre

Yıllık Artış

%3,4

Bir önceki yıla göre

Nominal Artış

%41,6

Cari fiyatlarla

GSYH Büyüklüğü (2025 3Ç)

44,57 Trilyon TL

Cari fiyatlarla 3. çeyrek sonu toplam

Kişi Başı GSYH

2024: \$15.325

2025*: \$17.748

*Tahmin (Hazine ve Maliye Bakanlığı)

Sektörel Büyüme Oranları (2025 3Ç - Yıllık)

İnşaat	%+13,9
Finans ve Sigorta	%+10,8
Bilgi ve İletişim	%+10,1
Ürün Vergileri (eksi sübvansiyon)	%+9,6
Diğer Hizmet Faaliyetleri	%+7,1
Sanayi	%+6,5
Ticaret, Ulaştırma, Konaklama	%+6,3
Mesleki İdari Destek	%+4,4
Gayrimenkul	%+4,2
Kamu, Eğitim, Sağlık	%+2,1
Tarım	%-12,7

* Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış veriler | Kaynak: TÜİK

Makro Göstergeler - Aralık 2025

► Enflasyon

TÜFE (2003=100)

Aylık

%0,89

Yıllık

%30,89

12 ay ort.

%34,88

► Tüketici Güven Endeksi

83,5

Mevsim etkilerinden arındırılmış endeks (TÜİK).

► Konut Fiyat Endeksi (KFE)

Aylık

%0,2

Nominal yıllık

%29

Reel yıllık

%-1,4

Üç Büyük İl - KFE Yıllık Değişim

Aralık 2025 / Aralık 2024

İstanbul

%28,5

yıllık artış

Ankara

%34,9

yıllık artış

İzmir

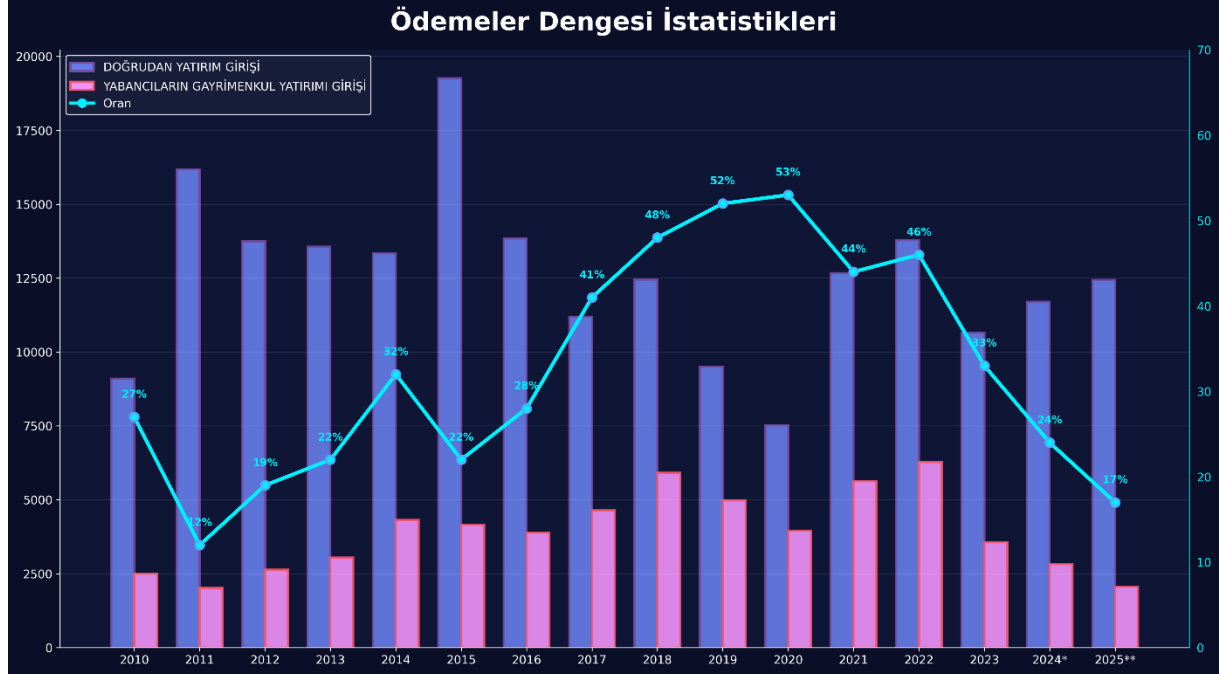
%30,8

yıllık artış

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

➤ Doğrudan Yabancıya Yatırım

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



* Geçici

**Ocak-Kasım

Kaynak: TCMB

➤ Konut Satışları

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

TÜRKİYE KONUT SATIŞ İSTATİSTİKLERİ

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

İSTANBUL KONUT SATIŞ İSTATİSTİKLERİ

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

KAYNAK: TÜİK

BÖLÜM 4**GAYRİMENKULLERİN TAPU, MÜLKİYET VE İMAR BİLGİLERİ****4.1 Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları ve Mülkiyet Bilgileri**

İli	:	Kayseri
İlçesi	:	Melikgazi
Bucağı	:	-
Mahallesi	:	Keykubat
Köyü	:	-
Sokağı	:	-
Mevkii	:	-
Arsa Yüzölçümü (m2)	:	3.350,47
Pafta No.	:	-
Ada No.	:	3066
Parsel No.	:	7
Ana Gayrimenkul Vasfı	:	ONÜÇ KATLI KARGIR APARTMAN VE ARSASI
Blok	:	-
Kat	:	Zemin
Bağımsız Bölüm Numarası	:	27
Bağımsız Bölüm Vasfı	:	Depolu ve Asma Katlı Dükkan
Arsa Pay / Payda	:	622/3352
Cilt / Sayfa Numarası	:	109/10819
Sahibi - Hissesi	:	Tunçlar Kuruyemiş Gıda İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. (TAM)

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

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

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

26.01.2026 tarih, saat 15:47 itibariyle mülkiyet sahibi tarafından, webtapu sistemi üzerinden temin edinilen onaylı takyidat belgelerine göre; değerleme konusu taşınmaza ilişkin son 3 yılda herhangi bir alım-satım işlemi için belirtilmiştir. Tapu kayıtlarına göre 22.02.2021 tarihinde 9058 yevmiye no ile alım-satım işlemi gerçekleşmiştir.

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 26-1-2026-15:47



Kayıd Oluşturan: ABDULLAH TUNÇ (ÇİTLEKÇİ MAĞAZACILIK GIDA ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	3066/7
Taşınmaz Kimlik No:	7370547	AT Yüzölçümü(m2):	3350.47
İl/İlçe:	KAYSERİ/MELİKGAZI	Bağımsız Bölüm Nitelik:	DEPOLU VE ASMA KATLI DÜKKAN
Kurum Adı:	Melkgazi	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KEYKUBAT	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ZEMİN//27
Cilt/Sayfa No:	109/10819	Arsa Pay/Payda:	622/3352
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ONÜÇ KATLI KARGİR APARTMAN VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Y.P.T.17/11/2004(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)			

MÜLKİYET BİLGİLERİ

1 / 2

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
569467167	(SN:7802495) TUNÇLAR KURUYEMİŞ GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Satış 22-02-2021 9058	-

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



2 / 2

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

26.01.2026 tarih, saat: 15:47 itibariyle mülkiyet sahibi tarafından, webtapu sistemi üzerinden temin edinilen onaylı takyidat belgelerine göre;

2946 Parsel Üzerinde Yer Alan Takyidatlar;

Beyanlar Hanesi			
Tarih	Yevmiye Numarası	Tür	Açıklama
-	-	Beyan	Y.P.T.17/11/2004(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)

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

4.3.1. Gayrimenkulün İmar Durumu

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

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

Değerleme konusu parsellere ilişkin olarak müşteriden temin edilen 25.12.2025 tarihinde Melikgazi Belediye Başkanlığı Plan ve Proje Müdürlüğü'nden temin edildiği bilgisine ulaşılan 1/1000 ölçekli plan örneği bilgileri, temin edilen imar paftası ve müşteriden temin edilen 23.12.2025 tarihinde Kayseri Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığından temin edildiği bilgisine ulaşılan 1/25000 ölçekli ve 1/5000 ölçekli plan örneği bilgileri aşağıdaki gibidir;



T.C.
MELİKGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Plan ve Proje Müdürlüğü



Sayı : E-28539355-115.01.99-142658
Konu : İmar Durum Bilgisi - Keykubat Mahallesi 3066
ada 7 parsel

25.12.2025

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

İlgi : 19.12.2025 tarihli ve 40008 sayılı yazınız.

İlgi tarihli ve sayılı dilekçenizde bahse konu olan İlçemiz Keykubat Mahallesi 3066 ada 7 parsel numaralı taşınmaz 1/1000 ölçekli uygulama imar planı kapsamına ilk olarak 28.02.1987 yılında alınmıştır. Söz konusu parsel 1/1000 ölçekli uygulama imar planında M işaretli A-4 yapılaşma koşullarına sahip konut alanı olarak planlı olup, ilgili parselin son 3 yıl içerisinde alan kullanım kararlarını etkileyen herhangi bir imar plan tadilatı bulunmamaktadır.

Bilgilerinize rica ederim.

Emre YAYLAGÜL
Belediye Başkanı a.
Belediye Başkan Yardımcısı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: b66f76b3-55d5-4fac-9ca6-5ce481ae2327

Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-cbys>

Adres: Hunat Mah. Nuhaci Yazgan Cad. No: 38 Melikgazi / Kayseri
Telefon No: (352)252 13 33 Faks No: (352)222 92 75
e-Posta: melikgazi@melikgazi.bel.tr İnternet Adresi: <http://www.melikgazi.bel.tr/>
Kep Adresi: melikgazi@melikgazi.bel.tr

Bilgi için: Buse KÖÇÜK
Memur
Telefon No: -





T.C.
KAYSERİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı

İmar ve Şehircilik Şube Müdürlüğü
Sayı: E-32845575-754-2025-2189/33788
Tarih: 23.12.2025
Dosya Numarası: 2025-128245



Sayı : E-32845575-754-2025-2189/33788
Konu : İmar durumu hk.

23.12.2025

Sn. Çitlekçi Mağazacılık Gıda A.Ş.
Macun Mah. 177. Cad. No:10
Yenimahalle/ANKARA
Cep: 0533 582 88 08

İlgi : 19.12.2025 tarihli dilekçeniz.

İlgi dilekçenize konu edilen, Melikgazi ilçesi, Keykubat Mahallesi 3066 ada 7 parsel numaralı taşınmaz 1/25000 ölçekli nazım imar planında yüksek yoğunluklu konut alanı ve 1/5000 ölçekli nazım imar planında TİCK (ticaret ve konut) alanı olarak planlıdır. Son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.

Söz konusu taşınmazla ilgili 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ilgili belediyesinden ve 1/100.000 ölçekli nazım imar planı da Çevre ve Şehircilik Bakanlığından talep edilmesi gerekmektedir.

Bilgilerinize rica ederim.

Fatih TEMELTAŞ
Başkan a.
Genel Sekreter Yardımcısı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: FC4DD91F

Doğrulama Adresi: <https://turkiye.gov.tr/kayseri-buyuksehir-belediyesi-ebys>

Adres: Mustafa Kemal Paşa Bulvarı No:15
Posta Kodu: 38010 Kocasinan / KAYSERİ
Telefon No: (0352) 222 8960 Fax No: (0352) 222 8958
Kep Adresi: kayseribelediyesi@hs01.kep.tr
Web Adresi: <https://www.kayseri.bel.tr>

Bilgi için: Fatma Naciye ÜLGER - Şehir
Plancısı
Telefon No:2071641



Plan Adı	1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı		
Plan Tarihi	07.05.1987		
Fonksiyon	Ticaret Nitelikli Konut Alanı		
Pafta	-	KAKS	-
Ada	3066	Hmaks (m)	4 Kat
Parsel	7	Öncephe (m)	-
Brüt Parsel Alanı (m ²)	-	Yan Cephe (m)	-
Net Parsel Alanı (m ²)	2946 Parsel: 12.302,39 3450 Parsel: 8.096,00	Arka Cephe (m)	-
TAKS	0,40	Toplam Emsale Dahil İnşaat Alanı (m ²)	-

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

Değerleme konusu parsellere ilişkin olarak müşteriden temin edilen ve 25.12.2025 tarihinde Melikgazi Belediye Başkanlığı Plan ve Proje Müdürlüğü'nden temin edildiği bilgisine ulaşılan 1/1000 ölçekli plan örneği bilgileri, temin edilen imar paftası ve müşteriden temin edilen 23.12.2025 tarihinde Kayseri Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığından temin edildiği bilgisine ulaşılan 1/25000 ölçekli ve 1/5000 ölçekli plan örneğine göre son 3 yıllık dönemde imar durumunda bir değişiklik yapılmamıştır.

4.3.3. Gayrimenkullerin Plan, Proje, Ruhsat ve Doküman Bilgisi

✓ Mimari Proje

Değerleme konusu gayrimenkuller için Melikgazi Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünden temin edilen bilgiler doğrultusunda ulaşılan mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi bilgileri aşağıda detaylı olarak aktarılmıştır.

✓ Ruhsat ve İzinler

Melikgazi Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü İmar Arşivi'nden değerlendirme konusu taşınmaz için temin edilmiş olan taşınmaza ait mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgelerinin eşleştirilmesi aşağıdaki tabloda yer almaktadır:

Onaylı Mimari Proje, Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi Eşleştirmesi;

MİMARİ PROJE				YAPI RUHSATI					YAPI KULLANMA İZİN BELGELERİ				
Proje Alanı	Tarih	Proje Numarası	Toplam Alan (m ²)	İlgili Alan	Tarih	Veriliş Nedeni	Belge Numarası	Toplam Alan (m ²)	İlgili Alan	Tarih	Veriliş Nedeni	Belge Numarası	Toplam Alan (m ²)
Bina	03.12.2003	-		Bina	31.12.2003	Yeni Yapı	4/13	6903	Daire	23.06.2006	Yeni Yapı	2/37	4528
									Dükkan	30.12.2005	Yeni Yapı	4/32	1776
Bina	13.08.2021			Ofis ve İş Yeri	07.10.2021	Tadilat	826	1776	Ofis ve İş Yeri	04.08.2022	Tadilat	416	1776

✓ Diğer Evraklar

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin Melikgazi Belediyesinden temin edilen evraklar incelendiğinde herhangi olumsuz evraka rastlanılmamıştır.

✓ Yapı Kayıt Belgesi

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin Melikgazi Belediyesinden temin edilen evraklar incelendiğinde herhangi bir yapı kayıt belgesine rastlanılmamıştır.

✓ **Yapı Denetim Bilgisi**

Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi vb.) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi,

Değerleme konusu taşınmaz için yapı denetim bilgisi bulunmamaktadır.

✓ **Enerji Verimlilik Sertifikası**

Değerleme konusu gayrimenkulün konumlanmış olduğu parsel üzerinde yer alan yapı için herhangi bir enerji verimlilik sertifikasına ulaşılamamıştır.

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

Değerleme konusu taşınmazın konumlanmış olduğu parsel için Melikgazi Belediyesinden temin edilmiş olan bilgiler doğrultusunda herhangi bir yapı tatil tutanağı, encümen kararı ve yıkım kararı bilgi ve belgesi bulunmadığı tespit edilmiştir.

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

Değerleme konusu taşınmazın üzerinde herhangi bir satış vaadi, kat karşılığı ve hasılat paylaşımı sözleşmesi bulunmamakta olup, taşınmazın bir kısmı üzerinde Köfteci Yusuf Hazır Yemek Temizlik Canlı Hayvan Et Mamülleri Entegre İthalat İhraacat San. ve Tic. A.Ş. ile yapılmış olan kira sözleşmesi bulunmaktadır. Söz konusu kira sözleşmesi rapor ekinde yer almaktadır.

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

Melikgazi Belediyesi İmar Arşivi'nden temin edilen bilgiler doğrultusunda değerlendirme konusu taşınmazlar için değerlendirme günü itibarıyla yasal durumu ile mevcut durumu arasında farklılık bulunmaktadır.

BÖLÜM 5

GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER VE ANALİZLER

5.1 Gayrimenkulün Konumu ve Bulunduğu Bölgenin Analizi

Gayrimenkulün açık adresi: Osman Kavuncu Bulvarı, Keykubat Mahallesi, 371A, 1B, 1A Melikgazi/Kayseri

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede ağırlıklı olarak konutlar bulunmaktadır. Bölge orta gelir seviyesine hitap etmektedir. Değerleme konusu taşınmaz Osman Kavuncu Bulvarında yer almaktadır. Değerleme konusu taşınmaza ulaşım yanyoldan sağlanmaktadır.



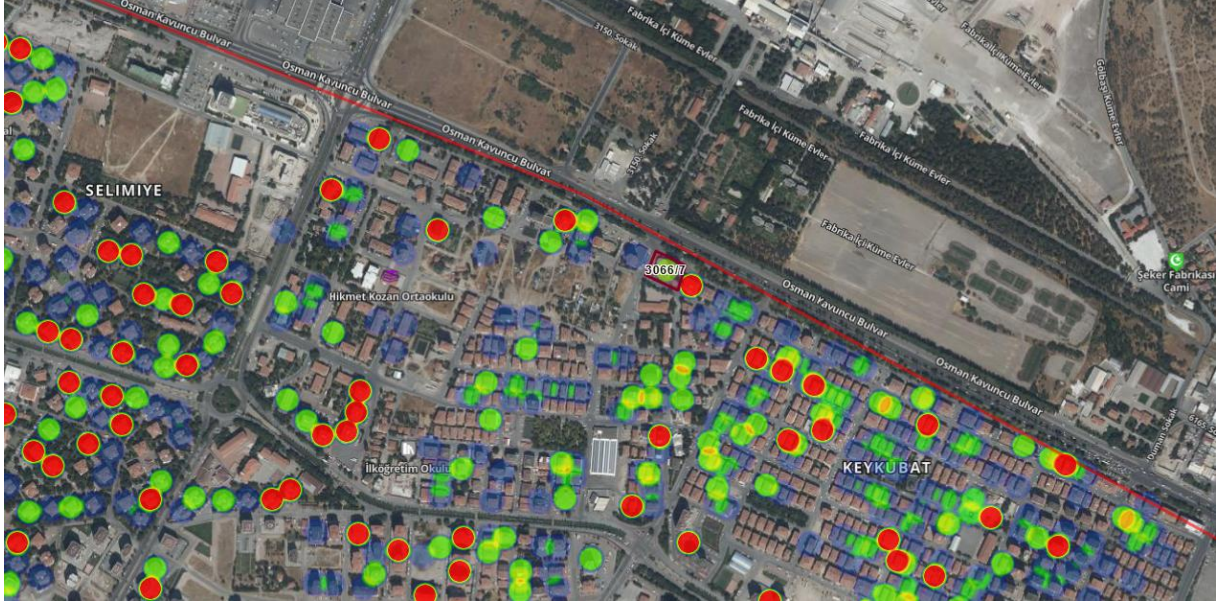
Taşınmazların yer aldığı bölgede alt yapı tamamlanmış olup, ulaşım asfalt yoldan sağlanmaktadır. Değerleme konusu gayrimenkullere toplu taşıma araçlarıyla ve özel araçları ile rahatlıkla sağlanabilmektedir.

Konu Gayrimenkulden Bazı Önemli Merkezlere Tespit Edilmiş Uzaklıklar;

Yer	Mesafe
Kayseri Şehir Hastanesi	~4,0 km.
Forum AVM	~8,2 km.
Melikgazi Belediyesi	~9,0 km.
Kayseri Havalimanı	~9,3 km.

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

TKGM'den alınan bölgedeki satış yoğunluk haritası aşağıda gösterilmiştir. Değerleme konusu taşınmazın çevresi konut ağırlıklı gayrimenkullerin bulunduğu ve orta gelir seviyesine hitap ettiği gözlemlenmiştir.



5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Mevcut Durumuna İlişkin Yapılan Tespitler

- Değerleme konusu gayrimenkul Kayseri ili, Melikgazi ilçesi, Keykubat Mahallesi, **3066** ada **7** parselde konumlanmıştır.
- Değerleme konusu taşınmaz yasal durumda 474 m2 bodrum kat, 1096 m2 zemin kat, 290 m2 asma kattan oluşmakta olup, mevcut durumda alansal büyümeler yapılmış ve bodrum kat 596 m2, zemin kat 1149 m2 ve asma kat 955 m2 alandan oluşmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazın Melikgazi Belediyesinde 2 adet mimari projesi bulunmaktadır. 07.10.2021 tarihinde alınan tadilat ruhsatına baz mimari projede dükkan alanı 3 bağımsız bölüme bölünmüş olup, mahalindeki incelemelerde de dükkan alanlarının bölünmüş olduğu gözlemlenmiştir. Ancak belediyede yapılan bu işlem tapuya işlenmemiş olup tapuda bağımsız bölümler tek bağımsız bölüm olarak görülmektedir.
- Değerleme konusu parsel yamuk bir geometrik forma sahiptir.
- Taşınmazlar, düz topoğrafik yapıya sahiptir.
- Taşınmazların konumlanmış olduğu bölgeye ulaşım toplu taşıma araçları ve özel araçlar ile rahatlıkla sağlanabilmektedir.

5.4 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yapısal ve Teknik İnşaat Özellikleri

İnşaat Tarzı	:	Betonarme
İnşaat Nizamı	:	Ayrık Nizam
Binanın Kat Adedi	:	
Değerleme Konusu Toplam Alan	:	Tapudaki Mimari Proje Alanı: Bodrum Kat: 474 m² Zemin Kat: 1096 m² Asma Kat: 290 m² Belediyede Bulunan Tadilat Projesi Alan: 1 No'lu BB: Bodrum Kat: 507 m² Zemin Kat: 690 m² 2 No'lu BB: Zemin Kat: 222 m² 3 No'lu BB: Bodrum Kat: 62 m² Zemin Kat: 152 m² Asma Kat: 955 m² Merdiven Holü: Zemin Kat: 85 m² Toplam: Bodrum Kat: 596 m² Zemin Kat: 1149 m² Asma Kat: 955 m² Mevcut Alan: 1 No'lu BB: Bodrum Kat: 507 m² Zemin Kat: 912 m² 2 No'lu BB: Bodrum Kat: 62 m² Zemin Kat: 152 m² Asma Kat: 955 m² 3 No'lu BB: Zemin Kat: 85 m² Toplam: Bodrum Kat: 596 m² Zemin Kat: 1149 m² Asma Kat: 955 m²
Yasal ve Mevcut Durum Kıyaslaması	:	Değerleme konusu taşınmazın Melikgazi Belediyesinde 2 adet mimari projesi bulunmaktadır. 07.10.2021 tarihinde alınan tadilat ruhsatına baz mimari projede dükkan alanı 3 bağımsız bölüme bölünmüş olup, mahalindeki incelemelerde de dükkan alanlarının bölünmüş olduğu gözlemlenmiştir. Ancak belediyede yapılan bu işlem tapuya işlenmemiş olup tapuda bağımsız bölümler tek bağımsız bölüm olarak görülmektedir. Yasalda toplamda 1.860 m² olan dükkan alanı, mevcut durumda toplamda 2.673 m² alanlıdır.
Yaşı	:	20
Elektrik	:	Var
Su	:	Var
Kanalizasyon	:	Var
Isıtma Sistemi	:	-
Jeneratör	:	Var
Asansör	:	Var
Yangın Merdiveni	:	-
Yangın Alarmı	:	-
Park Yeri	:	Var

23

BÖLÜM 6

GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ

6.1 Gayrimenkulün Analizi

Değerleme konusu gayrimenkul Kayseri ili, Melikgazi ilçesi, Keykubat Mahallesi, 3066 ada 7 parselde bulunmaktadır. Parsel 3.350,47 m2 alanlıdır.

Değerleme konusu taşınmaz Osman Kavuncu Bulvarı üzerinde bulunmaktadır.

Değerleme konusu gayrimenkulün konumu harita üzerinde aşağıda gösterilmiştir.



6.2 Gayrimenkulün Değerine Etken Faktörler – SWOT Analizi

GÜÇLÜ YÖNLER	ZAYIF YÖNLER
✓ Değerleme konusu taşınmazın bilinirliği yüksek bir bölgede yer alması ✓ Gayrimenkullerin tek mülkiyet yapısına olması,	- Belediye onaylı mimari projede yapılan alansal değişikliklerin tapuya işlenmemiş olması
FİRSATLAR	TEHDİTLER
+ -	? Dünyada yaşanan finansal krizin, Türkiye üzerindeki olumsuz etkilerinin gayrimenkul sektörüne olumsuz yansımaları. ? Türkiye ekonomisindeki ve siyasetteki belirsizlik ve son dönemde USD/TL paritesinde yaşanan dalgalanmaların gayrimenkul sektörünü de olumsuz yönde etkilemesi,

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

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

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

Bu değerlendirme çalışmasında değerlendirme konusu taşınmazların satışa/kiralamaya emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması, sebebiyle “Pazar Yaklaşımı” yöntemi kullanılmıştır. Ayrıca gayrimenkulün “dükkan,” niteliğine sahip olması nedeniyle kira getirisinin olma potansiyeli ve çevresinde kiralık benzer gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması nedeniyle “Gelir Yaklaşımı” yöntemleri kullanılmıştır.

Kiralık Dükkan Bilgileri

KİRALIK DÜKKAN BİLGİLERİ											
AÇIKLAMA		ÖZELLİKLER					TALEP EDİLEN SATIŞ DEĞERİ			İLETİŞİM BİLGİLERİ	
		Brüt Alanı (m ²)	Zemin Kat Alanı (m ²)	Depo Alanı (m ²)	Asma Kat Alanı (m ²)	Üst Katların Alanı (m ²)	Zemine İndirgenmiş Alan (m ²)	TL/ay	Birim Değer (TL/ay/m ²)		Zemine İndirgenmiş Birim Değer (TL/ay/m ²)
Dükkan #1	Kayseri ili, Melikgazi ilçesi, Keykubat mahallesinde kiralık dükkan.	600	200	400			333	115.000	192	345	Sema Ö. 0505 070 48 48
Dükkan #2	Kayseri ili, Melikgazi ilçesi, Keykubat mahallesinde kiralık dükkan.	58	58				58	10.000	172	172	Mahmut A. 0506 453 84 14
Dükkan #3	Kayseri ili, Melikgazi ilçesi, Keykubat mahallesinde kiralık dükkan.	100	100				100	15.000	150	150	Salih Sayım 0534 834 60 68
Dükkan #4	Kayseri ili, Melikgazi ilçesi, Osman Kavuncu mahallesinde kiralık dükkan.	1.600	500		300	800	1.050	200.000	125	190	Edanur Kayaalp 0543 717 31 99
Dükkan #5	Kayseri ili, Melikgazi ilçesi, Osman Kavuncu mahallesinde kiralık dükkan.	200	75	75	50		125	45.000	225	360	Berat Patat 0538 698 88 95

Kiralık Emsal Haritası



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

Yapılan detaylı piyasa araştırmasında, bölgedeki farklı büyüklük ve konumdaki benzer satılık ve kiralık dükkan emsalleri incelenmiştir.

Bölgedeki dükkanların zemine indirgenmiş satış fiyatı **32.500-93.375 TL/m²** aralığında değişmektedir. Bölgedeki emlak yetkilileriyle yapılan görüşmeler ve internet ilanlarıyla yapılan kıyaslamalar sonucunda yasal alan için dükkan alanının tapudaki mimari projesine göre tek dükkan olarak değerler hesaplanmı olup zemin kat için 48.750 TL/m², bodrum kat için 12.000 TL/m², asma kat 17.250 TL/m² olarak görüşler alınmıştır. Değerleme konusu taşınmazın mevcut değeri için dükkanların mevcut duruma göre bölünmüş alanları için ayrı ayrı hesaplamalar yapılmış olup paçal değer verilmiştir. Paçal değere göre zemin kat için 48.750 TL/m², bodrum kat için 12.000 TL/m², asma kat için 17.250 TL/m² değer verilmiştir.

Kat	Yasal Alanı (m2)	Birim Değer (TL/m2)	Değer (TL)
Bodrum Kat	473,74	12.000,00	5.684.868,38
Zemin Kat	1096,41	48.750,00	53.449.757,46
Asma Kat	289,67	17.250,00	4.996.885,13
Toplam	1859,82	34482,67	64.131.510,96
Yuvarlatılmış Toplam Değer (TL)			64.132.000,00

Kat	Mevcut Alanı (m2)	Birim Değer (TL/m2)	Değer (TL)
Bodrum Kat	569,00	12.000,00	6.828.000,00
Zemin Kat	1149,00	48.750,00	56.013.750,00
Asma Kat	955,00	17.250,00	16.473.750,00
Toplam	2673,00	29672,84	79.315.500,00
Yuvarlatılmış Toplam Değer (TL)			79.316.000,00

Değerleme konusu taşınmaz için yasal durum değeri **64.132.000 TL**, mevcut durum değeri **79.316.000 TL** takdir edilmiştir.

6.4.2 Gelir Yaklaşımı

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

6.4.2.1. Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi

Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü varlıklarla ilgili bazı durumlarda, İNA, varlığın kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, varlığın değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. Bu bazen gelir kapitalizasyonu yöntemi olarak nitelendirilir. Bazı durumlarda, özellikle varlık değerlendirme tarihinde istikrarlı bir büyüme ve kâr düzeyinde işletiliyor olduğunda, kesin tahmin süresinin dikkate alınması gerekli olmayabilir ve devam eden değer tek değer esası (bazen gelir kapitalizasyonu yöntemi olarak nitelendirilir) olarak ortaya çıkabilir.

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

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

Değerleme konusu gayrimenkuller için bölgede yer alan satışa ve kiraya konu dükkanlar araştırılmış olup, taşınmazlar için ikinci yöntem olarak gelir kapitalizasyonu yaklaşımına göre değer takdir edilmiştir.

Bölgede yapılan detaylı araştırmalar neticesinde bölgedeki zemine indirgenmiş dükkan kiralari 150-360-TL/ay/m2 aralığında değişmekte olduğu, değerlendirme konusu dükkanlar için emlak yetkilileriyle yapılan görüşmeler sonucunda değerlendirme konusu taşınmazın yasal durumda zemin kat için 160-TL/ay/m2 olacağı, bodrum kat için 1/4 zemine indirgeme uygulanacağı, asma kata ½ indirgeme uygulanacağı bilgisi alınmıştır. Mevcut durum değeri için paçal değer olarak 116,81 TL/ay/m2 değer takdir edilebileceği görüşleri alınmıştır.

Kat	Yasal Alanı (m ²)	BİRİM KİRA DEĞERİ (TL/m ² /ay)	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL/ay)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	KAPİTALİZASYON ORANI (%)	PAZAR DEĞERİ (TL)
Bodrum Kat	473,74	40,00	18.949,56	227.394,74	5,6%	4.093.105,23
Zemin Kat	1096,41	160,00	175.424,85	2.105.098,14	5,6%	37.891.766,52
Asma Kat	289,67	80,00	23.173,96	278.087,52	5,6%	5.005.575,36
Toplam	1859,82	116,97	217.548,37			46.990.447,11
Yuvarlatılmış Toplam Değer (TL)						46.990.000,00

Kat	Mevcut Alanı (m ²)	BİRİM KİRA DEĞERİ (TL/m ² /ay)	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL/ay)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	KAPİTALİZASYON ORANI (%)	PAZAR DEĞERİ (TL)
Bodrum Kat	569,00	32,00	18.208,00	218.496,00	5,6%	3.932.928,00
Zemin Kat	1149,00	162,00	186.138,00	2.233.656,00	5,6%	40.205.808,00
Asma Kat	955,00	57,00	54.435,00	653.220,00	5,6%	11.757.960,00
Toplam	2673,00	96,81	258.781,00			55.896.696,00
Yuvarlatılmış Toplam Değer (TL)						55.897.000,00

Değerleme konusu taşınmaz için yasal durum değeri **46.990.000 TL**, mevcut durum değeri **55.897.000 TL** hesaplanmıştır.

6.4 Değerlemede Konusu Taşınmazların Kalan Ekonomik Ömürlerinin Tespiti

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

İL	İLÇE	MAHALLE	ADA	PARSEL	Yapım Yılı	Toplam Ömür	Yaş	Kalan Ekonomik Ömür
Kayseri	Melikgazi	Keykubat	3066	7	2005	50	21	29

6.5 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

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

Değerleme çalışmasında, değerlendirme konusu gayrimenkullerin arsa değer tespiti için Pazar Yaklaşımı kullanılmıştır. Gayrimenkulün değer tespiti için ayrıca Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı kullanılmıştır.

DEĞERLEME YÖNTEMİ	TOPLAM (TL)- KDV HARİÇ	TOPLAM (TL)- KDV DAHİL
YASAL DURUM DEĞERİ		
PAZAR YAKLAŞIMI GÖRE	64.132.000	76.958.400
GELİR YAKLAŞIMI'NA GÖRE	46.990.000	56.388.000

Bölgede yer alan kiraya ve satışa konu tesislerin konumları, fiziki durumları, kat yükseklikleri, teknik kapasiteleri, arsa büyüklükleri ve mevcut emsal haklarının kullanım oranları açısından farklılık göstermesi sebebi ile Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı ile hesaplanan değerlerinin gayrimenkulün pazar değerini yansıtmadığı düşünülmektedir.

Değerleme konusu parsellerdeki yapıların inşaat yapım teknikleri, fiziki durumları ve gayrimenkulün arsasının sahip olduğu imar hakları açısından gayrimenkulün pazar değerinin **Pazar Yaklaşımı Yöntemi'ne** göre takdir edilmesi uygun görülmüştür.

Konu gayrimenkuller için toplam **Pazar Yaklaşımı Yöntemine** göre; KDV HARİÇ **64.132.000.- TL** değer takdir edilmiştir.

• **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 ticari mülk olması sebebi ile KDV oranının %20 olacağı varsayılmıştır.

Sonuç olarak; değerlendirme konusu gayrimenkuller için Pazar Yaklaşımı Yöntemi'ne göre nihai toplam değerleri **KDV Dahil 76.958.400.-TL** olarak takdir edilmiştir.

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

Değerleme raporu içeriğinde tüm asgari bilgilere yer verilmiştir.

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

Değerlemeye konu gayrimenkulün tapu kayıtlarında bulunan takyidat kaydının taşınmazın 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**

Gayrimenkule ilişkin **26.01.2026 tarih, saat: 15:47'**de temin edilmiş olan takyidat belgesi incelenmiş olup, herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

- ✓ **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 taşınmaz dükkan olarak kullanılmaktadır.

- ✓ **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 taşınmazlar ve ana taşınmaz üzerinde Üst Hakkı veya Devremülk Hakkı bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazın tapudaki niteliği **"Depolu ve Asma Katlı Dükkan"** vasıflı olup, söz konusu taşınmaz mevcut durumuyla uyumludur.

- ✓ **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 belediyede projesindeki alanlarıyla mahalindeki alanları arasında farklılıklar olduğu, TAKBİS belgesinde belirtilen 27 nolu bağımsız bölümün belediyedeki tadilat projesine göre 4 ayrı bölüme bölündüğü, bunun tapu onaylı mimari proje ile uyumsuz olduğu görülmüştür.

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 değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

GAYRİMENKUL İÇİN TAKDİR EDİLEN 31.12.2025 TARİHLİ TOPLAM PAZAR DEĞERİ;**TL**

Gayrimenkulün Toplam Pazar Değeri; (KDV Hariç)*	64.132.000
Gayrimenkulün Toplam Pazar Değeri; (%20 KDV Dahil)³	76.958.400

Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankasının 31.12.2025 tarihli alış/satış kurlarına göre;
1 USD alış kuru = 42,8457 TL, 1 USD satış kuru = 42,9229 TL
1 Euro alış kuru = 50,2859 TL, 1 Euro satış kuru = 50,3765 TL

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

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

Lisanslı Değerleme Uzmanı	Lisanslı Değerleme Uzmanı	Lisanslı Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
			
Ahmet DURMUŞ	Evren TÜFEKÇİ	Özdil ŞAHİN	Cansel Şirin YAZICI
Lisans No: 403763	Lisans No: 402789	Lisans No: 400461, MRICS, RICS Registered Valuer	Lisans No: 400112, FRICS, RICS Registered Valuer

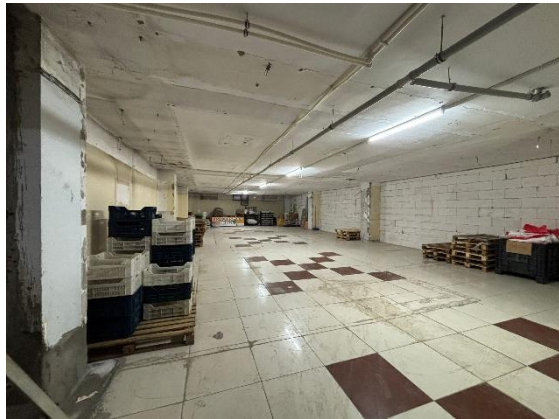
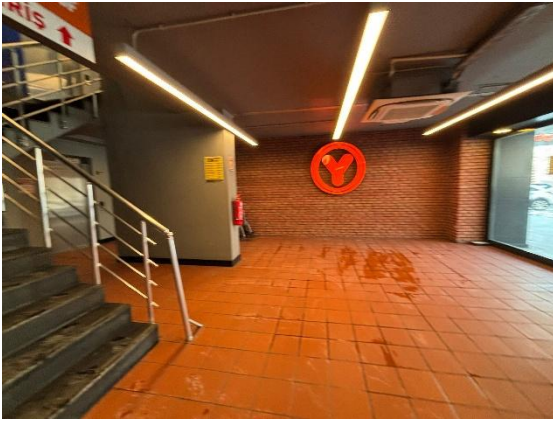
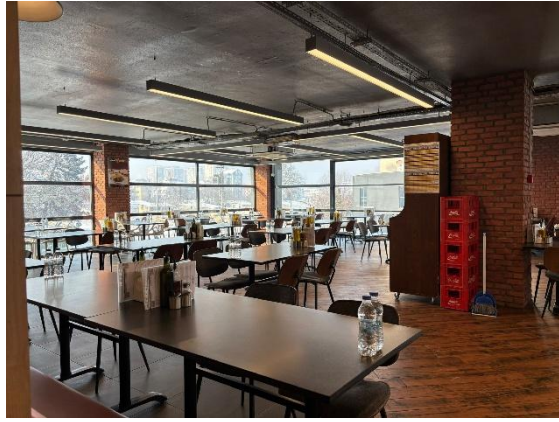
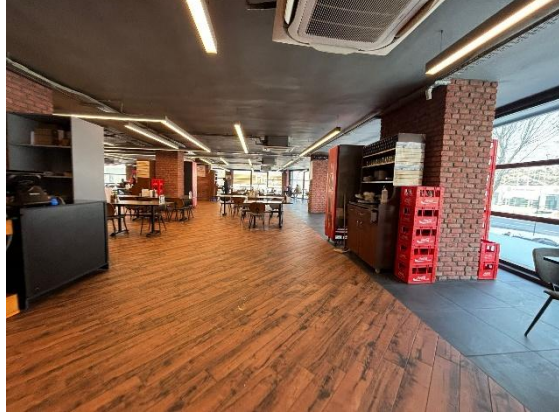
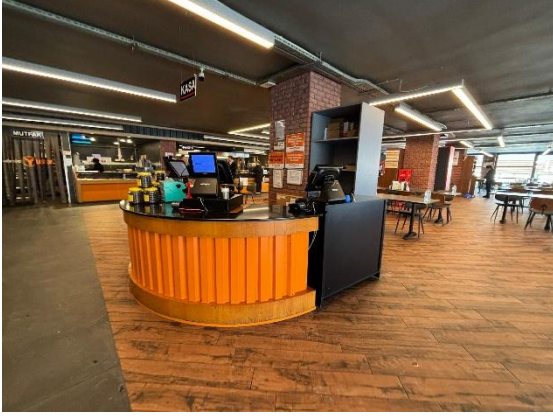
³ KDV oranı şirketlerin KDV'li mülk satışı konusuna girmektedir. Bu hesaplamaların rutin KDV uygulaması olacağı ve KDV oranının %20 olacağı varsayılmıştır.

BÖLÜM 8**EKLER**

1. Fotoğraflar
2. Tapu Fotokopileri
3. Tapu Takyidat Değişikliklerini (Aktif-Pasif) İçeren Takyidat Belgeleri
4. Melikgazi Belediyesi İmar Ve Şehircilik Müdürlüğü Ve Kayseri Büyükşehir Belediyesi'nden Temin Edilen İmar Durum Yazısı
5. Mimari Proje Kapak Sayfası ve Kat Planları
6. Yapı Ruhsatları
7. Mimari Proje Kat Planları
8. Mal Sahibinden Temin Edilen Kira Sözleşmeleri
9. Değer Tanımları ve Değerleme Yöntemlerinin Tanımı
10. Özel Veriler – Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi
11. Öngörüler ve Kısıtlayıcı Koşullar
12. Özgeçmişler
13. Lisans Belgeleri
14. Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği Tarafından Verilen Mesleki Tecrübe Belgeleri
15. Bağımsızlık Beyanları

EK 1

FOTOĞRAFLAR





EK 2

TAPU FOTOKOPİSİ

ANA GAYRİMENKULÜN	İli	KAYSERİ		 TAPU SENEDİ		Fotoğraf		
	İlçesi	MELİKGAZİ						
	Mahallesi	KEYKUBAT						
	Köyü							
	Sokağı							
	Mevkii							
Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü		ha	m ²	dm ²
K34-C-04-A-B	3066	7	ONÜÇ KATLI KARGIR APARTMAN VE ARSASI				3.350,47	m ²
Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 7370547 QRKodu kullanarak taşınmazın haritasına ulaşabilirsiniz.							
BAĞIMSIZ BÖLÜM	KAT MÜLKİYETİ ☒		KAT İRTİFAKI ☐		DEVRE MÜLK ☐			
	Satış Bedeli		Niteliği		Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm. No.
	2.405.000,00		DEPOLU VE ASMA KATLI DÜKKAN		622/3352	-/-	ZEMİN	2
	Edinme Sebebi	Tamamı ŞABAN MİRABOĞLU : MEHMET Oğlu adına kayıtlı iken TUNÇLAR KURUYEMİŞ GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına Satış işleminden. YÖN.PLANI : Y.P.T.17/11/2004						
	Sahibi	TUNÇLAR KURUYEMİŞ GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ Tam						
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi		
Cilt No.	9058	109	10819		22/02/2021	Cilt No.		
Sahife No.	 Sicil Müdürlüğü Yetkili Müdür Yardımcısı					Sahife No.		
Sıra No.						Sıra No.		
Tarih						Tarih		
NOT : * Mülkiyetin gayri ayni haklar ile yerler için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tebligat Kanunu Hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.								

D.M.O Basım İşl. Md.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır. 199 Stok No 199

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 26-1-2026-15:47



Kaydı Oluşturan: ABDULLAH TUNÇ (ÇİTLEKÇİ MAĞAZACILIK GIDA ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	3066/7
Taşınmaz Kimlik No:	7370547	AT Yüzölçümü(m2):	3350.47
İl/İlçe:	KAYSERİ/MELİKGAZİ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	DEPOLU VE ASMA KATLI DÜKKAN
Kurum Adı:	Melikgazi	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KEYKUBAT	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ZEMİN/27
Cilt/Sayfa No:	109/10819	Arsa Pay/Payda:	622/3352
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ONÜÇ KATLI KARGIR APARTMAN VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Y.P.T.17/11/2004(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)			

MÜLKİYET BİLGİLERİ

1 / 2

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
569467167	(SN:7802495) TUNÇLAR KURUYEMİŞ GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Satış 22-02-2021 9058	-

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

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

2 / 2

EK 4

**MELİKGAZİ BELEDİYESİ İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ VE KAYSERİ
BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ'NDEN TEMİN EDİLEN İMAR DURUM YAZISI**

	T.C. MELİKGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI Plan ve Proje Müdürlüğü	
Sayı : E-28539355-115.01.99-142658 Konu : İmar Durum Bilgisi - Keykubat Mahallesi 3066 ada 7 parsel		25.12.2025
ÇİTLEKÇİ MAĞAZACILIK GIDA A.Ş. (Macun Mahallesi 177 Cadde No:10 Yenimahalle/Ankara)		
İlgi : 19.12.2025 tarihli ve 40008 sayılı yazınız.		
İlgi tarihli ve sayılı dilekçenizde bahse konu olan İlçemiz Keykubat Mahallesi 3066 ada 7 parsel numaralı taşınmaz 1/1000 ölçekli uygulama imar planı kapsamına ilk olarak 28.02.1987 yılında alınmıştır. Söz konusu parsel 1/1000 ölçekli uygulama imar planında M işaretli A-4 yapılaşma koşullarına sahip konut alanı olarak planlı olup, ilgili parselin son 3 yıl içerisinde alan kullanım kararlarını etkileyen herhangi bir imar plan tadilatı bulunmamaktadır.		
Bilgilerinize rica ederim.		
Emre YAYLAGÜL Belediye Başkanı a. Belediye Başkan Yardımcısı		
Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır. Doğrulama Kodu: b66f76b3-55d5-4fac-9ca6-5ce481ae2327 Doğrulama Linki: https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys		
Adres: Hunat Mah. Nuhaci Yazgan Cad. No: 38 Melikgazi / Kayseri Telefon No: (352)252 13 33 Faks No: (352)222 92 75 e-Posta: melikgazi@melikgazi.bel.tr İnternet Adresi: http://www.melikgazi.bel.tr/ Kep Adresi: melikgazibelediyesi@fs01.kep.tr		Bilgi için: Buse KÜÇÜK Memur Telefon No: - 
1/1		



T.C.
KAYSERİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı

İmar ve Şehircilik Şube Müdürlüğü
Sayı: E-32845575-754-2025-2189/33788
Tarih: 23.12.2025
Dosya Numarası: 2025-12B245



Sayı : E-32845575-754-2025-2189/33788
Konu : İmar durumu hk.

23.12.2025

Sn. Çitlekçi Mağazacılık Gıda A.Ş.
Macun Mah. 177. Cad. No:10
Yenimahalle/ANKARA
Cep: 0533 582 88 08

İlgi : 19.12.2025 tarihli dilekçeniz.

İlgi dilekçenize konu edilen, Melikgazi ilçesi, Keykubat Mahallesi 3066 ada 7 parsel numaralı taşınmaz 1/25000 ölçekli nazım imar planında yüksek yoğunluklu konut alanı ve 1/5000 ölçekli nazım imar planında TİCK (ticaret ve konut) alanı olarak planlıdır. Son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.

Söz konusu taşınmazla ilgili 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ilgili belediyesinden ve 1/100.000 ölçekli nazım imar planı da Çevre ve Şehircilik Bakanlığından talep edilmesi gerekmektedir. Bilgilerinize rica ederim.

Fatih TEMELTAŞ
Başkan a.
Genel Sekreter Yardımcısı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: FC4DD91F

Doğrulama Adresi: <https://turkiye.gov.tr/kayseri-buyuksehir-belediyesi-ebys>

Adres: Mustafa Kemal Paşa Bulvarı No:15
Posta Kodu: 38010 Kocasinan / KAYSERİ
Telefon No: (0352) 222 8960 Fax No: (0352) 222 8958
Kep Adresi: kayseribelediyesi@hs01.kep.tr
Web Adresi: <https://www.kayseri.bel.tr>

Bilgi için: Fatma Naciye ÜLGER - Şehir
Plancısı
Telefon No:2071641



1/1

EK 5

MİMARİ PROJE KAPAK SAYFASI VE KAT
PLANLARI

YAPININ	SAHİBİ	TUNÇLAR KURUYEMİŞ GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ					
	KULLANIM AMACI	DÜKKAN TADİLAT PROJESİ					
YÜKLENİCİ	ADI ve SOYADI						
	VERGİ DAİRESİ ve NUMARASI						
ARSANIN	İLİ	İLÇESİ	MAHALLESİ	YÜZÖLÇÜMÜ	PAFTA NO	ADA NO	PARSEL NO
	KAYSERİ	MELİKGAZİ	KEYKUBAT	3.350,47	K-34-C-04-A-1-B	3056	7
ODALARARASI ORTAK ESASLARA GÖRE	Mimari Hizmet Sınıfı	Sisik Hizmet Sınıfı	m2 Birim Maliyeti	Kat Adedi	Yapı Alanı	İnşaat Süresi	Taahhüt Sistemi
	4A	4A		1.000,00 K+GOK + 33 NOK	1.000,00 K+GOK + 33 NOK		CELIK-BA

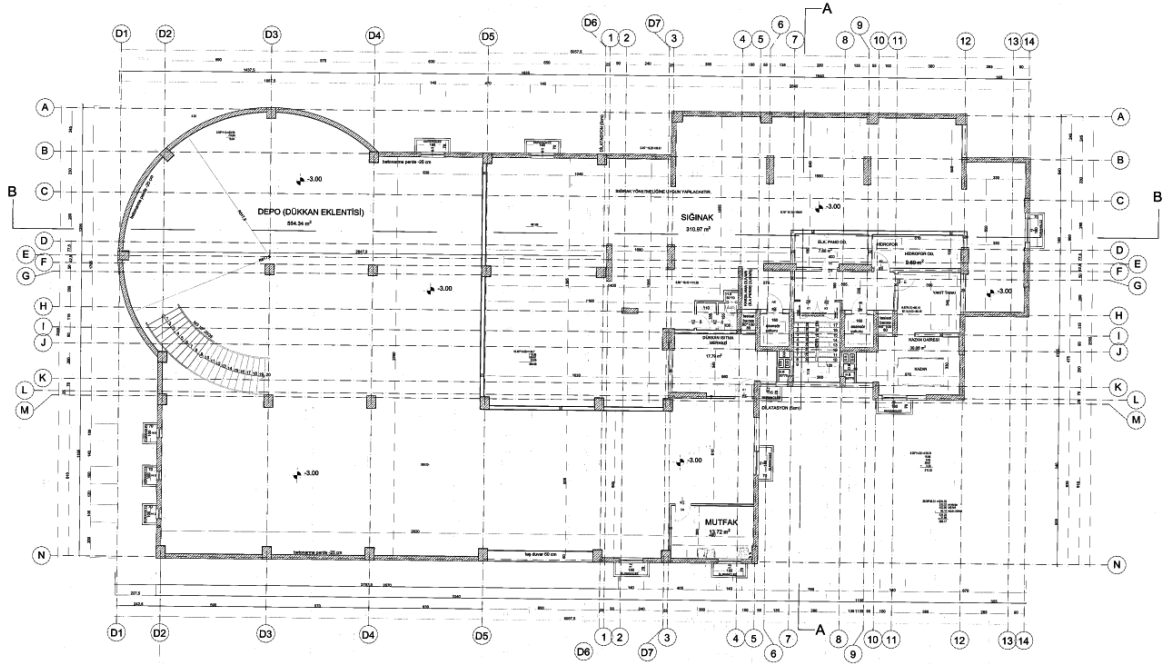
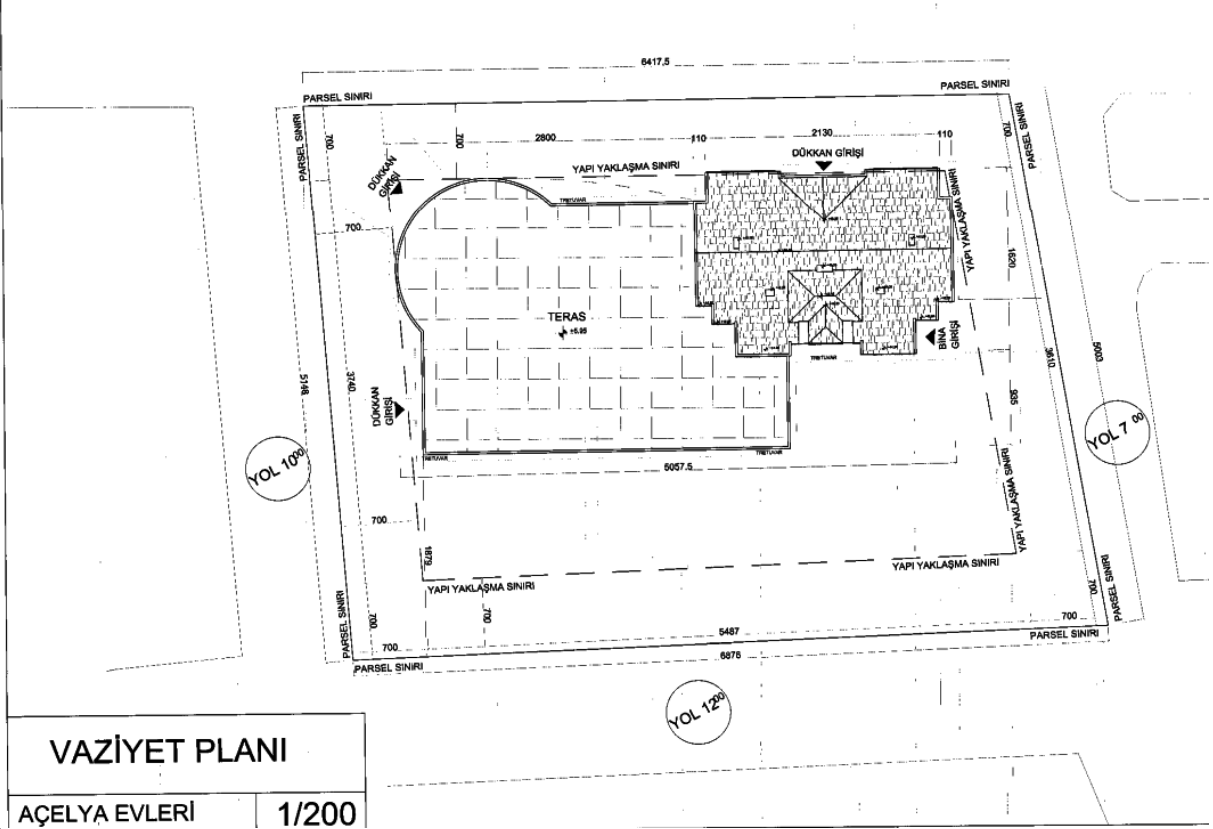
PLAN PROJE RESİM VE HESAPLARI YAPAN		O D A N A Y I	MİMARLAR ODASI 14570 Proje tasarımcısı 13/08/2021 065360 mimarlık - 2021 TL	
1	VERGİ DAİRESİ			MİMARİSİNAN V.D.
2	SİCİL NO			0210090381
3	SOYADI (UNVANI)			AKDENİZ (MİMAR)
4	ADI			İSA
5	ODA SİCİL NO	23580		
M O D U R	PLAN VE RESİM HESAPLARI YAPANIN ADI SOYADI			
	MİMAR		M	

SİGİNAK KOMİSYONU ONAYI	SİGİNAK ONAYI	İTFAİYE GÖRÜŞÜ	İTFAİYE ONAYI

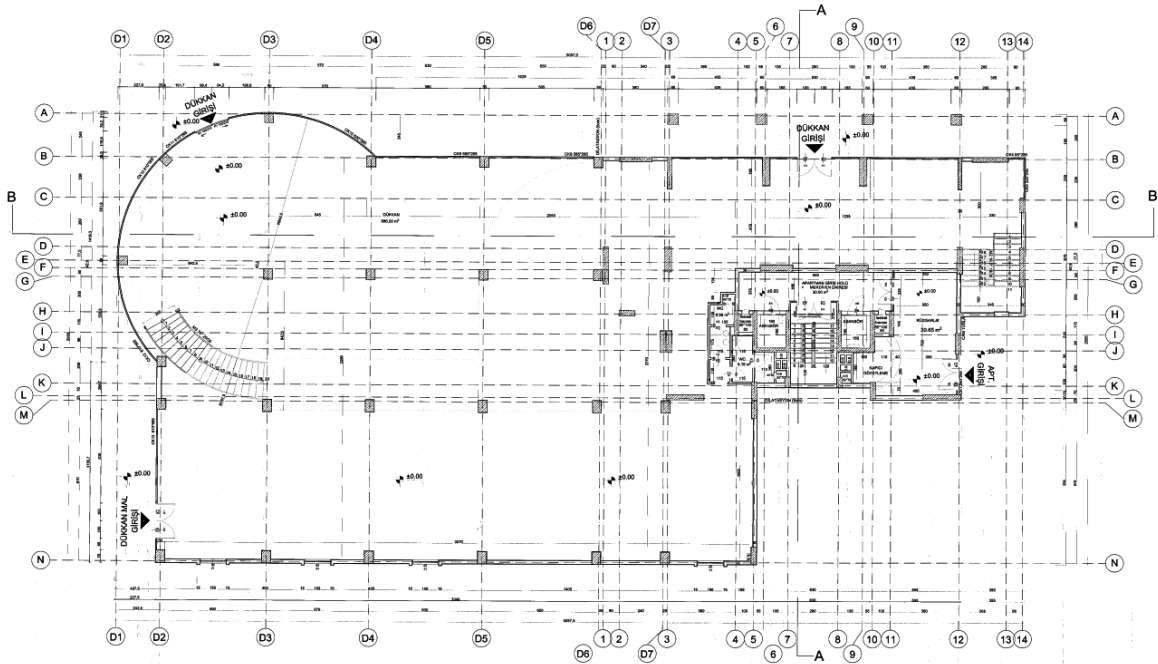
YAPI DENETİM ONAYI	YAPI DENETİM ONAYI	BELEDİYE ONAYI	BELEDİYE ONAYI
	Bu proje Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Yapı Denetim Komisyonuno'lu yetki belgesine sahip Yapı Denetim Şirketi tarafından ilgili yasa yönetmelik, parçama ve standartlara uygunluğu denetlenmiştir.		a)-Bütün pencereler çift çerçeve veya eşdeğeriyle çift cam olup rügarlıdır olacaktır. b)-Isı yalıtım projesine uyulacaktır. c)-Dükkanlarda vitrin mecburiyeti vardır. d)-Bu planda yazılı mahal isimlerine aynen ve işletme kullanımı yapmak için kurulumlarında uygun görüldüğü tasdik edilmiştir. e)-Kaba inşaat safhasında demir ve inşaat malzemesi olmadan tamamlanarak yapıya yapı kullanma izni verilemez. Mimar İSA AKDENİZ tarafından kendi sorumluluğu altında inşaat kanunu ve yönetmelikleri hükümlerine tamamen uygun olarak hazırladığı beyan edilen bu projelerin yapılan kontrollerinde görülebilen uyumsuzluklar düzeltilerek ve inşaat sahibinin sorumlu tasdik edilerek uygulanması ve inşaatın devamı sırasında doğabilecek uyumsuzluklar fenni mesul tarafından derhal müdahale edilerek verilmek kaydıyla tasdik işlemi yapılmıştır. 13/08/2021 Proje onaylayan

M	Akdeniz mimarlık	cep-tel : 0 533 544 75 71 (akdenizproje@hotmail.com)
---	------------------	---

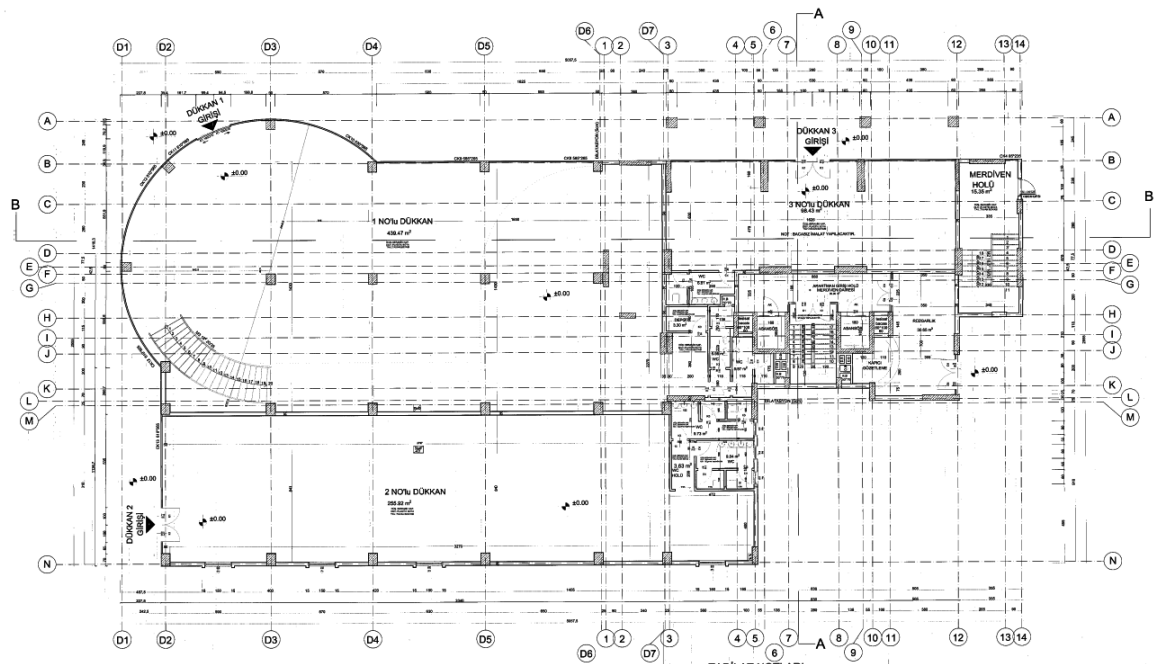
YASAL UYARI :
BU PROJEDEKİ TAŞIYICI SİSTEM MİMARİ TASARIMLA BİR BÜTÜNDÜR. 3946 SAYILI FKRİ VE SANAT ESERLERİ YASASI GEREĞİNCE
[PROJE NİTELİĞİ MİMARİ HAKEN VE ONAYI OLMADAN PROJE VE PROJEDEKİ TAŞIYICI SİSTEMDE DEĞİŞİKLİK YAPILAMAZ.]



Bodrum kat planlarında herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.

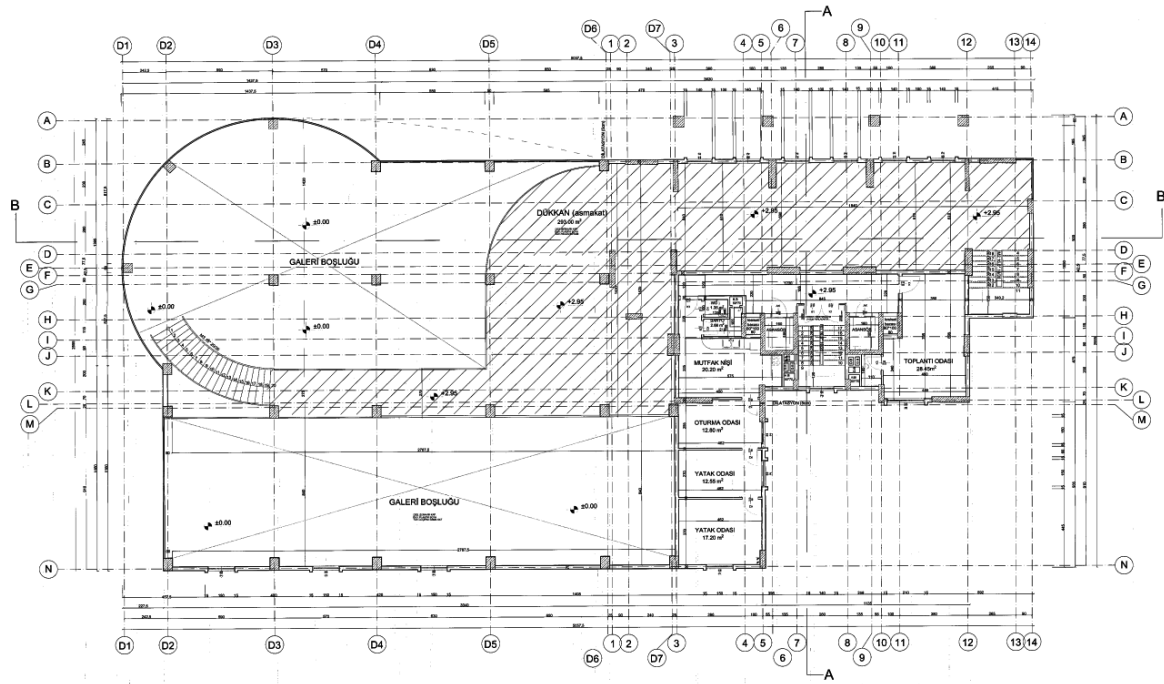


MEVCUT ZEMİN KAT PLANI
AÇELYA EVLERİ 1/50

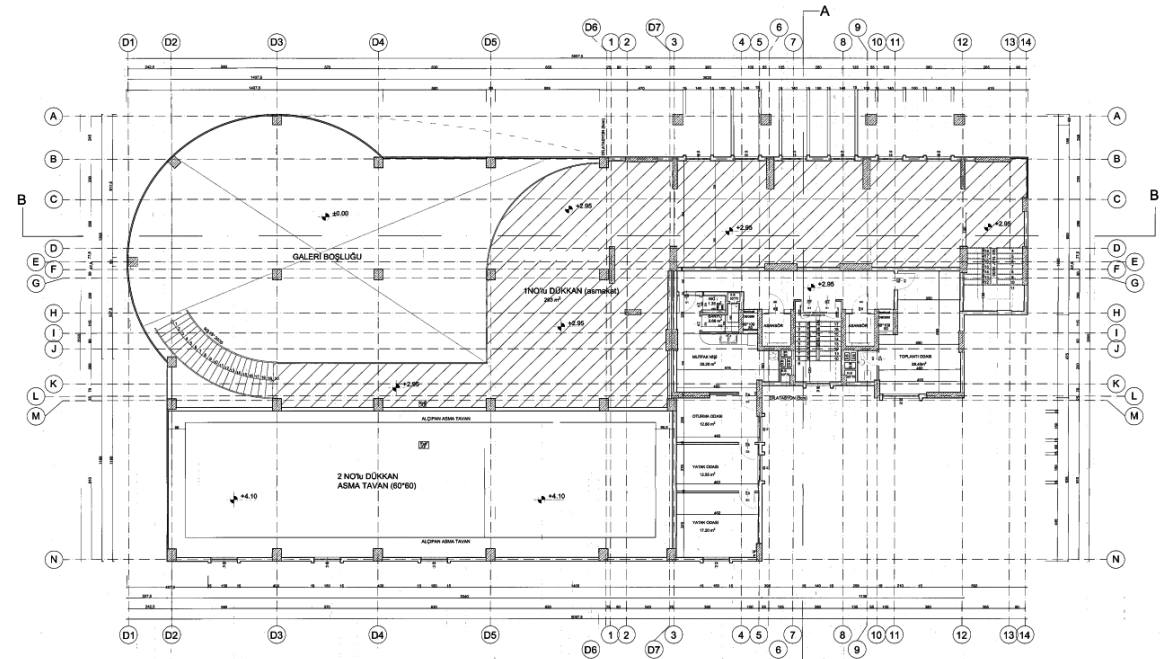


TADİLATLI ZEMİN KAT PLANI
AÇELYA EVLERİ 1/50

TADİLAT NOTLARI
-Zemin Katı bulunan tek dükkan B-D7 / D-D7 akslarından (6 m) , M-D2 / M-3 akslarından (28 m) alçıpan duvar paneli ile 3'ye bölünecek.
-B-12 / D-12 akslarından (3,30 m) alçıpan duvar paneli merdiven holü bölünecektir.
-B-14 / C-14 aksları arasında 1 adet yangın kapısı eklenecektir.
-2 ve 3 no'lu dükkanlar için itaak hacimleri oluşturulacaktır.
-Tüm bölmeler hafif malzeme olan alçıpan duvar panelleri ile 20 cm olarak yapılacaktır.



MEVCUT ASMA KAT PLANI
AÇELYA EVLERİ 1/50



TADİLATLI ASMA KAT PLANI
AÇELYA EVLERİ 1/50

TADİLAT NOTLARI — A
-Asma Kat: M-D2/ M-3 akslarından (28 m) alçıpan duvar paneli ile 2'ye bölünecek.
-B-12 / D-12 akslarından (3,30 m) alçıpan duvar paneli merdiven holü bölünecektir.
-B-12 / C-12 aksları arasında 1 adet yangın kapısı eklenecektir.
-Tüm bölmeler hafif malzeme olan alçıpan duvar paneli ile 20 cm ciarak yapılacaktır.
-2 No'lu dükkan tavanı alçıpan asma tavan ile 4.00 m'lerden kapatılacaktır.
-1 ve 2 No'lu dükkan için asma baca ile havalandırma sağlanacaktır.

EK 6

YAPI RUHSATLARI

YAPI RUHSATI

Ruhsat Takip No: 0 0 0 1 6 3 0

1. Ruhsat veren kurum Mayseri Melikgazi Belediyesi		2. Ruhsatın verilme amacı ☒ Yeni yapı ☐ İlave ☐ Kat ilavesi ☐ Tadilat ☐ Kullanım değişikliği ☐ Fosseptik ☐ İstinat duvar ☐ Bahçe duvar ☐ Yenileme ☐ Yeniden ☐		3. Ruhsatın onay tarihi 31.12.2003		4. Ruhsat no. 4 / 13	
II : Kayseri Melikgazi		8. İmar planı onay tarihi 07.05.1987		9. Parselasyon planı onay tarihi - / - / 20 -		10. İmar durumu tarihi ve no. 04.04.2003 058 30 K 1 A	
Bucak : -		11. Parselin kullanma amacı ve alanı (m ²) Daire + İşyeri 3350.95		12. Tapu tescil belgesi veren kurum Melikgazi Tapu Sicil Müdürlüğü		13. Tapu tescil belgesi tarihi ve no. 19.6.2003 5014	
Kıy : Melikgazi		14. Zemin etüdü onay tarihi - / - / 20 -		15. ÇED raporu onay tarihi - / - / 20 -		16. Planlanan inşaat başlama tarihi 31.12.2003	
Belediye : Keykubat		17. Planlanan inşaat bitme tarihi - / - / 20 -		18. Ruhsatın geçerlilik tarihi 31.12.2003			
Manilla : Keykubat							
Muntarik : Keykubat							
YAPI SAHİBİNİN		YAPI MÜTEAHHİDİNİN		ŞANTIYE ŞEFİNİN			
19. Adı soyadı ünvanı Metin MERMERKAYA ve Ortakları		24. Adı soyadı ünvanı Saban HASNALÇACI ve Ortakları		25. Hukuki durumu		34. Adı soyadı ünvanı İhsan Hasnalca	
20. Bağlı olduğu vergi dairesi		26. Kurum sicil no. Mimarsinan		27. Bağlı olduğu vergi dairesi Mimarsinan		35. Oda sicil no.	
21. Vergi dairesi sicil no.		29. Sigorta sicil no. 4.4003.0110		30. Sözleşme tarihi ve no. 31.5.2003 15.05		36. Büro tescil no.	
22. Adres Keykubat Mah.		23. İmza [İmza]		31. Müteahhitlik kame no.		37. Oda belge no.	
32. Adres Serçeönü Mah. Bayraktar Cad. İkizler İş Merkezi Kat:5/501		33. İmza [İmza]		38. Sigorta sicil no.		39. Sözleşme tarihi ve no. 31.12.2003 7584	
40. Adres Serçeönü Mah. Bayraktar Cad. İkizler İş Merkezi Kat:5/501		41. İmza [İmza]		42. Adres Serçeönü Mah. Bayraktar Cad. İkizler İş Merkezi Kat:5/501		43. İmza [İmza]	
42. Yapının ünitelerinin kullanma amacı		43. Ünite sayısı		44. Yüzölçümü (m ²)		45. Benzer yapı sayısı	
Daire		26		4528		1	
Depolu Asmakatlı Dükkan		1		1776		27	
Kapıcı Dairesi		1		75		1	
Kazan Dairesi		1		89		1	
Toplantı Odası		1		34		44.95	
Sığınak		1		401		-	
Toplam		27		6903		300.000	
46. Toplam yapı sayısı		1		47. Yapının açan alanı (m ²)		1059 m ²	
48. Toplam taban alanı (m ²)		1059 m ²		49. Yapıda bağmsız bölüm sayısı		27	
50. Toplam bağmsız bölüm sayısı		27		51. Yapı inşaat alanı (m ²)		6903 m ²	
52. Toplam Yapı inşaatı alanı (m ²)		6903 m ²		53. Yapının yol kotu alt kat sayısı		1	
54. Yapının yol kotu üstü kat sayısı		14		55. Yapının toplam kat sayısı		15	
56. İlave kat sayısı		-		57. Yapının yükseklği (m)		44.95	
58. İlave kat yüksekliği (m)		-		59. Yapının sınıfı		111	
60. Yapının grubu		B		61. 1 m ² maliyeti (Bin TL)		300.000	
62. Yapının inşaat maliyeti (Bin TL)		2070900000		63. Yapının arsa değeri (Bin TL)		83773750	
64. Arsa cinsiyet yapının maliyeti (Bin TL)		2154673750					

YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER

5. ISITMA SİSTEMİ		67. TESİSATLAR		69. ORTAK KULLANIM ALANLARI		70. YAPIM SİSTEMLERİ		71. KULLANILAN MALZEME	
☐ Uzaktan ısıtmalı kalorifer ☐ İç kalorifer ☐ Kat kaloriferi ☐ Doğalgaz sobası ☐ Soba ☐ Klima		☐ Yangın tesisatı ☐ Haberleşme tes. ☒ Kanalizasyon ☐ Fosseptik ☐ Arıtma		☐ Paratoner ☐ Elektrik ☐ Jeneratör ☐ Hidrofor ☐ Asansör ☐ Ortak depo ☒ Kapıcı dairesi ☐ Bekci kulübesi ☐ Su deposu ☐ Kuyu suyu ☐ Şehir suyu		☐ Yığma (Kagir) ☒ İskelet (Karkas) ☐ Çelik ☐ Ahşap ☒ Betonarme ☐ Tünel kalıp ☒ Yerinde dökme ☐ Kompozit ☐ Prefabrik		☐ Briket ☒ Tuğla ☐ Taş ☐ Ahşap ☐ Kerpiç ☐ Gazbeton	
6. YAKIT CİNSİ		68. SİCAK SU						72. DÖŞEME	
☐ Katı yakıt ☐ Güneş ☐ Fuel-oil ☐ Termal ☐ Doğalgaz ☐ Rüzgar ☐ LPG ☐ Elektrik		Termin Şekli ☐ Termosifon ☐ Şofben ☐ Kombi ☐ Güneş Kollektörü ☐ Müsterek		Yakıt Cinsi ☐ Otogaz ☐ LPG ☐ Fuel-oil ☐ Elektrik ☐ Katı Yakıt ☐ Termal				☒ Plak Kiriş ☐ Mantar döşeme ☐ Asmolen ☐ Ahşap	

YAPI PROJELERİ

Onay tarihi	74. Adı Soyadı	75. Oda Sicil no.	76. Büro tescil no.	77. Oda belge no.	78. Adresi	79. İmza
18.12.2003	Selhat Saylı	23546	38123		Pompa İşçisi	[İmza]
	Hüseyin MERMERKAYA	40202		220	Serçeönü Mah. Bayraktar Cad. İkizler İş Merkezi Kat:5/501	[İmza]
31.12.2003	Mehmet MERMERKAYA	16091		35	Serçeönü Mah. Bayraktar Cad. İkizler İş Merkezi Kat:5/501	[İmza]
	Şuayip Şahin	30660		21	Yanıköprü Mah. Zeytinoluk Cad. No:7/A	[İmza]
10.01.2004	Mahmut Bayraktar	6837	1006.02.2004	13	Sivriçad. - Stad. 1.2.1.2 No:202	[İmza]
	Mehmet ARKUN	074		55	Serçeönü Mah. Bayraktar Cad. İkizler İş Merkezi Kat:5/501	[İmza]

YAPI RUHSATI Building Licence										Barkod / Karekod: 140837634				
1. Ruhsat Veren Kurum: MELIKGAZI BELEDİYESİ					9. Ruhsatın veriliş amacı		10. Ruhsat onay tarihi		11. Ruhsat no		12. İlk ruhsat tarihi		13. İlk ruhsat no	
2. Ruhsat verilen yapının adresi					☐ 1. Yeni yapı ☐ 10. Restorasyon ☐ 2. Yenileme ☐ 11. Güçlendirme ☐ 3. Yeniden ☐ 12. Kullanım değişimi ☐ 4. Ek bina ☐ 13. Fosseptik ☐ 5. Kat ilavesi ☐ 14. Mekanik tesisat ☐ 6. İlave ☐ 15. Elektrik tesisatı ☐ 7. Geçici ☐ 16. İsim değişikliği ☐ 8. Tadilat ☐ 17. İstinat duvarı ☐ 9. Dolgu ☐ 18. Bahçe duvarı		07.10.2021		826		31.12.2003		4/13	
İt: KAYSERİ İlçe: MELIKGAZI					14. İmar planı onay tarihi		15. İmar durum bel. tarihi		16. İmar durum bel. no		17. Zemin etüdü onay tarihi			
Köy: MERKEZ					18. Parselasyon plan onay tarihi		19. Parselin kullanma amacı		20. Parselin alanı(m2)		21. Tapu tescil belgesi verim tarihi		22. Tapu tescil belgesi no	
Mahalle/Mevki: KEYKUBAT Mahalle tanıtım kodu: 0					21. Tapu tescil belgesi verim tarihi		22. Tapu tescil belgesi tarihi		23. Tapu tescil belgesi no		24. ÇED raporu onay tarihi		25. Planlanan inşaat başlama tarihi	
Caddeler/Sokak/Bulvarı/Meydan/Köprü adı: OSMAN KAVUNCU					26. Planlanan inşaat bitirme tarihi		27. Ruhsatın geçerlilik tarihi		28. Ruhsatın geçerlilik tarihi		29. Ruhsatın geçerlilik tarihi		30. Ruhsatın geçerlilik tarihi	
Caddeler/Sokak/Bulvarı/Meydan tanıtım kodu: 3					31. Pafta No: K34C04A1B		32. Ada No: 3066		33. Parsel No: 7		34. Blok No:		35. Bağımsız bölüm No: 27 NOLU	
Site adı:					36. Yapi Kimlik No: 140371394		37. Bağımsız bölüm No: 27 NOLU		38. Yapi Kimlik No: 140371394		39. Bağımsız bölüm No: 27 NOLU		40. Yapi Kimlik No: 140371394	
3. Pafta No: K34C04A1B					4. Ada No: 3066		5. Parsel No: 7		6. Blok No:		7. Bağımsız bölüm No: 27 NOLU		8. Yapi Kimlik No: 140371394	
Yapi Sahibinin					Yapi Mütahhhidinin					Şantiye Şefinin				
28. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no					33. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no					43. Adı soyadı, unvanı				
TUNÇLAR KURUYEMİŞ GIDA İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş. AD. VEK. OSMAN ÖZDEMİR					HALLİ CAN ÇAKMAK. (CETAŞ TEKNİK YAPI SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ). 34903839818					DİDEM KARADUMAN. İNŞ. MÜH.				
29. Bağlı olduğu vergi dairesi adı					34. Oda sicil no					44. TC kimlik no				
OSTİM					57955					48634391446				
30. Vergi kimlik no					35. Bağlı olduğu vergi dairesi adı					45. Oda sicil no				
8670444965					GEVHER NESİBE					138023				
31. Adres					37. Sigorta sicil no					46. Sigorta sicil no				
19. MAYIS MAH. GÖKMEYDANI SK. NO: 11 İÇ KAPI NO: 32 MELIKGAZI / KAYSERİ					4-4003-1-1-1162176-38-15-94-21					22.09.2021				
32. İmza					38. Sözleşme tarihi					39. Sözleşme tarihi				
					22.09.2021					21070				
33. İmza					40. Yapi mütahhidi yetki belge no					47. Sözleşme tarihi				
					0038220671511603					22.09.2021				
34. İmza					41. Sicile esas adres					48. Sözleşme tarihi				
					GEVHER NESİBE MAH. GÜR SK. A. BLOK SİTESİ OFİSİM KAYSERİ BLOK NO: 8 İÇ KAPI NO: 34 KOCASINAN / KAYSERİ					21071				
35. İmza					42. İmza					49. Adres				
					CETAŞ TEKNİK YAPI SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ. G. Nesibe Mah. Gür Sk. A. Blok Sitesi Ofisim KAYSERİ Tel: 0352 222 90 00 Fax: 0352 222 90 00					MEVLANA MAH. MEHMET TİMUCIN CAD. DIEMPA SİTESİ SİTESİ NO: 31 İÇ KAPI NO: 11 TALAS / KAYSERİ				
36. İmza					43. İmza					50. İmza				
Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler					Yapi İle İlgili Özellikler									
51. Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları					52. Bağımsız bölüm sayısı					53. Tadilat ruhsatı ile tadilat alanı (m2)				
1220 - Ofis ve İşyeri					3					1776,00				
54. Toplam Yüzölçümü (m2)					1776									
55. Benzer yapı sayısı					29					56. Yapıda bağımsız bölüm sayısı				
1					29					26				
60. Toplam yapı sayısı					1					61. Toplam bağımsız bölüm sayısı				
1					29					26				
62. Toplam konut birim(daire) sayısı					1059					63. Toplam taban alanı(m2)				
1059					64. Toplam yapı inşaat alanı(m2)					6903				
65. Yapının yol kotu altı kat sayısı					1					66. Yapının yol kotu üstü kat sayısı				
1					14					67. Yapının toplam kat sayısı				
68. Yapının toplam kat sayısı					15					69. Yapının toplam yüksekliği(m)				
44,95					70. Yapının toplam yüksekliği(m)					47,95				
71. Yapının toplam yüksekliği(m)					47,95					72. İlave kat yüksekliği(m)				
73. Yapının sınıflı					III					74. Yapının grubu				
B					75. Grup no					18				
76. 1 m2 maliyeti					1800					77. Yapının maliyeti				
12425400					78. Yapının arsa değeri					79. Arsa dahil yapının maliyeti (TL)				
12425400					80. Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL)					3196800				
81. Isıtma Sistemi					87. Tesisatlar					88. Ortak Kullanım Alanları				
☒ 1. Merkezi ısıtmalı kalorifer ☐ 2. Bina içi kalorifer ☐ 3. Kat kaloriferi ☐ 4. Soba ☐ 5. Doğalgaz sobası ☐ 6. Klima ☐ 7.					☐ 1. Arıtma ☐ 2. Baz istasyonu ☐ 3. Doğalgaz ☐ 4. Elektrik ☐ 5. Haberleşme ☐ 6. Pis su ☐ 7. Temiz su ☐ 8. Sığınak ☐ 9. Jeneratör ☐ 10. Paratoner ☐ 11. Yangın tesisatı ☐ 12.					☒ 1. Asansör ☐ 2. Bekçi kulübesi ☐ 3. Açık otopark ☐ 4. Kapalı otopark ☐ 5. Kapıcı dairesi ☐ 6. Komürük ☐ 7. Ortak depo ☐ 8. Sığınak ☐ 9. Su deposu ☐ 10. Yangın merdiveni ☐ 11. Yüzme havuzu ☐ 12.				
82. Isınma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi					83. Sıcak Su Temin Şekli					84. Sıcak Su Yakıt Cinsi				
☐ 1. Katı yakıt ☐ 2. Fuel-oil ☒ 3. Doğalgaz ☐ 4. LPG ☐ 5. Elektrik ☐ 6. Güneş ☐ 7. Termal ☐ 8. Rüzgar ☐ 9.					☐ 1. Termosifon ☐ 2. Şofben ☐ 3. Güneş kolektörü ☐ 4. Kombi ☐ 5. Müşterek ☐ 6.					☐ 1. Doğalgaz ☐ 2. LPG ☐ 3. Fuel-oil ☐ 4. Elektrik ☐ 5. Katı Yakıt ☐ 6. Termal ☐ 7.				
85. İçme Suyu					86. Abık su					89. Yapının Tesisatı				
☐ 1. Şehir suyu ☐ 2. Kuyu suyu ☐ 3. Pınar suyu ☐ 4. Taşma suyu ☒ 1. Kanalizasyon ☐ 2. Fosseptik					☐ 1. Briket ☐ 2. Tuğla ☐ 3. Taş ☐ 4. Ahşap ☐ 5. Kerpiç ☐ 6. Gazbeton ☐ 7. Beton blok ☐ 8. Halı panel ☐ 9.					☐ 1.1. Betonarme ☐ 1.1.1 Çerçevesiz sistem ☐ 1.2. Ahşap ☐ 1.2.1 Perdeli sistem ☐ 1.3. Çelik ☐ 1.3.1 Çerçevesiz+Perdeli sistem ☐ 2. Yığma (Kagir) ☐ 3. Prefabrik ☐ 4. Yarı prefabrik ☐ 5. Karma				
90. Duvar Dolgu Maddesi Cinsi					91. Döşeme									
☐ 1. Briket ☐ 2. Tuğla ☐ 3. Taş ☐ 4. Ahşap ☐ 5. Kerpiç ☐ 6. Gazbeton ☐ 7. Beton blok ☐ 8. Halı panel ☐ 9.					☐ 1. Plak Kiriş ☐ 2. Mantar döşeme ☐ 3. Asmolen ☐ 4. Ahşap ☐ 5. Hazır yapı elemanı ☐ 6.					☐ 1. Var ☐ 2. Yok				
92. Parsel Dışı Otoparkı					93. Onay tarihi					94. Adı soyadı				
☐ 1. Var ☐ 2. Yok					13.08.2021					ISA AKDENİZ				
95. TC kimlik no					96. Oda sicil no					97. Adresi				
26492133774					23580					ERENKÖY MAH. GÖZEL SK. NO: 3/4 MELIKGAZI / KAYSERİ				
98. İmza					99. İmza					100. İmza				
Yapi Projeleri					Yapi Projeleri					Yapi Projeleri				
93. Onay tarihi					94. Adı soyadı					95. TC kimlik no				
13.08.2021					ISA AKDENİZ					26492133774				
96. Oda sicil no					97. Adresi					98. İmza				
23580					ERENKÖY MAH. GÖZEL SK. NO: 3/4 MELIKGAZI / KAYSERİ									
99. İmza					100. İmza					101. İmza				
Yapi Projeleri					Yapi Projeleri					Yapi Projeleri				
93. Onay tarihi					94. Adı soyadı					95. TC kimlik no				
13.08.2021					ISA AKDENİZ					26492133774				
96. Oda sicil no					97. Adresi					98. İmza				
23580					ERENKÖY MAH. GÖZEL SK. NO: 3/4 MELIKGAZI / KAYSERİ									
99. İmza					100. İmza					101. İmza				
Yapi Projeleri					Yapi Projeleri					Yapi Projeleri				
93. Onay tarihi					94. Adı soyadı					95. TC kimlik no				
13.08.2021					ISA AKDENİZ					26492133774				
96. Oda sicil no					97. Adresi					98. İmza				
23580					ERENKÖY MAH. GÖZEL SK. NO: 3/4 MELIKGAZI / KAYSERİ									
99. İmza					100. İmza					101. İmza				
Yapi Projeleri					Yapi Projeleri					Yapi Projeleri				
93. Onay tarihi					94. Adı soyadı					95. TC kimlik no				
13.08.2021					ISA AKDENİZ					26492133774				
96. Oda sicil no					97. Adresi					98. İmza				
23580					ERENKÖY MAH. GÖZEL SK. NO: 3/4 MELIKGAZI / KAYSERİ									
99. İmza					100. İmza					101. İmza				
Yapi Projeleri					Yapi Projeleri					Yapi Projeleri				
93. Onay tarihi					94. Adı soyadı					95. TC kimlik no				
13.08.2021					ISA AKDENİZ					26492133774				
96. Oda sicil no					97. Adresi					98. İmza				
23580					ERENKÖY MAH. GÖZEL SK. NO: 3/4 MELIKGAZI / KAYSERİ									
99. İmza					100. İmza					101. İmza				
Yapi Projeleri					Yapi Projeleri					Yapi Projeleri				
93. Onay tarihi					94. Adı soyadı					95. TC kimlik no				
13.08.2021					ISA AKDENİZ					26492133774				
96. Oda sicil no					97. Adresi					98. İmza				
23580					ERENKÖY MAH. GÖZEL SK. NO: 3/4 MELIKGAZI / KAYSERİ									
99. İmza					100. İmza					101. İmza				
Yapi Projeleri					Yapi Projeleri					Yapi Projeleri				
93. Onay tarihi					94. Adı soyadı					95. TC kimlik no				
13.08.2021					ISA AKDENİZ					26492133774				
96. Oda sicil no					97. Adresi					98. İmza				
23580					ERENKÖY MAH. GÖZEL SK. NO: 3/4 MELIKGAZI / KAYSERİ									
99. İmza					100. İmza					101. İmza				
Yapi Projeleri					Yapi Projeleri					Yapi Projeleri				
93. Onay tarihi					94. Adı soyadı					95. TC kimlik no				
13.08.2021					ISA AKDENİZ					26492133774				
96. Oda sicil no					97. Adresi					98. İmza				
23580					ERENKÖY MAH. GÖZEL SK. NO: 3/4 MELIKGAZI / KAYSERİ									
99. İmza					100. İmza					101. İmza				
Yapi Projeleri					Yapi Projeleri					Yapi Projeleri				
93. Onay tarihi					94. Adı soyadı					95. TC kimlik no				
13.08.2021					ISA AKDENİZ					26492133774				
96. Oda sicil no					97. Adresi					98. İmza				
23580					ERENKÖY MAH. GÖZEL SK. NO: 3/4 MELIKGAZI / KAYSERİ									
99. İmza					100. İmza					101. İmza				
Yapi Projeleri					Yapi Projeleri					Yapi Projeleri				
93. Onay tarihi					94. Adı soyadı					95. TC kimlik no				
13.08.2021					ISA AKDENİZ					26492133774				
96. Oda sicil no					97. Adresi					98. İmza				
23580					ERENKÖY MAH. GÖZEL SK. NO: 3/4 MELIKGAZI / KAYSERİ									
99. İmza					100. İmza					101. İmza				
Yapi Projeleri					Yapi Projeleri					Yapi Projeleri				
93. Onay tarihi					94. Adı soyadı					95. TC kimlik no				
13.08.2021					ISA AKDENİZ					26492133774				
96. Oda sicil no					97. Adresi					98. İmza				
23580					ERENKÖY MAH. GÖZEL SK. NO: 3/4 MELIKGAZI / KAYSERİ									
99. İmza					100. İmza					101. İmza				
Yapi Projeleri					Yapi Projeleri					Yapi Projeleri				
93. Onay tarihi					94. Adı soyadı					95. TC kimlik no				
13.08.2021					ISA AKDENİZ					26492133774				
96. Oda sicil no					97. Adresi					98. İmza				
23580					ERENKÖY MAH. GÖZEL SK. NO: 3/4 MELIKGAZI / KAYSERİ									
99. İmza					100. İmza					101. İmza				
Yapi Projeleri					Yapi Projeleri					Yapi Projeleri				
93. Onay tarihi					94. Adı soyadı					95. TC kimlik no				
13.08.2021					ISA AKDENİZ					26492133774				
96. Oda sicil no					97. Adresi					98. İmza				
23580					ERENKÖY MAH. GÖZEL SK. NO: 3/4 MELIKGAZI / KAYSERİ									
99. İmza					100. İmza					101. İmza				
Yapi Projeleri					Yapi Projeleri					Yapi Projeleri				
93. Onay tarihi					94. Adı soyadı					95. TC kimlik no				
13.08.2021					ISA AKDENİZ					26492133774				
96. Oda sicil no					97. Adresi					98. İmza				
23580					ERENKÖY MAH. GÖZEL SK. NO: 3/4 MELIKGAZI / KAYSERİ									
99. İmza					100. İmza					101. İmza				
Yapi Projeleri					Yapi Projeleri					Yapi Projeleri				
93. Onay tarihi					94. Adı soyadı					95. TC kimlik no				
13.08.2021					ISA AKDENİZ					26492133774				
96. Oda sicil no					97. Adresi					98. İmza				
23580					ERENKÖY MAH. GÖZEL SK. NO: 3/4 MELIKGAZI / KAYSERİ									
99. İmza					100. İmza					101. İmza				
Yapi Projeleri					Yapi Projeleri					Yapi Projeleri				
93. Onay tarihi					94. Adı soyadı					95. TC kimlik no				
13.08.2021					ISA AKDENİZ					26492133774				
96. Oda sicil no					97. Adresi					98. İmza				
23580					ERENKÖY MAH. GÖZEL SK. NO: 3/4 MELIKGAZI / KAYSERİ									
99. İmza					100. İmza					101. İmza				
Yapi Projeleri					Yapi Projeleri					Yapi Projeleri				
93. Onay tarihi					94. Adı soyadı					95. TC kimlik no				
13.08.2021					ISA AKDENİZ					26492133774				
96. Oda sicil no					97. Adresi					98. İmza				
23580					ERENKÖY MAH. GÖZEL SK. NO: 3/4 MELIKGAZI / KAYSERİ									
99. İmza					100. İmza					101. İmza				
Yapi Projeleri					Yapi Projeleri					Yapi Projeleri				
93. Onay tarihi					94. Adı soyadı					95. TC kimlik no				
13.08.2021					ISA AKDENİZ					26492133774				
96. Oda sicil no					97. Adresi					98. İmza				
23580					EREN									

EK 7

YAPI KULLANMA İZİN BELGELERİ

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Belge Takip No: 0 0 0 1 8 2 0 5

1. Belgeyi veren kurum MELİKGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI		2. Belgenin verilış amacı ☒ Kısmi Kullanma İzni ☐ Yapı Kullanma İzni		4. Belgenin onay tarihi 30-12-2005		5. Belge no 4/32			
İli : KAYSERİ		3. Belgeye esas ruhsat ☒ Yeni Yapı ☐ İlave ☐ Kat İlavesi ☐ Tadilat ☐ Kullanım Değişikliği ☐ Fosseptik ☐ İstinat Duvarı ☐ Bahçe Duvarı ☐ Yenileme ☐ Yeniden ☐		6. Pafta No 13		7. Ada No 3066			
İlçe : MELİKGAZİ		9. İmar planı onay tarihi 07-05-1987		10. Parselasyon onay tarihi		11. İmar durumu tarihi ve no 04-04-2003 30KIA			
Bucak :		13. ÇED raporu onay tarihi		14. Zemin etüd onay tarihi		12. Parselin kullanma amacı ve al. (m²) İŞYERİ+KONUT 3.350 m²			
Köy :		15. Tapu tes. bel. veren kurum MELİKGAZİ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ		16. Tapu tescil belgesi no ve tarihi 10819 13-12-2004		17. Yapı ruhsatı tarihi ve no 31-12-2003 4/13			
Belediye : MELİKGAZİ		18. Tadilat ruhsatı tarihi ve no		19. Ruhsat yenileme tarihi		20. Yeniden ruhsat tarihi			
Mahalle : KEYKUBAT		21. Ruhsat takip no							
Muhtarlık:									
YAPI SAHİBİNİN		YAPI MÜTEAHHİDİNİN		ŞANTİYE ŞEFİNİN					
22. Adı soyadı ünvanı YAPI MALİKLERİ ARKA SAYFADA ☒ Özel ☐ Kamu		27. Adı soyadı ünvanı ŞABAN HASNALÇACI ve ORTAKLARI		28. Hukuki durumu		37. Adı soyadı ünvanı İHSAN HASNALÇACI			
23. Bağlı olduğu vergi dairesi		29. Kurum sicil no 440030110		30. Bağlı olduğu vergi dai. no MİMARŞİNAN		31. Vergi dai. sicil no 6210332323			
24. Vergi dairesi sicil no.		32. Sigorta sicil no.		33. Sözleşme tarihi ve no.		34. Mütahhitlik karne no			
25. Adres KEYKUBAT MAH OSMAN KAVUNCU BUL NO:399		26. İmza		35. Adres SERCEÖNÜ MAH. BAYFUAT CAD. İKİZLER İŞ MER. KAT 5/501		36. İmza			
45. Yapının ünitelerinin kullanma amacı DÜKKAN		46. Ünite sayısı 1		47. Yüzölçümü m² 1776 m²		48. Benzer yapı sayısı 1			
49. Toplam yapı sayısı 1		50. Yapının taban alanı (m²) 1059		51. Toplam taban alan (m²) 1059		52. Yapıda bağımsız bölüm sayısı 1			
53. Toplam bağımsız bölüm sayısı 1		54. Yapı inşaat alanı (m²) 1.776		55. Toplam Yapı İnş. Alanı (m²) 1.776		56. Yapının yol kotu alt kat sayısı 1			
57. Yapının yol kotu üstü kat sayısı 1		58. Yapının toplam kat sayısı 1		59. İlave kat sayısı 1		60. Yapının yüksekliği (m) 6			
61. İlave kat yüksekliği (m)		62. Yapının sınıfı III		63. Yapının Grubu B		64. 1 m² maliyeti (YTL.) 359,00			
65. Yapının inş. maliyeti (YTL.) 637.584,00		66. Yapının arsa değeri (YTL.) 78.511,00		67. Arsa dahil yapının maliyeti (YTL.) 716.095,00		68. YAPININ İLİLGİLİ ÖZELLİKLER			
69. YAKIT CİNSİ ☐ Katı yakıt ☐ Güneş ☒ Fuel-oil ☐ Termal ☐ Doğalgaz ☐ Rüzgar ☐ LPG ☐ Elektrik		70. TESİSATLAR ☐ Yangın tesisatı ☐ Paratoner ☐ Haberleşme tes. ☐ Elektrik ☒ Kanalizasyon ☐ Jeneratör ☐ Fosseptik ☒ Hidrofor ☐ Arıtma ☐ 71. SICAK SU Temin Şekli Yakıt cinsi ☐ Termosifon ☐ Otogaz ☐ Şofben ☐ LPG ☐ Kombi ☒ Fuel-oil ☒ Güneş Kollektörü ☐ Elektrik ☐ Müşterek ☐ Katı Yakıt ☐ Termal		72. ORTAK KUL. ALANLAR ☐ Kömürlük ☒ Sığınak ☐ Otopark ☐ Yangın Merdiveni ☒ Asansör ☐ Ortak depo ☐ Kapıcı dairesi ☐ Bekçi kulübesi ☒ Su deposu ☐ Kuyu suyu ☒ Şehir suyu		73. YAPIM SİSTEMİ ☐ Yığma (Kagir) ☒ İskelet (Karkas) ☐ Çelik ☐ Ahşap ☒ Betonarme ☐ Tünel kalıp ☒ Yerinde dökme ☐ Kompozit ☐ Prefabrik		74. KULLANILAN MALZEME ☐ Briket ☐ Beton blok ☒ Tuğla ☐ Hafif panel ☐ Taş ☐ Ahşap ☐ Kerpiç ☐ Gazbeton ☐ 75. DÖŞEME ☐ Plak Kiriş ☒ Mantar döşeme ☐ Asmolen ☐ Ahşap	
Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısımlarına Kısmi Kullanma İzni düzenlenebilmesi için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanmış ve kullanılabilir olması şarttır. Kullanma İzni düzenlenmeyen yapılar ve/veya bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Toprağa gömülü bodrum katlar, yapının kapıcı dairesi hariç ortak alanları ile projesinde belirlenmeyen alanlar ikametgah olamaz. Bağımsız bölüme bağlı depolar, kömürlük, bağlı olduğu bağımsız bölüm ile birlikte elektrik, su vb. hizmetlerden faydalanırlar. Mekanik ve elektrik tesisatının inceleme ve denetimi yapılmaya kaydı ile aşağıda yazılı adet daire,1..... adet dükkan veya adet (diğer kullanımlar) tamamı belediye hizmetlerinden faydalanırlar.									
YAPININ BİTEN KISIMLARI İÇİN VERİLEN YAPI KULLANMA İZİN BELGESİNİN		KONUT İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER							
76. Tarih ve numarası	77. Ünitenin adı	Konutun salon dahil oda sayısı	1 odalı	2 odalı	3 odalı	4 odalı	5 odalı		
		78. Daire sayısı							
		79. Parke olan daire sayısı							
		80. Bir dairenin yüzölçümü							

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Belge Takip No: 0 0 0 0 8 7 0 6

1. Belgeyi veren kurum MELİKGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI İli : KAYSERİ İlçe : MELİKGAZİ Bucak : Köy : Belediye : MELİKGAZİ Mahalle : KEYKUBAT Muhtarlık:		2. Belgenin verilmesi amacı ☒ Kısmi Kullanma İzni ☐ Yapı Kullanma İzni		4. Belgelerin onay tarihi 23-06-2006		5. Beldgen onay tarihi 2/37									
		3. Belgeye esas ruhsat ☒ Yeni Yapı ☐ İlave ☐ Kat ilavesi ☐ Tadilat ☐ Kullanım Değişikliği ☐ Fosseptik ☐ İstinat Duvarı ☐ Bahçe Duvarı ☐ Yenileme ☐ Yeniden ☐		6. Pafta No 13		7. Ada No 3066		8. Parsel No 7							
9. İmar planı onay tarihi 07-05-1987		10. Parselasyon onay tarihi		11. İmar durumu tarihi ve no 04-04-2003 30K1A		12. Parselin kullanma amacı ve al. (m²) KONUT+İŞYERİ 3.350 m²									
13. ÇED raporu onay tarihi		14. Zemin etüd onay tarihi		15. Tapu tes.bel.veren kurum MELİKGAZİ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ		16. Tapu tescil belgesi no ve tarihi 10793 13-12-2004									
17. Yapı ruhsatı tarihi ve no 31-12-2003 4/13		18. Tadilat ruhsatı tarihi ve no		19. Ruhsat yenileme tarihi		20. Yeniden ruhsat tarihi		21. Ruhsat takip no							
YAPI SAHİBİNİN		YAPI MÜTEAHHİDİNİN				ŞANTİYE ŞEFİNİN									
22. Adı soyadı ünvanı YAPI MALIKLARI ARKA SAYFADA		27. Adı soyadı ünvanı ŞABAN HASNALÇACI ve ORTAKLARI				37. Adı soyadı ünvanı İHSAN HASNALÇACI									
23. Bağlı olduğu vergi dairesi		29. Kurum sicil no		30. Bağlı olduğu vergi dai. MIMARSINAN		31. Vergi dai. sicil no 6210332323		39. Büro tescil no.		40. Oda belge no					
24. Vergi dairesi sicil no.		32. Sigorta sicil no.		33. Sözleşme tarihi ve no.		34. Müteahhitlik karne no		41. Sigorta sicil no.		42. Sözleş. tarihi ve no					
25. Adres KEYKUBAT MAHO. KAVUNCU CAD ACELYA AP /		26. İmza		35. Adres SERCEÖNÜ MAH.BAYFUAT CAD İKİZLER İŞ MER KAT5/501		36. İmza		43. Adres SERCCEÖNÜ MAH BAYFUAT CAD. İKİZLER İŞ MER KAT		44. İmza					
45. Yapının ünitelerinin kullanma amacı		46. Ünite sayısı		47. Yüzölçümü m²		48. Benzer yapı sayısı 1		49. Toplam yapı sayısı 1		50. Yapının taban alanı (m²) 348		51. Toplam taban alanı (m²) 348			
DAİRE		26		4528 m²		52. Yapıda bağımsız bölüm sayısı 26		53. Toplam bağımsız bölüm sayısı 26		54. Yapı inşaat alanı (m²) 4.528		55. Toplam Yapı İnş. Alanı (m²) 4.528			
						56. Yapının yol kotu alt kat sayısı 1		57. Yapının yol kotu üstü kat sayısı 13		58. Yapının toplam kat sayısı 14		59. İlave kat sayısı			
				60. Yapının yüksekliği (m) 39		61. İlave kat yüksekliği (m) 39		62. Yapının sınıfı III		63. Yapının Grubu B					
				64. 1 m² maliyeti (YTL.) 381,00		65. Yapının inş. maliyeti (YTL.) 1.725.168,00		66. Yapının arsa değeri (YTL.) 435.500,00		67. Arsa dahil yapının maliyeti (YTL.) 2.160.668,00					
Toplam		26		4528 m²		381,00		1.725.168,00		435.500,00		2.160.668,00			
YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER															
68. ISITMA SİSTEMİ				70. TESİSATLAR				72. ORTAK KUL ALANLAR				73. YAPIM SİSTEMİ		74. KULLANILAN MALZEME	
☒ Uzaktan ısıtmalı kalorî ☐ Bina içi kalorifer ☐ Kat kaloriferi ☐ Doğalgaz sobası ☐ Soba ☐ Klima ☐				☒ Yangın tesisatı ☐ Paratoner ☐ Haberleşme tes. ☐ Elektrik ☒ Kanalizasyon ☐ Jeneratör ☐ Foseptik ☒ Hidrofor ☐ Aritma ☐ 71. SICAK SU Temin Sekli Yakıt cinsi ☐ Termosifon ☒ Otogaz ☒ Şofben ☐ LPG ☐ Kombi ☐ Fuel-oil ☐ Güneş Kollektörü ☐ Elektrik ☐ Müsterek ☐ Katı Yakıt ☐ Elektrik ☐ Termal				☐ Kömürlük ☐ Siğınak ☐ Otopark ☒ Yangın Merdiveni ☒ Asansör ☐ Ortak depo ☒ Kapıcı dairesi ☐ Bekçi kulübesi ☒ Su deposu ☐ Kuyu suyu ☒ Şehir suyu ☐				☐ Yiğma (Kagir) ☒ İskelet (Karkas) ☐ Çelik ☐ Ahşap ☒ Betonarme ☐ Tünel kalıp ☒ Yerinde dökme ☐ Kompozit ☐ Prefabrik ☐		☐ Briket ☐ Beton blok ☒ Tuğla ☐ Hafif panel ☐ Taş ☐ ☐ Ahşap ☐ ☐ Kerpiç ☐ ☐ Gazbeton ☐ 75. DÖŞEME ☐ Plak Kiriş ☐ Mantar döşeme ☐ Asmolon ☐ Ahşap ☐ ☐	
69. YAKIT CİNSİ															
☐ Katı yakıt ☐ Güneş ☒ Fuel-oil ☐ Termal ☐ Doğalgaz ☐ Rüzgar ☐ LPG ☐ ☐ Elektrik ☐															
Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısımlarına Kısmi Kullanma İzni düzenlenebilmesi için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanmış ve kullanılabilir olması şarttır. Kullanma İzni düzenlenmeyen yapılar ve/veya bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Toprağa gömülü bodrum katlar, yapının kapıcı dairesi hariç ortak alanları ile projesinde belirlenmeyen alanlar ikametgah ol															

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ																
Certificate of permission for use of building																
								Barkod / Karekod:								
1. Belgeli veren kurum: MELİKGAZİ BELEDİYESİ								10. Belgelin onay tarihi								
2. Belgeli verilen yapının adresi İl: KAYSERİ İlçe: MELİKGAZİ								11. Belge no 416								
Köy: Belediye: MELİKGAZİ BELEDİYESİ								12. Belgeli esas ruhsat								
Mahalle: KEYKUBAT MAH. Mahalle tanımlı kodu: 9								13. İlk yapı ruhsatı tarihi								
Caddeler/Sokak/Bulvar/Meydan/Küme adı: OSMAN KAVUNCU								14. İlk yapı ruhsatı no								
Caddeler/Sokak/Bulvar/Meydan/Küme tanımlı kodu: 3								15. Son yapı ruhsatı tarihi								
Site adı: Yapı Kimlik No: 140371394								16. Yenileme ruhsatı tarihi								
3. Pafta No: K34C04A1B		4. Ada No: 3066		5. Parsel No: 7		6. Blok No:		17. Yenileme ruhsatı tarihi								
7. Kısmi kullanan izni ile belge verilen bağımsız bölüm		8. Daha önce kısmi kullanan izni alan bağımsız bölüm no		27. Tapu tescil belgesi veren kurum		28. Parselasyon planı onay tarihi		29. Parselin kullanan amacı								
				MELİKGAZİ TAPU SİC MÜD.				30. Parselin alanı(m2)								
								3150,47								
Yapı Sahibinin			Yapı Müteahhidinin			Şantiye Şefinin										
31. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no TUNÇLAR KURUYEMİŞ GIDA İNŞ SAN VE TİC.A.Ş AD. VEK. OSMAN ÖZDEMİR			36. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no HALİL CAN ÇAKMAK, (CETAS TEKNİK YAPI SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ), 34903839818			46. Adı soyadı, unvanı DİDEM KARADUMAN, İNŞ. MÜH.										
32. Bağlı olduğu vergi dairesi adı OSTİM			37. Oda sicil no 57955			47. T.C. kimlik no 48634391446										
33. Vergi kimlik no 967044965			38. Bağlı olduğu vergi dairesi adı GEVHER NESİBE			48. Oda sicil no 138023										
34. Adres 19 MAYIS MAH. GÖKMEYDANI SK ELİT PARK APT BLOK NO: 11 İÇ KAPI NO: 32 MELİKGAZİ / KAYSERİ			40. Sigorta sicil no 4-4003-1-1-1142178-34-15- 94-21			41. Sözleşme tarihi 22.09.2021		42. Sözleşme no 21070								
35. Sicil esas adres GEVHER NESİBE MAH. GÖR SK. A BLOK SİTESİ OFİSİM KAYSERİ BLOK NO: 8 İÇ KAPI NO: 34 KOCASINAN / KAYSERİ			43. Yapı müteahhidi yetki belge no 0938220671511003			49. Sigorta sicil no		50. Sözleşme tarihi								
			45. LİSANS CETAS TEKNİK YAPI SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ T.C. Kimlik No: 34903839818 G. Nesibe Mh. Gök. Ofisim Sitesi No: 8 Kat: 1 İSİS 222 55 21 - F. 222 55 21 51 Kocasinan/KYSR Tel: 0352 222 55 21 - F. 222 55 21 51			52. Adres MEVLANA MAH. MEHMET TİMÜÇİN CAD. DİEMPA SİTESİ SİTESİ NO: 31 İÇ KAPI NO: 11 TALAS / KAYSERİ		53. Sicil no								
Belge Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler			Yapı İle İlgili Özellikler													
54. Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları			55. Bağımsız bölüm sayısı		56. Yüzölçümü (m2)		57. Benzer yapı sayısı		58. Yapıda bağımsız bölüm sayısı		59. Yapıda konut birimi(daire) sayısı		60. Yapının taban alanı(m2)		61. Yapı inşaat alanı(m2)	
1220 - Ofis ve İşyeri			3		1776		1		29		26		1059		6903	
							62. Toplam yapı sayısı		63. Toplam bağımsız bölüm sayısı		64. Toplam konut birimi(daire) sayısı		65. Toplam taban alanı(m2)		66. Toplam yapı inşaat alanı(m2)	
							1		29		26		1059		6903	
							67. Yapının yol kotu altı kat sayısı		68. Yapının yol kotu üstü kat sayısı		69. Yapının toplam kat sayısı		70. İlafe kat sayısı			
							1		14		15					
							71. Yapının yol kotu altı yüksekliği(m)		72. Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)		73. Yapının toplam yüksekliği(m)		74. İlafe kat yüksekliği(m)			
							3		44,95		47,95					
Toplam: 1220 - Ofis ve İşyeri			3		1776		75. Yapının sınıfı		76. Yapının grubu		77. 1 m2 maliyeti (TL)		78. Yapının maliyeti (TL)		79. Yapının arsa değeri (TL)	
							III		B		1800		12425400		12425400	
															81. Form düzenlenilen kısmın maliyeti (TL)	
															3196800	
Yapının Teknik Özellikleri																
82. Isıtma Sistemi			86. Tesisatlar			89. Ortak Kullanım Alanları			90. Yapının Taşıyıcı Sistemi							
1. Merkezli ısıtmalı kalorifer ☐ 2. Bina içi kalorifer ☐ 3. Kat kaloriferi ☐ 4. Soba ☐			1. Anıtma ☐ 2. Baz istasyonu ☐ 3. Doğalgaz ☐ 4. Elektrik ☐ 5. Haberleşme ☐ 6. Pis su ☐ 7. Temiz su ☐ 8. Hidrofor ☐ 9. Jeneratör ☐ 10. Paratoner ☐ 11. Yangın tesisatı ☐ 12. ☐			1. Asansör ☐ 2. Bekçi kulübesi ☐ 3. Açık otopark ☐ 4. Kapalı otopark ☐ 5. Kapıcı dairesi ☐ 6. Kömürlük ☐ 7. Ortak depo ☐ 8. Sığınak ☐ 9. Su deposu ☐ 10. Yangın merdiveni ☐ 11. Yüzme havuzu ☐ 12. ☐			1. İskelet (Karkas) ☐ 2. Yığma (Kagir) ☐ 3. Prefabrik ☐ 4. Yarı prefabrik ☐ 5. Karma ☐ 6. ☐							
83. Isınma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi			84. Sıcak Su Temin Şekli			85. Sıcak Su Yakıt Cinsi			91. Duvar Dolgu Maddesi Cinsi							
1. Kat yakıt ☐ 2. Fuel-oil ☐ 3. Doğalgaz ☐ 4. LPG ☐ 5. Elektrik ☐ 6. Güneş ☐ 7. Termal ☐ 8. Rüzgar ☐ 9. ☐			1. Termosifon ☐ 2. Şofben ☐ 3. Güneş kolektörü ☐ 4. Kombi ☐ 5. Müsterek ☐ 6. ☐			1. Doğalgaz ☐ 2. LPG ☐ 3. Fuel-oil ☐ 4. Elektrik ☐ 5. Kat Yakıt ☐ 6. Termal ☐ 7. ☐			1. Briket ☐ 2. Tuğla ☐ 3. Taş ☐ 4. Ahşap ☐ 5. Kerpiç ☐ 6. Gazbeton ☐ 7. Beton blok ☐ 8. Hafif panel ☐ 9. ☐							
86. İçme Suyu			87. Abık su			92. Döşeme										
1. Şehir suyu ☐ 2. Kuyu suyu ☐ 3. Pınar suyu ☐ 4. Taşma suyu ☐			1. Kanalizasyon ☐ 2. Fosseptik ☐			1. Plak kırış ☐ 2. Mantar döşeme ☐ 3. Asmolen ☐ 4. Ahşap ☐ 5. Hazır yapı elemanı ☐ 6. ☐										
Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısımlarına Kısmi Kullanma İzni düzenlenebilmesi için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanmış ve kullanılabilir olması şarttır. Kullanma İzni düzenlenemeyen yapılar ve/veya bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Toprağa gömülü bodrum katlar, yapının kapıcı dairesi hariç ortak alanları ile projesinde belirlenmeyen alanlar ila karnetgah olamaz. Bağımsız bölümlere bağlı depolar, kömürlük, bağıli olduğu bağımsız bölüm ile birlikte elektrik, su vb. hizmetlerden faydalandırılır. Mekanik ve elektrik tesisatının inceleme ve denetimi yapılmak kaydı ile aşağıda yazılı adet daire, 3 adet dükkan veya adet (diğer kullanımlar) tamamı belediye hizmetinden faydalanır.																
Yapının Biten Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzni Belgesinin																
93. Belge tarihi		94. Belge no		95. Blok no		96. Bağımsız bölüm no										
Konut ile İlgili Özellikler																
97. Konutun salon dahil oda sayısı																
1 2 3 4 5 6 7+																
TOPLAM																
98. Daire sayısı																
26																
99. Parke olan daire sayısı																
26																
100. Bir dairenin yüzölçümü																
174																
4524																

KİRA SÖZLEŞMESİ

Tapu İli / İlçesi / Mahallesi : Kayseri / Melikgazi / Keykubat

Ada - Parsel : 3066 Ada – 7 Parsel

Cadde-Sokak : Karaağaç Sokak

Kapı No : 1-A

Kiralananın Cinsi : Dükkan

Kiraya Veren : Tunçlar Kuruyemiş Gıda İnş. San. Tic. A.Ş

Vergi No : 8670444965 Ostim VD.

Kiraya Veren Adresi : Macun Mah. Anadolu Bul. 177. Cadde No: 10
Yenimahalle/ANKARA

Kiracı : Köfteci Yusuf Hazır Yemek Temizlik Canlı Hayvan Et
Mamulleri Entegre İthalat İhracat San.ve Tic. A.Ş

Kiracının Adresi : Kurtuluş Mah. Terziler Yolu No:9 Yenişehir BURSA

Sözleşme Tanzim Tarihi : 12/11/2021

Sözleşme Süresi : ON (10) YIL

Kira Bedeli : Aylık 20.000,00 TL (KDV Hariç) + aylık cironun %1,7'si (KDV Hariç)

Kiralananın Durumu : Boş olarak verilmiştir.

GENEL KOŞULLAR:

1. Kiraya veren ve kiracı arasında imzalanan iş bu sözleşme ile ili Kayseri, ilçesi Melikgazi, mahallesi Keykubat , ada 3066, Parsel 7 sayılı ve **Keykubat Mahallesi Karaağaç Sokak No. 1-A Melikgazi / Kayseri** adresinde kain taşınmazın kiralanması ve kullanım haklarının kapsamı, amacı ve niteliği, süresi, bedeli ve tarafların yükümlülükleri hususunda ortak mutabakata varılmıştır.

2. Kiracı, kiralananı özenle kullanmak zorundadır.

3. Kiracı, kiralananda ve çevrede oturanlara iyi niyet kuralları içinde davranmaya zorunludur.

TUNCLAR

KURUYEMİŞ GIDA İNŞ.SAN.VE TİC. A.Ş.
Macun Mah. Anadolu Bulv. 177. Cd. No: 10
Yenimahalle / ANKARA Tel: 0312 397 37 93
Ostim V.D. : 867 044 4965

4. Kiracı, kiralananı kısmen veya tamamen üçüncü kişilere kiralayamaz, alt kiraya veremez; devir ve temlik edemez.
5. Kiracı, kiralayanın yazılı izni olmadıkça, kiralanda değişiklik yapamaz; aksi halde, doğacak zararı karşılamak zorundadır.
6. Üçüncü kişilerin kiralanan üzerinde hak iddia etmeleri halinde, kiracı, durumu derhal kiralayana haber vermek zorundadır.
7. Kiracı, kiralanda yapılması gereken bakım ve onarımları, derhal kiralayana bildirmek zorundadır; aksi halde doğacak zarardan sorumludur.
8. Kiracı, kat malikleri kurulunca kendisine tebliğ edilen hususları, kiralayana haber vermek zorundadır.
9. Kiracı, kat malikleri kurulu kararı uyarınca, yapılması gereken işlere izin vermek zorundadır.
10. Kiracı, kiralandaki onarımlara katlanmak ve kiralandaki olağan kullanımdan dolayı yapılması gereken onarımları yapmak/yaptırmak ve giderlerini karşılamak zorundadır.
11. Kiralananın mülkiyet hakkından doğan vergileri kiralayana, kullanımdan doğan vergi, resim ve harçları kiracıya aittir.
12. Kiracı, kira sözleşmesinin sonunda, kiralananı aldığı şekilde, kiralayana teslim etmek zorundadır. Keza kiralananla birlikte teslim edilen demirbaşlar da alındığı şekilde, kiralanan teslim edilmediği takdirde, oluşan hasarların bedelinin kiralayana ödenmesi veya eski hale getirilmesi zorunludur.
13. Kiralananın iyi ve kullanılmaya elverişli halde teslim edildiği asıldır. Aksi durum kiracı tarafından ispatlanmak zorundadır. Kiralananın normal kullanımından dolayı ortaya çıkacak yıpranma ve eksikliklerden dolayı kiracı sorumlu değildir.
14. Kiracı, kira sözleşmesinin sona ermesi veya satılığa çıkartılması halinde, kiralananın gezilmesine ve incelenmesine izin vermek zorundadır.
15. Kiralananın boşaltılması/tahliyesi gerektiği hallerde, kiralananın boşaltılmaması durumunda ortaya çıkacak zararlardan dolayı kiracı sorumlu olacaktır.
16. Kiracı, kendisi veya birlikte oturanların sağlığı için ciddi tehlike oluşturmamaya kusurlardan dolayı, kiralayana teslim almaktan kaçınmaz, sözleşmeyi bozamaz ve kiradan indirim talebinde bulunamaz.
17. Kiracı, binaya hasar vermeden yaptığı lüks şeyleri binaya zarar vermeden sökebilir ya da bedelini almak kaydıyla kiralayana bırakabilir.
18. Kiracı, kiralayanın yazılı oluru almak ve giderleri kendisine ait olmak üzere, genel anten, uydu anteni, kablo televizyon gibi donanımları yaptırabilir.

TUNCLAR
KURUYEMİŞ GIDA İNŞ.SAN. VE TİC. A.Ş.
Macun Mah. Anadoluhisari Bulv. 177. Cd. No: 10
Yenimahalle / ANKARA Tel: 0312 397 37 93
Osm. V.D. : 867 044 4965

ÖZEL KOŞULLAR:

1 . Kiracı, kiralanan taşınmaz bünyesindeki markalar ve kasap, şarküteri, kahvaltı, çorba, döner, ızgara, zeytin, tatlı içecek, zeytinyağı çeşitleri vb. çiğ ve pişmiş ürünlerin satışı ve paket servisi yapmak için kullanacaktır. Kiralanan taşınmaz, hali hazırda boş ve demirbaş eşya bulunmaksızın kiracıya teslim edilmiştir.

2. Kiracı yönetim planı, işletme planı, site /bina yönetim kurulu kararları, kat malikleri kurulu kararları ve sair düzenlemeler gibi tüm kurallara uymakla yükümlüdür.

3. Taraflar kira bedelinin, sözleşme tarihinden itibaren aylık asgari kira bedeli ve hasılat üzerinden hesaplanacak kira bedeli olmak üzere iki tür ödenmesini kabul etmiştir. Buna göre Kiracı, aşağıda belirtilen aylık asgari kira bedelini her halükarda ödemeyi kabul ve taahhüt etmiştir. Belirlenen aylık asgari kira bedeline ilave olarak, sözleşme süresi boyunca her aylık dönem sonunda hesaplanacak net satış hasılatı/ciro üzerinden hesaplanacak kira bedelini de Kiralayan'a ödeyecektir.

A) Aylık asgari kira bedeli, KDV hariç [20.000,00 TL] (Yirmi Bin Türk Lirası) dir. Aylık asgari kira bedelleri her yıl, bir önceki yılın TÜİK tarafından belirlenecek TÜFE oranında oranında artırılacak olup bu oran her halükarda TÜİK tarafından belirlenen yıllık kira artış oranını geçemez.

B) Ciro kirası bedeli, Kiracının Kiralanan yerdeki işyerinde yapmış olduğu her aylık döneme ait tüm satışlardan elde ettiği toplam gelirden KDV hariç kalan net gelirin%1,7'si (yüzde Bir Virgül Yedi)'dir. Kira bedeli olarak hesaplanan bu bedele KDV eklenecektir.

4. Kiracı, net satış hasılatını oluşturan günlük ciro bilgi detaylarını, Kiralayan'a aylık toplam olarak, günlük detayda bildirecektir. Söz konusu bildirimler, en geç ilgili ayı (faaliyet ayını) takip eden ilk iş gününde yapılacaktır. Bildirilen rakam üzerinden hesaplanan ve mutabık kalınan hasılat kirası bedeli ve aylık asgari kira bedeli, hesaplamanın yapıldığı ayın (faaliyet ayını) takip eden ayın) en geç 10'ncu iş gününde Kiracı'ya faturalandırılacaktır.

5. Kira bedelleri, her ayın en geç 7. İş gününe kadar, kiraya verenin **Garanti Bankası, Ostim Şubesindeki TR160006200161500006297164** numaralı hesabına yatırılacaktır. Bir kira yılı içinde üst üste 3 ay kiranın ödenmemesi halinde kiraya konu taşınmaz tahliye edilecektir. KİRAYA VEREN, ödeme mahallini tek yanlı olarak ve dilediği şekilde değiştirmeye yetkilidir. KİRAYA VEREN bu değişiklikleri de KİRACI'ya yazılı olarak bildirecektir. KİRACI, bu bildirimden sonra ödemelerini KİRAYA VEREN'in yeni hesabına yapacaktır

6. Kiracı işletme amacına uygun olarak, kiraya konu taşınmazın uygun göreceği yerlerine kendisine veya bir başkasına ait reklam tabelaları, billboard, afiş, pano, duvar kaplama vb. yapabilecektir. KİRALANAN YER'in dekorasyonu KİRACI'ya aittir. KİRAYA VEREN, binanın yatay ve düşey taşıyıcı elemanlarına zarar vermemek ve harcamalarının tamamı

TUNCLAR

KURUYEMİS İDARE NİS.SAN. VE TİC. A.Ş.
Macun Mah. Akademi Bulv. 177. Cd. No: 10
Yenimahalle / ANKARA Tel: 0312 397 37 93
Ostim V.D. / 867 044 4965

KİRACI tarafından karşılanmak kaydıyla, taşınmazı kendi konseptine uygun hale getirmek amacıyla KİRALANAN YER'de her türlü tadilat ve dekorasyon çalışması yapılmasına, katların yatay ve düşey olarak aralarındaki duvar ve tavan/tabaneler açılarak birleştirilmesi, merdiven, asansör, duvar vs. inşa etmesine, var olanların yerlerinin değiştirilmesine vs. her türlü inşaat yapılması ile binanın tüm cephesine; KİRACI'nın resim, tabela gibi her türlü görsellerini (her türlü vergi, resim, harç KİRACI'ya ait olmak şartıyla) asmasına, ışıklandırmasına, cepheyi bu görsellere uygun hale getirmesine muvafakat etmiştir

7. Kiralananın çevre temizlik vergileri kiracı tarafından ödenecektir. KİRACI, KİRALANAN YER'in elektrik, telefon ve KİRACI'nın yükümlülüğünde olan sair masraflarını doğrudan kendisi yapar, bunlarla ilgili abonman Sözleşmelerini bizzat imzalar ve bunların bedellerini, teminat ve depozitolarını ve bunlarla ilgili her türlü tutarları doğrudan doğruya ilgili yerlere bizzat öder. Mülkiyetten kaynaklanan vergi veya giderler ise KİRAYA VEREN'e aittir.

8. KİRACI şirket hisselerini "KÖFTECİ YUSUF" markasını ve tabelasını değiştirmemek kaydıyla KİRAYA VEREN'e de bilgi vermek suretiyle 3.kişilere satma hakkına haizdir. KİRACI bu şekilde hisselerini kısmen veya tamamen 3.kişilere devrettiği takdirde vaki kira sözleşmesi aynı haliyle yürürlükte kalacak olup, şirketin yeni yönetiminin bu hususta KİRAYA VEREN'den başkaca bir talep hakkı olmayacaktır. Aksi takdirde sözleşme süresi dolmadan KİRACI'nın işbu hükme aykırı bir şekilde hisse devri veya marka değişikliği gibi bir tasarruf vukuu halinde KİRAYA VEREN derhal ve tek taraflı olarak sözleşmeyi feshetme hakkını haiz olacaktır.

9. Kiracı, kiralananı özenle kullanacak; kiraya veren de kiralananın üzerinde bulunduğu ana taşınmazın inşasından kaynaklanan (çatı çökmesi, duvar yıkılması vb) arızaların ortaya çıkması durumunda gerekli onarımları, kiracının uyarısından itibaren on gün içinde -teknik imkansızlıklar hariç- yaptıracaktır. Uyarılara rağmen bu onarımların yapılmaması halinde onarım masrafları kira bedelinden mahsup edilmek üzere kiracı tarafından yapılacaktır.

10. Kira süresi 12/11/2021 tarihinden itibaren on (10) yıldır. Kira süresinin sonunda taraflarca mutabık kalınması halinde sözleşme yenilenebilecektir.

11. Sözleşmeden doğacak uyuşmazlıklardan dolayı, Ankara ve Bursa Mahkemeleri ve icra müdürlükleri yetkili olacaktır.

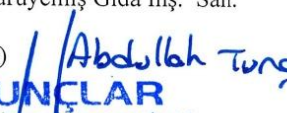
İşbu, 18 (on sekiz) genel ve 11 (on bir) özel koşuldan oluşan sözleşme, ekte sunulan imza sirküleri uyarınca tarafların yetkili müdürleri tarafından iki nüsha olarak imzalanmıştır.

Tarih:05/10/2022

Kiracı

Kiralaya Veren

Köfteci Yusuf Hazır Yemek
Tic. A.Ş San. Tic. A.Ş
(Adına Yetkili Müdür)

Tunçlar Kuruyemiş Gıda İnş. San.
(Adına Yetkili Müdür) 
TUNÇLAR
KURUYEMİŞ GIDA İNŞ.SAN. VE TİC. A.Ş.
Macun Mah. Anadolu Bulv. 177. Cd. No: 10
Yenimahalle / ANKARA Tel: 0312 397 37 93
Ostia V.D.: 867 044 4965

EK 9**DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI****31.01.2025 Tarihinden İtibaren Geçerli Olan UDS Tanımlı Değer Esasları
UDS-102****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 edilecek fiyat gerçekçi bir şekilde tahmin edilemez. Bir satıcının zorunlu satışta kabul edeceği fiyat aşağıdakileri yansıtacaktır.

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

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

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

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

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

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

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

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

✓ 30. Gelir Yaklaşımı (Income Approach)

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

Aşağıdaki koşullar altında gelir yaklaşımı uygulanmalı ve önemli ölçüde ağırlık verilmelidir

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

✓ A20. Gelir Yaklaşımı Yöntemleri (Income Approach Methods)

Gelir yaklaşımını uygulamanın birçok yolu olmasına rağmen gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler etkin bir şekilde gelecekteki nakit akışı tuarsarının 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 değerleme tarihi, varlığın bugünkü değeri ile sonuçlanır.

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

İNA yöntemindeki kilit adımlar şunlardır:

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

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

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

Maliyet yaklaşımı aşağıdaki durumlarda uygulanmalı ve önemli ölçüde ağırlık verilmelidir:

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

UDS-410

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

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

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

UDS-102

✓ A.90 En Verimli ve En İyi Kullanım (Highest and Best Use)

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

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

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

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

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

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

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

EK 10**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 değerlerin değişken şartlardan etkilenmesi olasıdır.
- Değerleme uzmanı mülk üzerinde veya yakınında bulunan-bulunmayan-bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken değerlerin düşmesine neden olacak böyle maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile hiçbir sorumluluk kabul edilemez, müşteri istiyorsa bu konuyu incelemek için konu hakkında yetkili ve yeterli bir uzman çalıştırabilir.
- Konu mülk ile ilgili değerlendirme uzmanının zemin kirliliği etüdü çalışması yapması mümkün değildir. Bu nedenle görüldüğü kadarı ile herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.
- Bölgenin deprem bölgesi olması sebebiyle detaylı jeolojik araştırmalar yapılmadan zemin sağlamlığı konusu netleştirilemez. Bu nedenle çalışmalarda zemin ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.
- Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Şirketimizin bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.
- Bu rapor, finans kurumlarının kendi şartnamelerine bağlı olarak hazırlanmamıştır; SPK Standartları'na göre hazırlanmıştır.

EK 11

ÖZEL VERİLER – GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

✓ Kayseri İli



Kayseri, Türkiye'nin bir ilidir. Kayseri merkezli il, Türkiye'nin toplam nüfus bakımından en kalabalık 14., yüzölçümü olarak Türkiye'nin en büyük 8. ilidir.

Orta Kızılırmak Bölümünde, Erciyes Dağı'nın eteklerinde bir ildir. Kuzey ve kuzeybatıda Yozgat, kuzey ve kuzeydoğuda Sivas, doğuda Kahramanmaraş, güneyde Adana,

güneybatıda Niğde, batıda ise Nevşehir illeriyle çevrilidir.

Kayseri, İç Anadolu'nun güney bölümü ile Toros Dağları'nın birbirine yaklaştığı bir yerde Orta Kızılırmak bölümünde yer alır. 37 derece 45 dakika ile 38 derece 18 dakika kuzey enlemleri ve 34 derece 56 dakika ile 36 derece 58 dakika doğu boylamları arasında bulunmaktadır. Doğu ve kuzeydoğusu Sivas, kuzeyi Yozgat, batısı Nevşehir, güneybatısı Niğde, güneyi ise Adana ve Kahramanmaraş illeri ile çevrilidir. 1929 yılında yapılan Haydarpaşa - Kars demiryolu idari sınırlarından geçmektedir.

Sanayi siteleri ve büyük organize sanayi bölgeleri sanayi sektörünün altyapısı olarak değerlendirilebilir. Kayseri'de KSS kapsamında 3500'e yakın iş yeri yapılmıştır. İlde 8 KSS faaliyet göstermektedir. Kayseri'de 3 organize sanayi bölgesi bulunmaktadır. 1. Organize Sanayi Bölgesi dışındaki Mimarşinan Organize Sanayi ve İncesu Organize Sanayi bölgeleri 2005 yılında faaliyete başlamıştır. Sanayi altyapısı çerçevesinde Kayseri Serbest Bölgesi de önemli bir yere sahiptir. Kayseri Serbest Bölgesi, Türkiye'nin en büyük serbest bölgesi alanına sahiptir. Kayseri Serbest Bölgesinde 2007 yılı verilerine göre yaklaşık 43 tesis faaliyet göstermektedir. Kayseri 1. Organize Sanayi Bölgesinde 2006 yılı itibarıyla 711 sanayi tesisi bulunmaktadır. Bu rakam 2013'te 816'ya ulaşmıştır.

Tarım; Kayseri ekonomisinde sanayi, ticaret, ulaştırma sektörlerinden sonra gelmektedir. 671.000 hektar arazi tarımda kullanılmaktadır. Bu miktar il topraklarının yaklaşık %36'sına karşılık gelmektedir. İl sanayisinin %13'ü tarım dışı, %6'sı çayır-mera, %41'i orman fundalıktır. Tarım arazisinin %48'i tahıl ekimine ayrılmakta %42'si ise nadasa bırakılmaktadır. Kalanı baklagillere, endüstriyel bitkilere, yağlı tohumlara, yumru bitkilere, sebzelere ve meyveciliğe ayrılmıştır.

607.000 hektar sulanabilir arazinin 150.000 hektarı ekonomik olarak sulanabilmektedir. Sulama kapasitesi artarken sulu tarımda verim 5-6 kat artacağından sulama projeleri inşaatları sürdürülmektedir.

2023 yılı "Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi"ne göre toplam nüfusu 1.445,683 olan Kayseri ilinin nüfus yoğunluğu 84,8 kişi/km²'dir.

İl	Toplam	Yüzölçümü (Km ²)	Nüfus Yoğunluğu
Kayseri	1.445.683	17.043	84,8 kişi/km ²

✓ Melikgazi İlçesi

600.000'e yakın nüfusu ile Kayseri'nin en büyük ilçesidir. Şehrin tarih boyunca önemli kültür, sanayi ve ticaret faaliyetlerinin gerçekleştiği merkezidir. Modern yapılanmanın bulunduğu Erciyes yamaçlarına kadar olan bölümü kapsar.

EK 12**ÖZGEÇMİŞLER**

Ad/ Soyad	:	Ahmet DURMUŞ
Doğum Yeri ve Tarihi	:	Üsküdar – 11.11.1985
Meslek Eğitim Durumu	:	Spk Lisanslı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı, Anadolu Üniversitesi İşletme Fakültesi – Lisans
Pozisyon	:	EVA Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş. Spk Lisanslı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı, Yönetici, Proje Değerleme & Danışmanlık Departmanı
İş Tecrübesi	:	2003-2004 Finans Bank Bireysel krediler departmanı Lise stajı – 2008-2011 Finans Bank FOMER birimi 2012 – EVA Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş.
Seminer & Kurslar	:	-
Yabancı Diller	:	İngilizce
Dernek Üyeliği	:	Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği Üyeliği (TDUB)
Lisanslar Yeterlilikler	:	SPK Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı (Lisans No: 403763)

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

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

Ad/ Soyad	:	Cansel Şirin (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- Sorumlu Değerleme Uzmanı, FRICS
İş Tecrübesi	:	2008- EVA Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş. Genel Müdür, Yönetici Ortak 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 teşvikleri konusunda seminerler, ✓ Alışveriş Merkezleri, değerlemesi ve fizibilitesi konusunda eğitim (Almanya), ✓ Ticari Gayrimenkul yer seçimi, geliştirme ve koordinasyonu eğitimi (Amerika) ✓ Yönetim, liderlik ve koordinasyon eğitimi (Amerika) ✓ Toplam Kalite Yönetimi ve medya ilişkileri konusunda şirket içi eğitimler
Yabancı Diller	:	İngilizce
Yayınlanan Kitapları	:	Gayrimenkulden Para Kazanmak Gayrimenkul Terimleri Sözlüğü (İngilizce-Türkçe/Türkçe-İngilizce,- Hazırlayan kişilerden biri)
Lisanslar/Yeterlilikler	:	SPK Onaylı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı-400112 FRICS – Royal Institute of Chartered Surveyors
Dernek Üyeliği	:	Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği (TDUB) Gayrimenkul Yatırım Ortakları Derneği (GYODER)
Diğer	:	Değişik kurum ve kuruluşlarda, üniversitelerde gayrimenkul, gayrimenkul değerlendirme ve proje değerlendirme üzerine çeşitli dersler vermekte, değişik basın yayın organlarında ve platformlarda değerlendirme ve gayrimenkul üzerine yazılar yazmaktadır.



Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kurulu

Tarih : 03.03.2015 No : 403763

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Ahmet DURMUŞ

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)

16 Mart 2015



İmza Yetkili
Yeminli Başkatip
Yagar SARI



Tarih : 16.05.2014

No : 402789

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

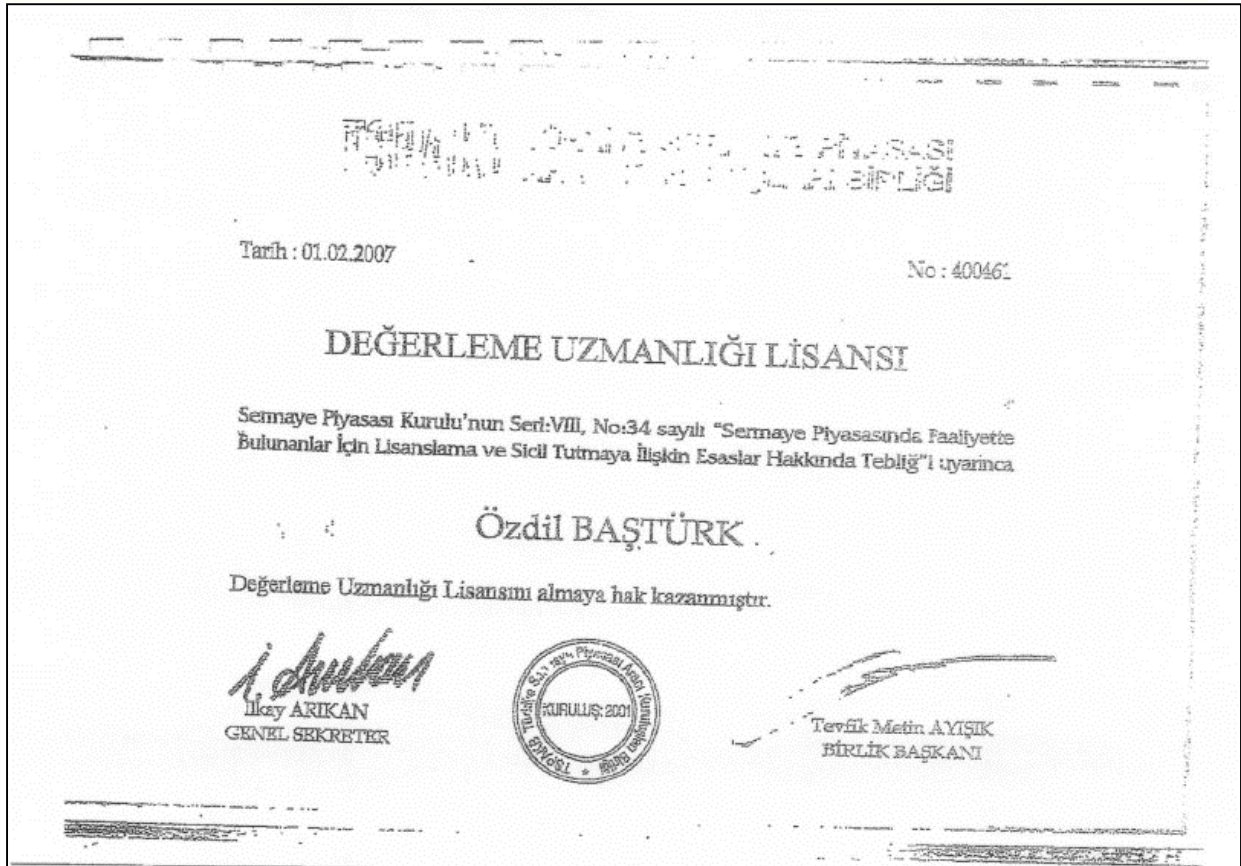
Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

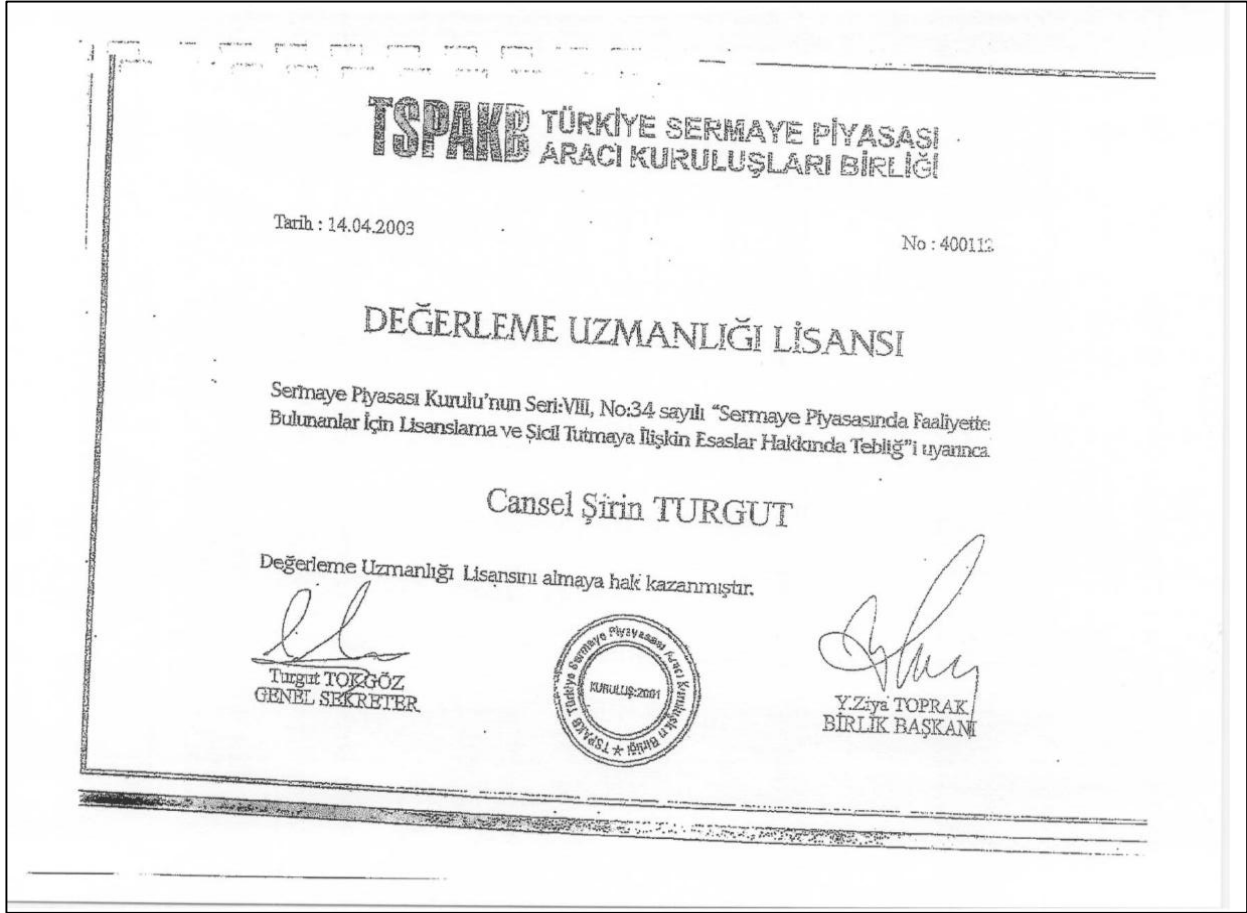
Evren TÜFEKÇİ

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)





EK 14

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



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

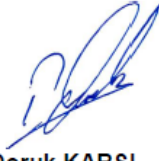
Belge Tarihi: 20.09.2019

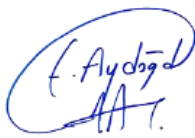
Belge No: 2019-01.1602

Sayın Ahmet DURMUŞ

(T.C. Kimlik No: [REDACTED] Lisans No: 403763)

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

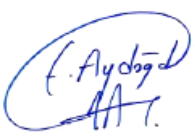
Belge No: 2019-01.1618

Sayın Evren TÜFEKÇİ

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

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


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 23.09.2019

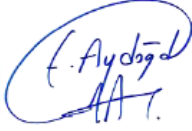
Belge No: 2019-01.1615

Sayın Özdil BAŞTÜRK

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

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


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 20.09.2019

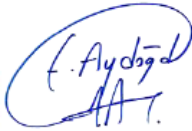
Belge No: 2019-01.1603

Sayın Cansel Şirin YAZICI

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

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


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Encan AYDOĞDU
Başkan

EK 15**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 Uzmanı	Lisanslı Değerleme Uzmanı	Lisanslı Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
			
Ahmet DURMUŞ	Evren TÜFEKÇİ	Özdil ŞAHİN	Cansel Şirin YAZICI
Lisans No: 403763	Lisans No: 402789	Lisans No: 400461, MRICS, RICS Registered Valuer	Lisans No: 400112, FRICS, RICS Registered Valuer