

ÇİTLEKÇİ MAĞAZACILIK GIDA A.Ş.

KIRIKKALE YAHŞİHAN'DA KONUMLANMIŞ BİNA VE ARSA DEĞERLEME RAPORU Yahşıhan/KIRIKKALE

Rapor No: 2025R0173-5
Rapor Tarihi: 30.01.2026

YÖNETİCİ ÖZETİ

Gayrimenkullerin Mevcut Kullanımı	: Kırıkkale ili, Yahşihan ilçesi, Hacıbalı Mahallesi'nde konumlu, 113 ada, 3 parselde (Eski 113 ada 1 parsel) "İki Katlı Betonarme Toptan ve Parakende Ticaret Binası ve Üç Katlı Prefabrik Ofis İşyeri ve Arsası" vasıflı, 15 adet bağımsız bölümden oluşan gayrimenkuller ve 113 ada 4 parselde konumlu "Arsa" vasıflı gayrimenkul.
Gayrimenkullerin Açık Adresi	: 113 ada, 3 parsel, A Blok: Ankara Caddesi, No:1, Yahşihan / KIRIKKALE 113 ada, 3 parsel, B Blok: Ankara Caddesi, No:2 Yahşihan / KIRIKKALE Kırıkkale ili, Yahşihan ilçesi, Hacıbalı Mahallesi, 113 ada, 4 parsel.
Gayrimenkullerin Adres Kodu¹	: 113 ada, 3 parsel, A Blok: 350914180 113 ada, 3 parsel, B Blok: 652480468
Raporu Hazırlayan	: EVA Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	: 30.01.2026
Rapor No	: 2025R0173-5
Kullanılan Değerleme Yöntemleri	: Değer tespitinde Pazar Yaklaşımı, Maliyet Yaklaşımı ve Gelir Yaklaşımı Yöntemleri kullanılmıştır.
Çalışmanın Kapsamı	: Gayrimenkullerin Pazar Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı'na göre pazar değeri takdiri.
Raporu Talep Eden	: Çitlekçi Mağazacılık Gıda A.Ş.
Tapu Bilgileri	: Kırıkkale ili, Yahşihan ilçesi, Hacıbalı, 113 ada, 3 parselde kayıtlı 15 adet bağımsız bölümden oluşan ve 113 ada 4 parselde konumlu "Çitlekçi Mağazacılık Gıda Anonim Şirketi" mülkiyetindeki gayrimenkuller. Değerleme konusu gayrimenkullere ait detaylı tapu bilgileri raporun "4.1 Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları ve Mülkiyet Bilgileri" bölümünde açıklanmaktadır.
İmar Durumu	: Değerleme konusu gayrimenkullerin konumlanmış olduğu 113 ada, 3 ve 4 parsel Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı fonksiyonuna sahip olup, KAKS: 0,60 yapılaşma koşullarına sahiptir. Taşınmazların konumlanmış olduğu 113 ada, 3 ve 4 Parsele ait detaylı imar durumu raporun "4.3 Gayrimenkullerin İmar Durumu, Plan, Proje, Ruhsat ve Dökümanlar" bölümünde açıklanmaktadır.

Gayrimenkullerin 31.12.2025 Tarihli Olarak Takdir Edilen Pazar Değeri;

	KDV Hariç (TL)	%20 KDV Dahil (TL) ²
113 Ada 3 No'lu Parselin Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Gayrimenkullerin Toplam Pazar Değeri*;	1.090.544.000	1.308.652.800
113 Ada 4 No'lu Parselin Pazar Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı Yöntemine Göre Toplam Pazar Değeri;	20.490.000	24.588.000

*Değerlemeye konu 113 ada, 3 no'lu parselde konumlanmış olan 15 adet bağımsız bölüm ve parsel sınırları içerisinde yer alan yapı kayıt belgesi alınmış olan tüm alanların toplam değerini ifade etmektedir.

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 değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilişkimiz ve önyargımızın olmadığını;
- Değerleme ücretimizin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını;
- Değerleme çalışmalarımızı ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirdiğimizi;
- Değerleme uzmanı olarak değerlendirme yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimli olduğumuzu;
- Değerleme uzmanı olarak mülkü incelediğimizi ve gerekli eğitim şartlarına haiz olduğumuzu beyan ederiz.
- Bu değerlendirme raporu ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür, bağımsız kullanılamaz.

Lisanslı Değerleme Uzmanı	Lisanslı Değerleme Uzmanı	Lisanslı Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
			
Emrehan GÜLCİMAL	Evren TÜFEKÇİ	Özdiil ŞAHİN	Cansel Şirin YAZICI
Lisans No: 919083	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 KAYITLARI, MÜLKİYET VE İMAR İLGİLERİ	13
4.1 Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları ve Mülkiyet Bilgileri	13
4.2 Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları, Takyidat Bilgileri, Son 3 Yılda Gerçekleşen Alım-Satım İşlemlerine İlişkin Bilgi	14
4.2.1 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkuller İle İlgili Herhangi Bir Takyidat (Devir Edilebilmesine İlişkin Sınırlama) Olup Olmadığına İlişkin Bilgi	14
4.3 Gayrimenkullerin İmar Durumu, Plan, Proje, Ruhsat ve Dokümanlar	14
4.3.1 Gayrimenkullerin İmar Durumu	14
4.3.2 Gayrimenkullerin Son 3 Yıllık Dönemde Gerçekleşen Hukuki Durumunda, İmar Durumundaki Değişikliklere İlişkin Bilgi	20
4.3.3 Gayrimenkullerin Plan, Proje, Ruhsat ve Doküman Bilgisi	21
4.3.4 Gayrimenkuller İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar	25
4.4 Gayrimenkullere İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler	25
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	25
BÖLÜM 5	26
GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER VE ANALİZLER	26
5.1 Gayrimenkullerin Konumu ve Bulunduğu Bölgenin Analizi	26
5.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler ile Bunların Gayrimenkul Değerine Etkisi	29
5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Mevcut Durumuna İlişkin Yapılan Tespitler	35
5.4 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Yapısal ve Teknik İnşaat Özellikleri	37
5.5 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Fiziksel ve İç Mekan İnşaat Özellikleri	38
5.6 Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler	38
5.7 Varsa Mevcut Yapı ile 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	39
5.8 Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibari ile Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi ise Üzerinde Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığına Dair Bilgi	39
BÖLÜM 6	40
GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEMESİ	40
6.1 Gayrimenkullerin Analizi	40
6.2 Gayrimenkullerin Değerine Etki Eden Faktörler – SWOT Analizi	47
6.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların/Yöntemlerin Analizi ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri	48
6.3.1 Pazar Yaklaşımı	48
6.3.1.1 Pazar Değeri Takdiri	62
6.3.2 Gelir Yaklaşımı	66
6.3.2.1. Gelir Yaklaşımı Yöntemi	66
6.4 Değerleme Konusu Taşınmazların Kalan Ekonomik Ömürlerinin Tespiti	70
6.5 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi	70
BÖLÜM 7	75
SONUÇ – NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	75
BÖLÜM 8	76
EKLER	76

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

Rapor Numarası	: 2025R0173-5
Rapor Tarihi	: 30.01.2026
Değer Tarihi	: 31.12.2025
Raporun Kapsamı	: Söz konusu çalışma, gayrimenkullerin 31.12.2025 tarihli pazar değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla Uluslararası Değerleme Standartlarına ve SPK mevzuatına uygun olarak hazırlanan değerleme raporudur.
Değerlemenin Amacı	: 31.12.2025 değer tarihli mali tablolarda ve halka arz işlemlerinde kullanılmak üzere hazırlanmış olan değerleme raporudur.
Raporun Türü	: Bu rapor 31.08.2019 tarihli ve 30874 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)’in 1. Maddesi 2. fıkrasına uygun olarak hazırlanmıştır.
Özel Varsayımlar	: • Değerlemeye konu taşınmazlar 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/Kırikkale
Raporu Hazırlayanlar	: Emrecan GÜLCEMAL (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 değerleme hizmeti verme yetkisi verilmiştir. • Şirketimiz, 16.02.2011 tarihi itibarıyla, İngiliz RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) tarafından "Regulated by RICS" Statüsüne alınmıştır.

SÖZLEŞME/MÜŞTERİ/YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLŞKİN BİLGİLER

Müşteri Unvanı / Adresi	: Çitlekçi Mağazacılık Gıda A.Ş. / Macun Mahallesi, 177. Cadde, No:10, Yenimahalle / ANKARA
Rapor Talep Tarihi	: 19.12.2025
Çalışmanın Başlangıç Tarihi	: 23.12.2025
Dayanak Sözleşmesi Tarihi	: 23.12.2025
Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar	: Değerleme çalışması kapsamında müşteri tarafından herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.
Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	: Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir olumsuz etken veya raporlamayı sınırlayan herhangi bir faktör bulunmamaktadır.
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	: Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri’ne göre daha önce değerleme konusu gayrimenkul için; • 12.01.2024 tarih ve 2023R0201-5 numaralı Ahmet DURMUŞ, Evren TÜFEKÇİ, Özdil ŞAHİN ve Cansel Şirin YAZICI tarafından rapor düzenlenmiştir. (517.266.000-TL KDV HARİÇ) • 12.12.2024 tarih ve 2024R0161-5 numaralı Emrecan GÜLCEMAL, Evren TÜFEKÇİ, Özdil ŞAHİN ve Cansel Şirin YAZICI tarafından rapor düzenlenmiştir. (731.197.000-TL KDV HARİÇ) • 31.12.2024 tarih ve 2024R0198-5 numaralı Emrecan GÜLCEMAL, Evren TÜFEKÇİ, Özdil ŞAHİN ve Cansel Şirin YAZICI tarafından rapor düzenlenmiştir. (799.002.000-TL KDV HARİÇ)

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 Kırıkkale 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**

: Kırıkkale İli, Yahşıhan ilçesi, Hacıbalı mahallesi, 113 ada, 3 ve 4 no'lu parsellerde kayıtlı gayrimenkullerin Pazar değeri takdir edilmiştir. Değer takdiri Pazar Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı Yöntemi ile belirlenmiş değer üzerinden hesaplanmıştır.

- 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 gayrimenkullerin nihai değer takdiri bölgede yapılan araştırmalarda, emsal satışa konu benzer gayrimenkullere ilişkin ulaşılan bilgilerin daha sağlıklı olduğu düşünülmesi sonucu Pazar Yaklaşımı Yöntemi kullanılarak gerçekleştirilmiştir. Raporda elde edilen değerlerin değerlemenin amacı olan gayrimenkul Pazar değerinin tespit edilmesi amacıyla uyumlu olduğu ve herhangi bir değerlendirme riski oluşturmadığı düşünülmektedir.

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

: Değerleme konusu gayrimenkul için hazırlanan rapor geliştirme amaçlı hazırlanmamıştır.

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

- 06.01.2026 tarihinde saha ziyareti, resmi kurum incelemesi ve pazar araştırması Emrecan GÜLCEMAL tarafından yapılmıştır.
- 06.01.2026 tarihinde Kırıkkale İl Özel İdaresi'nden gayrimenkulün imar durumu bilgisi 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**Kırıkkale İl Özel İdaresi'nden temin edilen veriler;**

- Onaylı Mimari Proje, Yapı Ruhsatı, Yapı Kullanma İzin Belgesi
- Resmi İmar Durum Yazısı
- Yapı Kayıt Belgeleri

Alansal Bilgiler

ÖZET ALAN TABLOSU	YASAL ALAN	MEVCUT ALAN
A-Blok	12.858,10	13.508,10
B-Blok	502,20	609,70
Yapı Kayıt Belgesi Düzenlenen Alanlar	722,85	722,85
Prefabrik Ofis		64
İndirme Rampası	-	156
TOPLAM	14.083,15	15.060,95

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

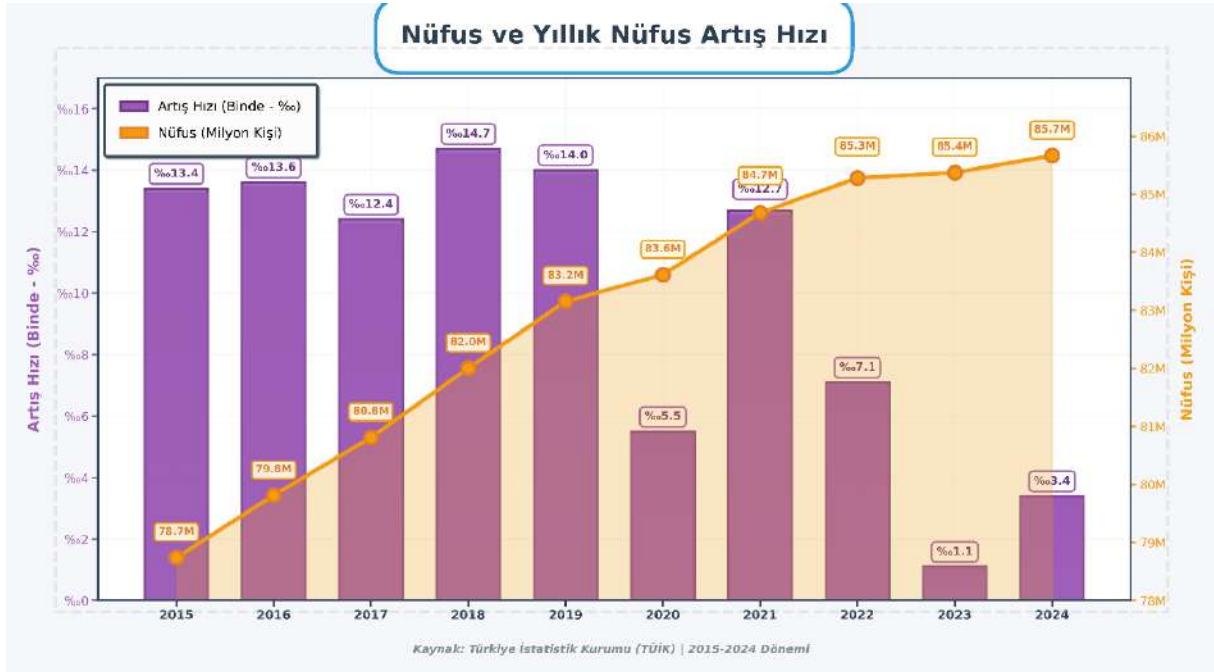
3.1 Türkiye Genel Veriler, Sosyal ve Ekonomik Veriler

3.1.1 Demografik Veriler

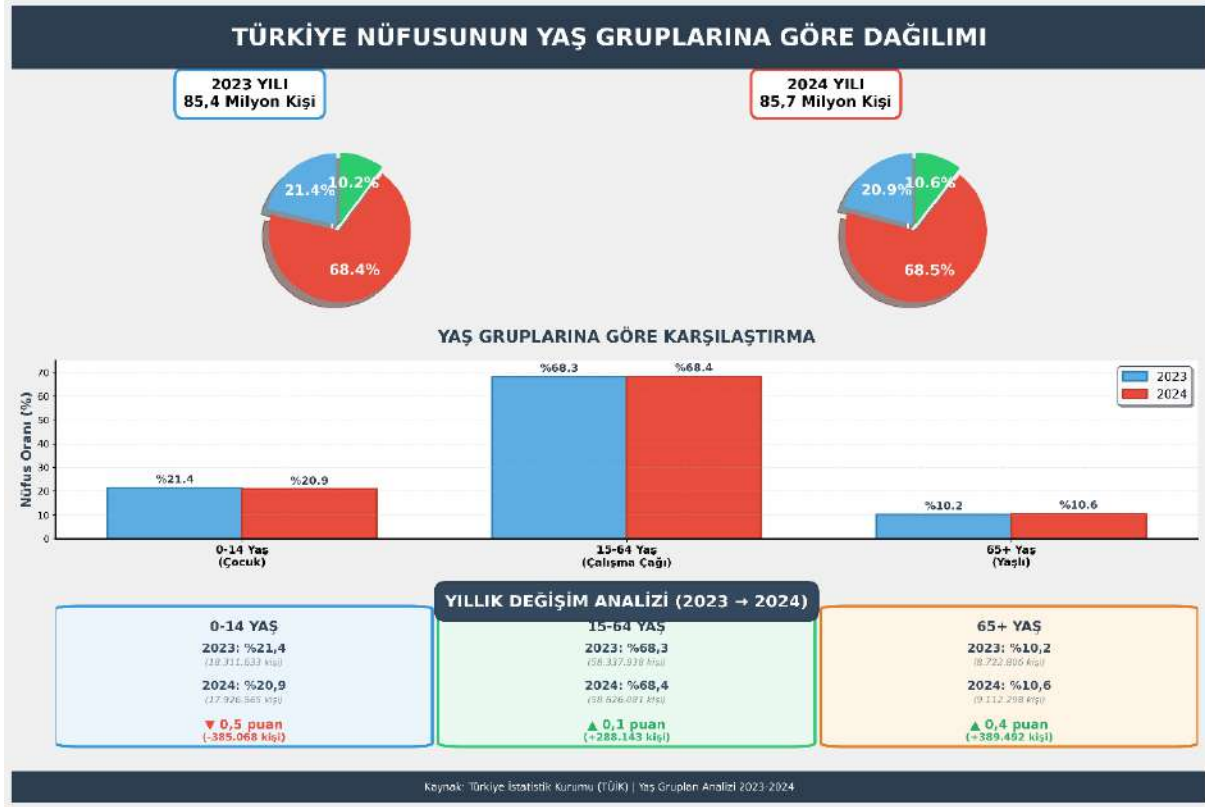
➤ Nüfus Verisi

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. Kırıkkale, kilometrekareye düşen 2 bin 934 kişi ile nüfus yoğunluğu en yüksek olan ilimiz oldu. Kırıkkale'dan sonra 623 kişi ile Kocaeli ve 390 kişi ile Yalova nüfus yoğunluğu en yüksek olan iller oldu.



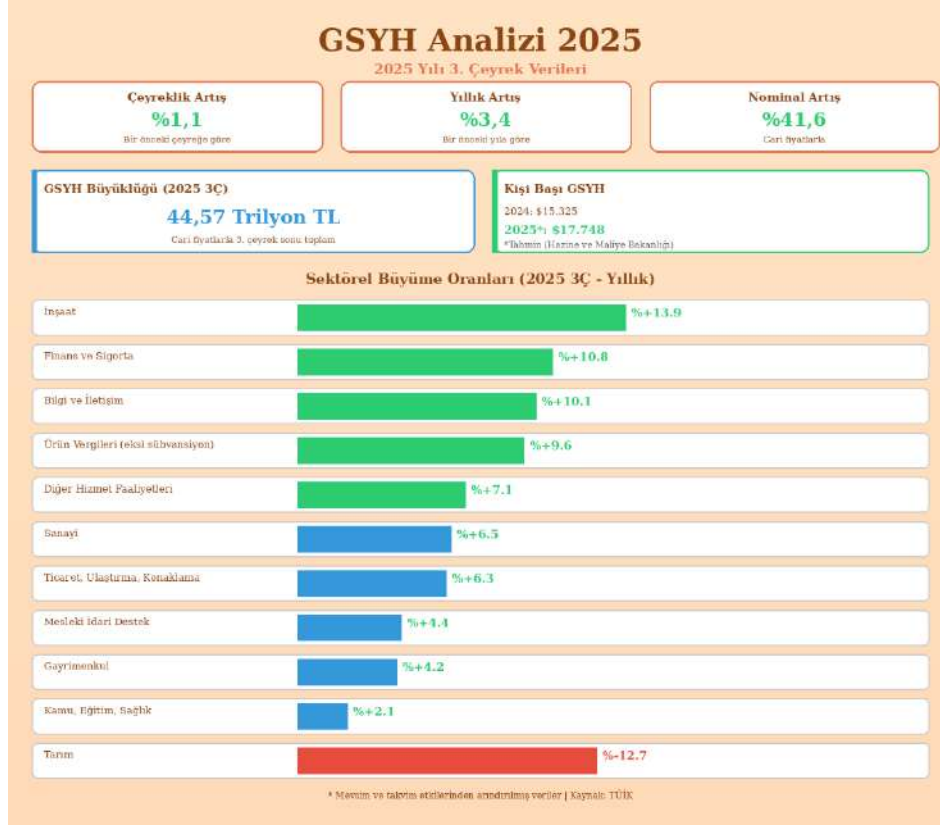
3.1.2 Ekonomik Veriler

MAKROEKONOMİK GÖSTERGELER 2016-2025										
Gösterge	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
GSYİH (Carı- milyar TL) (1)	2.630	▲ 3.152	▲ 3.906	▲ 4.402	▲ 5.142	▲ 7.434	▲ 15.326	▲ 27.091	▲ 44.587	▲ 44.568
GSYİH (Carı- milyar Dolar) (1)	870	▼ 864	▼ 867	▼ 775	▼ 730	▲ 828	▲ 925	▲ 1.153	▲ 1.358	▼ 1.158
Kişibası Düşen GSYİH (Carı ABD Doları) (3)	10.621	▼ 10.354	▼ 9.501	▼ 8.992	▼ 8.397	▲ 9.424	▲ 10.434	▲ 13.008	▲ 15.325	▲ 17.748
GSYH Artışı, 2009 Fiyatlarıyla % (3)	3,3	▲ 7,8	▼ 3,5	▼ 1,3	▲ 1,8	▲ 11,8	▼ 5,4	▼ 5,0	▼ 3,3	▲ 3,3
Enflasyon (Türke-12 aylık ortalamaya göre değişim) % (5)	7,8	▲ 11,1	▲ 16,3	▼ 15,2	▲ 12,3	▲ 19,60	▲ 72,3	▼ 53,9	▲ 58,5	▼ 34,88
ABD \$/TL (5)	3,54	▲ 3,82	▲ 5,27	▲ 6,0	▲ 7,43	▲ 13,35	▲ 18,74	▲ 29,49	▲ 35,29	▲ 42,94
EURO/TL (5)	3,70	▲ 4,56	▲ 6,04	▲ 6,7	▲ 9,13	▲ 15,11	▲ 20,02	▲ 32,63	▲ 36,8	▲ 50,54
İnşaat Maliyeti (12 aylık ortalamaya göre değişim) (2)	11,9	▲ 19,6	▲ 29,3	▼ 16,8	▼ 12,5	▲ 41,3	▲ 103,3	▼ 63,0	▼ 52,3	▼ 24,1
Güven Endeksi (5)	87,4	▲ 88,2	▼ 80,1	▲ 80,7	▼ 80,1	▼ 69,9	▲ 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 Katkıma Oranı % (2)	52,0	▲ 52,8	▲ 53,2	▼ 53,0	▼ 49,3	▲ 51,4	▲ 53,1	▲ 53,3	▲ 54,2	▼ 53,8
İstihdam Oranı % (2)	46,3	▲ 47,1	▲ 47,4	▼ 45,7	▼ 42,6	▲ 45,2	▲ 47,5	▲ 48,3	▲ 49,5	▼ 49,2

(1) 2021 yılı 3 çeyrek verisidir.
(2) 2025 yılı Kasım sonu verisidir.
(3) Hazine ve Maliye Bakanlığı 2025 Yılı Gelişim Raporu Tahmini
(4) 1000 Lirası Üzerinden Alınan Ağırlıklı Ortalama Mevduat Faiz Oranları (1 yıla kadar)
(5) 2025 yılı Aralık sonu verisidir.

➤ Ülke Büyüme Rakamları

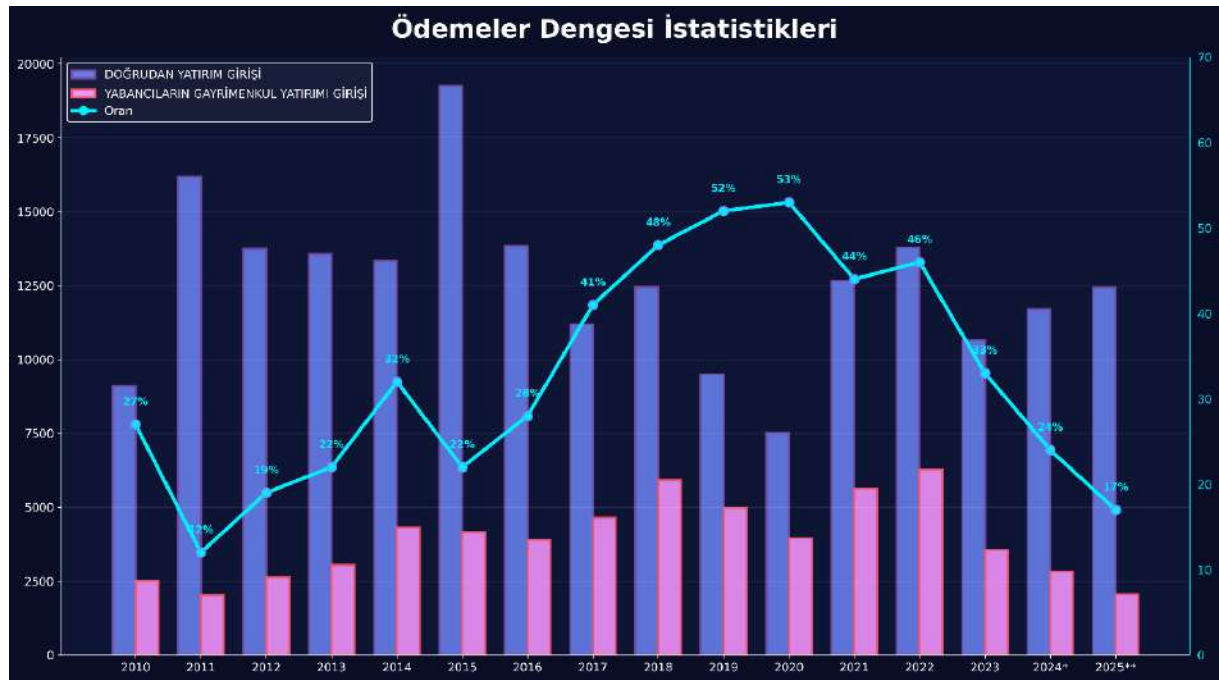
Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış dört dönem toplamıyla elde edilen yıllık GSYH, zincirlenmiş hacim endeksi (2009=100), 2025 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre %1,1 oranında arttı. Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2025 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki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



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

➤ Doğrudan Yabancıya Yatırım

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



* Geçici

**Ocak-Kasım

Kaynak: TCMB

➤ Konut Satışları

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

TÜRKİYE KONUT SATIŞ İSTATİSTİKLERİ

Yıl	Konut Satışı	Değişim (%)	İpotekli Konut Satışı	Toplam Konut Satışı İçinde İpotekli Konut Satış Payı (%)	İk. El Konut Satışı	Toplam Konut Satışı İçinde İk. El Konut Satış Payı (%)	Yabancıya Konut Satış (Adet)	Toplam Konut Satışı İçinde Yabancıya Satış Payı (%)
2013	1.157.190	—	460.112	39,8%	529.129	45,7%	12.181	1,1%
2014	1.165.381	▲0,7%	389.689	33,4%	541.554	46,5%	18.959	1,6%
2015	1.289.320	▲10,6%	434.388	33,7%	598.667	46,4%	22.830	1,8%
2016	1.341.453	▲4,0%	449.508	33,5%	631.686	47,1%	38.189	1,4%
2017	1.409.314	▲5,1%	473.099	33,6%	659.698	46,8%	22.234	1,6%
2018	1.375.398	▼2,4%	276.820	20,1%	651.572	47,4%	39.663	2,9%
2019	1.348.729	▼1,9%	332.508	24,7%	511.682	37,9%	45.483	3,4%
2020	1.499.316	▲11,2%	573.337	38,2%	469.740	31,3%	40.812	2,7%
2021	1.491.856	▼0,5%	294.350	19,7%	461.523	30,9%	58.576	3,9%
2022	1.485.622	▼0,4%	280.320	18,9%	460.079	31,0%	67.490	4,5%
2023	1.225.926	▼17,5%	177.748	14,5%	379.542	31,0%	35.005	2,9%
2024	1.478.025	▲20,6%	158.486	10,7%	494.461	32,8%	23.781	1,6%
2025*	1.688.910	▲14,3%	236.668	14,0%	540.786	32,0%	21.534	1,3%

İSTANBUL KONUT SATIŞ İSTATİSTİKLERİ

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

KAYNAK: TÜİK

BÖLÜM 4 GAYRİMENKULLERİN TAPU KAYITLARI, MÜLKİYET VE İMAR İLGİLERİ

4.1 Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları ve Mülkiyet Bilgileri

İli	: Kırıkkale	Kırıkkale	Kırıkkale	Kırıkkale	Kırıkkale
İlçesi	: Yahşihan	Yahşihan	Yahşihan	Yahşihan	Yahşihan
Bucağı	: -	-	-	-	-
Mahallesi	: Hacıbalı	Hacıbalı	Hacıbalı	Hacıbalı	Hacıbalı
Köyü	: -	-	-	-	-
Sokağı	: -	-	-	-	-
Mevkii	: -	-	-	-	-
Arsa Yüzölçümü (m2)	: 22.831,00	22.831,00	22.831,00	22.831,00	22.831,00
Pafta No.	: -	-	-	-	-
Ada No.	: 113	113	113	113	113
Parsel No.	: 3	3	3	3	3
Ana Gayrimenkul Vasfı	: İki Katlı Betonarme Toptan ve Parakende Ticaret Binası ve Üç Katlı Prefabrik Ofis İşyeri ve Arsası	İki Katlı Betonarme Toptan ve Parakende Ticaret Binası ve Üç Katlı Prefabrik Ofis İşyeri ve Arsası	İki Katlı Betonarme Toptan ve Parakende Ticaret Binası ve Üç Katlı Prefabrik Ofis İşyeri ve Arsası	İki Katlı Betonarme Toptan ve Parakende Ticaret Binası ve Üç Katlı Prefabrik Ofis İşyeri ve Arsası	İki Katlı Betonarme Toptan ve Parakende Ticaret Binası ve Üç Katlı Prefabrik Ofis İşyeri ve Arsası
Blok	: A Blok	A Blok	A Blok	A Blok	A Blok
Kat	: 1. Normal Kat, Asma Kat	Zemin Kat, Asma Kat	Zemin Kat	Zemin Kat	Zemin Kat
Bağımsız Bölüm Numarası	: 1	2	3	4	5
Bağımsız Bölüm Vasfı	: İdari Bina	İdari Bina	Dükkan	Dükkan	Dükkan
Arsa Pay / Payda	: 10201/22831	2550/22831	720/22831	720/22831	2160/22831
Cilt / Sayfa Numarası	: 1/20	1/21	1/22	1/23	1/24
Sahibi - Hissesi	: Çitlekçi Mağazacılık Gıda Anonim Şirketi - Tam	Çitlekçi Mağazacılık Gıda Anonim Şirketi - Tam	Çitlekçi Mağazacılık Gıda Anonim Şirketi - Tam	Çitlekçi Mağazacılık Gıda Anonim Şirketi - Tam	Çitlekçi Mağazacılık Gıda Anonim Şirketi - Tam
İli	: Kırıkkale	Kırıkkale	Kırıkkale	Kırıkkale	Kırıkkale
İlçesi	: Yahşihan	Yahşihan	Yahşihan	Yahşihan	Yahşihan
Bucağı	: -	-	-	-	-
Mahallesi	: Hacıbalı	Hacıbalı	Hacıbalı	Hacıbalı	Hacıbalı
Köyü	: -	-	-	-	-
Sokağı	: -	-	-	-	-
Mevkii	: -	-	-	-	-
Arsa Yüzölçümü (m2)	: 22.831,00	22.831,00	22.831,00	22.831,00	22.831,00
Pafta No.	: -	-	-	-	-
Ada No.	: 113	113	113	113	113
Parsel No.	: 3	3	3	3	3
Ana Gayrimenkul Vasfı	: İki Katlı Betonarme Toptan ve Parakende Ticaret Binası ve Üç Katlı Prefabrik Ofis İşyeri ve Arsası	İki Katlı Betonarme Toptan ve Parakende Ticaret Binası ve Üç Katlı Prefabrik Ofis İşyeri ve Arsası	İki Katlı Betonarme Toptan ve Parakende Ticaret Binası ve Üç Katlı Prefabrik Ofis İşyeri ve Arsası	İki Katlı Betonarme Toptan ve Parakende Ticaret Binası ve Üç Katlı Prefabrik Ofis İşyeri ve Arsası	İki Katlı Betonarme Toptan ve Parakende Ticaret Binası ve Üç Katlı Prefabrik Ofis İşyeri ve Arsası
Blok	: A Blok	A Blok	A Blok	A Blok	A Blok
Kat	: Zemin Kat	Zemin Kat	Zemin Kat	Zemin Kat	Zemin Kat
Bağımsız Bölüm Numarası	: 6	7	8	9	10
Bağımsız Bölüm Vasfı	: Dükkan	Dükkan	Dükkan	Dükkan	Dükkan
Arsa Pay / Payda	: 720/22831	720/22831	720/22831	720/22831	720/22831
Cilt / Sayfa Numarası	: 1/25	1/26	1/27	1/28	1/29
Sahibi - Hissesi	: Çitlekçi Mağazacılık Gıda Anonim Şirketi - Tam	Çitlekçi Mağazacılık Gıda Anonim Şirketi - Tam	Çitlekçi Mağazacılık Gıda Anonim Şirketi - Tam	Çitlekçi Mağazacılık Gıda Anonim Şirketi - Tam	Çitlekçi Mağazacılık Gıda Anonim Şirketi - Tam
İli	: Kırıkkale	Kırıkkale	Kırıkkale	Kırıkkale	Kırıkkale
İlçesi	: Yahşihan	Yahşihan	Yahşihan	Yahşihan	Yahşihan
Bucağı	: -	-	-	-	-
Mahallesi	: Hacıbalı	Hacıbalı	Hacıbalı	Hacıbalı	Hacıbalı
Köyü	: -	-	-	-	-
Sokağı	: -	-	-	-	-
Mevkii	: -	-	-	-	-
Arsa Yüzölçümü (m2)	: 22.831,00	22.831,00	22.831,00	22.831,00	22.831,00
Pafta No.	: -	-	-	-	-
Ada No.	: 113	113	113	113	113
Parsel No.	: 3	3	3	3	3
Ana Gayrimenkul Vasfı	: İki Katlı Betonarme Toptan ve Parakende Ticaret Binası ve Üç Katlı Prefabrik Ofis İşyeri ve Arsası	İki Katlı Betonarme Toptan ve Parakende Ticaret Binası ve Üç Katlı Prefabrik Ofis İşyeri ve Arsası	İki Katlı Betonarme Toptan ve Parakende Ticaret Binası ve Üç Katlı Prefabrik Ofis İşyeri ve Arsası	İki Katlı Betonarme Toptan ve Parakende Ticaret Binası ve Üç Katlı Prefabrik Ofis İşyeri ve Arsası	İki Katlı Betonarme Toptan ve Parakende Ticaret Binası ve Üç Katlı Prefabrik Ofis İşyeri ve Arsası
Blok	: A Blok	B Blok	B Blok	B Blok	B Blok
Kat	: Zemin Kat	Zemin Kat	Zemin Kat, 1. Normal Kat	Zemin Kat, 1. Normal Kat	Zemin Kat
Bağımsız Bölüm Numarası	: 11	1	2	3	4
Bağımsız Bölüm Vasfı	: Dükkan	Dükkan	Dükkan	Dükkan	Dükkan
Arsa Pay / Payda	: 1440/22831	180/22831	540/22831	540/22831	180/22831
Cilt / Sayfa Numarası	: 1/30	1/31	1/32	1/33	1/34
Sahibi - Hissesi	: Çitlekçi Mağazacılık Gıda Anonim Şirketi - Tam	Çitlekçi Mağazacılık Gıda Anonim Şirketi - Tam	Çitlekçi Mağazacılık Gıda Anonim Şirketi - Tam	Çitlekçi Mağazacılık Gıda Anonim Şirketi - Tam	Çitlekçi Mağazacılık Gıda Anonim Şirketi - Tam

*Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin güncel tapu bilgileri 26.01.2026 tarih, 15:48 - 15:50 saati itibarıyla "ÇİTLEKÇİ MAĞAZACILIK GIDA ANONİM ŞİRKETİ" adına Abdullah Tunç tarafından, Tapu Kadastro Sistemi üzerinden karekodlu olarak temin edilen Tapu kayıtlarından elde edilmiştir.

İli	: Kırıkkale
İlçesi	: Yahşihan
Bucağı	: -
Mahallesi	: Hacıbalı
Köyü	: -
Sokağı	: -
Mevkii	: -
Arsa Yüzölçümü (m2)	: 1.764,00
Pafta No.	: -
Ada No.	: 113
Parsel No.	: 4
Ana Gayrimenkul Vasfı	: Arsa
Sahibi - Hissesi	: Çitlekçi Mağazacılık Gıda Anonim Şirketi - Tam

**Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin güncel tapu bilgileri 26.01.2026 tarih, 15:50 saati itibarıyla "ÇİTLEKÇİ MAĞAZACILIK GIDA ANONİM ŞİRKETİ" adına Abdullah Tunç tarafından, Tapu Kadastro Sistemi üzerinden karekodlu olarak temin edilen Tapu kayıtlarından elde edilmiştir.*

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

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

26.01.2026 tarih, 15:48 – 15:50 saati itibarıyla Tapu Kadastro Sistemi üzerinden temin edildiği bilgisine ulaşılan edilen "Tapu" kayıtlarından elde edilmiş olup, taşınmazlara ilişkin takyidat bilgileri aşağıda yer almaktadır. Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin Tapu Kayıt belgeleri ise rapor ekinde gösterilmiştir.

Eklenti Bilgileri				
Tarih	Yevmiye Numarası	Tür	Açıklama	Bağımsız Bölüm
17.10.2024	9939	Eklenti	Fabrika ve Depolama Alanı	A Blok: 1 No'lu Bağımsız Bölüm
17.10.2024	9939	Eklenti	Depolama Alanı	A Blok: 1, 2
Beyanlar Hanesi				
Tarih	Yevmiye Numarası	Tür	Açıklama	Bağımsız Bölüm
26.12.2019	7127	Beyan	Yönetim Planı	Tüm Bağımsız Bölümler Müstereken
Şerhler Hanesi				
Tarih	Yevmiye Numarası	Tür	Açıklama	Bağımsız Bölüm
03.05.2016	1924	Şerh	9 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Lehine Elektrik Dağıtım Tesisi(Trafo Yeri-40,00m ²) yıllık 1,00TL. bedel ve 99 yıl süre ile)	Tüm Bağımsız Bölümler Müstereken

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

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin 26.01.2026 tarih, 15:48 – 15:50 saati itibarıyla Tapu Kadastro Sistemi üzerinden temin edildiği bilgisine ulaşılan edilen "tapu" kayıt belgeleri görülmüş olup, taşınmazların güncel devir edilebilmesine engel herhangi bir takyidat olmadığı görülmüştür.

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

4.3.1. Gayrimenkullerin İmar Durumu

İmar yönetmelikleri arazi kullanımını ve geliştirmenin yoğunluğunu düzenlemektedir. Bir değerleme 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.

Kırıkkale İl Özel İdaresi Belediyesi İmar ve Kentsel İyileştirme Müdürlüğü'nden 24.12.2025 tarihli olarak temin edilen resmi imar durumu yazısına göre; 02.01.2024 tarihli olarak temin edilen resmi imar durumu yazıları geçerliliğini korumakta olup imar durumlarında herhangi değişiklik söz konusu değildir. Değerleme konusu taşınmazların konumlanmış olduğu 113 ada, 3 no'lu ve 4 no'lu parsellere ilişkin imar durumu bilgileri aşağıda ve bu raporun Ekler bölümünde yer almaktadır.

**Kırıkkale İl Özel İdaresi İmar Ve Kentsel İyileştirme Müdürlüğü'nden 24.12.2025 Tarihli
Olarak Temin Edilen Resmi İmar Yazısı**



T.C.
KIRIKKALE İL ÖZEL İDARESİ
İmar ve Kentsel İyileştirme Müdürlüğü



Sayı : E-91248060-754-44051
Konu : İmar Durumu

24.12.2025

Sayın Çitlekçi Mağazacılık Gıda Anonim Şirketi
Macun mahallesi 177. Cad. No:10 Yenimahalle/ANKARA

İlgi : 23.12.2025 tarihli yazı.

İlimiz Yahşihan İlçesi Hacıbalı Köyü 113 ada 3,4 parsel, 112 ada 1, 2 parsel, 200 ada 49 parsel , 375 ada 9 parsel numaralı taşınmazlar hakkında bilgi istendiği ilgede kayıtlı dilekçenizden anlaşılmaktadır.

Söz konusu taşınmazlar için ilgede kayıtlı dilekçe ekinde yer alan 02.01.2024 tarihinde verilen imar durumlarında bir değişiklik yoktur.

Bilgilerinize rica ederim.

Soner ÇELİKEL
Genel Sekreter Yrd.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: sLsLXV-1msTG8-gg+dWn-hnKgt5-kYEINxLP Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-ebys>

Erenler Mahallesi Cumhuriyet Cad. No: 178 71450 - Yahşihan Kırıkkale
Telefon No: (318)357 37 00 Dahili: 157 - 282 Faks No: (318)357 37 12
e-Posta: kirikalelozelidare@icisleri.gov.tr İnternet Adresi:
<http://www.kirikalelozelidare.gov.tr/>
Kep Adresi: icisleribakanligi@hs01.kep.tr

Bilgi için: Zeliha TÜRK
Şehir Plancısı
Telefon No:



**Kırıkkale İl Özel İdaresi İmar Ve Kentsel İyileştirme Müdürlüğü'nden 22.11.2024 Tarihli
Olarak Temin Edilen Resmi İmar Yazısı**



T.C.
KIRIKKALE İL ÖZEL İDARESİ
İmar ve Kentsel İyileştirme Müdürlüğü

Sayı : E-91248060-754-35020
Konu : İmar Durumu

22.11.2024

Sayın Nuh GÜÇLÜOĞLU
Çitlekçi Mağazacılık Gıda A.Ş. Yenimahalle/ ANKARA

İlgi : 15.11.2024 tarihli yazı.

İlimiz Yahşihan İlçesi Hacıbalı Köyü 113 ada 3 parsel (eski 113 ada 1 ve 2 parsel) , 112 ada 1 ve 2 parsel, 200 ada 49 parsel numaralı taşınmazlar hakkında bilgi istendiği ilgide kayıtlı dilekçenizden anlaşılmaktadır.

Söz konusu taşınmazlar için ilgide kayıtlı dilekçe ekinde yer alan 28.12.2023 tarihinde verilen imar durumlarında bir değişiklik yoktur.

Bilgilerinize rica ederim.

Soner ÇELİKEL
Genel Sekreter Yrd.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 2V0GFW-0rTD5P-SYU8ta-QaCHaa-ldBW*GW Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/izmir-ehs>

Erziler Mahallesi Cumhuriyet Cad. No: 158/71450 - Yahşihan Kırıkkale
Telefon No: (318)57 37 00 Dahili: 158 - 282 Faks No: (318)57 37 12
e-Posta: kirikale@ozelidare.gov.tr İnternet Adresi:
<http://www.kirikaleozelidare.gov.tr>
Ken Adresi: icisleribakanlik@tso1.kem.tr

Bilgi için: Zeliha TÜRK
Şehir Planlama
Telefon No:



**Kırıkkale İl Özel İdaresi İmar Ve Kentsel İyileştirme Müdürlüğü'nden 28.12.2023 Tarihli
Olarak Temin Edilen Resmi İmar Yazısı**

		T.C. KIRIKKALE İL ÖZEL İDARESİ İMAR VE KENTSEL İYİLEŞTİRME MÜDÜRLÜĞÜ İMAR DURUM BELGESİ		TARİH : 28.12.2023 EVRAK NO :	
MALİK ADI SOYADI :	TUNÇLAR KURUYEMİŞ GIDA İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş.	VASFİ :	KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANI (İMAR PLANI ÇERÇEVESİ İÇİNDEKİ GEREKİYOR)		
İLÇE / KÖY :	YAHŞIHAN / HACIBALI	ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (m²) :	113/1 : 22.831,00 m² 113/2 : 3.284,00 m²		
ADA / PARSEL :	113 / 1 VE 113 / 2	YAPI NİZAMI :	-		
• BU PLAN, PLAN PAFTASI VE NOTLARI İLE BERABER BİR BÜTÜNDÜR. • SU KIRILICI YÖNETMELİĞİ TEKNİK USULLER TEBLİĞİNDE BELİRTİLEN HURALLARA UYULACAKTIR. • PLAN ÇİZİMİ SINIRLARI İÇERİSİNDE "KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK TESİSLER HAKKINDA YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR. • PLANLANAN ALANDA HÜRÖV BULUNMAYAN KONULARDA, 3194 SAYILI İMAR KANUNUNA UYULACAKTIR.					
YAPI YÜKSEKLİĞİ : TAKS : KAKS : ÇEKME MESAFESİ : (KIRIKKALE-ANKARA YOLU) ÇEKME MESAFESİ : (KONUŞU PARSEL) ÇEKME MESAFESİ : (DİĞER DEPELERİ) EMSAL :		SERBEST (İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMASI GEREKİYOR) - - 25 Metre 5 Metre 10 Metre 0.60		AÇIKLAMALAR VE UYGULAMA ESASLARI : 1) Bu İmar Durumu yürürlükteki mevzuata göre düzenlenmiştir. İmar durumu yalnızca bilgi amaçlıdır. Ruhsat başvurusu için İdaremizin görüşü alınması gerekmektedir. 2) Bu belge talep üzerine hazırlanmış olup, İmar Planında değişiklik olması halinde hiçbir hak iddia edilemez. 3) Jeolojik ve Zemin Etüt Durum Raporlarına göre gerekli tedbirlerin alınması zorunludur. 4) İlgili kurum görüşlerinin alınması gereken alanlarda, alınan kurum görüşlerine istinaden işlem yapılır. 5) Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ve Ek Plan Notları dışında İçme-Kullanma Suyu Havzalarının Korunmasına Dair Yönetmelik Hükümleri geçerlidir.	
Gökçüoğlu Şehircilik Müd. B. Ş.					

Değerleme konusu taşınmazların konumlanmış olduğu 113 ada 3 no'lu parselle ilişkin:

- **İmar Fonksiyonu:** “Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı” imar fonksiyonuna sahiptir.
- **KAKS:** 0,60
- **Hmaks:** Serbest
- **Çekme Mesafesi (Kırıkkale Ankara Yolu):** 25 m.
- **Çekme Mesafesi (Komşu Parsel):** 5 m.
- **Çekme Mesafesi (Diğer Cepheler):** 10 m.

AÇIKLAMALAR VE UYGULAMA ESASLARI :

- 1) Bu İmar Durumu yürürlükteki mevzuata göre düzenlenmiştir. İmar durumu yalnızca bilgi amaçlıdır. Ruhsat başvurusu için İdaremizin görüşü alınması gerekmektedir.
- 2) Bu belge talep üzerine hazırlanmış olup, İmar Planında değişiklik olması halinde hiçbir hak iddia edilemez.
- 3) Jeolojik ve Zemin Etüt Durum Raporlarına göre gerekli tedbirlerin alınması zorunludur.
- 4) İlgili kurum görüşlerinin alınması gereken alanlarda; alınan kurum görüşlerine istinaden işlem yapılır.
- 5) Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ve Ek Plan Notları dışında İçme-Kullanma Suyu Havzalarının Korunmasına Dair Yönetmelik Hükümleri geçerlidir.



T.C.
KIRIKKALE İL ÖZEL İDARESİ
İmar ve Kentsel İyileştirme Müdürlüğü



Sayı : E-91248060-754-27305
Konu : İmar Durumu

02.01.2024

Sayın Çitlekçi Mağazacılık Gıda A. Ş.
Macun mahallesi 177. cad. No:10 Yenimahalle/ANKARA

İlgi : 20.12.2023 tarihli yazı.

İlimiz Yahşihan İlçesi Hacıbalı Köyü 375 ada 9 parsel, 113 ada 1 ve 2 parsel, 112 ada 1 ve 2 parsel, 200 ada 49 parsel numaralı taşınmazlar hakkında bilgi istendiği ilgede kayıtlı dilekçenizden anlaşılmaktadır.

Söz konusu taşınmazlardan 375 ada 9 parsel, 113 ada 1 ve 2 parsel, 112 ada 1 ve 2 parsel Nazım ve Uygulama İmar Planı içinde kalmakta olup; planda 'Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı' olarak ayrılmıştır ve İmar Durum Belgeleri yazımız ekinde sunulmuştur. Fakat bu alanlarda 3194 sayılı İmar Kanununa istinaden " **Ek paragraf:14/2/2020-7221/6 md.) İmar planlarında bina yükseklikleri yengeç: serbest olarak belirlenemez. (Ek paragraf:14/2/2020-7221/6 md.) Sanayi alanları, ibadethane alanları ve tarımsal amaçlı silo yapıları hariç olmak üzere mer'i imar planlarında yengeç: serbest olarak belirlenmiş yükseklikler; emsal değerde değişiklik yapılmaksızın çevredeki mevcut teşekküller ve siluet dikkate alınarak, imar planı değişiklikleri ve revizyonları yapılmak suretiyle ilgili idare meclis kararı ile belirlenir.** " hükmü ve **14 Haziran 2014 tarih ve 29030 sayılı Resmi Gazete** de yayınlanan **Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği** ekinde 'Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı'plan lejantından kaldırılması sebepleri ile yukarıda zikredilen parseller üzerinde herhangi bir işlem yapılmak istenmesi durumunda öncelikle İdaremizin görüşü alınarak İmar Planı Değişikliği yapılması gerekmektedir.

Ayrıca 200 ada 49 parsel numaralı taşınmaz Nazım ve Uygulama İmar Planı dışında kalmakta olup; Plansız Alanlar İmar Yönetmeliğine tabidir. Bu taşınmaz Ankara-Kırıkkale karayolunda kalmaktadır ve kamulaştırma sınırı arşivimizde bulunmamaktadır.

Bilgilerinize rica ederim.

Suat ARSLAN
Genel Sekreter Yrd.

Ek: İmar Durum Belgesi (3 Adet)

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: aKFfSh-qw8Mpi-2jDgsh-H7CqxC-HTVhEGu4 Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-ebvt>

Frenler Mahallesi Cumhuriyet Cad. No: 158 71450 - Yahşihan Kırıkkale
Telefon No: (318)357 37 00 Dahili: 158 - 282 Faks No: (318)357 37 12
e-Posta: [kirkaleilozelidare@icisleri.gov.tr](mailto:kirik kaleilozelidare@icisleri.gov.tr) İnternet Adresi:
<http://www.kirik kaleilozelidare.gov.tr/>
Kep Adresi: icisleribakanligi@hs01.kep.tr

Bilgi için: Zeliha TÜRK
Şehir Plancısı
Telefon No:



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

Kırıkkale İl Özel İdaresi Belediyesi İmar ve Kentsel İyileştirme Müdürlüğü'nden **24.12.2025** tarihli olarak temin edilen resmi imar durumu yazısına göre; **02.01.2024** tarihli olarak temin edilen resmi imar durumu yazıları geçerliliğini korumakta olup imar durumlarında herhangi değişiklik söz konusu değildir.

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin Kırıkkale İl Özel İdaresi İmar ve Kentsel İyileştirme Müdürlüğü'nden 28.12.2023 tarihli ve 02.01.2024 tarihli olarak temin edilen bilgiler doğrultusunda değerlemeye konu 113 ada, 3 ve 4 no'lu parsel "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı" fonksiyonunda kaldığı bilgisine ulaşılmış olup, değerleme konusu taşınmazların konumlanmış olduğu eski 113 ada, 1 no'lu parselin 17.10.2024 tarihli imar (Tsm) işlemi ile pasife alındığı ve yeni parselin 113 ada 3 parsel olarak isimlendirildiği belirlenmiştir. Söz konusu parsel için son 3 yıl içerisinde yapılaşma koşulları, imar fonksiyonu vb. durumlarında herhangi bir değişiklik olmadığı bilgisi alınmıştır.

Değerlemeye konu 113 ada, 3 ve 4 parsel mevcut durumda Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı fonksiyonuna sahip olup, 3194 Sayılı İmar Kanununa istinaden; imar planlarında bina yükseklikleri ^{Yençok}: Serbest olarak belirlenemez. Aynı zamanda Resmi Gazete'de yayınlanan Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği ekinde Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı plan lejantından kaldırıldığı bilgisi bulunmaktadır. Söz konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı ya da tadilat yapılması durumunda Kırıkkale İl Özel İdaresi'nden görüş alınması gerekmektedir.

4.3.3. Gayrimenkullerin Plan, Proje, Ruhsat ve Doküman Bilgisi

✓ Mimari Proje

Değerleme çalışması kapsamında 06.01.2026 tarihinde Kırıkkale İl Özel İdaresi imar arşivinde, 113 ada 3 ve 4 parselle ilişkin imar arşiv dosyası incelenmiştir. Yapılan incelemede 19.11.2019 tasdik tarihli kat irtifakına baz A ve B Bloklar için düzenlenmiş onaylı mimari projeler görülmüştür.

✓ Ruhsat ve İzinler

Değerleme çalışması kapsamında Kırıkkale İl Özel İdaresi İmar Arşivinde 12.11.2024 tarihinde incelenen imar arşiv dosyasından temin edilen bilgiler doğrultusunda değerlemeye konu taşınmazın konumlanmış olduğu 113 ada, 3 parsel (eski 113 ada 1 parsel) için alınmış olan onaylı mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgelerinin detayları aşağıdaki tabloda detaylı olarak gösterilmiştir.

MİMARİ PROJE				YAPI RUHSATI						YAPI KULLANMA İZİN BELGELERİ					
Proje Alanı	Tarih	Proje Numarası	Toplam Alan (m²)	İlgili Alan	Ünite Adedi	Tarih	Veriliş Nedeni	Belge Numarası	Toplam Alan (m²)	İlgili Alan	Ünite Adedi	Tarih	Veriliş Nedeni	Belge Numarası	Toplam Alan (m²)
A Blok	19.11.2019	-	13.103,00	Satış Üniteli İmalathane	1	25.05.2010	Yeni Yapı	2010/28	4.121,00	Satış Üniteli İmalathane	1	17.06.2011	Yeni Yapı	2011/15	4.121,00
				İdari İşler İçin Kullanılan Bina	1				1.300,00						
				Silo	8				1.061,00						
				Teshir (Sergileme) İçin Kullanılan Bina	8				1.200,00						
				Bekçi Kulübesi	1				160,00						
				TOPLAM	19	7.842,00	TOPLAM	10	6.482,00						
				Satış Üniteli İmalathane	1	11.03.2013	Yenileme	2013/07	10.742,00						
				İdari İşler İçin Kullanılan Bina	1					1.300,00					
				Silo	8					1.061,00					
				TOPLAM	10					13.103,00					
Ofis / İşyeri	11	15.04.2015	Tadilat	2015/19	12.113,47					Ofis / İşyeri	11	25.03.2016	Tadilat	2016/15	12.113,47
TOPLAM	11	12.113,47	TOPLAM	11	12.113,47										
B Blok	19.11.2019	-	502,20	Toplantı ve Perakende Ticaret	4	28.09.2017	Yeni Yapı	2017/95	502,20	Toplantı ve Perakende Ticaret	4	5.04.2018	Yeni Yapı	2018/18	502,20
				TOPLAM	4					502,20	TOPLAM				

*Değerlemeye konu 113 ada, 3 parsel için alınmış olan yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesinde yer alan siloların 6 adedi söz konusu parselin bitişiğinde yer alan 113 ada, 4 parsel üzerinde konumlanmış olduğu bilgisine ulaşılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazın konumlanmış olduğu 113 ada, 3 parsel üzerinde yer alan bina üzerinde A ve B blok olarak projelendirilmiş alanlar ve 113 ada, 4 parselde yer alan silo kullanımları için yapı ruhsatı ve yapı kullanım izin belgeleri incelendiğinde 113 ada, 3 parselde A blok ve 113 ada, 4 parselde silo kullanımları ile birlikte toplam 13.103 m² kullanım alanı, 113 ada, 3 parsel B blokta ise toplam 502,20 m² kullanımına sahip yapı bulunduğu tespit edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazlar için 25.05.2010 tarihli yapı ruhsatına baz onaylı mimari projesi Kırıkkale İl Özel İdaresi İmar Arşivinde yapılan detaylı inceleme ve araştırmalar doğrultusunda ulaşılamamıştır. Söz konusu taşınmazların kat irtifakına baz onaylı mimari projesi son ve nihai bina alanlarını kapsamış olması sebebiyle bu projeler üzerinden alan ölçümleri yapılmış ve rapor içerisinde detaylı olarak gösterilmiştir.

✓ **Diğer Resmi Evraklar**

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

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

✓ **Yapı Kayıt Belgesi**

3194 Sayılı İmar Kanunu Geçici 16.Maddesi

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

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

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

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

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

Yapı Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Usul ve Esaslar Tebliği

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

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

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

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

Yapı kayıt belgesinin kullanım yerleri

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

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

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

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

a) Yapı Kayıt Belgesi,

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Aşağıda müşteriden temin edilen Yapı Kayıt Belgesi bilgileri yer almaktadır.

Yapı Kayıt Belgesinde Yer Alan Yapıların Ayrıntılı İcmal Tablosu

Fonksiyon	Yapı Kayıt Belgesi İçin Hesaplanan Alan (m ²)	Yapı Kayıt Belgesi Numarası	Belge Düzenleme Tarihi
Mescid, WC'ler, Sundurma ve Büfe	722,85	9V64GCYZ	12.10.2018
TOPLAM	-		

Yukarıda detayları belirtilen yapı kayıt belgeleri incelendiğinde 113 ada, 3 parsel üzerinde konumlanmış olan mescit, WC alanları, 11 no'lu bağımsız bölümde ve idari bina olarak belirlenmiş olan bağımsız bölüm üzerindeki sundurma alanı ile birlikte parsel üzerinde yer alan 2 adet kiosk alanını kapsadığı tespit edilmiştir.

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

Değerleme çalışması kapsamında Kırıkkale İl Özel İdaresi İmar Arşivinde 06.01.2026 tarihinde imar arşivi dosyası incelendiğinde değerlendirme konusu gayrimenkullerin konumlanmış olduğu 113 ada, 3 parsel (eski 113 ada 1 parsel) için hazırlanmış herhangi bir enerji verimlilik sertifikası bulunmadığı tespit edilmiştir.

Taşınmazların konumlanmış olduğu 113 ada, 3 no'lu parsel için yapı denetim bilgileri incelendiğinde ise; 26.05.2010 tarihli yapı ruhsatına baz yapı denetimi Zafer Mahallesi, Doğruer İş Merkezi A Blok, Kat:2, No:6 Kırıkkale adresinde yer alan Süheyla Yanık tarafından yapıldığı, 15.04.2015 tarihli yapı ruhsatına baz yapı denetimi Ovacık Mahallesi, 582 Sokak, No:4 Kırıkkale adresinde yer alan Oğuz Yener tarafından yapıldığı, 28.09.2017 tarihinde hazırlanmış olan yapı ruhsatına baz yapı denetim işlemleri ise Ovacık Mahallesi, Ankara Caddesi, No:16 Kırıkkale adresinde yer alan Ferda Erkanlı tarafından yapıldığı bilgisine ulaşılmıştır.

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

Değerleme çalışması kapsamında Kırıkkale İl Özel İdaresi İmar Arşivinde 06.01.2026 tarihinde yapılan imar arşiv dosyası incelemeleri doğrultusunda değerlendirme konusu taşınmazında konumlanmış olduğu 113 ada, 3 ve 4 parseline ilişkin herhangi bir durdurma kararı, yıkım kararı, riskli yapı tespiti vb. evrak ya da belge bulunmadığı bilgisine ulaşılmıştır.

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

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

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

Kırıkkale İl Özel İdaresi İmar Müdürlüğü'nden edilen bilgiler doğrultusunda değerlendirme konusu taşınmazlar için değerlendirme günü itibarıyla yasal durumu ile mevcut durumu arasında farklılık bulunmaktadır. Parsel üzerinde onaylı mimari proje, yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi, yapı kayıt belgesi düzenlenmemiş; gayri yasal ilavelerin yapılmış olduğu tespit edilmiştir.

113 ada 3 parsel üzerinde toplam yapı kullanma izin belgesine ve yapı kayıt belgesine esas **14.083,15 m²** alanlı yapı bulunmakta iken herhangi bir onaylı mimari projesi, yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi ve yapı kayıt belgesi bulunmayan yaklaşık **327,79 m²** alana sahip B-Blok arkası yapı alanı, A-Blok yanı prefabrik ofis ve indirme rampası ve **650,00 m²** alana sahip A blok kuzey cephesinde yer alan depo alanları bulunmaktadır.

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER VE ANALİZLER

5.1 Gayrimenkullerin Konumu ve Bulunduğu Bölgenin Analizi

Gayrimenkullerin Açık Adresi:

113 ada, 3 parsel, A Blok: Ankara Caddesi, No:1, Yahşihan / KIRIKKALE

113 ada, 3 parsel, B Blok: Ankara Caddesi, No:2 Yahşihan / KIRIKKALE

Değerleme konusu gayrimenkuller, Kırıkkale ili, Yahşihan ilçesi, Hacıbalı Mahallesi, 113 ada, 3 no'lu parselde ana gayrimenkul vasfı "İki Katlı Betonarme Toptan Ve Parakende Ticaret Binası Ve Üç Katlı Prefabrik Ofis İşyeri Ve Arsası" olan, A blokta 11, B blokta 4 olmak üzere 15 adet bağımsız bölümün yer aldığı gayrimenkuller ve 113 ada 4 parselde konumlu "Arsa" vasıflı gayrimenkuldür. Değerlemeye konu taşınmazlar Kırıkkale Ankara yolu üzerinde konumlanmıştır.

Değerleme konusu gayrimenkullerin konumlanmış olduğu 113 ada, 3 no'lu parsel üzerinde A blok zemin kat, asma kat, 1. normal kat ve asma katı olmak üzere toplam 4 kattan oluşmaktadır. B blok ise zemin kat ve 1 normal kat olmak üzere toplam 2 kattan oluşmaktadır. Değerlemeye konu gayrimenkuller mevcut durumda Ankara Caddesi üzerinde konumlanmış yol üzeri mağaza alanlarının yer aldığı gözlemlenmiştir.

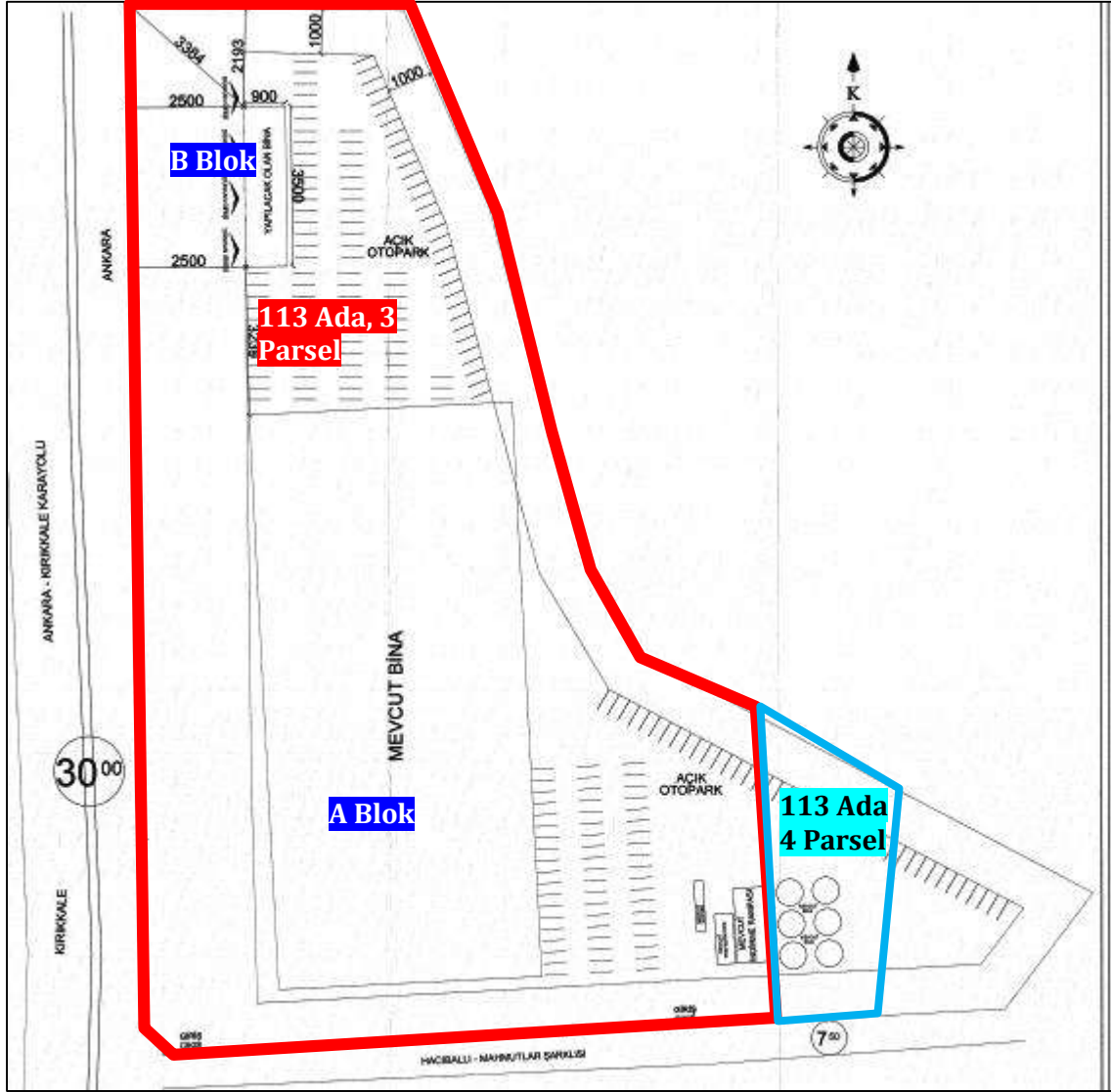
Değerleme konusu 113 ada 4 no'lu parsel üzerinde ise mevcut durumda silo olanları ve prefabrik ofis alanları yer almaktadır. Gayrimenkule ulaşım 113 ada 3 no'lu parsel üzerinden sağlanmakta olup, yola cephesi olmasına rağmen parsel duvar ve tel çit ile çevrilmiştir.

Değerleme konusu gayrimenkullere ulaşım için; Kırşehir – Ankara yolu istikametinde Ankara istikametine doğru ilerlerken Ankara Caddesi üzerinde Kırıkkale Üniversitesini geçtikten sonra yaklaşık 10 km. ileride sağ kolda konumlanmıştır. Taşınmazların yakın çevresinde boş arsa ve tarla alanları ile birlikte Hacıbalı köyü merkezi yer almaktadır.

Değerleme konusu gayrimenkullerin konumlanmış olduğu bölgede altyapı çalışmaları tamamlanmış olup, taşınmazlara toplu taşıma ve özel araçlar ile ulaşım rahatlıkla sağlanabilmektedir. Aynı zamanda taşınmazların konumlanmış olduğu 113 ada, 3 no'lu parsel üzerinde açık otopark alanları yer aldığı gözlemlenmiştir.

Değerlemeye konu 113 ada, 3 parsel üzerinde A ve B bloklar olmak üzere toplam 15 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. A blokta 11 adet, B blokta 4 adet olmak üzere toplam 15 adet bağımsız bölüm yer almaktadır.

Değerlemeye konu taşınmazların yer aldığı parsel ve blokların vaziyet planı aşağıda detaylı olarak gösterilmiştir.



Yukarıda yer alan kat irtifakına baz onaylı mimari projesi üzerinden de görüldüğü üzere 113 ada, 3 (eski 113 ada 1 parsel) ve 4 (eski 113 ada 2 parsel) parseller üzerinde yer alan yapı ve silo alanları tek mimari proje üzerinde gösterilmiş olduğu gözlemlenmiştir. 113 ada 3 parsel ile ilişkin onaylı mimari projelerde parsel sınırı tanımlanmadığı için 6 adet silo alanı 113 ada 3 parsel projesi vaziyet planında gösterilmiştir.

Değerleme konusu gayrimenkuller konumu itibarıyla gerek Kırıkkale gerekse Ankara merkezine uzak konumlanmış olup, yakın çevresinde benzer özelliklere sahip yapı alanları yer almadığı gözlemlenmiştir. Bu kapsamda taşınmazların konumlanmış olduğu bölgeden bazı önemli lokasyonlara olan mesafeleri incelenmiş ve aşağıda detaylı olarak gösterilmiştir.

Gayrimenkullerden Bazı Önemli Merkezlere Tespit Edilmiş Uzaklıklar

Yer	Mesafe
Kırıkkale İl Özel İdaresi	~10,60 km.
Kırıkkale Şehir Merkezi	~12,90 km.
Yahşihan Merkezi	~6,50 km.
Kırıkkale Otobüs Terminali	~11,00 km.
Ankara Şehir Merkezi	~67,70 km.
Ankara Esenboğa Havalimanı	~77,50 km.
Aşti (Ankara Otogar)	~73,60 km.



Kaynak: earth.google.com.tr

Değerlemeye konu gayrimenkuller 113 ada, 3 no'lu ve 4 no'lu parsel üzerinde konumlanmıştır. Taşınmazların konumlanmış olduğu 113 ada, 3 parsel amorf bir forma, 4 no'lu parsel ise yamuk bir forma sahiptir. Aynı zamanda taşınmazların konumlanmış olduğu 113 ada, 3 parsel Ankara Caddesi'ne yaklaşık 220 m. cephesi bulunmaktadır.

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

2025 yılının dokuz aylık döneminde pek çok küresel sistemik riskin yaşandığı gözlenmiştir. Bir yandan ABD Başkanı Trump'ın uygulamaya çalıştığı yeni gümrük vergileri ve buna bağlı düzenlemelerin getirdiği dalgalanmalar, diğer yandan Ortadoğu'da yaşanan sıcak savaş ortamı ile uzun bir süredir devam eden Ukrayna-Rusya savaşı karar alıcılar açısından önemli risk faktörlerini olmuştur. Bu gelişmelerle birlikte izlenmesi gereken emtia fiyatlarındaki oynaklık, ticaret savaşlarına bağlı dünya ekonomisinde yaşanan durgunluk, ürün bazlı sınırlamalar gibi oldukça farklı sonuçların doğduğu çoklu bir risk ortamı oluşmuştur.

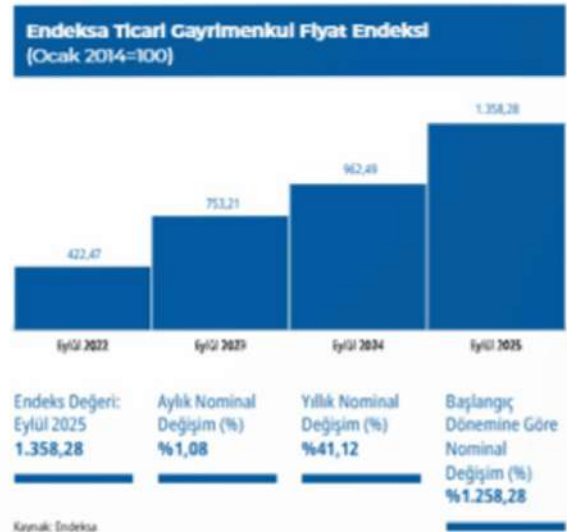
ABD Merkez Bankası da Trump'ın uygulamaya koyduğu yeni maliye politikaları nedeniyle eylül ayına kadarki süreçte oldukça muhafazakâr davranmış, faiz indirimini ötelemiştir. Bu tutum Trump tarafından çok eleştirilmiş hatta Fed'in bağımsızlığı konusu finans çevrelerince tartışılır olmuştur. Eylül ayı itibarıyla istihdam kaygılarının artması, gümrük vergilerinin enflasyon üzerindeki etkisinin beklenenden daha az olması gibi nedenlerden ötürü 25 baz puan faiz düşürmüştür. Yıl sonuna kadar bir kez daha faiz düşürme ihtimali de güçlenmiş görülmektedir. ABD Başkanının uygulamaya çalıştığı ekonomi politikaları diğer ülkelerin para ve maliye politikaları üzerinde de baskı oluşturmıştır. Küresel ticaretin yeni vergi oranları sonrası nasıl bir yol izleyeceği, gerekse buna karşı diğer ülkelerin alacağı önlemler küresel büyüme üzerindeki riskleri artırırken diğer yandan belirsizlik iklimi finansal piyasaları da etkilemektedir.

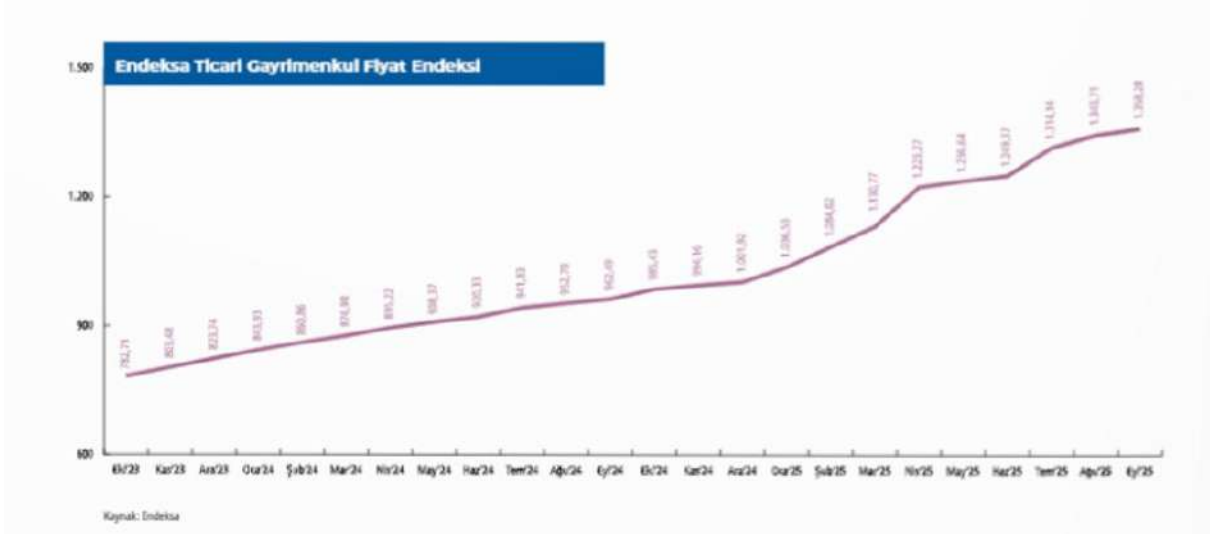
GYODER Gösterge Raporu 2025 / 3. Çeyrek raporu incelendiğinde aşağıdaki bulgulara ulaşılmıştır.

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

Ticari Gayrimenkulde Öne Çıkan İller			
	Ticari Gayrimenkul Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m²)	Dükkan ve Mağazalar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m²)	Ofis ve Bürolar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m²)
İstanbul	68.451	77.195	82.145
İzmir	58.369	68.197	67.429
Bursa	45.136	52.488	46.808
Ankara	48.155	50.549	62.731
Antalya	58.562	64.383	70.887
Kocaeli	46.800	49.519	47.425
Adana	38.091	47.425	39.592

Kaynak: Endeksa





OECD'nin Ekonomik Görünüm, Eylül 2025 ara raporunda "Belirsiz Zamanlarda Doğru Dengeyi Bulmak" başlığı altında küresel ekonomiye yönelik değerlendirmeler yer aldı. OECD raporunda öne çıkan konuları şöyle özetleyebiliriz;

Küresel büyümenin özellikle birçok gelişmekte olan ülke ekonomisinde, 2025'in ilk yarısında beklenenden daha dirençli olduğu belirtilerek "Sanayi üretimi ve ticaret, daha yüksek tarifelerden önce gelen önden yüklemelerle desteklendi. Çin'deki mali destek, ticaretteki olumsuzlukların ve emlak piyasasındaki zayıflığın yarattığı durumun üstesinden geldi" ifadelerine yer verildi. Gelecek dönem için aşağı yönlü risklere dikkat çekilerek "daha fazla gümrük vergisi artışı, mali risklere ilişkin artan endişeler ve yenilenen enflasyon baskıları büyümeyi olumsuz etkileyebilir" vurgusu yapıldı.

"Kripto varlıklar da dahil olmak üzere finans piyasalarındaki yeniden fiyatlandırmalar, finansal istikrar açısından ek endişelere yol açabilir. Olumlu tarafta ise, ticaret kısıtlamalarının hafifletilmesi veya yapay zekâ alanındaki hızlı gelişmeler daha pozitif bir ekonomik ortam oluşturabilir" değerlendirmesi yapıldı.

Yüksek tarife oranları ve hâlâ yüksek olan politika belirsizliğinin yatırım ve ticareti olumsuz etkilemesiyle, küresel büyümenin 2024'teki %3,3'ten 2025'te %3,2'ye gerileyeceği öngörülürken 2026 için tahmin değişmedi, yani %2,9 olabileceği belirtildi.

Amerika Birleşik Devletleri'nde, daha yüksek gümrük vergileri nedeniyle büyümenin 2024'teki %2,8'den 2025'te %1,8'e ve 2026'da %1,5'e keskin bir şekilde düşeceği öngörüldü. Çin'de ise aynı nedene bağlı olarak büyümede 2025'teki %4,9'dan 2026'da %4,4'e önemli bir gerileme süreci yaşanabileceği uyarısı yapıldı.

Euro bölgesinde ise hem yapısal sorunlar hem ticaret savaşlarının etkisiyle büyümenin, 2025'teki %1,2'den 2026'da %1'e doğru daha küçük ancak istikrarlı bir gerileme kaydedeceği belirtildi.

Söz konusu raporda Türkiye ile ilgili olarak 2025 yılında %2,9 olan büyümenin %3,2'ye artacağı, 2026 yılı büyüme beklentisinin ise %3,3'ten %3,2'ye gerileyeceği öngörülmüştür. Enflasyon için yapılan tahmin ise; 2025 yılı için %31,4'ten %33,5'e yükseltilirken, 2026 yılı için %18,5'ten %19,2'ye revize edilmiştir. Brezilya, Türkiye, Meksika gibi ülkelerde ılımlı seyredecek enflasyona paralel olarak faiz oranlarında geri çekilme beklenebileceği raporda ifade edilmiştir.

Türkiye'nin göreceli olarak ABD gümrük vergilerinden daha az oranda etkileneceği beklentisi, petrol, doğalgaz ve bazı temel girdi maliyetlerinde yaşanan fiyat gerilemeleriyle birlikte, para politikasında daha ılımlı bir görünüme neden olmuştur. Ancak enflasyonda hâlâ katı bir seyrin

sürmesi, faiz oranlarının buna bağlı yüksek seyri, yapısal anlamda risk unsuru olarak dikkat çekmektedir. Haziran ayı itibarıyla dezenflasyonist sürecin hızlanmasıyla birlikte TCMB'de faiz indirimleri olmuştur. Merkez Bankasının yaptığı açıklama ve raporlarda veri tabanlı ilerleme yapılacağı, enflasyondaki ana eğilime göre para politikası adımları atılabileceği vurgulanmıştır. Bu bağlamda TCMB nisan ayında %46 olan politika faizini temmuz ayında 300, eylül ayında 250 baz puan indirerek %40,5 düzeyine çekmiştir. Ülkemizde sonbahar aylarında mevsimsel olarak yükselme eğilimi gösteren fiyatların genel seviyesi nedeniyle yaşanan faiz indirimlerinin daha sınırlı olması beklenebilir.

Politika faizlerinin gerilemesi belli bir süre sonra kredi ve mevduat faizlerinde de aşağı yönlü bir hareket doğuracaktır. Bu sürecin işletme kredi maliyetlerinde düşüş ve talebin belli ölçüde canlanmasına neden olabileceği dikkatlerden kaçmamalıdır. Sürecin inşaat ve gayrimenkul sektörü üzerinde olumlu bir etki yaratması beklenebilir.

İnşaat ve gayrimenkul sektörünün bileşenlerinin makroekonomik konjonktürden etkilenmesi kaçınılmazdır. Zaten ilgili sektörlerin genel ekonomik konjonktürle korelasyonları da yüksektir. Geçtiğimiz 25 yıl boyunca, Türkiye'de inşaat sektörü, ekonominin büyümesine paralel bir genişleme yaşamıştır. 2025 yılında da benzer bir sürecin yaşanması olasıdır. Dünya ölçeği ve ülkemizin potansiyeline bakıldığında inşaat sektörünün uygun konjonktürde daha fazla büyüme olanağı bulunmaktadır.

Yarattığı katma değer ve istihdam olanaklarıyla ülke ekonomileri için çoğu zaman kaldıraç görevi üstlenen inşaat sektörü ayrı bir öneme sahiptir. Zira günümüzde inşaat, yalnızca çevrenin inşa edilmesini değil, bakım, onarım ve işletilmesine katkıda bulunan faaliyetlerin tümünü içerecek şekilde değerlendirilmektedir.

Ülkemizde demografik etmenler (genç nüfus, evlenme/boşanma, taşınma, yurtiçi ve yurtdışından göçler) ile kentleşme olgusunda yaşanan değişimlerle sürdürülebilir doğal bir konut talebi mevcuttur. Bu talep zaman zaman içinde yaşanan konjonktüre göre artıp azalabilmektedir. Ancak değişen sosyolojik şartlar özellikle Z kuşağında mal sahipliğinden çok kullanım eğilimini dünya genelinde artırmış gözükmektedir. Diğer bir husus da konut sahipliği oranının özellikle orta gelir grubunda erişilebilirlik sorununa bağlı olarak devam ettiğidir. Buna karşılık başta kamu olmak üzere orta gelir düzeyindeki kişilerin ev sahibi olabilmesi için çalışmalar devam ettirilmektedir.

Gayrimenkul sektörünün önemli göstergelerinden birisi de konut satış rakamlarıdır. 2025 yılı ilk sekiz aylık döneminde toplam satışlar 978.070 adet olarak gerçekleşmiştir. 2024 yılının aynı dönemine göre %21,3 dolayında bir artış görülmüştür. Aynı dönemdeki satışların 141.227 adeti ipotekli olarak gerçekleşirken, bir önceki yılın aynı dönemine göre %84,6'lık bir artış söz konusudur. İlgili dönemde birinci elden satışlar 295.524 adet, ikinci elden satışlar ise 682.546 adet olarak kayıtlara geçmiştir.

Yılın ilk sekiz ayında gayrimenkul piyasası bozulan risk beklentilerine rağmen canlı sayılabilecek rakamlara sahip olmuştur. Canlılığın nedeni olarak; faizlerdeki düşme beklentisi, buna bağlı olarak gayrimenkul fiyatlarında olan/olabilecek artış eğilimi, göreceli konut kredilerine ulaşılabilirliğin artması, faiz, altın, KKM gibi yatırım araçlarından gelir elde edenlerin bu geliri gayrimenkulde değerlendirmek istemeleri, 6 Şubat depremi sonrası artan iç göç hareketliliği gibi unsurlar sayılabilir.

Yabancı uyruklu kişilerin Türkiye'den 2025 yılının ilk sekiz ayında aldığı konut adedi 13.077 olmuştur. Yabancılar yapılan konut satışları Ocak-Ağustos döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %13,2 oranında gerilemiştir. 2012 yılında yapılan yabancı uyruklu kişilere taşınmaz satışıyla ilgili düzenleme sonrasında başta konut olmak üzere diğer taşınmaz çeşitlerine de ciddi bir yabancı ilgisi yaşanmaya başlamıştı. Yabancı tabiiyetli gerçek ve tüzel kişilerin

Türkiye'de gayrimenkul almasıyla ilgili bu düzenlemeden sonra artan ilgi oturma izni ile vatandaşlık verilmesi ve 2022 yılına kadar gözlemlenen güçlü trend son birkaç yıldır oldukça zayıflamış görünmektedir. Bu duruma neden olarak, iç ve dış konjonktürde görülen değişimler, TL'nin göreceli olarak değerli olması ve konut fiyatlarının yüksekliği sayılabilir. Konuyla ilgili diğer ilginç bir durum ise geçmişte konut alıp vatandaşlık, oturma izni gibi hakları edinmiş kişilerin sahip oldukları gayrimenkulleri satmalarındır.

Son birkaç yıldır dikkatli takip edilmesi gereken diğer bir nokta ise Türk vatandaşlarının yurtdışından taşınmaz alımlarında yaşanan artışlardır. TCMB tarafından açıklanan ödemeler dengesi verilerine göre, Türkiye'deki yerleşiklerin yurtdışından yaptığı gayrimenkul alımlarında ödediği tutar 2024'te bir önceki yıla göre %20,5 artarak 2 milyar 513 milyon dolara ulaşmıştır. Trend 2025 yılında da devam edecek bir momentuma sahiptir. Türk vatandaşlarının yurtdışında taşınmaz almalarında; altın vize ve vize kolaylığı, eğitim, göreceli olarak taşınmaz fiyatlarının ucuz olması, yatırımın geri dönüş süresinin hızı gibi unsurlar belirleyici olmaktadır. Eğilimin bu yönlü devam etmesi durumunda yabancıların Türkiye'den taşınmaz alışlarından daha fazla Türk vatandaşlarının yurtdışından taşınmaz edinmeleri nedeniyle net döviz azaltıcı bir süreç yaşanabilecektir.

Son iki buçuk yıldır uygulanan enflasyonla mücadele programı belli oranda başarı kazanıp dezenflasyon yaşandıysa da hali hazırda devam eden yapışkan ve katı eğilim tüm varlık fiyatlarında olduğu gibi gayrimenkul fiyatlarını da etkilemiştir. TCMB tarafından açıklanan konut fiyat endeksine (KFE) baktığımızda nominal artışın sürmesine karşın reel fiyatların hâlâ enflasyonun altında olduğu gözlenmektedir. Her ne kadar reel fiyatlar enflasyonun altında olsa da eğilime baktığımızda reel anlamda değerlendirme sürecinde artan bir ivme dikkat çekmektedir.

2025 yılı ağustos ayında bir önceki aya göre %2,5 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak %31,4 oranında artmış, reel olarak ise %1,2 oranında azalmıştır. Üç büyük şehirdeki fiyat değişimlerini incelediğimizde 2025 yılı ağustos ayında bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla %30,2, 41,1 ve 31,9 oranlarında artış gözlemliyoruz. Gerek uygulanan politikaların etkisi, gerekse talepte geçtiğimiz yıl yaşanan yavaşlamayla birlikte inşaat maliyetlerinde 2024 yılı bahar aylarından bu yana keskin bir düşüş gözlenmiştir. TÜİK verilerine göre, inşaat maliyet endeksi 2025 yılı temmuz ayında bir önceki aya göre %1,41 artmış, bir önceki yılın aynı ayına göre %22,98 yükselmiştir. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,79 artarken, işçilik endeksi %0,22 yükselmiştir. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %19,98, işçilik endeksi %31 yükselmiştir.

Gayrimenkul sektörü ve ekonominin başka önemli bir göstergesi de yapım ruhsatları ile yapı kullanım izinlerindeki eğilimdir. Bu göstergeler hem ekonomik beklentileri okumak hem de sektörün ekonomik ve üretim kaynaklı eğilimini ölçmek adına değerlidir. TÜİK tarafından ağustos ayında açıklanan (II. Çeyrek: Nisan-Haziran, 2025) yapı ruhsatı verilen bina sayılarına baktığımızda; bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2025 yılı ikinci çeyreğinde idare tarafından ruhsatlandırılan bina sayısının %47,4, daire sayısının %90,3 ve yüz ölçümünün %61,8 arttığını gözlemliyoruz. Aynı döneme ait yapı kullanım izinleri ise; bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2025 yılı ikinci çeyreğinde idare tarafından yapı kullanma izni verilen bina sayısı %18,1 daire sayısı %44,3 ve yüz ölçüm %30,2 artmıştır. Yapım ruhsatlarının artması geçtiğimiz yıllarda zayıf seyreden talebin tekrar canlanacağına ilişkin beklentiler, arzın geçmiş yıllarda sınırlı olması, deprem konutu inşaatlarının hızlanması ve kentsel dönüşüm nedeniyle artmış görünmektedir. Yapı kullanım izinlerinin de bu çerçevede belli bir süre sonra artması beklenebilir.

Ülkemiz çok ciddi deprem riski olan bir konuma sahiptir. Bu nedenle gerek konut gerek diğer inşaat çeşitlerinin depreme uygun yapılması ve eksiklerin giderilmesi de hayati bir önem taşımaktadır. En son 6 Şubat 2023 tarihinde meydana gelen ve 11 ilimizi etkileyen deprem bunun tipik bir örneğidir. Başta İstanbul olmak üzere pek çok önemli şehir ve yerleşim yerimiz de aynı riskle karşı karşıyadır. Büyük depremlerin hem insani hem ekonomik yıkımı çok derin olmaktadır.

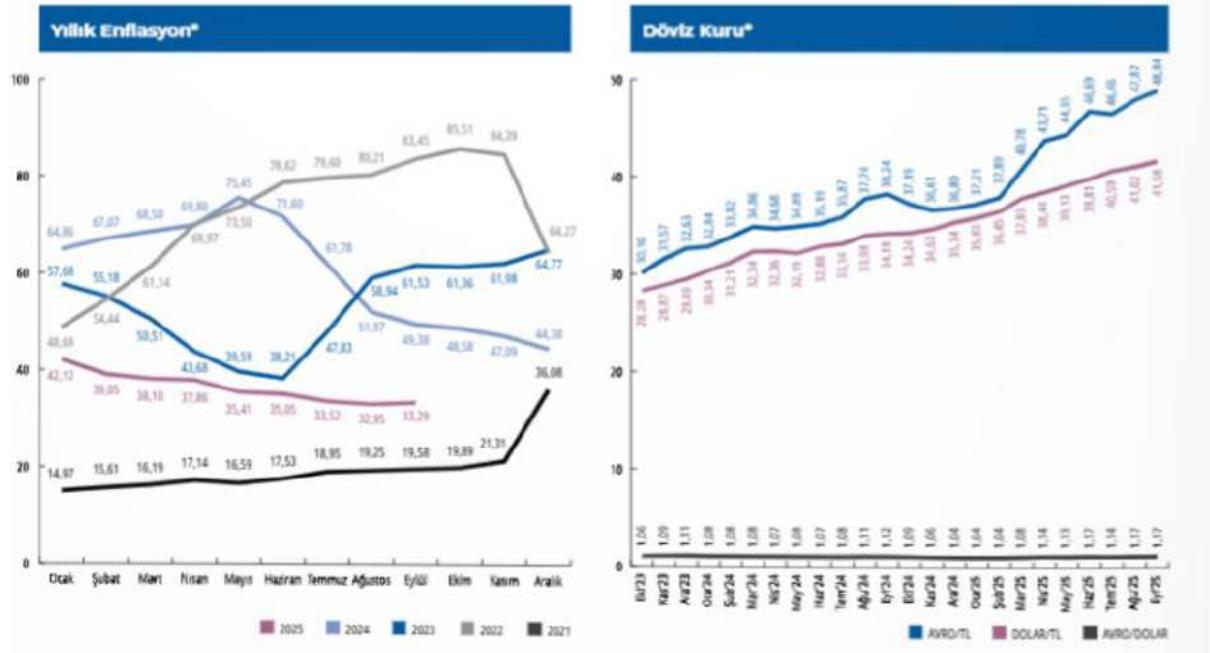
Bu nedenle kentsel dönüşüm, altyapı dönüşümü, hukuk, sürdürülebilirlik, finansman sistemleri ve yöntemleri, sosyolojik ve coğrafi özellikler gibi pek çok disiplini içeren ortak çözümlerin hayata geçirilmesi önem taşımaktadır. Konuyla ilgili bakanlıklarımız, TOKİ ve pek çok sivil toplum örgütünün çabaları takdire şayandır. Ancak sürecin hızlandırılması gerektiği de ortadadır. Sektörler ve bileşenleriyle ilgili çözüm önerilerimiz daha önce hazırladığımız Mavi Kitap'ta yer almaktadır.

Bu süreçte yapının inşaat yönüyle birlikte finansal sürecinin önemi giderek artmaktadır. Söz konusu nedenle yeni finansal araçlar-yeni finansal kurumlar ve pazarlara da ihtiyaç duyulmaktadır. Gayrimenkul sektörünün ekonomi ve finansal anlamda yapısal bir değişime ihtiyacı duyduğu da aşikârdır. Hem arz hem talep yönlü iktisadi/finansal çözümlerin ve buna bağlı çalışmaların önemi gün geçtikçe artmaktadır.

Türkiye ekonomisinin yeni bir denge arayışı içinde olduğu günümüzde başta inşaat ve gayrimenkul sektörü olmak üzere diğer tüm sektörlerde sürdürülebilir kârlılık ve risk yönetimi kavramlarına ağırlık verilmesi yerinde olacaktır. Dünya konjonktüründe görülen baş döndürücü gelişmeler ciddi bir sistemik risk yaratırken ülke içinde de yürütülen ekonomik programın etkileri ile gayrimenkul şirketlerinin sistemik olmayan riskleri de iyi yönetmesini zorunlu kılmıştır.

Harcamalar Yöntemiyle Carl Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla						
	GSYH (milyon TL)	Kişi Başı Gelir (TL)	GSYH (milyon Dolar)	Kişi Başı Gelir (Dolar)	Büyüme (%)	Yıl İçi Ortalama Kurl (Dolar/TL)
2020	5.048.567	60.541	717.092	8.599	1,90	7,04
2021	7.256.142	85.759	807.924	9.549	11,40	8,98
2022	15.011.776	176.654	905.814	10.659	5,50	16,57
2023	27.091.469	305.570	1.153.241	13.008	5,00	23,49
2024	44.587.225	503.076	1.358.255	15.325	3,30	32,83
Ç1'25	12.493.445	-	345.695	-	2,30	-
Ç2'25	14.578.556	-	377.622	-	4,80	-

Kaynak: TÜRKİYE İSTATİSTİK YILI



Türkiye Alışveriş Merkezi (AVM) Verileri

2025 yılı Ekim ayı itibarıyla Türkiye'deki mevcut alışveriş merkezi arzı **441 adet** alışveriş merkeziyle yaklaşık **13,7 milyon m²** seviyesindedir. 2026 yılı sonuna kadar **205 bin m²** kiralanabilir alana sahip **6 adet** alışveriş merkezinin açılması planlanmaktadır.

2026 yılı sonu itibarıyla Türkiye genelinde toplam arzın yaklaşık **13,9 milyon m²** seviyesine ulaşması beklenmektedir.

Ülke Geneli: 1.000 kişi başına **160 m²** kiralanabilir alan.

İstanbul: **312 m²** ile ülke ortalamasının yaklaşık iki katı yoğunluk.

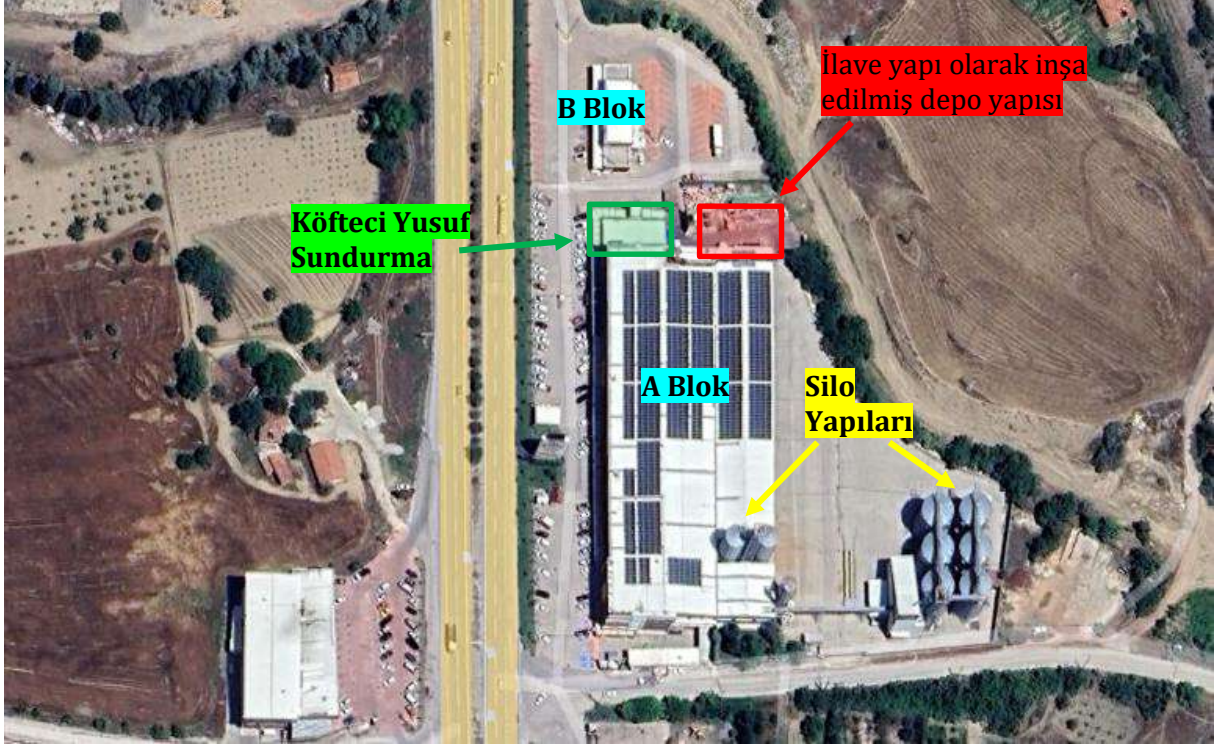
Ankara: **281 m²** perakende yoğunluğu ile öne çıkan şehirler arasındadır.

2026 yılı sonu itibarıyla Türkiye genelinde perakende yoğunluğunun **163 m²** seviyesine çıkması beklenmektedir.



5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Mevcut Durumuna İlişkin Yapılan Tespitler

- Değerleme konusu gayrimenkuller Kırıkkale ili, Yahşıhan ilçesi, Hacıbalı Mahallesi 113 ada, 3 ve 4 no'lu parsellerde konumlanmıştır.
- Değerlemeye konu 113 ada, 3 parsel 22.831 m², arsa yüzölçümüne sahiptir.
- Değerlemeye konu 113 ada, 4 parsel 1.764 m², arsa yüzölçümüne sahiptir.
- Değerleme konusu 113 ada, 3 parselde konumlanmış olan 15 adet bağımsız bölümün tümü ve 4 no'lu parsel Çitlekçi Mağazacılık Gıda Anonim Şirketi mülkiyetine sahiptir.
- Değerlemeye konu 113 ada, 3 parselde A blokta 11 adet, B blokta 4 adet olmak üzere toplam 15 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.
- Değerleme konusu 113 ada, 3 parsel A blokta konumlanmış olan ve toplam 11 adet bağımsız bölümün konumlu olduğu bina zemin kat, asma kat, 1. normal kat ve asma kat olmak üzere toplam 4 katlı olduğu gözlemlenmiştir.
- Değerleme konusu 113 ada, 3 parsel B blokta konumlanmış olan ve toplam 4 adet bağımsız bölümün konumlu olduğu bina ise zemin kat ve 1. normal kat olmak üzere toplam 2 katlı olduğu gözlemlenmiştir.
- Değerlemeye konu 113 ada, 3 parselde A blok zemin katta konumlanmış olan dükkanlar açık alışveriş merkezi görünümünde ticari dükkanların yer aldığı gözlemlenmiş olup, B blokta ise A-101 mağazası kullanımında ticari dükkan alanları yer aldığı gözlemlenmiştir.
- Değerlemeye konu 113 ada, 3 no'lu parsel üzerinde açık otopark alanları bulunmaktadır.
- Değerlemeye konu 113 ada, 3 parsel sınırları içerisinde açık otopark alanı içerisinde 2 adet kiosk alanı ve 2 adet ATM alanları oluşturulduğu gözlemlenmiştir. Aynı zamanda söz konusu parselin doğu cephesinde mescit alanı inşa edildiği ve batı yönünde ise Köfteci Yusuf markası ile hizmet veren restoran alanında kapalı sundurma alanı ile kuzey cephesinde yaklaşık 650 m²'lik kapalı depo alanı inşa edilmiş olduğu tespit edilmiştir. Depo için herhangi bir onaylı mimari proje, yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi ve yapı kayıt belgesi bulunmadığı tespit edilmiştir.
- 113 ada, 3 parsel doğu cephesi sınırlarında prefabrik ofis ve indirme rampası inşa edilmiş olduğu gözlemlenmiş olup, söz konusu yapı alanları için herhangi bir onaylı mimari proje, yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi ve yapı kayıt belgesi bulunmadığı tespit edilmiştir.
- Değerlemeye konu gayrimenkullerin konumlanmış olduğu A Blok 25.05.2010 tarihli yapı ruhsatına göre yaklaşık 14 yıllık bina görünümünde olup, B Blok ise 28.09.2017 tarihli yapı ruhsatına göre yaklaşık 7 yıllık yapı olduğu bilgisine ulaşılmıştır.
- Taşınmazın konumlu olduğu 113 ada, 3 no'lu parselin yan ve arka cepheleri bahçe duvarı ile çevrilmiş olduğu gözlemlenmiştir.
- Değerleme konusu gayrimenkullerin konumlanmış olduğu binalar için onaylı mimari projesi, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesinin bulunduğu tespit edilmiştir.
- Taşınmazların konumlanmış olduğu bölgenin yakın çevresinde Kırıkkale Organize Sanayi Bölgesi, Hacıbalı köyü, boş arsa ve tarla alanları yer aldığı gözlemlenmiştir.
- Değerlemeye konu gayrimenkuller yeri ve konumu açısından Ankara Caddesi üzerinde konumlanmış olup, söz konusu taşınmazların reklam kabiliyeti ve görünürlüğü oldukça yüksektir.
- Değerleme konusu 113 ada, 3 ve 4 no'lu parseller için tapu kayıt belgesi üzerinden yapılan incelemeler doğrultusunda tek hisseli mülkiyet yapısına sahip olduğu tespit edilmiştir.
- Değerleme konusu gayrimenkullerin konumlanmış olduğu bölgede altyapı çalışmaları tamamlanmıştır.
- Taşınmazların konumlanmış olduğu bölgeye özel araçlar ile ulaşım rahatlıkla sağlanabilmektedir.



5.4 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Yapısal ve Teknik İnşaat Özellikleri

İnşaat Tarzı	:	Betonarme																																																																																																																																																																																																																																															
İnşaat Nizamı	:	Ayrık Nizam																																																																																																																																																																																																																																															
Binanın Kat Adedi	:	4 (Zemin Kat + Asma Kat + 1. Normal Kat + Asma Kat)																																																																																																																																																																																																																																															
Değerleme Konusu Toplam Alan	:	Bağımsız bölümlerin yasal ve mevcut alanları “Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziksel, Teknik ve İç Mekan İnşaat Özellikleri” başlığındaki tabloda ayrıntılı olarak verilmiştir.																																																																																																																																																																																																																																															
Yasal ve Mevcut Durum Kıyaslaması	:	Değerlemeye konu taşınmazların yer aldığı bina yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi ve yapı kayıt belgesine göre toplam 14.083,15 m², mevcut durumda ise toplam 15.060,95 m² kapalı kullanım alanına sahiptir. Değerlemeye konu taşınmazların onaylı mimari projesine göre bağımsız bölüm ve silo alanları aşağıda detaylı olarak gösterilmiştir. <table><tr><th colspan="9">A BLOK ALAN TABLOSU</th></tr><tr><th>KAT</th><th>KONUMLU OLDUĞU KAT KOTU</th><th>BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARASI</th><th>FONKSİYON</th><th>MİMARİ PROJE ALANI (m2)</th><th>YAPI KAYIT BELGESİNE GÖRE ALANLAR (m2)</th><th>TOPLAM YASAL ALAN (m2)</th><th>İLAVE ALAN (m2)</th><th>TOPLAM MEVCUT ALAN (m2)</th></tr><tr><td rowspan="11">Zemin Kat</td><td rowspan="11">-6,20</td><td>2</td><td>İdari Bina</td><td>408,00</td><td>75,68</td><td>483,68</td><td>0,00</td><td>483,68</td></tr><tr><td></td><td>Depo</td><td>1.280,32</td><td>0,00</td><td>1.280,32</td><td>0,00</td><td>1.280,32</td></tr><tr><td>3</td><td>Dükkan</td><td>248,47</td><td>0,00</td><td>248,47</td><td>0,00</td><td>248,47</td></tr><tr><td>4</td><td>Dükkan</td><td>243,98</td><td>0,00</td><td>243,98</td><td>0,00</td><td>243,98</td></tr><tr><td>5</td><td>Dükkan</td><td>367,00</td><td>0,00</td><td>367,00</td><td>0,00</td><td>367,00</td></tr><tr><td></td><td></td><td>364,95</td><td>0,00</td><td>364,95</td><td>0,00</td><td>364,95</td></tr><tr><td>6</td><td>Dükkan</td><td>260,54</td><td>0,00</td><td>260,54</td><td>0,00</td><td>260,54</td></tr><tr><td>7</td><td>Dükkan</td><td>243,98</td><td>0,00</td><td>243,98</td><td>0,00</td><td>243,98</td></tr><tr><td>8</td><td>Dükkan</td><td>243,98</td><td>0,00</td><td>243,98</td><td>0,00</td><td>243,98</td></tr><tr><td>9</td><td>Dükkan</td><td>243,98</td><td>0,00</td><td>243,98</td><td>0,00</td><td>243,98</td></tr><tr><td>10</td><td>Dükkan</td><td>243,98</td><td>0,00</td><td>243,98</td><td>0,00</td><td>243,98</td></tr><tr><td>Asma Kat</td><td>-3,00</td><td>2</td><td>İdari Bina</td><td>496,27</td><td>421,57</td><td>917,84</td><td>650,00</td><td>1.567,84</td></tr><tr><td>1. Normal Kat</td><td>+0,20</td><td rowspan="2">1</td><td>İdari Bina</td><td>430,00</td><td>0,00</td><td>430,00</td><td>0,00</td><td>430,00</td></tr><tr><td></td><td>Depo</td><td>6.178,02</td><td>0,00</td><td>6.178,02</td><td>0,00</td><td>6.178,02</td></tr><tr><td>Asma Kat</td><td>+3,20</td><td></td><td>İdari Bina</td><td>430,00</td><td>0,00</td><td>430,00</td><td>0,00</td><td>430,00</td></tr><tr><td>Silolar</td><td>-</td><td>-</td><td>Silo</td><td>247,38</td><td>0,00</td><td>247,38</td><td>0,00</td><td>247,38</td></tr><tr><td colspan="4">TOPLAM</td><td>12.360,85</td><td>497,25</td><td>12.858,10</td><td>650,00</td><td>13.508,10</td></tr></table> <i>*113 ada, 3 parsel için hazırlanmış olan onaylı mimari projesi 113 ada, 4 parselde yer alan 6 adet silo ile birlikte toplam 8 adet olarak alınmış ve buna göre alan hesaplamaları yapılmış olup, değerlendirme çalışması kapsamında 113 ada, 4 parselde konumlu 6 adet silo alanı çıkarılmış ve 113 ada, 3 parselde yer alan 2 adet silo alanları dikkate alınmıştır.</i> Yapı Kayıt Belgesi Alınmış Olan Alanlar;<table><tr><th>FONKSİYON</th><th>ALAN (m2)</th></tr><tr><td>İdari Bina Sundurma</td><td>75,68</td></tr><tr><td>Mescit</td><td>192,60</td></tr><tr><td>Köfteci Yusuf Sundurma</td><td>421,57</td></tr><tr><td>Loris</td><td>21,00</td></tr><tr><td>Expresso</td><td>12,00</td></tr><tr><td>TOPLAM</td><td>722,85</td></tr></table> <table><tr><th colspan="7">B BLOK ALAN TABLOSU (YASAL/MEVCUT DURUM)</th></tr><tr><th>KAT</th><th>KONUMLU OLDUĞU KAT KOTU</th><th>BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARASI</th><th>FONKSİYON</th><th>YASAL ALAN (m2)</th><th>İLAVE ALAN (m2)</th><th>TOPLAM MEVCUT ALAN (m2)</th></tr><tr><td rowspan="4">Zemin Kat</td><td rowspan="4">+0,00</td><td>1</td><td>Dükkan</td><td>60,65</td><td>12,98</td><td>73,63</td></tr><tr><td>2</td><td>Dükkan</td><td>96,85</td><td>20,73</td><td>117,58</td></tr><tr><td>3</td><td>Dükkan</td><td>96,85</td><td>20,73</td><td>117,58</td></tr><tr><td>4</td><td>Dükkan</td><td>60,65</td><td>12,98</td><td>73,63</td></tr><tr><td rowspan="2">1. Normal Kat</td><td rowspan="2">+4,50</td><td>2</td><td>Dükkan</td><td>93,60</td><td>20,04</td><td>113,64</td></tr><tr><td>3</td><td>Dükkan</td><td>93,60</td><td>20,04</td><td>113,64</td></tr><tr><td colspan="4">TOPLAM</td><td>502,20</td><td>107,50</td><td>609,70</td></tr></table> <table><tr><th>ÖZET ALAN TABLOSU</th><th>YASAL ALAN</th><th>MEVCUT ALAN</th></tr><tr><td>A-Blok</td><td>12.858,10</td><td>13.508,10</td></tr><tr><td>B-Blok</td><td>502,20</td><td>609,70</td></tr><tr><td>Yapı Kayıt Belgesi Düzenlenen Alanlar</td><td>722,85</td><td>722,85</td></tr><tr><td>Prefabrik Ofis</td><td></td><td>64</td></tr><tr><td>İndirme Rampası</td><td>-</td><td>156</td></tr><tr><td>TOPLAM</td><td>14.083,15</td><td>15.060,95</td></tr></table>	A BLOK ALAN TABLOSU									KAT	KONUMLU OLDUĞU KAT KOTU	BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARASI	FONKSİYON	MİMARİ PROJE ALANI (m2)	YAPI KAYIT BELGESİNE GÖRE ALANLAR (m2)	TOPLAM YASAL ALAN (m2)	İLAVE ALAN (m2)	TOPLAM MEVCUT ALAN (m2)	Zemin Kat	-6,20	2	İdari Bina	408,00	75,68	483,68	0,00	483,68		Depo	1.280,32	0,00	1.280,32	0,00	1.280,32	3	Dükkan	248,47	0,00	248,47	0,00	248,47	4	Dükkan	243,98	0,00	243,98	0,00	243,98	5	Dükkan	367,00	0,00	367,00	0,00	367,00			364,95	0,00	364,95	0,00	364,95	6	Dükkan	260,54	0,00	260,54	0,00	260,54	7	Dükkan	243,98	0,00	243,98	0,00	243,98	8	Dükkan	243,98	0,00	243,98	0,00	243,98	9	Dükkan	243,98	0,00	243,98	0,00	243,98	10	Dükkan	243,98	0,00	243,98	0,00	243,98	Asma Kat	-3,00	2	İdari Bina	496,27	421,57	917,84	650,00	1.567,84	1. Normal Kat	+0,20	1	İdari Bina	430,00	0,00	430,00	0,00	430,00		Depo	6.178,02	0,00	6.178,02	0,00	6.178,02	Asma Kat	+3,20		İdari Bina	430,00	0,00	430,00	0,00	430,00	Silolar	-	-	Silo	247,38	0,00	247,38	0,00	247,38	TOPLAM				12.360,85	497,25	12.858,10	650,00	13.508,10	FONKSİYON	ALAN (m2)	İdari Bina Sundurma	75,68	Mescit	192,60	Köfteci Yusuf Sundurma	421,57	Loris	21,00	Expresso	12,00	TOPLAM	722,85	B BLOK ALAN TABLOSU (YASAL/MEVCUT DURUM)							KAT	KONUMLU OLDUĞU KAT KOTU	BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARASI	FONKSİYON	YASAL ALAN (m2)	İLAVE ALAN (m2)	TOPLAM MEVCUT ALAN (m2)	Zemin Kat	+0,00	1	Dükkan	60,65	12,98	73,63	2	Dükkan	96,85	20,73	117,58	3	Dükkan	96,85	20,73	117,58	4	Dükkan	60,65	12,98	73,63	1. Normal Kat	+4,50	2	Dükkan	93,60	20,04	113,64	3	Dükkan	93,60	20,04	113,64	TOPLAM				502,20	107,50	609,70	ÖZET ALAN TABLOSU	YASAL ALAN	MEVCUT ALAN	A-Blok	12.858,10	13.508,10	B-Blok	502,20	609,70	Yapı Kayıt Belgesi Düzenlenen Alanlar	722,85	722,85	Prefabrik Ofis		64	İndirme Rampası	-	156	TOPLAM	14.083,15	15.060,95
A BLOK ALAN TABLOSU																																																																																																																																																																																																																																																	
KAT	KONUMLU OLDUĞU KAT KOTU	BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARASI	FONKSİYON	MİMARİ PROJE ALANI (m2)	YAPI KAYIT BELGESİNE GÖRE ALANLAR (m2)	TOPLAM YASAL ALAN (m2)	İLAVE ALAN (m2)	TOPLAM MEVCUT ALAN (m2)																																																																																																																																																																																																																																									
Zemin Kat	-6,20	2	İdari Bina	408,00	75,68	483,68	0,00	483,68																																																																																																																																																																																																																																									
			Depo	1.280,32	0,00	1.280,32	0,00	1.280,32																																																																																																																																																																																																																																									
		3	Dükkan	248,47	0,00	248,47	0,00	248,47																																																																																																																																																																																																																																									
		4	Dükkan	243,98	0,00	243,98	0,00	243,98																																																																																																																																																																																																																																									
		5	Dükkan	367,00	0,00	367,00	0,00	367,00																																																																																																																																																																																																																																									
				364,95	0,00	364,95	0,00	364,95																																																																																																																																																																																																																																									
		6	Dükkan	260,54	0,00	260,54	0,00	260,54																																																																																																																																																																																																																																									
		7	Dükkan	243,98	0,00	243,98	0,00	243,98																																																																																																																																																																																																																																									
		8	Dükkan	243,98	0,00	243,98	0,00	243,98																																																																																																																																																																																																																																									
		9	Dükkan	243,98	0,00	243,98	0,00	243,98																																																																																																																																																																																																																																									
		10	Dükkan	243,98	0,00	243,98	0,00	243,98																																																																																																																																																																																																																																									
Asma Kat	-3,00	2	İdari Bina	496,27	421,57	917,84	650,00	1.567,84																																																																																																																																																																																																																																									
1. Normal Kat	+0,20	1	İdari Bina	430,00	0,00	430,00	0,00	430,00																																																																																																																																																																																																																																									
	Depo		6.178,02	0,00	6.178,02	0,00	6.178,02																																																																																																																																																																																																																																										
Asma Kat	+3,20		İdari Bina	430,00	0,00	430,00	0,00	430,00																																																																																																																																																																																																																																									
Silolar	-	-	Silo	247,38	0,00	247,38	0,00	247,38																																																																																																																																																																																																																																									
TOPLAM				12.360,85	497,25	12.858,10	650,00	13.508,10																																																																																																																																																																																																																																									
FONKSİYON	ALAN (m2)																																																																																																																																																																																																																																																
İdari Bina Sundurma	75,68																																																																																																																																																																																																																																																
Mescit	192,60																																																																																																																																																																																																																																																
Köfteci Yusuf Sundurma	421,57																																																																																																																																																																																																																																																
Loris	21,00																																																																																																																																																																																																																																																
Expresso	12,00																																																																																																																																																																																																																																																
TOPLAM	722,85																																																																																																																																																																																																																																																
B BLOK ALAN TABLOSU (YASAL/MEVCUT DURUM)																																																																																																																																																																																																																																																	
KAT	KONUMLU OLDUĞU KAT KOTU	BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARASI	FONKSİYON	YASAL ALAN (m2)	İLAVE ALAN (m2)	TOPLAM MEVCUT ALAN (m2)																																																																																																																																																																																																																																											
Zemin Kat	+0,00	1	Dükkan	60,65	12,98	73,63																																																																																																																																																																																																																																											
		2	Dükkan	96,85	20,73	117,58																																																																																																																																																																																																																																											
		3	Dükkan	96,85	20,73	117,58																																																																																																																																																																																																																																											
		4	Dükkan	60,65	12,98	73,63																																																																																																																																																																																																																																											
1. Normal Kat	+4,50	2	Dükkan	93,60	20,04	113,64																																																																																																																																																																																																																																											
		3	Dükkan	93,60	20,04	113,64																																																																																																																																																																																																																																											
TOPLAM				502,20	107,50	609,70																																																																																																																																																																																																																																											
ÖZET ALAN TABLOSU	YASAL ALAN	MEVCUT ALAN																																																																																																																																																																																																																																															
A-Blok	12.858,10	13.508,10																																																																																																																																																																																																																																															
B-Blok	502,20	609,70																																																																																																																																																																																																																																															
Yapı Kayıt Belgesi Düzenlenen Alanlar	722,85	722,85																																																																																																																																																																																																																																															
Prefabrik Ofis		64																																																																																																																																																																																																																																															
İndirme Rampası	-	156																																																																																																																																																																																																																																															
TOPLAM	14.083,15	15.060,95																																																																																																																																																																																																																																															
Yaşı	:	~16 (25.05.2010 tarihli Yapı Ruhsatına göre)																																																																																																																																																																																																																																															
Elektrik	:	Var																																																																																																																																																																																																																																															
Su	:	Var																																																																																																																																																																																																																																															
Kanalizasyon	:	Var																																																																																																																																																																																																																																															
Isıtma Sistemi	:	Merkezi Sistem																																																																																																																																																																																																																																															
Jeneratör	:	Var																																																																																																																																																																																																																																															
Asansör	:	Var																																																																																																																																																																																																																																															
Yangın Merdiveni	:	Var																																																																																																																																																																																																																																															
Yangın Alarmı	:	Var																																																																																																																																																																																																																																															
Park Yeri	:	Açık Otopark																																																																																																																																																																																																																																															
Dış Cephe	:	Alüminyum kompozit																																																																																																																																																																																																																																															

5.5 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Fiziksel ve İç Mekan İnşaat Özellikleri

A BLOK ALAN TABLOSU (YASAL/MEVCUT DURUM)								
KAT	KONUMLU OLDUĞU KAT KOTU	BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARASI	FONKSİYON	MİMARİ PROJE ALANI (m ²)	YAPI KAYIT BELGESİNE GÖRE ALANLAR (m ²)	TOPLAM YASAL ALAN (m ²)	İLAVE ALAN (m ²)	TOPLAM MEVCUT ALAN (m ²)
Zemin Kat	-6,20	2	İdari Bina	408,00	75,68	483,68	0,00	483,68
			Depo	1.280,32	0,00	1.280,32	0,00	1.280,32
		3	Dükkan	248,47	0,00	248,47	0,00	248,47
		4	Dükkan	243,98	0,00	243,98	0,00	243,98
		5	Dükkan	367,00	0,00	367,00	0,00	367,00
				364,95	0,00	364,95	0,00	364,95
		6	Dükkan	260,54	0,00	260,54	0,00	260,54
		7	Dükkan	243,98	0,00	243,98	0,00	243,98
		8	Dükkan	243,98	0,00	243,98	0,00	243,98
		9	Dükkan	243,98	0,00	243,98	0,00	243,98
		10	Dükkan	243,98	0,00	243,98	0,00	243,98
		11	Dükkan	496,27	421,57	917,84	650,00	1.567,84
Asma Kat	-3,00	2	İdari Bina	430,00	0,00	430,00	0,00	430,00
1. Normal Kat	+0,20	1	İdari Bina	430,00	0,00	430,00	0,00	430,00
			Depo	6.178,02	0,00	6.178,02	0,00	6.178,02
Asma Kat	+3,20		İdari Bina	430,00	0,00	430,00	0,00	430,00
Silolar	-	-	Silo	247,38	0,00	247,38	0,00	247,38
TOPLAM				12.360,85	497,25	12.858,10	650,00	13.508,10

Yapı Kayıt Belgesi Alınmış Olan Alanlar

FONKSİYON	ALAN (m ²)
İdari Bina Sundurma	75,68
Mescit	192,60
Köfteci Yusuf Sundurma	421,57
Loris	21,00
Expresso	12,00
TOPLAM	722,85

B BLOK ALAN TABLOSU (YASAL/MEVCUT DURUM)						
KAT	KONUMLU OLDUĞU KAT KOTU	BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARASI	FONKSİYON	YASAL ALAN (m2)	İLAVE ALAN (m2)	TOPLAM MEVCUT ALAN (m2)
Zemin Kat	+0,00	1	Dükkan	60,65	12,98	73,63
		2	Dükkan	96,85	20,73	117,58
		3	Dükkan	96,85	20,73	117,58
		4	Dükkan	60,65	12,98	73,63
1. Normal Kat	+4,50	2	Dükkan	93,60	20,04	113,64
		3	Dükkan	93,60	20,04	113,64
TOPLAM				502,20	107,50	609,70

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

Değerlemeye konu 1 no'lu bağımsız bölümde konumlu +0,20 kotunda konumlanmış olan 6.178,02 m² kapalı kullanım alanı mevcut durumda kapalı kullanım alanına sahip olup, zemini beton florasan aydınlatma sistemi bulunmaktadır. Söz konusu kata ağır tonajlı araçlar giriş yapip manevra yapabildiği gözlemlenmiştir. İlgili kat yüksekliği yaklaşık 10 m. olduğu gözlemlenmiştir.

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

Değerleme konusu gayrimenkullerin konumlanmış olduğu bina onaylı mimari projesi ile uyumlu olduğu tespit edilmiş olup, taşınmazların konumlu olduğu parsel sınırları içerisinde mescit, WC alanları, ATM alanları, 2 adet prefabrik kiosk alanı inşa edilmiş olduğu gözlemlenmiştir. Söz konusu yapılar için yapı kayıt belgesi alınmış olduğu bilgisine ulaşılmıştır. Yapı kayıt belgesine baz detaylar raporun ilgili bölümlerinde detaylı olarak belirtilmiştir.

Aynı zamanda taşınmazlarında konumlanmış olduğu proje alanı bölgesinde +0,20 kotunda kantar binası, yönetim ofis alanı ve depo alanı oluşturulmuş olduğu tespit edilmiş olup, söz konusu yapılar için herhangi bir onaylı mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kayıt belgesine ulaşılammıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkuller için onaylı mimari projesi ve imar barışı yarası kapsamında alınmış olan yapı kayıt belgesine aykırı olarak prefabrik ofis, depo ve indirme rampası için Kırıkkale İl Özel İdaresi'ne başvuruda bulunarak yapı ruhsatı başvurusu yapılması gerektiği öngörülmektedir.

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

Değerleme günü itibariyle taşınmazlar alışveriş mağaza alanları, depolama alanı ve ofis amaçlı kullanıma sahip olduğu gözlemlenmiştir. Taşınmazlar için yapılan saha tespiti doğrultusunda değerlemeye konu gayrimenkuller şehirler arası yol üzerinde konumlanmış olup, tümü cadde cephele mağaza ve dükkanlar yer aldığı tespit edilmiştir. Aynı zamanda yine parsel sınırlarında mescit, WC alanları, kiosk, ATM ve elektrikli araç şarj istasyonları yer aldığı gözlemlenmiştir.

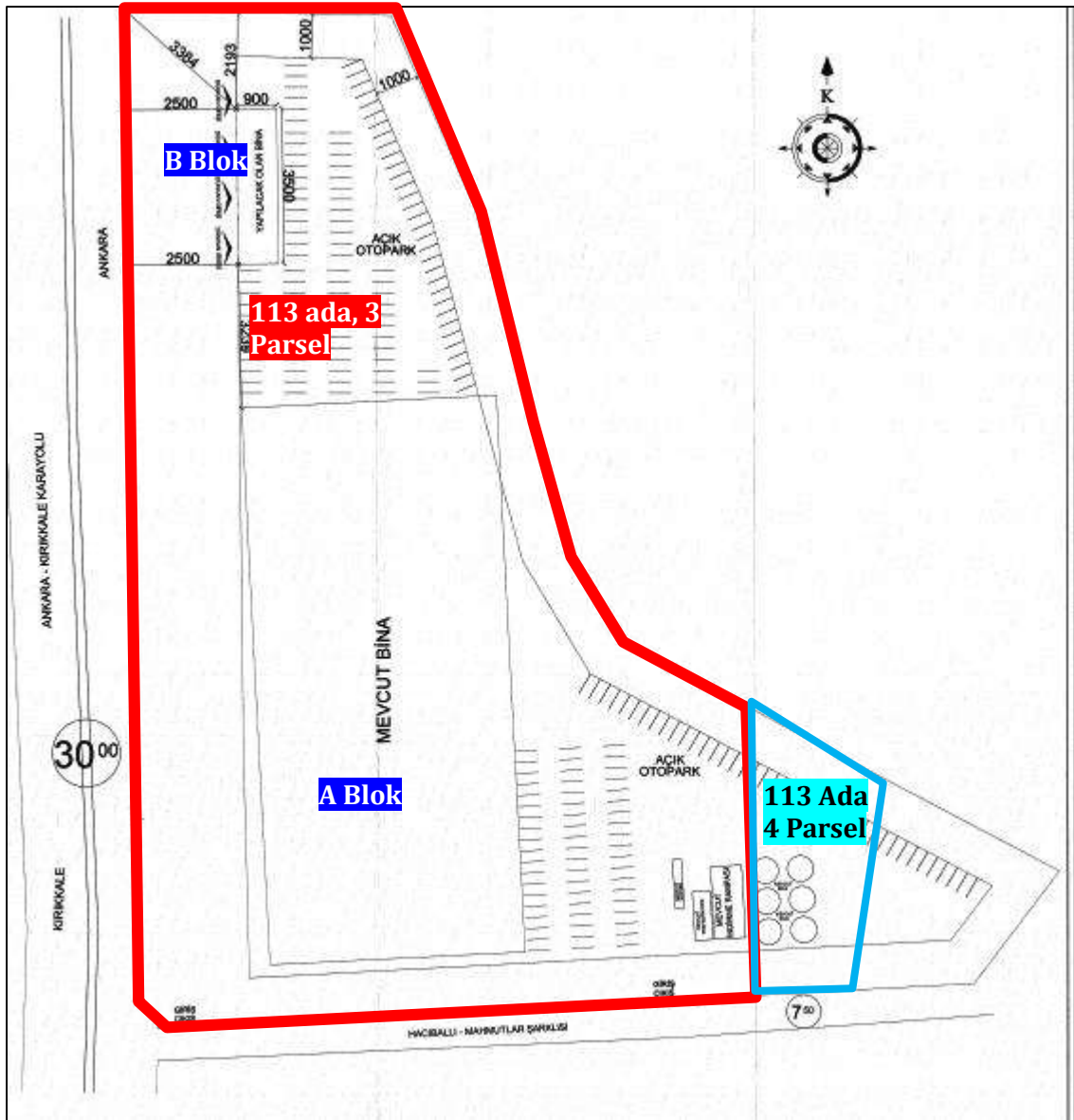
BÖLÜM 6

GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEMESİ

6.1 Gayrimenkullerin Analizi

Değerleme konusu gayrimenkuller Kırıkkale ili, Yahşıhan ilçesi, Hacıbalı Mahallesi, 113 ada, 3 parselde A ve B blokta toplam 15 bağımsız bölümün yer aldığı ana gayrimenkul vasfı “İki Katlı Betonarme Toptan ve Parakende Ticaret Binası ve Üç Katlı Prefabrik Ofis İşyeri ve Arsası” niteliğine sahip taşınmazlar ve 113 ada 4 parselde konumlu “Arsa” vasıflı taşınmazdır. Değerlemeye konu 113 ada, 3 parselde konumlu 15 adet bağımsız bölüm ve 113 ada 4 parselde konumlu taşınmaz “Çitlekçi Mağazacılık Gıda Anonim Şirketi” mülkiyetinde olduğu tespit edilmiştir.

Değerlemeye konu taşınmazın konumlanmış olduğu 113 ada, 3 no’lu parselin onaylı mimari projesinde yer alan vaziyet planı aşağıda gösterilmiştir.



*Değerlemeye konu 113 ada, 3 parsel üzerinde konumlanmış olan taşınmazlar için hazırlanmış olan onaylı mimari projesi 113 ada, 4 parselde yer alan 6 adet silo alanları ile birlikte yer aldığı tespit edilmiş olup, 113 ada, 3 parsel için hazırlanmış olan onaylı mimari projesi ile birlikte yapı ruhsatı ve yapı kullanım izin belgesi incelendiğinde 113 ada, 4 parselde yer alan silo alanlarını da kapsadığı bilgisine ulaşılmıştır. 113 ada 3 parsel ile ilişkin onaylı mimari projelerde parsel sınırı tanımlanmadığı için 6 adet silo alanı 113 ada 3 parsel projesi vaziyet planında gösterilmiştir.

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

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



Değerlemeye konusu taşınmazlar için 19.11.2019 onay tarihli mimari projesi, yapı ruhsatları, yapı kullanma izin belgeleri ve yapı kayıt belgeleri incelenerek onaylı mimari projesi üzerinden yapılan alan hesaplamaları doğrultusunda değer takdiri yapılmıştır. Ancak söz konusu parsel için hazırlanmış olan onaylı mimari projesinde silo alanları içerisinde 113 ada, 4 parselde yer alan 6 adet silo alanını da kapsadığı tespit edilmiş olup, değer takdiri yapılırken 113 ada, 4 parselde yer alan 6 adet silo alanları çıkarılarak değer hesaplamaları yapılmış ve raporun ilgili kısımlarında gösterilmiştir. Bu bilgiler doğrultusunda değerlemeye konu taşınmazların konumlanmış olduğu binanın kat ve bağımsız bölüm bazlı alanlarını gösteren alan tabloları aşağıdaki tabloda detaylı olarak gösterilmiştir.

A BLOK ALAN TABLOSU				
KAT	KONUMLU OLDUĞU KAT KOTU	BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARASI	FONKSİYON	ALAN (m2)
Zemin Kat	-6,20	2	İdari Bina	408,00
		3	Depo	1.280,32
		4	Dükkan	248,47
		5	Dükkan	243,98
		6	Dükkan	367,00
		7	Dükkan	364,95
		8	Dükkan	260,54
		9	Dükkan	243,98
		10	Dükkan	243,98
		11	Dükkan	243,98
		12	Dükkan	496,27
Asma Kat	-3,00	2	İdari Bina	430,00
1. Normal Kat	+0,20	1	İdari Bina	430,00
Asma Kat	+3,20	1	Depo	6.178,02
Silolar*	-	-	İdari Bina	430,00
			Silo	989,53
TOPLAM				13.103,00

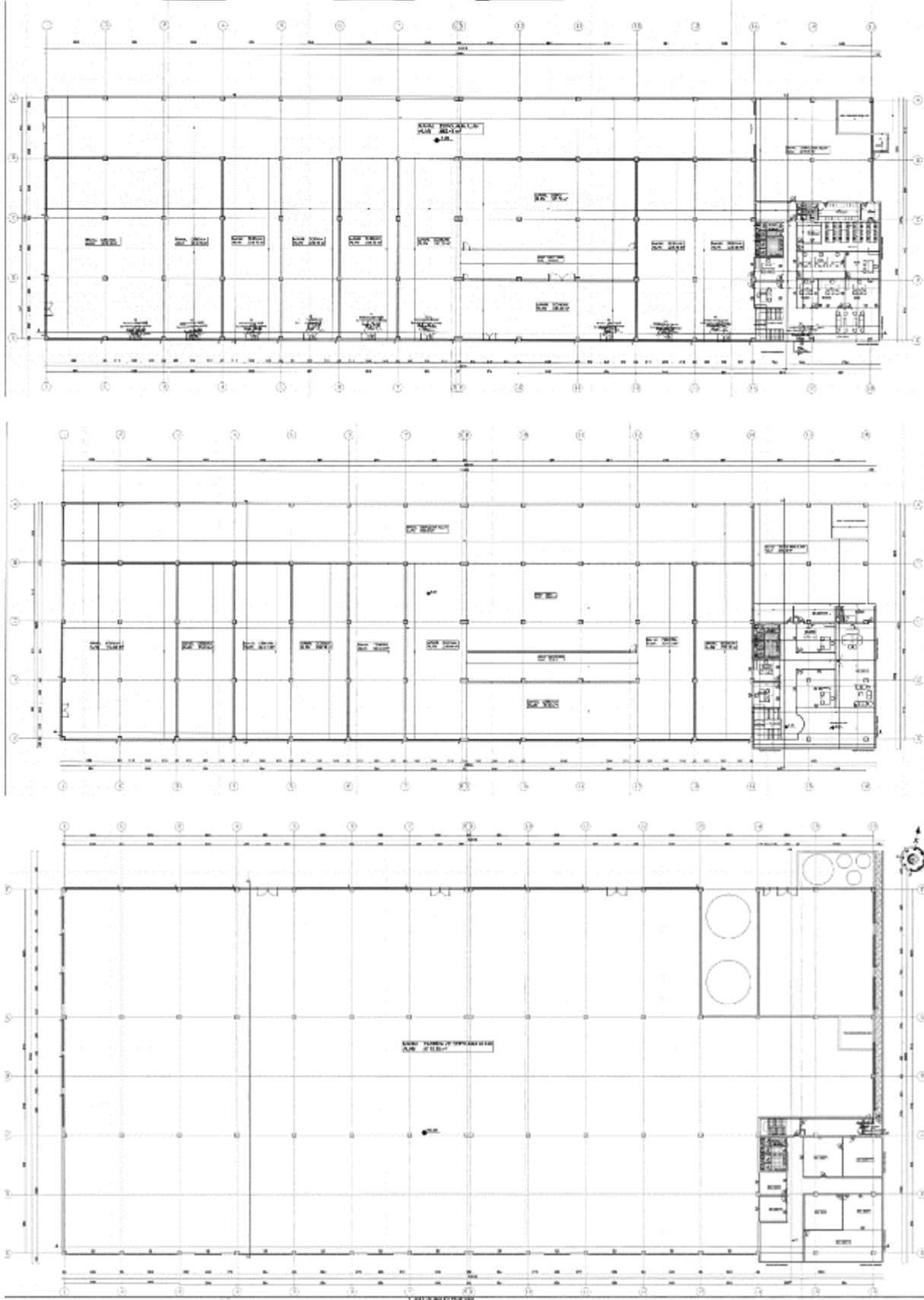
B BLOK ALAN TABLOSU				
KAT	KONUMLU OLDUĞU KAT KOTU	BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARASI	FONKSİYON	ALAN (m2)
Zemin Kat	+0,00	1	Dükkan	60,65
		2	Dükkan	96,85
		3	Dükkan	96,85
		4	Dükkan	60,65
1. Normal Kat	+4,50	2	Dükkan	93,60
		3	Dükkan	93,60
TOPLAM				502,20

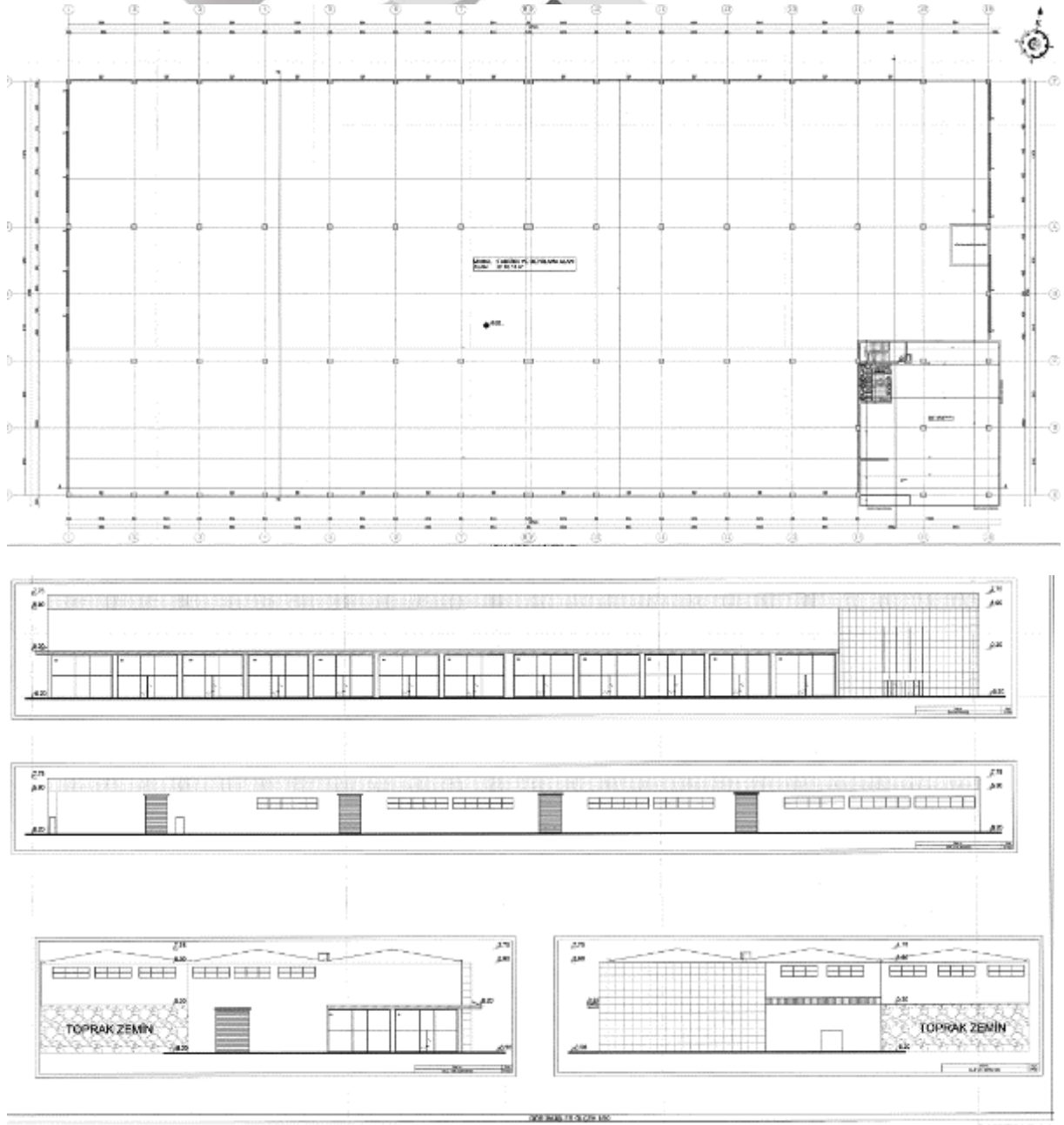
*Onaylı mimari projesine göre 113 ada, 3 parselde 2 adet, 113 ada, 4 parselde 6 adet olmak üzere toplam 8 adet silo bulunmakta olup, değerlemeye konu taşınmazların konumlanmış olduğu 113 ada, 3 parsel için hazırlanmış olan onaylı mimari projesinde 113 ada, 4 parsel sınırları içerisinde yer alan 6 adet silo alanlarının da dahil edilmiş olduğu tespit edilmiştir.

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

A Blok

KATLAR	BAĞIMSIZ BÖLÜM			TOPLAM ALAN
KAT KOTU	BAĞ.BÖL.NO	NET ALAN	BRÜT ALAN	KAT TOP. ALAN
ZEMİN KAT -6.20 KOTU	2 NOLU İDARİ BİNA	390.40 m ²	408.00 m ²	4645.45 m ²
	2 NOLU İDARİ BİNAYA AİT DEPO	1203.20 m ²	1280.32 m ²	
	3 NOLU DÜKKAN	238.55 m ²	248.47 m ²	
	4 NOLU DÜKKAN	234.75 m ²	243.98 m ²	
	5 NOLU DÜKKAN	349.70 m ²	367.00 m ²	
	5 NOLU DÜKKANA AİT DEPO	356.00 m ²	364.95 m ²	
	6 NOLU DÜKKAN	250.05 m ²	260.54 m ²	
	7 NOLU DÜKKAN	234.75 m ²	243.98 m ²	
	8 NOLU DÜKKAN	234.75 m ²	243.98 m ²	
	9 NOLU DÜKKAN	234.75 m ²	243.98 m ²	
	10 NOLU DÜKKAN	234.75 m ²	243.98 m ²	
	11 NOLU DÜKKAN	479.15 m ²	496.27 m ²	
ASMA KAT -3.00 KOTU	2 NOLU İDARİ BİNA	408.50 m ²	430.00 m ²	430.00 m ²
1. NORMAL KAT +0.20 KOTU	1 NOLU İDARİ BİNA	408.50 m ²	430.00 m ²	6608.02 m ²
	1 NOLU İDARİ BİNAYA AİT DEPO	6110.15 m ²	6178.02 m ²	
ASMA KAT +3.20 KOTU	1 NOLU İDARİ BİNA	408.50 m ²	430.00 m ²	430.00 m ²
	SİLOLAR	989.53 m ²	989.53 m ²	989.53 m ²
TOPLAM İNŞAAT ALANI :				13103 m ²



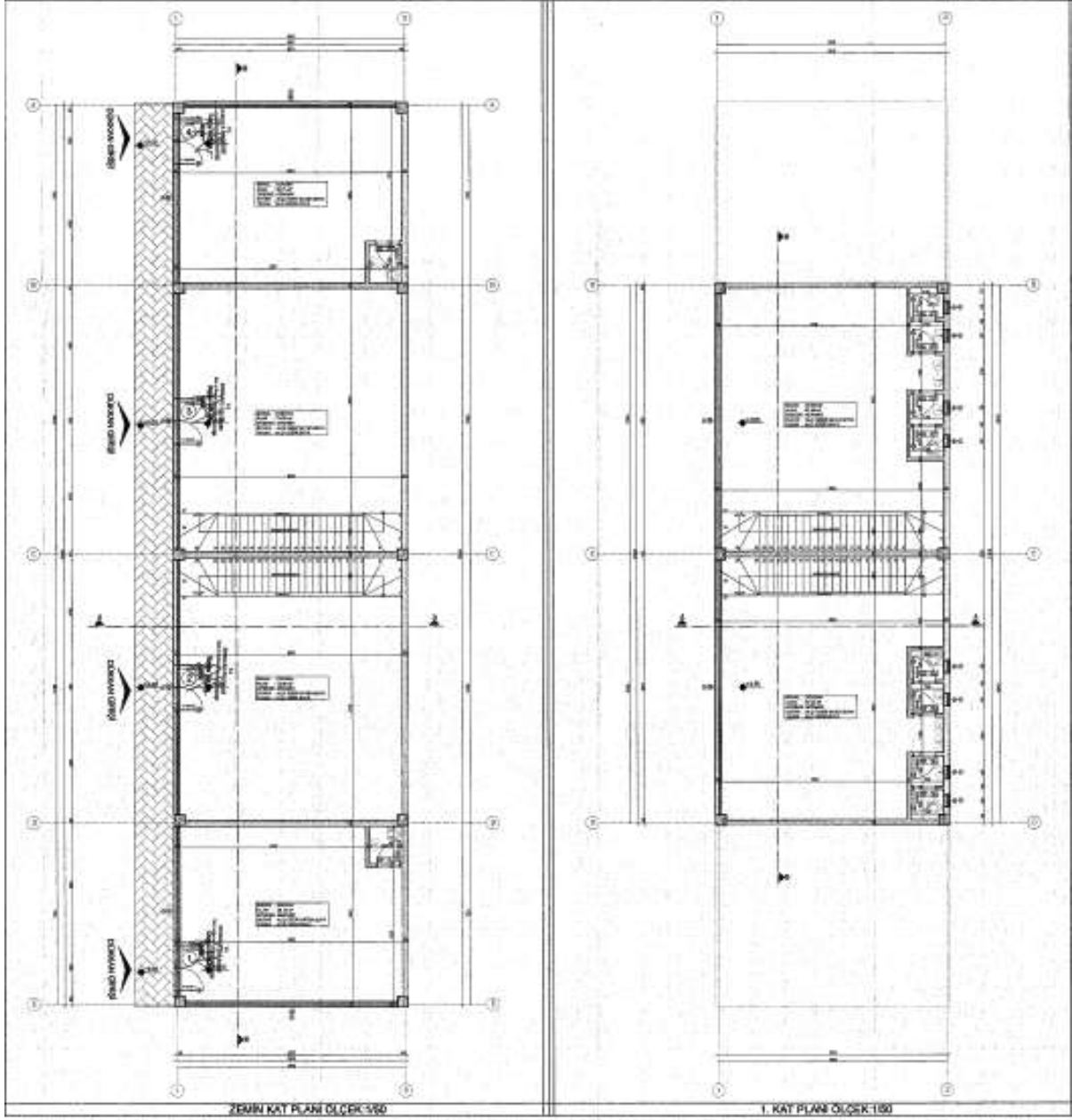


B Blok

METREKARE CETVELİ							
KATLAR	BAĞIMSIZ BÖLÜM			ORTAK ALAN		TOPLAM ALAN	
KAT KOTU	BAĞ.BÖL.NO	NET ALAN	BRÜT ALAN	ORTAK ALAN	ALAN	DAİRE TOP. ALAN	KAT TOP. ALAN
ZEMİN KAT +0.00 KOTU	1 NOLU DÜKKAN	56.15 m²	60.65 m²			60.65 m²	315.00 m²
	2 NOLU DÜKKAN	74.80 m²	83.85 m²	MERDİVEN	13.00 m²	96.85 m²	
	3 NOLU DÜKKAN	74.80 m²	83.85 m²	MERDİVEN	13.00 m²	96.85 m²	
	4 NOLU DÜKKAN	56.15 m²	60.65 m²			60.65 m²	
1. NORMAL KAT +4.50 KOTU	2 NOLU DÜKKAN	73.40 m²	80.60 m²	MERDİVEN	13.00 m²	93.60 m²	187.20 m²
	3 NOLU DÜKKAN	73.40 m²	80.60 m²	MERDİVEN	13.00 m²	93.60 m²	
TOPLAM İNŞAAT ALANI :						502.20 m²	

YAHŞİHAN HACIBALI 113 ADA 1 PARSEL (B BLOK)

BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	ARSA PAYI	KAT NO	NİTELİĞİ	EKLENTİ
1	180/22831	ZEMİN KAT	DÜKKAN	YOK
2	540/22831	ZEMİN KAT VE 1. KAT	DÜKKAN	YOK
3	540/22831	ZEMİN KAT VE 1. KAT	DÜKKAN	YOK
4	180/22831	ZEMİN KAT	DÜKKAN	YOK



Değerleme konusu gayrimenkuller için yapılan tespitler doğrultusunda taşınmazların konumlu olduğu zemin kotu parsel üzerinde mescit, WC alanları, sundurma alanları, kiosk alanları, ATM ve araç şarj istasyonu alanları inşa edilmiş olduğu tespit edilmiş olup, söz konusu alanlar için yapı kayıt belgesi alınmış olduğu tespit edilmiştir. Aynı zamanda 113 ada, 3 parsel sınırlarında yer alan prefabrik ofis, depo ve indirme rampası da yer aldığı tespit edilmiş olup, söz konusu yapı alanları için herhangi bir yapı izni alınmadığı tespit edilmiştir.

Taşınmazlar için yapılan tespitler doğrultusunda bağımsız bölüm bazında yapı ruhsatı gerekli tadilat yapılmamış olduğu gözlemlenmiş olup, zemin kat kotunda yapılmış olan imalatlar için ise yapı kayıt belgesi alınmış olduğu bilgisine ulaşılmıştır.

6.2 Gayrimenkullerin Değerine Etki Eden Faktörler – SWOT Analizi

GÜÇLÜ YÖNLER	ZAYIF YÖNLER
✓ Konumu itibarıyla değerlendirme konusu taşınmazlara ulaşımın özel araçlar ile ulaşımın rahatlıkla sağlanabiliyor olması, ✓ Değerlemeye konu gayrimenkullerin reklam kabiliyeti ve görünürlüğü oldukça yüksektir, ✓ Değerleme konusu taşınmazların önemli ulaşım yollarına yakın konumlanmış olması, ✓ Taşınmazların Kırıkkale il genelinde bilinirliği yüksek Ankara yolu üzerinde konumlanmış olması, ✓ Taşınmazların ön cephesinde açık otopark alanları yer alması, ✓ Değerlemeye konu gayrimenkulün konumlanmış olduğu 113 ada, 3 no'lu parselin ön ve arka cephelerinin bahçe duvarı ile çevirilmiş olması, ✓ Taşınmazların konumlanmış olduğu 113 ada, 3 no'lu parsel ile ilişkin yapı kullanma izin belgesinin bulunması.	- Değerlemeye konu gayrimenkullerin yaklaşık 16 yıllık binada yer alıyor olması, - Taşınmazların onaylı mimari projesi ile mevcut durumu arasında farklılıkların olması,
FIRSATLAR	TEHDİTLER
+ Taşınmazların konumlanmış olduğu bölge gelişmekte olan bir bölge konumunda olması.	- Türkiye ekonomisindeki belirsizlik ve son dönemde USD/TL paritesinde yaşanan dalgalanmaların gayrimenkul sektörünü de olumsuz etkilemesi,

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

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

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

Bu değerleme çalışmasında 113 ada 3 no'lu parsel üzerinde yer alan değerleme konusu taşınmazların satışa/kiralamaya emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması, sebebiyle "Pazar Yaklaşımı" yöntemi kullanılmıştır. Ayrıca gayrimenkullerin "dükkan, idari bina ve depo" niteliğine sahip olması nedeniyle kira getirisinin olma potansiyeli ve çevresinde kiralık benzer gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması nedeniyle "Gelir Yaklaşımı" yöntemleri kullanılmıştır.

113 ada 4 no'lu parselde konumlu değerleme konusu taşınmazın "Arsa" vasıflı olması ve mevcut durumda üzerinde silo yapılarının bulunması sebebiyle arsa değeri için Pazar Yaklaşımı, üzerinde yer alan yapıların değeri için Maliyet Yaklaşımı yöntemleri kullanılmıştır.

6.3.1 Pazar Yaklaşımı

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

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

➤ Değerlemeye Konu Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgedeki İşlem ve Satış Hacmi Bilgileri

Değerleme konusu gayrimenkulün yakın çevresinde 2023 ve 2024 yılında yapılan satış yoğunluk haritası <https://parselsorgu.tkgm.gov.tr/> web sitesi üzerinden temin edilmiş ve aşağıda detaylı olarak gösterilmiştir. 2025 yılına ilişkin verilerin <https://parselsorgu.tkgm.gov.tr/> web sitesi üzerinden paylaşılmamış olması sebebiyle ilgili yıllardaki kayıtlara ulaşılammıştır.

2023 Yılı Satış Yoğunluk Haritası:



2024 Yılı Satış Yoğunluk Haritası:

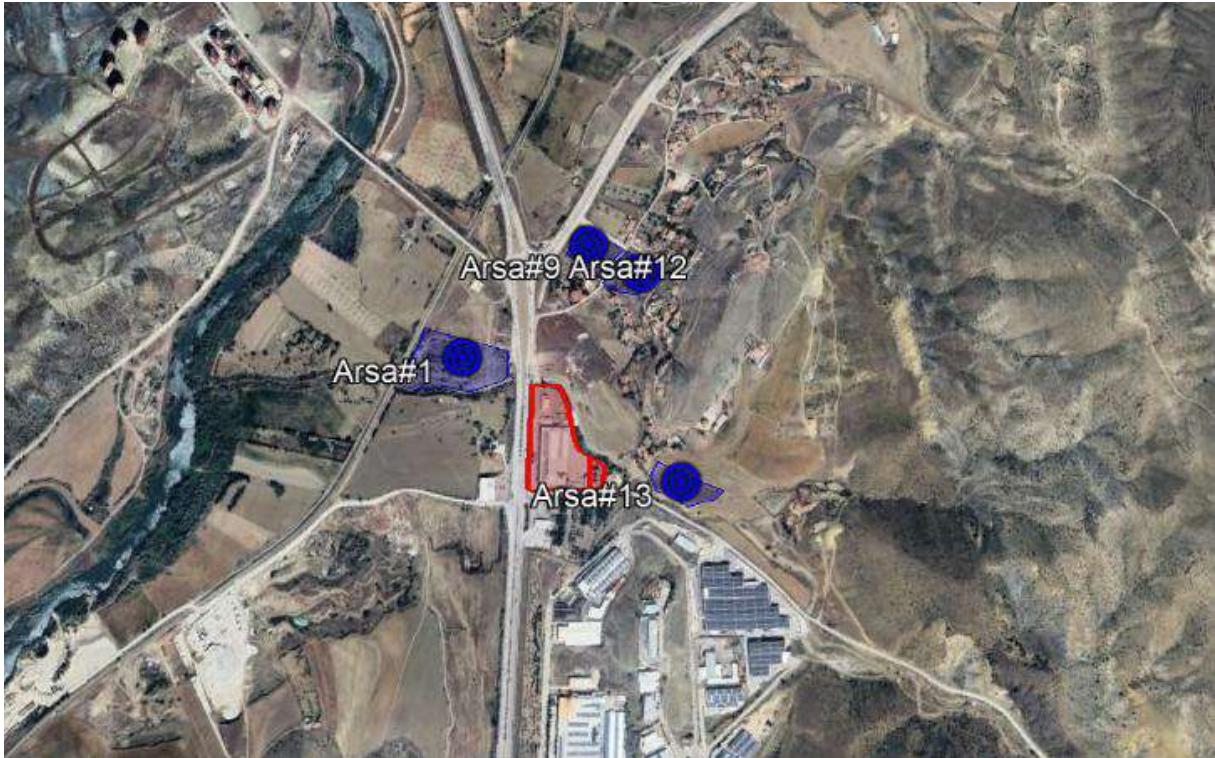
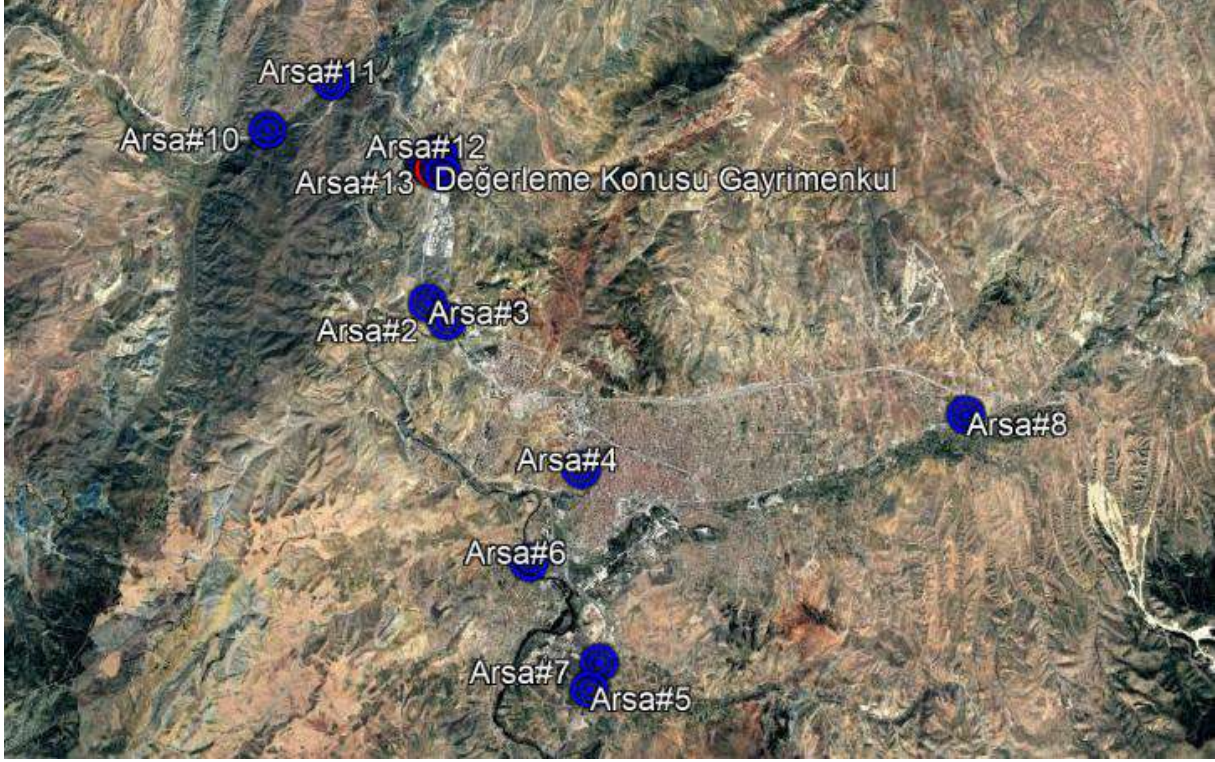


Bölgede Satışa Konu Arsa Emsalleri

SATILIK ARSA EMSALLERİ											
AÇIKLAMA		YAPILAŞMA KOŞULLARI			ALANSAL BİLGİLER			TALEP EDİLEN FİYAT BİLGİLERİ		İRTİBAT BİLGİLERİ	
		İmar Durumu	Emsal	Hmaks	Brüt Parsel Alanı (m ²)	Terk Miktarı	Net Parsel Alanı (m ²)	TL	Birim Değer (TL/m ²)	EMLAĞCI İSMİ	EMLAĞCI TELEFONU
Arsa #1	Kırıkkale ili, Yahşihan ilçesi, Hacıbalı mahallesinde 200 ada 91 parselde konumlu, ticaret+konut imarlı satılık arsa.	Ticaret+Konut	2,50	-	22.601	0,00	22.601	420.000.000	18.583	OCT GAYRİMENKUL	0 (532) 321 75 94
Arsa #2	Kırıkkale ili, Yahşihan ilçesi, Yenişehir mahallesinde 1948 ada 20 parselde konumlu, ticaret+konut imarlı satılık arsa.	Ticaret+Konut	2,50	-	4.000	0,00	4.000	70.000.000	17.500	Sahibinden	-
Arsa #3	Kırıkkale ili, Yahşihan ilçesi, Doğanlık mahallesinde 1696 ada 2 parselde konumlu, ticaret+konut imarlı satılık arsa.	Ticaret+Konut	2,50	-	5.701	0,00	5.701	99.000.000	17.365	Sahibinden	-
Arsa #4	Kırıkkale ili, Merkez ilçesi, Yenimahalle mahallesinde 4985 ada 22 parselde konumlu, Ticari imarlı satılık arsa.	Ticari	-	-	348	0,00	348	3.500.000	10.057	Sahibinden	-
Arsa #5	Kırıkkale ili, Merkez ilçesi, Ahılı mahallesinde 622 ada 5 parselde konumlu, Ticari imarlı arsanın 298 m2 lik hissesi satılık.	Ticari	0,50	6,50	298	0,00	298	1.500.000	5.034	ECE EMLAK	0 (545) 792 47 46
Arsa #6	Kırıkkale ili, Merkez ilçesi, Kızılırmak mahallesinde 5103 ada 3 parselde konumlu, Ticari imarlı satılık arsa.	Ticari	-	13,50	853	0,00	853	4.150.000	4.865	Sahibinden	-
Arsa #7	Kırıkkale ili, Merkez ilçesi, Ahılı mahallesinde 531 ada 6 parselde konumlu, Ticari imarlı satılık arsa.	Ticari	-	-	2.337	0,00	2.337	9.250.000	3.958	MMA GAYRİMENKUL	0 (542) 599 75 38
Arsa #8	Kırıkkale ili, Merkez ilçesi, Aşağımahmutlar mahallesinde 442 ada 5 parselde konumlu, Ticari imarlı satılık arsa.	Ticari	-	-	65.173	0,00	65.173	199.500.000	3.061	ERAY GAYRİMENKUL	0 (543) 318 17 71
Arsa #9	Kırıkkale ili, Yahşihan ilçesi, Hacıbalı mahallesinde 200 ada 224 parselde konumlu, satılık tarla.	Tarla	-	-	7.500	0,00	7.500	13.500.000	1.800	Sahibinden	-
Arsa #10	Kırıkkale ili, Yahşihan ilçesi, Kılıçlar Köyü mahallesinde Ankara-Kırıkkale yolu üzerinde konumlu, satılık tarla.	Tarla	-	-	1.000	2,00	998	1.500.000	1.503	V.I.P. Gayrimenkul	0 (533) 335 54 03
Arsa #11	Kırıkkale ili, Yahşihan ilçesi, Irmak Köyü mahallesinde 327 ada 1 parselde konumlu, sanayi imarlı satılık arsa.	Sanayi	0,90	-	5.024	0,00	5.024	7.500.000	1.493	TOPLU KONUT İMAR VE GAYRİMENKUL AŞ.	0 (532) 293 65 69
Arsa #12	Kırıkkale ili, Yahşihan ilçesi, Hacıbalı mahallesinde 435 ada 34 parselde konumlu, satılık tarla hissesi.	Tarla	-	-	1.007	1,00	1.006	960.000	954	ALP EMLAK GAYRİMENKUL DANIŞMANLIK	0 (542) 211 06 09
Arsa #13	Kırıkkale ili, Yahşihan ilçesi, Hacıbalı mahallesinde 435 ada 37 parselde konumlu, satılık tarla.	Tarla	-	-	7.249	0,00	7.249	3.150.000	435	COLDWELL BANKER VIP	0 (544) 809 80 80

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

Satışa Konu Arsalara İlişkin Emsal Haritası

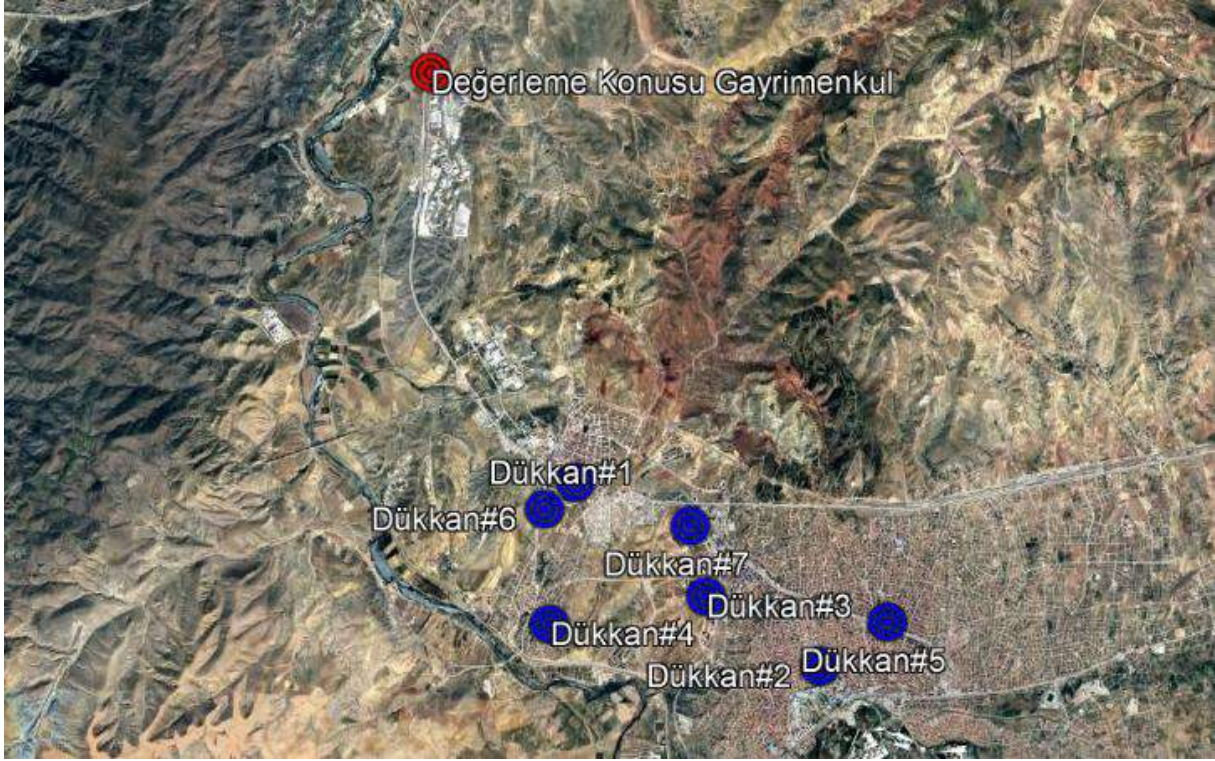


Bölgede Satışa Konu Dükkan / İşyeri Emsalleri

SATILIK DÜKKAN / İŞYERİ BİLGİLERİ												
AÇIKLAMA		ÖZELLİKLER			ALANSAL BİLGİLER				TALEP EDİLEN FİYAT		İRTİBAT BİLGİLERİ	
		Konum	Yaş	Kat Adedi	Zemin Kat Alanı (m2)	Diğer Katlar Alanı Toplamı (m2)	Toplam Kapalı Alan (m2)	Zemin Kata İndirgenmiş Alan (m2)	TL	Birim Değer (TL/m²)	EMLAKÇI İSMİ	EMLAKÇI TELEFONU
Dükkan #1	Kırıkkale ili, Yahşihan ilçesi, Yenişehir mahallesinde Black Tower sitesinde konumlu, 300 m2 kapalı alanlı satılık dükkan.	Cadde	0	1	300	0	300	300	40.000.000	133.333	AYKALE YAPI & İNŞAAT A.Ş	0 (533) 414 33 99
Dükkan #2	Kırıkkale ili, Merkez ilçesi, Yaylacık mahallesinde konumlu, market kiracılı, 530 m2 kapalı alanlı satılık dükkan.	Cadde	26-30	2	265	265	530	353	29.500.000	83.491	REMAX KEY	0 (505) 273 24 61
Dükkan #3	Kırıkkale ili, Yahşihan ilçesi, Seyrantepe mahallesinde konumlu, 200 m2 kapalı alanlı satılık dükkan.	Cadde	4	1	200	0	200	200	16.000.000	80.000	MUSTAFA TOLUN EMLAK GAYRİMENKUL	0 (545) 711 71 08
Dükkan #4	Kırıkkale ili, Yahşihan ilçesi, Emirler mahallesinde konumlu, A101 kiracılı, 450 m2 kapalı alanlı satılık dükkan.	Cadde	5-10	2	250	200	450	317	17.000.000	53.684	MAÇ GAYRİMENKUL YATIRIM AŞ	0 (532) 717 16 68
Dükkan #5	Kırıkkale ili, Merkez ilçesi, Gürler mahallesinde konumlu, Migros kiracılı, 1.100 m2 kapalı alanlı satılık dükkan.	Cadde	5-10	1	1.100	0	1.100	1.100	43.750.000	39.773	ERAY GAYRİMENKUL	0 (543) 318 17 71
Dükkan #6	Kırıkkale ili, Yahşihan ilçesi, Erenler mahallesinde konumlu, BİM kiracılı, 1.064 m2 kapalı alanlı satılık dükkan.	Cadde	4	1	1.064	0	1.064	1.064	33.000.000	31.015	HM GAYRİMENKUL	0 (543) 741 15 60
Dükkan #7	Kırıkkale ili, Yahşihan ilçesi, Bayraktepe mahallesinde konumlu, 1.800 m2 kapalı alanlı satılık dükkan.	Cadde	0	2	900	900	1.800	1.200	32.000.000	26.667	ERAY GAYRİMENKUL	0 (543) 318 17 71

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

Satışa Konu Dükkan / İşyeri Emsal Haritası



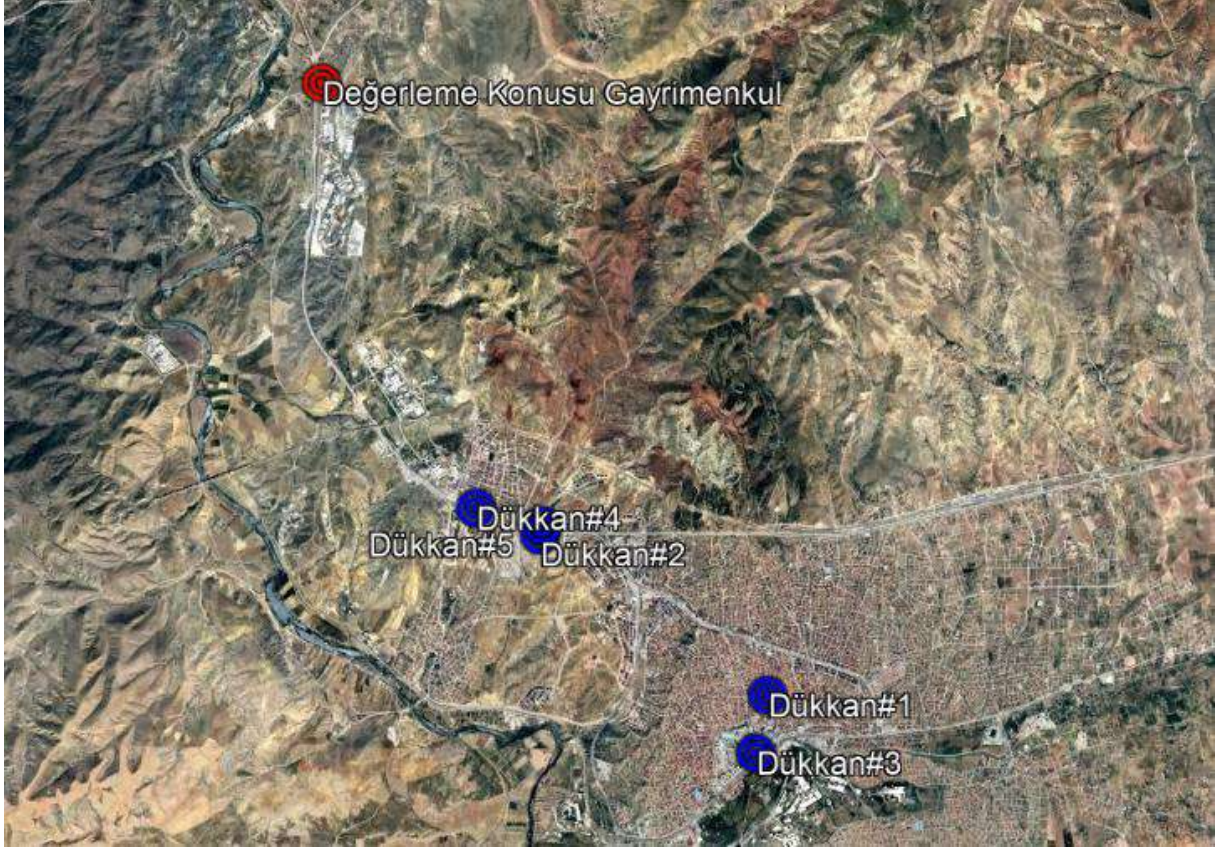
**Satışa konu dükkan / işyerlerine ilişkin emsal konumları harita üzerinde yaklaşık olarak gösterilmiştir.*

Bölgede Kiraya Konu Dükkan / İşyeri Emsalleri

KİRALIK DÜKKAN / İŞYERİ BİLGİLERİ												
AÇIKLAMA		ÖZELLİKLER			ALANSAL BİLGİLER			TALEP EDİLEN FİYAT		İRTİBAT BİLGİLERİ		
		Konum	Yaş	Kat Adedi	Zemin Kat Alanı (m2)	Diğer Katlar Alanı Toplamı (m2)	Toplam Kapalı Alan (m2)	Zemin Kata İndirgenmiş Alan (m2)	TL	Birim Değer (TL/m ²)	EMLAKÇI İSMİ	EMLAKÇI TELEFONU
Dükkan #1	Kırıkkale ili, Merkez ilçesi, Ovacık mahallesinde cadde üzerinde konumlu, 120 m2 kapalı alanlı kiralık dükkan.	Cadde	11-15	2	60	60	120	80	120.000	1.500,00	ENKA GAYRİMENKUL	0 (532) 550 74 65
Dükkan #2	Kırıkkale ili, Yahşihan ilçesi, Erenler mahallesinde Ankara Yolu üzerinde konumlu, 420 m2 kapalı alanlı kiralık dükkan.	Cadde	0	4	100	320	420	207	155.000	750,00	6KAT EMLAK	0 (505) 235 26 55
Dükkan #3	Kırıkkale ili, Merkez ilçesi, Fabrikalar mahallesinde cadde üzerinde konumlu, 278 m2 kapalı alanlı kiralık dükkan.	Cadde	0	1	278	0	278	278	95.000	341,73	BTN GRUP GAYRİMENKUL	0 (542) 299 37 08
Dükkan #4	Kırıkkale ili, Yahşihan ilçesi, Yenişehir mahallesinde cadde üzerinde konumlu, 300 m2 kapalı alanlı kiralık dükkan.	Cadde	5-10	3	100	200	300	167	40.000	240,00	MY SAFİ YAPI GAYRİMENKUL	0 (533) 251 89 71
Dükkan #5	Kırıkkale ili, Yahşihan ilçesi, Hacıbey mahallesinde Ankara Yolu üzerinde Kale Park projesinde konumlu, 1.800 m2 kapalı alanlı kiralık dükkan.	Cadde	0	1	1.800	0	1.800	1.800	350.000	194,44	MMA GAYRİMENKUL	0 (542) 599 75 38

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

Kiraya Konu Dükkan / İşyeri Emsal Haritası



**Kiraya konu dükkan / işyerlerine ilişkin emsal konumları harita üzerinde yaklaşık olarak gösterilmiştir.*

Satışa / Kiraya Konu Depo / Fabrika Emsal Bilgileri

SATILIK DEPO / FABRİKA BİLGİLERİ											
AÇIKLAMA		ÖZELLİKLER			Kat Yüksekliği (m.)	ALANSAL BİLGİLER		TALEP EDİLEN FİYAT		İRTİBAT BİLGİLERİ	
		Konum	Yaş	Kat Adedi		Arsa Alanı (m2)	Kapalı Kullanım Alanı (m2)	TL	Birim Değer (TL/m ²)	EMLAKÇI İSMİ	EMLAKÇI TELEFONU
Fabrika #1	Kırıkkale ili, Yahşihan ilçesi Hacıbalı Köyü Kırıkkale OSB de konumlu satılık depo/fabrika binası.	Kırıkkale OSB	-	1	11,50	10.000	1.800	38.000.000	21.111	ACR GAYRİMENKUL	0 (532) 060 20 92
Fabrika #2	Kırıkkale ili, Yahşihan ilçesi Hacıbalı Köyü de 865 ada 1 parselde konumlu satılık depo/fabrika binası.	Kırıkkale OSB	13	2	-	2.500	1.398	19.900.000	14.235	LYRA REAL ESTATE	0 (533) 315 03 43
Fabrika #3	Kırıkkale ili, Keskin ilçesi Keskin OSB de konumlu satılık depo/fabrika binası.	Keskin OSB	1	1	9,00	13.321	3.880	52.000.000	13.402	DOADA GAYRİMENKUL KAYSERİ ÇAYBAĞLARI	0 (530) 554 80 99

KİRALIK DEPO / FABRİKA BİLGİLERİ											
AÇIKLAMA		ÖZELLİKLER			Kat Yüksekliği (m.)	ALANSAL BİLGİLER		TALEP EDİLEN FİYAT		İRTİBAT BİLGİLERİ	
		Konum	Yaş	Kat Adedi		Arsa Alanı (m2)	Kapalı Kullanım Alanı (m2)	Aylık Kira (TL/Ay)	Birim Kira Değeri (TL/m ² /Ay)	EMLAKÇI İSMİ	EMLAKÇI TELEFONU
Fabrika #1	Ankara ili, Elmadağ ilçesi, Hasanoğlu Bahçelievler mahallesinde konumlu kiralık fabrika binası.	Elmadağ / Ankara	12	3	8,50	11.700	7.000	750.000	107,14	TÜMER MÜHENDİSLİK ve EMLAK	0 (553) 214 01 01
Fabrika #2	Ankara ili, Elmadağ ilçesi, Hasanoğlu Bahçelievler mahallesinde konumlu kiralık fabrika binası.	Elmadağ / Ankara	25	3	-	6.940	5.400	299.000	55,37	TÜMER MÜHENDİSLİK ve EMLAK	1 (553) 214 01 01

*Kırıkkale il sınırları içerisinde kiralık fabrika/depo emsali bulunmadığından Ankara il sınırlarına yakın bölgelerde araştırma yapılmıştır.

Ankara İli İçerisinde ve Kırıkkale Yolu Güzergahında Konumlu Satılık Dükkan / İşyeri Bilgileri

SATILIK DÜKKAN / İŞYERİ BİLGİLERİ												
AÇIKLAMA		ÖZELLİKLER			ALANSAL BİLGİLER			TALEP EDİLEN FİYAT		İRTİBAT BİLGİLERİ		
		Konum	Yaş	Kat Adedi	Zemin Kat Alanı (m2)	Diğer Katlar Alanı Toplamı (m2)	Toplam Kapalı Alan (m2)	Zemin Kata İndirgenmiş Alan (m2)	TL	Birim Değer (TL/m ²)	EMLAKÇI İSMİ	EMLAKÇI TELEFONU
Ankara Dükkan #1	Ankara ili, Mamak ilçesi, Diriliş mahallesinde Samsun Yolu üzerinde konumlu, 700 m2 kapalı alandan meydana gelen satılık dükkan.	Cadde	5-10	3	300	400	700	433	63.000.000	145.385	Narçınlife	0 (543) 442 04 04
Ankara Dükkan #2	Ankara ili, Mamak ilçesi, Diriliş mahallesinde Samsun Yolu üzerinde konumlu, Şok market kiracılı, 600 m2 kapalı alandan meydana gelen satılık dükkan.	Cadde	5-10	2	300	300	600	400	54.000.000	135.000	Narçınlife	0 (543) 442 04 04
Ankara Dükkan #3	Ankara ili, Mamak ilçesi, Diriliş mahallesinde konumlu, 2.000 m2 kapalı alandan meydana gelen satılık dükkan.	Cadde	4	2	1.000	1.000	2.000	1.333	180.000.000	135.000	Narçınlife	0 (543) 442 04 04
Ankara Dükkan #4	Ankara ili, Mamak ilçesi, Önder mahallesinde Samsun Yoluna cepheli konumlu, 1.600 m2 kapalı alandan meydana gelen satılık dükkan.	Cadde	5-10	2	800	800	1.600	1.067	118.000.000	110.625	COLDWELL BANKER ERVA	0 (532) 381 98 91
Ankara Dükkan #5	Ankara ili, Mamak ilçesi, Altağaç mahallesinde konumlu, Migros kiracılı, 500 m2 kapalı alandan meydana gelen satılık dükkan.		2	1	500	0	500	500	40.000.000	80.000	ANGERA YATIRIM A.Ş	0 (534) 947 00 00
Ankara Dükkan #6	Ankara ili, Elmadağ ilçesi, Kemalpaşa mahallesinde Samsun-Ankara Yolu üzerinde konumlu, 160 m2 kapalı alandan meydana gelen satılık dükkan.	Cadde	5-10	1	160	0	160	160	12.000.000	75.000	EmlakBizden Genel merkez	0 (505) 283 87 77
Ankara Dükkan #7	Ankara ili, Elmadağ ilçesi, Yenice mahallesinde Samsun-Ankara Yolu üzerinde konumlu, 414 m2 kapalı alandan meydana gelen satılık dükkan.	Cadde	5-10	3	183	231	414	260	16.000.000	61.538	COLDWELL BANKER VIP	0 (544) 809 80 80
Ankara Dükkan #8	Ankara ili, Mamak ilçesi, Durali Alıç mahallesinde konumlu, Gross market kiracılı, 2.200 m2 kapalı alandan meydana gelen satılık dükkan.	Cadde	4	3	900	1.300	2.200	1.333	43.000.000	32.250	TVS GAYRİMENKUL DANIŞMANLIK	0 (505) 213 38 45
Ankara Dükkan #9	Ankara ili, Mamak ilçesi, Lalahan mahallesinde konumlu, A101 kiracılı, 400 m2 kapalı alandan meydana gelen satılık dükkan.	Cadde	4	1	400	0	400	400	12.000.000	30.000	LALAHAN ADA EMLAK	0 (543) 823 42 21

Ankara İli İçerisinde ve Kırıkkale Yolu Güzergahında Konumlu Kiralık Dükkan / İşyeri Bilgileri

KİRALIK DÜKKAN / İŞYERİ BİLGİLERİ													
AÇIKLAMA		ÖZELLİKLER			ALANSAL BİLGİLER				TALEP EDİLEN FİYAT		İRTİBAT BİLGİLERİ		
		Konum	Yaş	Kat Adedi	Zemin Kat Alanı (m2)	Diğer Katlar Alanı Toplamı (m2)	Toplam Kapalı Alan (m2)	Zemin Kata İndirgenmiş Alan (m2)	TL	Birim Değer (TL/m ²)	EMLAKÇI İSMİ	EMLAKÇI TELEFONU	
Ankara Dükkan #1	Ankara ili, Elmadağ ilçesi, İsmetpaşa mahallesinde ana cadde üzerinde konumlu, 210 m2 kapalı alandan meydana gelen kiralık dükkan.	Cadde	4	3	25	185	210	87	75.000	865,38	AYDINLAR GAYRİMENKUL	0 (553) 964 74 15	
Ankara Dükkan #2	Ankara ili, Mamak ilçesi, Ege mahallesinde Nato Yolu Caddesi üzerinde konumlu, 1.420 m2 kapalı alandan meydana gelen kiralık dükkan.	Cadde	11-15	2	710	710	1.420	947	750.000	792,25	VUSEM İNŞAAT EMLAK LTD ŞTİ	0 (532) 478 16 08	
Ankara Dükkan #3	Ankara ili, Mamak ilçesi, Ege mahallesinde Nato Yolu Caddesi üzerinde konumlu, 680 m2 kapalı alandan meydana gelen kiralık dükkan.	Cadde	5-10	2	340	340	680	453	325.000	716,91	VUSEM İNŞAAT EMLAK LTD ŞTİ	0 (532) 478 16 08	

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

Yapılan detaylı piyasa araştırması ve bölgede yer alan emlak komisyoncuları ile yapılan görüşmeler neticesinde, taşınmazların yakın çevresinde ve değerlendirme konusu taşınmazların konumlandığı bölge ile birlikte Kırıkkale ili merkezinde ve Ankara ili, Kırıkkale yolu güzergahı üzerinde yer alan farklı büyüklük, cephe ve katlarda yer alan satılık ve kiraya konu taşınmazlar incelenmiştir.

Değerleme konusu gayrimenkullerin konumlanmış olduğu bölgede satışa konu arsalar için yapılan detaylı araştırmalar ve incelemeler doğrultusunda imarlı arsalar için talep edilen birim arsa değerleri **1.493 - 18.583.-TL/m²** gibi geniş bir aralıkta değişkenlik göstermiş olduğu bilgisine ulaşılmıştır. Arsa birim fiyatlarının imar yapılaşma şartlarına, caddeye olan cepheleri, konumları ve büyüklükleri gibi faktörlere bağlı olarak değişiklik gösterdiği tespit edilmiştir. Satışa konu gayrimenkuller için talep edilen fiyatlar pazarlık oranının **%10 - 25** oranında gerçekleşebileceği bilgisi edinilmiştir.

Taşınmazların konumlanmış olduğu 113 ada, 3 no'lu parsel ve 113 ada 4 no'lu parsel için birim arsa değerleri bölgede yer alan satışa konu arsalar üzerinden benzer özelliklere sahip olan taşınmazlar üzerinden Pazar Karşılaştırma tablosu hazırlanmış ve buna göre toplam arsa değeri hesaplaması yapılmıştır. 113 ada 3 no'lu parselin arsa değeri rapor içerisinde bilgi amaçlı olarak gösterilmiştir.

Yapılan araştırmalar neticesinde piyasada şekillenen fiyatlarda satışa ve kiraya konu dükkanların yeri, konumu, çevre özellikleri, konumlu olduğu cadde, reklam kabiliyeti ve görünürlüğe göre değişiklik gösterdiği tespit edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazların yakın çevresinde benzer özelliklere sahip satışa ve kiraya konu dükkan / işyeri emsalleri bulunmaması sebebiyle Kırıkkale ili merkezinde yer alan taşınmazlar üzerinde emsal araştırmaları yapılmıştır. Yapılan araştırmalar doğrultusunda bölgede satışa konu dükkan / işyerleri için talep edilen birim satış değerlerinin **26.667 - 133.333.-TL/m²** gibi geniş bir aralıkta değişkenlik gösterdiği, kiraya konu dükkan / işyerleri için ise birim kira değerleri **194,44 - 1.500,00.-TL/m²/ay** gibi geniş bir aralıkta talep gösterdiği bilgisine ulaşılmıştır.

Gerek satışa gerekse kiraya konu dükkan vasıflı gayrimenkuller için talep edilen fiyatlar pazarlık oranının **%5 - 10** oranında gerçekleşebileceği bilgisi edinilmiştir. Aynı zamanda Kırıkkale il genelinde yer alan **1.000 m²** üstünde yer alan satışa ve kiraya konu depo / fabrika bilgilerine de ulaşılmış olup, talep edilen birim satış değerlerinin **13.402 - 21.111.-TL/m²** gibi geniş bir aralıkta seyretmiş olduğu bilgisine ulaşılmıştır.

Kırıkkale il sınırları içerisinde kiralık fabrika/depo emsali bulunmadığından Ankara il sınırlarına yakın bölgelerde araştırma yapılmıştır.

Aynı zamanda taşınmazın yakın çevresinde benzer gayrimenkullerin bulunmaması sebebiyle Ankara ili sınırları içerisinde konumlu satışa ve kiraya konu dükkan işyerleri emsalleri de araştırılmış olup, rapor içerisinde detaylı olarak gösterilmiştir. Ankara ili merkezinde konumlu satışa konu dükkan/işyerleri için talep edilen birim satış değerleri **30.000 - 145.385.-TL/m²**, kiraya konu dükkanlar ise **716,91 - 865,38.-TL/m²/ay** aralığında olduğu bilgisi edinilmiştir. Söz konusu taşınmazlar için talep edilen birim fiyat aralığındaki farklılıkların ana sebepleri incelendiğinde satışa ya da kiraya konu taşınmazın yeri, konumu, çevre özellikleri, reklam kabiliyeti, görünürlük vb. nedenlerden kaynaklandığı bilgisine ulaşılmıştır.

Değerleme çalışması kapsamında il genelinde yer alan satış ve kiraya konu depo / fabrika emsalleri bilgi amaçlı olarak gösterilmiştir. Değerlemeye konu taşınmazlar için bağımsız bölüm bazında birim satış ve kira değerleri Pazar Yaklaşımı'na göre bölgede yapılan Pazar araştırması doğrultusunda yapılan emsal karşılaştırma tablosu doğrultusunda ulaşılan değerler üzerinden hesaplanmış olup, tarımsal depo olarak inşa edilmiş olan yapı içinse yine Pazar yaklaşımına göre bölgede yer alan satış ve kiraya konu depo / fabrika emsalleri dikkate alınarak takdir edilmiştir.

Bu bilgiler doğrultusunda değerlemeye konu taşınmazların konumlanmış olduğu 113 ada, 3 no'lu parsel ve 113 ada 4 no'lu parsel için bölgede yer alan satış konu arsalar üzerinden emsal teşkil edebileceği düşünülen arsalar üzerinden Pazar karşılaştırma tablosu hazırlanmış ve birim arsa değerlerine ulaşılmıştır.

PAZAR KARŞILAŞTIRMA TABLOSU - 113 ADA 3 PARSEL					
	Konu Gayrimenkul	Arsa #1	Arsa #3	Arsa #5	Arsa #7
Arsa Yüzölçümü	22.831	22.601	5.701	298	2.337
İmar Fonksiyonu	Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı	Ticaret+Konut	Ticaret+Konut	Ticari	Ticari
Yapılaşma Koşulları	0,60	2,50	2,50	0,50	-
Talep Edilen Satış Fiyatı (TL)		420.000.000	99.000.000	1.500.000	9.250.000
Talep Edilen Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)		18.583	17.365	5.034	3.958
Satış İskontosu (%)		25%	25%	15%	15%
Satılabilir Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)		13.937	13.024	4.279	3.364
Kıyaslama Oranı	75%	83%	95%	85%	83%
Ayarlama Oranı		83%	95%	85%	83%
Konum	100%	100%	90%	85%	85%
İmar Fonksiyonu	75%	100%	100%	70%	70%
Arsa Yüzölçümü	50%	50%	95%	100%	95%
Ortalama	75%	83%	95%	85%	83%
Konu Gayrimenkulün Emsaline Göre Birim Değeri (TL/m ²)	-	12.544	10.282	3.775	3.028
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	7.407				
Yaklaşık Birim Değer (TL/m ²)	7.400				

Değerleme konusu gayrimenkullerin konumlanmış olduğu 113 ada, 3 parsel için birim arsa değeri **7.400.-TL/m²** olarak takdir edilmiştir.

PAZAR KARŞILAŞTIRMA TABLOSU - 113 ADA 4 PARSEL					
	Konu Gayrimenkul	Arsa #4	Arsa #5	Arsa #6	Arsa #7
Arsa Yüzölçümü	1.764	348	298	853	2.337
İmar Fonksiyonu	Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı	Ticari	Ticari	Ticari	Ticari
Yapılaşma Koşulları	0,60	-	0,50	-	-
Talep Edilen Satış Fiyatı (TL)		3.500.000	1.500.000	4.150.000	9.250.000
Talep Edilen Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)		10.057	5.034	4.865	3.958
Satış İskontosu (%)		15%	15%	10%	15%
Satılabilir Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)		8.549	4.279	4.379	3.364
Kıyaslama Oranı	92%	98%	97%	88%	92%
Ayarlama Oranı		98%	97%	88%	92%
Konum	90%	100%	95%	75%	95%
İmar Fonksiyonu	100%	95%	95%	95%	95%
Arsa Yüzölçümü	85%	100%	100%	95%	85%
Ortalama	92%	98%	97%	88%	92%
Konu Gayrimenkulün Emsaline Göre Birim Değeri (TL/m ²)	-	7.969	4.057	4.544	3.364
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	4.984				
Yaklaşık Birim Değer (TL/m ²)	5.000				

Değerleme konusu 113 ada, 4 parsel için birim arsa değeri **5.000.-TL/m²** olarak takdir edilmiştir.

Değerleme konusu 113 ada, 3 ve 4 no'lu parsellerin toplam arsa değeri aşağıdaki tabloda detaylı olarak gösterilmiştir.

İL	İLÇE	MAHALLE	ADA	PARSEL	ARSA YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	BİRİM ARSA DEĞERİ (TL/m ²)	TOPLAM ARSA DEĞERİ (TL)
Kırıkkale	Yahşihan	Hacıbalı	113	3	22.831,00	7.400	168.949.400
Kırıkkale	Yahşihan	Hacıbalı	113	4	1.764,00	5.000	8.820.000
TOPLAM							177.769.400
TOPLAM YAKLAŞIK							177.769.000

Değerlemeye konu 113 ada, 3 no'lu parselin toplam arsa değeri **168.949.400.-TL**, 113 ada, 4 no'lu parselin toplam arsa değeri **8.820.000.-TL** olarak takdir edilmiştir.

Aynı zamanda değerlemeye konu taşınmazla aynı bölgede yer alan satışa ve kiraya konu dükkan / işyerleri ile birlikte Kırıkkale ili merkezinde konumlu dükkanlar ve Ankara ili sınırlarında yer alan satışa ve kiraya konu dükkan / işyerleri emsaller üzerinden Pazar karşılaştırma tabloları hazırlanarak değerlemeye konu taşınmazlar için birim satış ve kira değerlerine ulaşılmıştır. Değerlemeye konu taşınmazlar için birim satış ve kira değerlerini gösteren Pazar Karşılaştırma Tablosu aşağıda detaylı olarak gösterilmiştir.

Satışa Konu Emsaller Üzerinde Hazırlanan Emsal Kıyaslama Tablosu

PAZAR KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
	Konu Gayrimenkul	Dükkan #1	Ankara Dükkan #1	Ankara Dükkan #3	Ankara Dükkan #4
Bulunduğu Kat	Zemin Kat	Zemin Kat	Bodrum + Zemin + Asma	Zemin Kat + Asma	Zemin Kat + 1. Kat
Nitelik	Dükkan	Dükkan	Dükkan	Dükkan	Dükkan
Zemine İndirgenmiş Kapalı Kullanım Alanı (m ²)		300,00	433,33	1.333,33	1.066,67
Talep Edilen Satış Fiyatı (TL)		40.000.000	63.000.000	180.000.000	118.000.000
Talep Edilen Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)		133.333	145.385	135.000	110.625
Satış İskontosu (%)		5%	5%	5%	5%
Satılabilir Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)		126.667	138.115	128.250	105.094
Kıyaslama Oranı	100%	95%	90%	80%	90%
Ayarlama Oranı		90%	90%	80%	90%
Konum	100%	90%	90%	80%	90%
Yüzölçümü					
Ortalama	100%	90%	90%	80%	90%
Konu Gayrimenkulün Emsaline Göre Birim Değeri (TL/m ²)	-	140.741	153.462	160.313	116.771
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	142.821				
Yaklaşık Birim Değer (TL/m ²)	143.000				

Kiraya Konu Emsaller Üzerinde Hazırlanan Emsal Kıyaslama Tablosu

PAZAR KARŞILAŞTIRMA TABLOSU				
	Konu Gayrimenkul	Dükkan #2	Ankara Dükkan #1	Ankara Dükkan #2
Bulunduğu Kat	Zemin Kat	Bodrum + Zemin + 1.Kat + 2.Kat	Zemin + 1.Kat + 2.Kat	Zemin + 1.Kat
Nitelik	Dükkan	Dükkan	Dükkan	Dükkan
Zemine İndirgenmiş Kapalı Kullanım Alanı (m ²)		206,67	86,67	946,67
Talep Edilen Aylık Kira Değeri (TL)		155.000	75.000	750.000
Talep Edilen Birim Kira Değeri (TL/m ² /m2)		750,00	865,38	792,25
Satış İskontosu (%)		10%	10%	5%
Birim Kira Değeri (TL/m ² /Ay)		675,00	778,85	752,64
Kıyaslama Oranı	100%	95%	85%	85%
Ayarlama Oranı		95%	85%	85%
Konum	100%	95%	85%	85%
Yüzölçümü				
Ortalama	100%	95%	85%	85%
Konu Gayrimenkulün Emsaline Göre Birim Değeri (TL/m ²)	-	710,53	916,29	885,46
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	837,43			
Yaklaşık Birim Değer (TL/m ²)	835,00			

Sonuç olarak: Değerleme konusu gayrimenkuller için Pazar karşılaştırma tablosu doğrultusunda dükkan vasıflı taşınmazlar için birim satış değeri **143.000.-TL/m²**, birim kira değeri ise **835.-TL/m²/Ay** olarak hesaplanmıştır. Söz konusu değerler zemin kat alanında yer alan dükkan ve idari bina vasıflı taşınmazları ifade etmekte olup, 1. normal katta konumlu depo ve idari bina alanları için birim satış değeri **46.475.-TL/m²** olarak takdir edilmiştir.

Asma kat ve normal katlarda birim satış değerleri zemin kat için hesaplanmış olan birim satış değerinin ½'si oranında olacağı varsayılmış olup, 1 no'lu bağımsız bölümün tapu kayıtlarına göre arsa payının diğer bağımsız bölümlere göre daha yüksek olması sebebiyle diğer taşınmazlara göre daha değerli olacağı varsayılarak birim satış değerlerinin pozitif yönde artış yapılarak hesaplamalar yapılmıştır.

Değerlemeye konu gayrimenkuller için değer takdiri yapılırken parsel üzerinde yer alan 15 adet bağımsız bölüm ile birlikte yapı kayıt belgesi alınmış olan mescit, WC, sundurma alanları ve kiosk alanları yer almaktadır. Aynı zamanda herhangi bir yapı izini alınmadan inşa edilmiş olan indirme rampası ile birlikte prefabrik ofis alanları ve depo yer almaktadır. Değerlemeye konu taşınmazların konumlanmış olduğu 113 ada, 3 parsel üzerinde mevcut durumda 2 adet silo alanı da yer almakta olup, söz konusu alanlar için herhangi bir bağımsız bölüm numarası verilmemiş olduğu tespit edilmiştir.

Değerlemeye konu taşınmazların konumlanmış olduğu 113 ada, 3 parselde konumlu olan ve yapı kayıt belgesi alınarak yasal hale getirilmiş olan yapılar için herhangi bir bağımsız bölüm numarası verilmemiş olması, ilgili tapu müdürlüğünde kat irtifakına baz mimari projesi bulunmayan alanın yer alması ve söz konusu alanın parsel üzerindeki herhangi bir bağımsız bölüm ile ilişkilendirilmemiş olması sebebiyle değer takdiri yapılırken 15 adet bağımsız bölüm için değer takdiri yapılmış olup, yapı kayıt belgesi alınmış olan alanlar ve 2 adet silo alanı için yasal durum değerleri takdir edilmiştir.

Parsel sınırları içerisinde yer alan ve herhangi bir yapı izini alınmadan inşa edilmiş olan prefabrik ofis ve indirme rampası için ise mevcut yapı alanı olarak kabul edilmiş olup, buna göre değer takdiri yapılmıştır. Aynı zamanda değerlemeye konu bağımsız bölümler için geniş arsa alanına sahip dükkan alanları olması ve bölgede satışa ya da kiraya konu dükkanlar için benzer durumda emsal gayrimenkul bulunmaması sebebiyle parsel üzerinde oturmuş yapı taban alanları çıkarılarak arsa değerleri hesaplanmış ve arsa şerefiye değeri de takdir edilerek tüm bağımsız bölümler ve yapı kayıt belgesi alanları ile birlikte silo alanları değerleri hesaplanmış ve bir bütün olarak değer takdiri yapılmıştır.

6.3.1.1 Pazar Değeri Takdiri

Değerleme konusu gayrimenkuller için takdir edilmiş olan “Pazar Değeri” aşağıdaki tabloda detaylı olarak gösterilmiştir.

Değerlemeye konu dükkan vasıflı taşınmazlar için hesaplanan toplam Pazar değeri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Yasal Durum Değer Tablosu:

A BLOK ALAN TABLOSU (YASAL DURUM)							
KAT	KONUMLU OLDUĞU KAT KOTU	BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARASI	FONKSİYON	MİMARİ PROJE ALANI (m2)	TOPLAM YASAL ALAN (m2)	BİRİM FİYATLAR (TL/m2)	TOPLAM PAZAR DEĞERİ (TL)
Zemin Kat	-6,20	2	İdari Bina	408,00	408,00	143.000	58.344.000
			Depo	1.280,32	1.280,32	92.950	119.005.744
		3	Dükkan	248,47	248,47	143.000	35.531.210
		4	Dükkan	243,98	243,98	143.000	34.889.140
		5	Dükkan	367,00	367,00	143.000	52.481.000
			Dükkan / Depo	364,95	364,95	92.950	33.922.103
		6	Dükkan	260,54	260,54	143.000	37.257.220
		7	Dükkan	243,98	243,98	143.000	34.889.140
		8	Dükkan	243,98	243,98	143.000	34.889.140
		9	Dükkan	243,98	243,98	143.000	34.889.140
		10	Dükkan	243,98	243,98	143.000	34.889.140
Asma Kat	-3,00	2	İdari Bina	430,00	430,00	71.500	30.745.000
1. Normal Kat	+0,20	1	İdari Bina	430,00	430,00	46.475	19.984.250
			Depo	6.178,02	6.178,02	46.475	287.123.480
Asma Kat	+3,20		İdari Bina	430,00	430,00	46.475	19.984.250
Silolar	-	-	Silo	247,38	247,38	0	0
TOPLAM				12.360,85	12.360,85		939.790.566

*113 ada, 3 parselde konumlu 2 adet silo alanı tarafımızca hesaplanmış olup, değer takdiri maliyet yaklaşımına göre yapılmıştır.

Değerleme konusu 113 ada, 3 parselde A blokta konumlanmış “Dükkan, idari bina ve depo” vasıflı taşınmazlar için Pazar Yaklaşımı’na göre yasal durum toplam Pazar değeri **939.790.566.-TL** olarak hesaplanmıştır.

B BLOK ALAN TABLOSU (YASAL DURUM)

KAT	KONUMLU OLDUGU KAT KOTU	BAGIMSIZ BÖLÜM NUMARASI	FONKSİYON	ALAN (m2)	YAPI KAYIT BELGESİNE GÖRE ALANLAR (m2)	TOPLAM YASAL ALAN (m2)	BİRİM FİYATLAR (TL/m2)	TOPLAM PAZAR DEĞERİ (TL)
Zemin Kat	+0,00	1	Dükkan	60,65	0,00	60,65	143.000,00	8.672.950
		2	Dükkan	96,85	0,00	96,85	143.000,00	13.849.550
		3	Dükkan	96,85	0,00	96,85	143.000,00	13.849.550
		4	Dükkan	60,65	0,00	60,65	143.000,00	8.672.950
1. Normal Kat	+4,50	2	Dükkan	93,60	0,00	93,60	143.000,00	13.384.800
		3	Dükkan	93,60	0,00	93,60	143.000,00	13.384.800
TOPLAM				502,20				71.814.600

Değerleme konusu 113 ada, 3 parselde B blokta konumlanmış “Dükkan,” vasıflı taşınmazlar için Pazar Yaklaşımı’na göre yasal durum toplam Pazar değeri **71.814.600.-TL** olarak hesaplanmıştır.

Yapı Kayıt Belgesi alınmış ve herhangi bir bağımsız bölüm numarası alınmamış ya da parsel üzerinde konumlanmış bağımsız bölümle ilişkilendirilmemiş alanlar için Maliyet Yaklaşımı’na göre değer hesaplamaları yapılmış ve detayları aşağıda gösterilmiştir.

FONKSİYON	ALAN (m2)	BİRİM DEĞER (TL/m2)	TOPLAM DEĞER (TL)	YIPRANMA ORANI (%)	YIPRANDIRILMIŞ TOPLAM DEĞER (TL)
Silo	247,38	18.500	4.576.576	12%	4.027.387,10
İdari Bina Sundurma	75,68	27.500	2.081.063	7%	1.935.388,13
Mescit	192,60	27.500	5.296.500	7%	4.925.745,00
Köfteci Yusuf Sundurma	421,57	27.500	11.593.175	7%	10.781.652,75
Loris	21,00	27.500	577.500	7%	537.075,00
Expresso	12,00	27.500	330.000	7%	306.900,00
TOPLAM	722,85		24.454.814		22.514.148

113 ada, 3 parsel üzerinde yer alan ve herhangi bir bağımsız bölüm numarası verilmemiş olan ya da mevcut durumdaki 15 adet bağımsız bölümden herhangi biri ile ilişkilendirilmemiş olan yapı kayıt belgesi alınarak yasal hale getirilmiş alanlar ile birlikte parsel sınırları içerisinde yer alan silo alanlarına ilişkin değer hesaplamaları Maliyet Yaklaşımı’na göre hesaplanmış olup, yiprandırılmış yasal durum toplam Pazar değeri **22.514.148.-TL** olarak hesaplanmıştır.

Bölgede yer alan ve karşılaştırmaya konu edilen gayrimenkullerde değerleme konusu taşınmaza benzer nitelikte açık arsa alanı bulunmaması sebebiyle, kapalı alan bazında yapılan değer takdirine ilave olarak arsa şerefiye değeri toplam değere eklenmiştir. Aynı zamanda değerlemeye konu 15 adet bağımsız bölüm, 2 adet silo alanı ve yapı kayıt belgesi alınmış olan mescit / WC, sundurma alanları ve kiosk alanlarının geniş arsa alanı yer alması nedeniyle ilgili yapıların taban alanları düşülerek hesaplanan toplam arsa alanı üzerinde arsa şerefiye değeri hesaplanmış ve toplam değer takdiri yapılmıştır. Arsa şerefiye değeri hesaplanırken birim arsa değeri **7.400 TL/m²** olarak takdir edilmiş olup, şerefiyeye baz arsa alanı **7.625 m²** olarak hesaplanmış ve arsa şerefiye değeri **56.425.000 TL** olarak hesaplanmıştır.

Değerlemeye konu 113 ada, 3 no’lu parsel üzerinde yer alan 15 adet bağımsız bölüm, yapı kayıt belgesi alınmış alanlar ve silo alanı ile birlikte arsa şerefiye değerlerini ifade eden özet değer tablosu aşağıda detaylı olarak gösterilmiştir.

AÇIKLAMA	DEĞER (TL)
A Blok 11 Adet Bağımsız Bölüm Toplam Değeri	939.790.566
B Blok 4 Adet Bağımsız Bölüm Toplam Değeri	71.814.600
Yapı Kayıt Belgesi Alınmış Alanlar ve 2 Adet Silo Alanı Toplam Değeri	22.514.148
Arsa Şerefiye Değeri (TL)	56.425.000
Genel Toplam Değer	1.090.544.314
Genel Toplam Yuvarlatılmış Değer	1.090.544.000

Değerlemeye konu gayrimenkullerin Pazar Yaklaşımı’na göre toplam yasal durum değeri **1.090.544.000.-TL** olarak takdir edilmiştir.

Mevcut Durum Değer Tablosu:

A BLOK ALAN TABLOSU (MEVCUT DURUM)

KAT	KONUMLU OLDUĞU KAT KOTU	BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARASI	FONKSİYON	MİMARİ PROJE ALANI (m ²)	TOPLAM MEVCUT ALAN (m ²)	BİRİM FİYATLAR (TL/m ²)	TOPLAM PAZAR DEĞERİ (TL)
Zemin Kat	-6,20	2	İdari Bina	408,00	408,00	143.000,00	58.344.000
			Depo	1.280,32	1.280,32	92.950,00	119.005.744
		3	Dükkan	248,47	248,47	143.000,00	35.531.210
		4	Dükkan	243,98	243,98	143.000,00	34.889.140
		5	Dükkan	367,00	367,00	143.000,00	52.481.000
			Dükkan	364,95	364,95	92.950,00	33.922.103
		6	Dükkan	260,54	260,54	143.000,00	37.257.220
		7	Dükkan	243,98	243,98	143.000,00	34.889.140
		8	Dükkan	243,98	243,98	143.000,00	34.889.140
		9	Dükkan	243,98	243,98	143.000,00	34.889.140
		10	Dükkan	243,98	243,98	143.000,00	34.889.140
Asma Kat	-3,00	2	İdari Bina	430,00	430,00	71.500,00	30.745.000
1. Normal Kat	+0,20	1	İdari Bina	430,00	430,00	46.475,00	19.984.250
			Depo	6.178,02	6.178,02	46.475,00	287.123.480
Asma Kat	+3,20		İdari Bina	430,00	430,00	46.475,00	19.984.250
Silolar	-	-	Silo	247,38	247,38	0,00	0
TOPLAM				12.360,85	12.360,85		939.790.566

*113 ada, 3 parselde konumlu 2 adet silo alanı tarafımızca hesaplanmış olup, değer takdiri maliyet yaklaşımına göre yapılmıştır.

Değerleme konusu 113 ada, 3 parselde A blokta konumlanmış “Dükkan, idari bina ve depo” vasıflı taşınmazlar için Pazar Yaklaşımı’na göre mevcut durum toplam Pazar değeri **939.790.566.-TL** olarak hesaplanmıştır.

B BLOK ALAN TABLOSU (MEVCUT DURUM)

KAT	KONUMLU OLDUĞU KAT KOTU	BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARASI	FONKSİYON	ALAN (m2)	İLAVE ALAN (m2)	TOPLAM MEVCUT ALAN (m2)	BİRİM FİYATLAR (TL/m2)	TOPLAM PAZAR DEĞERİ (TL)
Zemin Kat	+0,00	1	Dükkan	60,65	12,98	73,63	143.000	10.529.466
		2	Dükkan	96,85	20,73	117,58	143.000	16.814.159
		3	Dükkan	96,85	20,73	117,58	143.000	16.814.159
		4	Dükkan	60,65	12,98	73,63	143.000	10.529.466
1. Normal Kat	+4,50	2	Dükkan	93,60	20,04	113,64	143.000	16.249.925
		3	Dükkan	93,60	20,04	113,64	143.000	16.249.925
TOPLAM				502,20	107,50	609,70		87.187.100

Değerleme konusu 113 ada, 3 parselde B blokta konumlanmış “Dükkan,” vasıflı taşınmazlar için Pazar Yaklaşımı’na göre mevcut durum toplam Pazar değeri **87.187.100.-TL** olarak hesaplanmıştır.

Yapı Kayıt Belgesi alınmış ve herhangi bir bağımsız bölüm numarası alınmamış ya da parsel üzerinde konumlanmış bağımsız bölümle ilişkilendirilmemiş alanlar için Maliyet Yaklaşımı’na göre değer hesaplamaları yapılmış ve detayları aşağıda gösterilmiştir.

FONKSİYON	ALAN (m ²)	BİRİM DEĞER (TL/m ²)	TOPLAM DEĞER (TL)	YIPRANMA ORANI (%)	YIPRANDIRILMIŞ TOPLAM DEĞER (TL)
İndirme Rampası	156,00	18.500	2.886.000	22%	2.251.080
Prefabrik Ofis	64,00	18.500	1.184.000	22%	923.520
Silo	247,38	18.500	4.576.576	12%	4.027.387
İdari Bina Sundurma	75,68	27.500	2.081.063	7%	1.935.388
Mescit	192,60	27.500	5.296.500	7%	4.925.745
Köfteci Yusuf Sundurma	421,57	27.500	11.593.175	7%	10.781.653
Köfteci Yusuf Depo	650,00	27.500	17.875.000	2%	17.517.500
Loris	21,00	27.500	577.500	7%	537.075
Expresso	12,00	27.500	330.000	7%	306.900
TOPLAM	1.372,85		46.399.814		43.206.248

113 ada, 3 parsel üzerinde yer alan ve herhangi bir bağımsız bölüm numarası verilmemiş olan ya da mevcut durumdaki 15 adet bağımsız bölümden herhangi biri ile ilişkilendirilmemiş olan yapı kayıt belgesi alınarak yasal hale getirilmiş alanlar ile birlikte parsel sınırları içerisinde yer alan silo alanları ve herhangi bir yapı izini alınmadan inşa edilmiş olan yapılara ilişkin değer hesaplamaları Maliyet Yaklaşımı’na göre hesaplanmış olup, yıprandırılmış mevcut durum toplam Pazar değeri **43.206.248.-TL** olarak hesaplanmıştır.

Aynı zamanda değerlemeye konu 15 adet bağımsız bölüm, 2 adet silo alanı ve yapı kayıt belgesi alınmış olan mescit / WC, sundurma alanları ve kiosk alanlarının geniş arsa alanı yer alması nedeniyle ilgili yapıların taban alanları düşülerek hesaplanan toplam arsa alanı üzerinde arsa şerefiye değeri hesaplanmış ve toplam değer takdiri yapılmıştır. Değerlemeye konu 113 ada, 3 no'lu parsel üzerinde yer alan 15 adet bağımsız bölüm, yapı kayıt belgesi alınmış alanlar, herhangi bir yasal izin alınmadan inşa edilmiş alanlar ve silo alanı ile birlikte arsa şerefiye değerlerini ifade eden özet değer tablosu aşağıda detaylı olarak gösterilmiştir.

AÇIKLAMA	DEĞER (TL)
A Blok 11 Adet Bağımsız Bölüm Toplam Değeri	939.790.566
B Blok 4 Adet Bağımsız Bölüm Toplam Değeri	87.187.100
Yapı Kayıt Belgesi Alınmış Alanlar ve 2 Adet Silo Alanı Toplam Değeri	43.206.248
Arsa Şerefiye Değeri (TL)	56.425.000
Genel Toplam Değer	1.126.608.914
Genel Toplam Yuvarlatılmış Değer	1.126.609.000

Değerlemeye konu gayrimenkullerin Pazar Yaklaşımı'na göre toplam yasal durum değeri **1.126.609.000.-TL** olarak takdir edilmiştir.

Değerleme konusu gayrimenkul **113 ada 4 parsel** üzerinde, silo yapıları bulunmaktadır. Değerleme konusu gayrimenkulün Pazar Yaklaşımı'na göre arsa değeri ve Maliyet Yaklaşımı'na göre yapı değerleri hesaplanmış olup, aşağıda detaylı olarak gösterilmiştir.

İL	İLÇE	MAHALLE	ADA	PARSEL	ARSA YÜZÖLÇÜMÜ (m2)	BİRİM ARSA DEĞERİ (TL/m2)	TOPLAM ARSA DEĞERİ (TL)
Kırıkkale	Yahşihan	Hacıbalı	113	4	1.764,00	5.000,00	8.820.000
TOPLAM					1.764,00		8.820.000

Kat	Alan (m2)	Birim İnşaat Maliyeti (TL/m2)	Toplam İnşaat Maliyeti (TL)	Yıpranma Payı (%)	Yıprandırılmış Toplam Değer (TL)
Silolar	742,15	18.500	13.729.729	15%	11.670.269
TOPLAM	742,15		13.729.729		11.670.269

TOPLAM ARSA DEĞERİ (TL)	8.820.000
TOPLAM YAPI DEĞERİ (TL)	11.670.269
GENEL TOPLAM DEĞERİ (TL)	20.490.269

6.3.2 Gelir Yaklaşımı

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

6.3.2.1. Gelir Yaklaşımı Yöntemi

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

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

Değerleme çalışması kapsamında gelir kapitalizasyonu yaklaşımına göre 113 ada, 3 parselde konumlanmış A ve B blokta zemin katta konumlu dükkan ve idari bina alanları için birim kira değeri **835.-TL/m²/Ay**, olarak takdir edilmiş olup asma kat ve normal katlarda konumlu taşınmazlar için birim kira değerleri zemin kat için takdir edilmiş olan değer $\frac{1}{2}$ 'si oranında olacağı varsayılmıştır. 2 ve 5 numaralı bağımsız bölümlerin kullanımında olan ve onaylı mimari projesinde depo olarak tanımlanmış alanlar içinde birim kira değeri **501.-TL/m²/Ay** olarak takdir edilmiştir.

1 numaralı bağımsız bölümde konumlu depo alanı için birim kira değeri **185.-TL/m²** olarak takdir edilmiş olup, 1 no'lu bağımsız bölümde yer alan taşınmazlar için tapu kayıtlarına göre arsa payının daha yüksek olması sebebiyle ilgili bağımsız bölümde yer alan fonksiyonlara ilişkin pozitif yönde artış yapılmıştır. Değerleme çalışması kapsamında dükkan, idari bina ve depo alanları için kapitalizasyon oranı %6,75 olarak hesaplanmış olup, 1 no'lu bağımsız bölüm için kapitalizasyon oranı %7,25 kapitalizasyon olarak belirlenmiştir. Değerleme konusu gayrimenkuller için gelir kapitalizasyonu yaklaşımına göre hesaplanan toplam değer tablosu aşağıda detaylı olarak gösterilmiştir.

Yasal Durum Değer Tablosu:

A BLOK ALAN TABLOSU (YASAL DURUM)

KAT	KONUMLU OLDUĞU KAT KOTU	BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARASI	FONKSİYON	MİMARİ PROJE ALANI (m2)	TOPLAM YASAL ALAN (m2)	BİRİM KİRA DEĞERİ (TL/m2/Ay)	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL/AY)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL/YIL)	KAPİTALİZASYON ORANI (%)	TOPLAM PAZAR DEĞERİ (TL)
Zemin Kat	-6,20	2	İdari Bina	408,00	408,00	835,00	340.680	4.088.160	6,75%	60.565.333
			Depo	1.280,32	1.280,32	501,00	641.440	7.697.284	6,75%	114.033.835
		3	Dükkan	248,47	248,47	835,00	207.472	2.489.669	6,75%	36.883.991
			Dükkan	243,98	243,98	835,00	203.723	2.444.680	6,75%	36.217.476
		4	Dükkan	367,00	367,00	835,00	306.445	3.677.340	6,75%	54.479.111
			Dükkan / Depo	364,95	364,95	501,00	182.840	2.194.079	6,75%	32.504.880
		6	Dükkan	260,54	260,54	835,00	217.551	2.610.611	6,75%	38.675.716
			Dükkan	243,98	243,98	835,00	203.723	2.444.680	6,75%	36.217.476
		8	Dükkan	243,98	243,98	835,00	203.723	2.444.680	6,75%	36.217.476
			Dükkan	243,98	243,98	835,00	203.723	2.444.680	6,75%	36.217.476
		10	Dükkan	243,98	243,98	835,00	203.723	2.444.680	6,75%	36.217.476
			Dükkan	496,27	496,27	835,00	414.385	4.972.625	6,75%	73.668.524
Asma Kat	-3,00	2	İdari Bina	430,00	430,00	417,50	179.525	2.154.300	6,75%	31.915.556
1. Normal Kat	+0,20	1	İdari Bina	430,00	430,00	290,00	124.700	1.496.400	7,25%	20.640.000
			Depo	6.178,02	6.178,02	185,00	1.142.934	13.715.204	7,25%	189.175.233
Asma Kat	+3,20		İdari Bina	430,00	430,00	290,00	124.700	1.496.400	7,25%	20.640.000
Silolar	-	-	Silo	247,38	247,38	0,00	0	0	7,25%	0
TOPLAM				12.360,85	12.360,85		4.901.289,27	58.815.471,24		854.269.557

*113 ada, 3 parselde konumlu 2 adet silo alanı tarafımızca hesaplanmış olup, değer takdiri maliyet yaklaşımına göre yapılmıştır.

Değerleme konusu 113 ada, 3 parselde A blokta konumlanmış “Dükkan, idari bina ve depo” vasıflı taşınmazlar için Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı’na göre yasal durum toplam Pazar değeri **854.269.557.-TL** olarak hesaplanmıştır.

B BLOK ALAN TABLOSU (YASAL DURUM)

KAT	KONUMLU OLDUĞU KAT KOTU	BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARASI	FONKSİYON	ALAN (m2)	YAPI KAYIT BELGESİNE GÖRE ALANLAR (m2)	TOPLAM YASAL ALAN (m2)	BİRİM KİRA DEĞERİ (TL/m2/Ay)	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL/AY)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL/YAY)	KAPİTALİZASYON ORANI (%)	TOPLAM PAZAR DEĞERİ (TL)
Zemin Kat	+0,00	1	Dükkan	60,65	0,00	60,65	835,00	50.643	607.713	6,75%	9.003.156
		2	Dükkan	96,85	0,00	96,85	835,00	80.870	970.437	6,75%	14.376.844
		3	Dükkan	96,85	0,00	96,85	835,00	80.870	970.437	6,75%	14.376.844
		4	Dükkan	60,65	0,00	60,65	835,00	50.643	607.713	6,75%	9.003.156
1. Normal Kat	+4,50	2	Dükkan	93,60	0,00	93,60	835,00	78.156	937.872	6,75%	13.894.400
		3	Dükkan	93,60	0,00	93,60	835,00	78.156	937.872	6,75%	13.894.400
TOPLAM				502,20				419.337,00	5.032.044,00		74.548.800

Değerleme konusu 113 ada, 3 parselde B blokta konumlanmış “Dükkan,” vasıflı taşınmazlar için Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı’na göre yasal yasal durum toplam Pazar değeri **74.548.800.-TL** olarak hesaplanmıştır.

Yapı Kayıt Belgesi alınmış ve herhangi bir bağımsız bölüm numarası alınmamış ya da parsel üzerinde konumlanmış bağımsız bölümle ilişkilendirilmemiş alanlar için Maliyet Yaklaşımı’na göre değer hesaplamaları yapılmış ve detayları aşağıda gösterilmiştir.

FONKSİYON	ALAN (m2)	BİRİM DEĞER (TL/m2)	TOPLAM DEĞER (TL)	YIPRANMA ORANI (%)	YIPRANDIRILMIŞ TOPLAM DEĞER (TL)
Silo	247,38	18.500	4.576.576	12%	4.027.387,10
İdari Bina Sundurma	75,68	27.500	2.081.063	7%	1.935.388,13
Mescit	192,60	27.500	5.296.500	7%	4.925.745,00
Köfteci Yusuf Sundurma	421,57	27.500	11.593.175	7%	10.781.652,75
Loris	21,00	27.500	577.500	7%	537.075,00
Expresso	12,00	27.500	330.000	7%	306.900,00
TOPLAM	970,23		24.454.814		22.514.148

113 ada, 3 parsel üzerinde yer alan ve herhangi bir bağımsız bölüm numarası verilmemiş olan ya da mevcut durumdaki 15 adet bağımsız bölümden herhangi biri ile ilişkilendirilmemiş olan yapı kayıt belgesi alınarak yasal hale getirilmiş alanlar ile birlikte parsel sınırları içerisinde yer alan silo alanlarına ilişkin değer hesaplamaları Maliyet Yaklaşımı’na göre hesaplanmış olup, yıprandırılmış yasal durum toplam Pazar değeri **22.514.148.-TL** olarak hesaplanmıştır.

Bölgede yer alan ve karşılaştırmaya konu edilen gayrimenkullerde değerleme konusu taşınmaz benzer nitelikte açık arsa alanı bulunmaması sebebiyle, kapalı alan bazında yapılan değer takdirine ilave olarak arsa şerefiye değeri toplam değere eklenmiştir. Aynı zamanda değerlemeye konu 15 adet bağımsız bölüm, 2 adet silo alanı ve yapı kayıt belgesi alınmış olan mescit / WC, sundurma alanları ve kiosk alanlarının geniş arsa alanı yer alması nedeniyle ilgili yapıların taban alanları düşülerek hesaplanan toplam arsa alanı üzerinde arsa şerefiye değeri hesaplanmış ve toplam değer takdiri yapılmıştır. Arsa şerefiye değeri hesaplanırken birim arsa değeri **7.400 TL/m²** olarak takdir edilmiş olup, şerefiyeye baz arsa alanı **7.625 m²** olarak hesaplanmış ve arsa şerefiye değeri **56.425.000 TL** olarak hesaplanmıştır.

Değerlemeye konu 113 ada, 3 no'lu parsel üzerinde yer alan 15 adet bağımsız bölüm, yapı kayıt belgesi alınmış alanlar ve silo alanı ile birlikte arsa şerefiye değerlerini ifade eden özet değer tablosu aşağıda detaylı olarak gösterilmiştir.

AÇIKLAMA	DEĞER (TL)
A Blok 11 Adet Bağımsız Bölüm Toplam Değeri	854.269.557
B Blok 4 Adet Bağımsız Bölüm Toplam Değeri	74.548.800
Yapı Kayıt Belgesi Alınmış Alanlar ve 2 Adet Silo Alanı Toplam Değeri	22.514.148
Arsa Şerefiye Değeri (TL)	56.425.000
Genel Toplam Değer	1.007.757.505
Genel Toplam Yuvarlatılmış Değer	1.007.758.000

Değerlemeye konu gayrimenkullerin Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı'na göre toplam yasal durum değeri **1.007.758.000.-TL** olarak takdir edilmiştir.

Mevcut Durum Değer Tablosu:

A BLOK ALAN TABLOSU (MEVCUT DURUM)										
KAT	KONUMLU OLDUĞU KAT KOTU	BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARASI	FONKSİYON	MİMARİ PROJE ALANI (m ²)	TOPLAM MEVCUT ALAN (m ²)	BİRİM KİRA DEĞERİ (TL/m ² /Ay)	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL/AY)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL/YIL)	KAPİTALİZASYON ORANI (%)	TOPLAM PAZAR DEĞERİ (TL)
Zemin Kat	-6,20	2	İdari Bina	408,00	408,00	835,00	340.680	4.088.160	6,75%	60.565.333
			Depo	1.280,32	1.280,32	501,00	641.440	7.697.284	6,75%	114.033.835
		3	Dükkan	248,47	248,47	835,00	207.472	2.489.669	6,75%	36.883.991
		4	Dükkan	243,98	243,98	835,00	203.723	2.444.680	6,75%	36.217.476
				367,00	367,00	835,00	306.445	3.677.340	6,75%	54.479.111
		5	Dükkan	364,95	364,95	501,00	182.840	2.194.079	6,75%	32.504.880
				260,54	260,54	835,00	217.551	2.610.611	6,75%	38.675.716
		7	Dükkan	243,98	243,98	835,00	203.723	2.444.680	6,75%	36.217.476
		8	Dükkan	243,98	243,98	835,00	203.723	2.444.680	6,75%	36.217.476
		9	Dükkan	243,98	243,98	835,00	203.723	2.444.680	6,75%	36.217.476
		10	Dükkan	243,98	243,98	835,00	203.723	2.444.680	6,75%	36.217.476
Asma Kat	-3,00	2	İdari Bina	430,00	430,00	417,50	179.525	2.154.300	6,75%	73.668.524
1. Normal Kat	+0,20		Depo	6.178,02	6.178,02	185,00	1.142.934	13.715.204	7,25%	31.915.556
Asma Kat	+3,20		İdari Bina	430,00	430,00	290,00	124.700	1.496.400	7,25%	20.640.000
Silolar	-	-	Silo	247,38	247,38	0,00	0	0	7,25%	0
TOPLAM				12.360,85	12.360,85		4.901.289,27	58.815.471,24		854.269.557

*113 ada, 3 parselde konumlu 2 adet silo alanı tarafımızca hesaplanmış olup, değer takdiri maliyet yaklaşımına göre yapılmıştır.

Değerleme konusu 113 ada, 3 parselde A blokta konumlanmış "Dükkan, idari bina ve depo" vasıflı taşınmazlar için Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı'na göre mevcut durum toplam Pazar değeri **854.269.557.-TL** olarak hesaplanmıştır.

B BLOK ALAN TABLOSU (MEVCUT DURUM)											
KAT	KONUMLU OLDUGU KAT KOTU	BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARASI	FONKSİYON	ALAN (m2)	İLAVE ALAN (m2)	TOPLAM MEVCUT ALAN (m2)	BİRİM KİRA DEĞERİ (TL/m2/Ay)	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL/AY)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL/AY)	KAPİTALİZASYON ORANI (%)	TOPLAM PAZAR DEĞERİ (TL)
Zemin Kat	+0,00	1	Dükkan	60,65	12,98	73,63	835,00	61.483	737.799	6,75%	10.930.354
		2	Dükkan	96,85	20,73	117,58	835,00	98.181	1.178.167	6,75%	17.454.325
		3	Dükkan	96,85	20,73	117,58	835,00	98.181	1.178.167	6,75%	17.454.325
		4	Dükkan	60,65	12,98	73,63	835,00	61.483	737.799	6,75%	10.930.354
1. Normal Kat	+4,50	2	Dükkan	93,60	20,04	113,64	835,00	94.886	1.138.631	6,75%	16.868.609
		3	Dükkan	93,60	20,04	113,64	835,00	94.886	1.138.631	6,75%	16.868.609
TOPLAM				502,20	107,50	609,70		509.099,50	6.109.194,00		90.506.578

Değerleme konusu 113 ada, 3 parselde B blokta konumlanmış “Dükkan,” vasıflı taşınmazlar için Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı’na göre mevcut durum toplam Pazar değeri **90.506.578.-TL** olarak hesaplanmıştır.

Yapı Kayıt Belgesi alınmış ve herhangi bir bağımsız bölüm numarası alınmamış ya da parsel üzerinde konumlanmış bağımsız bölümle ilişkilendirilmemiş alanlar için Maliyet Yaklaşımı’na göre değer hesaplamaları yapılmış ve detayları aşağıda gösterilmiştir.

FONKSİYON	ALAN (m2)	BİRİM DEĞER (TL/m2)	TOPLAM DEĞER (TL)	YIPRANMA ORANI (%)	YIPRANDIRILMIŞ TOPLAM DEĞER (TL)
İndirme Rampası	156,00	18.500	2.886.000	22%	2.251.080
Prefabrik Ofis	64,00	18.500	1.184.000	22%	923.520
Silo	247,38	18.500	4.576.576,25	12%	4.027.387,10
İdari Bina Sundurma	75,68	27.500	2.081.062,50	7%	1.935.388,13
Mescit	192,60	27.500	5.296.500,00	7%	4.925.745,00
Köfteci Yusuf Sundurma	421,57	27.500	11.593.175,00	7%	10.781.652,75
Köfteci Yusuf Depo	650,00	27.500	17.875.000,00	2%	17.517.500,00
Loris	21,00	27.500	577.500,00	7%	537.075,00
Expresso	12,00	27.500	330.000,00	7%	306.900,00
TOPLAM	1.840,23		46.399.813,75		43.206.248

113 ada, 3 parsel üzerinde yer alan ve herhangi bir bağımsız bölüm numarası verilmemiş olan ya da mevcut durumdaki 15 adet bağımsız bölümden herhangi biri ile ilişkilendirilmemiş olan yapı kayıt belgesi alınarak yasal hale getirilmiş alanlar ile birlikte parsel sınırları içerisinde yer alan silo alanları ve yasal izinleri alınmadan inşa edilmiş olan yapılara ilişkin değer hesaplamaları Maliyet Yaklaşımı’na göre hesaplanmış olup, yıprandırılmış yasal durum toplam Pazar değeri **43.206.248.-TL** olarak hesaplanmıştır.

Aynı zamanda değerlemeye konu 15 adet bağımsız bölüm, 2 adet silo alanı ve yapı kayıt belgesi alınmış olan mescit / WC, sundurma alanları ve kiosk alanlarının geniş arsa alanı yer alması nedeniyle ilgili yapıların taban alanları düşülerek hesaplanan toplam arsa alanı üzerinde arsa şerefiye değeri hesaplanmış ve toplam değer takdiri yapılmıştır. Değerlemeye konu 113 ada, 3 no’lu parsel üzerinde yer alan 15 adet bağımsız bölüm, yapı kayıt belgesi alınmış alanlar ve silo alanı ile birlikte arsa şerefiye değerlerini ifade eden özet değer tablosu aşağıda detaylı olarak gösterilmiştir.

AÇIKLAMA	DEĞER (TL)
A Blok 11 Adet Bağımsız Bölüm Toplam Değeri	854.269.557
B Blok 4 Adet Bağımsız Bölüm Toplam Değeri	90.506.578
Yapı Kayıt Belgesi Alınmış Alanlar ve 2 Adet Silo Alanı Toplam Değeri	43.206.248
Arsa Şerefiye Değeri (TL)	56.425.000
Genel Toplam Değer	1.044.407.382
Genel Toplam Yuvarlatılmış Değer	1.044.407.000

Değerlemeye konu gayrimenkullerin Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı’na göre toplam mevcut durum değeri **1.044.407.000.-TL** olarak takdir edilmiştir.

6.4 Değerleme 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.

BLOK	BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARASI	NİTELİK	YAPIM YILI	Toplam Ömür	Yaş	Kalan Ekonomik Ömür
A	1	İdari Bina	2010	50	16	34
A	2	İdari Bina				
A	3	Dükkan				
A	4	Dükkan				
A	5	Dükkan				
A	6	Dükkan				
A	7	Dükkan				
A	8	Dükkan				
A	9	Dükkan				
A	10	Dükkan				
A	11	Dükkan				
B	1	Dükkan	2017	50	9	41
B	2	Dükkan				
B	3	Dükkan				
B	4	Dükkan				
Silo			2010	40	16	24
İdari Bina Sundurma			2016	40	10	30
Mescit			2016	50	10	40
Köfteci Yusuf Sundurma			2016	40	10	30
Köfteci Yusuf Depo			2024	40	2	38
Loris			2018	40	8	32
Expresso			2018	40	8	32

6.5 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

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

Değerleme konusu gayrimenkullerin değer takdiri sırasında Pazar Yaklaşımı Yöntemi, Maliyet Yaklaşımı ve Gelir Yaklaşımı yöntemleri kullanılmıştır.

Değerleme konusu 113 ada 3 no'lu parsel üzerinde yer alan taşınmazların kat mülkiyetine esas bağımsız bölümlerinin kurulu olması sebebi ile Pazar Yaklaşımı Yöntemi kullanılarak bağımsız bölüm bazlı değer takdirleri yapılmıştır. Değerleme konusu taşınmazın açık arsa kullanım alanının emsallerine göre çok büyük olması hususunda dikkate alınmış ve arsa şerefiye değeri toplam değere eklenmiştir. Arsa şerefiye değeri de yine Pazar Yaklaşımı'na göre takdir edilmiştir. Yapı Kayıt belgesi alınmış ve bağımsız bölümlerle ilişkilendirilmemiş alanlar içinde Maliyet Yaklaşımı ile değer takdiri yapılmıştır.

Özetle; Maliyet Yaklaşımı Yöntemi, hem Pazar Yaklaşımı Yöntemi ile hemde Gelir Yaklaşımı yöntemi ile yapılan değer takdirleride ilave değer unsuru oluşturacak şekilde kullanılmıştır.

Değerleme konusu 113 ada 4 no'lu parselin arsa değeri Pazar Yaklaşımı Yöntemiyle, üzerinde yer alan yapıların değeri ise Maliyet Yaklaşımı Yöntemi ile takdir edilmiştir.

Bu yaklaşımlara göre hesaplanmış değerler aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

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

Analiz Sonuçları	
KULLANILAN YÖNTEMLER	TOPLAM PAZAR DEĞERİ (TL)
Yasal Durum Değeri	
113 Ada 3 No'lu Parselde Yer Alan Gayrimenkullerin Pazar Yaklaşımı + Maliyet Yaklaşımı Yöntemine Göre Yasal Durum Değeri	1.090.544.000
113 Ada 3 No'lu Parselde Yer Alan Gayrimenkullerin Gelir Kapitalizasyon + Maliyet Yaklaşımı Yaklaşımına Göre Yasal Durum Değeri	1.007.758.000
113 Ada 4 No'lu Parselde Yer Alan Gayrimenkulün Pazar Yaklaşımı + Maliyet Yaklaşımı Yöntemine Göre Yasal Durum Değeri	20.490.000

Değerleme konusu 113 ada 3 no'lu parsel üzerinde yer alan gayrimenkullerin nihai değer takdirinin; bölgede yapılan araştırmalarda, emsal satılık benzer gayrimenkullere ilişkin ulaşılan bilgiler doğrultusunda Pazar Yaklaşımı + Maliyet Yaklaşımı Yöntemi kullanılarak gerçekleştirilmesinin daha sağlıklı olacağı sonucuna varılmıştır.

Değerleme konusu 113 ada 3 no'lu parsel üzerinde yer alan gayrimenkullerin yasal durumunun **Pazar Yaklaşımı + Maliyet Yaklaşımı Yöntemine** göre pazar değeri KDV hariç; **1.090.544.000.-TL**, 113 ada 4 no'lu parsel üzerinde yer alan gayrimenkulün yasal durumunun **Pazar Yaklaşımı + Maliyet Yaklaşımı Yöntemine** göre pazar değeri KDV hariç; **20.490.000.-TL** olarak takdir edilmiştir.

- **KDV Uygulaması ile İlgili Karar**

2002/4480 Sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile KDV oranı şirketlerin KDV'li mülk satışı konusuna girmektedir. 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 değerleme konusu taşınmazların ticari nitelikte gayrimenkul olması sebebi ile KDV oranının %20 olacağı varsayılmıştır. Değerleme kapsamındaki 113 ada 3 no'lu parsel üzerinde yer alan gayrimenkullerin KDV uygulaması ile ilgili aşağıda belirtilen karar kapsamında hareket edilmiştir.

213 Kanun numaralı Vergi Usul Kanunu kapsamında;
Vergi Kanunlarının uygulanması ve ispat başlığı altında Madde-3, B-bendi aşağıda yer almaktadır.

B) İspat: Vergilendirmede vergiyi doğuran olay ve bu olaya, ilişkin muamelelerin "gerçek mahiyeti esastır."

Vergiyi doğuran olayın, gerçek mahiyetinin esas olması sebebi ile 113 ada 4 no'lu parselde yer alan gayrimenkulün fiili kullanımının işyeri olması sebebi ile KDV oranı %20 olarak kabul edilmiştir. Değerleme kapsamındaki gayrimenkulün KDV uygulaması ile ilgili yukarıda belirtilen karar kapsamında hareket edilmiştir.

Sonuç olarak; **Pazar Yaklaşımı + Maliyet Yaklaşımı Yöntemine** göre değerleme konusu 113 ada 3 no'lu parsel üzerinde yer alan gayrimenkullerin nihai toplam değerleri **KDV Dahil 1.308.652.800.-TL**, değerleme konusu 113 ada 4 no'lu parsel üzerinde yer alan gayrimenkulün nihai toplam değerleri **KDV Dahil 24.588.000.-TL** olarak takdir edilmiştir.

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

Değerleme raporu içeriğinde tüm asgari bilgilere yer verilmiştir.

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

Değerlemeye konu gayrimenkullerin tapu kayıtları incelendiğinde 113 ada 3 no'lu parsel üzerinde yer alan taşınmazlara ilişkin eklenti bilgileri, yönetim planı beyanı ve trafo alanı için Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. ile 40 m²'lik alana sahip kira sözleşmesi bulunmaktadır. Bahsi geçen takyidatlar ile birlikte değerlemeye konu taşınmazların devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama oluşturmadağı düşünülmektedir.

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

Gayrimenkullerin tapu kayıtlarında yer alan takyidatlar ile birlikte söz konusu gayrimenkullerin devredilmesinde herhangi bir sınırlama olmadığı düşünülmektedir.

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

Değerleme konusu 113 ada 3 no'lu parsel üzerinde yer alan taşınmazların ana gayrimenkul vasfı "İki Katlı Betonarme Toptan ve Parakende Ticaret Binası ve Üç Katlı Prefabrik Ofis İşyeri ve Arsası" niteliğine sahip olup, bağımsız bölüm nitelikleri "Dükkan ve idari bina" vasfında olduğu bilgisine ulaşılmıştır. Değerleme konusu gayrimenkuller mevcut durumda kat mülkiyetine geçmiştir.

Değerleme konusu 113 ada 4 no'lu parselin ana gayrimenkul vasfı "Arsa" dır. Parsel üzerinde 113 ada 3 no'lu parselde yer alan taşınmazlarla entegre kullanımda bulunan silo yapıları yer almaktadır.

✓ **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 113 ada 3 no'lu parsel üzerinde yer alan taşınmazların kat mülkiyeti tesis edilmiş olup, üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

Değerleme konusu 113 ada 4 no'lu parsel mülkiyet parselidir.

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

Değerleme konusu 113 ada 3 no'lu parsel üzerinde yer alan taşınmazların tapu niteliği ve fiili kullanım şekilleri aşağıda tabloda yer almaktadır.

Blok	Kat	Bağımsız Bölüm Numarası	Tapu Niteliği	Fiili Kullanımı	Görüş
A Blok	1. Normal Kat, Asma Kat	1	İdari Bina	İdari Bina	Tapu Niteliği ve Fiili Kullanım Şekli Birbiri ile uyumludur.
A Blok	Zemin Kat, Asma Kat	2	İdari Bina	İdari Bina	
A Blok	Zemin Kat	3	Dükkan	Dükkan	
A Blok	Zemin Kat	4	Dükkan	Dükkan	
A Blok	Zemin Kat	5	Dükkan	Dükkan	
A Blok	Zemin Kat	6	Dükkan	Dükkan	
A Blok	Zemin Kat	7	Dükkan	Dükkan	
A Blok	Zemin Kat	8	Dükkan	Dükkan	
A Blok	Zemin Kat	9	Dükkan	Dükkan	
A Blok	Zemin Kat	10	Dükkan	Dükkan	
A Blok	Zemin Kat	11	Dükkan	Dükkan	
B Blok	Zemin Kat	1	Dükkan	Dükkan	
B Blok	Zemin Kat, 1. Normal Kat	2	Dükkan	Dükkan	
B Blok	Zemin Kat, 1. Normal Kat	3	Dükkan	Dükkan	
B Blok	Zemin Kat	4	Dükkan	Dükkan	

Yapı kayıt belgesi alınmış mescit, WC, sundurma alanları ve kiosk alanları ile birlikte herhangi bir yasal izin alınmadan inşa edilmiş prefabrik ofis, depo ve indirme rampası yer almaktadır. Söz konusu yapıların fiili kullanım şekli ile yapı kayıt belgesi alınma niteliği uyumludur. Fakat yapı kayıt belgesi alınan söz konusu yapıların bağımsız bölüm niteliği taşınamaması sebebiyle, tapu niteliği ve fiili durum uyumluluğuna yönelik karşılaştırma yapılamamaktadır.

Değerleme konusu 113 ada 4 no'lu parselin ana gayrimenkul vasfı "Arsa" dır.

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

Değerleme çalışması kapsamında Kırıkkale İl Özel İdaresi imar arşivinde **06.01.2026** tarihinde tarafımızdan yapılan incelemeler doğrultusunda mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgelerine ulaşılmıştır. Aynı zamanda müşteriden tarafından sağlanan ve imar barışı kapsamında alınmış yapı kayıt belgelerine ulaşılmış ve rapor içerisinde detaylı olarak gösterilmiştir.

Taşınmazlar için gerek imar arşivi dosyası incelemesinde, gerekse yapı kontrol müdürlüğünde yapılan detaylı incelemeler doğrultusunda taşınmazları etkileyebilecek herhangi bir olumsuz evrak ya da belge olmadığı bilgisine ulaşılmıştır.

Ancak değerlemeye konu 113 ada, 3 parsel üzerinde konumlanmış olan yapı kayıt belgesi alınarak yasal hale getirilmiş olan alanlar ile birlikte parsel sınırları dahilinde herhangi bir yasal izin alınmadan inşa edilmiş olan yapılar (indirme rampası, prefabrik ofis) için kat irtifakına baz mimari proje hazırlanarak bağımsız bölüm numarası verilmesi ya da mevcut durumdaki bağımsız bölümlerden herhangi birisi ile ilişkilendirilmesi gerektiği düşünülmektedir.

Ayrıca değerleme konusu parsel içerisinde yer almakta olan herhangi yasal izni bulunmayan (yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi, yapı kayıt belgesi vb.) 650 m² alanlı depo yapısı bulunmaktadır.

✓ **Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi**

Değerleme çalışması kapsamında 06.01.2026 tarihinde tarafımızca yapılan saha ziyareti ve tespitleri doğrultusunda yapılan incelemeler sonucunda taşınmazların konumlanmış olduğu bölgede Hacıbalı Köyü, boş arsa alanları, alışveriş dükkanları ve sanayi sitesi yer almaktadır.

Değerleme konusu gayrimenkullerin nihai değer takdiri bölgede yapılan araştırmalarda, emsal satışa konu benzer gayrimenkullere ilişkin ulaşılan bilgilerin daha sağlıklı olduğu düşünülməsi sonucu Pazar Yaklaşımı Yöntemi kullanılarak gerçekleştirilmiştir.

Değerlemeye konu taşınmazlar için yapılan tespitler doğrultusunda parsel üzerinde yapı kayıt belgesi alınarak yasal hale getirilen ve parsel sınırlarında yer alan ve herhangi bir yapı izini alınmadan inşa edilmiş olan yapılar için kat irtifakına baz mimari proje hazırlanması ve ilgili tapuya tescili ile birlikte ilgili alanlara bağımsız bölüm numarası verilmesi ya da mevcut durumdaki bağımsız bölümlerden herhangi biri ile ilişkilendirilmesi gerektiği öngörülmektedir.

Değerleme konusu taşınmazlar mevcut durumda dükkan ve depo kullanımında olması, Kırıkkale İl Özel İdaresi İmar Arşivi'nde yapılan incelemeler doğrultusunda taşınmaza ilişkin herhangi bir olumsuz evrak ya da belge bulunmamaktadır.

Değerlemeye konu gayrimenkuller için değer takdiri yapılırken parsel üzerinde yer alan 15 adet bağımsız bölüm ile birlikte yapı kayıt belgesi alınarak yasal hale getirilmiş olan alanlar ve herhangi bir yasal izin alınmadan inşa edilmiş olan alanlarda dikkate alınmış ve buna göre değer takdirleri bir bütün olarak yapılmıştır.

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

BÖLÜM 7**SONUÇ – NİHAİ DEĞER TAKDİRİ**

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

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

Gayrimenkullerin 31.12.2025 Tarihli Olarak Takdir Edilen Pazar Değeri;		
	KDV Hariç (TL)	%20 KDV Dahil (TL) ³
113 Ada 3 No'lu Parselin Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Gayrimenkullerin Toplam Pazar Değeri*;	1.090.544.000	1.308.652.800
113 Ada 4 No'lu Parselin Pazar Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı Yöntemine Göre Toplam Pazar Değeri;	20.490.000	24.588.000

*Değerlemeye konu 113 ada, 3 no'lu parselde konumlanmış olan 15 adet bağımsız bölüm ve parsel sınırları içerisinde yer alan yapı kayıt belgesi alınmış olan tüm alanların toplam değerini ifade etmektedir.

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

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

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

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

Lisanslı Değerleme Uzmanı	Lisanslı Değerleme Uzmanı	Lisanslı Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
			
Emrehan GÜLCEMAL	Evren TÜFEKÇİ	Özdil ŞAHİN	Cansel Şirin YAZICI
Lisans No: 919083	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 ve Tapu Kayıt Belgeleri
3. Yapı Ruhsatları ve Yapı Kullanma İzin Belgeleri
4. Mimari Proje Kat Planları
5. Etimesgut Belediyesi'nden Temin Edilen Resmi İmar Durumu Yazısı
6. Aplikasyon Krokisi
7. Yapı Kayıt Belgeleri
8. Değer Tanımları ve Değerleme Yöntemlerinin Tanımı
9. Özel Veriler – Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi
10. Öngörüler ve Kısıtlayıcı Koşullar
11. Özgeçmişler
12. Lisans Belgeleri
13. Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği Tarafından Verilen Mesleki Tecrübe Belgeleri
14. Bağımsızlık Beyanı

EK 1

FOTOĞRAFLAR









TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

TASINMAZ BİLGİLERİ	İl: KIRIKKALE			
	İlçe: YALIŞIHAN			
	Mahalle/Köy: HACIBALI			
	Arda: 113	Pano: 3		
	Yüz Ölçümü: 22.831,00 m ²			
Nispeti: İKİ KATLI BEYONARME TOPTAN VE PERAKENDE TİCARET BİNASI VE DÜÇ KATLI PREFABRİK ÇİTİS İŞYERİ VE ARSASI				
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Nispeti: İDARI BİNA	Arsa Payı: 10201/22831	Proje m ² :	
	Blok/Giriş/Kat No: A/- / 1. NORMAL ASMA KAT	Bağımsız Bölüm No: 1	Gim/Sayfa No: 1 - 20	
MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı: TUNCLAR KURUYEMİŞ GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ			Hissesi: Tümü
TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Tasınmaz Tipi/Kod: 134376603 Kat Mülkiyeti		Edinme Nedeni: İmar (TSM)	İşlem Bedeli:
	Konum Bilgisi:	Tescil Tarih/Mevzuat No: 17/10/2024 - 9939	Siciline Uygundur	
	QR Kodu			

EKLENTİLER : Fabrika ve depolama alanı, DEPOLAMA ALANI

Mülkiyetin dışındaki ayrı ve şahsi haklar ile parç ve beşereler için işbu sicilne müracaat edilmesi gerekmektedir.



TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	KIRIKKALE		
	İlçe:	YAHŞIHAN		
	Mahalle/Köy:	HACIBALI		
	Ada:	113	Parsel:	3
	Yüz Ölçümü:	22.831,00 m ²		
	Nispeti:	İKİ KATLI BETONARME TOPTAN VE PERAKENDE TİCARET-DİNASI VE ÜÇ KATLI PREFABRİK-ÇİÇEK İŞYERİ VE ARSA		
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Nispeti:	Arsa Payı:	Proje m ² :	
	İDARİ BİNA	2550/22831		
	Block/Ghiş/Kat No:	Bağımsız Bölüm No:	Çit/Sayfa No:	
	A/- / ZEMİN KAT VE ASMA KAT	2	1 - 21	
MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	Hisseet:		
	TUNÇLAR KURUYEMİŞ GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	Tam		
TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz Tipi/No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:	
	334376616	İmar (TSM)		
	Kat Mülkiyeti:	Tescil Tarihi/Yasınış No:	Siciline Uygundur:	
	Konum Bilgisi:	17/10/2024 - 9939	Veriliş Tarihi: 30.01.2024 Pazar: 08.01.2024 Tapu No: 334376616	
EXTENTİ: DEPOLAMA ALANI				

Mülkiyetin devrini ilgilil ve gahis haklar ile gahis ve belitmeler için tapu siciline mürecaat edilmesi gerekmektedir.



TÜRKİYE CUMHURİYETİ

TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	KIRIKKALE		
	İlçe:	YAHŞIHAN		
	Mahalle/Köy:	HACIBALI		
	Ada:	113	Parsel:	3
	Yüz Ölçümü:	22.831,00 m ²		
	Nitelik:	İKİ KATLI BETONARME TOPTAN VE PERAKENDE TİCARET BİNASI VE İÇ KATLI PREFABRİK OFİS İŞYERİ VE ARSASI		
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Nitelik:	Arsa Payı:	Proje m ² :	
	Dükkan	720/22831		
	Blok/Giriş/Kat No:	Bağımsız Bölüm No:	Çizim Sayfa No:	
	A/- / ZEMİN	3	1 - 22	
MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:		
	TUNÇLAR KURUYEMİŞ GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ		Tam	
TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz Tipi/No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:	
	134376604	İmar (TSM)		
	Kat Mülkiyeti:			
	Kurum Bilgisi:	Tasat Tarih/Yasınma No:	Siciline Uygundur:	
		17/09/2024 - 9939		

Mülkiyetin dışındaki ayrı ve şahsi haklar ile garh ve belirsizlikler için tapu siciline müdahale edilmesi gerekmektedir.



TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl: KIRIKKALE			
	İçer: YAHŞIHAN			
	Mahalle/Köy: HACIBALI			
	Ada: 113	Pafta: 3		
	Yüz Ölçümü: 22.831,00 m2			
Niteliği: İKİ KATLI BETONARME TOPTAN VE PERAKENDE TİCARET BİNASI-VE ÜÇ KATLI PREFABRİK ORTA İŞYERİ VE ARSA				

BAĞIMSIZ BÖLÜM	Nitelik: Dükkan	Arsa Payı: 720/22831	Proje m ² :
	Blok/Daire/Kat No:	Bağımsız Bölüm No:	Cir/Sayfa No:
	A/- / ZEMİN	4	1 - 23

MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı: TUNÇLAR KURUYEMİŞ GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ		Hiset: Tam

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz Tıphos: 134376605	Edinme Nedeni: İmar (TSM)	İşlem Bedeli:
	Kat Mülkiyeti		
	Konum Bilgi: 	Tescil Tarihi/Yesniye No: 17/10/2024 - 9939	Siciline Uygunluk: 

Mülkiyetin dışındaki ayrı ve şahsi haklar ile parç ve beşimeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.



TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	E:	KIRIKKALE		
	İçe:	YAHŞIHAN		
	Mahalle/Köy:	HACIBALI		
	Ada:	113	Parsel:	3
	Yüz Ölçümü:	22.831,00 m ²		
	Nitelik:	İKİ KATLI BETONARME TOPTAN VE PERAKENDE TİCARET DİNASI VE DÜĞ KATLI PREFABRİK OFİS İŞYERİ VE ARSANI		
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Nitelik:	Arsa Payı:	Proje m ² :	
	Dükkân:	2163/22831		
	Blok/Giriş/Kat No:	Bagimsiz Bölüm No:	Cilt/Sayfa No:	
	A/- / ZEMİN	5	1 - 24	
MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Sana Adı:	Hissesi:		
	TUNÇLAR KURUYEMİS GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	Tam		
TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz Tipleri:	Edinme Kodu:	İşlem Kodu:	
	134376606	İmar (TSM)		
	Kat Mülkiyeti			
	Konum Bilgisi	Tescil Tarih/Yazma No:	Siteline Uygunluk	
	17/10/2024 - 9939			
		Verilis Tarihi: 15.10.2024 Pazar: 15.10.2024 Tapu No: 9939		

Mülkiyetin dışındaki ayrı ve şahsi haklar da dahil ve belirlenmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.



TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	KIRIKKALE		
	İlçe:	YAHŞIHAN		
	Mahalle/Köy:	HACIBALI		
	Ada:	113	Parsel:	1
	Yüz Ölçümü:	22.831,00 m ²		
	Nispet:	İKİ KATLI BETONARME TOPLAN VE PERAKENDE TİCARET BİNASI VE ÜÇ KATLI PREFABRİK OFİS (İŞYERİ VE ARSA)		
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Nispet:	Alan Payı	Proje m ² :	
	Dükkân:	726/22831		
	Bloğ/Kat No:	Bagimsiz Bölüm No:	Çizim Sayfa No:	
	A/1 ZEMİN	6	1 - 25	
MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	Fiziksel:		
	TUNÇLAR KURUYEMİŞ GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	Ticari		
TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Tasınmaz Tipi/No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:	
	114376607	İmar (İSM)		
	Kat Mülkiyeti			
	Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yayın No:	Siciline Uyğundur	
	17/10/2024 - 9939			

Mülkiyetin dışındaki ayrı ve parçaları hakları için parçaları hakları için tapu siciline mülkiyetin edinilmesi gerekmektedir.



TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	KIRIKKALE		
	İlçe:	YAHŞIHAN		
	Mahalle/Köy:	ILACIBALI		
	Ara:	113	Parcel:	3
	Yüz Ölçümü:	22.831,00 m2		
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Nispeti:	Arsa Payı:	Proje m ² :	
	Dükkân:	720/22831		
	Blok/Giriş/Kat No:	Bağımsız Bölüm No:	Çizim Sayfa No:	
	A1 / ZEMİN	7	1 - 26	
MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	İ Tescil:		
	FUNCLAR KURUYEMİŞ CİDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ		Tun	
TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz Tipleri:	Ectinme Nedari:	İşlem Kodu:	
	154376688	İmar (TSM)		
	Kat Mülkiyeti:			
	Konum Bilgi:	Tescil Tarihi/Yeniye No:	Sicilne Uygun:	
		17/10/2024 - 9939	Veriye Tarih: 25/10/2024 Papani USNKL Tapu Kısası	

Tasınmazın dışındaki ayrı ve şahsi haklar da şerh ve belitmeler için tapu siciline müdahale edilmesi gerekmektedir.



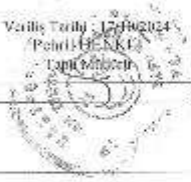
TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	KIRIKKALE		
	İlçe:	YAHŞİHAN		
	Mahalle/Köy:	HACIBALI		
	Ada:	113	Parsel:	3
	Yüz Ölçümü:	22.831,00 m2		
	Niteliği:	İKİ KATLI BETONARME TOPTAN VE PERAKENDE TİCARET BİNASI VE ÜÇ KATLI PREFABRİK OFİS İŞYERİ VE ARSASI		
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Niteliği:	Arsa Payı:	Proje m²:	
	Dükkan	720/22831		
	Blok/Giriş/Kat No:	Bağımsız Bölüm No:	Cilt/Sayfa No:	
	A/- / ZEMİN	8	1 - 27	
MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:		
	TUNÇLAR KURUYEMİŞ GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	Tam		
TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz Tipi/No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:	
	134376609 Kat Mülkiyeti	İmar (TSM)		
	Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Siciline Uygundur	
		17/10/2024 - 9939	Veriliş Tarihi: 17/10/2024 Pehlivan DENKLI Tapu Müdürü	

Mülkiyetin dışındaki aynı ve şahsi haklar ile şerh ve belirtmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.



TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	KIRIKKALE		
	İlçe:	YATIRILAN		
	Mahalle/Köy:	HACIBALI		
	Ada:	113	Parçe:	3
	Yüz Ölçümü:	22.831,00 m ²		
	Nispeti:	İKİ KATLI BETONARME TOPTAN VE PERAKENDE TİCARET BİNASI VE ÜÇ KATLILARABRİK OTS İŞYERİ VE ARSAM		
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Nispeti:	Arsa Payı:	Proje m ² :	
	Dükkân:	720/22831		
	Bloko/Gidış/Kat No:	Bağımsız Bölüm No:	Gim/Sayfa No:	
	A1 / ZEMİN	5	1 - 28	
MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/İşba Adı:		Hissesi:	
	TUNÇLAR KURUYEMİŞ GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ		Tam	
TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz Tipi/No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bölüsü:	
	(34376610	İmar (TSM)		
	Kat Mülkiyeti:			
	Korunm Dilişi:	Tescil Tarihi/Yayınla No:	Sikline Uygunluk:	
	17/10/2024 - 9939			
				

Mülkiyetin dışındaki aynı ve çakış haklar ile yeri ve belitmeler için tapu siciline mütalaa edilmesi gerekmektedir.



TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İ: KIRIKKALE			
	İç: YAŞIHAN			
	Mahalle/Köy: HACIDALI			
	Ada: 113	Parsel: 3		
	Yüz Ölçümü: 22.831,00 m2			
	Niteji: İKİ KATLI BETONARME LOFTAN VE PERAKENDE TİCARET DİNASI VE ÜÇ KATLI PREFABRİK ÇİFT İŞYERİ VE ARSASI			
BAGIMSIZ BÖLÜM	Niteji:	Arsa Payı:	Proje m ² :	
	Dükkan	720/22831		
	Hakofirg/Kat No:	Bagimsiz Bölüm No:	Çiz/Seyte No:	
	A1 / ZEMİN	10	1 - 29	
MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:		Hissesi:	
	TUNÇLAR KURUYEMİŞ GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ		Tam	
TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz Tipleri:	Eşlenme Nedeni:	İşlem Bedeli:	
	134376611 Kat Mülkiyeti	Luar (TSM)		
	Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yayınla No:	Sizeline Uygunluk:	
		17/10/2024 - 9939	Veriliş Tarihi: 12/10/2024 Peketli DEĞERLEME Eva Mühürü	
Mülkiyetin dışındaki ayrı ve şahsi haklar ile ayrı ve belirsizler için tapu siciline matrucaatı zorunludur.				



TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	KIRIKKALE		
	İlçe:	YAHŞİHAN		
	Mahalle/Köy:	HACIBALI		
	Ada:	113	Parsel:	3
	Yüz Ölçümü:	22.831,00 m2		
	Niteliği:	İKİ KATLI BETONARME TOPTAN VE PERAKENDE TİCARET BİNASI VE ÜÇ KATLI PREFABRİK OFİS İŞYERİ VE ARSASI		
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Niteliği:	Arsa Payı:	Proje m ² :	
	Dükkan	1440/22831		
	Blok/Giriş/Kat No:	Bağımsız Bölüm No:	Cilt/Sayfa No:	
	A/- / ZEMİN	11	1 - 30	
MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:		
	TUNCLAR KURUYEMİŞ GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	Tam		
TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz Tipi/No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:	
	134376612	İmar (TSM)		
	Kat Mülkiyeti			
	Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Siciline Uygundur	
		17/10/2024 - 9939	Veriliş Tarihi: 17/10/2024 Pehri DENKİ Tapu Müdürü	

Mülkiyetin dışındaki aynı ve şahsi haklar ile şerh ve belirtmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.



TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	KIRIKKALE		
	İlçe:	YAHŞİHAN		
	Mahalle/Köy:	HACIBALI		
	Ada:	113	Parsel:	3
	Yüz Ölçümü:	22.831,00 m2		
	Niteliği:	İKİ KATLI BETONARME TOPTAN VE PERAKENDE TİCARET BİNASI VE ÜÇ KATLI PREFABRİK OFİS İŞYERİ VE ARSASI		
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Niteliği:	Arsa Payı:	Proje m²:	
	Dükkan	180/22831		
	Blok/Giriş/Kat No:	Bağımsız Bölüm No:	Cilt/Sayfa No:	
	B/- / ZEMİN	I	I - 31	
MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:		
	TUNÇLAR KURUYEMİŞ GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	Tam		
TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz Tipi/No:	Eclnme Nedeni:	İşlem Bedeli:	
	134376613 Kat Mülkiyeti	İmar (TSM)		
	Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Siciline Uygundur	
		17/10/2024 - 9939	Veriliş Tarihi: 17/10/2024 Pcbril 05 NKL Tapu Müdürü	

Mülkiyetin dışındaki aynı ve şahsî haklar ile şerh ve belirtmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.



TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	KIRIKKALE		
	İlçe:	YAHŞİHAN		
	Mahalle/Köy:	HACIBALI		
	Ada:	113	Parsel:	3
	Yüz Ölçümü:	22.831,00 m2		
Niteliği:	İKİ KATLI BETONARME TOPTAN VE PERAKENDE TİCARET BİNASI VE ÜÇ KATLI PREFABRİK OFİS İŞYERİ VE ARSASI			

BAĞIMSIZ BÖLÜM	Niteliği:	Arsa Payı:	Proje m²:
	DÜKKAN	540/22831	
	Blok/Giriş/Kat No:	Bağımsız Bölüm No:	Cilt/Sayfa No:
	B/- / ZEMİN KAT VE 1. KAT	2	1 - 32

MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:
	TUNÇLAR KURUYEMİŞ GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	Tam

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz Tipi/No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
	134376617 Kat Mülkiyeti	İmar (TSM)	
	Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Siciline Uygundur
	17/10/2024 - 9939	Veriliş Tarihi: 17/10/2024 Pehri DENKLI Tapu Müdürlüğü	

Mülkiyetin dışındaki aynı ve şahsi haklar ile şerh ve belirmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.



TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	KIRIKKALE		
	İlçe:	YAHŞİHAN		
	Mahalle/Köy:	HACIBALI		
	Ada:	113	Parsel:	3
	Yüz Ölçümü:	22.831,00 m2		
	Niteliği:	İKİ KATLI BETONARME TOPTAN VE PERAKENDE TİCARET BİNASI VE ÜÇ KATLI PREFABRİK OFİS İŞYERİ VE ARSA		
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Niteliği:	Arsa Payı:	Proje m²:	
	Dükkan	540/22831		
	Blok/Giriş/Kat No:	Bağımsız Bölüm No:	Cilt/Sayfa No:	
	B/- / ZEMİN KAT VE 1. KAT	3	1 - 33	
MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:		
	TUNÇLAR KURUYEMİŞ GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	Tam		
TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz Tipi/No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:	
	134376614 Kat Mülkiyeti	İmar (TSM)		
	Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Siciline Uygundur	
		17/10/2024 - 9939	Veriliş Tarihi: 17/10/2024 Pehlivan DENKLİ Tapu Müdürlüğü	

Mülkiyetin dışındaki aynı ve şahsi haklar ile şerh ve belirtmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.



TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	KIRIKKALE		
	İlçe:	YAŞIHAN		
	Mahalle/Köy:	HACIBALI		
	Ada:	113	Parsel:	3
	Yüz Ölçümü:	22.831,00 m2		
	Niteliği:	İKİ KATLI BETONARME TOPTAN VE PERAKENDE TİCARET BİNASI VE ÜÇ KATLI PREFABRİK OFİS İŞYERİ VE ARSA		
BAĞIMSIZ BÖLÜM	Niteliği:	Arsa Payı:	Proje m²:	
	Dükkan	180/22831		
	Blok/Giriş/Kat No:	Bağımsız Bölüm No:	Cilt/Sayfa No:	
	B/- / ZEMİN	4	1 - 34	
MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:		
	TUNÇLAR KURUYEMİŞ GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ		Tam	
TESCİL İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz Tipi/No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:	
	134376615	İmar (TSM)		
	Kat Mülkiyeti			
	Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Siciline Uygun	
		17/10/2024 - 9939	Veriliş Tarihi: 17/10/2024 Pehlivan DENKLE Tapu Müdürü	
<i>Mülkiyetin dışındaki aynı ve şahsi haklar ile şerh ve belirtmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.</i>				



TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl: KIRIKKALE			
	İlçe: YAHŞIHAN			
	Mahalle/Köy: HACIBALI			
	Mevki:			
	Ada: 113	Parsel: 4		
	Yüz Ölçümü: 1.764,00 m2	Cilt/Sayfa No: 32 - 3126		
Niteliği: Arsa				

MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:		Hissesi:	Hisseye düşen m ² :
	ÇİTLEKÇİ MAĞAZACILIK GIDA ANONİM ŞİRKETİ		Tam	1.764,00

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz No: 134376590		Edinme Nedeni: Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği	İçerik Bedeli:
	Konum Bölgesi:	Tescil Tarihi/Yenmiye No: 21/08/2025 - 9131		
				

Mülkiyetin dışındaki ayrı ve şahsi haklar ile parç ve beşetmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 26-1-2026-15:48



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:	113/3
Taşınmaz Kimlik No:	134376603	AT Yüzölçümü(m2):	22831.00
İl/İlçe:	KIRIKKALE/YAHŞIHAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	İDARİ BİNA
Kurum Adı:	Yahşihan	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	HACIBALI	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	A/1. NORMAL ASMA KAT//1
Cilt/Sayfa No:	1/20	Arsa Pay/Payda:	10201/22831
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	İKİ KATLI BETONARME TOPTAN VE PERAKENDE TİCARET BİNASI VE ÜÇ KATLI PREFABRİK OFİS İŞYERİ VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
-------	----------	--------------	---------------------------	-----------------------------

1 / 4

Beyan	Yönetim Planı : 24/12/2019(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)	Yahşihan - 26-12-2019 11:36 - 7127
-------	--	------------------------------------

EKLENTİ BİLGİLERİ

Sistem No	Tip	Tanım	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye
4814109	Depo	fabrika ve depolama alanı	Yahşihan - 17-10-2024 09:22 - 9939
4814110	Depo	DEPOLAMA ALANI	Yahşihan - 17-10-2024 09:22 - 9939

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
894292217	(SN:8476290) ÇİTLEKÇİ MAĞAZACILIK GIDA ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 21-08-2025 9131	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	9 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine	ÇİTLEKÇİ MAĞAZACILI	(SN:7958152) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ	Yahşihan - 03-05-2016 10:01 -	

2 / 4

	Elektrik Dağıtım Tesisi(Trafo Yeri-40,00m ²) yıllık 1,00TL. bedel ve 99 yıl süre ile)	K GIDA ANONİM ŞİRKETİ VKN	VKN:8790013397	1924	
Serh	9 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine Elektrik Dağıtım Tesisi(Trafo Yeri-40,00m ²) yıllık 1,00TL. bedel ve 99 yıl süre ile)	ÇİTLEKÇİ MAĞAZACILI K GIDA ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:7958152) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Yahşihan - 03-05-2016 10:01 - 1924	
Serh	9 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine Elektrik Dağıtım Tesisi(Trafo Yeri-40,00m ²) yıllık 1,00TL. bedel ve 99 yıl süre ile)	ÇİTLEKÇİ MAĞAZACILI K GIDA ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:7958152) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Yahşihan - 03-05-2016 10:01 - 1924	
Serh	9 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine Elektrik Dağıtım Tesisi(Trafo Yeri-40,00m ²) yıllık 1,00TL. bedel ve 99 yıl süre ile)	ÇİTLEKÇİ MAĞAZACILI K GIDA ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:7958152) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Yahşihan - 03-05-2016 10:01 - 1924	
Serh	9 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine Elektrik Dağıtım Tesisi(Trafo Yeri-40,00m ²) yıllık 1,00TL. bedel ve 99 yıl süre ile)	ÇİTLEKÇİ MAĞAZACILI K GIDA ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:7958152) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Yahşihan - 03-05-2016 10:01 - 1924	
Serh	9 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine Elektrik Dağıtım Tesisi(Trafo Yeri-40,00m ²) yıllık 1,00TL. bedel ve 99 yıl süre ile)	ÇİTLEKÇİ MAĞAZACILI K GIDA ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:7958152) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Yahşihan - 03-05-2016 10:01 - 1924	
Serh	9 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine Elektrik Dağıtım Tesisi(Trafo Yeri-40,00m ²) yıllık 1,00TL. bedel ve 99 yıl süre ile)	ÇİTLEKÇİ MAĞAZACILI K GIDA ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:7958152) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Yahşihan - 03-05-2016 10:01 - 1924	

3 / 4

Serh	9 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine Elektrik Dağıtım Tesisi(Trafo Yeri-40,00m ²) yıllık 1,00TL. bedel ve 99 yıl süre ile)	ÇİTLEKÇİ MAĞAZACILI K GIDA ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:7958152) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Yahşihan - 03-05-2016 10:01 - 1924	
Serh	9 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine Elektrik Dağıtım Tesisi(Trafo Yeri-40,00m ²) yıllık 1,00TL. bedel ve 99 yıl süre ile)	ÇİTLEKÇİ MAĞAZACILI K GIDA ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:7958152) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Yahşihan - 03-05-2016 10:01 - 1924	
Serh	9 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine Elektrik Dağıtım Tesisi(Trafo Yeri-40,00m ²) yıllık 1,00TL. bedel ve 99 yıl süre ile)	ÇİTLEKÇİ MAĞAZACILI K GIDA ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:7958152) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Yahşihan - 03-05-2016 10:01 - 1924	
Serh	9 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine Elektrik Dağıtım Tesisi(Trafo Yeri-40,00m ²) yıllık 1,00TL. bedel ve 99 yıl süre ile)	ÇİTLEKÇİ MAĞAZACILI K GIDA ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:7958152) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Yahşihan - 03-05-2016 10:01 - 1924	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) Agov2PeLNZa kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



4 / 4

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 26-1-2026-15:49



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:	113/3
Taşınmaz Kimlik No:	134376616	AT Yüzölçümü(m2):	22831.00
İl/İlçe:	KIRIKKALE/YAHŞIHAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	İDARİ BİNA
Kurum Adı:	Yahşihan	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	HACIBALI	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	A/ZEMİN KAT VE ASMA KAT//2
Cilt/Sayfa No:	1/21	Arsa Pay/Payda:	2550/22831
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	İKİ KATLI BETONARME TOPTAN VE PERAKENDE TİCARET BİNASI VE ÜÇ KATLI PREFABRİK OFİS İŞYERİ VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/i	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
-------	----------	--------------	---------------------------	-----------------------------

1 / 4

Beyan	Yönetim Planı : 24/12/2019(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)	Yahşihan - 26-12-2019 11:36 - 7127
-------	--	------------------------------------

EKLENİTİ BİLGİLERİ

Sistem No	Tip	Tanım	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye
4814111	Depo	DEPOLAMA ALANI	Yahşihan - 17-10-2024 09:22 - 9939

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
894292234	(SN:8476290) ÇİTLEKÇİ MAĞAZACILIK GIDA ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 21-08-2025 9131	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/i	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	9 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine Elektrik Dağıtım Tesisi(Trafo Yeri-40,00m²) yıllık 1,00TL. bedel ve 99 yıl süre ile)	ÇİTLEKÇİ MAĞAZACILI K GIDA ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:7958152) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Yahşihan - 03-05-2016 10:01 - 1924	

2 / 4

Serh	9 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine Elektrik Dağıtım Tesisi(Trafo Yeri-40,00m ²) yıllık 1,00TL. bedel ve 99 yıl süre ile)	ÇİTLEKÇİ MAĞAZACILI K GIDA ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:7958152) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Yahşihan - 03-05-2016 10:01 - 1924	
Serh	9 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine Elektrik Dağıtım Tesisi(Trafo Yeri-40,00m ²) yıllık 1,00TL. bedel ve 99 yıl süre ile)	ÇİTLEKÇİ MAĞAZACILI K GIDA ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:7958152) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Yahşihan - 03-05-2016 10:01 - 1924	
Serh	9 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine Elektrik Dağıtım Tesisi(Trafo Yeri-40,00m ²) yıllık 1,00TL. bedel ve 99 yıl süre ile)	ÇİTLEKÇİ MAĞAZACILI K GIDA ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:7958152) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Yahşihan - 03-05-2016 10:01 - 1924	
Serh	9 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine Elektrik Dağıtım Tesisi(Trafo Yeri-40,00m ²) yıllık 1,00TL. bedel ve 99 yıl süre ile)	ÇİTLEKÇİ MAĞAZACILI K GIDA ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:7958152) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Yahşihan - 03-05-2016 10:01 - 1924	
Serh	9 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine Elektrik Dağıtım Tesisi(Trafo Yeri-40,00m ²) yıllık 1,00TL. bedel ve 99 yıl süre ile)	ÇİTLEKÇİ MAĞAZACILI K GIDA ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:7958152) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Yahşihan - 03-05-2016 10:01 - 1924	
Serh	9 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine Elektrik Dağıtım Tesisi(Trafo Yeri-40,00m ²) yıllık 1,00TL. bedel ve 99 yıl süre ile)	ÇİTLEKÇİ MAĞAZACILI K GIDA ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:7958152) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Yahşihan - 03-05-2016 10:01 - 1924	
Serh	9 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine Elektrik Dağıtım Tesisi(Trafo Yeri-40,00m ²) yıllık 1,00TL. bedel ve 99 yıl süre ile)	ÇİTLEKÇİ MAĞAZACILI K GIDA ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:7958152) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Yahşihan - 03-05-2016 10:01 - 1924	

3 / 4

		ŞİRKETİ VKN			
Serh	9 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine Elektrik Dağıtım Tesisi(Trafo Yeri-40,00m ²) yıllık 1,00TL. bedel ve 99 yıl süre ile)	ÇİTLEKÇİ MAĞAZACILI K GIDA ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:7958152) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Yahşihan - 03-05-2016 10:01 - 1924	
Serh	9 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine Elektrik Dağıtım Tesisi(Trafo Yeri-40,00m ²) yıllık 1,00TL. bedel ve 99 yıl süre ile)	ÇİTLEKÇİ MAĞAZACILI K GIDA ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:7958152) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Yahşihan - 03-05-2016 10:01 - 1924	
Serh	9 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine Elektrik Dağıtım Tesisi(Trafo Yeri-40,00m ²) yıllık 1,00TL. bedel ve 99 yıl süre ile)	ÇİTLEKÇİ MAĞAZACILI K GIDA ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:7958152) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Yahşihan - 03-05-2016 10:01 - 1924	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 538EnM5B2oj kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



4 / 4

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 26-1-2026-15:49



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:	113/3
Taşınmaz Kimlik No:	134376604	AT Yüzölçümü(m2):	22831.00
İl/İlçe:	KIRIKKALE/YAHŞIHAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	Dükkan
Kurum Adı:	Yahşıhan	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	HACIBALI	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	A/ZEMİN/3
Cilt/Sayfa No:	1/22	Arsa Pay/Payda:	720/22831
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	İKİ KATLI BETONARME TOPTAN VE PERAKENDE TİCARET BİNASI VE ÜÇ KATLI PREFABRİK OFİS İŞYERİ VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
-------	----------	--------------	---------------------------	-----------------------------

1 / 4

Beyan	Yönetim Planı : 24/12/2019(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)	Yahşıhan - 26-12-2019 11:36 - 7127
-------	--	------------------------------------

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
894292247	(SN:8476290) ÇİTLEKÇİ MAĞAZACILIK GIDA ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 21-08-2025 9131	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	9 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine Elektrik Dağıtım Tesisi(Trafo Yeri-40,00m²) yıllık 1,00TL. bedel ve 99 yıl süre ile)	ÇİTLEKÇİ MAĞAZACILI K GIDA ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:7958152) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Yahşıhan - 03-05-2016 10:01 - 1924	
Serh	9 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine Elektrik Dağıtım Tesisi(Trafo Yeri-40,00m²) yıllık 1,00TL. bedel ve 99 yıl süre ile)	ÇİTLEKÇİ MAĞAZACILI K GIDA ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:7958152) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Yahşıhan - 03-05-2016 10:01 - 1924	

2 / 4

Serh	9 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine Elektrik Dağıtım Tesisi(Trafo Yeri-40,00m ²) yıllık 1,00TL. bedel ve 99 yıl süre ile)	ÇİTLEKÇİ MAĞAZACILI K GIDA ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:7958152) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Yahşihan - 03-05-2016 10:01 - 1924	
Serh	9 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine Elektrik Dağıtım Tesisi(Trafo Yeri-40,00m ²) yıllık 1,00TL. bedel ve 99 yıl süre ile)	ÇİTLEKÇİ MAĞAZACILI K GIDA ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:7958152) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Yahşihan - 03-05-2016 10:01 - 1924	
Serh	9 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine Elektrik Dağıtım Tesisi(Trafo Yeri-40,00m ²) yıllık 1,00TL. bedel ve 99 yıl süre ile)	ÇİTLEKÇİ MAĞAZACILI K GIDA ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:7958152) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Yahşihan - 03-05-2016 10:01 - 1924	
Serh	9 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine Elektrik Dağıtım Tesisi(Trafo Yeri-40,00m ²) yıllık 1,00TL. bedel ve 99 yıl süre ile)	ÇİTLEKÇİ MAĞAZACILI K GIDA ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:7958152) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Yahşihan - 03-05-2016 10:01 - 1924	
Serh	9 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine Elektrik Dağıtım Tesisi(Trafo Yeri-40,00m ²) yıllık 1,00TL. bedel ve 99 yıl süre ile)	ÇİTLEKÇİ MAĞAZACILI K GIDA ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:7958152) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Yahşihan - 03-05-2016 10:01 - 1924	
Serh	9 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine Elektrik Dağıtım Tesisi(Trafo Yeri-40,00m ²) yıllık 1,00TL. bedel ve 99 yıl süre ile)	ÇİTLEKÇİ MAĞAZACILI K GIDA ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:7958152) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Yahşihan - 03-05-2016 10:01 - 1924	
Serh	9 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine Elektrik Dağıtım Tesisi(Trafo Yeri-40,00m ²) yıllık 1,00TL. bedel ve 99 yıl süre ile)	ÇİTLEKÇİ MAĞAZACILI K GIDA ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:7958152) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Yahşihan - 03-05-2016 10:01 - 1924	

3 / 4

		ŞİRKETİ VKN			
Serh	9 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine Elektrik Dağıtım Tesisi(Trafo Yeri-40,00m ²) yıllık 1,00TL. bedel ve 99 yıl süre ile)	ÇİTLEKÇİ MAĞAZACILI K GIDA ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:7958152) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Yahşihan - 03-05-2016 10:01 - 1924	
Serh	9 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine Elektrik Dağıtım Tesisi(Trafo Yeri-40,00m ²) yıllık 1,00TL. bedel ve 99 yıl süre ile)	ÇİTLEKÇİ MAĞAZACILI K GIDA ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:7958152) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Yahşihan - 03-05-2016 10:01 - 1924	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) MciYklAy82G kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



4 / 4

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 26-1-2026-15:49



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:	113/3
Taşınmaz Kimlik No:	134376605	AT Yüzölçümü(m2):	22831.00
İl/İlçe:	KIRIKKALE/YAHŞIHAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	Dükkan
Kurum Adı:	Yahşıhan	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	HACIBALI	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	A/ZEMİN/4
Cilt/Sayfa No:	1/23	Arsa Pay/Payda:	720/22831
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	İKİ KATLI BETONARME TOPTAN VE PERAKENDE TİCARET BİNASI VE ÜÇ KATLI PREFABRİK OFİS İŞYERİ VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
-------	----------	--------------	---------------------------	-----------------------------

1 / 4

Beyan	Yönetim Planı : 24/12/2019(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)	Yahşıhan - 26-12-2019 11:36 - 7127
-------	--	------------------------------------

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
894292254	(SN:8476290) ÇİTLEKÇİ MAĞAZACILIK GIDA ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 21-08-2025 9131	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	9 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine Elektrik Dağıtım Tesisi(Trafo Yeri-40,00m²) yıllık 1,00TL. bedel ve 99 yıl süre ile)	ÇİTLEKÇİ MAĞAZACILI K GIDA ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:7958152) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Yahşıhan - 03-05-2016 10:01 - 1924	
Serh	9 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine Elektrik Dağıtım Tesisi(Trafo Yeri-40,00m²) yıllık 1,00TL. bedel ve 99 yıl süre ile)	ÇİTLEKÇİ MAĞAZACILI K GIDA ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:7958152) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Yahşıhan - 03-05-2016 10:01 - 1924	

2 / 4

Serh	9 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine Elektrik Dağıtım Tesisi(Trafo Yeri-40,00m ²) yıllık 1,00TL. bedel ve 99 yıl süre ile)	ÇİTLEKÇİ MAĞAZACILI K GIDA ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:7958152) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Yahşihan - 03-05-2016 10:01 - 1924	
Serh	9 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine Elektrik Dağıtım Tesisi(Trafo Yeri-40,00m ²) yıllık 1,00TL. bedel ve 99 yıl süre ile)	ÇİTLEKÇİ MAĞAZACILI K GIDA ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:7958152) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Yahşihan - 03-05-2016 10:01 - 1924	
Serh	9 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine Elektrik Dağıtım Tesisi(Trafo Yeri-40,00m ²) yıllık 1,00TL. bedel ve 99 yıl süre ile)	ÇİTLEKÇİ MAĞAZACILI K GIDA ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:7958152) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Yahşihan - 03-05-2016 10:01 - 1924	
Serh	9 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine Elektrik Dağıtım Tesisi(Trafo Yeri-40,00m ²) yıllık 1,00TL. bedel ve 99 yıl süre ile)	ÇİTLEKÇİ MAĞAZACILI K GIDA ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:7958152) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Yahşihan - 03-05-2016 10:01 - 1924	
Serh	9 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine Elektrik Dağıtım Tesisi(Trafo Yeri-40,00m ²) yıllık 1,00TL. bedel ve 99 yıl süre ile)	ÇİTLEKÇİ MAĞAZACILI K GIDA ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:7958152) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Yahşihan - 03-05-2016 10:01 - 1924	
Serh	9 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine Elektrik Dağıtım Tesisi(Trafo Yeri-40,00m ²) yıllık 1,00TL. bedel ve 99 yıl süre ile)	ÇİTLEKÇİ MAĞAZACILI K GIDA ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:7958152) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Yahşihan - 03-05-2016 10:01 - 1924	
Serh	9 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine Elektrik Dağıtım Tesisi(Trafo Yeri-40,00m ²) yıllık 1,00TL. bedel ve 99 yıl süre ile)	ÇİTLEKÇİ MAĞAZACILI K GIDA ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:7958152) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Yahşihan - 03-05-2016 10:01 - 1924	

3 / 4

		ŞİRKETİ VKN			
Serh	9 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine Elektrik Dağıtım Tesisi(Trafo Yeri-40,00m ²) yıllık 1,00TL. bedel ve 99 yıl süre ile)	ÇİTLEKÇİ MAĞAZACILI K GIDA ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:7958152) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Yahşihan - 03-05-2016 10:01 - 1924	
Serh	9 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine Elektrik Dağıtım Tesisi(Trafo Yeri-40,00m ²) yıllık 1,00TL. bedel ve 99 yıl süre ile)	ÇİTLEKÇİ MAĞAZACILI K GIDA ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:7958152) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Yahşihan - 03-05-2016 10:01 - 1924	

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

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



4 / 4

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 26-1-2026-15:49



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:	113/3
Taşınmaz Kimlik No:	134376606	AT Yüzölçümü(m2):	22831.00
İl/İlçe:	KIRIKKALE/YAHŞIHAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	Dükkan
Kurum Adı:	Yahşıhan	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	HACIBALI	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	A/ZEMİN/5
Cilt/Sayfa No:	1/24	Arsa Pay/Payda:	2160/22831
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	İKİ KATLI BETONARME TOPTAN VE PERAKENDE TİCARET BİNASI VE ÜÇ KATLI PREFABRİK OFİS İŞYERİ VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
-------	----------	--------------	---------------------------	-----------------------------

1 / 4

Beyan	Yönetim Planı : 24/12/2019(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)	Yahşıhan - 26-12-2019 11:36 - 7127
-------	--	------------------------------------

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
894292229	(SN:8476290) ÇİTLEKÇİ MAĞAZACILIK GIDA ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 21-08-2025 9131	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	9 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine Elektrik Dağıtım Tesisi(Trafo Yeri-40,00m²) yıllık 1,00TL. bedel ve 99 yıl süre ile)	ÇİTLEKÇİ MAĞAZACILI K GIDA ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:7958152) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Yahşıhan - 03-05-2016 10:01 - 1924	
Serh	9 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine Elektrik Dağıtım Tesisi(Trafo Yeri-40,00m²) yıllık 1,00TL. bedel ve 99 yıl süre ile)	ÇİTLEKÇİ MAĞAZACILI K GIDA ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:7958152) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Yahşıhan - 03-05-2016 10:01 - 1924	

2 / 4

Serh	9 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine Elektrik Dağıtım Tesisi(Trafo Yeri-40,00m ²) yıllık 1,00TL. bedel ve 99 yıl süre ile)	ÇİTLEKÇİ MAĞAZACILI K GIDA ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:7958152) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Yahşihan - 03-05-2016 10:01 - 1924	
Serh	9 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine Elektrik Dağıtım Tesisi(Trafo Yeri-40,00m ²) yıllık 1,00TL. bedel ve 99 yıl süre ile)	ÇİTLEKÇİ MAĞAZACILI K GIDA ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:7958152) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Yahşihan - 03-05-2016 10:01 - 1924	
Serh	9 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine Elektrik Dağıtım Tesisi(Trafo Yeri-40,00m ²) yıllık 1,00TL. bedel ve 99 yıl süre ile)	ÇİTLEKÇİ MAĞAZACILI K GIDA ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:7958152) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Yahşihan - 03-05-2016 10:01 - 1924	
Serh	9 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine Elektrik Dağıtım Tesisi(Trafo Yeri-40,00m ²) yıllık 1,00TL. bedel ve 99 yıl süre ile)	ÇİTLEKÇİ MAĞAZACILI K GIDA ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:7958152) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Yahşihan - 03-05-2016 10:01 - 1924	
Serh	9 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine Elektrik Dağıtım Tesisi(Trafo Yeri-40,00m ²) yıllık 1,00TL. bedel ve 99 yıl süre ile)	ÇİTLEKÇİ MAĞAZACILI K GIDA ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:7958152) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Yahşihan - 03-05-2016 10:01 - 1924	
Serh	9 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine Elektrik Dağıtım Tesisi(Trafo Yeri-40,00m ²) yıllık 1,00TL. bedel ve 99 yıl süre ile)	ÇİTLEKÇİ MAĞAZACILI K GIDA ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:7958152) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Yahşihan - 03-05-2016 10:01 - 1924	
Serh	9 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine Elektrik Dağıtım Tesisi(Trafo Yeri-40,00m ²) yıllık 1,00TL. bedel ve 99 yıl süre ile)	ÇİTLEKÇİ MAĞAZACILI K GIDA ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:7958152) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Yahşihan - 03-05-2016 10:01 - 1924	

3 / 4

		ŞİRKETİ VKN			
Serh	9 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine Elektrik Dağıtım Tesisi(Trafo Yeri-40,00m ²) yıllık 1,00TL. bedel ve 99 yıl süre ile)	ÇİTLEKÇİ MAĞAZACILI K GIDA ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:7958152) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Yahşihan - 03-05-2016 10:01 - 1924	
Serh	9 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine Elektrik Dağıtım Tesisi(Trafo Yeri-40,00m ²) yıllık 1,00TL. bedel ve 99 yıl süre ile)	ÇİTLEKÇİ MAĞAZACILI K GIDA ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:7958152) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Yahşihan - 03-05-2016 10:01 - 1924	

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

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



4 / 4

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 26-1-2026-15:49



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:	113/3
Taşınmaz Kimlik No:	134376607	AT Yüzölçümü(m2):	22831.00
İl/İlçe:	KIRIKKALE/YAHŞIHAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	Dükkan
Kurum Adı:	Yahşıhan	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	HACIBALI	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	A/ZEMİN/6
Cilt/Sayfa No:	1/25	Arsa Pay/Payda:	720/22831
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	İKİ KATLI BETONARME TOPTAN VE PERAKENDE TİCARET BİNASI VE ÜÇ KATLI PREFABRİK OFİS İŞYERİ VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
-------	----------	--------------	---------------------------	-----------------------------

1 / 4

Beyan	Yönetim Planı : 24/12/2019(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)	Yahşıhan - 26-12-2019 11:36 - 7127
-------	--	------------------------------------

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
894292263	(SN:8476290) ÇİTLEKÇİ MAĞAZACILIK GIDA ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 21-08-2025 9131	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	9 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine Elektrik Dağıtım Tesisi(Trafo Yeri-40,00m²) yıllık 1,00TL. bedel ve 99 yıl süre ile)	ÇİTLEKÇİ MAĞAZACILI K GIDA ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:7958152) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Yahşıhan - 03-05-2016 10:01 - 1924	
Serh	9 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine Elektrik Dağıtım Tesisi(Trafo Yeri-40,00m²) yıllık 1,00TL. bedel ve 99 yıl süre ile)	ÇİTLEKÇİ MAĞAZACILI K GIDA ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:7958152) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Yahşıhan - 03-05-2016 10:01 - 1924	

2 / 4

Serh	9 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine Elektrik Dağıtım Tesisi(Trafo Yeri-40,00m ²) yıllık 1,00TL. bedel ve 99 yıl süre ile)	ÇİTLEKÇİ MAĞAZACILI K GIDA ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:7958152) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Yahşihan - 03-05-2016 10:01 - 1924	
Serh	9 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine Elektrik Dağıtım Tesisi(Trafo Yeri-40,00m ²) yıllık 1,00TL. bedel ve 99 yıl süre ile)	ÇİTLEKÇİ MAĞAZACILI K GIDA ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:7958152) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Yahşihan - 03-05-2016 10:01 - 1924	
Serh	9 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine Elektrik Dağıtım Tesisi(Trafo Yeri-40,00m ²) yıllık 1,00TL. bedel ve 99 yıl süre ile)	ÇİTLEKÇİ MAĞAZACILI K GIDA ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:7958152) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Yahşihan - 03-05-2016 10:01 - 1924	
Serh	9 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine Elektrik Dağıtım Tesisi(Trafo Yeri-40,00m ²) yıllık 1,00TL. bedel ve 99 yıl süre ile)	ÇİTLEKÇİ MAĞAZACILI K GIDA ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:7958152) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Yahşihan - 03-05-2016 10:01 - 1924	
Serh	9 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine Elektrik Dağıtım Tesisi(Trafo Yeri-40,00m ²) yıllık 1,00TL. bedel ve 99 yıl süre ile)	ÇİTLEKÇİ MAĞAZACILI K GIDA ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:7958152) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Yahşihan - 03-05-2016 10:01 - 1924	
Serh	9 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine Elektrik Dağıtım Tesisi(Trafo Yeri-40,00m ²) yıllık 1,00TL. bedel ve 99 yıl süre ile)	ÇİTLEKÇİ MAĞAZACILI K GIDA ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:7958152) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Yahşihan - 03-05-2016 10:01 - 1924	
Serh	9 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine Elektrik Dağıtım Tesisi(Trafo Yeri-40,00m ²) yıllık 1,00TL. bedel ve 99 yıl süre ile)	ÇİTLEKÇİ MAĞAZACILI K GIDA ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:7958152) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Yahşihan - 03-05-2016 10:01 - 1924	

3 / 4

		ŞİRKETİ VKN			
Serh	9 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine Elektrik Dağıtım Tesisi(Trafo Yeri-40,00m ²) yıllık 1,00TL. bedel ve 99 yıl süre ile)	ÇİTLEKÇİ MAĞAZACILI K GIDA ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:7958152) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Yahşihan - 03-05-2016 10:01 - 1924	
Serh	9 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine Elektrik Dağıtım Tesisi(Trafo Yeri-40,00m ²) yıllık 1,00TL. bedel ve 99 yıl süre ile)	ÇİTLEKÇİ MAĞAZACILI K GIDA ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:7958152) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Yahşihan - 03-05-2016 10:01 - 1924	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) xSH5yK0MPQ0 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



4 / 4

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 26-1-2026-15:49



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:	113/3
Taşınmaz Kimlik No:	134376608	AT Yüzölçümü(m2):	22831.00
İl/İlçe:	KIRIKKALE/YAHŞIHAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	Dükkan
Kurum Adı:	Yahşıhan	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	HACIBALI	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	A/ZEMİN/7
Cilt/Sayfa No:	1/26	Arsa Pay/Payda:	720/22831
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	İKİ KATLI BETONARME TOPTAN VE PERAKENDE TİCARET BİNASI VE ÜÇ KATLI PREFABRİK OFİS İŞYERİ VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
-------	----------	--------------	---------------------------	-----------------------------

1 / 4

Beyan	Yönetim Planı : 24/12/2019(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Yahşıhan - 26-12-2019 11:36 - 7127	
-------	--	--	------------------------------------	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
894292266	(SN:8476290) ÇİTLEKÇİ MAĞAZACILIK GIDA ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 21-08-2025 9131	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	9 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine Elektrik Dağıtım Tesisi(Trafo Yeri-40,00m²) yıllık 1,00TL. bedel ve 99 yıl süre ile)	ÇİTLEKÇİ MAĞAZACILI K GIDA ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:7958152) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Yahşıhan - 03-05-2016 10:01 - 1924	
Serh	9 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine Elektrik Dağıtım Tesisi(Trafo Yeri-40,00m²) yıllık 1,00TL. bedel ve 99 yıl süre ile)	ÇİTLEKÇİ MAĞAZACILI K GIDA ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:7958152) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Yahşıhan - 03-05-2016 10:01 - 1924	

2 / 4

Serh	9 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine Elektrik Dağıtım Tesisi(Trafo Yeri-40,00m ²) yıllık 1,00TL. bedel ve 99 yıl süre ile)	ÇİTLEKÇİ MAĞAZACILI K GIDA ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:7958152) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Yahşihan - 03-05-2016 10:01 - 1924	
Serh	9 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine Elektrik Dağıtım Tesisi(Trafo Yeri-40,00m ²) yıllık 1,00TL. bedel ve 99 yıl süre ile)	ÇİTLEKÇİ MAĞAZACILI K GIDA ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:7958152) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Yahşihan - 03-05-2016 10:01 - 1924	
Serh	9 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine Elektrik Dağıtım Tesisi(Trafo Yeri-40,00m ²) yıllık 1,00TL. bedel ve 99 yıl süre ile)	ÇİTLEKÇİ MAĞAZACILI K GIDA ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:7958152) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Yahşihan - 03-05-2016 10:01 - 1924	
Serh	9 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine Elektrik Dağıtım Tesisi(Trafo Yeri-40,00m ²) yıllık 1,00TL. bedel ve 99 yıl süre ile)	ÇİTLEKÇİ MAĞAZACILI K GIDA ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:7958152) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Yahşihan - 03-05-2016 10:01 - 1924	
Serh	9 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine Elektrik Dağıtım Tesisi(Trafo Yeri-40,00m ²) yıllık 1,00TL. bedel ve 99 yıl süre ile)	ÇİTLEKÇİ MAĞAZACILI K GIDA ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:7958152) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Yahşihan - 03-05-2016 10:01 - 1924	
Serh	9 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine Elektrik Dağıtım Tesisi(Trafo Yeri-40,00m ²) yıllık 1,00TL. bedel ve 99 yıl süre ile)	ÇİTLEKÇİ MAĞAZACILI K GIDA ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:7958152) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Yahşihan - 03-05-2016 10:01 - 1924	
Serh	9 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine Elektrik Dağıtım Tesisi(Trafo Yeri-40,00m ²) yıllık 1,00TL. bedel ve 99 yıl süre ile)	ÇİTLEKÇİ MAĞAZACILI K GIDA ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:7958152) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Yahşihan - 03-05-2016 10:01 - 1924	

3 / 4

		ŞİRKETİ VKN			
Serh	9 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine Elektrik Dağıtım Tesisi(Trafo Yeri-40,00m ²) yıllık 1,00TL. bedel ve 99 yıl süre ile)	ÇİTLEKÇİ MAĞAZACILI K GIDA ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:7958152) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Yahşihan - 03-05-2016 10:01 - 1924	
Serh	9 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine Elektrik Dağıtım Tesisi(Trafo Yeri-40,00m ²) yıllık 1,00TL. bedel ve 99 yıl süre ile)	ÇİTLEKÇİ MAĞAZACILI K GIDA ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:7958152) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Yahşihan - 03-05-2016 10:01 - 1924	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) giL9Xq28QOH kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



4 / 4

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 26-1-2026-15:49



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:	113/3
Taşınmaz Kimlik No:	134376609	AT Yüzölçümü(m2):	22831.00
İl/İlçe:	KIRIKKALE/YAHŞIHAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	Dükkan
Kurum Adı:	Yahşıhan	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	HACIBALI	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	A/ZEMİN/8
Cilt/Sayfa No:	1/27	Arsa Pay/Payda:	720/22831
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	İKİ KATLI BETONARME TOPTAN VE PERAKENDE TİCARET BİNASI VE ÜÇ KATLI PREFABRİK OFİS İŞYERİ VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
-------	----------	--------------	---------------------------	-----------------------------

1 / 4

Beyan	Yönetim Planı : 24/12/2019(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)	Yahşıhan - 26-12-2019 11:36 - 7127
-------	--	------------------------------------

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
894292272	(SN:8476290) ÇİTLEKÇİ MAĞAZACILIK GIDA ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 21-08-2025 9131	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	9 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine Elektrik Dağıtım Tesisi(Trafo Yeri-40,00m²) yıllık 1,00TL. bedel ve 99 yıl süre ile)	ÇİTLEKÇİ MAĞAZACILI K GIDA ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:7958152) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Yahşıhan - 03-05-2016 10:01 - 1924	
Serh	9 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine Elektrik Dağıtım Tesisi(Trafo Yeri-40,00m²) yıllık 1,00TL. bedel ve 99 yıl süre ile)	ÇİTLEKÇİ MAĞAZACILI K GIDA ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:7958152) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Yahşıhan - 03-05-2016 10:01 - 1924	

2 / 4

Serh	9 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine Elektrik Dağıtım Tesisi(Trafo Yeri-40,00m ²) yıllık 1,00TL. bedel ve 99 yıl süre ile)	ÇİTLEKÇİ MAĞAZACILI K GIDA ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:7958152) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Yahşihan - 03-05-2016 10:01 - 1924	
Serh	9 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine Elektrik Dağıtım Tesisi(Trafo Yeri-40,00m ²) yıllık 1,00TL. bedel ve 99 yıl süre ile)	ÇİTLEKÇİ MAĞAZACILI K GIDA ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:7958152) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Yahşihan - 03-05-2016 10:01 - 1924	
Serh	9 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine Elektrik Dağıtım Tesisi(Trafo Yeri-40,00m ²) yıllık 1,00TL. bedel ve 99 yıl süre ile)	ÇİTLEKÇİ MAĞAZACILI K GIDA ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:7958152) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Yahşihan - 03-05-2016 10:01 - 1924	
Serh	9 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine Elektrik Dağıtım Tesisi(Trafo Yeri-40,00m ²) yıllık 1,00TL. bedel ve 99 yıl süre ile)	ÇİTLEKÇİ MAĞAZACILI K GIDA ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:7958152) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Yahşihan - 03-05-2016 10:01 - 1924	
Serh	9 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine Elektrik Dağıtım Tesisi(Trafo Yeri-40,00m ²) yıllık 1,00TL. bedel ve 99 yıl süre ile)	ÇİTLEKÇİ MAĞAZACILI K GIDA ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:7958152) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Yahşihan - 03-05-2016 10:01 - 1924	
Serh	9 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine Elektrik Dağıtım Tesisi(Trafo Yeri-40,00m ²) yıllık 1,00TL. bedel ve 99 yıl süre ile)	ÇİTLEKÇİ MAĞAZACILI K GIDA ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:7958152) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Yahşihan - 03-05-2016 10:01 - 1924	
Serh	9 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine Elektrik Dağıtım Tesisi(Trafo Yeri-40,00m ²) yıllık 1,00TL. bedel ve 99 yıl süre ile)	ÇİTLEKÇİ MAĞAZACILI K GIDA ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:7958152) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Yahşihan - 03-05-2016 10:01 - 1924	

3 / 4

		ŞİRKETİ VKN			
Serh	9 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine Elektrik Dağıtım Tesisi(Trafo Yeri-40,00m ²) yıllık 1,00TL. bedel ve 99 yıl süre ile)	ÇİTLEKÇİ MAĞAZACILI K GIDA ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:7958152) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Yahşihan - 03-05-2016 10:01 - 1924	
Serh	9 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine Elektrik Dağıtım Tesisi(Trafo Yeri-40,00m ²) yıllık 1,00TL. bedel ve 99 yıl süre ile)	ÇİTLEKÇİ MAĞAZACILI K GIDA ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:7958152) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Yahşihan - 03-05-2016 10:01 - 1924	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) CxbZEXeP3cg kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



4 / 4

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 26-1-2026-15:50



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:	113/3
Taşınmaz Kimlik No:	134376610	AT Yüzölçümü(m2):	22831.00
İl/İlçe:	KIRIKKALE/YAHŞIHAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	Dükkan
Kurum Adı:	Yahşıhan	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	HACIBALI	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	A/ZEMİN/9
Cilt/Sayfa No:	1/28	Arsa Pay/Payda:	720/22831
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	İKİ KATLI BETONARME TOPTAN VE PERAKENDE TİCARET BİNASI VE ÜÇ KATLI PREFABRİK OFİS İŞYERİ VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
-------	----------	--------------	---------------------------	-----------------------------

1 / 4

Beyan	Yönetim Planı : 24/12/2019(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)	Yahşıhan - 26-12-2019 11:36 - 7127
-------	--	------------------------------------

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
894292278	(SN:8476290) ÇİTLEKÇİ MAĞAZACILIK GIDA ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 21-08-2025 9131	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	9 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine Elektrik Dağıtım Tesisi(Trafo Yeri-40,00m²) yıllık 1,00TL. bedel ve 99 yıl süre ile)	ÇİTLEKÇİ MAĞAZACILI K GIDA ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:7958152) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Yahşıhan - 03-05-2016 10:01 - 1924	
Serh	9 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine Elektrik Dağıtım Tesisi(Trafo Yeri-40,00m²) yıllık 1,00TL. bedel ve 99 yıl süre ile)	ÇİTLEKÇİ MAĞAZACILI K GIDA ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:7958152) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Yahşıhan - 03-05-2016 10:01 - 1924	

2 / 4

Serh	9 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine Elektrik Dağıtım Tesisi(Trafo Yeri-40,00m ²) yıllık 1,00TL. bedel ve 99 yıl süre ile)	ÇİTLEKÇİ MAĞAZACILI K GIDA ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:7958152) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Yahşihan - 03-05-2016 10:01 - 1924	
Serh	9 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine Elektrik Dağıtım Tesisi(Trafo Yeri-40,00m ²) yıllık 1,00TL. bedel ve 99 yıl süre ile)	ÇİTLEKÇİ MAĞAZACILI K GIDA ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:7958152) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Yahşihan - 03-05-2016 10:01 - 1924	
Serh	9 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine Elektrik Dağıtım Tesisi(Trafo Yeri-40,00m ²) yıllık 1,00TL. bedel ve 99 yıl süre ile)	ÇİTLEKÇİ MAĞAZACILI K GIDA ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:7958152) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Yahşihan - 03-05-2016 10:01 - 1924	
Serh	9 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine Elektrik Dağıtım Tesisi(Trafo Yeri-40,00m ²) yıllık 1,00TL. bedel ve 99 yıl süre ile)	ÇİTLEKÇİ MAĞAZACILI K GIDA ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:7958152) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Yahşihan - 03-05-2016 10:01 - 1924	
Serh	9 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine Elektrik Dağıtım Tesisi(Trafo Yeri-40,00m ²) yıllık 1,00TL. bedel ve 99 yıl süre ile)	ÇİTLEKÇİ MAĞAZACILI K GIDA ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:7958152) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Yahşihan - 03-05-2016 10:01 - 1924	
Serh	9 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine Elektrik Dağıtım Tesisi(Trafo Yeri-40,00m ²) yıllık 1,00TL. bedel ve 99 yıl süre ile)	ÇİTLEKÇİ MAĞAZACILI K GIDA ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:7958152) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Yahşihan - 03-05-2016 10:01 - 1924	
Serh	9 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine Elektrik Dağıtım Tesisi(Trafo Yeri-40,00m ²) yıllık 1,00TL. bedel ve 99 yıl süre ile)	ÇİTLEKÇİ MAĞAZACILI K GIDA ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:7958152) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Yahşihan - 03-05-2016 10:01 - 1924	

3 / 4

		ŞİRKETİ VKN			
Serh	9 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine Elektrik Dağıtım Tesisi(Trafo Yeri-40,00m ²) yıllık 1,00TL. bedel ve 99 yıl süre ile)	ÇİTLEKÇİ MAĞAZACILI K GIDA ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:7958152) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Yahşihan - 03-05-2016 10:01 - 1924	
Serh	9 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine Elektrik Dağıtım Tesisi(Trafo Yeri-40,00m ²) yıllık 1,00TL. bedel ve 99 yıl süre ile)	ÇİTLEKÇİ MAĞAZACILI K GIDA ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:7958152) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Yahşihan - 03-05-2016 10:01 - 1924	

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

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



4 / 4

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 26-1-2026-15:50



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:	113/3
Taşınmaz Kimlik No:	134376611	AT Yüzölçümü(m2):	22831.00
İl/İlçe:	KIRIKKALE/YAHŞIHAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	Dükkan
Kurum Adı:	Yahşıhan	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	HACIBALI	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	A/ZEMİN/10
Cilt/Sayfa No:	1/29	Arsa Pay/Payda:	720/22831
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	İKİ KATLI BETONARME TOPTAN VE PERAKENDE TİCARET BİNASI VE ÜÇ KATLI PREFABRİK OFİS İŞYERİ VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
-------	----------	--------------	---------------------------	-----------------------------

1 / 4

Beyan	Yönetim Planı : 24/12/2019(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Yahşıhan - 26-12-2019 11:36 - 7127	
-------	--	--	------------------------------------	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
894292282	(SN:8476290) ÇİTLEKÇİ MAĞAZACILIK GIDA ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 21-08-2025 9131	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	9 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine Elektrik Dağıtım Tesisi(Trafo Yeri-40,00m²) yıllık 1,00TL. bedel ve 99 yıl süre ile)	ÇİTLEKÇİ MAĞAZACILI K GIDA ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:7958152) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Yahşıhan - 03-05-2016 10:01 - 1924	
Serh	9 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine Elektrik Dağıtım Tesisi(Trafo Yeri-40,00m²) yıllık 1,00TL. bedel ve 99 yıl süre ile)	ÇİTLEKÇİ MAĞAZACILI K GIDA ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:7958152) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Yahşıhan - 03-05-2016 10:01 - 1924	

2 / 4

Serh	9 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine Elektrik Dağıtım Tesisi(Trafo Yeri-40,00m ²) yıllık 1,00TL. bedel ve 99 yıl süre ile)	ÇİTLEKÇİ MAĞAZACILI K GIDA ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:7958152) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Yahşihan - 03-05-2016 10:01 - 1924	
Serh	9 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine Elektrik Dağıtım Tesisi(Trafo Yeri-40,00m ²) yıllık 1,00TL. bedel ve 99 yıl süre ile)	ÇİTLEKÇİ MAĞAZACILI K GIDA ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:7958152) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Yahşihan - 03-05-2016 10:01 - 1924	
Serh	9 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine Elektrik Dağıtım Tesisi(Trafo Yeri-40,00m ²) yıllık 1,00TL. bedel ve 99 yıl süre ile)	ÇİTLEKÇİ MAĞAZACILI K GIDA ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:7958152) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Yahşihan - 03-05-2016 10:01 - 1924	
Serh	9 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine Elektrik Dağıtım Tesisi(Trafo Yeri-40,00m ²) yıllık 1,00TL. bedel ve 99 yıl süre ile)	ÇİTLEKÇİ MAĞAZACILI K GIDA ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:7958152) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Yahşihan - 03-05-2016 10:01 - 1924	
Serh	9 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine Elektrik Dağıtım Tesisi(Trafo Yeri-40,00m ²) yıllık 1,00TL. bedel ve 99 yıl süre ile)	ÇİTLEKÇİ MAĞAZACILI K GIDA ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:7958152) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Yahşihan - 03-05-2016 10:01 - 1924	
Serh	9 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine Elektrik Dağıtım Tesisi(Trafo Yeri-40,00m ²) yıllık 1,00TL. bedel ve 99 yıl süre ile)	ÇİTLEKÇİ MAĞAZACILI K GIDA ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:7958152) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Yahşihan - 03-05-2016 10:01 - 1924	
Serh	9 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine Elektrik Dağıtım Tesisi(Trafo Yeri-40,00m ²) yıllık 1,00TL. bedel ve 99 yıl süre ile)	ÇİTLEKÇİ MAĞAZACILI K GIDA ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:7958152) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Yahşihan - 03-05-2016 10:01 - 1924	

3 / 4

		ŞİRKETİ VKN			
Serh	9 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine Elektrik Dağıtım Tesisi(Trafo Yeri-40,00m ²) yıllık 1,00TL. bedel ve 99 yıl süre ile)	ÇİTLEKÇİ MAĞAZACILI K GIDA ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:7958152) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Yahşihan - 03-05-2016 10:01 - 1924	
Serh	9 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine Elektrik Dağıtım Tesisi(Trafo Yeri-40,00m ²) yıllık 1,00TL. bedel ve 99 yıl süre ile)	ÇİTLEKÇİ MAĞAZACILI K GIDA ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:7958152) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Yahşihan - 03-05-2016 10:01 - 1924	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) f48ZZ6RGljz kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



4 / 4

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 26-1-2026-15:48



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:	113/3
Taşınmaz Kimlik No:	134376612	AT Yüzölçümü(m2):	22831.00
İl/İlçe:	KIRIKKALE/YAHŞIHAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	Dükkan
Kurum Adı:	Yahşıhan	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	HACIBALI	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	A/ZEMİN/11
Cilt/Sayfa No:	1/30	Arsa Pay/Payda:	1440/22831
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	İKİ KATLI BETONARME TOPTAN VE PERAKENDE TİCARET BİNASI VE ÜÇ KATLI PREFABRİK OFİS İŞYERİ VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
-------	----------	--------------	---------------------------	-----------------------------

1 / 4

Beyan	Yönetim Planı : 24/12/2019(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)	Yahşıhan - 26-12-2019 11:36 - 7127
-------	--	------------------------------------

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
894292219	(SN:8476290) ÇİTLEKÇİ MAĞAZACILIK GIDA ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 21-08-2025 9131	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	9 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine Elektrik Dağıtım Tesisi(Trafo Yeri-40,00m²) yıllık 1,00TL. bedel ve 99 yıl süre ile)	ÇİTLEKÇİ MAĞAZACILI K GIDA ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:7958152) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Yahşıhan - 03-05-2016 10:01 - 1924	
Serh	9 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine Elektrik Dağıtım Tesisi(Trafo Yeri-40,00m²) yıllık 1,00TL. bedel ve 99 yıl süre ile)	ÇİTLEKÇİ MAĞAZACILI K GIDA ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:7958152) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Yahşıhan - 03-05-2016 10:01 - 1924	

2 / 4

Serh	9 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine Elektrik Dağıtım Tesisi(Trafo Yeri-40,00m ²) yıllık 1,00TL. bedel ve 99 yıl süre ile)	ÇİTLEKÇİ MAĞAZACILI K GIDA ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:7958152) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Yahşihan - 03-05-2016 10:01 - 1924	
Serh	9 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine Elektrik Dağıtım Tesisi(Trafo Yeri-40,00m ²) yıllık 1,00TL. bedel ve 99 yıl süre ile)	ÇİTLEKÇİ MAĞAZACILI K GIDA ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:7958152) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Yahşihan - 03-05-2016 10:01 - 1924	
Serh	9 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine Elektrik Dağıtım Tesisi(Trafo Yeri-40,00m ²) yıllık 1,00TL. bedel ve 99 yıl süre ile)	ÇİTLEKÇİ MAĞAZACILI K GIDA ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:7958152) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Yahşihan - 03-05-2016 10:01 - 1924	
Serh	9 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine Elektrik Dağıtım Tesisi(Trafo Yeri-40,00m ²) yıllık 1,00TL. bedel ve 99 yıl süre ile)	ÇİTLEKÇİ MAĞAZACILI K GIDA ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:7958152) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Yahşihan - 03-05-2016 10:01 - 1924	
Serh	9 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine Elektrik Dağıtım Tesisi(Trafo Yeri-40,00m ²) yıllık 1,00TL. bedel ve 99 yıl süre ile)	ÇİTLEKÇİ MAĞAZACILI K GIDA ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:7958152) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Yahşihan - 03-05-2016 10:01 - 1924	
Serh	9 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine Elektrik Dağıtım Tesisi(Trafo Yeri-40,00m ²) yıllık 1,00TL. bedel ve 99 yıl süre ile)	ÇİTLEKÇİ MAĞAZACILI K GIDA ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:7958152) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Yahşihan - 03-05-2016 10:01 - 1924	
Serh	9 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine Elektrik Dağıtım Tesisi(Trafo Yeri-40,00m ²) yıllık 1,00TL. bedel ve 99 yıl süre ile)	ÇİTLEKÇİ MAĞAZACILI K GIDA ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:7958152) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Yahşihan - 03-05-2016 10:01 - 1924	

3 / 4

		ŞİRKETİ VKN			
Serh	9 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine Elektrik Dağıtım Tesisi(Trafo Yeri-40,00m ²) yıllık 1,00TL. bedel ve 99 yıl süre ile)	ÇİTLEKÇİ MAĞAZACILI K GIDA ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:7958152) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Yahşihan - 03-05-2016 10:01 - 1924	
Serh	9 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine Elektrik Dağıtım Tesisi(Trafo Yeri-40,00m ²) yıllık 1,00TL. bedel ve 99 yıl süre ile)	ÇİTLEKÇİ MAĞAZACILI K GIDA ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:7958152) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Yahşihan - 03-05-2016 10:01 - 1924	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) NHRİ9Fr1rf kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



4 / 4

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 26-1-2026-15:48



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:	113/3
Taşınmaz Kimlik No:	134376613	AT Yüzölçümü(m2):	22831.00
İl/İlçe:	KIRIKKALE/YAHŞIHAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	Dükkan
Kurum Adı:	Yahşıhan	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	HACIBALI	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	B/ZEMİN//1
Cilt/Sayfa No:	1/31	Arsa Pay/Payda:	180/22831
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	İKİ KATLI BETONARME TOPTAN VE PERAKENDE TİCARET BİNASI VE ÜÇ KATLI PREFABRİK OFİS İŞYERİ VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
-------	----------	--------------	---------------------------	-----------------------------

1 / 4

Beyan	Yönetim Planı : 24/12/2019(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)	Yahşıhan - 26-12-2019 11:36 - 7127
-------	--	------------------------------------

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
894292221	(SN:8476290) ÇİTLEKÇİ MAĞAZACILIK GIDA ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 21-08-2025 9131	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	9 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine Elektrik Dağıtım Tesisi(Trafo Yeri-40,00m²) yıllık 1,00TL. bedel ve 99 yıl süre ile)	ÇİTLEKÇİ MAĞAZACILI K GIDA ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:7958152) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Yahşıhan - 03-05-2016 10:01 - 1924	
Serh	9 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine Elektrik Dağıtım Tesisi(Trafo Yeri-40,00m²) yıllık 1,00TL. bedel ve 99 yıl süre ile)	ÇİTLEKÇİ MAĞAZACILI K GIDA ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:7958152) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Yahşıhan - 03-05-2016 10:01 - 1924	

2 / 4

Serh	9 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine Elektrik Dağıtım Tesisi(Trafo Yeri-40,00m ²) yıllık 1,00TL. bedel ve 99 yıl süre ile)	ÇİTLEKÇİ MAĞAZACILI K GIDA ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:7958152) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Yahşihan - 03-05-2016 10:01 - 1924	
Serh	9 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine Elektrik Dağıtım Tesisi(Trafo Yeri-40,00m ²) yıllık 1,00TL. bedel ve 99 yıl süre ile)	ÇİTLEKÇİ MAĞAZACILI K GIDA ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:7958152) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Yahşihan - 03-05-2016 10:01 - 1924	
Serh	9 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine Elektrik Dağıtım Tesisi(Trafo Yeri-40,00m ²) yıllık 1,00TL. bedel ve 99 yıl süre ile)	ÇİTLEKÇİ MAĞAZACILI K GIDA ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:7958152) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Yahşihan - 03-05-2016 10:01 - 1924	
Serh	9 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine Elektrik Dağıtım Tesisi(Trafo Yeri-40,00m ²) yıllık 1,00TL. bedel ve 99 yıl süre ile)	ÇİTLEKÇİ MAĞAZACILI K GIDA ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:7958152) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Yahşihan - 03-05-2016 10:01 - 1924	
Serh	9 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine Elektrik Dağıtım Tesisi(Trafo Yeri-40,00m ²) yıllık 1,00TL. bedel ve 99 yıl süre ile)	ÇİTLEKÇİ MAĞAZACILI K GIDA ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:7958152) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Yahşihan - 03-05-2016 10:01 - 1924	
Serh	9 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine Elektrik Dağıtım Tesisi(Trafo Yeri-40,00m ²) yıllık 1,00TL. bedel ve 99 yıl süre ile)	ÇİTLEKÇİ MAĞAZACILI K GIDA ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:7958152) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Yahşihan - 03-05-2016 10:01 - 1924	
Serh	9 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine Elektrik Dağıtım Tesisi(Trafo Yeri-40,00m ²) yıllık 1,00TL. bedel ve 99 yıl süre ile)	ÇİTLEKÇİ MAĞAZACILI K GIDA ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:7958152) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Yahşihan - 03-05-2016 10:01 - 1924	

3 / 4

		ŞİRKETİ VKN			
Serh	9 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine Elektrik Dağıtım Tesisi(Trafo Yeri-40,00m ²) yıllık 1,00TL. bedel ve 99 yıl süre ile)	ÇİTLEKÇİ MAĞAZACILI K GIDA ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:7958152) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Yahşihan - 03-05-2016 10:01 - 1924	
Serh	9 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine Elektrik Dağıtım Tesisi(Trafo Yeri-40,00m ²) yıllık 1,00TL. bedel ve 99 yıl süre ile)	ÇİTLEKÇİ MAĞAZACILI K GIDA ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:7958152) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Yahşihan - 03-05-2016 10:01 - 1924	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) Jf5zH-U18t6 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



4 / 4

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 26-1-2026-15:49



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:	113/3
Taşınmaz Kimlik No:	134376617	AT Yüzölçümü(m2):	22831.00
İl/İlçe:	KIRIKKALE/YAHŞIHAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	DÜKKAN
Kurum Adı:	Yahşıhan	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	HACIBALI	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	B/ZEMİN KAT VE 1. KAT//2
Cilt/Sayfa No:	1/32	Arsa Pay/Payda:	540/22831
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	İKİ KATLI BETONARME TOPTAN VE PERAKENDE TİCARET BİNASI VE ÜÇ KATLI PREFABRİK OFİS İŞYERİ VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
-------	----------	--------------	---------------------------	-----------------------------

1 / 4

Beyan	Yönetim Planı : 24/12/2019(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)	Yahşıhan - 26-12-2019 11:36 - 7127
-------	--	------------------------------------

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
894292243	(SN:8476290) ÇİTLEKÇİ MAĞAZACILIK GIDA ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 21-08-2025 9131	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	9 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine Elektrik Dağıtım Tesisi(Trafo Yeri-40,00m²) yıllık 1,00TL. bedel ve 99 yıl süre ile)	ÇİTLEKÇİ MAĞAZACILI K GIDA ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:7958152) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Yahşıhan - 03-05-2016 10:01 - 1924	
Serh	9 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine Elektrik Dağıtım Tesisi(Trafo Yeri-40,00m²) yıllık 1,00TL. bedel ve 99 yıl süre ile)	ÇİTLEKÇİ MAĞAZACILI K GIDA ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:7958152) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Yahşıhan - 03-05-2016 10:01 - 1924	

2 / 4

Serh	9 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine Elektrik Dağıtım Tesisi(Trafo Yeri-40,00m ²) yıllık 1,00TL. bedel ve 99 yıl süre ile)	ÇİTLEKÇİ MAĞAZACILI K GIDA ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:7958152) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Yahşihan - 03-05-2016 10:01 - 1924	
Serh	9 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine Elektrik Dağıtım Tesisi(Trafo Yeri-40,00m ²) yıllık 1,00TL. bedel ve 99 yıl süre ile)	ÇİTLEKÇİ MAĞAZACILI K GIDA ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:7958152) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Yahşihan - 03-05-2016 10:01 - 1924	
Serh	9 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine Elektrik Dağıtım Tesisi(Trafo Yeri-40,00m ²) yıllık 1,00TL. bedel ve 99 yıl süre ile)	ÇİTLEKÇİ MAĞAZACILI K GIDA ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:7958152) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Yahşihan - 03-05-2016 10:01 - 1924	
Serh	9 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine Elektrik Dağıtım Tesisi(Trafo Yeri-40,00m ²) yıllık 1,00TL. bedel ve 99 yıl süre ile)	ÇİTLEKÇİ MAĞAZACILI K GIDA ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:7958152) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Yahşihan - 03-05-2016 10:01 - 1924	
Serh	9 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine Elektrik Dağıtım Tesisi(Trafo Yeri-40,00m ²) yıllık 1,00TL. bedel ve 99 yıl süre ile)	ÇİTLEKÇİ MAĞAZACILI K GIDA ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:7958152) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Yahşihan - 03-05-2016 10:01 - 1924	
Serh	9 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine Elektrik Dağıtım Tesisi(Trafo Yeri-40,00m ²) yıllık 1,00TL. bedel ve 99 yıl süre ile)	ÇİTLEKÇİ MAĞAZACILI K GIDA ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:7958152) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Yahşihan - 03-05-2016 10:01 - 1924	
Serh	9 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine Elektrik Dağıtım Tesisi(Trafo Yeri-40,00m ²) yıllık 1,00TL. bedel ve 99 yıl süre ile)	ÇİTLEKÇİ MAĞAZACILI K GIDA ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:7958152) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Yahşihan - 03-05-2016 10:01 - 1924	

3 / 4

		ŞİRKETİ VKN			
Serh	9 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine Elektrik Dağıtım Tesisi(Trafo Yeri-40,00m ²) yıllık 1,00TL. bedel ve 99 yıl süre ile)	ÇİTLEKÇİ MAĞAZACILI K GIDA ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:7958152) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Yahşihan - 03-05-2016 10:01 - 1924	
Serh	9 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine Elektrik Dağıtım Tesisi(Trafo Yeri-40,00m ²) yıllık 1,00TL. bedel ve 99 yıl süre ile)	ÇİTLEKÇİ MAĞAZACILI K GIDA ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:7958152) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Yahşihan - 03-05-2016 10:01 - 1924	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) sYGFh6e55ssz kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



4 / 4

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 26-1-2026-15:49



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:	113/3
Taşınmaz Kimlik No:	134376614	AT Yüzölçümü(m2):	22831.00
İl/İlçe:	KIRIKKALE/YAHŞIHAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	Dükkan
Kurum Adı:	Yahşıhan	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	HACIBALI	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	B/ZEMİN KAT VE 1. KAT//3
Cilt/Sayfa No:	1/33	Arsa Pay/Payda:	540/22831
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	İKİ KATLI BETONARME TOPTAN VE PERAKENDE TİCARET BİNASI VE ÜÇ KATLI PREFABRİK OFİS İŞYERİ VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
-------	----------	--------------	---------------------------	-----------------------------

1 / 4

Beyan	Yönetim Planı : 24/12/2019(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)	Yahşıhan - 26-12-2019 11:36 - 7127
-------	--	------------------------------------

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
894292239	(SN:8476290) ÇİTLEKÇİ MAĞAZACILIK GIDA ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 21-08-2025 9131	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	9 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine Elektrik Dağıtım Tesisi(Trafo Yeri-40,00m²) yıllık 1,00TL. bedel ve 99 yıl süre ile)	ÇİTLEKÇİ MAĞAZACILI K GIDA ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:7958152) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Yahşıhan - 03-05-2016 10:01 - 1924	
Serh	9 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine Elektrik Dağıtım Tesisi(Trafo Yeri-40,00m²) yıllık 1,00TL. bedel ve 99 yıl süre ile)	ÇİTLEKÇİ MAĞAZACILI K GIDA ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:7958152) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Yahşıhan - 03-05-2016 10:01 - 1924	

2 / 4

Serh	9 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine Elektrik Dağıtım Tesisi(Trafo Yeri-40,00m ²) yıllık 1,00TL. bedel ve 99 yıl süre ile)	ÇİTLEKÇİ MAĞAZACILI K GIDA ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:7958152) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Yahşihan - 03-05-2016 10:01 - 1924	
Serh	9 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine Elektrik Dağıtım Tesisi(Trafo Yeri-40,00m ²) yıllık 1,00TL. bedel ve 99 yıl süre ile)	ÇİTLEKÇİ MAĞAZACILI K GIDA ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:7958152) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Yahşihan - 03-05-2016 10:01 - 1924	
Serh	9 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine Elektrik Dağıtım Tesisi(Trafo Yeri-40,00m ²) yıllık 1,00TL. bedel ve 99 yıl süre ile)	ÇİTLEKÇİ MAĞAZACILI K GIDA ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:7958152) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Yahşihan - 03-05-2016 10:01 - 1924	
Serh	9 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine Elektrik Dağıtım Tesisi(Trafo Yeri-40,00m ²) yıllık 1,00TL. bedel ve 99 yıl süre ile)	ÇİTLEKÇİ MAĞAZACILI K GIDA ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:7958152) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Yahşihan - 03-05-2016 10:01 - 1924	
Serh	9 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine Elektrik Dağıtım Tesisi(Trafo Yeri-40,00m ²) yıllık 1,00TL. bedel ve 99 yıl süre ile)	ÇİTLEKÇİ MAĞAZACILI K GIDA ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:7958152) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Yahşihan - 03-05-2016 10:01 - 1924	
Serh	9 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine Elektrik Dağıtım Tesisi(Trafo Yeri-40,00m ²) yıllık 1,00TL. bedel ve 99 yıl süre ile)	ÇİTLEKÇİ MAĞAZACILI K GIDA ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:7958152) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Yahşihan - 03-05-2016 10:01 - 1924	
Serh	9 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine Elektrik Dağıtım Tesisi(Trafo Yeri-40,00m ²) yıllık 1,00TL. bedel ve 99 yıl süre ile)	ÇİTLEKÇİ MAĞAZACILI K GIDA ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:7958152) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Yahşihan - 03-05-2016 10:01 - 1924	

3 / 4

		ŞİRKETİ VKN			
Serh	9 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine Elektrik Dağıtım Tesisi(Trafo Yeri-40,00m ²) yıllık 1,00TL. bedel ve 99 yıl süre ile)	ÇİTLEKÇİ MAĞAZACILI K GIDA ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:7958152) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Yahşihan - 03-05-2016 10:01 - 1924	
Serh	9 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine Elektrik Dağıtım Tesisi(Trafo Yeri-40,00m ²) yıllık 1,00TL. bedel ve 99 yıl süre ile)	ÇİTLEKÇİ MAĞAZACILI K GIDA ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:7958152) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Yahşihan - 03-05-2016 10:01 - 1924	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) nOhE_vSky6M kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



4 / 4

BU BELGE TOPLAM 4 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 26-1-2026-15:49



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:	113/3
Taşınmaz Kimlik No:	134376615	AT Yüzölçümü(m2):	22831.00
İl/İlçe:	KIRIKKALE/YAHŞIHAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	Dükkan
Kurum Adı:	Yahşıhan	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	HACIBALI	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	B/ZEMİN//4
Cilt/Sayfa No:	1/34	Arsa Pay/Payda:	180/22831
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	İKİ KATLI BETONARME TOPTAN VE PERAKENDE TİCARET BİNASI VE ÜÇ KATLI PREFABRİK OFİS İŞYERİ VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
-------	----------	--------------	---------------------------	-----------------------------

1 / 4

Beyan	Yönetim Planı : 24/12/2019(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Yahşıhan - 26-12-2019 11:36 - 7127	
-------	--	--	------------------------------------	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
894292224	(SN:8476290) ÇİTLEKÇİ MAĞAZACILIK GIDA ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 21-08-2025 9131	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	9 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine Elektrik Dağıtım Tesisi(Trafo Yeri-40,00m²) yıllık 1,00TL. bedel ve 99 yıl süre ile)	ÇİTLEKÇİ MAĞAZACILI K GIDA ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:7958152) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Yahşıhan - 03-05-2016 10:01 - 1924	
Serh	9 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine Elektrik Dağıtım Tesisi(Trafo Yeri-40,00m²) yıllık 1,00TL. bedel ve 99 yıl süre ile)	ÇİTLEKÇİ MAĞAZACILI K GIDA ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:7958152) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Yahşıhan - 03-05-2016 10:01 - 1924	

2 / 4

Serh	9 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine Elektrik Dağıtım Tesisi(Trafo Yeri-40,00m ²) yıllık 1,00TL. bedel ve 99 yıl süre ile)	ÇİTLEKÇİ MAĞAZACILI K GIDA ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:7958152) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Yahşihan - 03-05-2016 10:01 - 1924	
Serh	9 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine Elektrik Dağıtım Tesisi(Trafo Yeri-40,00m ²) yıllık 1,00TL. bedel ve 99 yıl süre ile)	ÇİTLEKÇİ MAĞAZACILI K GIDA ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:7958152) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Yahşihan - 03-05-2016 10:01 - 1924	
Serh	9 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine Elektrik Dağıtım Tesisi(Trafo Yeri-40,00m ²) yıllık 1,00TL. bedel ve 99 yıl süre ile)	ÇİTLEKÇİ MAĞAZACILI K GIDA ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:7958152) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Yahşihan - 03-05-2016 10:01 - 1924	
Serh	9 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine Elektrik Dağıtım Tesisi(Trafo Yeri-40,00m ²) yıllık 1,00TL. bedel ve 99 yıl süre ile)	ÇİTLEKÇİ MAĞAZACILI K GIDA ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:7958152) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Yahşihan - 03-05-2016 10:01 - 1924	
Serh	9 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine Elektrik Dağıtım Tesisi(Trafo Yeri-40,00m ²) yıllık 1,00TL. bedel ve 99 yıl süre ile)	ÇİTLEKÇİ MAĞAZACILI K GIDA ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:7958152) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Yahşihan - 03-05-2016 10:01 - 1924	
Serh	9 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine Elektrik Dağıtım Tesisi(Trafo Yeri-40,00m ²) yıllık 1,00TL. bedel ve 99 yıl süre ile)	ÇİTLEKÇİ MAĞAZACILI K GIDA ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:7958152) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Yahşihan - 03-05-2016 10:01 - 1924	
Serh	9 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine Elektrik Dağıtım Tesisi(Trafo Yeri-40,00m ²) yıllık 1,00TL. bedel ve 99 yıl süre ile)	ÇİTLEKÇİ MAĞAZACILI K GIDA ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:7958152) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Yahşihan - 03-05-2016 10:01 - 1924	

3 / 4

		ŞİRKETİ VKN			
Serh	9 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine Elektrik Dağıtım Tesisi(Trafo Yeri-40,00m ²) yıllık 1,00TL. bedel ve 99 yıl süre ile)	ÇİTLEKÇİ MAĞAZACILI K GIDA ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:7958152) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Yahşihan - 03-05-2016 10:01 - 1924	
Serh	9 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine Elektrik Dağıtım Tesisi(Trafo Yeri-40,00m ²) yıllık 1,00TL. bedel ve 99 yıl süre ile)	ÇİTLEKÇİ MAĞAZACILI K GIDA ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:7958152) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ VKN:8790013397	Yahşihan - 03-05-2016 10:01 - 1924	

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

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



4 / 4

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 26-1-2026-15:50



Kayıd Oluşturan: ABDULLAH TUNÇ (ÇİTLEKÇİ MAĞAZACILIK GIDA ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	113/4
Taşınmaz Kimlik No:	134376590	AT Yüzölçümü(m2):	1764.00
İl/İlçe:	KIRIKKALE/YAHŞIHAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Yahşıhan	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	HACIBALI Köyü	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	32/3126	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Arsa

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
894292395	(SN:8476290) ÇİTLEKÇİ MAĞAZACILIK GIDA ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	1764.00	1764.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 21-08-2025 9131	-

1 / 2

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) UFCRIASSyV6 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

YAPI RUHSATI VE YAPI KULLANIM İZİN BELGELERİ

EVA, Rapor N°: 2025R0173-5, Rapor Tarihi: 30.01.2026

128

[illegible]

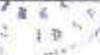
[illegible]

YAPI RUHSATI										12385469	
1. Ruhsat Verilen Kurum : KIRKALE İ. ÖZEL İDARİSİ					3. Ruhsat veriliş tarihi : 28.09.2017					11. Ruhsat no : 2017/95	
2. Ruhsat verilen yapının adresi : KIRKALE					10. Ruhsatın onay tarihi : 28.09.2017					12. Bk. kabul tarihi : 28.09.2017	
İl : KIRKALE İlçe : YAHŞIMAN Köy : HACIBALI KÖYÜ					14. İmar planı onay tarihi : 28.09.2017					15. İmar durumu tarihi : 28.09.2017	
Beldesi : KIRKALE İ. ÖZEL İDARİSİ					16. Planlaşım plan onay tarihi : 28.09.2017					17. Zemin etek onay tarihi : 28.09.2017	
Mevki/Meski : HÖYÜK MEVKİ MEVKİ					18. Planlar durumu tarihi : 28.09.2017					19. Planlar durumu tarihi : 28.09.2017	
Mevki/İmar/Çevre/Bölge/Kurum adı : HACIBALI KÖYÜ					20. Planlar durumu tarihi : 28.09.2017					21. Planlar durumu tarihi : 28.09.2017	
Çevre/Sosyal alanın kodu : 001					22. Planlar durumu tarihi : 28.09.2017					23. Planlar durumu tarihi : 28.09.2017	
Site adı : 111					24. ÇED durumu onay tarihi : 28.09.2017					25. Planlar durumu tarihi : 28.09.2017	
4. Adres No : 111					5. Parşel No : 1					6. Yayıncı No : 44519022	
7. Başlatma tarihi : 28.09.2017					8. Başlatma tarihi : 28.09.2017					9. Başlatma tarihi : 28.09.2017	
10. Başlatma tarihi : 28.09.2017					11. Başlatma tarihi : 28.09.2017					12. Başlatma tarihi : 28.09.2017	
13. Başlatma tarihi : 28.09.2017					14. Başlatma tarihi : 28.09.2017					15. Başlatma tarihi : 28.09.2017	
16. Başlatma tarihi : 28.09.2017					17. Başlatma tarihi : 28.09.2017					18. Başlatma tarihi : 28.09.2017	
19. Başlatma tarihi : 28.09.2017					20. Başlatma tarihi : 28.09.2017					21. Başlatma tarihi : 28.09.2017	
22. Başlatma tarihi : 28.09.2017					23. Başlatma tarihi : 28.09.2017					24. Başlatma tarihi : 28.09.2017	
25. Başlatma tarihi : 28.09.2017					26. Başlatma tarihi : 28.09.2017					27. Başlatma tarihi : 28.09.2017	
28. Başlatma tarihi : 28.09.2017					29. Başlatma tarihi : 28.09.2017					30. Başlatma tarihi : 28.09.2017	
31. Başlatma tarihi : 28.09.2017					32. Başlatma tarihi : 28.09.2017					33. Başlatma tarihi : 28.09.2017	
34. Başlatma tarihi : 28.09.2017					35. Başlatma tarihi : 28.09.2017					36. Başlatma tarihi : 28.09.2017	
37. Başlatma tarihi : 28.09.2017					38. Başlatma tarihi : 28.09.2017					39. Başlatma tarihi : 28.09.2017	
40. Başlatma tarihi : 28.09.2017					41. Başlatma tarihi : 28.09.2017					42. Başlatma tarihi : 28.09.2017	
43. Başlatma tarihi : 28.09.2017					44. Başlatma tarihi : 28.09.2017					45. Başlatma tarihi : 28.09.2017	
46. Başlatma tarihi : 28.09.2017					47. Başlatma tarihi : 28.09.2017					48. Başlatma tarihi : 28.09.2017	
49. Başlatma tarihi : 28.09.2017					50. Başlatma tarihi : 28.09.2017					51. Başlatma tarihi : 28.09.2017	
52. Başlatma tarihi : 28.09.2017					53. Başlatma tarihi : 28.09.2017					54. Başlatma tarihi : 28.09.2017	
55. Başlatma tarihi : 28.09.2017					56. Başlatma tarihi : 28.09.2017					57. Başlatma tarihi : 28.09.2017	
58. Başlatma tarihi : 28.09.2017					59. Başlatma tarihi : 28.09.2017					60. Başlatma tarihi : 28.09.2017	
61. Başlatma tarihi : 28.09.2017					62. Başlatma tarihi : 28.09.2017					63. Başlatma tarihi : 28.09.2017	
64. Başlatma tarihi : 28.09.2017					65. Başlatma tarihi : 28.09.2017					66. Başlatma tarihi : 28.09.2017	
67. Başlatma tarihi : 28.09.2017					68. Başlatma tarihi : 28.09.2017					69. Başlatma tarihi : 28.09.2017	
70. Başlatma tarihi : 28.09.2017					71. Başlatma tarihi : 28.09.2017					72. Başlatma tarihi : 28.09.2017	
73. Başlatma tarihi : 28.09.2017					74. Başlatma tarihi : 28.09.2017					75. Başlatma tarihi : 28.09.2017	
76. Başlatma tarihi : 28.09.2017					77. Başlatma tarihi : 28.09.2017					78. Başlatma tarihi : 28.09.2017	
79. Başlatma tarihi : 28.09.2017					80. Başlatma tarihi : 28.09.2017					81. Başlatma tarihi : 28.09.2017	
82. Başlatma tarihi : 28.09.2017					83. Başlatma tarihi : 28.09.2017					84. Başlatma tarihi : 28.09.2017	
85. Başlatma tarihi : 28.09.2017					86. Başlatma tarihi : 28.09.2017					87. Başlatma tarihi : 28.09.2017	
88. Başlatma tarihi : 28.09.2017					89. Başlatma tarihi : 28.09.2017					90. Başlatma tarihi : 28.09.2017	
91. Başlatma tarihi : 28.09.2017					92. Başlatma tarihi : 28.09.2017					93. Başlatma tarihi : 28.09.2017	
94. Başlatma tarihi : 28.09.2017					95. Başlatma tarihi : 28.09.2017					96. Başlatma tarihi : 28.09.2017	
97. Başlatma tarihi : 28.09.2017					98. Başlatma tarihi : 28.09.2017					99. Başlatma tarihi : 28.09.2017	
100. Başlatma tarihi : 28.09.2017					101. Başlatma tarihi : 28.09.2017					102. Başlatma tarihi : 28.09.2017	

Yapı Denetimi					
Mimar	FİDRA (ERKANLI)	08-TC kimlik no	09-Ölçü ve ölçüm belgesi no	100-Adres	101-İmza
		2846284810	15193	ÖZALP MAH. ANKARA CAD. NO: 15 İÇ KAPİ NO: 2 MERKEZ / KIRSELE	KIRSELE ALIUCAN YAPİ DENETİMİ T.C. MİMARLIK MÜHÜRÜ 01.01.2019 15.01.2019 16.01.2019 17.01.2019 18.01.2019 19.01.2019 20.01.2019 21.01.2019 22.01.2019 23.01.2019 24.01.2019 25.01.2019 26.01.2019 27.01.2019 28.01.2019 29.01.2019 30.01.2019 31.01.2019 01.02.2019 02.02.2019 03.02.2019 04.02.2019 05.02.2019 06.02.2019 07.02.2019 08.02.2019 09.02.2019 10.02.2019 11.02.2019 12.02.2019 13.02.2019 14.02.2019 15.02.2019 16.02.2019 17.02.2019 18.02.2019 19.02.2019 20.02.2019 21.02.2019 22.02.2019 23.02.2019 24.02.2019 25.02.2019 26.02.2019 27.02.2019 28.02.2019 29.02.2019 30.02.2019 01.03.2019 02.03.2019 03.03.2019 04.03.2019 05.03.2019 06.03.2019 07.03.2019 08.03.2019 09.03.2019 10.03.2019 11.03.2019 12.03.2019 13.03.2019 14.03.2019 15.03.2019 16.03.2019 17.03.2019 18.03.2019 19.03.2019 20.03.2019 21.03.2019 22.03.2019 23.03.2019 24.03.2019 25.03.2019 26.03.2019 27.03.2019 28.03.2019 29.03.2019 30.03.2019 31.03.2019 01.04.2019 02.04.2019 03.04.2019 04.04.2019 05.04.2019 06.04.2019 07.04.2019 08.04.2019 09.04.2019 10.04.2019 11.04.2019 12.04.2019 13.04.2019 14.04.2019 15.04.2019 16.04.2019 17.04.2019 18.04.2019 19.04.2019 20.04.2019 21.04.2019 22.04.2019 23.04.2019 24.04.2019 25.04.2019 26.04.2019 27.04.2019 28.04.2019 29.04.2019 30.04.2019 01.05.2019 02.05.2019 03.05.2019 04.05.2019 05.05.2019 06.05.2019 07.05.2019 08.05.2019 09.05.2019 10.05.2019 11.05.2019 12.05.2019 13.05.2019 14.05.2019 15.05.2019 16.05.2019 17.05.2019 18.05.2019 19.05.2019 20.05.2019 21.05.2019 22.05.2019 23.05.2019 24.05.2019 25.05.2019 26.05.2019 27.05.2019 28.05.2019 29.05.2019 30.05.2019 31.05.2019 01.06.2019 02.06.2019 03.06.2019 04.06.2019 05.06.2019 06.06.2019 07.06.2019 08.06.2019 09.06.2019 10.06.2019 11.06.2019 12.06.2019 13.06.2019 14.06.2019 15.06.2019 16.06.2019 17.06.2019 18.06.2019 19.06.2019 20.06.2019 21.06.2019 22.06.2019 23.06.2019 24.06.2019 25.06.2019 26.06.2019 27.06.2019 28.06.2019 29.06.2019 30.06.2019 01.07.2019 02.07.2019 03.07.2019 04.07.2019 05.07.2019 06.07.2019 07.07.2019 08.07.2019 09.07.2019 10.07.2019 11.07.2019 12.07.2019 13.07.2019 14.07.2019 15.07.2019 16.07.2019 17.07.2019 18.07.2019 19.07.2019 20.07.2019 21.07.2019 22.07.2019 23.07.2019 24.07.2019 25.07.2019 26.07.2019 27.07.2019 28.07.2019 29.07.2019 30.07.2019 31.07.2019 01.08.2019 02.08.2019 03.08.2019 04.08.2019 05.08.2019 06.08.2019 07.08.2019 08.08.2019 09.08.2019 10.08.2019 11.08.2019 12.08.2019 13.08.2019 14.08.2019 15.08.2019 16.08.2019 17.08.2019 18.08.2019 19.08.2019 20.08.2019 21.08.2019 22.08.2019 23.08.2019 24.08.2019 25.08.2019 26.08.2019 27.08.2019 28.08.2019 29.08.2019 30.08.2019 31.08.2019 01.09.2019 02.09.2019 03.09.2019 04.09.2019 05.09.2019 06.09.2019 07.09.2019 08.09.2019 09.09.2019 10.09.2019 11.09.2019 12.09.2019 13.09.2019 14.09.2019 15.09.2019 16.09.2019 17.09.2019 18.09.2019 19.09.2019 20.09.2019 21.09.2019 22.09.2019 23.09.2019 24.09.2019 25.09.2019 26.09.2019 27.09.2019 28.09.2019 29.09.2019 30.09.2019 01.10.2019 02.10.2019 03.10.2019 04.10.2019 05.10.2019 06.10.2019 07.10.2019 08.10.2019 09.10.2019 10.10.2019 11.10.2019 12.10.2019 13.10.2019 14.10.2019 15.10.2019 16.10.2019 17.10.2019 18.10.2019 19.10.2019 20.10.2019 21.10.2019 22.10.2019 23.10.2019 24.10.2019 25.10.2019 26.10.2019 27.10.2019 28.10.2019 29.10.2019 30.10.2019 31.10.2019 01.11.2019 02.11.2019 03.11.2019 04.11.2019 05.11.2019 06.11.2019 07.11.2019 08.11.2019 09.11.2019 10.11.2019 11.11.2019 12.11.2019 13.11.2019 14.11.2019 15.11.2019 16.11.2019 17.11.2019 18.11.2019 19.11.2019 20.11.2019 21.11.2019 22.11.2019 23.11.2019 24.11.2019 25.11.2019 26.11.2019 27

[illegible]

131. Örgütlenme ve idare, Devlet T.C. İçişleri Bakanlığı
BELEDİYE KAYMAKAMLIĞI GENEL SEKRETERANLIĞI İNŞAAT BÖLÜMÜ
19-06-2011



EVA, Rapor №: 2025R0173-5, Rapor Tarihi: 30.01.2026

Yapı Denetimi					
Mimar	101 Adı Soyadı CELAL ÇAMURCU	102 T.C. kimlik no 48020204604	103 Oda adı no 12222	104 Adres İST. YOLU 13. KM ERDOĞAN Mh. GERSAN SAKIYI 2/252 2307 SK. NO:36 FENİMAHAL LÜKMAKARA	105 İmza
Statik	107 Adı Soyadı FELİZ DOĞAN	108 T.C. kimlik no 16062025208	109 Oda adı no 31823	110 Adres ZAFER CD. DOĞRUCUERİŞ MERKEZİ A BLOK NO:44 KIRSEKALE	
Elektrik	111 Adı Soyadı REKAYİP KURTÖĞÜ	112 T.C. kimlik no 10473251378	113 Oda adı no 17408	114 Adres ZAFER CD. NO:66A KIRSEKALE	
Mekanik Isıtma	115 Adı Soyadı ÖMER TARIKAN DEMİRCİ	116 T.C. kimlik no 31484716784	117 Oda adı no 39972	118 Adres DİVAK Mh. ZAFER CD. LAÇIN İÇNAN NO:4 KIRSEKALE	
Yapı Denetim Kuruluşu					
106 Kuruluşun adı 107 Yekûnenin adı soyadı, TC kimlik no		108 Vergi kimlik no 109 İzin belge no ve tarihi		110 Adres 111 İmza	
Mimarî Proje Müellifi					
112 Adı soyadı CELAL ÇAMURCU		113 T.C. kimlik no 48020204604		114 Oda adı no 12222	
				115 Adres İST. YOLU 13. KM ERDOĞAN Mh. GERSAN SAKIYI 2/252/2307 SK. NO:36 FENİMAHAL LÜKMAKARA	
Yapı Kullanıma İzin Belgesi Harcının		117 Değer(TL)		118 Maktuza tarihi 119 Maktuza no	
120: Diğer Hususlar					
KÖY BOKAĞI 2 DIŞ KAPILI NOLU BİNANIN A,B,C İÇ KAPILARI İÇİN VERİLMİŞTİR. (TOPLAM : 3 İÇ KAPI)					
Yapı sahibinin ...22.02.2013... günlü başvurusu üzerine, yukarıda tarih ve numarası yazılı Yapı Ruhsatı ile süresi içinde yapılan, özellikleri belirtilen, KISMI KULLANIMA İZİNİ verilen bağımsız bölümler de dahil, yapının tüm bölümleri incelenmiş, İmar Kanunu'na, Yapı Denetimi Hakkındaki Mevzuata, İmar Planına, yönetmeliklerine, Ruhsat ve eklerine, bilimsel ve teknik kurallara, Türk Standartlarına, Yapı Ruhsatı duyuru hükümlerine uygun olduğu ve kullanışmasında fen ve sağlık bakımından sakınca görülmediği tespit edilmiş, ilgililerinde imzaları alınarak, 3194 Sayılı İmar Kanunu ve Yapı Denetimi Hakkında Mevzuat uyanınca YAPI KULLANIMA İZİN BELGESİ verilmiştir. Verilen izin yapı sahibini ve diğer sorumluları, Kanuna, Ruhsat ve eklerine aykırılıktan doğacak sorumluluktan ve her türlü vergi, resim ve harç ödeme yükümlülüğünden kurtarmaz.					
Bina Mahallini Tetkik Eden Teknik Görevliler					
121 Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no, imzası, tarih Ali Tökin İNŞAAT MÜHÜRÜ 06.03.2013		122 Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no, imzası, tarih		123 Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no, imzası, tarih	
124 Belgesi tetkik eden yetkilinin adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no, imzası, tarih Uğur GEN 2044R PLANDISI 21.02.2013		125 Belgesi tetkik eden yetkilinin adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no, imzası, tarih Uğur GEN 2044R PLANDISI 21.02.2013			126 Ortay koda 2268268

EVA, Rapor N°: 2025R0173-5, Rapor Tarihi: 30.01.2026

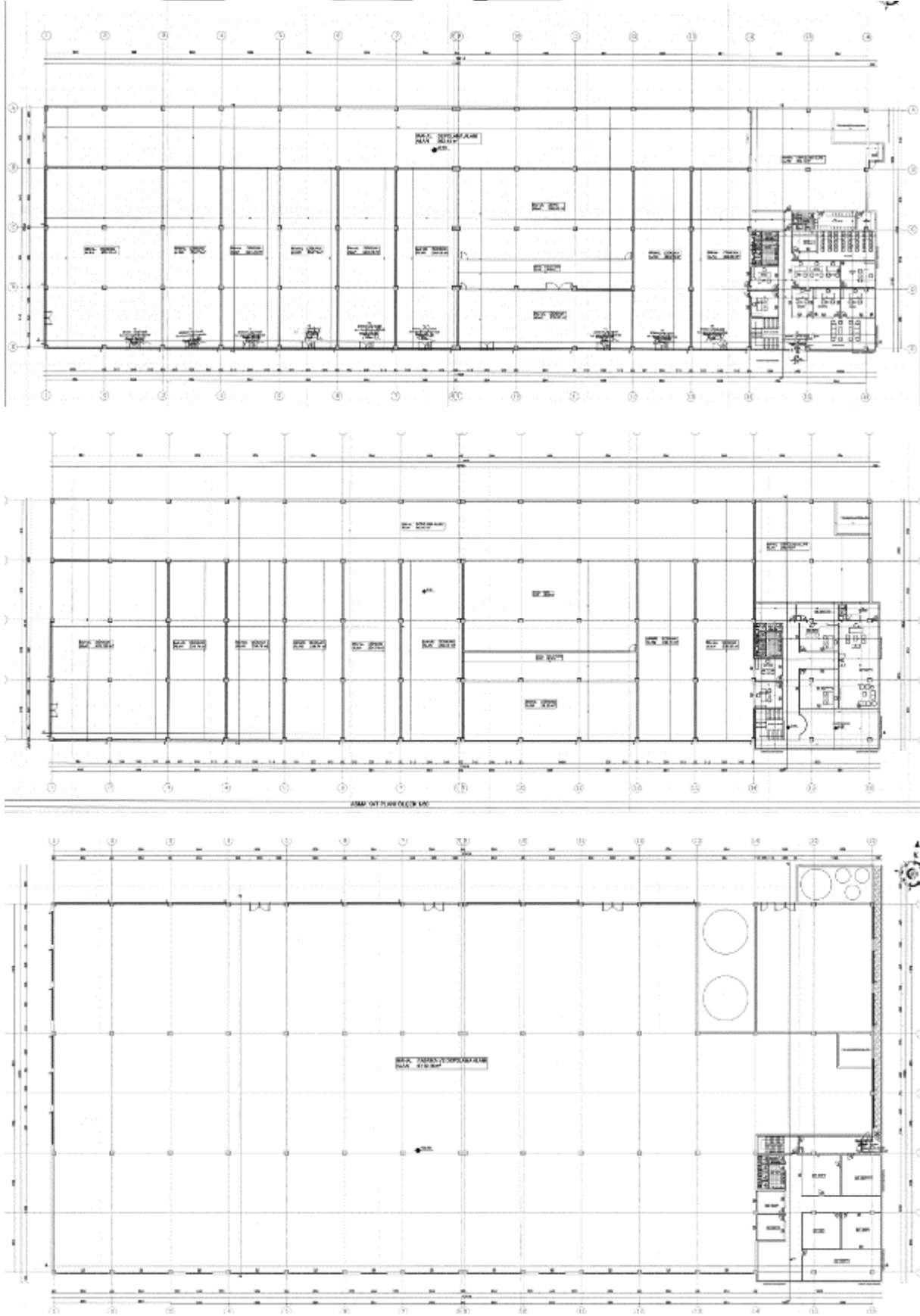
SHELL INTERNATIONAL
 OFFICE OF OIL MARKETING
James
 1990

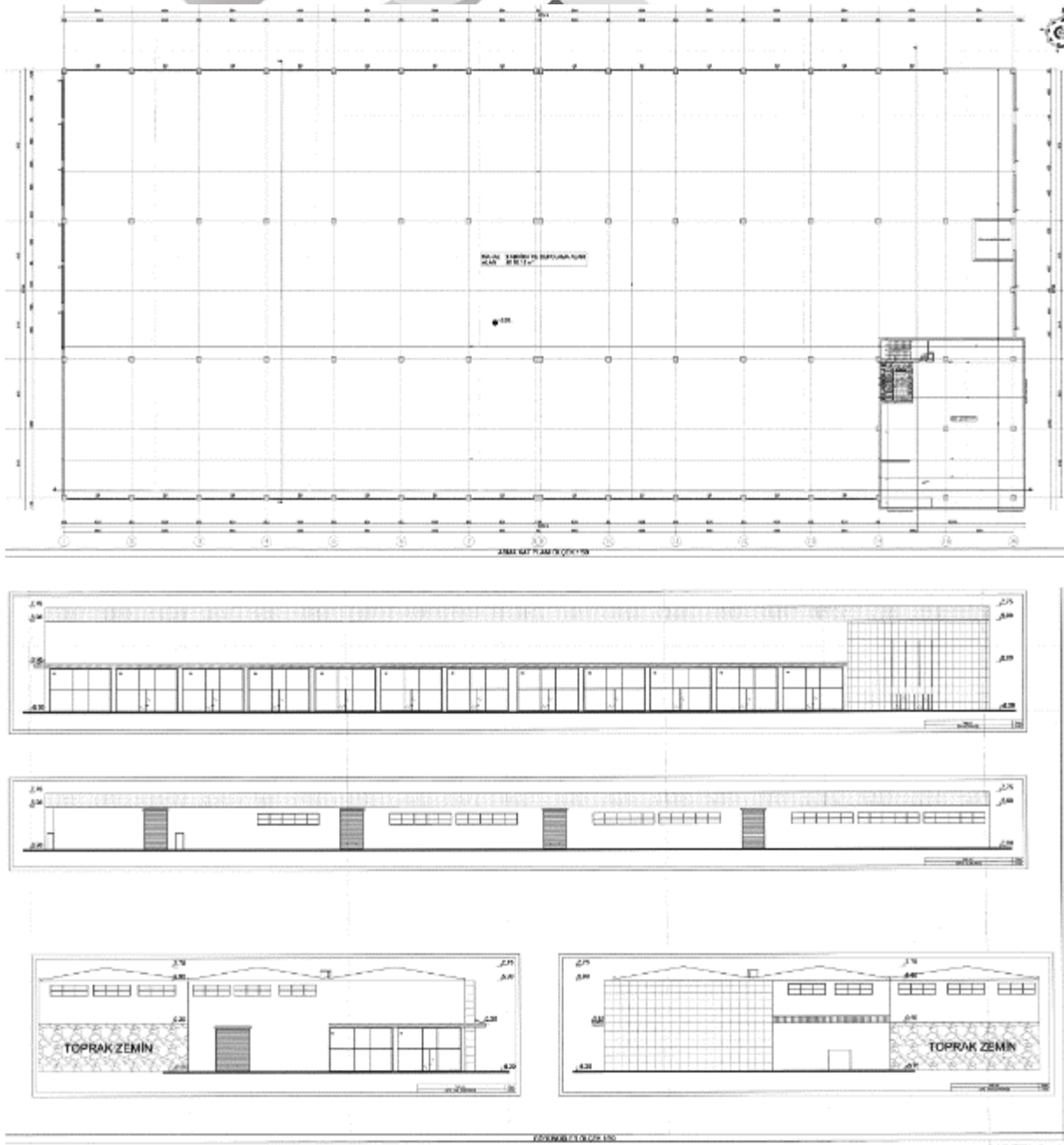
[illegible]

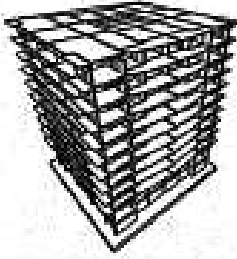
EVA, Rapor N°: 2025R0173-5, Rapor Tarihi: 30.01.2026

		B&M MİMARLIK MÜHENDİSLİK PLAN-PROJE-TAAHHÜT-DANIŞMANLIK ADRES: Öveçik Mah. Zafer Cad. Baltık İş Hanı No:55/208 KIRIKKALE TEL: 0 (506) 368 48 24 - 0 (318) 224 02 24 e_mail: bmrproje@hotmail.com				
YAPININ	SAHİBİ	TUNÇLAR KURUYEMİŞ GIDA İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş.				
	KULLANIM AMACI	TİCARİ (A BLOK)				
ARSANIN	İLİ	İLÇESİ	MAHALLE	PAFTA	ADA	PARSEL
	KIRIKKALE	YAHŞİHAN	HACIBALI		113	1
TAŞIYICI SİSTEM (BETONARME)	PARSEL ALANI	TABAN ALANI	İNŞAAT ALANI	KAT ADEDİ	YAPI SINIFI	İMAR DURUMU TARİH / NO
C25	8420					
MİMARİ PROJE MÜELLİFİ						
T.C:	48379645286					
ADI:	Oğuz					
SOYADI:	YENER					
ÖNVANI:	MİMAR					
SİCİL NO:	4454					
İMZA:  OĞUZ YENER MİMAR Sicil No: 4454						
YASAL UYARI: PROJE MÜELLİFİ HABERİ VE ONAYI OLMADAN PROJEDE VE TAŞIYICI SİSTEMDE HİÇBİR DEĞİŞİKLİK YAPILAMAZ. HER HAKKI SAKLIDIR.						
KAT İRTİFAKI				BELEDİYE ONAYI  Duygu ÖZLÜK 19.11.2019		
MİMARİ PROJE					M	









B&M MİMARLIK MÜHENDİSLİK

PLAN-PROJE-TAAHHÜT-DANIŞMANLIK

ADRES: Övcesik Mah. Zafer Cad. Baltaş İş Hanı No:55/205 KIRIKKALE
TEL: 0 (306) 368 48 24 - 0 (318) 224 02 24 e_mail: baproje@hotmail.com

YAPININ	SAHİBİ	TUNÇLAR KURUYEMİŞ GIDA İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş.
	KULLANIM AMACI	TİCARİ (B BLOK)

ARSAİNIN	İLTİ	İLÇESİ	MAHALLE	PAFTA	ADA	PARSEL
	KIRIKKALE	YAHŞIHAN	HACIBALLI		113	1

TAŞIYICI SİSTEM (BETONARME)		PARSEL ALANI	TABAN ALANI	İNŞAAT ALANI	KAT ADETİ	YAPI SINIFI	İMAR DURUMU TARİH / NO
C25	S420						

MİMARİ PROJE MÜELLİFİ

T.C:	48379648286
ADI:	OĞUZ
SOYADI:	YENER
ÖN VANI:	MİMAR
SİCİL NO:	4454

İMZA:

**B&M MİMARLIK
MÜHENDİSLİK**
Övcesik Mah. Zafer Cad. Baltaş İş Hanı No:55/205 KIRIKKALE
Tel: 0306 368 48 24 - 0318 224 02 24
İmza Vergi D.T.0155 679 26 544

OĞUZ YENER
MİMAR
Sicil No: 4454

YASAL UYARI: PROJE MÜELLİFİ HABERİ VE ONAYI
OLMADAN PROJEDE VE TAŞIYICI SİSTEMDE HİÇBİR
DEĞİŞİKLİK YAPILAMAZ. HER HAKKI SAKLIDIR.

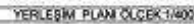
KAT İRTİFAKI

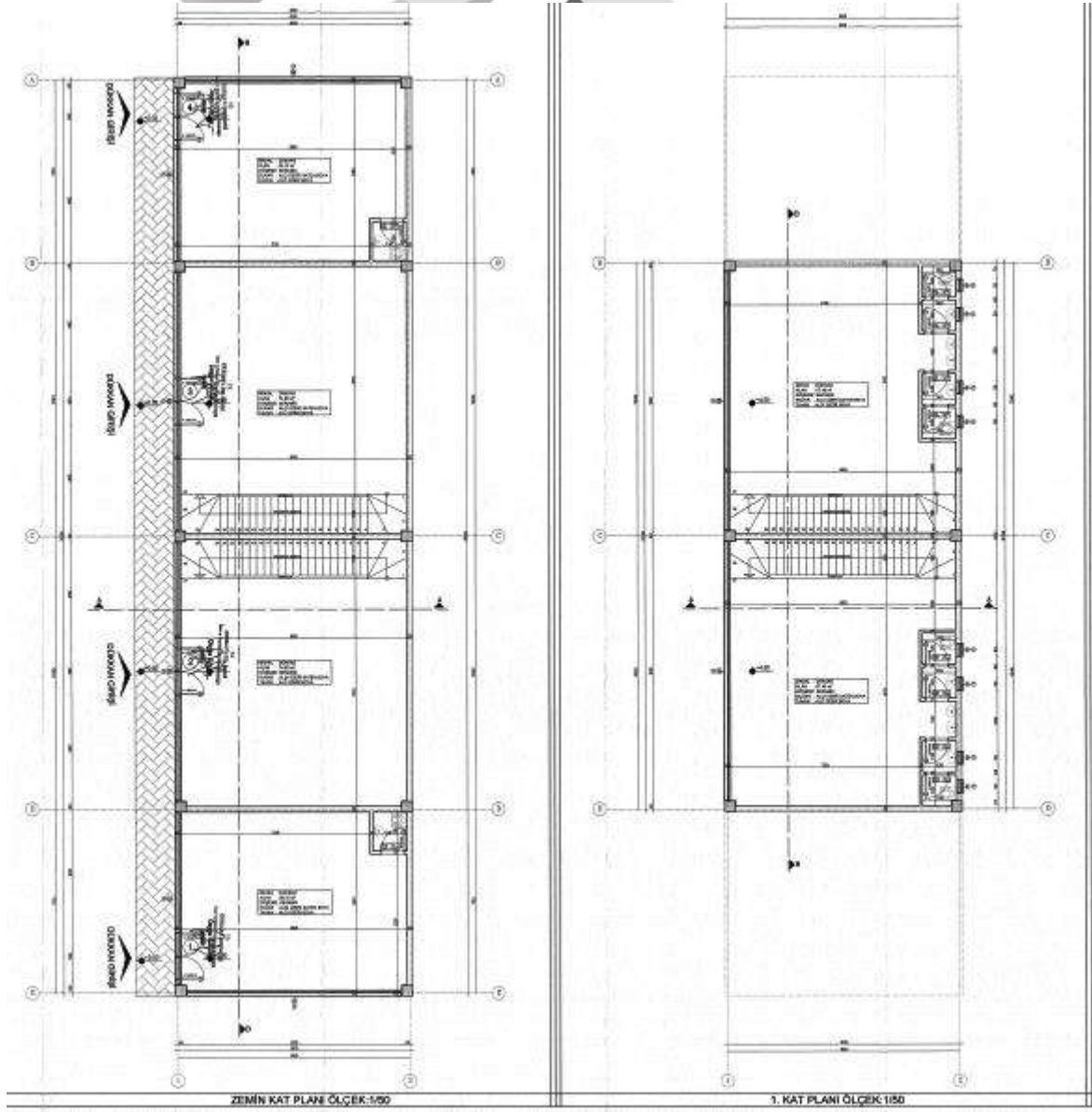
BELEDİYE ONAYI

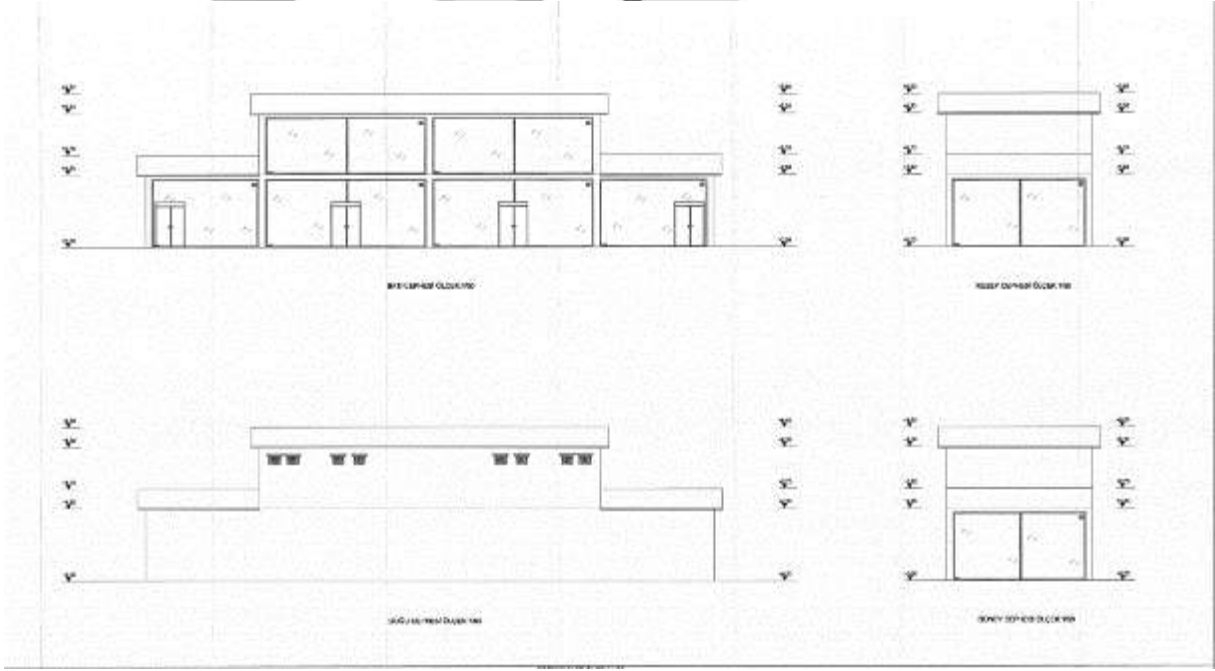
Duygu ÖZALIK
Mimar
19.11.2019

MİMARİ PROJE









EK 5

**KIRIKKALE İL ÖZEL İDARESİNDEN TEMİN EDİLEN RESMİ İMAR
DURUMU YAZISI**



T.C.
KIRIKKALE İL ÖZEL İDARESİ
İmar ve Kentsel İyileştirme Müdürlüğü



Sayı : E-91248060-754-44051
Konu : İmar Durumu

24.12.2025

Sayın Çitlekçi Mağazacılık Gıda Anonim Şirketi
Macun mahallesi 177. Cad. No:10 Yenimahalle/ANKARA

İlgi : 23.12.2025 tarihli yazı.

İlimiz Yahşihan İlçesi Hacıbalı Köyü 113 ada 3,4 parsel, 112 ada 1, 2 parsel, 200 ada 49 parsel , 375 ada 9 parsel numaralı taşınmazlar hakkında bilgi istendiği ilgide kayıtlı dilekçenizden anlaşılmaktadır.

Söz konusu taşınmazlar için ilgide kayıtlı dilekçe ekinde yer alan 02.01.2024 tarihinde verilen imar durumlarında bir değişiklik yoktur.

Bilgilerinize rica ederim.

Soner ÇELİKEL
Genel Sekreter Yrd.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: sLaLXV-1mTG8-gg+dWn-hnKgt5-kYELNzLP Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-ebys>

Erenler Mahallesi Cumhuriyet Cad. No: 178 71450 - Yahşihan Kırıkkale
Telefon No: (318)357 37 00 Dahili: 157 - 282 Faks No: (318)357 37 12
e-Posta: [kirk kalelozelidare@icisleri.gov.tr](mailto:kirik kalelozelidare@icisleri.gov.tr) İnternet Adresi:
<http://www.kirik kalelozelidare.gov.tr/>
Kep Adresi: icisleribakanligi@hs01.kep.tr

Bilgi için: Zeliha TÜRK
Şehir Plancısı
Telefon No:





T.C.
KIRIKKALE İL ÖZEL İDARESİ
İmar ve Kentsel İyileştirme Müdürlüğü

Sayı : E-91248060-754-35020
Konu : İmar Durumu

22.11.2024

Sayın Nuh GÜÇLÜOĞLU
Çitlekçi Mağazacılık Gıda A.Ş. Yenimahalle/ ANKARA

İlgi : 15.11.2024 tarihli yazı.

İlimiz Yahşihan İlçesi Hacıbalı Köyü 113 ada 3 parsel (eski 113 ada 1 ve 2 parsel) , 112 ada 1 ve 2 parsel, 200 ada 49 parsel numaralı taşınmazlar hakkında bilgi istendiği ilgede kayıtlı dilekçenizden anlaşılmaktadır.

Söz konusu taşınmazlar için ilgede kayıtlı dilekçe ekinde yer alan 28.12.2023 tarihinde verilen imar durumlarında bir değişiklik yoktur.

Bilgilerinize rica ederim.

Soner ÇELİKEL
Genel Sekreter Yrd.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: EVODPW-0eTD5P-SYUMar-QaDfhaa-kdWwGW Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/sozleni-olus>

Eretiler Mahallesi Cumhuriyet Cad. No: 158 T1450 - Yahşihan Kırıkkale
Telefon No: (318)357 37 00 Dahili: 158 - 282 Faks No: (318)357 37 12
e-Posta: kirik.kale@ozel.idare.gov.tr İnternet Adresi:
<http://www.kirik.kale@ozel.idare.gov.tr>
Ken Adresi: iculeribakanlan@tst01.kem.tr

Bilgi için: Zeliha TURK
Şehir Planlama
Telefon No:



	T.C. KIRIKKALE İL ÖZEL İDARESİ İMAR VE KENTSEL İYİLEŞTİRME MÜDÜRLÜĞÜ İMAR DURUM BELGESİ		TARİH : 28.12.2023
			EVRAK NO :

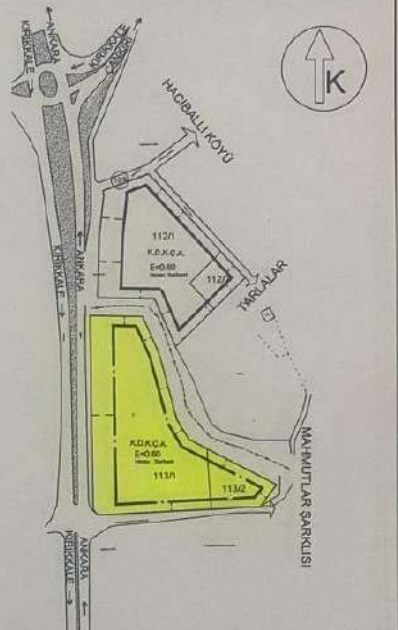
MALİK ADI SOYADI :	TUNÇLAR KURUYEMİŞ GIDA İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş.	VASFI :	KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANI (İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMASI GEREKİYOR)
İLÇE / KÖY :	YAHŞIHAN / HACIBALI	ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (m²) :	113/1 : 22.831,00 m² 113/2 : 3.284,00 m²
ADA / PARSEL :	113 / 1 VE 113 / 2	YAPI NİZAMI :	-

- BU PLAN, PLAN PAFTASI VE NOTLARI İLE BERABER BİR BÖTÜNDÜR.

-SU KİRLİLİĞİ YÖNETMELİĞİ TEKNİK USULLER TEBLİĞİNDE BELİRTİLEN KURALLARA UYULACAKTIR.

-PLAN ONAMA SINIRLARI İÇERİSİNDE "KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK TESİSLER HAKKINDA YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

-PLANLANAN ALANDA HÜKÜM BULUNMAYAN KONULARDA, 3194 SAYILI İMAR KANUNUNA UYULACAKTIR.



YAPI YÜKSEKLİĞİ :	SERBEST (İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMASI GEREKİYOR)	AÇIKLAMALAR VE UYGULAMA ESASLARI : 1) Bu İmar Durumu yürürlükteki mevzuata göre düzenlenmiştir. İmar durumu yalnızca bilgi amaçlıdır. Ruhsat başvurusu için İdaremizin görüşü alınması gerekmektedir. 2) Bu belge talep üzerine hazırlanmış olup, İmar Planında değişiklik olması halinde hiçbir hak iddia edilemez. 3) Jeolojik ve Zemin Etüt Durum Raporlarına göre gerekli tedbirlerin alınması zorunludur. 4) İlgili kurum görüşlerinin alınması gereken alanlarda; alınan kurum görüşlerine istinaden işlem yapılır. 5) Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ve Ek Plan Notları dışında İçme-Kullanma Suyu Havzalarının Korunmasına Dair Yönetmelik Hükümleri geçerlidir.
TAKS :	-	
KAKS :	-	
ÇEKME MESAFESİ : (KIRIKKALE-ANKARA YOLU)	25 Metre	
ÇEKME MESAFESİ : (KOMŞU PARSEL)	5 Metre	
ÇEKME MESAFESİ : (DİĞER CEPHELER)	10 Metre	
EMSAL :	0.60	





T.C.
KIRIKKALE İL ÖZEL İDARESİ
İmar ve Kentsel İyileştirme Müdürlüğü



Sayı : E-91248060-754-27305
Konu : İmar Durumu

02.01.2024

Sayın Çitlekçi Mağazacılık Gıda A. Ş.
Macun mahallesi 177. cad. No:10 Yenimahalle/ANKARA

İlgi : 20.12.2023 tarihli yazı.

İlimiz Yahşihan İlçesi Hacıbalı Köyü 375 ada 9 parsel, 113 ada 1 ve 2 parsel, 112 ada 1 ve 2 parsel, 200 ada 49 parsel numaralı taşınmazlar hakkında bilgi istendiği ilgide kayıtlı dilekçenizden anlaşılmaktadır.

Söz konusu taşınmazlardan 375 ada 9 parsel, 113 ada 1 ve 2 parsel, 112 ada 1 ve 2 parsel Nazım ve Uygulama İmar Planı içinde kalmakta olup; planda 'Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı' olarak ayrılmıştır ve İmar Durum Belgeleri yazımız ekinde sunulmuştur. Fakat bu alanlarda 3194 sayılı İmar Kanununa istinaden "**Ek paragraf:14/2/2020-7221/6 md.) İmar planlarında bina yükseklikleri yençok: serbest olarak belirlenemez. (Ek paragraf:14/2/2020-7221/6 md.) Sanayi alanları, ibadethane alanları ve tarımsal amaçlı silo yapıları hariç olmak üzere mer'i imar planlarında yençok: serbest olarak belirlenmiş yükseklikler; emsal değerde değişiklik yapılmaksızın çevredeki mevcut teşekküller ve siluet dikkate alınarak, imar planı değişiklikleri ve revizyonları yapılmak suretiyle ilgili idare meclis kararı ile belirlenir.**" hükmü ve **14 Haziran 2014 tarih ve 29030 sayılı** Resmi Gazete de yayınlanan **Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği** ekinde 'Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı' plan lejantından kaldırılması sebepleri ile yukarıda zikredilen parseller üzerinde herhangi bir işlem yapılmak istenmesi durumunda öncelikle İdaremizin görüşü alınarak İmar Planı Değişikliği yapılması gerekmektedir.

Ayrıca 200 ada 49 parsel numaralı taşınmaz Nazım ve Uygulama İmar Planı dışında kalmakta olup; Plansız Alanlar İmar Yönetmeliğine tabidir. Bu taşınmaz Ankara-Kırıkkale karayolunda kalmaktadır ve kamulaştırma sınırı arşivimizde bulunmamaktadır.

Bilgilerinize rica ederim.

Suat ARSLAN
Genel Sekreter Yrd.

Ek: İmar Durum Belgesi (3 Adet)

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: aKFFSh-qw8Mpi-2jDqeh-H7CqxC-HTVhEGu4 Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-ebvy>

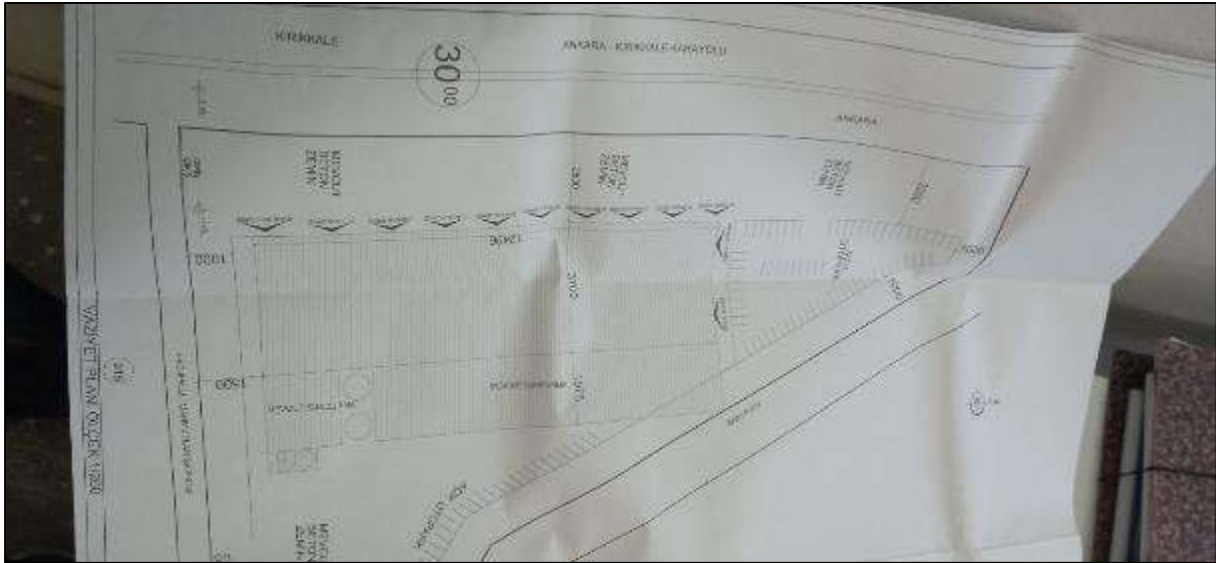
Erener Mahallesi Cumhuriyet Cad. No: 158 71450 - Yahşihan Kırıkkale
Telefon No: (318)357 37 00 Dahili: 158 - 282 Faks No: (318)357 37 12
e-Posta: kirikaleozelidare@icisleri.gov.tr İnternet Adresi:
<http://www.kirikaleozelidare.gov.tr/>
Kee Adresi: icisleribakanligi@ts01.keo.tr

Bilgi için: Zeliha TÜRK
Şehir Plancısı
Telefon No:



EK 6

APLIKASYON KROKİSİ



		
T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI		CSB01000195786101
YAPI KAYIT BELGESİ		
		Belge No : 9V64GCYZ Başvuru Numarası : 1957861 Düzenleme Tarihi : 12.10.2018
Belgenin Kapsamı	:	Bağımsız Bölüm için verilmiştir.
Belgenin Niteliği	:	TİCARİ
Yapının Adresi	:	İl:KIRIKKALE, İlçe:YAHŞIHAN, Köy:HACIBALI, Cadde/Sokak:-, Bina:2, Ada:113, Parsel:1
Arsa Alanı	:	22831,00 m ²
Bağımsız Bölüm Alanı	:	722,85 m ²
Bağımsız Bölüm Numarası	:	2
<i>İşbu belge, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yapanın beyanına uygun olarak düzenlenmiştir.</i>		
<i>Bu belgenin doğruluğu https://www.turkiye.gov.tr/csb-imar-barisi-belge-dogrulama adresinde veya mobil cihazlarınıza yükleyebileceğiniz e-Devlet Kapısı'na ait Barkodlu Belge Doğrulama uygulaması vasıtası ile yandaki karekod okutularak kontrol edilebilir.</i>		
		

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

3.01.2024 19:22



Bu çıktı resmi belge değildir.
Resmi işlemlerde kullanılmaz.



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

Başvuru Bilgileri

Başvuru Numarası	1957861
Değişiklik Numarası	-
Başvuru Zamanı	26/09/2018 18:48:54
Ödeme Tutarı (TL)	22.732,06
Ek Ödeme Tutarı (TL)	-
Ticari Bağımsız Bölüm Başına Düşen Tutar (TL)	22.732,06
Durum	Ödendi

Müracaat Sahibine Ait Bilgiler

T.C. Kimlik Numarası	46276497724
Adı Soyadı	İLHAN TUNÇ
Cep Telefonu Numarası	5336804871
E-Posta Adresi	ilhantunc0640@gmail.com
İletişim Adresi	HACIBALI KÖYÜ KÖY ÖNÜ MEVKİİ NO 2 YAHŞİHAN KIRIKKALE

Yapıya Ait Bilgiler

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

Sayfa 1 / 3

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı - İmar Banısı Kayıt Başvurusu ve Sorgulaması

3.01.2024 19:22

Yapı Kullanma İzni (İskan) Belgesi Var mı?	VAR
Ayıklığın Kapsamı	Bağımsız Bölüm
Yapının Kullanım Amacı	Ticari
İli	KIRIKKALE
İlçesi	YAHŞİHAN
Mahalle / Köy	HACIBALI
Cadde / Sokak	-
Bina Numarası	2
Ada Numarası	113
Parsel Numarası	1
Bağımsız Bölüm Numarası	2
Bağımsız Bölüm Alanı (metrekare)	722,85
Toplam Yapı Alanı (metrekare)	12615,67
Arsa Birim Değeri (TL / metrekare)	16
Yapının Bulunduğu Arsanın Yüzölçümü (metrekare)	22831
Yapı Sınıfı (Yapı Birim Maliyet Bedeli)	1-2 katlı binalar ve basit sanayi yapıları (600 TL / metrekare)
Arsanın Mülkiyet Durumu	Özel Mülkiyet

Ayıklığın Niteliği

MESCİD WC LER SUNDURMA VE BÜFE

Yapıya Ait Fotoğraflar

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

Sayfa 2 / 3



TÜRKİYE CUMHURİYETİ CUMHURBAŞKANLIĞI
DİJİTAL DÖNÜŞÜM OFİSİ



A.Ş. tarafından yapılmaktadır.

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

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

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

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

✓ A110. Düzenli Tasfiye (Orderly Liquidation)

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

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

✓ A.120 Zorunlu Satış (Forced Sale)

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

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

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

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

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

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

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

✓ 30. Gelir Yaklaşımı (Income Approach)

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

Aşağıdaki koşullar altında gelir yaklaşımı uygulanmalı ve önemli ölçüde ağırlık verilmelidir

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

✓ A20. Gelir Yaklaşımı Yöntemleri (Income Approach Methods)

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

İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi;

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

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

İNA yöntemindeki kilit adımlar şunlardır:

- (a) Söz konusu varlığın niteliği ve değerlendirme için en uygun nakit akışı türünü seçim (yani, vergi öncesi veya vergi sonrası, toplam nakit akışları veya öz sermayeye nakit akışları, gerçek veya nominal, vb.)
- (b) Varsa, nakit akışının tahmin edileceği en uygun açık dönemi belirlemelidir,

- (c) O dönem için nakit akışı tahminleri hazırlamak,
- (d) Açık tahmin döneminin (varsa) sonunda söz konusu varlık için nihai değerinin uygun olup olmadığının belirlenmesi ve ardından varlığın niteliğine uygun nihai değer belirlenmesi,
- (e) Uygun indirgenme oranının belirlenmesi ve
- (f) İndirgenme oranını, varsa nihai değerde dahil olmak üzere, tahmin edilen gelecekteki nakit akışına uygular.

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

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

Maliyet yaklaşımı aşağıdaki durumlarda uygulanmalı ve önemli ölçüde ağırlık verilmelidir:

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

UDS-410

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

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

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

EK 9

ÖZEL VERİLER - GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

Özel Veriler - Gayrimenkullerin Bulunduğu Bölgenin Analizi

✓ **Kırıkkale İli**



Kırıkkale 8 İlçesi, 171 Köyü ve 18 Kasabası ile bulunan bir ildir.

12 hanelik Kırıkköyü arazisi üzerinde kurulan kent, 1941' de Belediye, 1944 yılında İlçe olmuştur. 1989 yılında İl statüsü kazanan Kırıkkale'ye 3578 Sayılı Kanun ile Keskin, Delice ve Sulakyurt ilçeleri bağlanmıştır.

1990 yılında 3644 Sayılı Kanunla Balışeyh, Çelebi ve Karakeçili Bucakları ile Bahşili ve Yahşihan Beldeleri İlçe statüsüne yükseltilerek Kırıkkale'ye bağlanmış, böylece İlçe sayısı 8'e ulaşmıştır.

Kırıkkale'nin temelleri 1925 yıllarda atılmıştır. Türk Silahlı Kuvvetlerine silah imalatı için Kırıkkale'nin

seçilmesi ilin kurulmasına ve gelişmesine vesile olmuştur. 12 hanelik Kırık köyü 1929 yılında 3 bin nüfusa ulaşmış olup nahiye statüsü almıştır. 1941 yılında belediye olan Kırıkkale 1944 yılında ilçe statüsüne kavuşmuş ve Ankara'ya bağlanmıştır. Nüfusu hızla artan ve gelişen Kırıkkale 1989 yılında il statüsü kazanmıştır.

2010 Yılı Genel Nüfus Sayımı sonuçlarına göre Kırıkkale ilinin toplam nüfusu 276.647'dir. Toplam nüfusun 233.073'ü şehir merkezinde, 43.574'ü ise köylerde yaşamaktadır. 2024 yılı "Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi"ne göre nüfusu ise 283.053'tür.

Yıllar	1990	2000	2010	2024
Kırıkkale	349.396	383.508	276.647	283.053

İl toprakları kuzeyindeki Çamlıca, Karakaya ve Kırıkkale tepelerinin ovaya indikleri meyil üzerinde bulunmaktadır. İl topraklarının denizden ortalama yüksekliği 700 m.'dir. Kuzeybatı-güneydoğu yönünde uzanan Koçu Dağı 4 km. genişlik ve 7 km. uzunluğa sahip olup en yüksek noktası Yığıltepe'dir (1.278 m.). İl sınırları içinde ovalık alanlar çok azdır. En önemlisi Kırıkkale ovasıdır.

Kırıkkale bir sanayi kenti olduğu kadar aynı zamanda önemli bir tarım kenti konumundadır. Nüfusun %52'si tarım alanında iştigal ederken sanayi kesiminde çalışan %21 oranındadır. MKE fabrikaları, Kırıkkale Üniversitesi ve TÜPRAŞ rafinerisi ilin önemli ekonomik yapısını oluşturur. OSB'deki gelişmeler yeni istihdam oluşturmakla birlikte istenilen seviyeye ulaşamamıştır. Özel sektör yatırımlarında son yıllarda belirli bir artış gözlenmektedir. Tarım ve hayvancılık ilin ekonomik yapısında önemli bir gelir payına sahip olup özellikle ilçe, kasaba ve köylerin geçim kaynağını bu sektör oluşturmaktadır.

Kırıkkale il merkezi kamu ağırlıklı sanayi şehri olup, diğer ilçe merkezleri ve kırsal kesimin ekonomik yapısı tarıma dayalıdır. Kırıkkale'de imalat sanayi kamuya ait büyük işletmelerin yanında, özel sektöre ait küçük ve orta ölçekli işletmelerden oluşmaktadır. MKE Fabrikaları ve Tüpraş Rafinerisi ilin ekonomik yapısında önemli yer tutmaktadır. Kamu kesiminde işçi ve memur ağırlıklı istihdam, ücretlere bağlı olarak ticari yaşamı da etkilemektedir.

Kamu kesimine dayalı olarak gelişen Kırıkkale imalat sanayi; savunma, metal ve petro-kimya sanayi yoğunlaşırken, özel sektörde genellikle bu sanayi kollarına bağlı olarak gelişmenin yanı sıra tarım makinaları, gıda ve yem sanayi, toprak, tekstil, ağaç ve mobilya işleri sanayisine yönelik olarak gelişme olmuştur.

Başta Ankara olmak üzere Orta Anadolu bölgesindeki birçok ilin petrol ürünleri ihtiyacını karşılamak amacıyla, Kırıkkale, Hacılar beldesine kurulan ve 25.10.1986 tarihinde işletmeye açılan ve petrol işleme kapasitesi 5 milyon ton/yıl olan TÜPRAŞ Orta Anadolu Rafinerisi, 2005 yılında

özelleştirilmiştir. BOTAS'ın Ceyhan terminalinden 447 km. uzunluğunda boru hattıyla ulaşan ham petrol işlenmektedir.

İlde özel sektör kuruluşlarının faaliyette bulunduğu I. Organize Sanayi Bölgesi 150 hektar üzerine tesis edilmiş ve altyapı çalışmaları 2001 yılında tamamlanarak hizmete açılmıştır.

II. Organize Sanayi bölgesinin kurulması için Kırıkkale-Kırşehir karayolu üzerinde, il merkezine 15 km. mesafede, Keskin-Cankurtaran mevkiinde 307 hektarlık alanın I. ve II. Etap olarak planlaması yapılmıştır. İlk etapta 154 hektarlık kısmının etüt ve proje çalışmaları tamamlanmış olup, altyapı çalışmalarına kısa sürede başlanılacaktır.

İl Merkezinde küçük ölçekli sanayi esnafının ihtiyaçları doğrultusunda düzenli ve modern bir mekan oluşturmak amacıyla, Yahşihan ilçesinde 376 işyeri kapasiteli ve 1.148 çalışanı ile il ekonomisinde önemli bir yer tutmakta olan Kırıkkale Küçük Sanayi sitesi inşa edilmiş ve faaliyete geçirilmiştir.

Kırıkkale ili toplam alanı 463.000 hektardır. Bunun 306.506 hektarı (% 66,2) tarımsal üretimde kullanılmaktadır. Tarıma elverişli arazi içinde tarla arazisi 206.389 ha. ile en büyük paya sahiptir. Tarla arazisinin % 62'sinde (189.950 ha.) hububat ekimi yapılmaktadır. Bu nedenle özellikle kırsal kesimin başlıca geçim kaynağı tarım ve hayvancılıktır.

✓ Yahşihan İlçesi



Yahşihan Kırıkkale ilinin merkeze en yakın ilçesidir. Kırıkkale Merkez ile bitişiktir.

Köyün ekonomisi tarıma dayalıdır. Kırıkkale Sanayi Bölgesi ilçe sınırlarında kalır.

1956 yılında Belediye olan Yahşihan, 09.05.1990 gün ve 3644 sayılı kanunla ilçe olmuş ve 17 Ağustos 1991 tarihinde ilçe Kaymakamının atanması ile fiilen ilçe olarak faaliyete geçmiştir.

2024 yılı "Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi'ne göre nüfusu 38.530 'dur.

İlçe	Nüfus	Yüzölçümü	Yoğunluk
Yahşihan	38.530	245 km ²	157 kişi/km ²

EK 10**ÖNGÖRÜLER VE KISITLAYICI KOŞULLAR**

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

EK 11**ÖZGEÇMİŞLER**

Ad/ Soyad	:	Emrecañ GÜLCEMAL
Doğum Yeri ve Tarihi	:	Kırıkkale / 13.03.1995
Meslek Eğitim Durumu	:	Harita Mühendisi Yıldız Teknik Üniversitesi
Pozisyon	:	EVA Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş. Uzmanı, Proje Değerleme&Danışmanlık Departmanı
İş Tecrübesi	:	2021 - Eva Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş. Uzmanı, Proje Değerleme&Danışmanlık Departmanı
Seminer & Kurslar	:	
Yabancı Diller	:	İngilizce (İyi düzeyde), Almanca (Orta Düzeyde)
Dernek Üyeliğı	:	Türkiye Değerleme Uzmanları Birliğı (TDUB)
Lisanslar Yeterlilikler	:	SPK Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı (Lisans No: 919083)

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

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



Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu



SPL
Gayrimenkul
Değerleme

Düzenlenme Tarihi: 3.09.2021

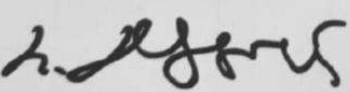
Belge No: 919083

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

EMRECAN GÜLCEMAL

Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ



Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ







EK 13

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



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 17.01.2025 Belge No: 2025-02.13835

Sayın Emrecan GÜLCEMAL
(T.C. Kimlik No: [REDACTED] Lisans No: 919083)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde “Gayrimenkul Değerleme Uzmanı” olmak için aranan 3 (üç) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.


Hakan UFUK
Genel Sekreter


Yaşar BAHÇECİ
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 14**BAĞIMSIZLIK BEYANI**

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

Saygılarımızla,

Lisanslı Değerleme Uzmanı	Lisanslı Değerleme Uzmanı	Lisanslı Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
			
Emrecan GÜLCEMAL	Evren TÜFEKÇİ	Özdil ŞAHİN	Cansel Şirin YAZICI
Lisans No: 919083	Lisans No: 402789	Lisans No: 400461, MRICS, RICS Registered Valuer	Lisans No: 400112, FRICS, RICS Registered Valuer