

**ÇİTLEKÇİ
MAĞAZACILIK GIDA
A.Ş.**

**KIRIKKALE
YAHŞİHAN'DA
KONUMLANMIŞ 4
ADET BAĞIMSIZ
BÖLÜMDEN OLUŞAN
DÜKKAN
DEĞERLEME
RAPORU
Yahşihan/KIRIKKALE**

**Rapor No: 2025R0173-6
Rapor Tarihi: 30.01.2026**

YÖNETİCİ ÖZETİ

Gayrimenkullerin Mevcut Kullanımı	: Kırıkkale ili, Yahşıhan ilçesi, Hacıbalı Mahallesi'nde konumlu, 375 ada, 9 parselde "Bir Katlı Betonarme Dükkan Ve Arsası" vasıflı, 4 adet bağımsız bölümden oluşan gayrimenkuller.
Gayrimenkullerin Açık Adresi	: Ankara Caddesi, No:10, Yahşıhan / KIRIKKALE
Gayrimenkullerin Adres Kodu¹	: 2367171358
Raporu Hazırlayan	: EVA Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	: 30.01.2026
Rapor No	: 2025R0173-6
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, Yahşıhan ilçesi, Hacıbalı Mahallesi, 375 ada, 9 no'lu parselde konumlanmış, "Bir Katlı Betonarme Dükkan ve Arsası" vasıflı, 4 adet bağımsız bölümden oluşan "Dükkan" vasıflı taşınmazlardır. Söz konusu gayrimenkuller "Çitlekçi Mağazacılık Gıda Anonim Şirketi" mülkiyetindedir. 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 375 ada, 9 no'lu parsel Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı fonksiyonuna sahip olup, KAKS: 0,60 yapılaşma koşullarına sahiptir. Taşınmazların konumlanmış olduğu 375 ada, 9 no'lu parselde 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
Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Gayrimenkullerin Toplam Pazar Değeri*;	132.475.000	158.970.000

*Değerlemeye konu 375 ada, 9 no'lu parselde konumlanmış olan 4 adet bağımsız bölüm ve tarımsal depo alanı olan tanımlanmış olan yapı alanının 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 değerleme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilişkimiz ve önyargımızın olmadığını;
- Değerleme ücretimizin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını;
- Değerleme çalışmalarımızı ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirdiğimizi;
- Değerleme uzmanı olarak değerleme yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimli olduğumuzu;
- Değerleme uzmanı olarak mülkü incelediğimizi ve gerekli eğitim şartlarına haiz olduğumuzu beyan ederiz.
- Bu değerleme raporu ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- Bu sayfa, bu değerleme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür, bağımsız kullanılamaz.

Lisanslı Değerleme Uzmanı	Lisanslı Değerleme Uzmanı	Lisanslı Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
			
Emrehan GÜLCİMAL	Evren TÜFEKÇİ	Özdiş 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: <http://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	13
4.2.1 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkuller İle İlgili Herhangi Bir Takyidat (Devir Edilebilmesine İlişkin Sınırlama) Olup Olmadığına İlişkin Bilgi	13
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	20
4.3.4. Gayrimenkuller İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar	24
4.4 Gayrimenkullere İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler	24
4.5 Gayrimenkul ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler ile İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	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 İle Bunların Gayrimenkul Değerine Etkisi	32
5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Mevcut Durumuna İlişkin Yapılan Tespitler	38
5.4 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Yapısal ve Teknik İnşaat Özellikleri	40
5.5 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Fiziksel ve İç Mekan İnşaat Özellikleri	41
5.6 Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler	41
5.7 Varsa Mevcut Yapı İle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler ile Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanununun 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	42
5.8- Gayrimenkullerin 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	42
BÖLÜM 6	43
GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEMESİ	43
6.1 Gayrimenkullerin Analizi	43
6.2 Gayrimenkullerin Değerine Etki Eden Faktörler – SWOT Analizi	46
6.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların/Yöntemlerin Analizi ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri	47
6.3.1 Pazar Yaklaşımı	47
6.3.1.1 Pazar Değeri Takdiri	61
6.3.2 Gelir Yaklaşımı	63
6.3.2.1. Gelir Yaklaşımı Yöntemi	63
6.4 Değerleme Konusu Taşınmazların Kalan Ekonomik Ömürlerinin Tespiti	65
6.5 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi	65
BÖLÜM 7	68
SONUÇ – NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	68
BÖLÜM 8	69
EKLER	69

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

Rapor Numarası	:	2025R0173-6
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/İstanbul
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) değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 220.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur. 220.000,00 TL olan şirket sermayemiz: Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğin 10. Maddesi ve 30.06.2020 tarih ve 36231672-415.02.02-E.6602 sayılı Sermaye Piyasası Kurulu izinleri ile 21.07.2020 tarihinde 1.000.000,00 TL’ye çıkartılmıştır.
Lisans Bilgileri	:	- Şirketimiz 23 Mart 2009 tarihi itibarı ile Sermaye Piyasası Kurulu’nun Lisanslı Değerleme Şirketleri listesine alınmıştır. - Şirketimize, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu’nun 27.01.2011 tarih ve 4030 sayılı kararı ile "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik" in 11.maddesine istinaden bankalara değerlendirme hizmeti verme yetkisi verilmiştir. - Şirketimiz, 16.02.2011 tarihi itibarıyla, İngiliz RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) tarafından "Regulated by RICS" Statüsüne alınmıştır.

SÖZLEŞME/MÜŞTERİ/YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER

Müşteri Unvanı / Adresi	:	Çitlekçi Mağazacılık Gıda A.Ş. / Macun Mahallesi, 177. Cadde, No:10, Yenimahalle / ANKARA
Rapor Talep Tarihi	:	19.12.2025
Çalışmanın Başlangıç Tarihi	:	23.12.2025
Dayanak Sözleşmesi Tarihi	:	23.12.2025
Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar	:	Değerleme çalışması kapsamında müşteri tarafından herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.
Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	:	Değerleme konusu taşınmazlar için değer takdiri yapılırken 375 ada, 9 no’lu parsel üzerinde konumlu 4 adet bağımsız bölüm ile birlikte herhangi bir bağımsız bölüm numarası verilmemiş olan ve tarımsal depo amaçlı kullanımı için projelendirilerek yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi alınmış olan yapı için değer takdiri Pazar Yaklaşımı ve Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı’na göre değer takdiri yapılmıştır.

Ancak söz konusu tarımsal depolama alanı için herhangi bir bağımsız bölüm numarası alınmamış olması ve 4 bağımsız bölümden herhangi birinin eklentisi olarak tanımlanmamış olması sebebiyle taşınmazlar için ayrı ayrı değer hesaplamaları yapılmış ve rapor içerisinde hesaplanmış olan değer takdiri bir bütün olarak gösterilmiştir.

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	:	Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri’ne göre daha önce değerlendirme konusu gayrimenkul için; 12.01.2024 tarih ve 2023R0201-6 numaralı Ahmet DURMUŞ, Evren TÜFEKÇİ, Özdil ŞAHİN ve Cansel Şirin YAZICI tarafından rapor düzenlenmiştir. (62.196.000-TL KDV HARİÇ) 12.12.2024 tarih ve 2024R0161-6 numaralı Emrecan GÜLCEMAL, Evren TÜFEKÇİ, Özdil ŞAHİN ve Cansel Şirin YAZICI tarafından rapor düzenlenmiştir. (90.320.000-TL KDV HARİÇ) 31.12.2024 tarih ve 2024R0198-6 numaralı Emrecan GÜLCEMAL, Evren TÜFEKÇİ, Özdil ŞAHİN ve Cansel Şirin YAZICI tarafından rapor düzenlenmiştir. (98.200.000-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 İstanbul Piyasalarında faaliyet göstermesine izin verilen; yetkili müesseseler, kıymetli madenler aracı kurumları, kıymetli maden üretimi veya ticaretiyle iştigal eden şirketler.

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

BEYANLARIMIZ**Değerleme Modeli**

: Kırıkkale İli, Yahşıhan ilçesi, Hacıbalı mahallesi, 375 ada, 9 no'lu parselde kayıtlı gayrimenkullerin Pazar değeri takdir edilmiştir. Değer takdiri Pazar 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 değer değerlendirme 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;**

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

Alansal Bilgiler

Değerlemeye konu 375 ada, 9 no'lu parsel üzerinde yer alan ve 4 adet bağımsız bölümden oluşan taşınmazlar için toplam yasal alan 530 m², mevcut alan 578,50 m² olarak hesaplanmıştır. Tarımsal depo alanı olarak inşa edilmiş yapı ise yasal durumda 1.520 m², mevcut durumda ise 2.220 m² kapalı kullanım alanına sahip olduğu tespit edilmiştir.

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

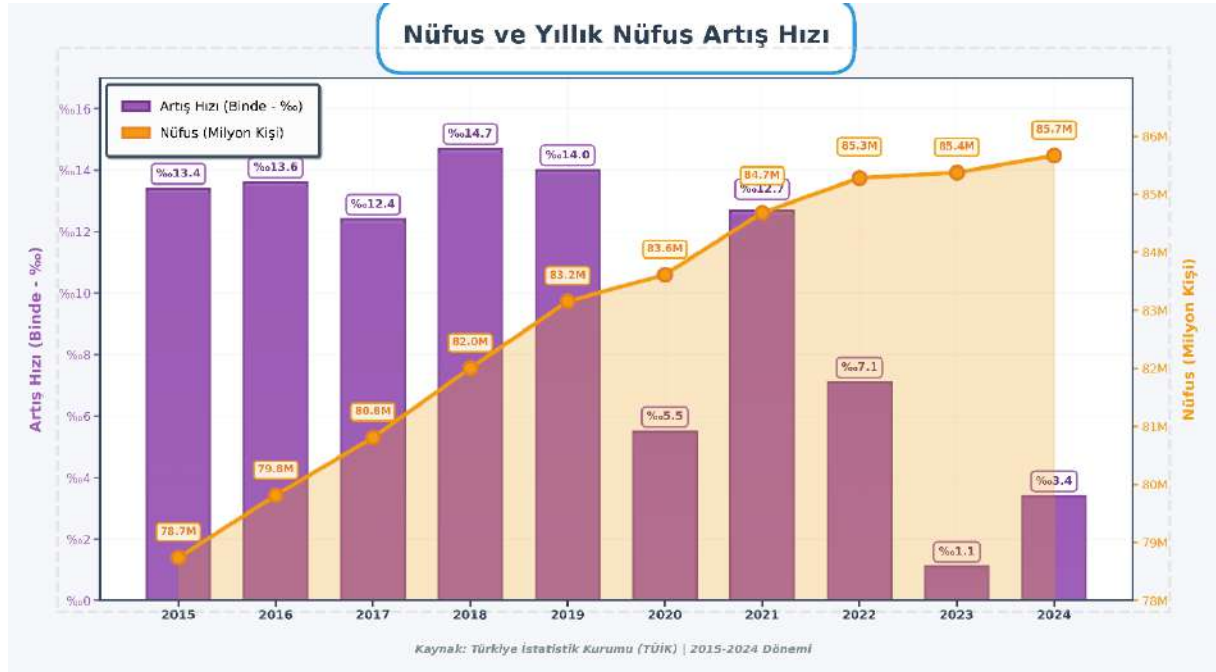
3.1 Türkiye Genel Veriler, Sosyal ve Ekonomik Veriler

3.1.1 Demografik Veriler

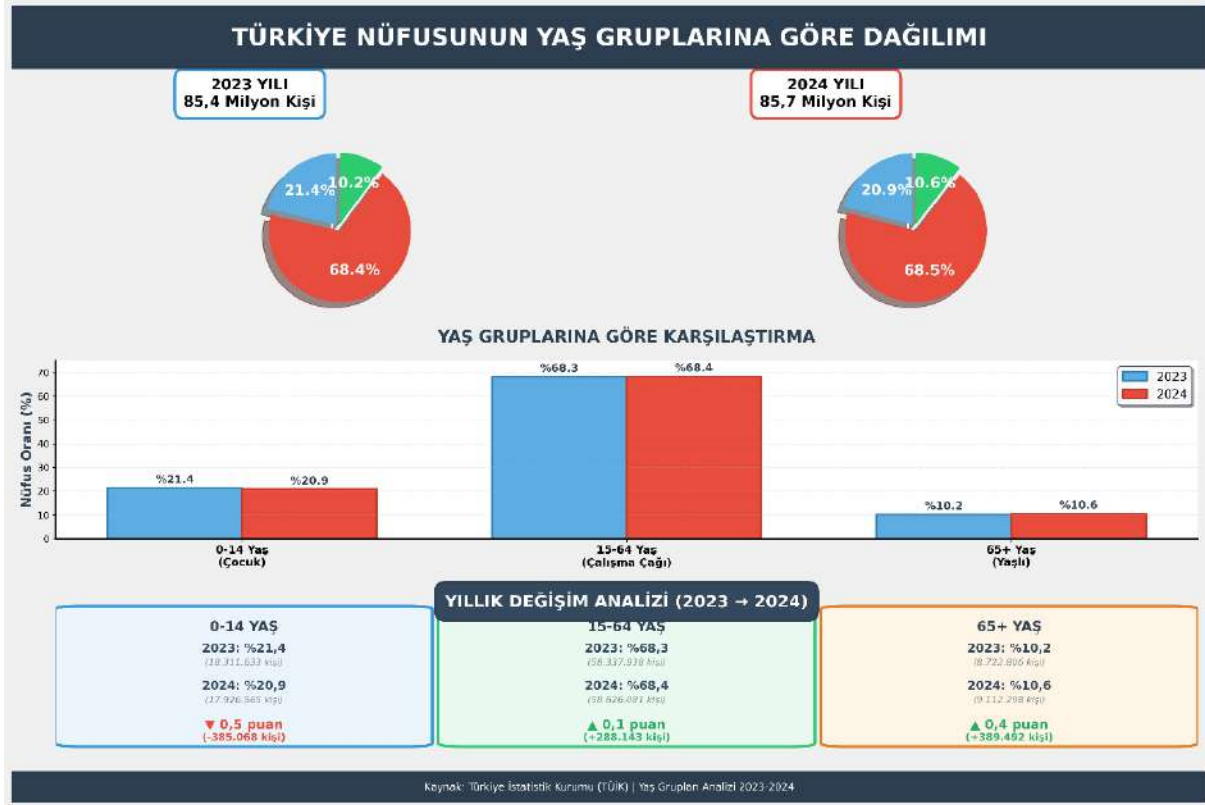
➤ Nüfus Verisi

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.



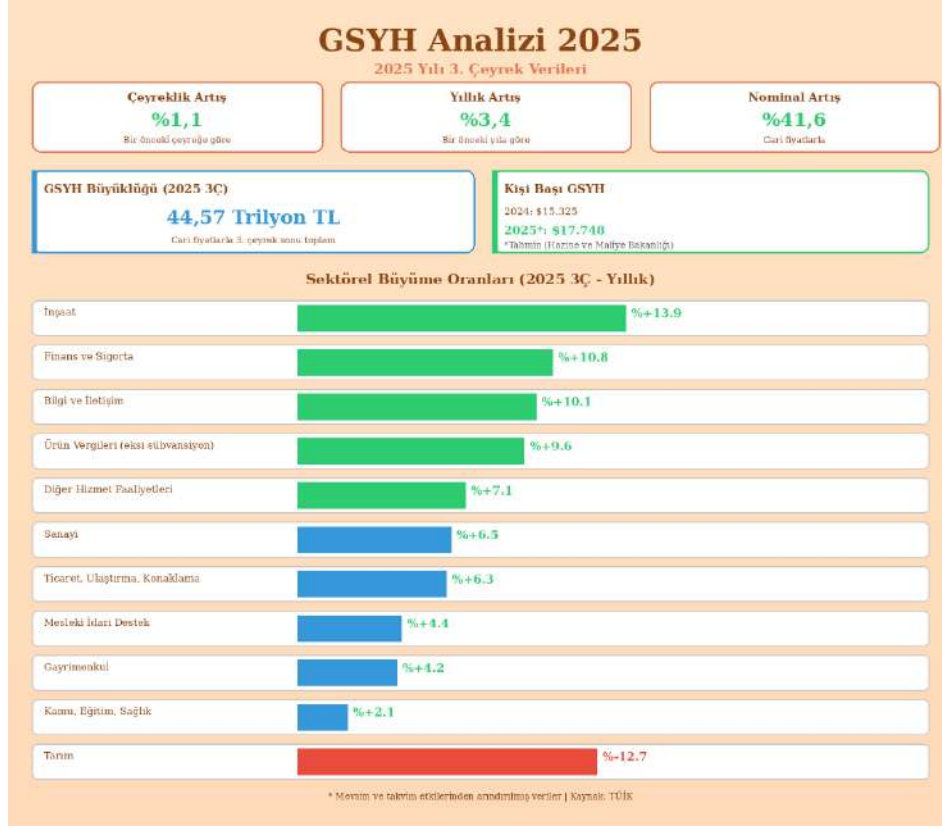
3.1.2 Ekonomik Veriler

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

(1) 2023 yılı 3 çeyrek verisidir.
(2) 2023 yılı Kasım sonu verisidir.
(3) Hazine ve Maliye Bakanlığı 2025 yılı Gergeliçim tahmini.
(4) Türkiye İstatistik Kurumu Açıklağı Olanlar Mevduat Faiz Oranları (1. yıla kadar).
(5) 2023 yılı Aralık sonu verisidir.

➤ Ülke Büyüme Rakamları

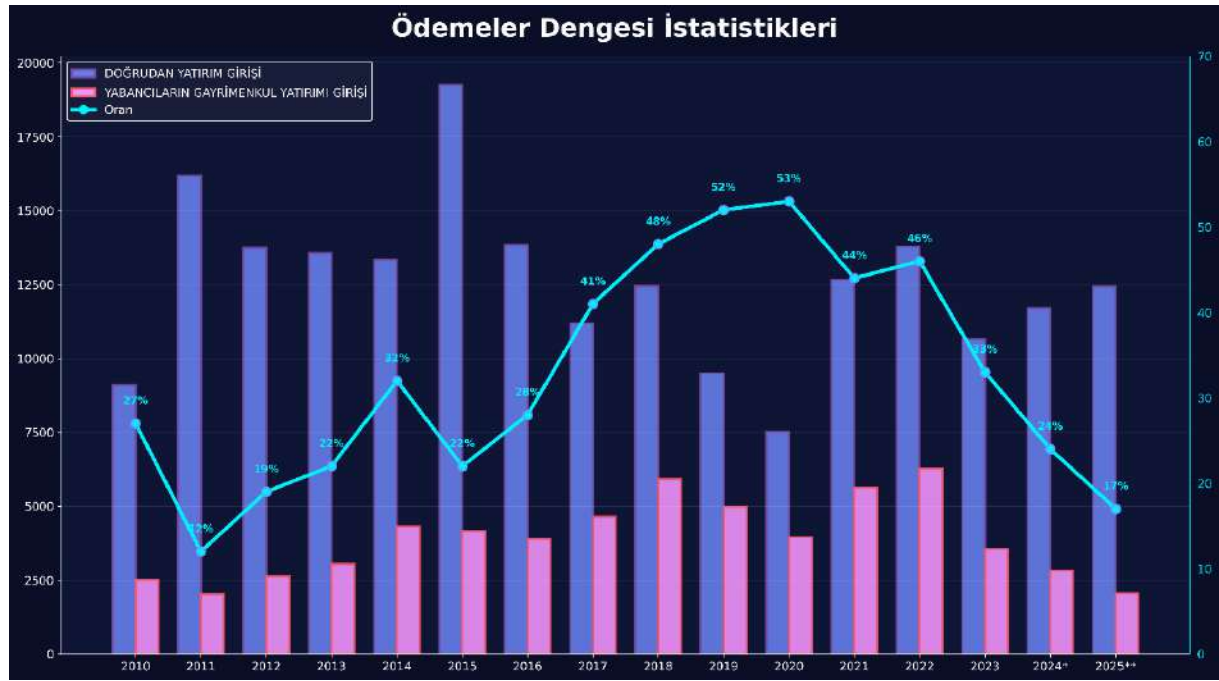
Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış dört dönem toplamıyla elde edilen yıllık GSYH, zincirlenmiş hacim endeksi (2009=100), 2025 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre %1,1 oranında arttı. Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2025 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki 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 değerleme raporlarındaki konut değerleri kullanılmaktadır. Konut kredilerine temel oluşturan değerleme raporları gayrimenkul değerleme şirketleri tarafından düzenlenmektedir. Satışın gerçekleşerek kredinin kullandırılması şartı aranmamakta, değerlemesi yapılan tüm konutlar kapsama dahil edilmektedir.

➤ Doğrudan Yabancıya Yatırım

2025 yılı Ocak-Kasım döneminde net doğrudan uluslararası yatırım girişi (fiili giriş), 12 milyar 441 milyon ABD doları düzeyinde gerçekleşmiştir. 2024 yılı aynı dönemde 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 itibarıyla 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 (%)	İl, İl Konut Satışı	Toplam Konut Satışı İçinde İl İl 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%	22.839	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
İlçesi	:	Yahşihan	Yahşihan	Yahşihan	Yahşihan
Bucağı	:	-	-	-	-
Mahallesi	:	Hacıbalı	Hacıbalı	Hacıbalı	Hacıbalı
Köyü	:	-	-	-	-
Sokağı	:	-	-	-	-
Mevkii	:	-	-	-	-
Arsa Yüzölçümü (m2)	:	2.964,29	2.964,29	2.964,29	2.964,29
Pafta No.	:	-	-	-	-
Ada No.	:	375	375	375	375
Parsel No.	:	9	9	9	9
Ana Gayrimenkul Vastı	:	Bir Katlı Betonarme Dükkan ve Arsası	Bir Katlı Betonarme Dükkan ve Arsası	Bir Katlı Betonarme Dükkan ve Arsası	Bir Katlı Betonarme Dükkan ve Arsası
Blok	:	-	-	-	-
Kat	:	Zemin Kat	Zemin Kat	Zemin Kat	Zemin Kat
Bağımsız Bölüm Numarası	:	1	2	3	4
Bağımsız Bölüm Vastı	:	Dükkan	Dükkan	Dükkan	Dükkan
Arsa Pay / Payda	:	2/10	2/10	5/10	1/10
Cilt / Sayfa Numarası	:	1/16	1/17	1/18	1/19
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

*Değerleme konusu gayrimenkullere 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.

Değerlemeye konu taşınmazların konumlanmış olduğu 375 ada, 9 no'lu parsel üzerinde herhangi bir bağımsız bölüm numarası verilmemiş olmasına rağmen tarımsal depo olarak projelendirilmiş, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi alınmış olan bina bulunmaktadır. Söz konusu yapı herhangi bir bağımsız bölümle de ilişkilendirilmemiş olduğu bilgisine ulaşılmıştır.

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, 15:50 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.

Beyanlar Hanesi				
Tarih	Yevmiye Numarası	Tür	Açıklama	Bağımsız Bölüm
23.09.2013	2121	Beyan	Tapuda Botaş Genel Müdürlüğü (boru hattı) lehine daimi irtifak hakkı fiili zeminde bu parselden geçmemektedir.	Tüm Bağımsız Bölümler Müstereken
18.09.2019	4632	Beyan	Yönetim Planı - 06.09.2019	Tüm Bağımsız Bölümler Müstereken
4.01.1977	25	Beyan	Bayındırlık Bakanlığı Karayolları Genel Müdürlüğü 4. Bölge Müdürlüğü'nün 29.12.1976 tarih, 35444 sayılı yazıları ile istimlak vardır.	Tüm Bağımsız Bölümler Müstereken
Şerhler Hanesi				
Tarih	Yevmiye Numarası	Tür	Açıklama	Bağımsız Bölüm
17.11.2003	648	İrtifak	Botaş lehine 548,16 m2'lik kısımda daimi irtifak hakkı vardır.	Tüm Bağımsız Bölümler Müstereken
26.04.2012	761	İrtifak	Üst hakkı vardır. (üzerinde/altında inşaat yapma)	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, 15:50 saati itibarıyla Tapu Kadastro Sistemi üzerinden temin edildiği bilgisine ulaşılan edilen **tapu** kayıt belgeleri 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 değerlendirme uzmanı imar ve yapı yönetmeliklerini incelerken, tüm güncel yönetmelikleri ve şartnamelerde meydana gelmesi olası değişiklikleri dikkate almalıdır.

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

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 **375 ada, 9 no'lu parsel** 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: sLaLXV-1msTG8-gg+dWn-hnKgt5-kYELN+LP Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-ebys>

Brenler 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: kirikkalelozelidare@icisleri.gov.tr İnternet Adresi:
<http://www.kirikkalelozelidare.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 Yahşıhan İlçesi Hacıbalı Köyü 113 ada 3 parsel (eski 113 ada 1 ve 2 parsel) , 112 ada 1ve 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.

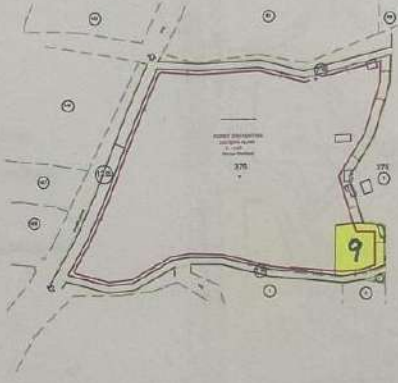
Doğrulama Kodu: 2V0d7W-0eTD5P-SYU8ter-QaC8tas-kd3W*GWg Doğrulama Linki: <http://www.turkiye.gov.tr/izmir-ehes>

Emirler Mahallesi Cumhuriyet Cad. No: 158/1450 - Yahşıhan Kırıkkale
Telefon No: (318)357 37 00 Dahili: 158 - 282 Faks No: (318)357 37 12
e-Posta: kirikale@ozelidareleri.gov.tr İnternet Adresi:
<http://www.kirikaleozelidareleri.gov.tr/>
Kurum 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 imar 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.	VASFI :	KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANI (İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMASI GEREKİYOR)
İLÇE / KÖY :	YAHŞİHAN / HACIBALI	ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (m²) :	2.964,29 m²
ADA / PARSEL :	375 / 9	YAPI NİZAMI :	-
PLAN NOTLARI 1. Emsal = 0.60 Hmax= Serbest. 2. Plan alanında çekme mesafelerine, emsal ve hmax. koşullarına uyulacaktır. 3. 2872 sayılı çevre kanunu ve bağlı yönetmeliklerin ilgili hükümlerine uyulacaktır. 4. Deprem yönetmeliği hükümleri geçerlidir. (Afet bölgelerinde yapılacak yapılar hakkında yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.) 5. Su kirliliği yönetmeliği teknik usulir tebliğinde belirtilen kurallara uyulacaktır. 6. Plan Alanında teknik alt yapı tesisleri yatırımcı tarafından yapılacaktır. 7. Plan sınırları içerisinde "Karayolları kenarında yapılacak ve açılacak tesisler hakkında Yönetmelik hükümlerine uyulacaktır. 8. Karayolları 4. Bölge Müdürlüğünün 23.02.2015 tarih ve 34029 sayılı yazıları ekinde belirtilen hususlara uyulacaktır. 9. Belediye ve diğer kuruluşlara ait altyapı tesislerinin karayolu sınır çizgisinin dışında planlanacaktır. 10. Taşınmazın civarında bulunan kuru dere yataklarına hafriyat ve katı atık atılmayacaktır. 11. Halihazırda mevcut bulunan Trafo, Dağıtım Merkezi, Kesici Örgü Kabini, Enerji Nakli Hattı vb. tesislerin korunması sağlanacaktır. 12. BOTAS Doğalgaz İşletmeleri Bölge Müdürlüğünün 18.02.2015 tarih ve 6429 sayılı ve ekli yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır. 13. Ankara-Kırıkkale yolları ile karşısında kavşak oluşturacak herhangi bir yol oluşturulmayacaktır. 14. 3194 sayılı İmar kanunu hükümleri geçerlidir. 			
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)	10 Metre		
ÇEKME MESAFESİ : (7 METRELİK YOL)	5 Metre		
ÇEKME MESAFESİ : (DİĞER ÇEPHELER)	5 Metre		
EMSAL :	0.60		
		 Gazi Türk Şehirci	

Değerleme konusu taşınmazların konumlanmış olduğu 375 ada 9 no'lu parselle ilişkin:

- **İmar Fonksiyonu:** "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı" imar fonksiyonuna sahiptir.
- **KAKS:** 0,60
- **Hmaks:** Serbest
- **Çekme Mesafesi (Kırıkkale Ankara Yolu):** 10 m.
- **Çekme Mesafesi (Komşu Parsel):** 5 m.
- **Çekme Mesafesi (Diğer Cepheler):** 5 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 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 değışiklik yapılmaksızın çevredeki mevcut teşekküller ve siluet dikkate alınarak, imar planı değışiklikleri 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: 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 olarak temin edilen bilgiler doğrultusunda değerlemeye konu 375 ada, 9 no'lu parsel Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı fonksiyonunda kaldığı bilgisine ulaşılmış olup, değerleme konusu taşınmazların konumlanmış olduğu 375 ada, 9 parsel için son 3 yıl içerisinde yapılaşma koşulları, imar fonksiyonu vb. durumlarında herhangi bir değişiklik olmadığı bilgisi alınmıştır.

Değerlemeye konu 375 ada, 9 no'lu parsel 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, 375 ada 9 parsel ile ilişkin imar arşiv dosyası incelenmiştir. Yapılan incelemede 28.12.2015 ve 05.07.2019 tasdik tarihli kat irtifakına baz onaylı mimari projeler görülmüştür.

Aynı zamanda parsel sınırları içerisinde yer alan ve tarımsal depo tanımlaması ile inşa edilmiş depo alanı için mimari proje hazırlanmış, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi alınmış olduğu tespit edilmiştir. 19.12.2019 tarihli onaylı mimari projesine göre inşa edilmiş olan tarımsal depo alanı için herhangi bir bağımsız bölüm numarası alınmadığı ve parsel üzerinde konumlu 4 adet bağımsız bölümden herhangi biri ile ilişkilendirilmemiş olduğu bilgisine ulaşılmıştır.

✓ Ruhsat ve İzinler

Değerleme çalışması kapsamında Kırıkkale İl Özel İdaresi İmar Arşivinde 06.01.2026 tarihinde incelenen imar arşiv dosyasından temin edilen bilgiler doğrultusunda değerlemeye konu taşınmazların konumlanmış olduğu 375 ada, 9 no'lu parsel için alınmış olan onaylı mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgelerinin detayları aşağıdaki tabloda detaylı olarak gösterilmiştir.

MİMARİ PROJE				YAPI RUHSATI					YAPI KULLANMA İZİN BELGELERİ						
Proje Alanı	Tarih	Proje Numarası	Toplam Alan (m ²)	İlgili Alan	Ünite Adedi	Tarih	Veriliş Nedeni	Belge Numarası	Toplam Alan (m ²)	İlgili Alan	Ünite Adedi	Tarih	Veriliş Nedeni	Belge Numarası	Toplam Alan (m ²)
Ticari	28.12.2015	-	380,00	Ofis ve İşyeri	4	9.08.2016	Kaçak Yapı	2016/67	380,00						
26.09.2018 Tarihli 16G7RYUK Belge Numaralı Yapı Kayıt Belgesi Alınmış Olan Mevcut Yapı	05.07.2019	-	530,00												
Özel Amaçlı Tarımsal Depo	19.12.2019	-	1.520,00	Tarımsal Depo	1	15.01.2020	Kaçak Yapı	2020/04	1.520,00	Tarımsal Depo	1	3.07.2020	Kaçak Yapı	2020/37	1.520,00

Değerleme konusu taşınmazların konumlanmış olduğu 375 ada, 9 parsel üzerinde yer alan bina için tek blok üzerinde 4 adet bağımsız bölüm oluşturulduğu tespit edilmiş olup, söz konusu taşınmazlar için ilk yapı ruhsatının 28.12.2015 tasdik tarihli onaylı mimari projesine baz 09.08.2016 tarihinde alınmış olduğu tespit edilmiştir.

26.09.2018 Tarihli 16G7RYUK Belge Numaralı Yapı Kayıt Belgesi Alınmış Olan Mevcut Yapı için 05.07.2019 onay tarihli kat irtifakına baz onaylı mimari projesi oluşturulduğu tespit edilmiş olup, söz konusu projeye baz herhangi bir yapı ruhsatı ya da yapı kullanım izin belgesi bulunmamaktadır.

Aynı zamanda taşınmazlar için yol kot altı 1 kat yol kot üstü 1 kat olmak üzere toplam 2 katlı olarak "Tarımsal Depo" açıklaması ile 1.520 m² kapalı kullanım alanına sahip 19.12.2019 tastikli onaylı mimari projesine baz 15.01.2020 tarihli yapı ruhsatı alınmış olduğu ve 03.07.2020 tarihli yapı kullanma izin belgesi alınmış olduğu bilgisine ulaşılmıştır.

Aynı zamanda mal sahibinden temin edilmiş olan bilgiler doğrultusunda 26.09.2018 tarihinde 530 m² alana sahip yapı için imar barışı yasası kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olduğu tespit edilmiştir. Söz konusu yapı kayıt belgesi detayları raporun ilgili kısımlarında yer verilmiştir.

✓ Diğer Resmi Evraklar

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin yapılan imar arşivi incelemesinde herhangi olumsuz evrağa rastlanmamış olup, parsel bünyesinde oyalı 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 değerlendirme 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, değerlendirme 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 düzenlenmeyecek 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 ncı 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 umumî hizmet alanlarına denk gelen alanların terk edildiğine ilişkin ilgili belediyesinden alınan belge,
- ç) Bağımsız bölümlerin kullanılış tarzına, birden çok yapının varlığı halinde bu yapıların özelliğine göre hazırlanmış, kat mülkiyetini kuran yapı maliki veya malikleri tarafından imzalanmış yönetim planı,
- d) Yapı Kayıt Belgesi ile zemin ve mimari proje uyumunu gösteren özel harita mühendislik büroları veya Lisanslı Harita Kadastro Büroları (LİHKAB) tarafından düzenlenmiş olan zemin tespit tutanağı,
- ile birlikte ilgili tapu müdürlüğüne müracaatta bulunulur ve daha evvel Yapı Kayıt Belgesi için ödenen meblağ kadar bir bedelin genel bütçenin (B) işaretli cetveline gelir kaydedilmek üzere Çevre ve Şehircilik Bakanlığının merkez muhasebe birimi hesabına yatırılmasından sonra tapu müdürlüğüne 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

Açıklama (Yapı Kayıt Belgesi Aykırılığın Tanımı Bölümü)	Yapı Kayıt Belgesi İçin Hesaplanan Alan (m ²)	Yapı Kayıt Belgesi Numarası	Belge Düzenleme Tarihi
Firmamımıza ait arsamızın üzerindeki yapımız karayoluna 40 m cepheli olup arsamın çap olması nedeni ile karayolları yaklaşma mesafesine yapımızın bir köşesi 1,5 mt ihlal etmiştir. Bu sebepten yapı kullanma izin belgemiz yoktur.	530,00	16G7RYUK	26.09.2018
TOPLAM	530,00		

Yukarıda detayları belirtilen yapı kayıt belgesi sonrasında söz konusu taşınmaz için 19.12.2019 tastik tarihli onaylı mimari projesine baz 15.01.2020 tarihli yapı ruhsatına baz “Tarımsal Depo” fonksiyonu ile 1.520 m² kapalı kullanıma sahip bodrum kat ve zemin kat olmak üzere toplam 2 katlı yapı için 03.07.2020 tarihinde yapı kullanım izin belgesi alınmış olduğu bilgisine ulaşılmıştır.

Değerlemeye konu gayrimenkuller tapu kayıtlarına göre zemin katta oluşan 4 adet bağımsız bölümde “Dükkan” vasıflı gayrimenkuller olmasına rağmen en son alınmış olan yapı ruhsatı ve yapı kullanım izin belgesi ile birlikte onaylı mimari projesine göre 4 bağımsız bölümden oluşan dükkan ve bağımsız bölüm tescili yapılmamış fakat yapı kullanma izin belgesi alınmış tarımsal depo fonksiyonuna sahip gayrimenkul alanları yer almaktadır.

✓ Yapı Denetim Bilgisi ve Enerji Verimlilik Sertifikası

Değerleme çalışması kapsamında Kırıkkale İl Özel İdaresi İmar Arşivinde 06.01.2026 tarihinde yapılan imar arşivi dosyası incelendiğinde değerlendirme konusu gayrimenkullerin konumlanmış olduğu 375 ada, 9 parsel için hazırlanmış herhangi bir enerji verimlilik sertifikası bulunmadığı tespit edilmiştir.

Taşınmazların konumlanmış olduğu 375 ada, 9 no’lu parsel için yapı denetim bilgileri incelendiğinde ise; 09.08.2016 tarihli yapı ruhsatına baz yapı denetimi Ovacık Mahallesi, Ankara Caddesi, No: 18/2 Kırıkkale adresinde yer alan Kırıkkale Ulucan Yapı Denetim Ltd. Şti. firmasında Ferda Erkanlı tarafından yapıldığı, 15.01.2020 tarihli yapı ruhsatına baz yapı denetimi Ovacık Mahallesi, Saray Çarşısı Sitesi, No:55 Kırıkkale adresinde yer alan Oğuz Yener 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 375 ada, 9 parsel ile 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 itibariyle 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.

375 ada 9 parsel üzerinde yer alan 1, 2, 3 ve 4 numaralı bağımsız bölümlerde yapılan büyümeler için yapı kayıt belgesi düzenlenmiş ve yapı kayıt belgesine esas kat mülkiyeti tescili tapu müdürlüğünde gerçekleştirilmiştir. Bu bağlamda bağımsız bölüm bazında 4 adet bağımsız bölüm mevzuat uyarınca alınması gerekli tüm izinlerini alıp, yasal gerekliliği olan belgeleri tam ve doğru olarak temin edilmiş ve tapu tescili kat mülkiyeti zemin tipinde tamamlanmıştır. Öte yandan 1 no'lu bağımsız bölümde onaylı mimari proje dışında yaklaşık 48,50 m² ilave büyüme yapıldığı tespit edilmiştir.

Aynı zamanda; Yapı kullanma izin belgesi alınmış ve kullanım amacı "Tarımsal Depo" olarak tanımlanmış 1.520 m² alanlı yapının, parsel üzerinde herhangi bir tapu tescilinin yapılmamış olduğu, parsel üzerinde yer alan 4 adet bağımsız bölümden herhangi biri ile ilişkilendirilmediği görülmektedir. Bu sebeple, söz konusu yapının tescili içinde mevcut kat mülkiyetinin terkin edilerek yeni bir kat mülkiyeti tesis edilmesi veya tarımsal depo alanının da 4 adet bağımsız bölümden biri ile ilişkilendirilmesi gerekmektedir. Ayrıca söz konusu depo alanında yapı kullanma izin belgesine baz 1.520 m² alan bulunmakta olup, yerinde yapılan tespitlerde, 4 adet bağımsız bölüm ile arasında kalan bölümün üstü kapatılarak yaklaşık 700 m² ilave alan kazanımı sağlanmış olup, toplam yapı alanı 2.220 m² olarak hesaplanmıştır.

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER VE ANALİZLER

5.1 Gayrimenkullerin Konumu ve Bulunduğu Bölgenin Analizi

Gayrimenkullerin Açık Adresi: Ankara Caddesi, No:10, Yahşihan / KIRIKKALE

Değerleme konusu gayrimenkuller, Kırıkkale ili, Yahşihan ilçesi, Hacıbalı Mahallesi, 375 ada, 9 no'lu parselde ana gayrimenkul vasfı "Bir Katlı Betonarme Dükkan ve Arsası" vasıflı 4 adet bağımsız bölümden oluşan ve bağımsız bölüm vasfı "Dükkan" vasıflı taşınmazlardır. Değerlemeye konu taşınmazlar Ankara – Kırşehir yolu üzerinde konumlanmıştır.

Değerleme konusu gayrimenkullerin konumlanmış olduğu 375 ada, 9 parsel üzerinde konumlu dükkanlar tapu kayıtlarına göre 4 adet bağımsız bölümden oluşmakta olup, sadece zemin katta yer aldığı tespit edilmiştir. Aynı zamanda 375 ada, 9 no'lu parsel için Kırıkkale İl Özel idaresi İmar Arşivi'nde yapılan detaylı incelemeler doğrultusunda "Tarımsal Depo" açıklaması ile bordum kat ve zemin kat olmak üzere iki katlı olarak inşa edilmiş olan yapı için onaylı mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi detaylarına ulaşılmıştır.

Ancak söz konusu tarımsal depo alanı için herhangi bir bağımsız bölüm numarası alınmamış olup, mevcut durumdaki 4 adet bağımsız bölümden herhangi biriyle de ilişkilendirilmemiş olduğu tespit edilmiştir. Buna göre 375 ada, 9 no'lu parsel üzerinde mevcut durumda 4 adet bağımsız bölümden oluşan gayrimenkuller ile birlikte tarımsal depo fonksiyonu ile inşa edilmiş ve mevcut durumda depolama alanı olarak kullanılan 2 katlı yapı bulunduğu tespit edilmiştir.

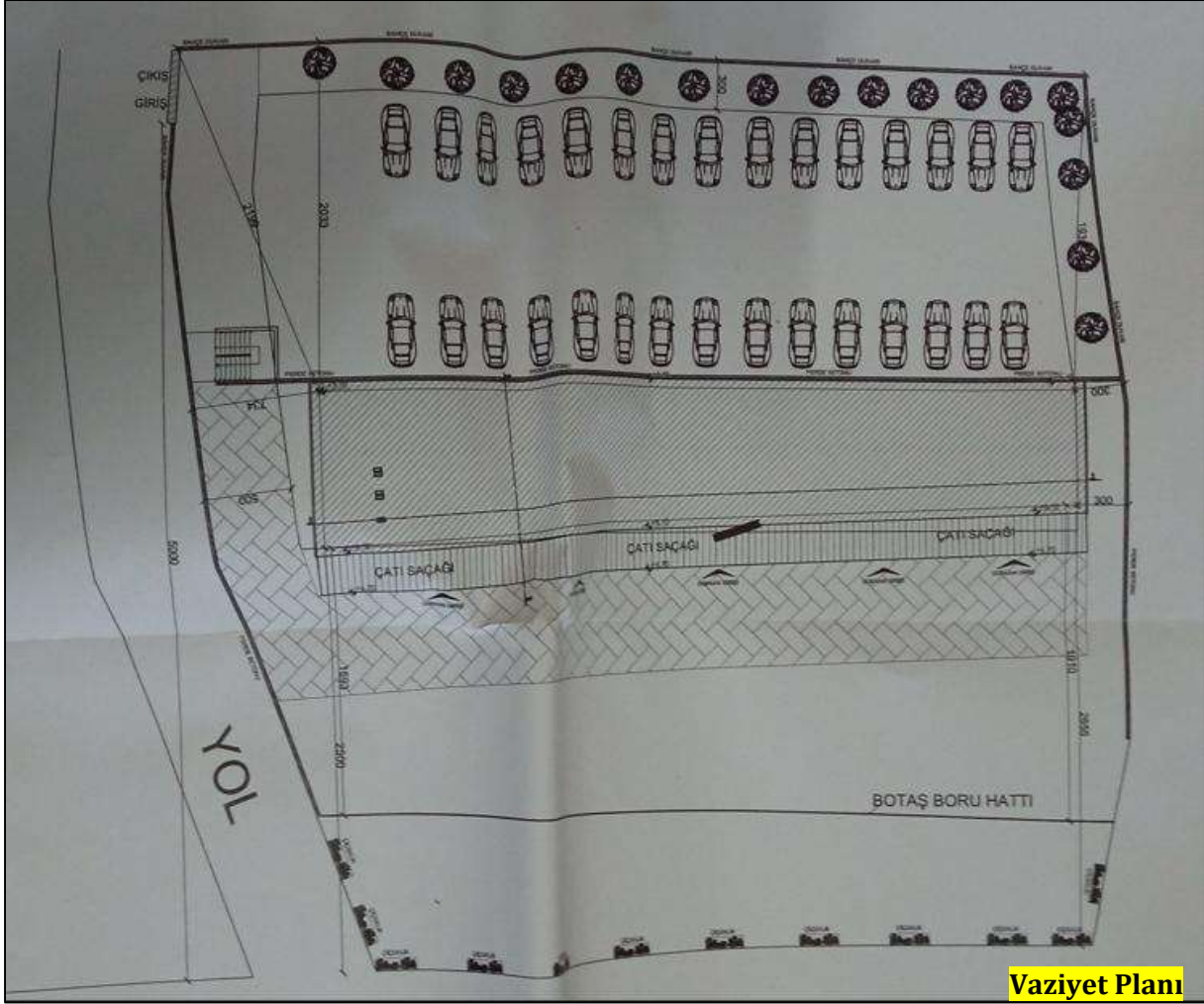
Değerlemeye konu gayrimenkuller mevcut durumda Ankara Caddesi üzerinde konumlanmış Kırıkkale şehir merkezi istikametinde yol üzeri mağaza alanlarının yer aldığı gözlemlenmiştir.

Değerleme konusu gayrimenkullere ulaşım için; Ankara – Kırşehir yolu istikametinde Kırıkkale Merkez istikametine doğru ilerlenirken Ankara Caddesi üzerinde sağ kolda konumlanmıştır. Taşınmazların yakın çevresinde boş arsa ve tarla alanları ile birlikte Hacıbalı köyü merkezi yer almaktadır.

Değerleme konusunu gayrimenkullerin konumlanmış olduğu bölgede altyapı çalışmaları tamamlanmış olup, taşınmazlara toplu taşıma ve özel araçlar ile ulaşım rahatlıkla sağlanabilmektedir. Aynı zamanda taşınmazların konumlanmış olduğu 375 ada, 9 no'lu parsel üzerinde açık otopark alanları yer aldığı gözlemlenmiştir.

Değerlemeye konu taşınmazların konumlu olduğu 375 ada, 9 no'lu parsel ile ilişkin 28.12.2015, 05.07.2019 ve 19.12.2019 tasdik tarihli onaylı mimari projelerine baz vaziyet planları aşağıda gösterilmiştir.

28.12.2015 Tarihli Mimari Projesi:



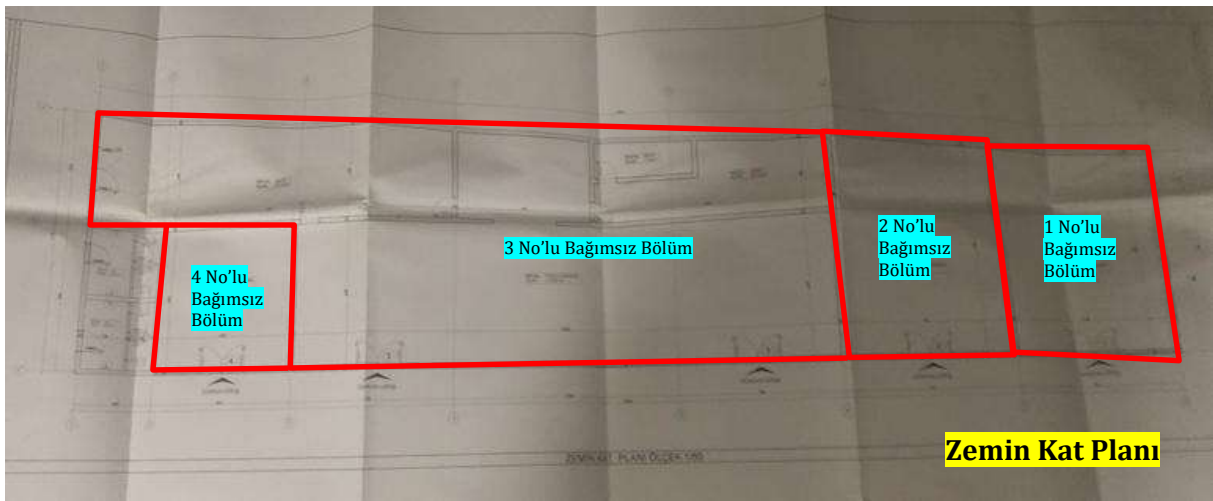
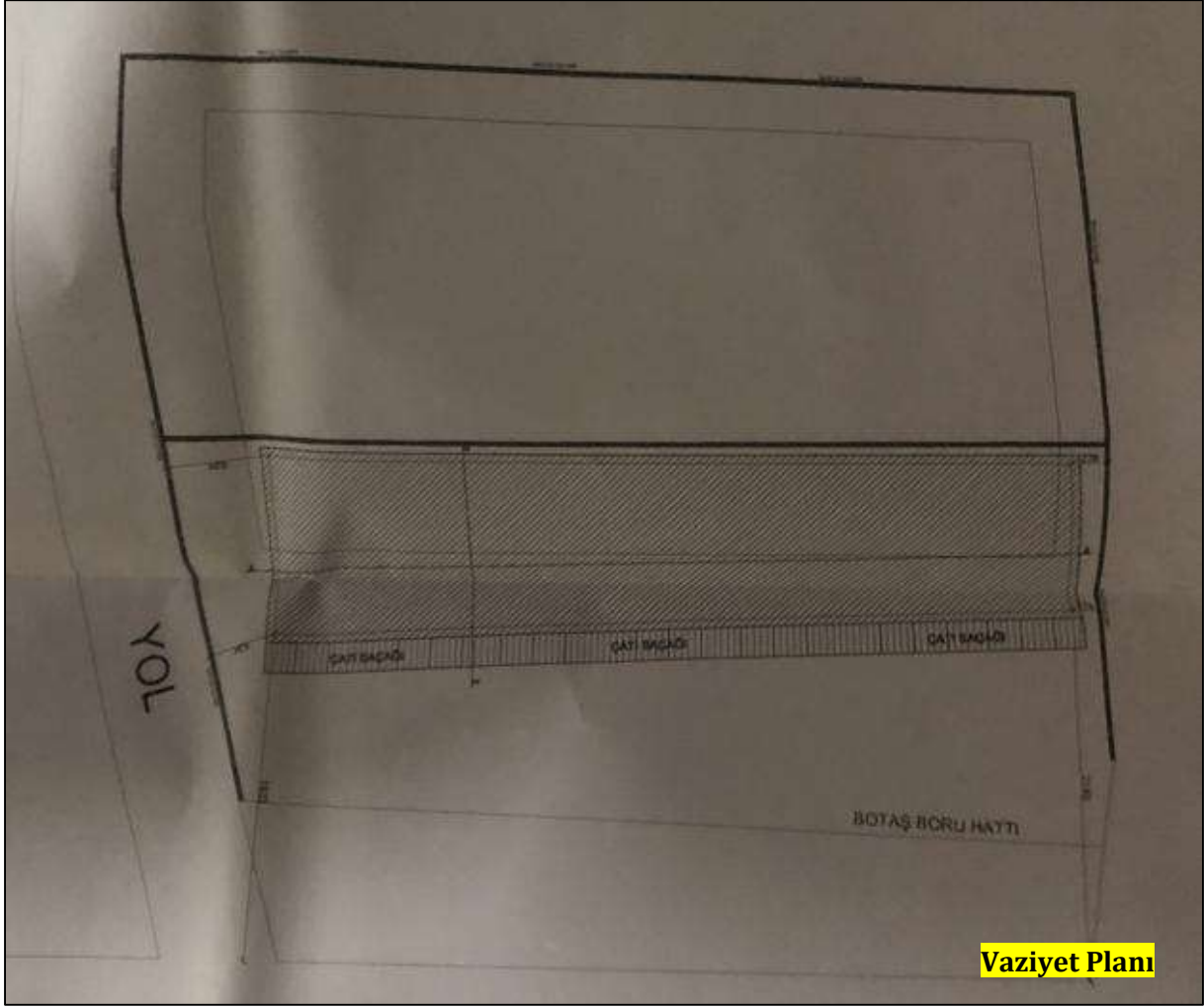
Vaziyet Planı



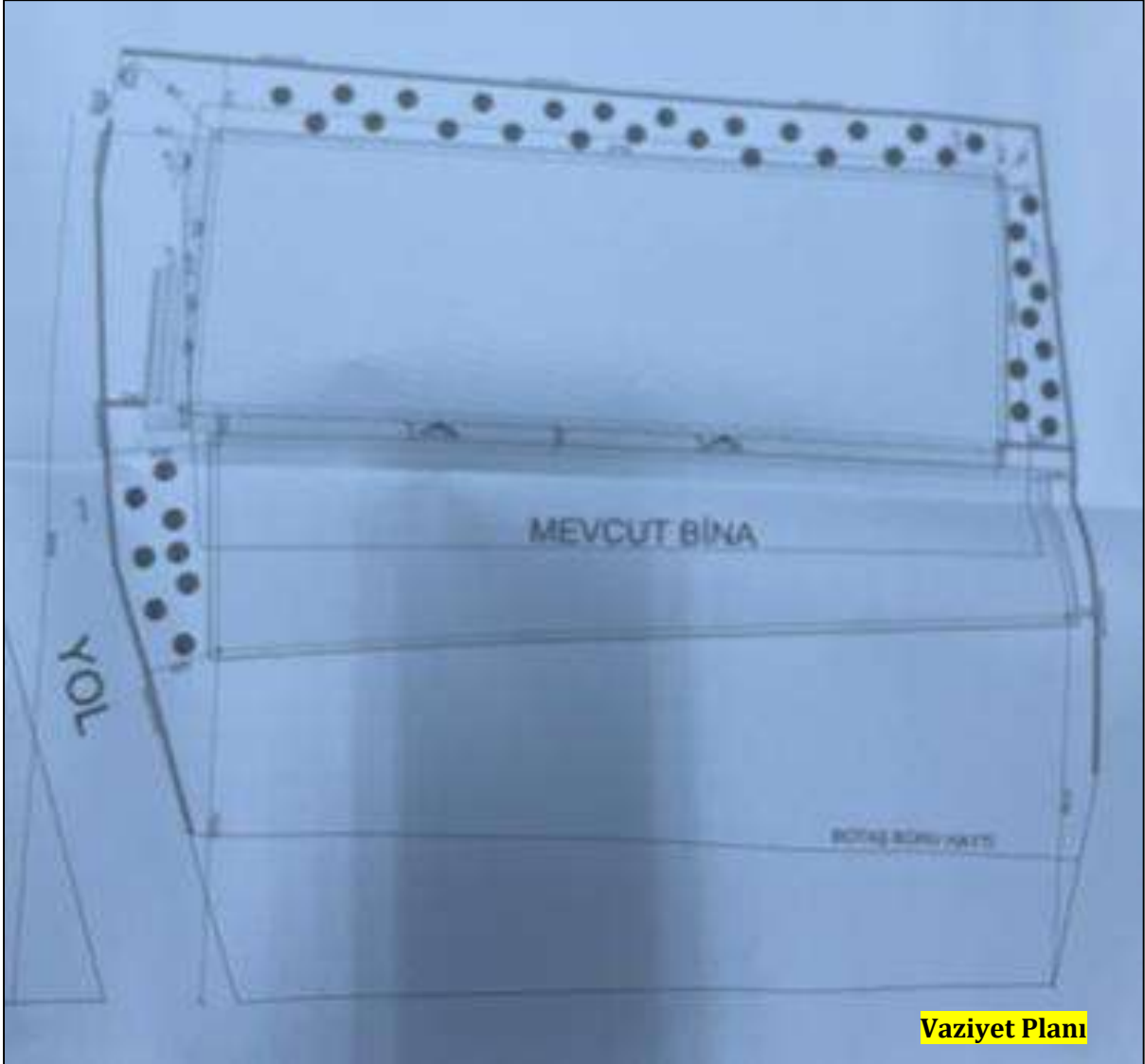
Zemin Kat Planı

Yukarıda yer alan kat irtifakına baz onaylı mimari projesi üzerinden de görüldüğü üzere 375 ada, 9 no'lu parsel üzerinde 28.12.2015 onay tarihli mimari projesi incelendiğinde sadece zemin kat alanından oluştuğu ve 4 adet bağımsız bölümden oluştuğu tespit edilmiştir.

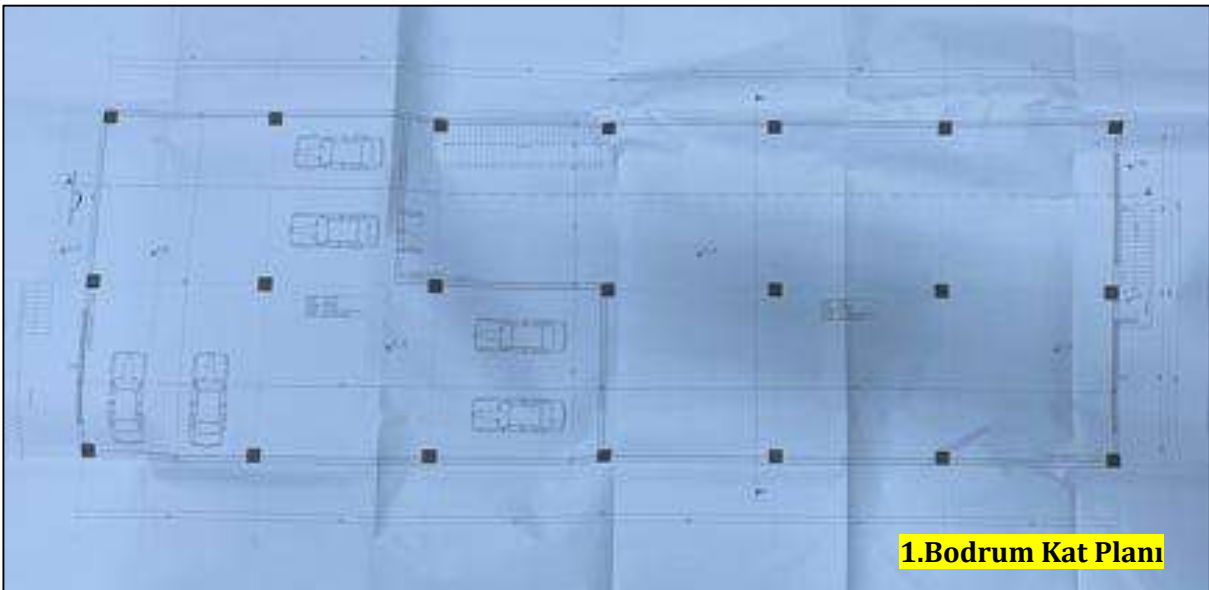
05.07.2019 Tarihli Mimari Projesi (26.09.2018 Tarihli 16G7RYUK Belge Numaralı Yapı Kayıt Belgesi Alınmış Olan Mevcut Yapı):



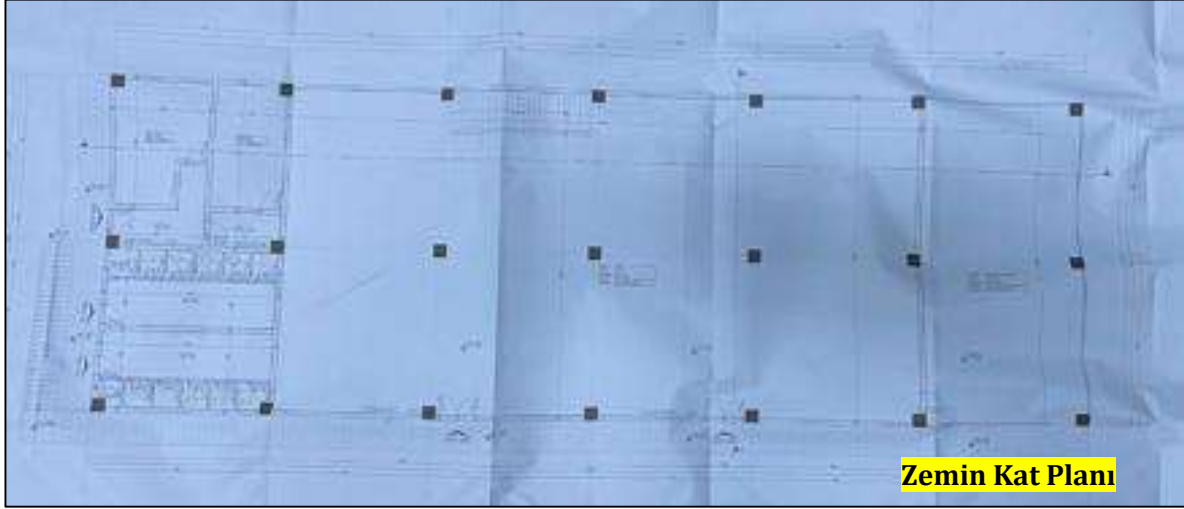
19.12.2019 Tarihli Mimari Projesi (Tarımsal Depo Fonksiyonlu Yapı İçin Hazırlanmış Olan Mimari Proje):



Vaziyet Planı



1. Bodrum Kat Planı



Yukarıda detayları verilen 19.12.2019 onay tarihli mimari proje vaziyet planı ve kat planlarında da görüleceği üzere bodrum katta otopark ve depo tanımlaması yapılmış olup, zemin katta da yine depo fonksiyonu belirtilerek projelendirilmiş olduğu görülmektedir. Taşınmaz onaylı mimari projesine göre “Tarımsal Depo” fonksiyonu ile birlikte yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi alınmış olduğu tespit edilmiştir. Söz konusu tarımsal depo alanı için herhangi bir bağımsız bölüm numarası alınmamış olup, mevcut durumdaki 4 adet bağımsız bölümden herhangi biriyle de ilişkilendirilmemiş olduğu tespit edilmiştir.

Aynı zamanda değerlemeye konu taşınmazlar için 26.09.2018 tarihinde 530 m² kapalı kullanım alanı için ***“Firmamımıza ait arsamızın üzerindeki yapımız karayoluna 40 m cepheli olup arsanın çap olması nedeni ile karayolları yaklaşma mesafesine yapımızın bir köşesi 1,5 mt ihlal etmiştir. Bu sebepten yapı kullanma izin belgemiz yoktur.”*** Açıklaması ile yapı kayıt belgesi alınmış olduğu bilgisine ulaşılmıştır.

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 375 ada, 9 no'lu parsel üzerinde konumlanmıştır. Taşınmazların konumlanmış olduğu 375 ada, 9 no'lu parsel kareye yakın bir forma sahiptir. Değerlemeye konu gayrimenkullerin konumlanmış olduğu 375 ada, 9 no'lu parselin Ankara Caddesi'ne yaklaşık 50 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.

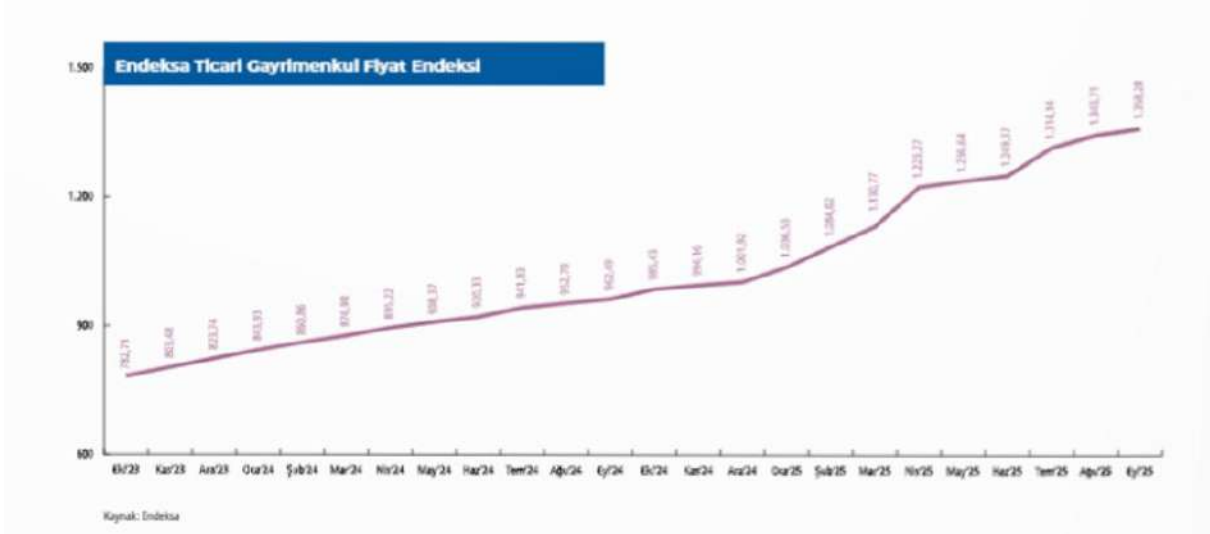
GYODER Gösterge Raporu 2025 / 3. Çeyrek raporu incelendiğinde aşağıdaki bulgulara ulaşılmıştır.

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 dezenfasyonist 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 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.

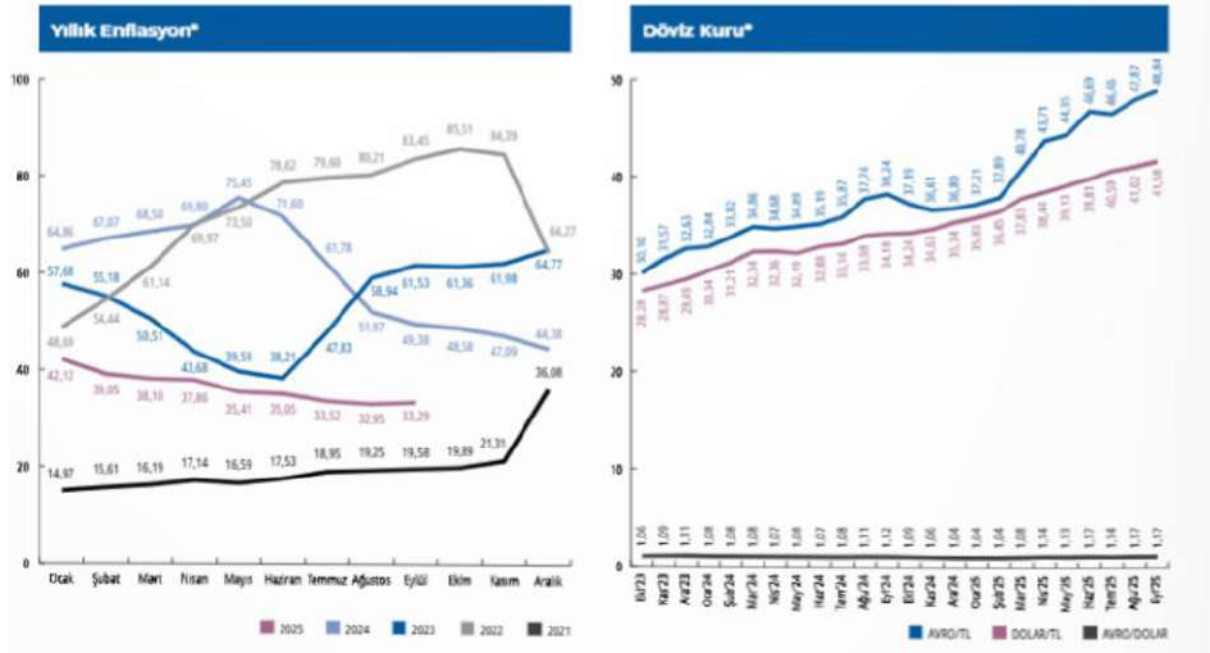
Bu nedenle kentsel dönüşüm, altyapı dönüşümü, hukuk, sürdürülebilirlik, finansman sistemleri ve yöntemleri, sosyolojik ve coğrafi özellikler gibi pek çok disiplini içeren ortak çözümlerin hayata geçirilmesi önem taşımaktadır. Konuyla ilgili bakanlıklarımız, TOKİ ve pek çok sivil toplum örgütünün çabaları 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 aşikardır. 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 ENSTİTÜSÜ



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.

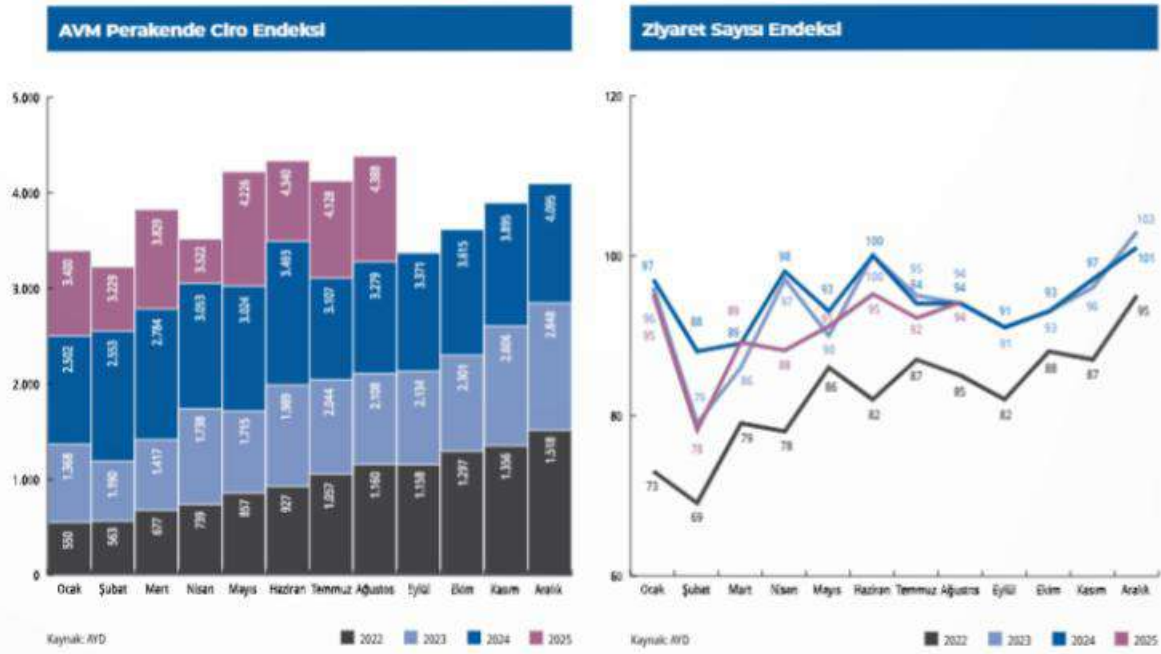
2026 yılı sonu itibarıyla Türkiye genelinde toplam arzın yaklaşık **13,9 milyon m²** seviyesine ulaşması beklenmektedir.

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.



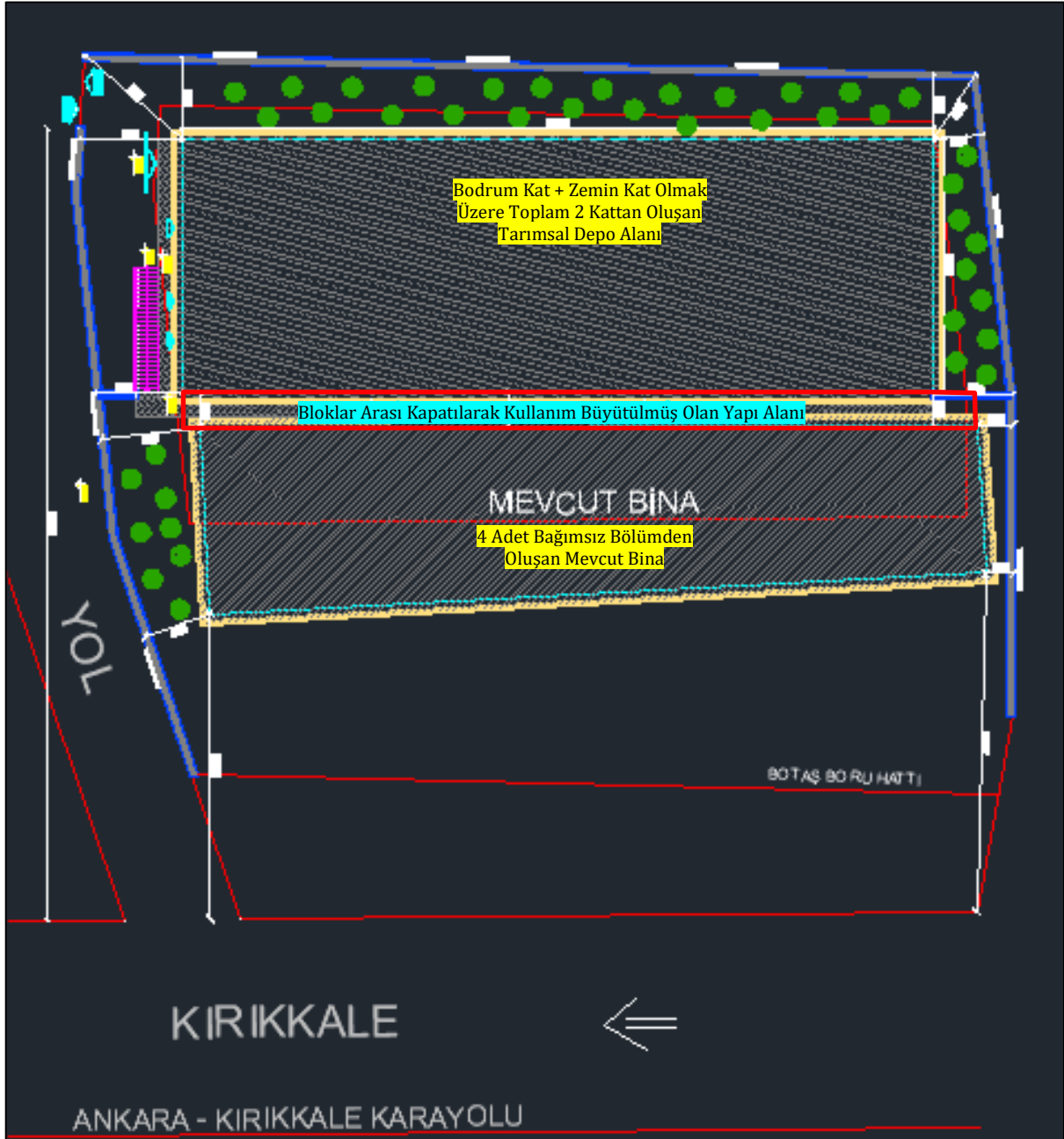
Yıllara Göre AVM Sayısı ve Toplam Kiralanabilir Alan (TKA)

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Açık AVM Sayısı	208	246	271	298	322	352	377	405	425	431	437	442	444	446	446	441
TKA (bin m ²)	5.862	7.019	7.840	8.749	9.522	10.530	11.158	12.268	12.971	13.234	13.540	13.822	13.906	14.010	14.129	13.665

5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Mevcut Durumuna İlişkin Yapılan Tespitler

- Değerleme konusu gayrimenkuller Kırıkkale ili, Yahşıhan ilçesi, Hacıbalı Mahallesi 375 ada, 9 no'lu parselde konumlanmıştır.
- Değerlemeye konu 375 ada, 9 parsel 2.964,29 m² arsa yüzölçümüne sahiptir.
- Değerleme konusu 375 ada, 9 parselde konumlanmış olan 4 adet bağımsız bölümün tümü Çitlekçi Mağazacılık Gıda Anonim Şirketi mülkiyetine sahiptir.
- Değerlemeye konu taşınmazların konumlanmış olduğu 375 ada, 9 no'lu parsel için kat irtifakına baz 28.12.2015 ve 05.07.2019 onay tarihli mimari projesine göre zemin kattan oluştuğu ve 4 adet bağımsız bölümden oluşmakta olup, söz konusu kat irtifakına baz onaylı mimari projesine ilave olarak 19.12.2019 onay tarihli mimari projesine göre ise bodrum kat ve zemin kat olmak üzere toplam 2 katlı olarak projelendirilmiş olduğu tespit edilmiştir.
- Değerleme konusu gayrimenkullerin yer alan 375 ada, 9 no'lu parselde yer alan yapı için 19.12.2019 onay tarihli mimari projesi incelendiğinde bağımsız bölüm numarası verilmemiş olduğu ve onaylı mimari projesine göre söz konusu yapının otopark ile depo fonksiyonlarına sahip olduğu gözlemlenmiştir.
- Değerlemeye konu gayrimenkuller için saha ziyareti sırasında yapılan tespitler doğrultusunda 375 ada, 9 no'lu parsel üzerinde yer alan 4 adet bağımsız bölümün zemin katta konumlanmış olduğu, tarımsal depo alanı olarak inşa edilmiş olan yapı ise bodrum kat ve zemin kat olmak üzere toplam 2 katlı olarak inşa edilmiş olduğu ve zemin katta katta yer alan 4 adet bağımsız bölümle birleşik kullanılmış olduğu tespit edilmiştir. Ayrıca 1 numaralı bağımsız bölümde yaklaşık 48,5 m² büyütülmüştür.
- Değerlemeye konu taşınmazlar için yapılan tespitler doğrultusunda tarımsal depo alanı olarak inşa edilmiş olan yapı ile zemin katta konumlu 4 adet bağımsız bölümden oluşan yapıların arasındaki boşlukların kapatılarak büyütüldüğü tespit edilmiştir.
- Değerlemeye konu 375 ada, 9 no'lu parselin kuzey cephesinde Ankara Caddesi'ne cepheli bölümde açık otopark alanları bulunmaktadır.
- Taşınmazın konumlu olduğu 375 ada, 9 no'lu parselin yan ve arka cepheleri bahçe duvarı ile çevrilmiş olduğu gözlemlenmiştir.
- Değerleme konusu gayrimenkullerin konumlanmış olduğu tarımsal depo alanı fonksiyonuna sahip yapı 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 375 ada, 9 no'lu parselde yer alan bağımsız bölümler için tapu kayıt belgeleri üzerinden yapılan incelemeler doğrultusunda tek hisseli mülkiyet yapısına sahip olduğu bilgisine ulaşılmıştır.
- Değerleme konusu gayrimenkullerin konumlanmış olduğu bölgede altyapı çalışmaları tamamlanmıştır.
- Taşınmazların konumlanmış olduğu bölgeye özel araçlar ile ulaşım rahatlıkla sağlanabilmektedir.

Değerleme konusu taşınmazların konumlanmış olduğu 375 ada, 9 no'lu parselde yer alan 4 adet bağımsız bölüm ve tarımsal depo açıklaması ile inşa edilmiş olan 2 katlı yapı alanının arasında kalan boşluk alanlarının kapatılarak büyütülmüş olduğu alanlar vaziyet planı üzerinde aşağıda detaylı olarak gösterilmiştir.



Yukarıda vaziyet planında gösterilmiş olduğu gibi onaylı mimari projesi ile mevcut durumu arasındaki büyüme alanlarını gösteren alan detayları gösterilmiştir.

5.4 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Yapısal ve Teknik İnşaat Özellikleri

İnşaat Tarzı	: Betonarme																																																																																						
İnşaat Nizamı	: Ayrık Nizam																																																																																						
Binanın Kat Adedi	: 2 (Bodrum Kat + Zemin Kat)																																																																																						
Değerleme Konusu	: Bağımsız bölümlerin yasal ve mevcut alanları "Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziksel, Teknik ve İç Mekan İnşaat Özellikleri" başlığındaki tabloda ayrıntılı olarak verilmiştir.																																																																																						
Toplam Alan																																																																																							
Yasal ve Mevcut Durum Kıyaslaması	Değerlemeye konu taşınmazların yer aldığı yapı için 28.12.2015 onay tarihli mimari projesine göre 4 adet bağımsız bölümden oluşmakta olup, toplam 380 m² kapalı kullanım alanı için hazırlanmış olduğu ve söz konusu mimari projeye baz yapı ruhsatı alınmış olduğu tespit edilmiştir. Taşınmazların konumlanmış olduğu 375 ada, 9 parselde yer alan yapıya ilişkin 26.09.2018 tarihinde 16G7RYUK belge numarası ile 530 m² kapalı kullanım alanı için yapı kayıt belgesi alınmış olduğu bilgisine ulaşılmış olup, yapı kayıt belgesine baz 05.07.2019 onay tarihli kat irtifakına baz onaylı mimari projesi bulunmaktadır. Değerlemeye konu gayrimenkullerin konumlanmış olduğu 375 ada, 9 no'lu parselde ilişkin 19.12.2019 onay tarihli mimari projeye baz 15.01.2020 tarihinde yapı ruhsatı ve 03.07.2020 tarihinde ise yapı kullanma izin belgesi alınmış olduğu gözlemlenmiş olup, bodrum kat ve zemin kat olmak üzere toplam 2 katta depo ve otopark fonksiyonlu alanlar için projelendirilmiş olduğu tespit edilmiştir. Söz konusu yapı için onaylı mimari projesi incelendiğinde herhangi bir bağımsız bölüm numarası verilmemiş olduğu ve mevcut durumdaki 4 adet bağımsız bölümden herhangi biriyle de ilişkilendirilmemiş olduğu bilgisine ulaşılmıştır. Bu bilgiler doğrultusunda değerlemeye konu taşınmazlar için 28.12.2015 onay tarihli kat irtifakına baz onaylı mimari projesi incelendiğinde bağımsız bölüm bazlı toplam yapı alanı aşağıdaki tabloda gösterilmiştir. <table><tr><th>KAT</th><th>KONUMLU OLDUĞU KAT KOTU</th><th>BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARASI</th><th>FONKSİYON</th><th>ALAN (m2)</th></tr><tr><td>Zemin Kat</td><td>+0,00</td><td>1</td><td>Dükkan</td><td>33,02</td></tr><tr><td>Zemin Kat</td><td>+0,00</td><td>2</td><td>Dükkan</td><td>233,00</td></tr><tr><td>Zemin Kat</td><td>+0,00</td><td>3</td><td>Dükkan</td><td>57,68</td></tr><tr><td>Zemin Kat</td><td>+0,00</td><td>4</td><td>Dükkan</td><td>56,30</td></tr><tr><td colspan="4">TOPLAM</td><td>380,00</td></tr></table> Yapı kayıt belgesine göre hazırlanmış olan 05.07.2019 onay tarihli kat irtifakına baz onaylı mimari projesi incelendiğinde ise bağımsız bölüm bazlı alansal bilgiler aşağıda detaylandırılmıştır. <table><tr><th>KAT</th><th>KONUMLU OLDUĞU KAT KOTU</th><th>BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARASI</th><th>FONKSİYON</th><th>YASAL ALAN (m2)</th><th>MEVCUT ALAN (m2)</th></tr><tr><td>Zemin Kat</td><td>+0,00</td><td>1</td><td>Dükkan</td><td>73,50</td><td>122,00</td></tr><tr><td>Zemin Kat</td><td>+0,00</td><td>2</td><td>Dükkan</td><td>76,30</td><td>76,30</td></tr><tr><td>Zemin Kat</td><td>+0,00</td><td>3</td><td>Dükkan</td><td>337,00</td><td>337</td></tr><tr><td>Zemin Kat</td><td>+0,00</td><td>4</td><td>Dükkan</td><td>43,20</td><td>43,20</td></tr><tr><td colspan="4">TOPLAM</td><td>530,00</td><td>578,50</td></tr></table> Değerlemeye konu taşınmazların 19.12.2019 onay tarihli mimari porjesi incelendiğinde kat bazlı yasal ve mevcut durum alanları aşağıdaki tabloda detaylı olarak gösterilmiştir. <table><tr><th colspan="4">Tarımsal Depo</th></tr><tr><th>Bulunduğu Kat</th><th>Mimari Proje (m²)</th><th>Mevcut Durum (m²)</th><th>Fark (m²)</th></tr><tr><td>Bodrum Kat</td><td>760,00</td><td>760,00</td><td>0,00</td></tr><tr><td>Zemin Kat</td><td>760,00</td><td>1.460,00</td><td>700</td></tr><tr><td>TOPLAM</td><td>1.520,00</td><td>2.220,00</td><td>700</td></tr></table> Saha ziyareti sırasında yapılan tespitler doğrultusunda onaylı mimari projesi ile mevcut durumu arasındaki farklılığın sebebi 1 numaralı bağımsız bölümde Köfteci Yusuf adı altında hizmet veren restoranın açık teras alanında yapılan büyümeden (~48,50 m2) kaynaklanmış olduğu tespit edilmiştir. Bu bilgiler doğrultusunda değerlemeye konu 375 ada, 9 no'lu parsel üzerinde yer alan ve 4 adet bağımsız bölümden oluşan taşınmazlar için toplam yasal alan 530 m², mevcut alan 578,50 m2 olarak hesaplanmıştır. Tarımsal depo alanı olarak inşa edilmiş yapı ise yasal durumda 1.520 m², mevcut durumda ise 2.220 m² kapalı kullanım alanına sahip olduğu tespit edilmiştir.	KAT	KONUMLU OLDUĞU KAT KOTU	BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARASI	FONKSİYON	ALAN (m2)	Zemin Kat	+0,00	1	Dükkan	33,02	Zemin Kat	+0,00	2	Dükkan	233,00	Zemin Kat	+0,00	3	Dükkan	57,68	Zemin Kat	+0,00	4	Dükkan	56,30	TOPLAM				380,00	KAT	KONUMLU OLDUĞU KAT KOTU	BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARASI	FONKSİYON	YASAL ALAN (m2)	MEVCUT ALAN (m2)	Zemin Kat	+0,00	1	Dükkan	73,50	122,00	Zemin Kat	+0,00	2	Dükkan	76,30	76,30	Zemin Kat	+0,00	3	Dükkan	337,00	337	Zemin Kat	+0,00	4	Dükkan	43,20	43,20	TOPLAM				530,00	578,50	Tarımsal Depo				Bulunduğu Kat	Mimari Proje (m ²)	Mevcut Durum (m ²)	Fark (m ²)	Bodrum Kat	760,00	760,00	0,00	Zemin Kat	760,00	1.460,00	700	TOPLAM	1.520,00	2.220,00	700
KAT	KONUMLU OLDUĞU KAT KOTU	BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARASI	FONKSİYON	ALAN (m2)																																																																																			
Zemin Kat	+0,00	1	Dükkan	33,02																																																																																			
Zemin Kat	+0,00	2	Dükkan	233,00																																																																																			
Zemin Kat	+0,00	3	Dükkan	57,68																																																																																			
Zemin Kat	+0,00	4	Dükkan	56,30																																																																																			
TOPLAM				380,00																																																																																			
KAT	KONUMLU OLDUĞU KAT KOTU	BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARASI	FONKSİYON	YASAL ALAN (m2)	MEVCUT ALAN (m2)																																																																																		
Zemin Kat	+0,00	1	Dükkan	73,50	122,00																																																																																		
Zemin Kat	+0,00	2	Dükkan	76,30	76,30																																																																																		
Zemin Kat	+0,00	3	Dükkan	337,00	337																																																																																		
Zemin Kat	+0,00	4	Dükkan	43,20	43,20																																																																																		
TOPLAM				530,00	578,50																																																																																		
Tarımsal Depo																																																																																							
Bulunduğu Kat	Mimari Proje (m ²)	Mevcut Durum (m ²)	Fark (m ²)																																																																																				
Bodrum Kat	760,00	760,00	0,00																																																																																				
Zemin Kat	760,00	1.460,00	700																																																																																				
TOPLAM	1.520,00	2.220,00	700																																																																																				
Yaşı	: ~10 (09.08.2016 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

Değerlemeye konu taşınmazlar için 28.12.2015 onay tarihli kat irtifakına baz onaylı mimari projesi, 05.07.2019 onay tarihli kat irtifakına baz yapı kayıt belgesine göre hazırlanmış onaylı mimari projesi, 19.12.2019 onay tarihli mimari projesi ve mevcut durumuna göre toplam yapı alanları dikkate alınarak gayrimenkullerin fiziksel ve iç mekan inşaat özellikleri aşağıdaki tabloda detaylı olarak gösterilmiştir.

28.12.2015 onay tarihli kat irtifakına baz onaylı mimari projesine göre bağımsız bölüm bazında toplam yapı alanları:

KAT	KONUMLU OLDUĞU KAT KOTU	BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARASI	FONKSİYON	ALAN (m2)
Zemin Kat	+0,00	1	Dükkan	33,02
Zemin Kat	+0,00	2	Dükkan	233,00
Zemin Kat	+0,00	3	Dükkan	57,68
Zemin Kat	+0,00	4	Dükkan	56,30
TOPLAM				380,00

05.07.2019 onay tarihli kat irtifakına baz alınmış olan yapı kayıt belgesi doğrultusunda onaylı mimari projesine göre bağımsız bölüm bazında toplam yapı alanları:

KAT	KONUMLU OLDUĞU KAT KOTU	BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARASI	FONKSİYON	YASAL ALAN (m2)	MEVCUT ALAN (m2)
Zemin Kat	+0,00	1	Dükkan	73,50	122,00
Zemin Kat	+0,00	2	Dükkan	76,30	76,30
Zemin Kat	+0,00	3	Dükkan	337,00	337
Zemin Kat	+0,00	4	Dükkan	43,20	43,20
TOPLAM				530,00	578,50

19.12.2019 onay tarihli mimari projesine göre kat bazlı yasal ve mevcut durum yapı alanı:

Tarımsal Depo			
Bulunduğu Kat	Mimari Proje (m ²)	Mevcut Durum (m ²)	Fark (m ²)
Bodrum Kat	760,00	760,00	0,00
Zemin Kat	760,00	1.460,00	700
TOPLAM	1.520,00	2.220,00	700

Kullanım Amacı	ZEMİN	DUVAR	TAVAN	AYDINLATMA
	Yasal ve Mevcut Durum			
Bodrum Kat	Epoksi, Beton Zemin	Asma Tavan	Siva üzeri Boya	Florasana
Zemin Kat	Seramik, Islak hacimlerde Fayans	Asma Tavan	Siva üzeri Boya	Spot Işıklandırma, Dekoratif Aydınlatma

Değerlemeye konu taşınmaz için saha ziyareti sırasında yapılan tespitler doğrultusunda tarımsal depo olarak inşa edilmiş olan binanın bodrum katı bir bütün olarak kullanıldığı ve depolama alanı olarak kullanıma sahip olduğu gözlemlenmiş olup, zemin katta depolama amaçlı kullanıma sahip olduğu tespit edilmiştir. kullanımında olduğu ve depolama amaçlı kullanıma sahip olduğu tespit edilmiştir. Zemin katta ise 4 adet bağımsız bölümden oluşan gayrimenkullerin ise mevcut durumda da dükkan / işyeri olarak kullanıma sahip olduğu gözlemlenmiştir.

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

Değerlemeye konu gayrimenkuller için tapu kayıt belgeleri üzerinden yapılan incelemeler doğrultusunda 4 adet bağımsız bölümden oluştuğu bilgisine ulaşılmış olup, 28.12.2015 onay tarihli kat irtifakına baz onaylı mimari projesine göre toplam 380 m² kapalı kullanım alanına sahip olduğu tespit edilmiştir. Aynı zamanda söz konusu projeye göre zemin katta tek katlı yapı için projelendirilmiştir.

Taşınmazlar için 26.09.2018 tarihinde 530 m² kapalı kullanım alanına sahip "Firmamımıza ait arsamızın üzerindeki yapımız karayoluna 40 m cepheli olup arsanın çap olması nedeni

ile karayolları yaklaşma mesafesine yapınızın bir köşesi 1,5 mt ihlal etmiştir. Bu sebepten yapı kullanma izin belgemiz yoktur.” Açıklaması ile yapı kayıt belgesi alınmış olduğu bilgisine ulaşılmıştır.

Değerlemeye konu gayrimenkullerin konumlanmış olduğu 375 ada, 9 no’lu parselde tarımsal depo fonksiyonu ile inşa edilmiş ve 19.12.2019 onay tarihli mimari projesi incelendiğinde ise bodrum kat ve zemin kat olmak üzere 2 katlı olarak projelendirilmiş olan yapı için yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi alınmış olduğu ve herhangi bir bağımsız bölüm numarası alınmamış olduğu tespit edilmiştir.

Söz konusu proje detayları incelendiğinde bodrum katta depo ve otopark fonksiyonlarının yer aldığı ve toplam 760 m² kapalı kullanım alanına sahip olduğu, zemin katta ise WC, mescit ve depo olarak projelendirilerek 760 m² olmak üzere toplam 1.520 m² olarak projelendirilmiş olduğu tespit edilmiştir. Mevcut durumda ise tarımsal depo olarak inşa edilmiş olan yapının zemin kat kotu üzerinden mevcut durumdaki 4 adet bağımsız bölümün konumlanmış olduğu yapı arasındaki boşluğun kapatılarak büyütülmüş olduğu tespit edilmiştir.

Buna göre tarımsal depo alanı olarak inşa edilen yapı onaylı mimari projesine göre 1.520 m² kapalı kullanım alanına sahip olmasına rağmen mevcut durumda 2.220 m² kapalı kullanım alanına sahip olduğu tespit edilmiştir.

Değerleme konusu gayrimenkullerin konumlanmış olduğu 375 ada, 9 no’lu parselde yer alan tarımsal depo alanı olarak inşa edilmiş yapıdaki büyüme alanlarının iki blok arasındaki boşluğun kapatılarak büyütülmesi ve mevcut binadaki 1 no’lu bağımsız bölümde yer alan Köfteci Yusuf adı altında hizmet veren dükkandaki teras alanının kapatılması ile birlikte yasal ve mevcut durumu arasındaki farklılıkların oluştuğu tespit edilmiştir.

Taşınmazlar için yapılan saha tespitleri doğrultusunda 375 ada, 9 parsel üzerinde yer alan tarımsal depo alanı olarak inşa edilen bina bodrum kat ve zemin kat olmak üzere 2 katlı olarak inşa edilmiş olduğu tespit edilmiş olup, mevcut binada ise toplam 4 adet bağımsız bölümden oluşan gayrimenkullerin yer aldığı tespit edilmiştir.

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

Değerleme konusu gayrimenkullerin konumlanmış olduğu 375 ada, 9 no’lu parsel üzerinde yer alan tarımsal depo alanı olarak inşa edilmiş yapı ile 4 adet bağımsız bölümden oluşan ve zemin katta yer alan mevcut bina arasındaki boşluğun kapatılarak büyütülmesi ile birlikte yasal durumuna aykırı olarak inşa edilmiş yapının 3194 Sayılı İmar Kanununun 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler olduğu düşünülmektedir.

Aynı zamanda değerlemeye konu 375 ada, 9 no’lu parsel üzerinde yer alan tarımsal depo alanı için herhangi bir bağımsız bölüm numarası alınmamış olduğu ve mevcut durumdaki 4 adet bağımsız bölümden oluşan taşınmazlardan herhangi biriyle ilişkilendirilmemiş olduğu tespit edilmiştir. Bu bilgiler doğrultusunda değerlemeye konu taşınmazlar için tarımsal depo alanının ilgili tapu müdürlüğünde kat irtifakına baz mimari proje hazırlanması gerektiği ve söz konusu tarımsal depo alanına bağımsız bölüm numarası verilmesi gerektiği ya da mevcut durumdaki bağımsız bölümlerden herhangi biriyle ilişkilendirilmesi gerektiği öngörülmektedir.

5.8- Gayrimenkullerin 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 375 ada, 9 parsel üzerinde 4 adet bağımsız bölümden oluşan dükkan / işyeri ve bağımsız bölüm tescili yapılmamış 1 adet depolama alanı yer almaktadır.

BÖLÜM 6

GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEMESİ

6.1 Gayrimenkullerin Analizi

Değerleme konusu gayrimenkuller Kırıkkale ili, Yahşihan ilçesi, Hacıbalı Mahallesi, 375 ada, 9 no'lu parselde toplam 4 bağımsız bölümün yer aldığı ana gayrimenkul vasfı "Bir Katlı Betonarme Dükkan ve Arsası" vasıflı gayrimenkuller olup, 4 adet bağımsız bölüm vasfı ise "Dükkan" niteliğine sahiptir. Değerlemeye konu 375 ada, 9 parselde konumlu 15 adet bağımsız bölüm "Çitlekçi Mağazacılık Gıda Anonim Şirketi" mülkiyetinde olduğu tespit edilmiştir.

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



Değerlemeye konu gayrimenkullerin konumlanmış olduğu bölgede altyapı çalışmaları tamamlanmış olup, bölgeye özel araçlar ile ulaşım rahatlıkla sağlanabilmektedir.

Değerlemeye konu taşınmazlar için Kırıkkale İl Özel İdaresi İmar Arşivi'nde yapılan detaylı incelemeler doğrultusunda 375 ada, 9 parsel ile ilişkin 28.12.2015, 05.07.2019 ve 19.12.2019 onay tarihli mimari projelerine ulaşılmış olup, söz konusu mimari projelerine baz bağımsız bölüm ve kat bazlı alansal bilgileri aşağıda detaylandırılmıştır.

28.12.2015 Onay Tarihli Kat İrtifakına Baz Onaylı Mimari Projesi Alanları:

ZEMİN KAT	1 NOLU DÜKKAN	33.02 m ²
	2 NOLU DÜKKAN	233.00 m ²
	3 NOLU DÜKKAN	57.68 m ²
	4 NOLU DÜKKAN	56.30 m ²
TOPLAM ALAN		380.00 m ²

05.07.2019 Onay Tarihli Kat İrtifakına Baz Onaylı Mimari Projesi Alanları:

METREKARE CETVELİ							
KATLAR	BAĞIMSIZ BÖLÜM			ORTAK MAHAL		TOPLAM ALAN	
KAT KOTU	BAĞ. BÖL. NUM.	NET ALAN	BRÜT ALAN	ORTAK MAHAL	ORTAK ALAN	DAİRE TOP. ALAN	KAT TOP. ALAN
ZEMİN KAT +0.00 KOTU	1 NOLU DÜKKAN	66.50 m²	73.50 m²			73.50 m²	530.00 m²
	2 NOLU DÜKKAN	71.30 m²	78.30 m²			78.30 m²	
	3 NOLU DÜKKAN	305.35 m²	335.00 m²			335.00 m²	
	4 NOLU DÜKKAN	37.20 m²	43.20 m²			43.20 m²	
TOPLAM İNŞAAT ALANI : 530 m2							

19.12.2019 onay tarihli mimari projesine göre kat bazlı toplam alanlar:

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
1. BODRUM KAT -5.10 KOTU	DEPO	435.00 m ²	455.00 m ²	MERDİVEN	14.50 m ²	459.50 m ²	760.00 m ²
	OTOPARK	269.00 m ²	290.50 m ²			290.50 m ²	
ZEMİN KAT +0.00 KOTU	DEPO	718.00 m ²	745.50 m ²	MERDİVEN	14.50 m ²	760.00 m ²	760.00 m ²
TOPLAM İNŞAAT ALANI :						1520 m ²	

Değerlemeye konu taşınmazlar için saha ziyareti sırasında yapılan tespitler doğrultusunda 05.07.2019 onay tarihli kat irtifakına baz onaylı mimari projesine göre toplam 4 bağımsız bölümden oluştuğu ve toplam 530 m² kapalı kullanım alanına sahip olduğu tespit edilmiştir.

Aynı zamanda tarımsal depo olarak tanımlanmış ve 19.12.2019 onay tarihli mimari projesi mevcut 4 adet bağımsız bölümlü yapı alanına ilave olarak depolama alanı inşa edilmiş olduğu tespit edilmiş olup, söz konusu yapı alanı bodrum kat ve zemin kat olmak üzere toplam 2 kattan oluştuğu tespit edilmiştir. Aynı zamanda tarımsal depo alanı olarak inşa edilmiş olan yapı ile mevcut durumda 4 adet bağımsız bölümden oluşan gayrimenkullerin yer aldığı blok arası kapatılarak büyütülmüş olduğu tespit edilmiştir.

Taşınmazların konumlanmış olduğu 375 ada, 9 no'lu parsel Ankara Caddesi'ne cepheli olup, söz konusu caddeye yaklaşık 50 m. cephesi bulunmaktadır. Taşınmazın konumlanmış olduğu bölgede altyapı çalışmaları tamamlanmış olduğu gözlemlenmiştir.

Değerlemeye konu gayrimenkullerin harita üzerindeki konumu aşağıda gösterilmiştir.



6.2 Gayrimenkullerin Değerine Etki Eden Faktörler – SWOT Analizi

GÜÇLÜ YÖNLER	ZAYIF YÖNLER
✓ Konumu itibariyle değerlendirme konusu taşınmaza ulaşımın özel araçlar ile rahatlıkla sağlanabiliyor olması, ✓ Değerlemeye konu gayrimenkulün reklam kabiliyeti ve görünürlüğü oldukça yüksektir, ✓ Değerleme konusu taşınmazın 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 375 ada, 9 no'lu parselin ön ve arka cephelerinin bahçe duvarı ile çevirilmiş olması, ✓ Taşınmazların konumlanmış olduğu 375 ada, 9 no'lu parsel ile ilişkin yapı kullanma izin belgesinin bulunması.	- Değerlemeye konu taşınmazlar için 19.12.2019 onay tarihli mimari projesinin kat irtifakına baz mimari projesi olmaması, - Tarımsal depolama alanı için yapı kullanma izin belgesi bulunmasına rağmen bağımsız bölüm bazında tescilinin yapılmamış olması ve/veya herhangi bir bağımsız bölüm ile ilişkilendirilmemiş olması - Taşınmazın 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 değerlendirme 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.

6.3.1 Pazar Yaklaşımı

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

Gayrimenkullerinin 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 ulaşılamamıştır.

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)	EMLAKÇI İSMİ	EMLAKÇI 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 7 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 Arsalarla İlişkin Emsal Haritası

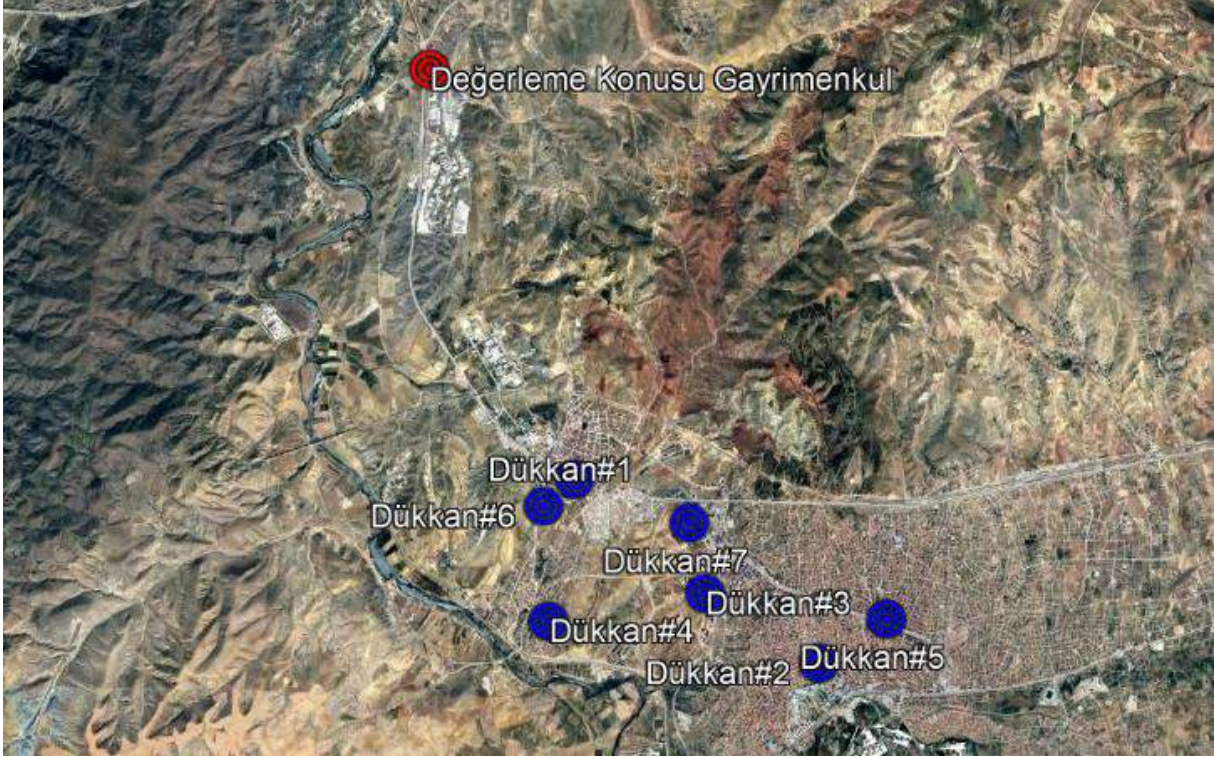


Bölgede Satışa Konu Dükkan / İşyeri Emsalleri

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



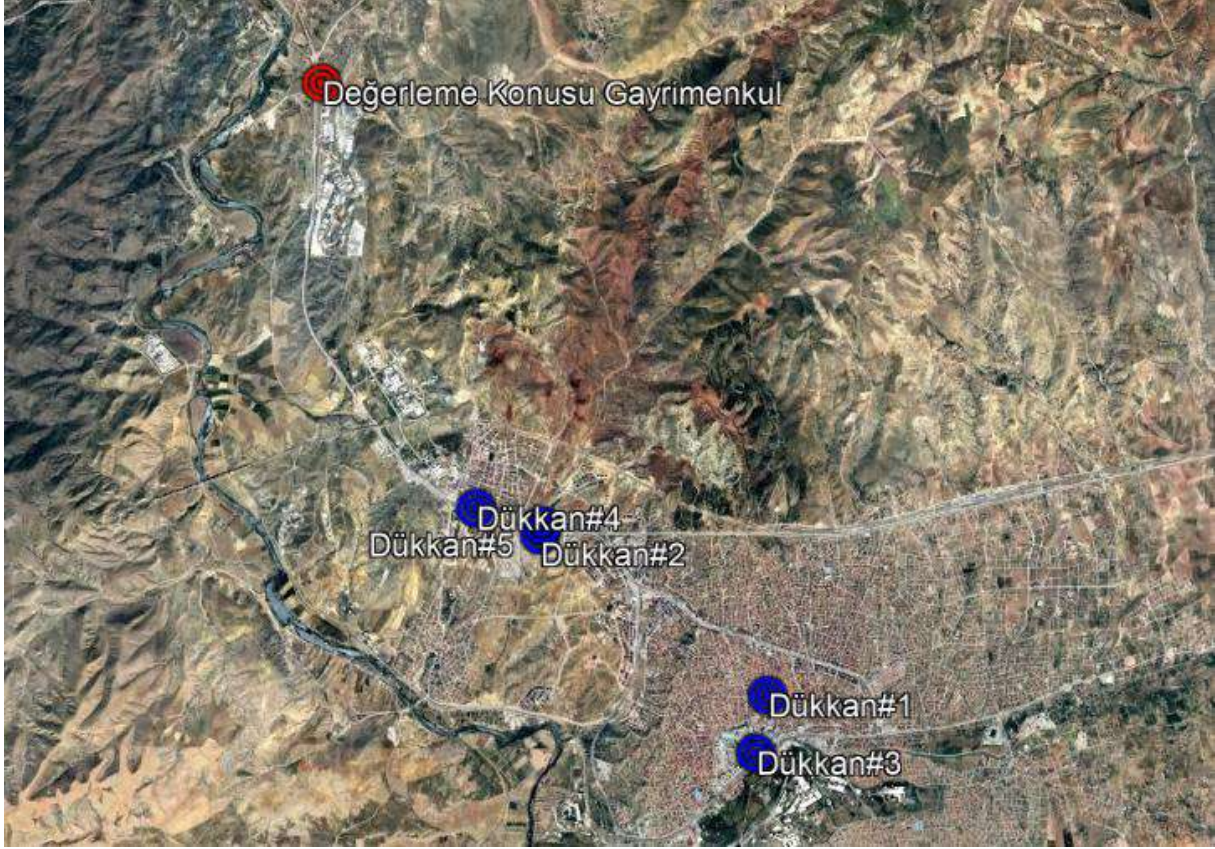
**Satışa konu dükkan / işyerlerine ilişkin emsal konumları harita üzerinde yaklaşık olarak gösterilmiştir.*

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			ALANSAL BİLGİLER		TALEP EDİLEN FİYAT		İRTİBAT BİLGİLERİ		
		Konum	Yaş	Kat Adedi	Kat Yüksekliği (m.)	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			ALANSAL BİLGİLER		TALEP EDİLEN FİYAT		İRTİBAT BİLGİLERİ		
		Konum	Yaş	Kat Adedi	Kat Yüksekliği (m.)	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/m²)	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 Alış 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. Taşınmazların konumlanmış olduğu 375 ada, 9 no'lu parsel için birim arsa değeri bölgede yer alan satışa konu arsalar üzerinden benzer özelliklere sahip olan taşınmazlar üzerinden Pazar Karşılaştırma tablosu hazırlanmış ve buna göre toplam arsa değeri hesaplaması yapılmış ve 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 satışa 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 satışa ve kiraya konu depo / fabrika emsalleri dikkate alınarak takdir edilmiştir.

Bu bilgiler doğrultusunda değerlemeye konu taşınmazların konumlanmış olduğu 375 ada, 9 no'lu parsel için bölgede yer alan satışa konu arsalar üzerinden emsal teşkil edebileceği düşünülen arsalar üzerinden Pazar karşılaştırma tablosu hazırlanmış ve birim arsa değerine ulaşılmıştır.

PAZAR KARŞILAŞTIRMA TABLOSU						
	Konu Gayrimenkul	Arsa #2	Arsa #3	Arsa #5	Arsa #6	Arsa #7
Arsa Yüzölçümü	2.964	4.000	5.701	298	853	2.337
İmar Fonksiyonu	Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı	Ticaret+Konut	Ticaret+Konut	Ticari	Ticari	Ticari
Yapılaşma Koşulları	0,60	2,50	2,50	0,50	-	-
Talep Edilen Satış Fiyatı (TL)		70.000.000	99.000.000	1.500.000	4.150.000	9.250.000
Talep Edilen Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)		17.500	17.365	5.034	4.865	3.958
Satış İskontosu (%)		25%	25%	15%	10%	15%
Satılabilir Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)		13.125	13.024	4.279	4.379	3.364
Kıyaslama Oranı	88%	95%	93%	85%	80%	83%
Ayarlama Oranı		95%	93%	85%	80%	83%
Konum	100%	100%	95%	85%	70%	85%
İmar Fonksiyonu	75%	100%	100%	70%	70%	70%
Arsa Yüzölçümü	90%	85%	85%	100%	100%	95%
Ortalama	88%	95%	93%	85%	80%	83%
Konu Gayrimenkulün Emsaline Göre Birim Değeri (TL/m ²)	-	12.204	12.326	4.446	4.835	3.566
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	7.476					
Yaklaşık Birim Değer (TL/m ²)	7.500					

Değerleme konusu gayrimenkullerin konumlanmış olduğu 375 ada, 9 parsel için birim arsa değeri **7.500.-TL/m²** birim değer takdiri yapılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazların konumlanmış olduğu 375 ada, 9 no'lu parselin 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	375	9	2.964,29	7.500	22.232.175
TOPLAM					2.964,29		22.232.000

Değerlemeye konu gayrimenkullerin konumlanmış olduğu 375 ada, 9 no'lu parselin toplam arsa değeri **22.232.000.-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 #2
Bulunduğu Kat	Zemin Kat	Zemin Kat	Bodrum + Zemin + Asma	Bodrum + Zemin
Nitelik	Dükkan	Dükkan	Dükkan	Dükkan
Zemine İndirgenmiş Kapalı Kullanım Alanı (m ²)		300,00	433,33	400,00
Talep Edilen Satış Fiyatı (TL)		40.000.000	63.000.000	54.000.000
Talep Edilen Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)		133.333	145.385	135.000
Satış İskontosu (%)		5%	5%	5%
Satılabilir Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)		126.667	138.115	128.250
Kıyaslama Oranı	95%	95%	95%	100%
Ayarlama Oranı		95%	95%	100%
Konum	95%	95%	95%	100%
Yüzölçümü				
Ortalama	95%	95%	95%	100%
Konu Gayrimenkulün Emsaline Göre Birim Değeri (TL/m ²)	-	126.667	138.115	121.838
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	128.873			
Yaklaşık Birim Değer (TL/m ²)	128.750			

Kiraya Konu Emsaller Üzerinde Hazırlanan Emsal Kıyaslama Tablosu

PAZAR KARŞILAŞTIRMA TABLOSU				
	Konu Gayrimenkul	Dükkan #2	Ankara Dükkan #2	Ankara Dükkan #3
Bulunduğu Kat	Zemin Kat	Bodrum + Zemin + 1.Kat + 2.Kat	Zemin + 1.Kat	Zemin + 1.Kat
Nitelik	Dükkan	Dükkan	Dükkan	Dükkan
Zemine İndirgenmiş Kapalı Kullanım Alanı (m ²)		206,67	946,67	453,33
Talep Edilen Aylık Kira Değeri (TL)		155.000	750.000	325.000
Talep Edilen Birim Kira Değeri (TL/m ²)		750,00	792,25	716,91
Satış İskontosu (%)		10%	5%	10%
Birim Kira Değeri (TL/m ² /Ay)		675,00	752,64	645,22
Kıyaslama Oranı	95%	100%	95%	95%
Ayarlama Oranı		100%	95%	95%
Konum	95%	100%	95%	95%
Yüzölçümü				
Ortalama	95%	100%	95%	95%
Konu Gayrimenkulün Emsaline Göre Birim Değeri (TL/m ²)	-	641,25	752,64	645,22
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	679,70			
Yaklaşık Birim Değer (TL/m ²)	680,00			

Sonuç olarak: Değerleme konusu gayrimenkuller için Pazar karşılaştırma tablosu doğrultusunda dükkan vasıflı taşınmazlar için birim satış değeri **128.750.-TL/m²**, birim kira değeri ise **680.-TL/m²/Ay** olarak hesaplanmıştır. Söz konusu değerler zemin kat alanında yer alan dükkan ve idari bina vasıflı taşınmazları ifade etmekte olup, depo alanları için birim satış değeri **34.000.-TL/m²** olarak takdir edilmiştir.

Değerlemeye konu gayrimenkuller için değer takdiri yapılırken parsel üzerinde yer alan 4 adet bağımsız bölüm ile birlikte “Tarımsal Depo” olarak projelendirilmiş ve 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 4 adet bağımsız bölüm için değer takdiri yapılmış olup, tarımsal depo alanı için de ayrıca değer hesaplamaları yapılmış ve arsa şerefiye değerleri de hesaplanarak toplam değer olarak gösterilmiş ve buna göre 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:

KAT	KONUMLU OLDUĞU KAT KOTU	BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARASI	FONKSİYON	ALAN (m2)	Birim Satış Değeri (TL/m2)	Toplam Pazar Değeri (TL)
Zemin Kat	+0,00	1	Dükkan	73,50	128.750	9.463.125
Zemin Kat	+0,00	2	Dükkan	76,30	128.750	9.823.625
Zemin Kat	+0,00	3	Dükkan	337,00	128.750	43.388.750
Zemin Kat	+0,00	4	Dükkan	43,20	128.750	5.562.000
TOPLAM				530,00	128.750	68.237.500

Değerleme konusu “Dükkan” vasıflı taşınmazlar için Pazar Yaklaşımı’na göre toplam Pazar değeri **68.237.500.-TL** olarak hesaplanmıştır.

375 ada, 9 parsel üzerinde yer alan ve herhangi bir bağımsız bölüm numarası verilmemiş olan ve mevcut durumdaki 4 adet bağımsız bölümden herhangi biri ile ilişkilendirilmemiş olan tarımsal depo olarak projelendirilmiş yapı için, yapı kullanma izin belgesinin bulunması sebebiyle Pazar Yaklaşımı’na göre birim değer takdiri **34.000.-TL/m²** olarak hesaplanmış ve toplam değer tablosu aşağıda gösterilmiştir.

Tarımsal Depo					
Bulunduğu Kat	Yasal Durum Alanı (m2)	Mevcut Durum Alanı (m2)	Fark	Birim Satış Değeri (TL/m2)	Toplam Pazar Değeri (TL)
Bodrum Kat	760,00	760,00	0,00	34.000	25.840.000
Zemin Kat	760,00	1.460,00	700,00	34.000	25.840.000
TOPLAM	1.520,00	2.220,00	700,00	34.000	51.680.000

Değerleme konusu “Tarımsal Depo” kullanımına sahip yapı için Pazar Yaklaşımı’na göre yasal durum toplam Pazar değeri **51.680.000.-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 4 adet bağımsız bölüm ve tarımsal depo alanlarının kullanımına sahip 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 **7.500 TL/m²** olarak takdir edilmiş olup, şerefiyeye baz arsa alanı **1.674,29 m²** olarak hesaplanmış ve arsa şerefiye değeri **12.557.175 TL** olarak hesaplanmıştır.

Değerlemeye konu 375 ada, 9 no'lu parsel üzerinde yer alan 4 adet bağımsız bölüm, tarımsal depo alanı ve arsa şerefiye değerlerini ifade eden özet değer tablosu aşağıda detaylı olarak gösterilmiştir.

AÇIKLAMA	DEĞER (TL)
4 Adet Bağımsız Bölüm Toplam Değeri	68.237.500
Tarımsal Depo Alanı Toplam Değer	51.680.000
Arsa Şerefiye Değeri	12.557.175
Genel Toplam Değer	132.474.675
Genel Toplam Yuvarlatılmış Değer	132.475.000

Değerlemeye konu gayrimenkullerin Pazar Yaklaşımı'na göre toplam yasal durum değeri **132.475.000.-TL** olarak takdir edilmiştir.

Mevcut Durum Değer Tablosu:

KAT	KONUMLU OLDUĞU KAT KOTU	BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARASI	FONKSİYON	ALAN (m2)	Birim Satış Değeri (TL/m2)	Toplam Pazar Değeri (TL)
Zemin Kat	+0,00	1	Dükkan	122,00	128.750	15.707.500
Zemin Kat	+0,00	2	Dükkan	76,30	128.750	9.823.625
Zemin Kat	+0,00	3	Dükkan	337,00	128.750	43.388.750
Zemin Kat	+0,00	4	Dükkan	43,20	128.750	5.562.000
TOPLAM				578,50	128.750	74.481.875

Değerleme konusu "Dükkan" vasıflı taşınmazlar için Pazar Yaklaşımı'na göre toplam Pazar değeri **74.481.875.-TL** olarak hesaplanmıştır.

375 ada, 9 parsel üzerinde yer alan ve herhangi bir bağımsız bölüm numarası verilmemiş olan ve mevcut durumdaki 4 adet bağımsız bölümden herhangi biri ile ilişkilendirilmemiş olan tarımsal depo olarak projelendirilmiş yapı için, yapı kullanma izin belgesinin bulunması sebebiyle Pazar Yaklaşımı'na göre birim değer takdiri **34.000.-TL/m²** olarak hesaplanmış ve toplam değer tablosu aşağıda gösterilmiştir.

Tarımsal Depo					
Bulunduğu Kat	Yasal Durum Alanı (m2)	Mevcut Durum Alanı (m2)	Fark	Birim Satış Değeri (TL/m2)	Toplam Pazar Değeri (TL)
Bodrum Kat	760,00	760,00	0,00	34.000	25.840.000
Zemin Kat	760,00	1.460,00	700,00	34.000	49.640.000
TOPLAM	1.520,00	2.220,00	700,00	34.000	75.480.000

Değerleme konusu "Tarımsal Depo" kullanımına sahip yapı için Pazar Yaklaşımı'na göre mevcut durum toplam Pazar değeri **75.480.000.-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 4 adet bağımsız bölüm ve tarımsal depo alanlarının kullanımına sahip 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 **7.500 TL/m²** olarak takdir edilmiş olup, şerefiyeye baz arsa alanı **925,79 m²** olarak hesaplanmış ve arsa şerefiye değeri **6.943.425 TL** olarak hesaplanmıştır.

AÇIKLAMA	DEĞER (TL)
Toplam Değer	74.481.875
4 Adet Bağımsız Bölüm Toplam Değeri	75.480.000
Arsa Şerefiye Değeri (TL)	6.943.425
Genel Toplam Değer	156.905.300
Genel Toplam Yuvarlatılmış Değer	156.905.000

Değerlemeye konu gayrimenkullerin Pazar Yaklaşımı'na göre toplam mevcut durum değeri **156.905.000.-TL** olarak takdir edilmiştir.

6.3.2 Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, 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 375 ada, 9 parselde konumlanmış dükkanlar için birim kira değeri **680.-TL/m²/Ay**, parsel üzerinde yer alan tarımsal depo alanı içinse birim kira değeri **162.-TL/m²/Ay** olarak hesaplanmış olup, kapitalizasyon oranı dükkanlar için %7,00, tarımsal depo alanı için ise %7,50 olarak belirlenmiş ve gelir kapitalizasyonu yaklaşımına göre değerler bu hesaplamalar doğrultusunda yapılmıştır.

Değerleme konusu gayrimenkuller için gelir kapitalizasyonu yaklaşımına göre hesaplanan toplam değer tablosu aşağıda detaylı olarak gösterilmiştir.

Yasal Durum Değer Tablosu:

KAT	KONUMLU OLDUĞU KAT KOTU	BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARASI	FONKSİYON	ALAN (m ²)	Birim Fiyat (TL/m ²)	Aylık Kira Değeri (TL/Ay)	Yıllık Kira Değeri (TL/Yıl)	Kapitalizasyon Oranı (%)	Toplam Pazar Değeri (TL)
Zemin Kat	+0,00	1	Dükkan	73,50	680	49.980	599.760	7,00%	8.568.000
Zemin Kat	+0,00	2	Dükkan	76,30	680	51.884	622.608	7,00%	8.894.400
Zemin Kat	+0,00	3	Dükkan	337,00	680	229.160	2.749.920	7,00%	39.284.571
Zemin Kat	+0,00	4	Dükkan	43,20	680	29.376	352.512	7,00%	5.035.886
TOPLAM				530,00	680	360.400	4.324.800	7,00%	61.782.857

Değerleme konusu “Dükkan” vasıflı taşınmazlar için Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı’na göre yasal durum toplam Pazar değeri **61.782.857.-TL** olarak hesaplanmıştır.

375 ada, 9 parsel üzerinde yer alan ve herhangi bir bağımsız bölüm numarası verilmemiş olan ya da mevcut durumdaki 4 adet bağımsız bölümden herhangi biri ile ilişkilendirilmemiş olan tarımsal depo olarak projelendirilmiş yapı için Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı’na göre birim kira değeri takdiri **162,00.-TL/m²/Ay** olarak hesaplanmış ve toplam değer tablosu aşağıda gösterilmiştir.

Tarımsal Depo								
Bulunduğu Kat	Yasal Durum Alanı (m ²)	Mevcut Durum Alanı (m ²)	Fark	Birim Fiyat (TL/m ²)	Aylık Kira Değeri (TL/Ay)	Yıllık Kira Değeri (TL/Yıl)	Kapitalizasyon Oranı (%)	Toplam Pazar Değeri (TL)
Bodrum Kat	760,00	760,00	0,00	162	123.120	1.477.440	7,50%	19.699.200
Zemin Kat	760,00	1.460,00	700,00	162	123.120	1.477.440	7,50%	19.699.200
TOPLAM	1.520,00	2.220,00	700,00	162	246.240	2.954.880		39.398.400

Değerleme konusu “Tarımsal Depo” kullanımına sahip yapı için Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı’na göre yasal durum toplam Pazar değeri **39.398.400.-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 4 adet

bağımsız bölüm ve tarımsal depo alanlarının kullanımına sahip geniş arsa alanı yer alması nedeniyle ilgili yapıların taban alanları düşülerek hesaplanan toplam arsa alanı üzerinde arsa şerefiye değeri hesaplanmış ve toplam değer takdir edilmiştir. Arsa şerefiye değeri hesaplanırken birim arsa değeri **7.500 TL/m²** olarak takdir edilmiş olup, şerefiyeye baz arsa alanı **1.674,29 m²** olarak hesaplanmış ve arsa şerefiye değeri **12.557.175 TL** olarak hesaplanmıştır.

AÇIKLAMA	DEĞER (TL)
4 Adet Bağımsız Bölüm Toplam Değeri	61.782.857
Tarımsal Depo Alanı Toplam Değer	39.398.400
Arsa Şerefiye Değeri	12.557.175
Genel Toplam Değer	113.738.432
Genel Toplam Yuvarlatılmış Değer	113.738.000

Değerlemeye konu gayrimenkullerin Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı'na göre toplam yasal durum değeri **113.738.000.-TL** olarak takdir edilmiştir.

Mevcut Durum Değer Tablosu:

KAT	KONUMLU OLDUĞU KAT KOTU	BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARASI	FONKSİYON	ALAN (m2)	Birim Fiyat (TL/m2)	Aylık Kira Değeri (TL/Ay)	Yıllık Kira Değeri (TL/Yıl)	Kapitalizasyon Oranı (%)	Toplam Pazar Değeri (TL)
Zemin Kat	+0,00	1	Dükkan	122,00	680	82.960	995.520	7,00%	14.221.714
Zemin Kat	+0,00	2	Dükkan	76,30	680	51.884	622.608	7,00%	8.894.400
Zemin Kat	+0,00	3	Dükkan	337,00	680	229.160	2.749.920	7,00%	39.284.571
Zemin Kat	+0,00	4	Dükkan	43,20	680	29.376	352.512	7,00%	5.035.886
TOPLAM				578,50	680	393.380	4.720.560	7,00%	67.436.571

Değerleme konusu "Dükkan" vasıflı taşınmazlar için Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı'na göre mevcut durum toplam Pazar değeri **67.436.571.-TL** olarak hesaplanmıştır.

375 ada, 9 parsel üzerinde yer alan ve herhangi bir bağımsız bölüm numarası verilmemiş olan ya da mevcut durumdaki 4 adet bağımsız bölümden herhangi biri ile ilişkilendirilmemiş olan tarımsal depo olarak projelendirilmiş yapı için Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı'na göre birim kira değeri takdiri **162,00.-TL/m²/Ay** olarak hesaplanmış ve toplam değer tablosu aşağıda gösterilmiştir.

Tarımsal Depo								
Bulunduğu Kat	Yasal Durum Alanı (m2)	Mevcut Durum Alanı (m2)	Fark	Birim Fiyat (TL/m2)	Aylık Kira Değeri (TL/Ay)	Yıllık Kira Değeri (TL/Yıl)	Kapitalizasyon Oranı (%)	Toplam Pazar Değeri (TL)
Bodrum Kat	760,00	760,00	0,00	162	123.120	1.477.440	7,50%	19.699.200
Zemin Kat	760,00	1.460,00	700,00	162	236.520	2.838.240	7,50%	37.843.200
TOPLAM	1.520,00	2.220,00	700,00		359.640	4.315.680		57.542.400

Değerleme konusu "Tarımsal Depo" kullanımına sahip yapı için Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı'na göre yasal durum toplam Pazar değeri **57.542.400.-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 4 adet bağımsız bölüm ve tarımsal depo alanlarının kullanımına sahip geniş arsa alanı yer alması nedeniyle ilgili yapıların taban alanları düşülerek hesaplanan toplam arsa alanı üzerinde arsa şerefiye değeri hesaplanmış ve toplam değer takdir edilmiştir. Arsa şerefiye değeri hesaplanırken birim arsa değeri **7.500 TL/m²** olarak takdir edilmiş olup, şerefiyeye baz arsa alanı **925,79 m²** olarak hesaplanmış ve arsa şerefiye değeri **6.943.425 TL** olarak hesaplanmıştır.

AÇIKLAMA	DEĞER (TL)
4 Adet Bağımsız Bölüm Toplam Değeri	67.436.571
Tarımsal Depo Alanı Toplam Değer	57.542.400
Arsa Şerefiye Değeri	6.943.425
Genel Toplam Değer	131.922.396
Genel Toplam Yuvarlatılmış Değer	131.922.000

Değerlemeye konu gayrimenkullerin Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı'na göre toplam mevcut durum değeri **131.922.000.-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.

BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARASI	NİTELİK	YAPIM YILI	Toplam Ömür	Yaş	Kalan Ekonomik Ömür
1	Dükkan	2016	50	10	40
2	Dükkan				
3	Dükkan				
4	Dükkan				
Tarımsal Depo		2020	50	6	44

6.5 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

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

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

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

Analiz Sonuçları	
KULLANILAN YÖNTEMLER	TOPLAM PAZAR DEĞERİ (TL)
Yasal Durum Değeri	
Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Gayrimenkullerin Yasal Durum Toplam Değeri	132.475.000
Gelir Kapitalizasyon Yaklaşımına Göre Gayrimenkullerin Yasal Durum Toplam Değeri	113.738.000

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

Değerleme konusu gayrimenkullerin yasal ve mevcut durumunun **Pazar Yaklaşımına** göre pazar değeri KDV hariç; **132.475.000.-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 değerlendirme konusu taşınmazların ticari nitelikte gayrimenkul olması sebebi ile KDV oranının %20 olacağı varsayılmıştır.

Değerleme kapsamındaki gayrimenkulün KDV uygulaması ile ilgili aşağıda belirtilen karar kapsamında hareket edilmiştir. Sonuç olarak; değerlendirme konusu gayrimenkullerin **Pazar Yaklaşımına** göre nihai toplam değerleri **KDV Dahil 158.970.000.-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 4 adet bağımsız bölüm üzerinde müştereken Botaş Genel Müdürlüğü lehine daimi irtifak hakkı, yönetim planı, Karayolları Genel Müdürlüğü lehine istimlak hakkı ve üst hakkı beyanları bulunmaktadır. Bahsi geçen takyidatlar ile birlikte değerlemeye konu taşınmazların devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama oluşturmadığı düşünülmektedir.

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

Değerleme konusu gayrimenkullerin tapu kayıtları incelendiğinde taşınmazların devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama oluşturmadığı düşünülmektedir.

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

Değerleme konusu taşınmazlar ana ana gayrimenkul vasfı “Bir Katlı Betonarme Dükkan ve Arsası” bağımsız bölüm nitelikleri “Dükkan” niteliğinde olup konu bağımsız bölümler kat mülkiyetine geçmiştir.

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

Değerleme konusu taşınmazlar için kat mülkiyeti tesis edilmiş olup, üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

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

Değerleme konusu gayrimenkullerin tapu niteliği ve fiili kullanım şekilleri aşağıda tabloda yer almaktadır.

Bağımsız Bölüm Numarası	Tapu Niteliği	Fiili Kullanımı	Görüş
1	Dükkan	İdari Bina	Tapu Niteliği ve Fiili Kullanım Şekli Birbiri ile uyumludur.
2	Dükkan	İdari Bina	
3	Dükkan	Dükkan	
4	Dükkan	Dükkan	

Onaylı mimari projesi, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi bulunan ve yapı kullanma izin belgesinde “Tarımsal Depo” niteliği olan gayrimenkule ilişkin herhangi bir tapu tescili bulunmamakla birlikte, tapuda kayıtlı bağımsız bölümlerde eklenti, tahsis vb yöntemlerle ilişkilendirilmesi yapılmamıştır. Tarımsal Depo nitelikli yapı için yapı kayıt belgesi alınmış ve yapı kayıt belgesinin bağımsız bölüm niteliği taşıması sebebiyle, tapu niteliği ve fiili durum uyumluluğuna yönelik karşılaştırma yapılamamaktadır.

Taşınmazlar için yapmış olduğumuz tespitler doğrultusunda “Tarımsal Depo” alanı olarak inşa edilmiş olan yapı için kat irtifakına/mülkiyetine baz mimari proje hazırlanması ve ilgili tapuya tescili ile birlikte ilgili alana bağımsız bölüm numarası verilmesi ya da mevcut durumdaki bağımsız bölümlerden herhangi biri ile ilişkilendirilmesi gerektiği öngörülmektedir.

✓ **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 temin edilen imar barışı kapsamında 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.

375 ada 9 parsel üzerinde yer alan 1, 2, 3 ve 4 numaralı bağımsız bölümlerde yapılan büyümeler için yapı kayıt belgesi düzenlenmiş ve yapı kayıt belgesine esas kat mülkiyeti tescili tapu müdürlüğünde gerçekleştirilmiştir. Bu bağlamda bağımsız bölüm bazında 4 adet bağımsız bölüm mevzuat uyarınca alınması gerekli tüm izinlerini alıp, yasal gerekliliği olan belgeleri tam ve doğru olarak temin edilmiş ve tapu tescili kat mülkiyeti zemin tipinde tamamlanmıştır. Öte yandan 1 no'lu bağımsız bölümde onaylı mimari proje dışında yaklaşık 48,50 m² ilave büyüme yapıldığı tespit edilmiştir.

Aynı zamanda; Yapı kullanma izin belgesi alınmış ve kullanım amacı "Tarımsal Depo" olarak tanımlanmış 1.520 m² alanlı yapının, parsel üzerinde herhangi bir tapu tescilinin yapılmamış olduğu, parsel üzerinde yer alan 4 adet bağımsız bölümden herhangi biri ile ilişkilendirilmediği görülmektedir. Bu sebeple, söz konusu yapının tescili içinde mevcut kat mülkiyetinin terkin edilerek yeni bir kat mülkiyeti tesis edilmesi veya tarımsal depo alanının da 4 adet bağımsız bölümden biri ile ilişkilendirilmesi gerekmektedir. Ayrıca söz konusu depo alanında yapı kullanma izin belgesine baz 1.520 m² alan bulunmakta olup, yerinde yapılan tespitlerde, 4 adet bağımsız bölüm ile arasında kalan bölümün üstü kapatılarak yaklaşık 700 m² ilave alan kazanımı sağlanmış olup, toplam yapı alanı 2.220 m² olarak hesaplanmıştır.

✓ **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 düşünülmesi sonucu Pazar Yaklaşımı Yöntemi kullanılarak gerçekleştirilmiştir.

Değerlemeye konu taşınmazlar için yapılan tespitler doğrultusunda parsel üzerinde "Tarımsal Depo" alanı olarak inşa edilmiş olan yapı için kat irtifakına/kat mülkiyetine baz mimari proje hazırlanması ve ilgili tapuya tescili ile birlikte ilgili alana bağımsız bölüm numarası verilmesi ya da mevcut durumdaki bağımsız bölümlerden herhangi biri ile ilişkilendirilmesi gerektiği düşünülmektedir.

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 4 adet bağımsız bölüm ile birlikte "Tarımsal Depo" olarak projelendirilmiş ve bağımsız bölüm niteliği kazanmamış yapı ile bağımsız bölümlerin arsa kullanımlarında dikkate alınak arsa şerefiye değerleri de hesaplanarak toplam değer olarak gösterilmiş ve buna göre değer takdiri yapılmıştır.

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

BÖLÜM 7**SONUÇ – NİHAİ DEĞER TAKDİRİ**

Gayrimenkullerin 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
Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Gayrimenkullerin Toplam Pazar Değeri*;	132.475.000	158.970.000

*Değerlemeye konu 375 ada, 9 no'lu parselde konumlanmış olan 4 adet bağımsız bölüm ve tarımsal depo alanı olan tanımlanmış olan yapı alanının 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 değerleme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür, bağımsız kullanılamaz.

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

Lisanslı Değerleme Uzmanı	Lisanslı Değerleme Uzmanı	Lisanslı Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
			
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 Kayıt Belgeleri
3. Yapı Ruhsatları ve Yapı Kullanma İzin Belgeleri
4. Mimari Proje Kat Planları
5. Kırıkkale İl Özel İdaresi'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





EK 2**TAPU KAYIT BELGELERİ**

BU BELGE TOPLAM 3 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:	375/9
Taşınmaz Kimlik No:	107461824	AT Yüzölçümü(m2):	2964.29
İl/İlçe:	KIRIKKALE/YAHŞİHAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	Dükkan
Kurum Adı:	Yahşihan	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	HACIBALI	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ZEMİN/1
Cilt/Sayfa No:	1/16	Arsa Pay/Payda:	2/10
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	bir katlı betonarme dükkan ve arsası

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
İrtifak	BOTAŞ LEHİNE 548,16 M2 LİK KISIMDA DAİMİ İRTİFAK HAKKI VARDIR. (Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)	(SN:39819) BORU HATLARI İLE PETROL TAŞIMA A.Ş. (BOTAŞ)	Yahşihan - 17-11-2003 00:00 - 648	

1 / 3

		VKN:1810023608		
İrtifak	Üst hakkı vardır.(üzerinde /altında inşaat yapma)(Şablon: Üst (İnşaat) Hakkı)	(SN:7802495) TUNÇLAR KURUYEMİŞ GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN:8670444965	Yahşihan - 26-04-2012 16:57 - 761	
Beyan	Tapuda Botaş Genel Müdürlüğü (boru hattı) lehine kayıtlı daimi irtifak hakkı fiili zeminde bu parselden geçmemektedir.(Şablon: Malik-Taşınmaz Lehine İrtifak hakkı)		Yahşihan - 23-09-2013 15:55 - 2121	
Beyan	Yönetim Planı : 06/09/2019(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Yahşihan - 18-09-2019 10:22 - 4632	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
894292293	(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-
-------	----------	--------------------------------	--------------	---------------------------	----------------------

2 / 3

Beyan	BAYINDIRLIK BAKANLIĞI KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ 4. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜNÜN 29/12/1976 TARİH 35444 SAYILI YAZILARI İLE İSTİMLAK VARDIR.	ÇİTLEKÇİ MAĞAZACILI K GIDA ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:3892) KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:5230028459	Yahşihan - 04-01-1977 00:00 - 25	Yevmiye
-------	---	---	--	----------------------------------	---------

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) oMKv6tRJCh kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 26-1-2026-15:50



Kayıt Oluşturan: ABDULLAH TUNÇ (ÇİTLEKÇİ MAĞAZACILIK GIDA ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	375/9
Taşınmaz Kimlik No:	107461825	AT Yüzölçümü(m2):	2964.29
İl/İlçe:	KIRIKKALE/YAHŞIHAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	Dükkan
Kurum Adı:	Yahşihan	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	HACIBALI	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ZEMİN//2
Cilt/Sayfa No:	1/17	Arsa Pay/Payda:	2/10
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	bir katlı betonarme dükkan ve arsası

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Tekin Sebebi-Tarih-Yevmiye
İrtifak	BOTAŞ LEHİNE 548,16 M2 LİK KISIMDA DAİMİ İRTİFAK HAKKI VARDIR. (Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)	(SN:39819) BORU HATLARI İLE PETROL TAŞIMA A.Ş. (BOTAŞ)	Yahşihan - 17-11-2003 00:00 - 648	

1 / 3

İrtifak	Üst hakkı vardır.(üzerinde /altında inşaat yapma)(Şablon: Üst (İnşaat) Hakkı)	VKN:1810023608 (SN:7802495) TUNÇLAR KURUYEMIŞ GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN:8670444965	Yahşihan - 26-04-2012 16:57 - 761	
Beyan	Tapuda Botaş Genel Müdürlüğü (boru hattı) lehine kayıtlı daimi irtifak hakkı fiili zeminde bu parselden geçmemektedir.(Şablon: Malik-Taşınmaz Lehine İrtifak hakkı)		Yahşihan - 23-09-2013 15:55 - 2121	
Beyan	Yönetim Planı : 06/09/2019(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Yahşihan - 18-09-2019 10:22 - 4632	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
894292295	(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/l	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
-------	----------	--------------------------------	--------------	---------------------------	-----------------------------

2 / 3

Beyan	BAYINDIRLIK BAKANLIĞI KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ 4. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜNÜN 29/12/1976 TARİH 35444 SAYILI YAZILARI İLE İSTİMLAK VARDIR.	ÇİTLEKÇİ MAĞAZACILI K GIDA ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:3892) KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:5230028459	Yahşihan - 04-01-1977 00:00 - 25	Yevmiye
-------	---	---	--	--	---------

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) F_Ydhs0A7a3 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 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:	375/9
Taşınmaz Kimlik No:	107461826	AT Yüzölçümü(m2):	2964.29
İl/ilçe:	KIRIKKALE/YAHŞİHAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	Dükkan
Kurum Adı:	Yahşihan	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	HACIBALI	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ZEMİN//3
Cilt/Sayfa No:	1/18	Arsa Pay/Payda:	5/10
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	bir katlı betonarme dükkan ve arsası

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/i	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
İrtifak	BOTAŞ LEHİNE 548,16 M2 LİK KISIMDA DAİMİ İRTİFAK HAKKI VARDIR. (Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)	(SN:39819) BORU HATLARI İLE PETROL TAŞIMA A.Ş. (BOTAŞ)	Yahşihan - 17-11-2003 00:00 - 648	

1 / 3

		VKN:1810023608		
İrtifak	Üst hakkı vardır.(üzerinde /altında inşaat yapma)(Şablon: Üst (İnşaat) Hakkı)	(SN:7802495) TUNÇLAR KURUYEMİŞ GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN:8670444965	Yahşihan - 26-04-2012 16:57 - 761	
Beyan	Tapuda Botaş Genel Müdürlüğü (boru hattı) lehine kayıtlı daimi irtifak hakkı fiili zeminde bu parselden geçmemektedir.(Şablon: Malik-Taşınmaz Lehine İrtifak hakkı)		Yahşihan - 23-09-2013 15:55 - 2121	
Beyan	Yönetim Planı : 06/09/2019(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Yahşihan - 18-09-2019 10:22 - 4632	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
894292301	(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	Terkin Sebebi-Tarih-
-------	----------	--------------------------------	--------------	---------------------------	----------------------

2 / 3

Beyan	BAYINDIRLIK BAKANLIĞI KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ 4. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜNÜN 29/12/1976 TARİH 35444 SAYILI YAZILARI İLE İSTİMLAK VARDIR.	ÇİTLEKÇİ MAĞAZACILI K GIDA ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:3892) KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:5230028459	Yahşihan - 04-01-1977 00:00 - 25	Yevmiye
-------	---	---	--	----------------------------------	---------

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) CYfJPHQ2Iod kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 26-1-2026-15:50



Kayıt Oluşturan: ABDULLAH TUNÇ (ÇİTLEKÇİ MAĞAZACILIK GIDA ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	375/9
Taşınmaz Kimlik No:	107461827	AT Yüzölçümü(m2):	2964.29
İl/İlçe:	KIRIKKALE/YAHŞIHAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	Dükkan
Kurum Adı:	Yahşihan	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	HACIBALI	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ZEMİN/4
Cilt/Sayfa No:	1/19	Arsa Pay/Payda:	1/10
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	bir katlı betonarme dükkan ve arsası

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Tekin Sebebi-Tarih-Yevmiye
İrtifak	BOTAŞ LEHİNE 548,16 M2 LİK KISIMDA DAİMİ İRTİFAK HAKKI VARDIR. (Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)	(SN:39819) BORU HATLARI İLE PETROL TAŞIMA A.Ş. (BOTAŞ)	Yahşihan - 17-11-2003 00:00 - 648	

1 / 3

		VKN:1810023608		
İrtifak	Üst hakkı vardır.(üzerinde /altında inşaat yapma)(Şablon: Üst (İnşaat) Hakkı)	(SN:7802495) TUNÇLAR KURUYEMIŞ GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN:8670444965	Yahşihan - 26-04-2012 16:57 - 761	
Beyan	Tapuda Botaş Genel Müdürlüğü (boru hattı) lehine kayıtlı daimi irtifak hakkı fiili zeminde bu parselden geçmemektedir.(Şablon: Malik-Taşınmaz Lehine İrtifak hakkı)		Yahşihan - 23-09-2013 15:55 - 2121	
Beyan	Yönetim Planı : 06/09/2019(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Yahşihan - 18-09-2019 10:22 - 4632	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
894292288	(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/l	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-
-------	----------	--------------------------------	--------------	---------------------------	----------------------

2 / 3

					Yevmiye
Beyan	BAYINDIRLIK BAKANLIĞI KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ 4. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜNÜN 29/12/1976 TARİH 35444 SAYILI YAZILARI İLE İSTİMLAK VARDIR.	ÇİTLEKÇİ MAĞAZACILI K GIDA ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:3892) KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:5230028459	Yahşihan - 04-01-1977 00:00 - 25	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) CA76ldwpYoA kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3

EK 3

YAPI RUHSATI VE YAPI KULLANIM İZİN BELGELERİ

[illegible]



Regulated by

RICS®

Yapı Denetimi					
Sıra No	İmar Adı	İmar TC No	İmar No	İmar Adı	İmar No
1	YERİNE KURULU	1000000000	10000	YERİNE KURULU	10000
2	YERİNE KURULU	1000000000	10000	YERİNE KURULU	10000
3	YERİNE KURULU	1000000000	10000	YERİNE KURULU	10000
4	YERİNE KURULU	1000000000	10000	YERİNE KURULU	10000
5	YERİNE KURULU	1000000000	10000	YERİNE KURULU	10000
6	YERİNE KURULU	1000000000	10000	YERİNE KURULU	10000
7	YERİNE KURULU	1000000000	10000	YERİNE KURULU	10000
8	YERİNE KURULU	1000000000	10000	YERİNE KURULU	10000
9	YERİNE KURULU	1000000000	10000	YERİNE KURULU	10000
10	YERİNE KURULU	1000000000	10000	YERİNE KURULU	10000
11	YERİNE KURULU	1000000000	10000	YERİNE KURULU	10000
12	YERİNE KURULU	1000000000	10000	YERİNE KURULU	10000
13	YERİNE KURULU	1000000000	10000	YERİNE KURULU	10000
14	YERİNE KURULU	1000000000	10000	YERİNE KURULU	10000
15	YERİNE KURULU	1000000000	10000	YERİNE KURULU	10000
16	YERİNE KURULU	1000000000	10000	YERİNE KURULU	10000
17	YERİNE KURULU	1000000000	10000	YERİNE KURULU	10000
18	YERİNE KURULU	1000000000	10000	YERİNE KURULU	10000
19	YERİNE KURULU	1000000000	10000	YERİNE KURULU	10000
20	YERİNE KURULU	1000000000	10000	YERİNE KURULU	10000

Yapı Denetim Kuruluşu					
101 Kuruluş Adı	102 Kuruluş Adı	103 Kuruluş Adı	104 Kuruluş Adı	105 Kuruluş Adı	106 Kuruluş Adı
YERİNE KURULU	YERİNE KURULU	YERİNE KURULU	YERİNE KURULU	YERİNE KURULU	YERİNE KURULU
YERİNE KURULU	YERİNE KURULU	YERİNE KURULU	YERİNE KURULU	YERİNE KURULU	YERİNE KURULU
YERİNE KURULU	YERİNE KURULU	YERİNE KURULU	YERİNE KURULU	YERİNE KURULU	YERİNE KURULU
YERİNE KURULU	YERİNE KURULU	YERİNE KURULU	YERİNE KURULU	YERİNE KURULU	YERİNE KURULU
YERİNE KURULU	YERİNE KURULU	YERİNE KURULU	YERİNE KURULU	YERİNE KURULU	YERİNE KURULU
YERİNE KURULU	YERİNE KURULU	YERİNE KURULU	YERİNE KURULU	YERİNE KURULU	YERİNE KURULU
YERİNE KURULU	YERİNE KURULU	YERİNE KURULU	YERİNE KURULU	YERİNE KURULU	YERİNE KURULU
YERİNE KURULU	YERİNE KURULU	YERİNE KURULU	YERİNE KURULU	YERİNE KURULU	YERİNE KURULU
YERİNE KURULU	YERİNE KURULU	YERİNE KURULU	YERİNE KURULU	YERİNE KURULU	YERİNE KURULU
YERİNE KURULU	YERİNE KURULU	YERİNE KURULU	YERİNE KURULU	YERİNE KURULU	YERİNE KURULU

Ruhsat ile İlgili Muhtelif Gelirler				Toprak Bilgileri	
107 Gelir Türü	108 Gelir Tutarı	109 Gelir Tutarı	110 Gelir Tutarı	111 Gelir Tutarı	112 Gelir Tutarı
1. Yönetim Harcı					
2. Bina İnşaat Harcı					
3. Çöpçukuru Bedeli					
4. Çeşitli					
5. Diğerleri					
6. Toplam					

3194 Sayılı İmar Kanunu'nun ilgili maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapı satışının, müteahhidinin, şantiye şefinin, proje müfettişlerinin, fenni mesulünün ve/veya yapı denetim kuruluşunun yetkili yapı sorumlusunun imzaları alınarak YAPI RUHSATI verilmektedir. Formda yer alan imzalar, imar mevzuatı kapsamında beklenen sorumluluklar ve işlemler arasında yapılan ruhsat eki belgelerin açıklanması için hazırlanmıştır. YAPI RUHSATI ALINAN YAPININ İNŞAATINDA Türk Standartlarına uygunluğu, yapıdaki mevzuat hükümlerine göre belirlenmiş veya TSE BELGELİ YAPI MALZEMESİ VE YAPI ELEMANI KULLANILMASI ve İmar Kanunu'nda yer alan süreler içinde inşaatla başlanıp, bitirilmesi ZORUNLUDUR. Yapı Kullanma İzin Belgesinin verildiği tarih itibarıyla bina tamam olup, Yapı Kullanma İzin Belgesi düzenlenmeyen yapılar, kârında belirlenen Ruhsat süresi içinde Ruhsat yenileri. Aksi takdirde verilen ruhsat hükümleri olup, yeniden Ruhsat alınacaktır.

113 Kuruluş Adı	114 Kuruluş Adı	115 Kuruluş Adı	116 Kuruluş Adı	117 Kuruluş Adı	118 Kuruluş Adı
YERİNE KURULU	YERİNE KURULU	YERİNE KURULU	YERİNE KURULU	YERİNE KURULU	YERİNE KURULU
YERİNE KURULU	YERİNE KURULU	YERİNE KURULU	YERİNE KURULU	YERİNE KURULU	YERİNE KURULU
YERİNE KURULU	YERİNE KURULU	YERİNE KURULU	YERİNE KURULU	YERİNE KURULU	YERİNE KURULU
YERİNE KURULU	YERİNE KURULU	YERİNE KURULU	YERİNE KURULU	YERİNE KURULU	YERİNE KURULU
YERİNE KURULU	YERİNE KURULU	YERİNE KURULU	YERİNE KURULU	YERİNE KURULU	YERİNE KURULU
YERİNE KURULU	YERİNE KURULU	YERİNE KURULU	YERİNE KURULU	YERİNE KURULU	YERİNE KURULU
YERİNE KURULU	YERİNE KURULU	YERİNE KURULU	YERİNE KURULU	YERİNE KURULU	YERİNE KURULU
YERİNE KURULU	YERİNE KURULU	YERİNE KURULU	YERİNE KURULU	YERİNE KURULU	YERİNE KURULU
YERİNE KURULU	YERİNE KURULU	YERİNE KURULU	YERİNE KURULU	YERİNE KURULU	YERİNE KURULU
YERİNE KURULU	YERİNE KURULU	YERİNE KURULU	YERİNE KURULU	YERİNE KURULU	YERİNE KURULU

Başlama Tarihinde İnşaatı Mahalinde Kontrol Eden Teknik Görevliler					
119 Kuruluş Adı	120 Kuruluş Adı	121 Kuruluş Adı	122 Kuruluş Adı	123 Kuruluş Adı	124 Kuruluş Adı
YERİNE KURULU	YERİNE KURULU	YERİNE KURULU	YERİNE KURULU	YERİNE KURULU	YERİNE KURULU
YERİNE KURULU	YERİNE KURULU	YERİNE KURULU	YERİNE KURULU	YERİNE KURULU	YERİNE KURULU
YERİNE KURULU	YERİNE KURULU	YERİNE KURULU	YERİNE KURULU	YERİNE KURULU	YERİNE KURULU
YERİNE KURULU	YERİNE KURULU	YERİNE KURULU	YERİNE KURULU	YERİNE KURULU	YERİNE KURULU
YERİNE KURULU	YERİNE KURULU	YERİNE KURULU	YERİNE KURULU	YERİNE KURULU	YERİNE KURULU
YERİNE KURULU	YERİNE KURULU	YERİNE KURULU	YERİNE KURULU	YERİNE KURULU	YERİNE KURULU
YERİNE KURULU	YERİNE KURULU	YERİNE KURULU	YERİNE KURULU	YERİNE KURULU	YERİNE KURULU
YERİNE KURULU	YERİNE KURULU	YERİNE KURULU	YERİNE KURULU	YERİNE KURULU	YERİNE KURULU
YERİNE KURULU	YERİNE KURULU	YERİNE KURULU	YERİNE KURULU	YERİNE KURULU	YERİNE KURULU
YERİNE KURULU	YERİNE KURULU	YERİNE KURULU	YERİNE KURULU	YERİNE KURULU	YERİNE KURULU

Vize Kontrolü					
125 Kuruluş Adı	126 Kuruluş Adı	127 Kuruluş Adı	128 Kuruluş Adı	129 Kuruluş Adı	130 Kuruluş Adı
YERİNE KURULU	YERİNE KURULU	YERİNE KURULU	YERİNE KURULU	YERİNE KURULU	YERİNE KURULU
YERİNE KURULU	YERİNE KURULU	YERİNE KURULU	YERİNE KURULU	YERİNE KURULU	YERİNE KURULU
YERİNE KURULU	YERİNE KURULU	YERİNE KURULU	YERİNE KURULU	YERİNE KURULU	YERİNE KURULU
YERİNE KURULU	YERİNE KURULU	YERİNE KURULU	YERİNE KURULU	YERİNE KURULU	YERİNE KURULU
YERİNE KURULU	YERİNE KURULU	YERİNE KURULU	YERİNE KURULU	YERİNE KURULU	YERİNE KURULU
YERİNE KURULU	YERİNE KURULU	YERİNE KURULU	YERİNE KURULU	YERİNE KURULU	YERİNE KURULU
YERİNE KURULU	YERİNE KURULU	YERİNE KURULU	YERİNE KURULU	YERİNE KURULU	YERİNE KURULU
YERİNE KURULU	YERİNE KURULU	YERİNE KURULU	YERİNE KURULU	YERİNE KURULU	YERİNE KURULU
YERİNE KURULU	YERİNE KURULU	YERİNE KURULU	YERİNE KURULU	YERİNE KURULU	YERİNE KURULU
YERİNE KURULU	YERİNE KURULU	YERİNE KURULU	YERİNE KURULU	YERİNE KURULU	YERİNE KURULU

127. Diğer Hususlar					
YERİNE KURULU					

[illegible]

MİMARLIK

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Certificate of permission for use of building

1. Belgeli veren kurum: KIRIKALE İL ÖZEL İDARESİ

2. Belge verilen yapının adresi: KIRIKALE İlçe: YAŞLIHAN

Köy: HACIBALI KOYU Belde/ye: KIRIKALE İL ÖZEL İDARESİ

Mahalle: KOYUNDU MEVKİ MEVKİ Mahalle tanımlı kodu:

Cadde/Sokak/Bulvarı/Meydan/Köşe adı: Değ. kapı no: 11/1

3. Parça No: 378 4. Ada No: 5. Parsel No: 6. Blok No:

7. Kısım kullanimına izin ile ilgili verilerin başlangıcı: 8. Durum önce (tarihi) kullanimına izin verilen başlangıcı: 9. Durum önce (tarihi) kullanimına izin verilen başlangıcı:

149860629

10. Belgelin onay tarihi: 03/07/2020

11. Belge no: 2020/37

31. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no: İLHAN TUNC, TUNÇLAR KURUYEMİŞ GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİC.A.Ş. 48276497724

32. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: OSTM

33. Vergi kimlik no: 8870444965

34. Adres: HACIBALI KOYU KOYUNDU MEVKİ MEVKİ NO: 2 İÇ KAPI NO: 1 YAŞLIHAN / KIRIKALE

35. İmza:

36. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no: İLHAN TUNC, (TUNÇLAR KURUYEMİŞ GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİC.A.Ş. 48276497724

37. Oda sicil no: 909014

38. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: OSTM

39. Vergi kimlik no: 8870444965

40. Sigorta sicil no: 41. Söğütme tarihi: 42. Söğütme no: 43. Yapı müteahhidi yetkilisi belge no: 8006213069117703

44. Sicil esas adres: HACIBALI KOYU KOYUNDU MEVKİ MEVKİ NO: 2 İÇ KAPI NO: 1 YAŞLIHAN / KIRIKALE

45. İmza:

39. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no: İLHAN TUNC, (TUNÇLAR KURUYEMİŞ GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİC.A.Ş. 48276497724

40. Sigorta sicil no: 41. Söğütme tarihi: 42. Söğütme no: 43. Yapı müteahhidi yetkilisi belge no: 8006213069117703

44. Sicil esas adres: HACIBALI KOYU KOYUNDU MEVKİ MEVKİ NO: 2 İÇ KAPI NO: 1 YAŞLIHAN / KIRIKALE

45. İmza:

46. Adı soyadı, unvanı: BURAK KAÇAR, İNŞAAT MÜHENDİSİ

47. T.C. kimlik no: 13897526044

48. Oda sicil no: 88358

49. Sigorta sicil no: 50. Söğütme tarihi: 05.12.2019

51. Söğütme no:

52. Adres: OVAÇIK MAH. 503 SK. NO: 6 İÇ KAPI NO: A MERKEZ / KIRIKALE

53. İmza:

39. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no: İLHAN TUNC, (TUNÇLAR KURUYEMİŞ GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİC.A.Ş. 48276497724

40. Sigorta sicil no: 41. Söğütme tarihi: 42. Söğütme no: 43. Yapı müteahhidi yetkilisi belge no: 8006213069117703

44. Sicil esas adres: HACIBALI KOYU KOYUNDU MEVKİ MEVKİ NO: 2 İÇ KAPI NO: 1 YAŞLIHAN / KIRIKALE

45. İmza:

46. Adı soyadı, unvanı: BURAK KAÇAR, İNŞAAT MÜHENDİSİ

47. T.C. kimlik no: 13897526044

48. Oda sicil no: 88358

49. Sigorta sicil no: 50. Söğütme tarihi: 05.12.2019

51. Söğütme no:

52. Adres: OVAÇIK MAH. 503 SK. NO: 6 İÇ KAPI NO: A MERKEZ / KIRIKALE

53. İmza:

39. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no: İLHAN TUNC, (TUNÇLAR KURUYEMİŞ GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİC.A.Ş. 48276497724

40. Sigorta sicil no: 41. Söğütme tarihi: 42. Söğütme no: 43. Yapı müteahhidi yetkilisi belge no: 8006213069117703

44. Sicil esas adres: HACIBALI KOYU KOYUNDU MEVKİ MEVKİ NO: 2 İÇ KAPI NO: 1 YAŞLIHAN / KIRIKALE

45. İmza:

46. Adı soyadı, unvanı: BURAK KAÇAR, İNŞAAT MÜHENDİSİ

47. T.C. kimlik no: 13897526044

48. Oda sicil no: 88358

49. Sigorta sicil no: 50. Söğütme tarihi: 05.12.2019

51. Söğütme no:

52. Adres: OVAÇIK MAH. 503 SK. NO: 6 İÇ KAPI NO: A MERKEZ / KIRIKALE

53. İmza:

39. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no: İLHAN TUNC, (TUNÇLAR KURUYEMİŞ GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİC.A.Ş. 48276497724

40. Sigorta sicil no: 41. Söğütme tarihi: 42. Söğütme no: 43. Yapı müteahhidi yetkilisi belge no: 8006213069117703

44. Sicil esas adres: HACIBALI KOYU KOYUNDU MEVKİ MEVKİ NO: 2 İÇ KAPI NO: 1 YAŞLIHAN / KIRIKALE

45. İmza:

46. Adı soyadı, unvanı: BURAK KAÇAR, İNŞAAT MÜHENDİSİ

47. T.C. kimlik no: 13897526044

48. Oda sicil no: 88358

49. Sigorta sicil no: 50. Söğütme tarihi: 05.12.2019

51. Söğütme no:

52. Adres: OVAÇIK MAH. 503 SK. NO: 6 İÇ KAPI NO: A MERKEZ / KIRIKALE

53. İmza:

39. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no: İLHAN TUNC, (TUNÇLAR KURUYEMİŞ GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİC.A.Ş. 48276497724

40. Sigorta sicil no: 41. Söğütme tarihi: 42. Söğütme no: 43. Yapı müteahhidi yetkilisi belge no: 8006213069117703

44. Sicil esas adres: HACIBALI KOYU KOYUNDU MEVKİ MEVKİ NO: 2 İÇ KAPI NO: 1 YAŞLIHAN / KIRIKALE

45. İmza:

46. Adı soyadı, unvanı: BURAK KAÇAR, İNŞAAT MÜHENDİSİ

47. T.C. kimlik no: 13897526044

48. Oda sicil no: 88358

49. Sigorta sicil no: 50. Söğütme tarihi: 05.12.2019

51. Söğütme no:

52. Adres: OVAÇIK MAH. 503 SK. NO: 6 İÇ KAPI NO: A MERKEZ / KIRIKALE

53. İmza:

39. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no: İLHAN TUNC, (TUNÇLAR KURUYEMİŞ GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİC.A.Ş. 48276497724

40. Sigorta sicil no: 41. Söğütme tarihi: 42. Söğütme no: 43. Yapı müteahhidi yetkilisi belge no: 8006213069117703

44. Sicil esas adres: HACIBALI KOYU KOYUNDU MEVKİ MEVKİ NO: 2 İÇ KAPI NO: 1 YAŞLIHAN / KIRIKALE

45. İmza:

46. Adı soyadı, unvanı: BURAK KAÇAR, İNŞAAT MÜHENDİSİ

47. T.C. kimlik no: 13897526044

48. Oda sicil no: 88358

49. Sigorta sicil no: 50. Söğütme tarihi: 05.12.2019

51. Söğütme no:

52. Adres: OVAÇIK MAH. 503 SK. NO: 6 İÇ KAPI NO: A MERKEZ / KIRIKALE

53. İmza:

39. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no: İLHAN TUNC, (TUNÇLAR KURUYEMİŞ GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİC.A.Ş. 48276497724

40. Sigorta sicil no: 41. Söğütme tarihi: 42. Söğütme no: 43. Yapı müteahhidi yetkilisi belge no: 8006213069117703

44. Sicil esas adres: HACIBALI KOYU KOYUNDU MEVKİ MEVKİ NO: 2 İÇ KAPI NO: 1 YAŞLIHAN / KIRIKALE

45. İmza:

46. Adı soyadı, unvanı: BURAK KAÇAR, İNŞAAT MÜHENDİSİ

47. T.C. kimlik no: 13897526044

48. Oda sicil no: 88358

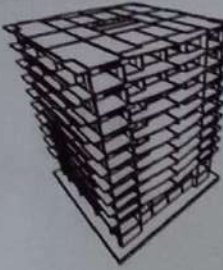
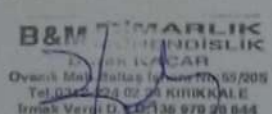
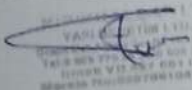
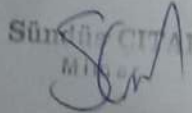
49. Sigorta sicil no: 50. Söğütme tarihi: 05.12.2019

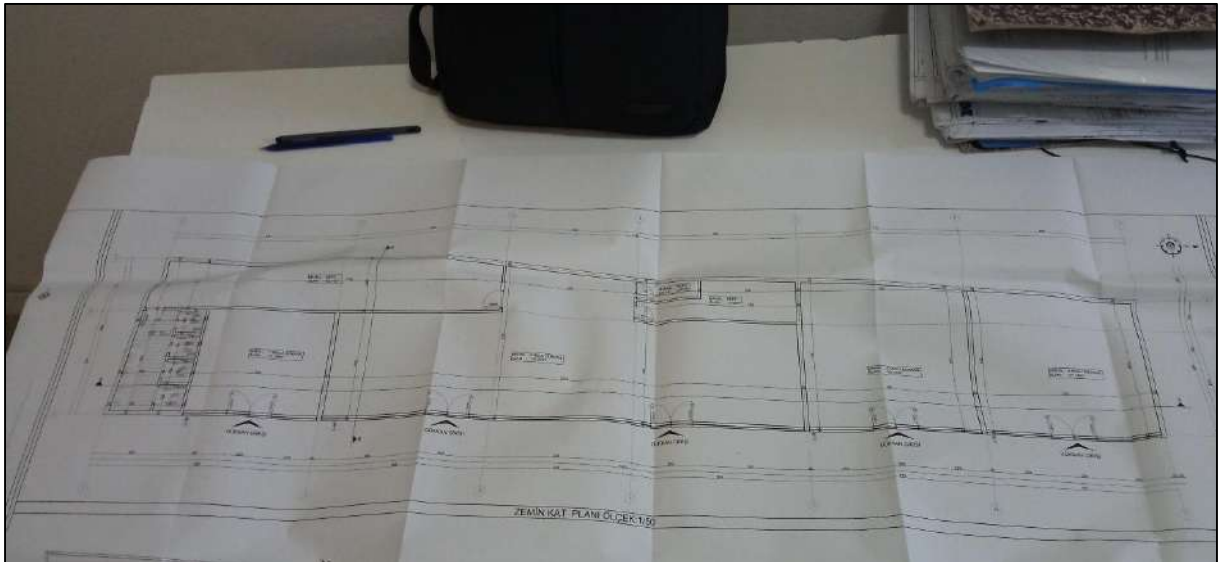
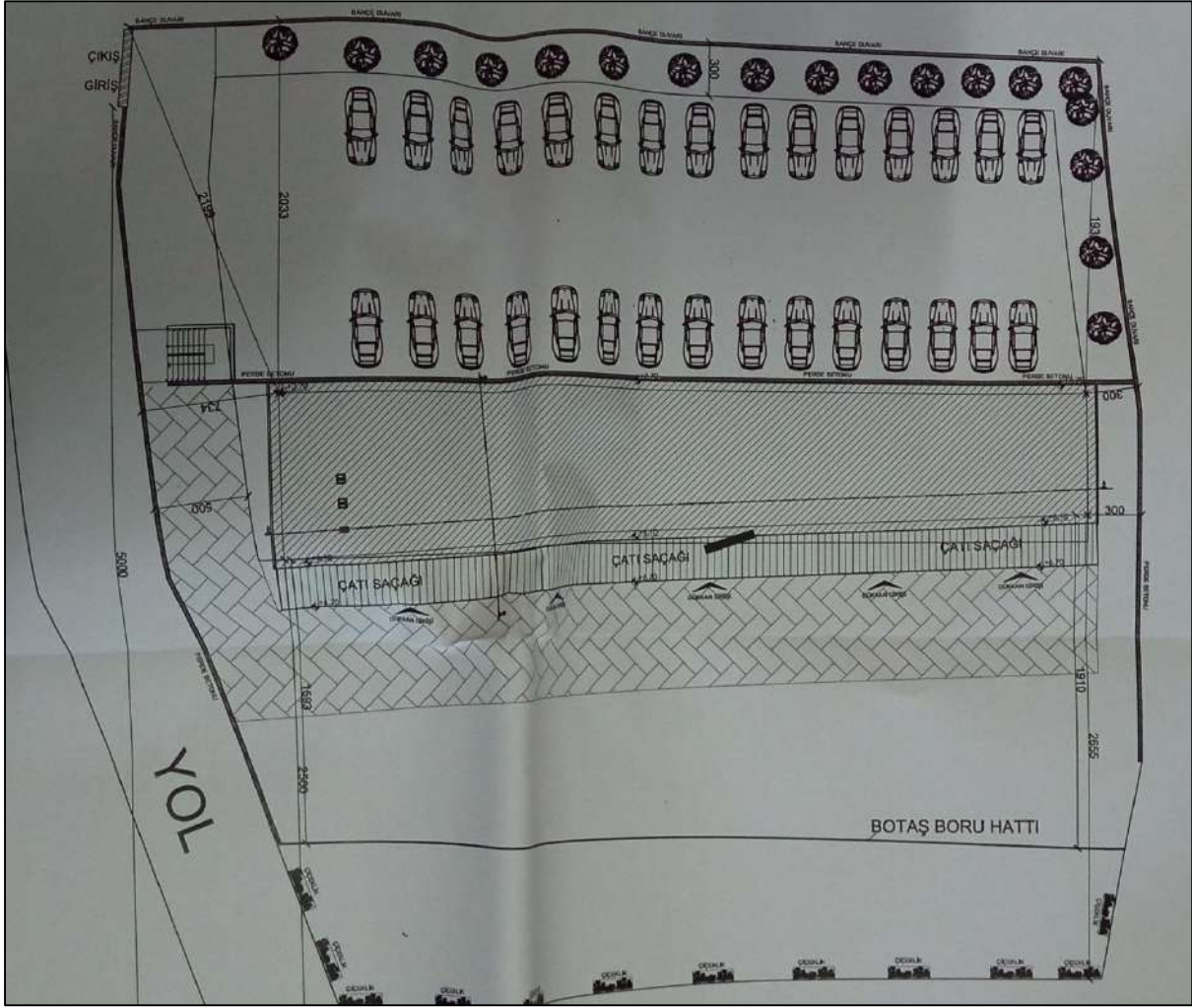
5

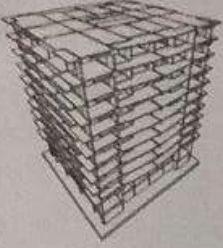
Yapı Denetimi					
Mimar	101. Adı Soyadı	102. T.C. kimlik no	103. Oda sicil no	104. Adres	105. İmza
	ÖĞÜZ YENER	48379645286	4454	ÖVACIK MAH. ZAFER CAD. SARAY ÇARŞISI SİTESİ NO: 55 İÇ KAPI NO: P201 MERKEZ / KIRIKALE	
	Statik	MURAT HEDİYE	26158893080	71780	
	Elektrik	REGAYIP KURTOĞLU	15473251378	17410	
	Mekanik tesisat	ÖMER TARKAN DEMİRCİ	31498716784	39972	
Yapı Denetim Kuruluşu					
106. Kuruluşun adı		107. Yetkilinin adı soyadı, T.C. kimlik no	108. Vergi kimlik no	110. Adres	111. İmza
			109. İşin belge no ve sınıfı		
Mimari Proje Müellifi					
112. Adı soyadı		113. T.C. kimlik no	114. Oda sicil no	115. Adres	116. İmza
ÖĞÜZ YENER		48379645286	4454	ÖVACIK MAH. ZAFER CAD. SARAY ÇARŞISI SİTESİ NO: 55 İÇ KAPI NO: P201 MERKEZ / KIRIKALE	
Enerji Kimlik Belgesi (EKB) Bilgileri					
117. EKB no	118. Pınna / Kuruluş adı	119. EKB uzmanı adı ve soyadı	120. EKB uzmanı sertifikası no	121. Enerji Performansı sınıfı	122. Sıfır enerji emisyon sınıfı
Sürdürülebilir Yeşil Bina (YB) Bilgileri (Mevcut ise)					
123. YB sertifikası no	124. YB belgesi veren kuruluş adı	125. YB belgesi veren kuruluş yetki no	126. Sürdürülebilir yeşil bina belgesi sınıfı		
Yapı Kullanma İzin Belgesi Harcının		127. Değer (TL)	128. Makbuz tarihi	129. Makbuz numarası	
130. Diğer Hususlar					
Yapı sahibinin 01.06.2020 günlü başvurusu üzerine, yukarıda tarih ve numarası yazılı Yapı Ruhsatı ile süresi içinde yapılan, özellikleri belirtilen, KISMI KULLANMA 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 kullanılmasında fen ve sağlık bakımından sakınca görülmüştüğü tespit edilmiş, ilgililerinde imzaları alınarak, 3194 Sayılı İmar Kanunu ve Yapı Denetimi Hakkında Mevzuat uyarınca YAPI KULLANMA 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					
131. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no, imzası, tarih		132. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no, imzası, tarih		133. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no, imzası, tarih	
ALİ TEKİN İNŞAAT MÜHENDİSİ 5524324200 01.06.2020					
134. Belgeyi tetkik eden yetkilinin adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no, imzası, tarih		135. Onaylayanın adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no, imzası, tarih		136. Onay kodu	
DUYGU ÖZLÜK MÜHÜR 29476990018 01.06.2020		UĞUR ŞEY İMAR VE TEKNİK MÜHÜR 24125000048		35428567	

EK 4

MİMARİ PROJE KAT PLANLARI

		B&M MİMARLIK MÜHENDİSLİK PLAN-PROJE-TAAHHÜT-DANIŞMANLIK ADRES: Ovacık Mah. Zafer Cad. Baltaş İş Hanı No:55/205 KIRIKKALE TEL: 0 (506) 368 48 24 - 0 (318) 224 02 24 e_mail: bmaproje@hotmail.com					
YAPININ		SAHİBİ	TUNÇLAR KURUYEMİŞ GIDA İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş.				
		KULLANIM AMACI	TİCARİ				
ARSANIN		İLT	İLÇESİ	MAHALLE	PAFTA	ADA	PARSEL
		KIRIKKALE	YAHŞİHAN	HACIBABA		375	9
TAŞIYICI SİSTEM (BETONARME)		PARSEL ALANI	TABAN ALANI	İNŞAAT ALANI	KAT ADEDİ	YAPI SINIFI	İMAR DURUMU TARİH / NO
C25 S420		1764 m2	380 m2	380 m2	1	3B	
MİMARİ PROJE MÜELLİFİ				YAPI DENETİM ONAYI			
T.C:		48379645286					
ADI:		Oğuz					
SOYADI:		YENER					
ÜNVANI:		MİMAR					
SİCİL NO:		4454					
İMZA:		 B&M MİMARLIK MÜHENDİSLİK Ovacık Mah. Zafer Cad. Baltaş İş Hanı No:55/205 Tel:0318 224 02 24 KIRIKKALE İmza Vergi D. No:136 970 20 044 OĞUZ YENER MİMAR Sicil No: 4454					
YASAL UYARI: PROJE MÜELLİFİ HABERİ VE ONAYI OLMADAN PROJEDE VE TAŞIYICI SİSTEMDE HİÇBİR DEĞİŞİKLİK YAPILAMAZ. HER HAKKI SAKLIDIR.				 Feriye ARSLANLI Yapı Denetim Uzmanı Tic. Sic. No: 10100 Denetim No: 20017			
				BELEDİYE ONAYI			
				 Süleyman Cıvık Mimar			
MİMARİ PROJE							





B&M MİMARLIK MÜHENDİSLİK

PLAN-PROJE-TAAHHÜT-DANIŞMANLIK

ADRES: Ovacık Mah. Zafer Cad. Baltas İş Hanı No:55/205 KIRIKKALE
TEL: 0 (506) 368 48 24 - 0 (310) 224 02 24 e_mail: bmaproje@hotmail.com

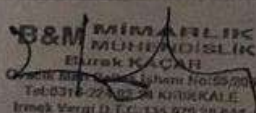
YAPININ	SAHİBİ	TUNÇLAR KURUYEMİŞ GIDA İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş.				
	KULLANIM AMACI	TİCARİ				

ARSANIN	İLİ	İLÇESİ	MAHALLE	PAFTA	ADA	PARSEL
	KIRIKKALE	YAHŞIHAN	HACIBALI		375	9

TASİYİCİ SİSTEM (BETONARME)	PARSEL ALANI	TABAN ALANI	İNŞAAT ALANI	KAT ADEDİ	YAPI SINIFI	İMAR DURUMU TARİH / NO
C25	5420	2964.29 m2	530 m2	1	2C	

MİMARİ PROJE MÜELLİFİ

T.C:	48379645286
ADI:	Oğuz
SOYADI:	YENER
ÖN VANI:	MİMAR
SİCİL NO:	4454

İMZA: 
B&M MİMARLIK MÜHENDİSLİK
Etiler Mah. Zafer Cad. Baltas İş Hanı No:55/205
Tel:0310-224 02 24 KIRIKKALE
İrnek Vergi D. T.C:135 970 20 944

OĞUZ YENER
MİMAR
Sicil No: 4454

KAT İRTİFAKI

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

BELEDİYE ONAYI

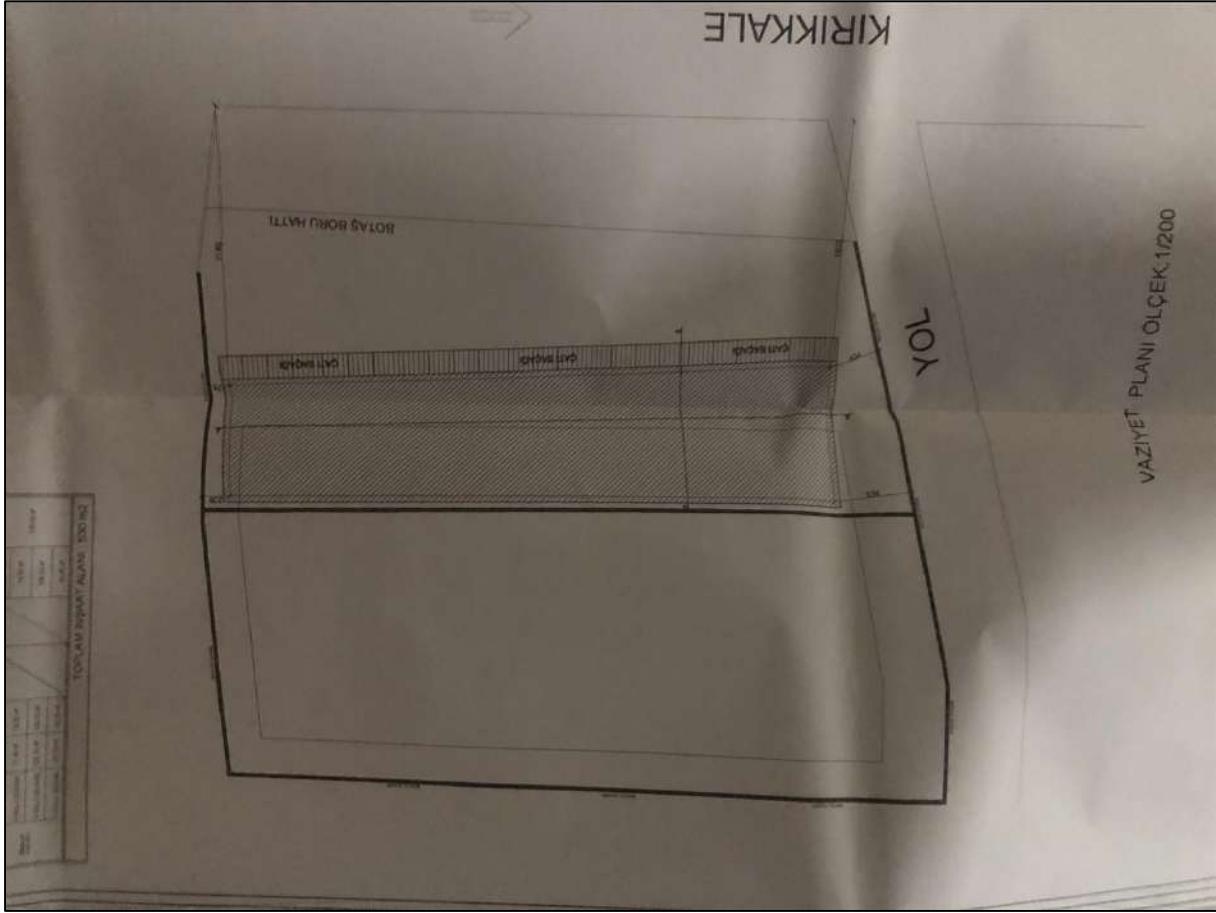
Bu proje, 26.09.2018 tarihli
1667240K Belge Numaralı Yapı
Kayıt Belgesi alınmış alan
mevcut yapıya göre inceleştirilmiştir.

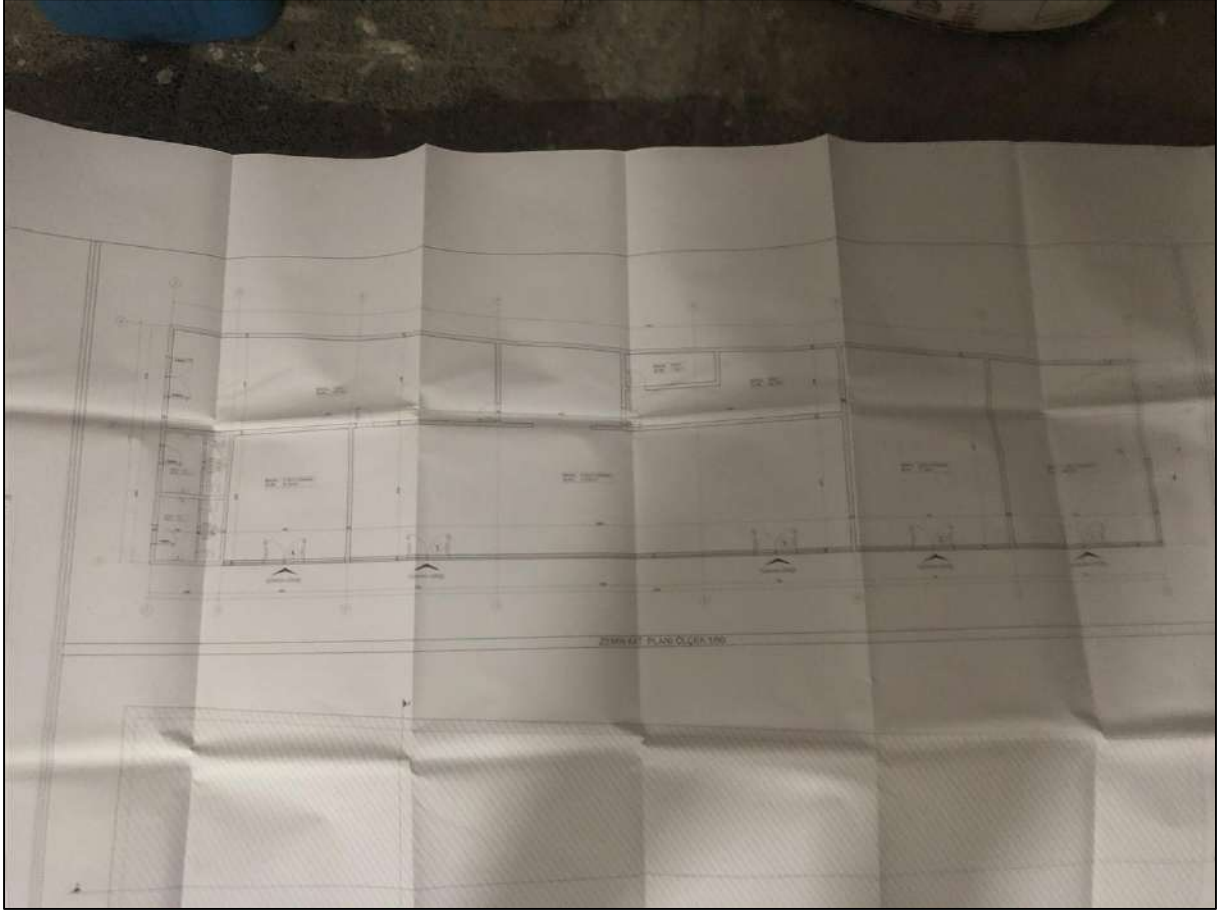
AH TEKİN
İmar Mühendisi
05.07.2019

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

MİMARİ PROJE









B&M MİMARLIK MÜHENDİSLİK

PLAN-PROJE-TAAHHÜT-DANIŞMANLIK

ADRES: Ovacık Mah. Zafer Cad. Baltaş İş Hanı No:55/205 KIRIKKALE
TEL: 0 (506) 368 48 24 - 0 (318) 224 02 24 e_mail: bmproje@hotmail.com

YAPININ	SAHİBİ	TUNÇLAR KURUYEMİŞ GIDA İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş.				
	KULLANIM AMACI	ÖZEL AMAÇLI TARIMSAL DEPO				

ARSANIN	İLİ	İLÇESİ	MAHALLE	PAFTA	ADA	PARSEL
	KIRIKKALE	YAHŞİHAN	HACIBALI	—	375	9

TAŞIYICI SİSTEM (BETONARME)	PARSEL ALANI	TABAN ALANI	İNŞAAT ALANI	KAT ADEDİ	YAPI SINIFI	İMAR DURUMU TARİH / NO
C25 S420	2964,29 m ²	760 m ²	1520 m ²	2	1B	

MİMARİ PROJE MÜELLİFİ

T.C:	48379645286
ADI:	Oğuz
SOYADI:	YENER
ÜNVANI:	MİMAR
SİCİL NO:	4454

İMZA:

**B&M MİMARLIK
MÜHENDİSLİK**
BURAK KAÇAR
Ovacık Mah. Zafer Cad. Baltaş İş Hanı No:55/205
Tel:0318-224 02 24 KIRIKKALE
İrsmak Vergi D.T.C:135-979 28 844

OĞUZ YENER
MİMAR
Sicil No: 4454

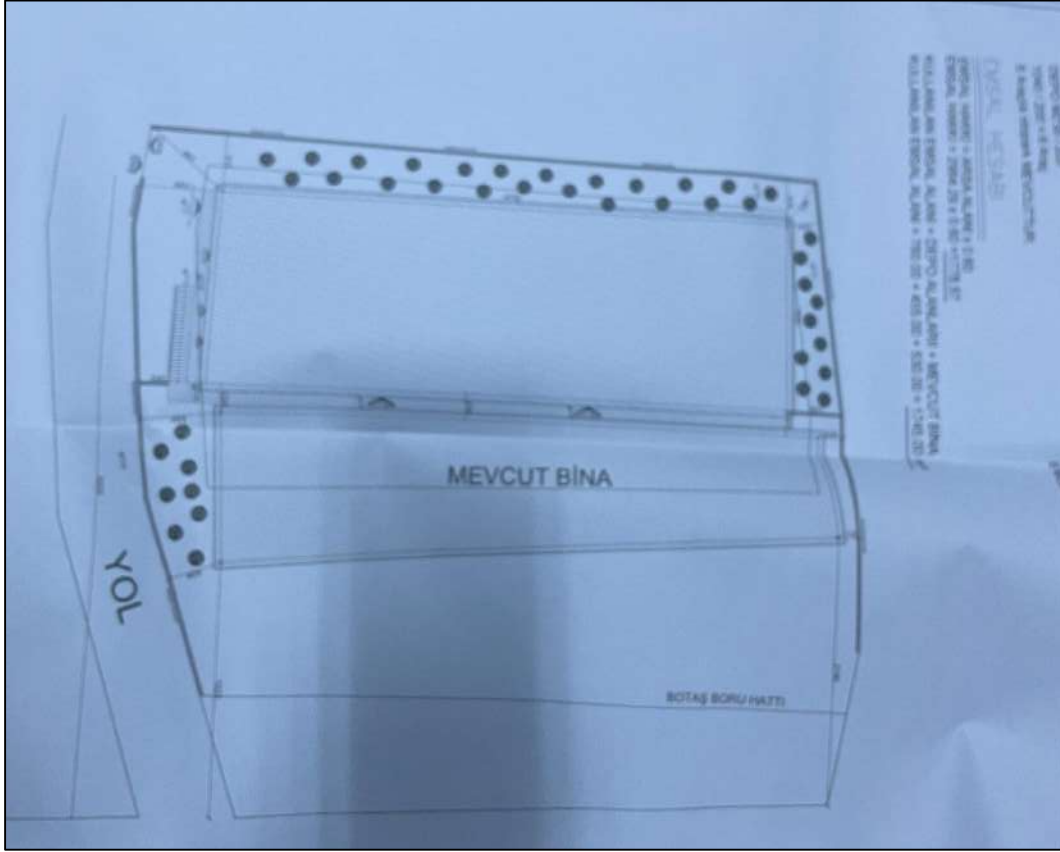
YAPI DENETİM ONAYI

BELEDİYE ONAYI

Duygu ÖZLÜK
Mimar
29.12.2019

MİMARİ PROJE



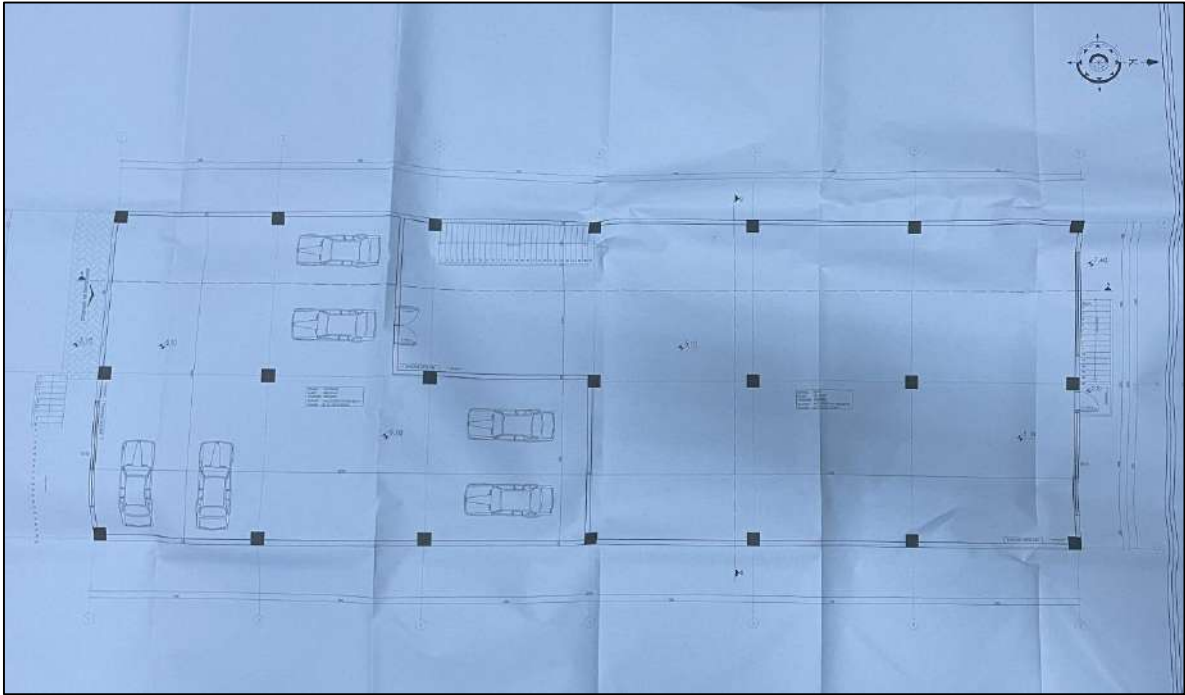
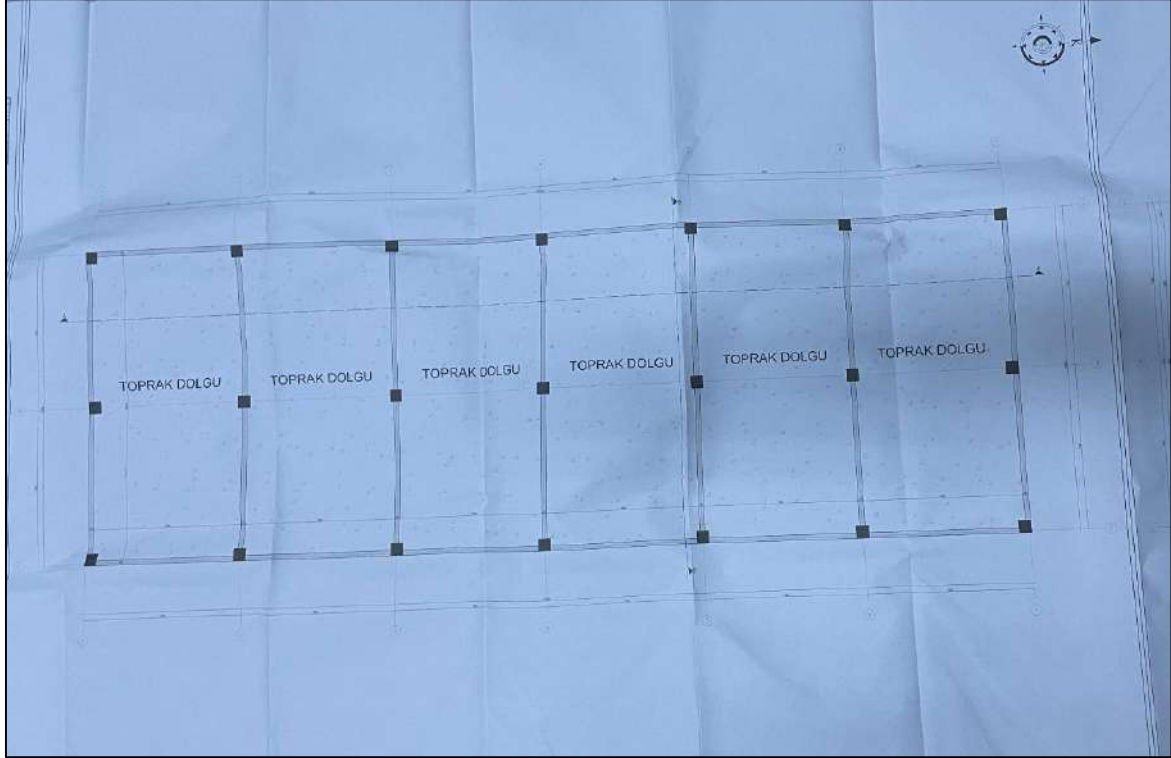


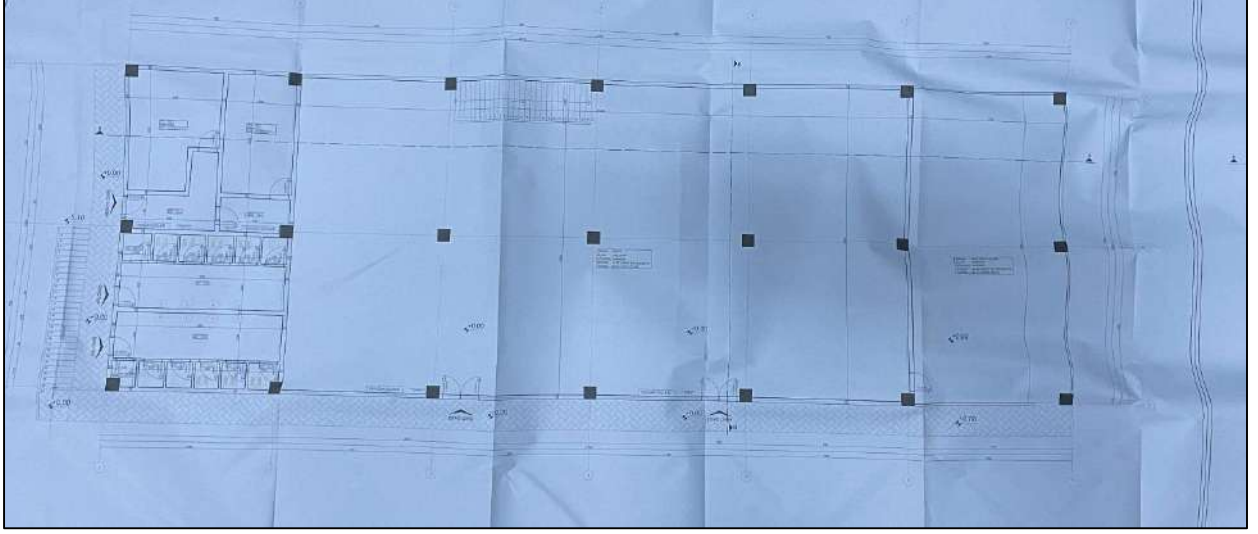
m²
CAK YAPI TABAN ALANI
1778.57 m²

57 m²
90.50 m² < 533.57 m²

METREKARE CETVELİ							
KATLAR	BAĞIMSIZ BÖLÜM	ORTAK ALAN		TOPLAM ALAN		DAİRE TOPLAM ALAN	KAT TOPLAM ALAN
		NET ALAN	BRÜT ALAN	ORTAK ALAN	ALAN		
1. BODURLUK KAT (+5.12 KOTU)	DEPO	436.00 m ²	456.00 m ²	MERDİVEN	14.52 m ²	450.50 m ²	780.00 m ²
	OTOPARK	289.00 m ²	290.50 m ²				
2. ZEMİN KAT (+0.00 KOTU)	DEPO	718.00 m ²	746.50 m ²	MERDİVEN	14.50 m ²	760.50 m ²	760.00 m ²
TOPLAM İNŞAAT ALANI :						1520 m ²	

K





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 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: xLaLXV~lmsTG8-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: kirikkalelozelidare@icisleri.gov.tr İnternet Adresi:
<http://www.kirikkalelozelidare.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 1ve 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: 5V0dPW-0rTD5P-SYUtlar-QaDtlwa-ldLW+GW Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/isteleri-nbta>

Frederik Mahallesi Cumhuriyet Cad. No: 158/1450 - Yahşihan Kırıkkale
Telefon No: (318)357 37 00 Dahili: 158 - 282 Faks No: (318)357 37 12
e-Posta: kirikkalimuhur@icisleri.gov.tr İnternet Adresi:
<http://www.kirikkalimuhur.icisleri.gov.tr/>
Ker. Adres: icisleribakanligi@tn01.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 : <i>29</i> 2023 EVRAK NO :
MALİK ADI SOYADI :	TUNÇLAR KURUYEMİŞ GIDA İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş.	VASFİ :	KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANI (İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMASI GEREKİYOR)	
İLÇE / KÖY :	YAHŞİHAN / HACIBALI	ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (m²) :	2.964,29 m²	
ADA / PARSEL :	375 / 9	YAPI NİZAMI :	-	
PLAN NOTLARI 1. Emsal = 0.60 Hmax= Serbest. 2. Plan alanında çekme mesafelerine, emsal ve hmax. kısıtlarına uyulacaktır. 3. 2872 sayılı çevre kanunu ve bağlı yönetmeliklerin ilgili hükümlerine uyulacaktır. 4. Deprem yönetmeliği hükümleri geçerlidir. (Afet bölgelerinde yapılacak yapılar hakkında yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.) 5. Su kirliliği yönetmeliği teknik usulier tebliğinde belirtilen kurallara uyulacaktır. 6. Plan Alanında teknik alt yapı tesisleri yatırımcı tarafından yapılacaktır. 7. Plan sınırları içerisinde "Karayolları kenarında yapılacak ve açılacak tesisler hakkında Yönetmelik hükümlerine uyulacaktır. 8. Karayolları 4. Bölge Müdürlüğünün 23.02.2015 tarih ve 34029 sayılı yazıları ekinde belirtilen hususlara uyulacaktır. 9. Belediye ve diğer kuruluşlara ait altyapı tesislerinin karayolu sınır çizgisinin dışında planlanacaktır. 10. Taşınmazın civarında bulunan kuru dere yataklarına hafriyat ve katı atık atılmayacaktır. 11. Halihazırda mevcut bulunan Trafo, Dağıtım Merkezi, Kesici Öçü Kabini, Enerji Nakil Hattı vb. tesislerin korunması sağlanacaktır. 12. BOTAS Doğalgaz İşletmecisi Bölge Müdürlüğünün 18.02.2015 tarih ve 6429 sayılı ve ekinde yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır. 13. Ankara-Kırıkkale yönleri ile karşısında kavşak oluşturacak herhangi bir yol oluşturulmayacaktır. 14. 3194 sayılı İmar kanunu hükümleri geçerlidir.				
YAPI YÜKSEKLİĞİ : TAKS : KAKS : ÇEKME MESAFESİ : (KIRIKKALE-ANKARA YOLU) ÇEKME MESAFESİ : (7 METRELİK YOL) ÇEKME MESAFESİ : (DİĞER CEPHELER) EMSAL :		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.	
<i>Gazi Türk</i> Şehir Plancısı				



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 Yahşıhan İlçesi Hacıbalı Köyü 375 ada 9 parsel, 113 ada 1 ve 2 parsel, 112 ada 1ve 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 1ve 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: aRFFSh-qv6Mpi-2jDqgh-H7Cqx-C-RTVhEGu4 Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-ebys>

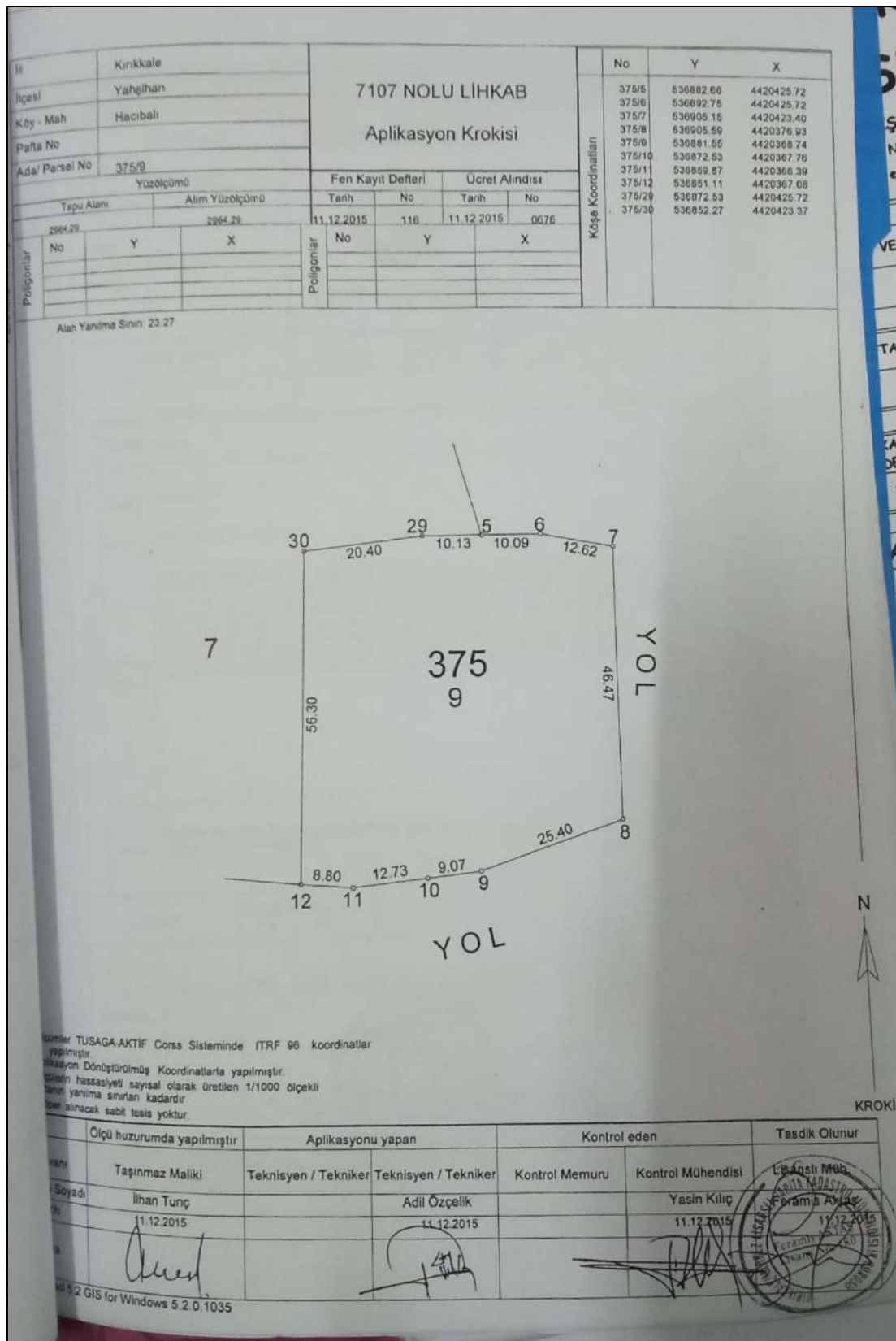
Erenler Mahallesi Cumhuriyet Cad. No: 158 71450 - Yahşıhan Kırıkkale
Telefon No: (318)357 37 00 Dahili: 158 - 282 Faks No: (318)357 37 12
e-Posta: kirikalelozelidare@icisleri.gov.tr İnternet Adresi:
<http://www.kirikalelozelidare.gov.tr/>
Kep Adresi: icisleribakanligi@hs01.kep.tr

Bilgi için: Zeliha TÜRK
Şehir Plancısı
Telefon No:



EK 6

APLIKASYON KROKİSİ



 T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI		 CSB01000185191801
YAPI KAYIT BELGESİ		
		Belge No : 16G7RYUK Başvuru Numarası : 1851918 Önceki Belge No : VVAJLF5P Önceki Başvuru Numarası : 406150 Düzenleme Tarihi : 26.09.2018
Belgenin Kapsamı	:	Yapının Tamamı için verilmiştir.
Belgenin Niteliği	:	TİCARİ
Yapının Adresi	:	İl:KIRIKKALE, İlçe:YAHŞIHAN, Köy:HACIBALI, Cadde\Sokak:HACIBALI KÖY ÖNÜ MEVKİİ NO:11, Bina:11, Ada:375, Parsel:9
Toplam Yapı Alanı	:	530,00 m ²
Arsa Alanı	:	2964,29 m ²
Ticari Bağımsız Bölüm Sayısı	:	4
<i>İşbu belge, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yapanın beyanına uygun olarak, 406150 nolu başvurunun güncellenmesi suretiyle düzenlenmiştir (v1).</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 19:24



Bu çıktı resmi belge değildir.
Resmi işlemlerde kullanılmaz.



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

Başvuru Bilgileri

Başvuru Numarası	1851918
Değişiklik Numarası	406150/1
Başvuru Zamanı	22/09/2018 14:02:34
Ödeme Tutarı (TL)	17.041,25
Ek Ödeme Tutarı (TL)	4.500,00
Ticari Bağımsız Bölüm Başına Düşen Tutar (TL)	4.260,31
Durum	Ödendi (Tapu)

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	UYANIŞ MAH. 1096 SK. NO: 11 İÇ KAPI NO: 4 KEÇİÖREN / ANKARA

Yapıya Ait Bilgiler

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

Sayfa 1 / 3

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

3.01.2024 19:24

Yapı Kullanma İzni (İskan) Belgesi Var mı?	VAR
Aykınlığın Kapsamı	Yapının Tamamı
Yapının Kullanım Amacı	Ticari
İli	KIRIKKALE
İlçesi	YAHŞIHAN
Mahalle / Köy	HACIBALI
Cadde / Sokak	HACIBALI KÖY ÖNÜ MEVKİİ NO:11
Bina Numarası	11
Ada Numarası	375
Parsel Numarası	9
Toplam Yapı Alanı (metrekare)	530
Toplam Bağımsız Bölüm Sayısı	4
Arsa Birim Değeri (TL / metrekare)	7,7
Yapının Bulunduğu Arsanın Yüzölçümü (metrekare)	2964,29
Yapı Sınıfı (Yapı Birim Maliyet Bedeli)	1-2 katlı binalar ve basit sanayi yapıları (600 TL / metrekare)
Arsanın Mülkiyet Durumu	Özel Mülkiyet

Aykınlığın Niteliği

Firmamımıza ait arsamızın üzerindeki yapımız karayoluna 40 m cepheli olup arsanın çap olması nedeni ile karayolları yaklaşma mesafesine yapımızın bir köşesi 1.5mt ihlal etmiştir. Bu sebepten yapı kullanma izin belgemiz yoktur.

Yapıya Ait Fotoğraflar

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

3.01.2024 19:24



TÜRKİYE CUMHURİYETİ CUMHURBAŞKANLIĞI
DİJİTAL DÖNÜŞÜM OFİSİ

TURKSAT

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

A.Ş. tarafından yapılmaktadır.

©2024 Tüm Hakları Saklıdır. Gizlilik, Kullanım ve Telif Hakları bildiriminde belirtilen kurallara 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 istihgal 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 olarakta 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 in 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 in 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	:	İstanbul / 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 İstanbul Teknik Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü (1997) - Lisans İstanbul Teknik Üniversitesi, Şehir ve Bölge Planlama Anabilim Dalı, (2000)- Yüksek Lisans
Pozisyon	:	EVA Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş. Genel Müdür Yardımcısı, Proje Değerleme & Danışmanlık Departmanı
İş Tecrübesi	:	2008- EVA Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş./ Genel Müdür Yardımcısı, Proje Değerleme & Danışmanlık Departmanı 2008-2005 TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. / Yönetici Yardımcısı/ Özel Projeler 2001- 2005 PLARD Planlama, Araştırma, Danışmanlık / Şehir Plancısı 2000- 2001 ALP Mimarlar Yapım ve Tasarım / Şehir Plancısı
Seminer & Kurslar	:	✓ Otel Yatırımları, PFD Danışmanlık ✓ Red Book Workshop, RICS, Londra ✓ Yeni Yöneticiler İçin Yöneticilik, Prometheus ✓ Gayrimenkul Değerleme Teknikleri Kursu, Bilgi Üniversitesi ✓ Gayrimenkul Değerleme Teknikleri, Mevzuatımızda Gayrimenkul konularında çeşitli kurslar, ✓ İngilizce Kursu, İTÜ Yabancı Diller Enstitüsü ve British Side ✓ Çeşitli şehircilik, mimarlık ve gayrimenkul seminerleri, fuurları
Yabancı Diller	:	İngilizce
Dernek Üyeliği	:	Değerleme Uzmanları Derneği Üyeliği (DUD)
Lisanslar Yeterlilikler	:	SPK Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı - 400461 MRICS, Royal Institute of Chartered Surveyors - 1288640

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



Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu



SPL
Gayrimenkul
Değerleme

Düzenlenme Tarihi: 3.09.2021

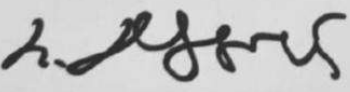
Belge No: 919083

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

EMRECAN GÜLCEMAL

Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ



Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ





Tarih : 16.05.2014

No : 402789

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Evren TÜFEKÇİ

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)



TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 14.04.2003 No : 400112

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Cansel Şirin TURGUT

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Turgut TOKGÖZ
GENEL SEKRETER




Y. Ziya TOPRAK
BİRLİK BAŞKANI

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 Emrehan GÜLCER
(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

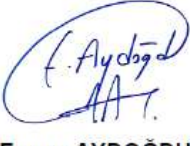
Belge No: 2019-01.1615

Sayın Özdil BAŞTÜRK

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

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


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 20.09.2019

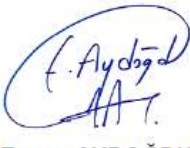
Belge No: 2019-01.1603

Sayın Cansel Şirin YAZICI

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

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


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Encan AYDOĞDU
Başkan

EK 14**BAĞIMSIZLIK BEYANI**

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

Saygılarımızla,

Lisanslı Değerleme 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