

# ÇİTLEKÇİ MAĞAZACILIK GIDA A.Ş.

## KIRIKKALE YAHŞİHAN'DA KONUMLANMIŞ ARSA DEĞERLEME RAPORU Yahşihan/KIRIKKALE

**Rapor No:** 2025R0173-7  
**Rapor Tarihi:** 30.01.2026

## YÖNETİCİ ÖZETİ

|                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|---------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Gayrimenkulün Mevcut Kullanımı</b>       | : Kırıkkale ili, Yahşihan ilçesi, Hacıbalı Mahallesi'nde konumlu, 112 ada, 1 parselde "Benzinlik Lokanta Motor Binası ve Havuz" vasıflı arsa kullanımında gayrimenkul.                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Gayrimenkulün Açık Adresi</b>            | : Kırıkkale ili, Yahşihan ilçesi, Hacıbalı Mahallesi, 112 ada, 1 parsel Yahşihan - KIRIKKALE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Gayrimenkulün Adres Kodu<sup>1</sup></b> | : -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Raporu Hazırlayan</b>                    | : EVA Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Rapor Tarihi</b>                         | : 30.01.2026                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Rapor No</b>                             | : 2025R0173-7                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Kullanılan Değerleme Yöntemleri</b>      | : Değer tespitinde Pazar Yaklaşımı ve Gelir Yaklaşımı Yöntemleri kullanılmıştır.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Çalışmanın Kapsamı</b>                   | : Gayrimenkulün Pazar Yaklaşımına göre pazar değeri takdiri.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Raporu Talep Eden</b>                    | : Çitlekçi Mağazacılık Gıda A.Ş.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Tapu Bilgileri</b>                       | : Kırıkkale ili, Yahşihan ilçesi, Hacıbalı Mahallesi, 112 ada, 1 no'lu parselde konumlanmış, "Benzinlik Lokanta Motor Binası ve Havuz" vasıflı, arsa kullanımında gayrimenkul. Söz konusu gayrimenkul "Çitlekçi Mağazacılık Gıda Anonim Şirketi" mülkiyetindedir. Değerleme konusu gayrimenkule ait detaylı tapu bilgileri raporun "4.1 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları ve Mülkiyet Bilgileri" bölümünde açıklanmaktadır. |
| <b>İmar Durumu</b>                          | : Değerleme konusu gayrimenkulün konumlanmış olduğu 112 ada, 1 no'lu parsel Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı fonksiyonuna sahip olup, KAKS: 0,60 yapılaşma koşullarına sahiptir. Değerlemeye konu 112 ada, 1 no'lu parselde ait detaylı imar durumu raporun "4.3 Gayrimenkulün İmar Durumu, Plan, Proje, Ruhsat ve Dökümanlar" bölümünde açıklanmaktadır.                                                              |

### Gayrimenkulün 31.12.2025 Tarihli Olarak Takdir Edilen Pazar Değeri;

|                                                                          | KDV Hariç (TL)     | %10 KDV Dahil (TL) <sup>2</sup> |
|--------------------------------------------------------------------------|--------------------|---------------------------------|
| <b>Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Gayrimenkulün Toplam Pazar Değeri;</b> | <b>120.361.000</b> | <b>132.397.100</b>              |

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

### BEYANIMIZ

- Bu raporda sunulan bilgiler ve araştırmaların bildiğimiz ve açıkladığımız kadarıyla doğru olduğunu;
  - Raporda belirtilen analizlerin, opsiyonların ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu;
  - Değerleme uzmanı olarak değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilişkimiz ve önyargımızın olmadığını;
  - Değerleme ücretimizin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını;
  - Değerleme çalışmalarımızı ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirdiğimizi;
  - Değerleme uzmanı olarak değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimli olduğumuzu;
  - Değerleme uzmanı olarak mülkü incelediğimizi ve gerekli eğitim şartlarına haiz olduğumuzu beyan ederiz.
  - Bu değerlendirme raporu ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür, bağımsız kullanılamaz.

| Lisanslı Değerleme Uzmanı                                                           | Lisanslı Değerleme Uzmanı                                                           | Lisanslı Değerleme Uzmanı                                                            | Sorumlu Değerleme Uzmanı                                                              |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  |  |  |
| Emrehan GÜLCİMAL                                                                    | Evren TÜFEKÇİ                                                                       | Özdiş ŞAHİN                                                                          | Cansel Şirin YAZICI                                                                   |
| Lisans No: 919083                                                                   | Lisans No: 402789                                                                   | Lisans No: 400461, MRICS, RICS<br>Registered Valuer                                  | Lisans No: 400112, FRICS,<br>RICS Registered Valuer                                   |

<sup>1</sup>Kaynak: <http://adreskodu.dask.gov.tr/>

<sup>2</sup> KDV oranı şirketlerin KDV'li mülk satışı konusuna girmektedir. Bu hesaplamaların rutin KDV uygulaması olacağı ve KDV oranının %10 olacağı varsayılmıştır.

**İÇİNDEKİLER**

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                |           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>BÖLÜM 1</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>4</b>  |
| <b>RAPOR, MÜŞTERİ VE ŞİRKET BİLGİLERİ</b>                                                                                                                                                                                                                                                      | <b>4</b>  |
| <b>BÖLÜM 2</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>7</b>  |
| <b>KULLANILAN ÖNEMLİ VERİ VE GİRDİLERİN KAYNAKLARI VE SEÇİMİ</b>                                                                                                                                                                                                                               | <b>7</b>  |
| <b>BÖLÜM 3</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>8</b>  |
| <b>GENEL VERİLER</b>                                                                                                                                                                                                                                                                           | <b>8</b>  |
| 3.1 Türkiye Genel Veriler, Sosyal ve Ekonomik Veriler                                                                                                                                                                                                                                          | 8         |
| 3.1.1 Demografik Veriler                                                                                                                                                                                                                                                                       | 8         |
| 3.1.2 Ekonomik Veriler                                                                                                                                                                                                                                                                         | 9         |
| <b>BÖLÜM 4</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>13</b> |
| <b>GAYRİMENKULÜN TAPU KAYITLARI, MÜLKİYET VE İMAR İLGİLERİ</b>                                                                                                                                                                                                                                 | <b>13</b> |
| 4.1 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları ve Mülkiyet Bilgileri                                                                                                                                                                                                                                         | 13        |
| 4.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları, Takyidat Bilgileri, Son 3 Yılda Gerçekleşen Alım-Satım İşlemlerine İlişkin Bilgi                                                                                                                                                                             | 13        |
| 4.2.1 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat (Devir Edilebilmesine İlişkin Sınırlama)                                                                                                                                                                                |           |
| Olup Olmadığına İlişkin Bilgi                                                                                                                                                                                                                                                                  | 13        |
| 4.3 Gayrimenkulün İmar Durumu, Plan, Proje, Ruhsat ve Dokümanlar                                                                                                                                                                                                                               | 14        |
| 4.3.1. Gayrimenkulün İmar Durumu                                                                                                                                                                                                                                                               | 14        |
| 4.3.2 Gayrimenkulün Son 3 Yıllık Dönemde Gerçekleşen Hukuki Durumunda, İmar Durumundaki Değişikliklere İlişkin Bilgi                                                                                                                                                                           | 20        |
| 4.3.3. Gayrimenkulün Plan, Proje, Ruhsat ve Doküman Bilgisi                                                                                                                                                                                                                                    | 20        |
| 4.3.4. Gayrimenkule İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar                                                                                                                                                                             | 20        |
| 3.4 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler                                                                                                          | 20        |
| 3.5 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 | 20        |
| <b>BÖLÜM 5</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>21</b> |
| <b>GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER VE ANALİZLER</b>                                                                                                                                                                                                                                            | <b>21</b> |
| 5.1 Gayrimenkulün Konumu ve Bulunduğu Bölgenin Analizi                                                                                                                                                                                                                                         | 21        |
| 5.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler ile Bunların Gayrimenkul Değerine Etkisi                                                                                                                                                   | 22        |
| 5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Mevcut Durumuna İlişkin Yapılan Tespitler                                                                                                                                                                                                                   | 28        |
| 5.4 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yapısal ve Teknik İnşaat Özellikleri                                                                                                                                                                                                                        | 28        |
| 5.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziksel ve İç Mekan İnşaat Özellikleri                                                                                                                                                                                                                     | 28        |
| 5.6 Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler                                                                                                                                                                              | 28        |
| 5.7 Varsa Mevcut Yapı ile İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler ile Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanununun 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekletirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi              | 28        |
| 5.8 Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibari ile Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi ise Üzerinde Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığına Dair Bilgi                                                                                       | 28        |
| <b>BÖLÜM 6</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>29</b> |
| <b>GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİ</b>                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>29</b> |
| 6.1 Gayrimenkulün Analizi                                                                                                                                                                                                                                                                      | 29        |
| 6.2 Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Faktörler – SWOT Analizi                                                                                                                                                                                                                                  | 30        |
| 6.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların/Yöntemlerin Analizi ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri                                                                                                                                                                                          | 31        |
| 6.3.1 Pazar Yaklaşımı                                                                                                                                                                                                                                                                          | 31        |
| 6.3.1.1 Pazar Değeri Takdiri                                                                                                                                                                                                                                                                   | 37        |
| 6.3.2 Gelir Yaklaşımı                                                                                                                                                                                                                                                                          | 38        |
| 6.3.2.1. Gelir Yaklaşımı Yöntemi                                                                                                                                                                                                                                                               | 38        |
| 6.4 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi                                                                                                                                                                                                                                                      | 39        |
| <b>BÖLÜM 7</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>42</b> |
| <b>SONUÇ – NİHAİ DEĞER TAKDİRİ</b>                                                                                                                                                                                                                                                             | <b>42</b> |
| <b>BÖLÜM 7</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>43</b> |
| <b>EKLER</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <b>43</b> |

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

|                           |   |                                                                                                                                                                                                                                      |
|---------------------------|---|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Rapor Numarası</b>     | : | 2025R0173-7                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Rapor Tarihi</b>       | : | 30.01.2026                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Değer Tarihi</b>       | : | 31.12.2025                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Raporun Kapsamı</b>    | : | Söz konusu çalışma, gayrimenkullerin <b>31.12.2025</b> tarihli pazar değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla Uluslararası Değerleme Standartlarına ve SPK mevzuatına uygun olarak hazırlanan değerleme raporudur.      |
| <b>Değerlemenin Amacı</b> | : | 31.12.2025 değer tarihli mali tablolarda ve halka arz işlemlerinde kullanılmak üzere hazırlanmış olan değerleme raporudur.                                                                                                           |
| <b>Raporun Türü</b>       | : | 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. |
| <b>Özel Varsayımlar</b>   | : | <ul style="list-style-type: none"><li>Değerlemeye konu taşınmazlar için değer tarihi 31.12.2025 olarak belirlenmiş ve buna göre değer takdiri yapılmıştır.</li></ul>                                                                 |

**ŞİRKET BİLGİLERİ**

|                                |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|--------------------------------|---|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Şirketin Unvanı /Adresi</b> | : | Eva Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş. /Koşuyolu Mahallesi, Katip Salih Sokak No: 30-32/2, 34718, Kadıköy/İstanbul                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Raporu Hazırlayanlar</b>    | : | Emrecan GÜLCEMAL (Lisanslı Değerleme Uzmanı)<br>Evren TÜFEKÇİ (Lisanslı Değerleme Uzmanı)<br>Özdil ŞAHİN (Lisanslı Değerleme Uzmanı)<br>Cansel Şirin YAZICI (Sorumlu Değerleme Uzmanı)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Kuruluş Bilgileri</b>       | : | Şirketimiz, 18.09.2008 tarih ve 23406 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre, gayrimenkul (taşınmaz) değerlemesi olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 220.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur. 220.000,00 TL olan şirket sermayemiz: Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğin 10. Maddesi ve 30.06.2020 tarih ve 36231672-415.02.02-E.6602 sayılı Sermaye Piyasası Kurulu izinleri ile 21.07.2020 tarihinde 1.000.000,00 TL’ye çıkartılmıştır.                                                                                           |
| <b>Lisans Bilgileri</b>        | : | <ul style="list-style-type: none"><li>Şirketimiz 23 Mart 2009 tarihi itibarı ile Sermaye Piyasası Kurulu’nun Lisanslı Değerleme Şirketleri listesine alınmıştır.</li><li>Şirketimize, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu’nun 27.01.2011 tarih ve 4030 sayılı kararı ile "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik" in 11.maddesine istinaden bankalara değerleme hizmeti verme yetkisi verilmiştir.</li><li>Şirketimiz, 16.02.2011 tarihi itibarıyla, İngiliz RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) tarafından "Regulated by RICS" Statüsüne alınmıştır.</li></ul> |

**SÖZLEŞME/MÜŞTERİ/YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER**

|                                                                                                                                |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Müşteri Unvanı / Adresi</b>                                                                                                 | : | Çitlekçi Mağazacılık Gıda A.Ş. / Macun Mahallesi, 177. Cadde, No:10, Yenimahalle / ANKARA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Rapor Talep Tarihi</b>                                                                                                      | : | 19.12.2025                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Çalışmanın Başlangıç Tarihi</b>                                                                                             | : | 23.12.2025                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Dayanak Sözleşmesi Tarihi</b>                                                                                               | : | 23.12.2025                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar</b>                                                                  | : | Değerleme çalışması kapsamında müşteri tarafından herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler</b>                                                    | : | Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir olumsuz faktör bulunmamaktadır.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler</b> | : | Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri’ne göre daha önce değerleme konusu gayrimenkul için; <ul style="list-style-type: none"><li>12.01.2024 tarih ve 2023R0201-7 numaralı Ahmet DURMUŞ, Evren TÜFEKÇİ, Özdil ŞAHİN ve Cansel Şirin YAZICI tarafından rapor düzenlenmiştir. (62.620.000-TL KDV HARİÇ)</li><li>12.12.2024 tarih ve 2024R0161-7 numaralı Emrecan GÜLCEMAL, Evren TÜFEKÇİ, Özdil ŞAHİN ve Cansel Şirin YAZICI tarafından rapor düzenlenmiştir. (85.391.000-TL KDV HARİÇ)</li><li>31.12.2024 tarih ve 2024R0198-7 numaralı Emrecan GÜLCEMAL, Evren TÜFEKÇİ, Özdil ŞAHİN ve Cansel Şirin YAZICI tarafından rapor düzenlenmiştir. (88.644.000-TL KDV HARİÇ)</li></ul> |

## ESG/SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK RAPORU BİLGİLERİ

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

Sürdürülebilirlik (ESG) raporlaması yapması zorunlu olan şirketler aşağıda belirtilmiştir;

Kamu Gözetim Kurulu Kurul Kararının 3 Üncü Maddesinin Birinci Fıkrasında Sayılan Ve Hadlere Tabi Olan İşletmeler Listesinde yer alan;

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

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

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

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

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

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

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

## BEYANLARIMIZ

### Değerleme Modeli

: Kırıkkale İli, Yahşıhan ilçesi, Hacıbalı mahallesi, 112 ada, 1 no'lu parselde kayıtlı gayrimenkulün 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 taşınmazın değer takdiri Pazar Yaklaşımı Yöntemi ile ulaşılan değer üzerinden yapılmıştır. Raporda elde edilen değer değerlemenin amacı olan gayrimenkul Pazar değerinin tespit edilmesi amacıyla uyumlu olduğu ve herhangi bir değerlendirme riski oluşturmadığı düşünülmektedir.

## GELİŞTİRME AMAÇLI GAYRİMENKULLER

### Geliştirme Amaçlı 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.
- 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;**  
- Resmi İmar Durum Yazısı

**Alansal Bilgiler**

Değerleme konusu parsel üzerinde herhangi yapı bulunmamaktadır.

**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

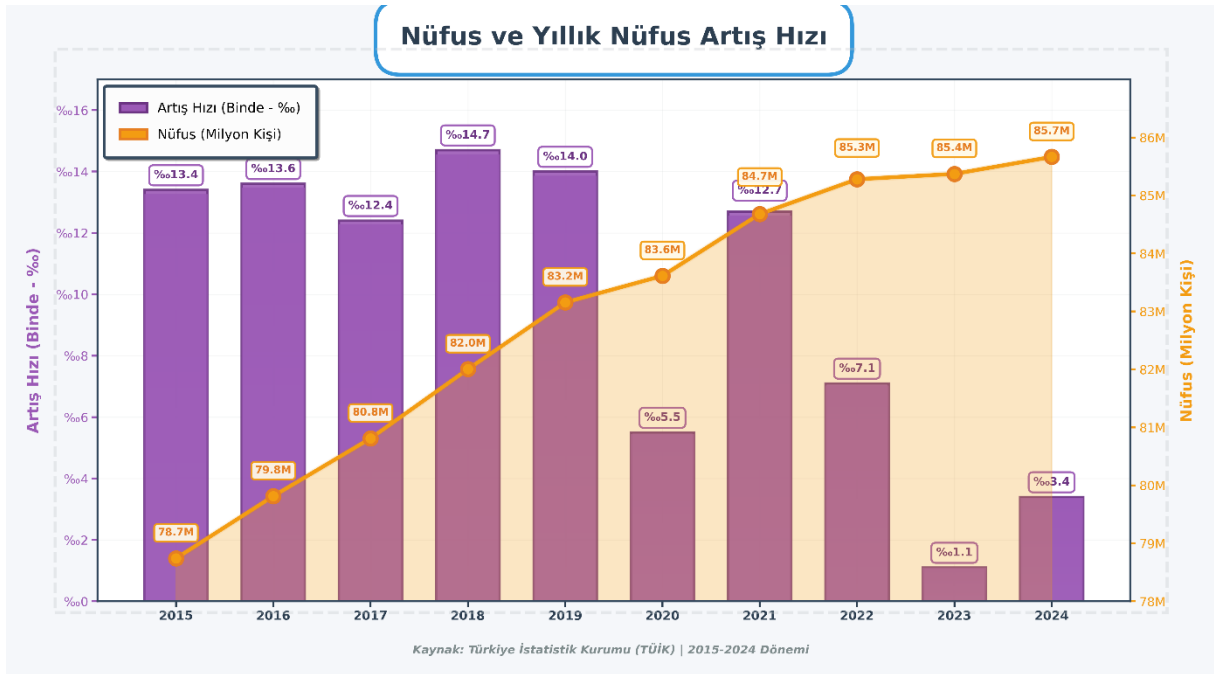
### 3.1 Türkiye Genel Veriler, Sosyal ve Ekonomik Veriler

#### 3.1.1 Demografik Veriler

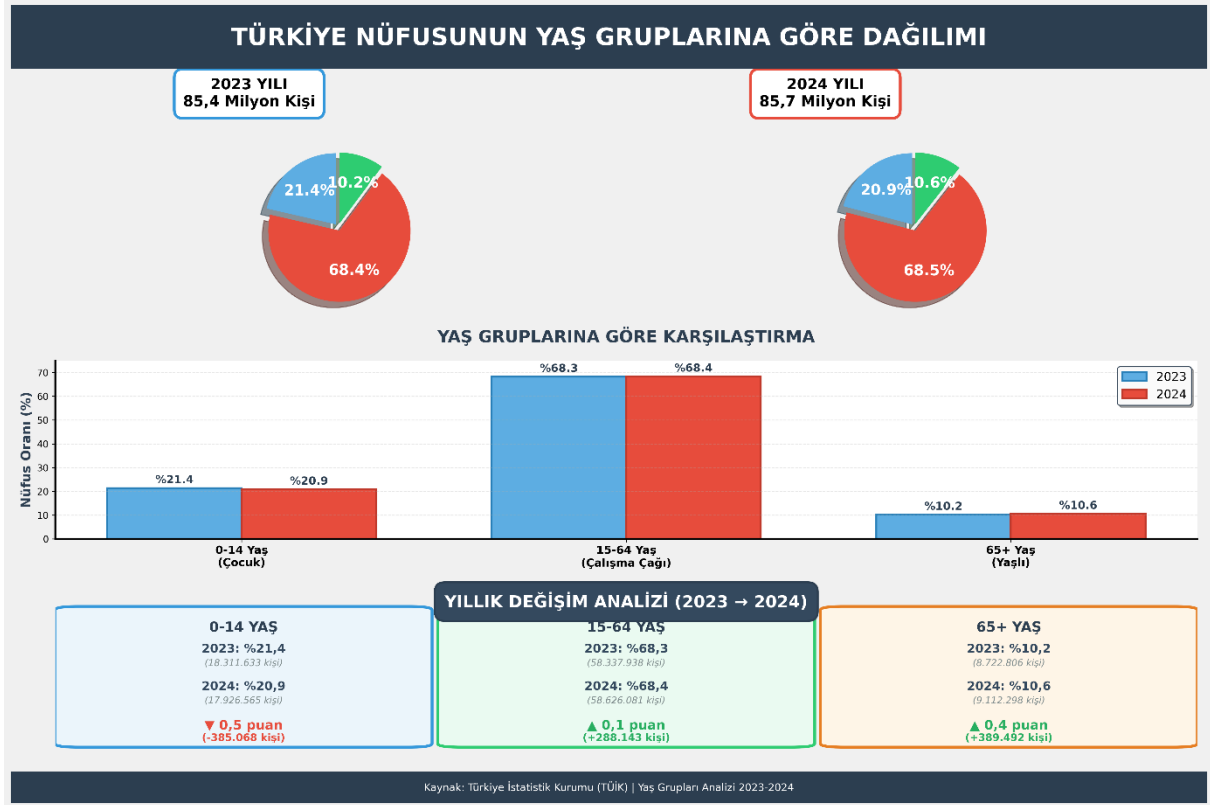
##### ➤ Nüfus Verisi

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.



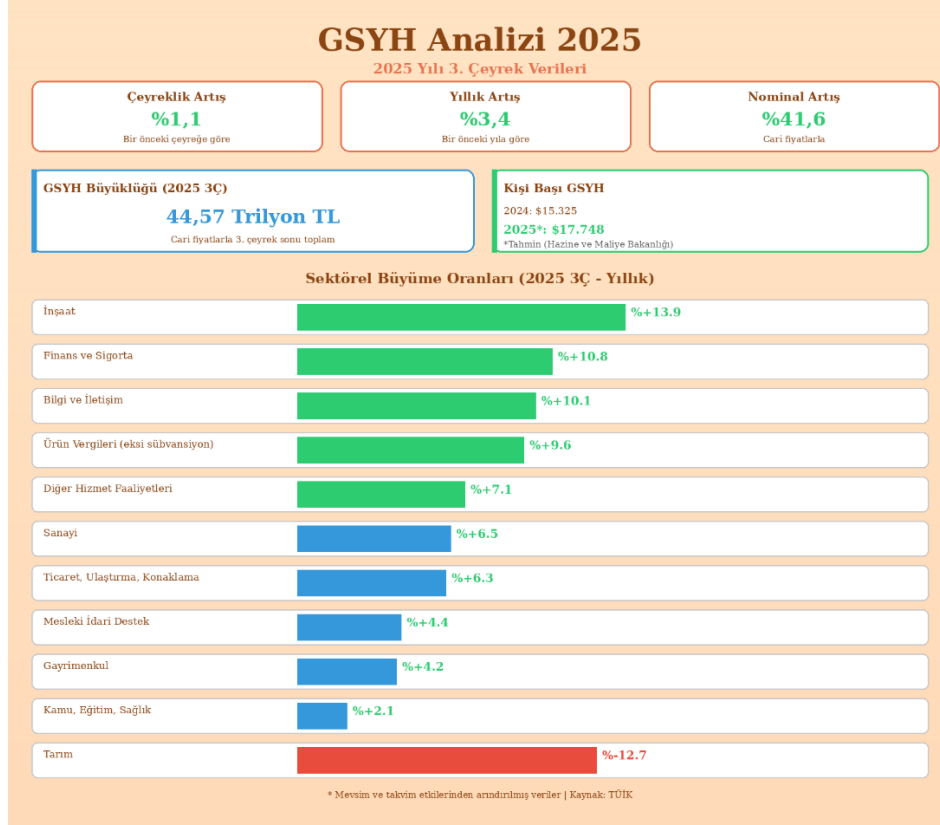
### 3.1.2 Ekonomik Veriler

| MAKROEKONOMİK GÖSTERGELER                               |        |          |         |         |         |         |          |          |          |          |
|---------------------------------------------------------|--------|----------|---------|---------|---------|---------|----------|----------|----------|----------|
| 2016-2025                                               |        |          |         |         |         |         |          |          |          |          |
| Gösterge                                                | 2016   | 2017     | 2018    | 2019    | 2020    | 2021    | 2022     | 2023     | 2024     | 2025     |
| GSYİH (Cari- milyar TL ) (1)                            | 2.630  | ▲ 3.152  | ▲ 3.806 | ▲ 4.402 | ▲ 5.142 | ▲ 7.434 | ▲ 15.326 | ▲ 27.091 | ▲ 44.587 | ▼ 44.568 |
| GSYİH (Cari- milyar Dolar) (1)                          | 870    | ▼ 864    | ▼ 807   | ▼ 775   | ▼ 730   | ▲ 828   | ▲ 925    | ▲ 1.153  | ▲ 1.358  | ▼ 1.158  |
| Kişibası Düşen GSYİH (Cari ABD Doları) (3)              | 10.621 | ▼ 10.354 | ▼ 9.501 | ▼ 8.992 | ▼ 8.397 | ▲ 9.424 | ▲ 10.434 | ▲ 13.008 | ▲ 15.325 | ▲ 17.748 |
| GSYH Artışı, 2009 Fiyatlarıyla % (3)                    | 3,3    | ▲ 7,8    | ▼ 3,5   | ▼ 1,3   | ▲ 1,8   | ▲ 11,8  | ▼ 5,4    | ▼ 5,0    | ▼ 3,3    | * 3,3    |
| Enflasyon (Tüfe-12 aylık ortalamaya göre değişim) % (5) | 7,8    | ▲ 11,1   | ▲ 16,3  | ▼ 15,2  | ▼ 12,3  | ▲ 19,60 | ▲ 72,3   | ▼ 53,9   | ▲ 58,5   | ▼ 34,88  |
| ABD \$/TL (5)                                           | 3,54   | ▲ 3,82   | ▲ 5,27  | ▲ 6,0   | ▲ 7,43  | ▲ 13,35 | ▲ 18,74  | ▲ 29,49  | ▲ 35,29  | ▲ 42,94  |
| EURO/TL (5)                                             | 3,70   | ▲ 4,56   | ▲ 6,04  | ▲ 6,7   | ▲ 9,13  | ▲ 15,11 | ▲ 20,02  | ▲ 32,63  | ▲ 36,8   | ▲ 50,54  |
| İnşaat Maliyeti (12 aylık ortalamaya göre değişim) (2)  | 11,9   | ▲ 15,6   | ▲ 26,3  | ▼ 16,8  | ▼ 12,5  | ▲ 41,3  | ▲ 103,3  | ▼ 63,0   | ▼ 52,3   | ▼ 24,1   |
| Güven Endeksi (5)                                       | 87,4   | ▲ 88,2   | ▼ 80,1  | ▲ 80,7  | ▼ 80,1  | ▼ 68,9  | ▲ 75,6   | ▲ 77,4   | ▲ 81,3   | ▲ 83,5   |
| KFE (Nominal Değişim Oranı) % (5)                       | 11,9   | ▼ 9,4    | ▼ 5,5   | ▲ 9,8   | ▲ 32,1  | ▲ 63,5  | ▲ 151,9  | ▼ 83,1   | ▼ 29,4   | ▼ 29,0   |
| YKFE (Nominal Değişim Oranı) % (5)                      | 11,8   | ▼ 9,3    | ▼ 8,4   | ▲ 10,9  | ▲ 33,1  | ▲ 70,5  | ▲ 140,8  | ▼ 91,3   | ▼ 28,6   | ▲ 32,1   |
| Mevduat Faiz Oranları (2)(4)                            | 10,3   | ▲ 13,5   | ▲ 22,3  | ▼ 14,6  | ▼ 13,5  | ▲ 17,9  | ▼ 16,4   | ▲ 36,3   | ▲ 50,1   | ▼ 43,8   |
| İşsizlik Oranı % (2)                                    | 10,9   | * 10,9   | ▲ 11,0  | ▲ 13,7  | ▼ 13,2  | ▼ 12,0  | ▼ 10,4   | ▼ 9,4    | ▼ 8,7    | ▼ 8,6    |
| İş Gücüne Katılma Oranı % (2)                           | 52,0   | ▲ 52,8   | ▲ 53,2  | ▼ 53,0  | ▼ 49,3  | ▲ 51,4  | ▲ 53,1   | ▲ 53,3   | ▲ 54,2   | ▼ 53,8   |
| İstihdam Oranı % (2)                                    | 46,3   | ▲ 47,1   | ▲ 47,4  | ▼ 45,7  | ▼ 42,8  | ▲ 45,2  | ▲ 47,5   | ▲ 48,3   | ▲ 49,5   | ▼ 49,2   |

(1) 2025 yılı 3.çeyrek verisidir.  
 (2) 2025 yılı Kasım sonu verisidir.  
 (3) Hazine ve Maliye Bakanlığı 2025 Yılı Gerçekleşme Tahmini  
 (4) Türk Lirası Üzerinden Açılan Ağırlıklı Ortalama Mevduat Faiz Oranları (1 yıla kadar)  
 (5) 2023 yılı Aralık sonu verisidir.

## ► Ülke Büyüme Rakamları

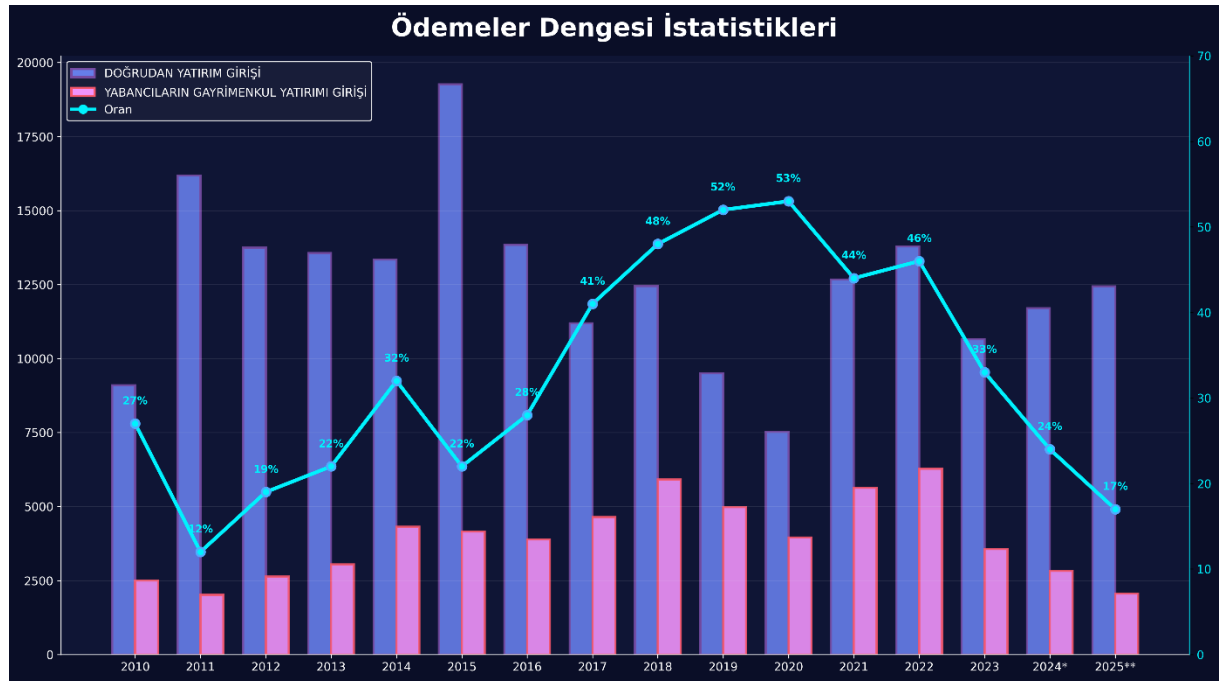
Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış dört dönem toplamıyla elde edilen yıllık GSYH, zincirlenmiş hacim endeksi (2009=100), 2025 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre %1,1 oranında arttı. Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2025 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki 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 döneminde 9 milyar 750 milyon ABD doları düzeyindeki yatırım girişine kıyasla 2025 yılında %27,6 oranında artış görülmektedir.



\* Geçici

\*\* Ocak-Kasım

Kaynak: TCMB

### ➤ Konut Satışları

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

## İSTANBUL KONUT SATIŞ İSTATİSTİKLERİ

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

KAYNAK: TÜİK

## **BÖLÜM 4 GAYRİMENKULÜN TAPU KAYITLARI, MÜLKİYET VE İMAR İLGİLERİ**

### **4.1 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları ve Mülkiyet Bilgileri**

|                       |                                                  |
|-----------------------|--------------------------------------------------|
| İli                   | : Kırıkkale                                      |
| İlçesi                | : Yahşihan                                       |
| Bucağı                | : -                                              |
| Mahallesi             | : Hacıbalı                                       |
| Köyü                  | : -                                              |
| Sokağı                | : -                                              |
| Mevkii                | : -                                              |
| Arsa Yüzölçümü (m2)   | : 16.265,00                                      |
| Pafta No.             | : -                                              |
| Ada No.               | : 112                                            |
| Parsel No.            | : 1                                              |
| Ana Gayrimenkul Vasfı | : Benzinlik Lokanta Motor Binası ve Havuz        |
| Sahibi - Hissesi      | : Çitlekçi Mağazacılık Gıda Anonim Şirketi (TAM) |

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

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

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

**26.01.2026 tarih, 15:48** saati itibariyle Tapu Kadastro Sistemi üzerinden temin edildiği bilgisine ulaşılan tapu kayıtlarına göre 112 ada, 1 parsel üzerinde herhangi bir takyidat bulunmadığı görülmektedir.

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin tapu kayıtbelgelesi rapor ekinde gösterilmiştir.

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

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

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

#### 4.3.1. Gayrimenkulün İmar Durumu

İmar yönetmelikleri arazi kullanımını ve geliştirmenin yoğunluğunu düzenlemektedir. Bir değerleme uzmanı imar ve yapı yönetmeliklerini incelerken, tüm güncel yönetmelikleri ve şartnamelerde mey dana 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 **112 ada, 1 no'lu parsel**e 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 ilgide kayıtlı dilekçenizden anlaşılmaktadır.

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

Bilgilerinize rica ederim.

Soner ÇELİKEL  
Genel Sekreter Yrd.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: xLaLXV-1m5TG8-gg+dWn-hnKgt5-kYELN+LP Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-sbyx>

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: [kirkalelozelidare@icisleri.gov.tr](mailto:kirik kalelozelidare@icisleri.gov.tr) İnternet Adresi:  
<http://www.kirik kalelozelidare.gov.tr/>  
Kep Adresi: [icisleribakanligi@hs01.kep.tr](mailto:icisleribakanligi@hs01.kep.tr)

Bilgi için: Zeliha TÜRK  
Şehir Plancısı  
Telefon No:



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



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

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

22.11.2024

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

İlgi : 15.11.2024 tarihli yazı.

İlimiz Yahşihan İlçesi Hacıbalı Köyü 113 ada 3 parsel (eski 113 ada 1 ve 2 parsel) , 112 ada 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.

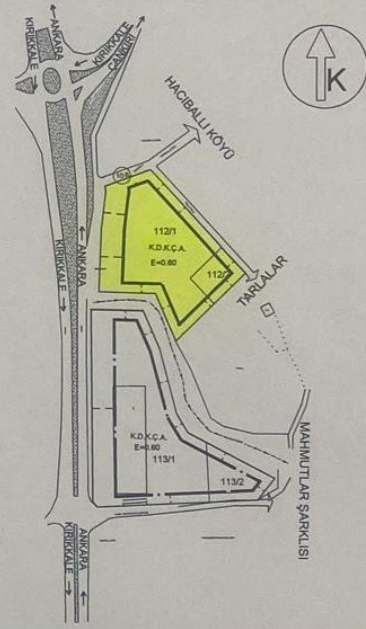
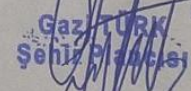
Doğrulama Kodu: ZVODPW-0rTD5P-SYUNter-QaDttas-kB3W+GWg Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-oba>

Eretiler 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](mailto:kirik kaleilozelidare@icisleri.gov.tr) İnternet Adresi:  
<http://www.kirik kaleilozelidare.gov.tr/>  
Kot Adresi: icisleribakanligi@tso1.kem.tr

Bilgi için: Zeliha TÜRK  
Şehir Plancısı  
Telefon No:



**Kırıkkale İl Özel İdaresi İmar ve Kentsel İyileştirme Müdürlüğü'nden 28.12.2023 tarihli olarak temin edilen resmi imar yazısı**

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                              |                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <b>T.C.</b><br><b>KIRIKKALE İL ÖZEL İDARESİ</b><br><b>İMAR VE KENTSEL İYİLEŞTİRME MÜDÜRLÜĞÜ</b><br><b>İMAR DURUM BELGESİ</b> | <b>TARİH :</b><br>28.12.2023<br><b>EVRAK NO :</b><br>.....     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>MALİK ADI SOYADI :</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | TUNÇLAR KURUYEMİŞ GIDA<br>İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş.                                                                             | <b>VASFI :</b>                                                 | <b>KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANI</b><br>(İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMASI GEREKİYOR)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>İLÇE / KÖY :</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | YAHŞIHAN / HACIBALI                                                                                                          | <b>ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (m²) :</b>                                   | 112/1 : 16.265,00 m²<br>112/2 : 2.000,00 m²                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>ADA / PARSEL :</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 112 / 1 VE 112 / 2                                                                                                           | <b>YAPI NIZAMI :</b>                                           | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <p>- BU PLAN; PLAN PAFTASI VE NOTLARI İLE BERABER BİR BÜTÜNDÜR.</p> <p>-SU KIRILUĞI YÖNETMELİĞİ TEKNİK USULLER TEBLİĞİNDE BELİRTİLEN KURALLARA UYULACAKTIR.</p> <p>-PLAN ONAMA SINIRLARI İÇERİSİNDE "KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK TESİSLER HAKKINDA YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.</p> <p>-PLANLANAN ALANDA HÜKÜM BULUNMAYAN KONULARDA, 3194 SAYILI İMAR KANUNUNA UYULACAKTIR.</p> |                                                                                                                              |                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>YAPI YÜKSEKLİĞİ :</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                              | <b>SERBEST</b><br>(İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMASI GEREKİYOR) | <b>AÇIKLAMALAR VE UYGULAMA ESASLARI :</b><br>1) Bu İmar Durumu yürürlükteki mevzuata göre düzenlenmiştir. İmar durumu yalnızca bilgi amaçlıdır. Ruhsat başvurusu için İdaremizin görüşü alınması gerekmektedir.<br>2) Bu belge talep üzerine hazırlanmış olup, İmar Planında değişiklik olması halinde hiçbir hak iddia edilemez.<br>3) Jeolojik ve Zemin Etüt Durum Raporlarına göre gerekli tedbirlerin alınması zorunludur.<br>4) İlgili kurum görüşlerinin alınması gereken alanlarda; alınan kurum görüşlerine istinaden işlem yapılır.<br>5) Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ve Ek Plan Notları dışında İçme-Kullanma Suyu Havzalarının Korunmasına Dair Yönetmelik Hükümleri geçerlidir. |
| <b>TAKS :</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                              | -                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>KAKS :</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                              | -                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>ÇEKME MESAFESİ :</b><br>(KIRIKKALE-ANKARA YOLU)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                              | 25 Metre                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>ÇEKME MESAFESİ :</b><br>(KOMŞU PARSEL)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                              | 5 Metre                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>ÇEKME MESAFESİ :</b><br>(DİĞER CEPHELER)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                              | 10 Metre                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>EMSAL :</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                              | 0.60                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                              |                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                              |                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

**Değerleme konusu 112 ada 1 no'lu parsele ilişkin;**

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

**AÇIKLAMALAR VE UYGULAMA ESASLARI :**

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



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



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

02.01.2024

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

İlgi : 20.12.2023 tarihli yazı.

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

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

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

Bilgilerinize rica ederim.

Suat ARSLAN  
Genel Sekreter Yrd.

Ek: İmar Durum Belgesi (3 Adet)

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: aKFfSh-qw8Mpi-2jDqsh-H7CqxC-HTVhEGu4 Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-ebv3>

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

Bilgi için: Zeliha TÜRK  
Şehir Plancısı  
Telefon No:



#### 4.3.2 Gayrimenkulün 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 112 ada, 1 no'lu parsel "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı" fonksiyonunda kaldığı bilgisine ulaşılmış olup, değerleme konusu taşınmazların konumlanmış olduğu 112 ada, 1 no'lu parsel için son 3 yıl içerisinde yapılaşma koşulları, imar fonksiyonu vb. durumlarında herhangi bir değişiklik olmadığı bilgisi alınmıştır.

Değerlemeye konu 112 ada, 1 parsel mevcut durumda Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı fonksiyonuna sahip olup, 3194 Sayılı İmar Kanununa istinaden; imar planlarında bina yükseklikleri  $Y_{en\check{c}ok}$ : 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. Gayrimenkulün Plan, Proje, Ruhsat ve Doküman Bilgisi

##### ✓ **Mimari Proje**

Değerlemeye konu gayrimenkul boş arsa durumunda olup, Kırıkkale İl Özel İdaresi İmar Arşivi'nde yapılan detaylı incelemeler doğrultusunda herhangi bir onaylı mimari proje, yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi ya da yazışma evrağı bulunmamaktadır.

##### ✓ **Ruhsat ve İzinler**

Değerlemeye konu gayrimenkul boş arsa durumunda olup, Kırıkkale İl Özel İdaresi İmar Arşivi'nde yapılan detaylı incelemeler doğrultusunda herhangi bir onaylı mimari proje, yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi ya da yazışma evrağı bulunmamaktadır.

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

Değerlemeye konu 112 ada, 1 no'lu parsel mevcut durumda boş arsa durumunda olup, parsel üzerinde herhangi bir yapı ya da bina bulunmamaktadır. Taşınmaz için hazırlanmış olan herhangi bir mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi bulunmamakta olup, boş arsa olması sebebi ile yapı denetime tabi değildir.

#### 4.3.4. Gayrimenkule 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 değerleme konusu 112 ada, 1 parsel boş arsa durumunda olup, söz konusu parsel üzerinde herhangi bir imar arşivi dosyası bulunmamaktadır. Bu bilgiler doğrultusunda değerlemeye konu 112 ada, 1 parsel ile ilgili herhangi bir durdurma kararı, yıkım kararı, riskli yapı tespiti vb. evrak ya da belge bulunmadığı bilgisine ulaşılmıştır.

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

Değerleme konusu 112 ada, 1 no'lu parsel boş arsa durumunda olup, söz konusu taşınmaz için herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

#### 3.5 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

Değerlemeye konu 112 ada, 1 no'lu parsel mevcut durumda boş arsa kullanımında olup, yasal ve mevcut durumu arasında herhangi bir farklılık bulunmamaktadır.

## BÖLÜM 5

## GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER VE ANALİZLER

### 5.1 Gayrimenkulün Konumu ve Bulunduğu Bölgenin Analizi

**Gayrimenkulün Açık Adresi:** Kırıkkale ili, Yahşıhan ilçesi, Hacıbalı Köyü, 112 ada, 1 Parsel, Yahşıhan – KIRIKKALE

Değerleme konusu gayrimenkulr, Kırıkkale ili, Yahşıhan ilçesi, Hacıbalı Mahallesi, 112 ada, 1 no'lu parselde “Benzinlik Lokanta Motor Binası ve Havuz” vasıflı boş arsa kullanımında gayrimenkuldür. Değerlemeye konu taşınmaz Kırıkkale – Ankara yolu üzerinde konumlanmıştır.

Değerleme konusu gayrimenkulün konumlanmış olduğu 112 ada, 1 parsel mevcut durumda boş arsa kullanımında olup, parsel üzerinde herhangi bir yapı ya da bina bulunmamaktadır. Değerlemeye konu gayrimenkul mevcut durumda Ankara Caddesi üzerinde konumlanmış Ankara istikametinde yol üzerinde konumlanmıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkulün konumlanmış olduğu bölgede altyapı çalışmaları tamamlanmış olup, taşınmazlara toplu taşıma ve özel araçlar ile ulaşım rahatlıkla sağlanabilmektedir.

Değerlemeye konu gayrimenkulün harita üzerindeki konumu aşağıda gösterilmiştir.



### Gayrimenkulden Bazı Önemli Merkezlerle Tespit Edilmiş Uzaklıklar

| Yer                        | Mesafe     |
|----------------------------|------------|
| Kırıkkale İl Özel İdaresi  | ~10,60 km. |
| Kırıkkale Şehir Merkezi    | ~12,90 km. |
| Yahşihan Merkezi           | ~6,50 m.   |
| 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 112 ada, 1 no'lu parsel yamuk bir forma sahip olup, söz konusu parselin Ankara Caddesi'ne yaklaşık 125 m. cephesi bulunmaktadır.

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

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

ABD Merkez Bankası da Trump'ın uygulamaya koyduğu yeni maliye politikaları nedeniyle eylül ayına kadarki süreçte oldukça muhafazakâr davranmış, faiz indirimini ötelemiştir. Bu tutum Trump tarafından çok eleştirilmiş hatta Fed'in bağımsızlığı konusu finans çevrelerince tartışılır olmuştur. Eylül ayı itibarıyla istihdam kaygılarının artması, gümrük vergilerinin enflasyon

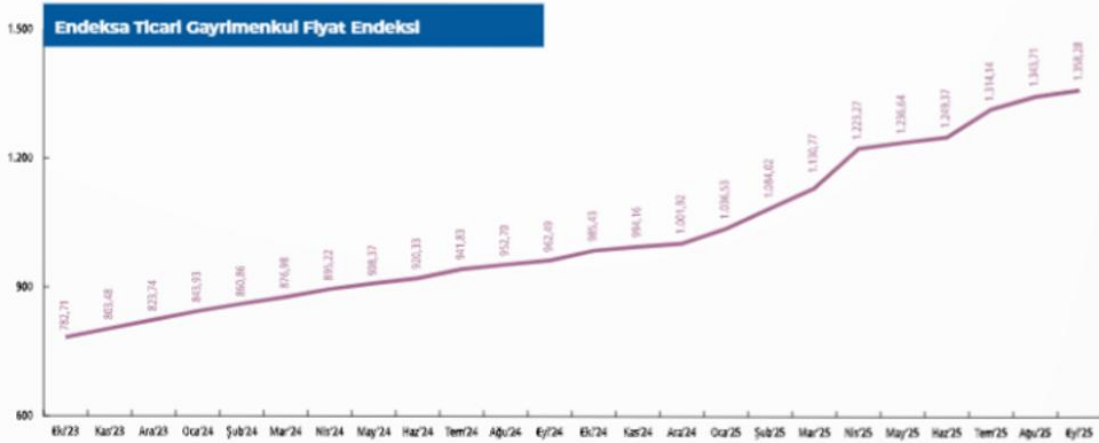
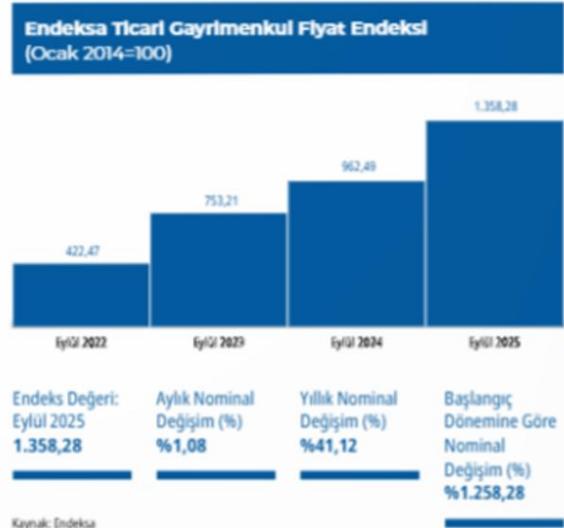
üzerindeki etkisinin beklenenden daha az olması gibi nedenlerden ötürü 25 baz puan faiz düşürmüştür. Yıl sonuna kadar bir kez daha faiz düşürme ihtimali de güçlenmiş görülmektedir. ABD Başkanının uygulamaya çalıştığı ekonomi politikaları diğer ülkelerin para ve maliye politikaları üzerinde de baskı oluşturmıştır. Küresel ticaretin yeni vergi oranları sonrası nasıl bir yol izleyeceği, gerekse buna karşı diğer ülkelerin alacağı önlemler küresel büyüme üzerindeki riskleri artırırken diğer yandan belirsizlik iklimi finansal piyasaları da etkilemektedir.

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

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

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

Kaynak: Endeksa



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

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

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

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

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

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

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

Türkiye'nin göreceli olarak ABD gümrük vergilerinden daha az oranda etkileneceği beklentisi, petrol, doğalgaz ve bazı temel girdi maliyetlerinde yaşanan fiyat gerilemeleriyle birlikte, para politikasında daha ılımlı bir görünüme neden olmuştur. Ancak enflasyonda hâlâ katı bir seyrin sürmesi, faiz oranlarının buna bağlı yüksek seyri, yapısal anlamda risk unsuru olarak dikkat çekmektedir. Haziran ayı itibarıyla dezenflasyonist sürecin hızlanmasıyla birlikte TCMB'de faiz indirimleri olmuştur. Merkez Bankasının yaptığı açıklama ve raporlarda veri tabanlı ilerleme yapılacağı, enflasyondaki ana eğilime göre para politikası adımları atılabileceği vurgulanmıştır. Bu bağlamda TCMB nisan ayında %46 olan politika faizini temmuz ayında 300, eylül ayında 250 baz puan indirerek %40,5 düzeyine çekmiştir. Ülkemizde sonbahar aylarında mevsimsel olarak yükselme eğilimi gösteren fiyatların genel seviyesi nedeniyle yaşanan faiz indirimlerinin daha sınırlı olması beklenebilir.

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

İnşaat ve gayrimenkul sektörünün bileşenlerinin makroekonomik konjonktürden etkilenmesi kaçınılmazdır. Zaten ilgili sektörlerin genel ekonomik konjonktürle korelasyonları da yüksektir.

Geçtiğimiz 25 yıl boyunca, Türkiye'de inşaat sektörü, ekonominin büyümesine paralel bir genişleme yaşamıştır. 2025 yılında da benzer bir sürecin yaşanması olasıdır. Dünya ölçeği ve ülkemizin potansiyeline bakıldığında inşaat sektörünün uygun konjonktürde daha fazla büyüme olanağı bulunmaktadır.

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

Ülkemizde demografik etmenler (genç nüfus, evlenme/boşanma, taşınma, yurtiçi ve yurtdışından göçler) ile kentleşme olgusunda yaşanan değişimlerle sürdürülebilir doğal bir konut talebi mevcuttur. Bu talep zaman zaman içinde yaşanan konjonktüre göre artıp azalabilmektedir. Ancak değişen sosyolojik şartlar özellikle Z kuşağında mal sahipliğinden çok kullanım eğilimini dünya genelinde artırmış gözükmemektedir. 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 satmalarıdır.

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

vatandaşlarının yurtdışından taşınmaz edinmeleri nedeniyle net döviz azaltıcı bir süreç yaşanabilecektir.

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

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

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

Ülkemiz çok ciddi deprem riski olan bir konuma sahiptir. Bu nedenle gerek konut gerek diğer inşaat çeşitlerinin depreme uygun yapılması ve eksiklerin giderilmesi de hayati bir önem taşımaktadır. En son 6 Şubat 2023 tarihinde meydana gelen ve 11 ilimizi etkileyen deprem bunun tipik bir örneğidir. Başta İstanbul olmak üzere pek çok önemli şehir ve yerleşim yerimiz de aynı riskle karşı karşıyadır. Büyük depremlerin hem insani hem ekonomik yıkımı çok derin olmaktadır. Bu nedenle kentsel dönüşüm, altyapı dönüşümü, hukuk, sürdürülebilirlik, finansman sistemleri ve yöntemleri, sosyolojik ve coğrafi özellikler gibi pek çok disiplini içeren ortak çözümlerin hayata geçirilmesi önem taşımaktadır. Konuyla ilgili bakanlıklarımız, TOKİ ve pek çok sivil toplum örgütünün çabaları takdire şayandır. Ancak sürecin hızlandırılması gerektiği de ortadadır. Sektörler ve bileşenleriyle ilgili çözüm önerilerimiz daha önce hazırladığımız Mavi Kitap'ta yer almaktadır.

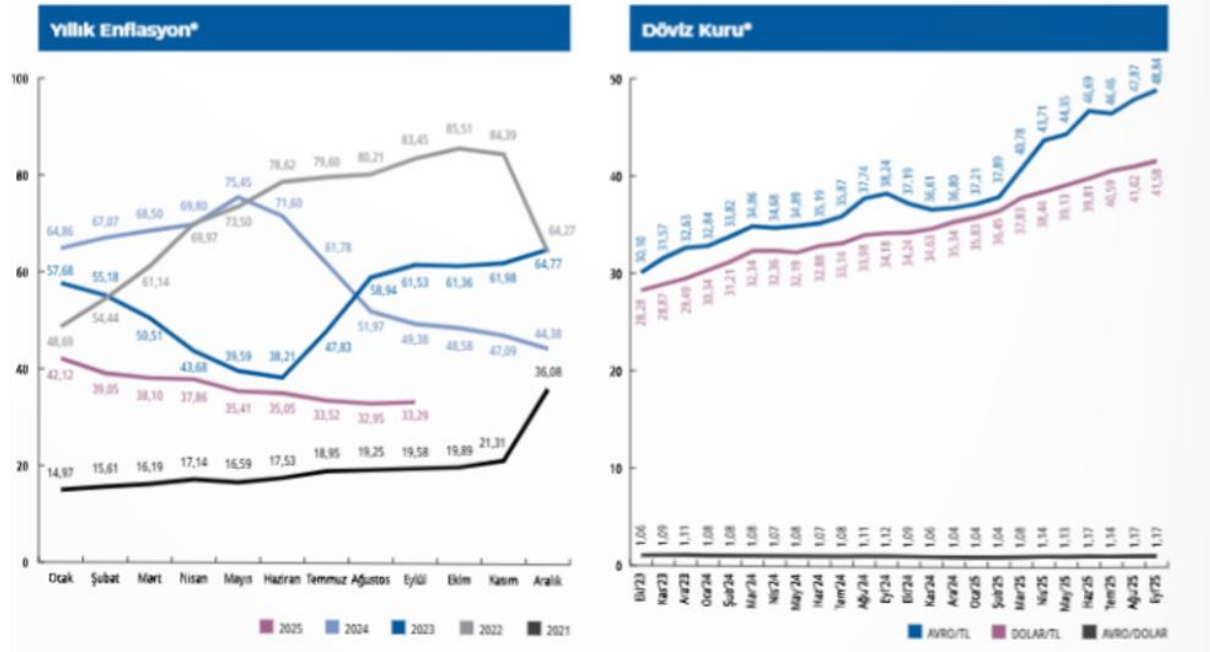
Bu süreçte yapının inşaat yönüyle birlikte finansal sürecinin önemi giderek artmaktadır. Söz konusu nedenle yeni finansal araçlar-yeni finansal kurumlar ve pazarlara da ihtiyaç duyulmaktadır. Gayrimenkul sektörünün ekonomi ve finansal anlamda yapısal bir değişime ihtiyacı duyduğu aşikârdır. Hem arz hem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

Türkiye ekonomisinin yeni bir denge arayışı içinde olduğu günümüzde başta inşaat ve gayrimenkul sektörü olmak üzere diğer tüm sektörlerde sürdürülebilir kârlılık ve risk yönetimi

kavramlarına ağırlık verilmesi yerinde olacaktır. Dünya konjonktüründe görülen baş döndürücü gelişmeler ciddi bir sistemik risk yaratırken ülke içinde de yürütülen ekonomik programın etkileri ile gayrimenkul şirketlerinin sistemik olmayan riskleri de iyi yönetmesini zorunlu kılmıştır.

| Harcamalar Yöntemiyle Carl Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla |                     |                         |                        |                            |               |                                    |
|-----------------------------------------------------------------|---------------------|-------------------------|------------------------|----------------------------|---------------|------------------------------------|
|                                                                 | GSYH<br>(milyon TL) | Kişi Başı Gelir<br>(TL) | GSYH<br>(milyon Dolar) | Kişi Başı Gelir<br>(Dolar) | Büyüme<br>(%) | Yıl İçi Ortalama<br>Kur (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: TÜİK



### 5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Mevcut Durumuna İlişkin Yapılan Tespitler

- Değerleme konusu gayrimenkul Kırıkkale ili, Yahşıhan ilçesi, Hacıbalı Mahallesi 112 ada, 1 no'lu parselde konumlanmıştır.
- Değerlemeye konu 112 ada, 1 parsel 16.265,00 m<sup>2</sup> arsa yüzölçümüne sahiptir.
- Değerleme konusu 112 ada, 1 parsel Çitlekçi Mağazacılık Gıda Anonim Şirketi mülkiyetine sahip olup, tek hisseli mülkiyet yapısına sahiptir.
- Değerlemeye konu taşınmaz tapu kayıtlarına göre “Benzinlik Lokanta Motor Binası ve Havuz” vasıflı olup, mevcut durumda ise boş arsa kullanımına sahip olduğu gözlemlenmiştir.
- Değerlemeye konu taşınmazın Ankara Caddesi'ne yaklaşık 125 m. cephesi bulunmaktadır.
- Değerlemeye konu gayrimenkul için saha ziyareti sırasında yapılan tespitler doğrultusunda boş arsa kullanımında olduğu tespit edilmiştir.
- Değerleme konusu taşınmazın çevresinde parsel sınırlarını belirleyen herhangi bir tel örgü ya da bahçe duvarı ile çevirilmemiştir.
- Taşınmazların konumlanmış olduğu bölgenin yakın çevresinde Kırıkkale Organize Sanayi Bölgesi, Hacıbalı köyü, boş arsa ve tarla alanları yer aldığı gözlemlenmiştir.
- Değerlemeye konu gayrimenkul yeri ve konumu açısından Ankara Caddesi üzerinde konumlanmış olup, söz konusu taşınmazın reklam kabiliyeti ve görünürlüğü oldukça yüksektir.
- Değerleme konusu 112 ada, 1 no'lu parsel için tapu kayıt belgeleri üzerinden yapılan incelemeler doğrultusunda tek hisseli mülkiyet yapısına sahip olduğu bilgisine ulaşılmıştır.
- Değerleme konusu gayrimenkulün konumlanmış olduğu bölgede altyapı çalışmaları tamamlanmıştır.
- Taşınmazların konumlanmış olduğu bölgeye özel araçlar ile ulaşım rahatlıkla sağlanabilmektedir.

### 5.4 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yapısal ve Teknik İnşaat Özellikleri

Değerlemeye konu 112 ada, 1 no'lu parsel boş arsa kullanımında olup, parsel üzerinde herhangi bir yapı ya da bina bulunmamaktadır.

### 5.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziksel ve İç Mekan İnşaat Özellikleri

Değerlemeye konu 112 ada, 1 no'lu parsel boş arsa kullanımında olup, parsel üzerinde herhangi bir yapı ya da bina bulunmamaktadır.

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

Değerlemeye konu 112 ada, 1 no'lu parsel boş arsa kullanımında olup, parsel üzerinde herhangi bir yapı ya da bina bulunmamaktadır.

### 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

Değerlemeye konu 112 ada, 1 no'lu parsel boş arsa kullanımında olup, parsel üzerinde herhangi bir yapı ya da bina bulunmamaktadır.

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

Değerlemeye konu gayrimenkul mevcut durumda boş arsa durumunda olup, parsel üzerinde herhangi bir yapı ya da bina bulunmamaktadır.

## BÖLÜM 6

## GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİ

### 6.1 Gayrimenkulün Analizi

Değerleme konusu gayrimenkul Kırıkkale ili, Yahşıhan ilçesi, Hacıbalı Mahallesi, 112 ada, 1 no'lu parselde konumlanmış olup, tapu kayıtlarına göre "Benzinlik Lokanta Motor Binası ve Havuz" vasıflı gayrimenkuldür. Değerlemeye konu taşınmaz mevcut durumda boş arsa kullanımında olup, parsel üzerinde herhangi bir yapı ya da bina bulunmamaktadır.

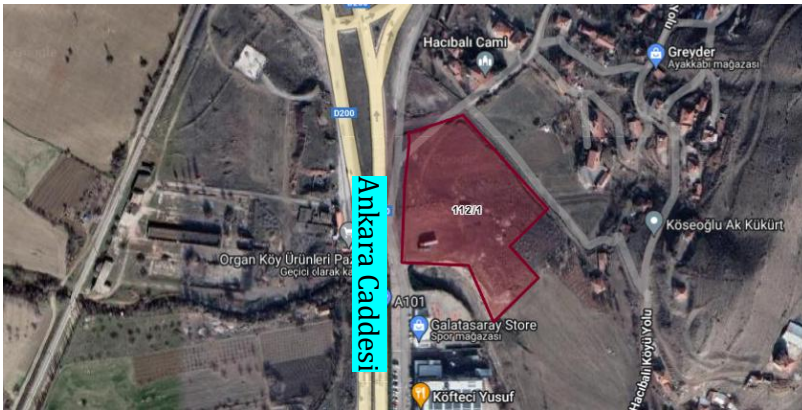
Değerlemeye konu 112 ada, 1 parsel "Çitlekçi Mağazacılık Gıda Anonim Şirketi" mülkiyetinde olduğu bilgisine mal sahibinden temin edilen TAKBİS kayıtları incelendiğinde tespit edilmiştir.

Değerlemeye konu 112 ada, 1 parsel ile ilişkin cephe görseli aşağıda gösterilmiştir.



Değerlemeye konu gayrimenkulün konumlanmış olduğu bölgede altyapı çalışmaları tamamlanmış olup, bölgeye özel araç ve toplu taşıma araçları ile ulaşım rahatlıkla sağlanabilmektedir. Değerlemeye konu 112 ada, 1 no'lu parsel Ankara Caddesi'ne cepheli olup, söz konusu caddeye yaklaşık 125 m. cephesi bulunmaktadır.

Değerlemeye konu taşınmazın harita üzerindeki konumu aşağıda gösterilmiştir.



## 6.2 Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Faktörler – SWOT Analizi

| GÜÇLÜ YÖNLER                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | ZAYIF YÖNLER                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"><li>✓ Konumu itibarıyla değerlendirme konusu taşınmaza ulaşımın özel araçlar ile ulaşımın rahatlıkla sağlanabiliyor olması,</li><li>✓ Değerlemeye konu gayrimenkulün reklam kabiliyeti ve görünürlüğü oldukça yüksek olması,</li><li>✓ Değerleme konusu taşınmazın önemli ulaşım yollarına yakın konumlanmış olması,</li><li>✓ Taşınmazların Kırıkkale il genelinde bilinirliği yüksek Ankara yolu üzerinde konumlanmış olması,</li><li>✓ Değerlemeye konu gayrimenkulün tapu kayıtlarına göre “Benzinlik Lokanta Motor Binası ve Havuz” vasıflı olması,</li><li>✓ Değerlemeye konu gayrimenkulün tek hisseli mülkiyet yapısına sahip olması,</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>- Değerlemeye konu 112 ada, 1 parselin yamuk bir forma sahip olması,</li><li>- Değerlemeye konu taşınmazın tapu vasfı “Benzinlik Lokanta Motor Binası ve Havuz” niteliğine sahip olmasına rağmen mevcut durumda boş arsa kullanımına sahip olması.</li></ul> |
| FIRSATLAR                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | TEHDİTLER                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <ul style="list-style-type: none"><li>+ Taşınmazların konumlanmış olduğu bölge gelişmekte olan bir bölge konumunda olması.</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <ul style="list-style-type: none"><li>- Türkiye ekonomisindeki belirsizlik ve son dönemde USD/TL paritesinde yaşanan dalgalanmaların gayrimenkul sektörünü de olumsuz etkilemesi,</li></ul>                                                                                                        |

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

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

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

Bu değerlendirme çalışmasında değerlendirme konusu taşınmazların satışa/kiralamaya emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması, yakın çevresindeki gayrimenkullerin pazar yaklaşımı yöntemine göre el değiştiriyor olması sebebiyle “Pazar Yaklaşımı” yöntemi kullanılmıştır. Ayrıca gayrimenkulün “Benzinlik Lokanta Motor Binası ve Havuz” vasıflı boş arsa kullanımına sahip olması nedeniyle kira getirisinin olma potansiyeli ve il genelinde yer alan kiralık benzer gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması nedeniyle “Gelir Kapitalizasyonu 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)

Gayrimenkulün 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:

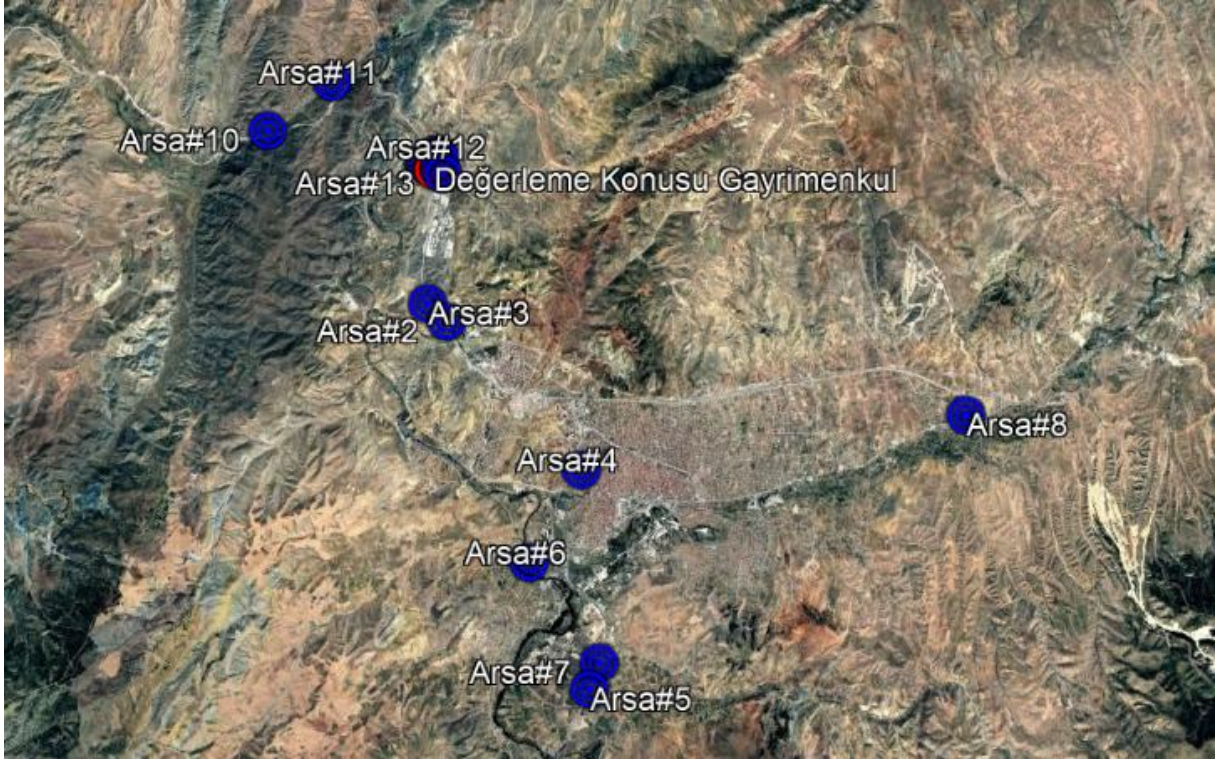


### **Bölgede Satışa Konu Arsa Emsalleri**

| SATILIK ARSA EMSALLERİ |                                                                                                                                |                     |       |       |                                     |              |                                    |                              |                                  |                                     |                   |
|------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|-------|-------|-------------------------------------|--------------|------------------------------------|------------------------------|----------------------------------|-------------------------------------|-------------------|
| AÇIKLAMA               |                                                                                                                                | YAPILAŞMA KOŞULLARI |       |       | ALANSAL BİLGİLER                    |              |                                    | TALEP EDİLEN FİYAT BİLGİLERİ |                                  | İRTİBAT BİLGİLERİ                   |                   |
|                        |                                                                                                                                | İmar Durumu         | Emsal | Hmaks | Brüt Parsel Alanı (m <sup>2</sup> ) | Terk Miktarı | Net Parsel Alanı (m <sup>2</sup> ) | TL                           | Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> ) | 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 Arsa Emsalleri Haritası**



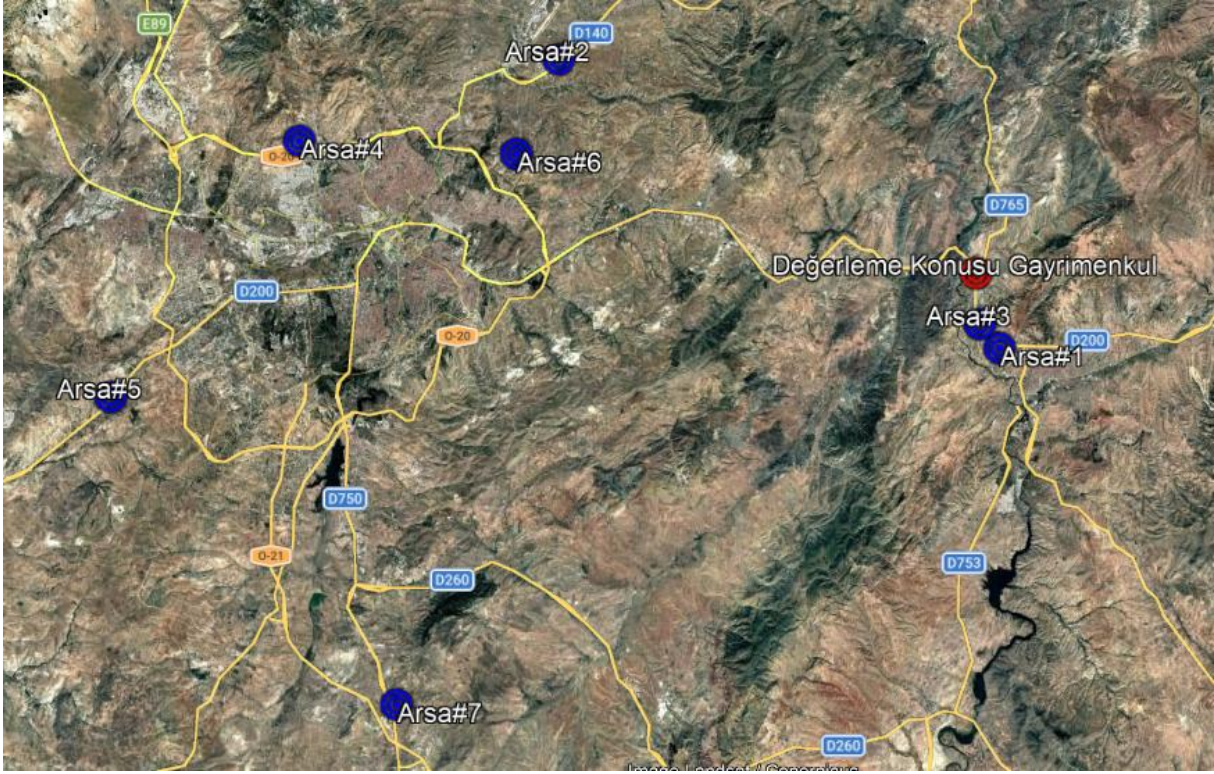
\*Satışa konu arsa emsallerinin harita üzerindeki konumları yaklaşık olarak gösterilmiştir.

### Bölgede Kiraya Konu Arsa Emsalleri

| KİRALIK ARSA EMSALLERİ |                                                                                                                |                     |       |         |                                     |              |                                    |                              |                                     |                                   |                   |
|------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|-------|---------|-------------------------------------|--------------|------------------------------------|------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------|-------------------|
| AÇIKLAMA               |                                                                                                                | YAPILAŞMA KOŞULLARI |       |         | ALANSAL BİLGİLER                    |              |                                    | TALEP EDİLEN FİYAT BİLGİLERİ |                                     | İRTİBAT BİLGİLERİ                 |                   |
|                        |                                                                                                                | İmar Durumu         | Emsal | Hmaks   | Brüt Parsel Alanı (m <sup>2</sup> ) | Terk Miktarı | Net Parsel Alanı (m <sup>2</sup> ) | TL/Ay                        | Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> /Ay) | EMLAKÇI İSMİ                      | EMLAKÇI TELEFONU  |
| Arsa #1                | Kırıkkale ili, Yahşihan ilçesi, Erenler mahallesinde 1263 ada 2 parselde konumlu, Ticari imarlı kiralık arsa.  | Ticari              | 0,30  | -       | 1.000                               | 0,00         | 1.000                              | 100.000                      | 100,00                              | Remax Can                         | 0 (507) 763 62 64 |
| Arsa #2                | Ankara ili, Akyurt ilçesi, Güzelhisar mahallesinde 43190 ada 6 parselde konumlu, kiralık arsa.                 | Ticari              | 1,00  | Serbest | 3.000                               | 0,00         | 3.000                              | 110.000                      | 36,67                               | ARİS GAYRİMENKUL                  | 0 (551) 811 15 40 |
| Arsa #3                | Kırıkkale ili, Yahşihan ilçesi, Doğanlık mahallesinde 1107 ada 2 parselde konumlu, Ticari imarlı kiralık arsa. | Ticari              | 0,50  | 18,50   | 5.093                               | 0,00         | 5.093                              | 120.000                      | 23,56                               | MARKA EMLAK                       | 0 (553) 014 62 00 |
| Arsa #4                | Ankara ili, Yenimahalle ilçesi, Yakacık mahallesinde konumlu, kiralık arsa.                                    | Ticari              | 0,45  | 15,50   | 2.507                               | 0,00         | 2.507                              | 35.000                       | 13,96                               | SERHAT CENGİZ GAYRİMENKUL         | 0 (532) 248 13 17 |
| Arsa #5                | Ankara ili, Etimesgut ilçesi, Yukarıyurtçu mahallesinde 205 ada 1 parselde konumlu, kiralık tarla.             | Tarla               | -     | -       | 15.000                              | 0,00         | 15.000                             | 90.000                       | 6,00                                | COLDWELL BANKER ULTRA GAYRİMENKUL | 0 (542) 776 26 30 |
| Arsa #6                | Ankara ili, Altındağ ilçesi, Gıcık mahallesinde 142 parselde konumlu, kiralık tarla.                           | Tarla               | -     | -       | 10.000                              | 0,00         | 10.000                             | 60.000                       | 6,00                                | ANKA MÜLK YATIRIM GAYRİMENKUL     | 0 (530) 591 23 45 |
| Arsa #7                | Ankara ili, Gölbaşı ilçesi, Bağıcı mahallesinde 124480 ada 1 parselde konumlu, kiralık tarla.                  | Tarla               | -     | -       | 22.485                              | 0,00         | 22.485                             | 40.000                       | 1,78                                | GOOD INVEST SART GAYRİMENKUL      | 0 (546) 472 19 23 |

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

### Kiraya Konu Arsa Emsalleri Haritası



\*Kiraya konu arsa emsallerinin harita üzerindeki konumları yaklaşık olarak gösterilmiştir.

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

Yapılan detaylı piyasa araştırması ve bölgede yer alan emlak komisyoncuları ile yapılan görüşmeler neticesinde, taşınmazların yakın çevresinde ve değerleme konusu taşınmazların konumlandığı bölgede farklı büyüklük, cephe, imar fonksiyonu ve yapılaşma koşullarına sahip satışa ve kiraya konu taşınmazlar incelenmiştir.

Yapılan araştırmalar neticesinde piyasada şekillenen fiyatlarda satışa ve kiraya konu arsaların imar durumu, yapılaşma koşulları, taşınmazların yeri, konumu, çevre özellikleri, cephe aldığı yol, reklam kabiliyeti ve görünürlüğe göre değişkenlik göstermiş olduğu bilgisine ulaşılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde ve Kırıkkale il genelinde yer alan imarlı satışa konu arsalar için birim satış fiyatlarının **1.493 - 18.583.-TL/m<sup>2</sup>** gibi geniş bir aralıkta değişkenlik gösterdiği, kiraya konu üzerinde imalat ya da yapı yapılabilecek imarlı arsalar için ise birim kira değerleri **13,96 - 100,00.-TL/m<sup>2</sup>/Ay** gibi geniş bir aralıkta talep edilmektedir. Gerek satışa gerekse kiraya konu gayrimenkuller için talep edilen fiyatlar pazarlık oranının **%15 - 25** oranında gerçekleşebileceği bilgisi edinilmiştir.

Satışa konu arsalar için talep edilen fiyat farklılıklarının ana sebepleri incelendiğinde söz konusu gayrimenkulün yeri, konumu, çevre özellikleri, cephe uzunluğu, konumlu olduğu cadde, imar durumu, yapılaşma koşulları, reklam kabiliyeti, görünürlük vb. nedenlerden kaynaklanmış olduğu bilgisi edinilmiştir.

Bu bilgiler doğrultusunda satışa konu emsallere yönelik yapılan Pazar karşılaştırma tablosu hazırlanmıştır. Yapılan Pazar karşılaştırma tablosu dahilinde değerlemeye konu taşınmaz için birim arsa değerine ulaşılmıştır.

### **Satışa Konu Emsaller Üzerinde Hazırlanan Emsal Kıyaslama Tablosu**

| PAZAR KARŞILAŞTIRMA TABLOSU                                        |                                  |               |               |            |            |
|--------------------------------------------------------------------|----------------------------------|---------------|---------------|------------|------------|
|                                                                    | Konu Gayrimenkul                 | Arsa #1       | Arsa #3       | Arsa #5    | Arsa #7    |
| Arsa Yüzölçümü                                                     | 16.265                           | 22.601        | 5.701         | 298        | 2.337      |
| İmar Fonksiyonu                                                    | Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı | Ticaret+Konut | Ticaret+Konut | Ticari     | Ticari     |
| Yapılaşma Koşulları                                                | 0,60                             | 2,50          | 2,50          | 0,50       | -          |
| Talep Edilen Satış Fiyatı (TL)                                     |                                  | 420.000.000   | 99.000.000    | 1.500.000  | 9.250.000  |
| Talep Edilen Birim Satış Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )               |                                  | 18.583        | 17.365        | 5.034      | 3.958      |
| Satış İskontosu (%)                                                |                                  | 25%           | 25%           | 15%        | 15%        |
| Satılabilir Birim Satış Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )                |                                  | 13.937        | 13.024        | 4.279      | 3.364      |
| Kıyaslama Oranı                                                    | 75%                              | 83%           | 95%           | 85%        | 83%        |
| Ayarlama Oranı                                                     |                                  | 83%           | 95%           | 85%        | 83%        |
| Konum                                                              | 100%                             | 100%          | 90%           | 85%        | 85%        |
| Yapılaşma Koşulları                                                | 75%                              | 100%          | 100%          | 70%        | 70%        |
| Arsa Yüzölçümü                                                     | 50%                              | 50%           | 95%           | 100%       | 95%        |
| <b>Ortalama</b>                                                    | <b>75%</b>                       | <b>83%</b>    | <b>95%</b>    | <b>85%</b> | <b>83%</b> |
| Konu Gayrimenkulün Emsaline Göre Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> ) | -                                | 12.544        | 10.282        | 3.775      | 3.028      |
| Ortalama Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )                          | 7.407                            |               |               |            |            |
| Yaklaşık Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )                          | 7.400                            |               |               |            |            |

**Sonuç olarak:** Değerleme konusu gayrimenkul için yapılan detaylı araştırmalar doğrultusunda birim arsa değeri **7.400.-TL/m<sup>2</sup>**, birim kira değeri ise **47.-TL/m<sup>2</sup>/Ay** olarak hesaplanmış olup, değerlemeye konu taşınmaz için Pazar Satış ve Pazar Kira değerleri hesaplanmıştır.

#### **6.3.1.1 Pazar Değeri Takdiri**

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

| İL        | İLÇE     | MAHALLE  | ADA | PARSEL | ARSA YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> ) | BİRİM ARSA DEĞERİ (TL/m <sup>2</sup> ) | TOPLAM ARSA DEĞERİ (TL) |
|-----------|----------|----------|-----|--------|----------------------------------|----------------------------------------|-------------------------|
| Kırıkkale | Yahşihan | Hacıbalı | 112 | 1      | 16.265,00                        | 7.400                                  | 120.361.000             |
| TOPLAM    |          |          |     |        | 16.265,00                        |                                        | 120.361.000             |

Değerleme konusu gayrimenkul için Pazar Yaklaşımı'na göre toplam Pazar değeri **120.361.000.-TL** olarak hesaplanmıştır.

### 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 birim arsa kira değeri **47.-TL/m<sup>2</sup>/Ay** olarak hesaplanmış olup, kapitalizasyon oranı ise **%8,50** olarak belirlenmiş ve gelir kapitalizasyonu yaklaşımına göre değerler bu hesaplamalar doğrultusunda yapılmıştır.

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

| İL        | İLÇE     | MAHALLE  | ADA | PARSEL | ARSA<br>YÜZÖLÇÜMÜ<br>(m <sup>2</sup> ) | BİRİM<br>KİRA<br>DEĞERİ<br>(TL/m <sup>2</sup> ) | AYLIK KİRA<br>DEĞERİ<br>(TL/AY) | YILLIK KİRA<br>DEĞERİ<br>(TL/YIL) | KAPİTALİZASYON<br>ORANI (%) | TOPLAM<br>ARSA<br>DEĞERİ (TL) |
|-----------|----------|----------|-----|--------|----------------------------------------|-------------------------------------------------|---------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------|-------------------------------|
| Kırıkkale | Yahşihan | Hacıbalı | 112 | 1      | 16.265,00                              | 47                                              | 764.455                         | 9.173.460                         | 8,50%                       | 107.923.059                   |
| TOPLAM    |          |          |     |        | 16.265,00                              |                                                 |                                 |                                   |                             | 107.923.000                   |

Değerleme konusu taşınmazlar için gelir yaklaşımı yöntemine göre hesaplanan değerler doğrultusunda toplam değer takdiri **107.923.000.-TL** olarak hesaplanmıştır.

#### 6.4 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

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

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

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

| Analiz Sonuçları                                                        |                          |
|-------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| KULLANILAN YÖNTEMLER                                                    | TOPLAM PAZAR DEĞERİ (TL) |
| <b>Yasal Durum Değeri</b>                                               |                          |
| Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Gayrimenkulün Yasal Durum Değeri         | 120.361.000              |
| Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımına Göre Gayrimenkulün Yasal Durum Değeri | 107.923.000              |

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

Değerleme konusu gayrimenkulün **Pazar Yaklaşımına** göre pazar değeri KDV hariç; **120.361.000.-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 boş arsa niteliğinde olması sebebi ile KDV oranının %10 olacağı varsayılmıştır.

Değerleme kapsamındaki gayrimenkulün KDV uygulaması ile ilgili aşağıda belirtilen karar kapsamında hareket edilmiştir. Sonuç olarak; değerlendirme konusu gayrimenkulün **Pazar Yaklaşımına** göre nihai toplam değerleri **KDV Dahil 132.397.100.-TL** olarak takdir edilmiştir.

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

Değerleme raporu içeriğinde tüm asgari bilgilere yer verilmiştir.

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

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

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

Gayrimenkulün tapu kayıtlarında herhangi bir takyidat bulunmaması sebebi ile gayrimenkulün 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 taşınmaz “Benzinlik Lokonta Motor Binası ve Havuz” vasıflı olup, mevcut durumda boş arsa kullanımına sahip olduğu gözlemlenmiştir. Değerlemeye konu gayrimenkul için yapılan incelemeler doğrultusunda proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunulmadığı bilgisine ulaşılmıştır.

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

Değerleme konusu taşınmaz tek hisseli mülkiyet yapısına sahip, boş arsa kullanımına sahip olup, üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

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

Değerleme konusu gayrimenkul mevcut durumda boş arsa kullanımına sahip olup, tapu vasfına göre ise “Benzinlik Lokonta Motor Binası ve Havuz” niteliğine sahiptir. Bu kapsamda söz konusu taşınmazın tapu niteliği ile mevcut durumu arasında farklılık bulunmaktadır.

- ✓ **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 İmar Arşivi’nde 06.01.2026 tarihinde tarafımızca yapılan incelemeler doğrultusunda değerlemeye konu gayrimenkule ilişkin herhangi bir mimari proje, yapı ruhsatı ya da yazışma evrakı bulunmadığı bilgisine ulaşılmıştır.

Taşınmazlar için gerek imar arşivi dosyası incelemesinde taşınmazı etkileyebilecek herhangi bir olumsuz evrak ya da belge olmadığı bilgisine ulaşılmıştır. Değerlemeye konu gayrimenkul tapu kayıtlarına göre “Benzinlik Lokonta Motor Binası ve Havuz” vasıflı olup, mevcut durumda ise boş arsa kullanımına sahip olduğu tespit edilmiştir. Söz konusu taşınmazın tapu niteliği ile mevcut durumu arasında farklılık bulunmaktadır.

✓ **Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi**

Değerleme çalışması kapsamında 06.01.2026 tarihinde tarafımızca yapılan saha ziyareti ve tespitleri doğrultusunda yapılan incelemeler sonucunda taşınmazın konumlanmış olduğu bölgede Hacıbalı Köyü, boş arsa alanları, alışveriş dükkanları ve sanayi sitesi yer almakta olup, değerlemeye konu gayrimenkul Kırıkkale – Ankara yolu üzerinde konumlanmıştır.

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

Değerleme konusu taşınmaz boş arsa kullanımında olması, taşınmazın tapu kayıtlarına göre herhangi bir olumsuz takyidat bulunmamaktadır. Kırıkkale İl Özel İdaresi İmar Arşivi'nde yapılan incelemeler doğrultusunda taşınmaza ilişkin herhangi bir olumsuz evrak ya da belge bulunmamaktadır.

Değerlemeye konu gayrimenkul tapu kayıtlarına göre “Benzinlik Lokanta Motor Binası ve Havuz” vasıflı olup, mevcut durumda ise boş arsa kullanımına sahip olduğu tespit edilmiştir. Söz konusu taşınmazın tapu niteliği ile mevcut durumu arasında farklılık bulunmaktadır.

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

**BÖLÜM 7****SONUÇ – NİHAİ DEĞER TAKDİRİ**

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

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

| Gayrimenkulün 31.12.2025 Tarihli Olarak Takdir Edilen Pazar Değeri;      |                    |                                 |
|--------------------------------------------------------------------------|--------------------|---------------------------------|
|                                                                          | KDV Hariç (TL)     | %10 KDV Dahil (TL) <sup>3</sup> |
| <b>Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Gayrimenkulün Toplam Pazar Değeri;</b> | <b>120.361.000</b> | <b>132.397.100</b>              |

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

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

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

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

| Lisanslı Değerleme Uzmanı                                                           | Lisanslı Değerleme Uzmanı                                                           | Lisanslı Değerleme Uzmanı                                                            | Sorumlu Değerleme Uzmanı                                                              |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  |  |  |
| Emrehan GÜLCEMAL                                                                    | Evren TÜFEKÇİ                                                                       | Özdil ŞAHİN                                                                          | Cansel Şirin YAZICI                                                                   |
| Lisans No: 919083                                                                   | Lisans No: 402789                                                                   | Lisans No: 400461, MRICS, RICS<br>Registered Valuer                                  | Lisans No: 400112, FRICS,<br>RICS Registered Valuer                                   |

<sup>3</sup> KDV oranı şirketlerin KDV'li mülk satışı konusuna girmektedir. Bu hesaplamaların rutin KDV uygulaması olacağı ve KDV oranının %10 olacağı varsayılmıştır.

**BÖLÜM 7****EKLER**

1. Fotoğraflar
2. Tapu Kayıt Belgeleri
3. Kırıkkale İl Özel İdaresi'nden Temin Edilen Resmi İmar Durumu Yazısı
4. Değer Tanımları ve Değerleme Yöntemlerinin Tanımı
5. Özel Veriler – Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi
6. Öngörüler ve Kısıtlayıcı Koşullar
7. Özgeçmişler
8. Lisans Belgeleri
9. Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği Tarafından Verilen Mesleki Tecrübe Belgeleri
10. Bağımsızlık Beyanı

**EK 1**

**FOTOĞRAFLAR**



**EK 2**

**TAPU KAYIT BELGELERİ**

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 26-1-2026-15:48



**Kayıd Oluşturan: ABDULLAH TUNÇ ( ÇİTLEKÇİ MAĞAZACILIK GIDA ANONİM ŞİRKETİ**

**Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)**

**TAPU KAYIT BİLGİSİ**

|                     |                    |                                |                                         |
|---------------------|--------------------|--------------------------------|-----------------------------------------|
| Zemin Tipi:         | AnaTasınmaz        | Ada/Parsel:                    | 112/1                                   |
| Taşınmaz Kimlik No: | 53911706           | AT Yüzölçümü(m2):              | 16265.00                                |
| İl/ilçe:            | KIRIKKALE/YAHŞİHAN | Bağımsız Bölüm Nitelik:        |                                         |
| Kurum Adı:          | Yahşıhan           | Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü: |                                         |
| Mahalle/Köy Adı:    | HACIBALI Köyü      | Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:  |                                         |
| Mevkii:             | -                  | Blok/Kat/Giriş/BBNo:           |                                         |
| Cilt/Sayfa No:      | 22/2140            | Arsa Pay/Payda:                |                                         |
| Kayıt Durum:        | Aktif              | Ana Taşınmaz Nitelik:          | BENZİNLİK LOKONTA MOTOR BİNASI VE HAVUZ |

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

| (Hisse) Sistem No | Malik                                                   | El Birliği No | Hisse Pay/ Payda | Metrekare | Toplam Metrekare | Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye | Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye |
|-------------------|---------------------------------------------------------|---------------|------------------|-----------|------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 894292209         | (SN:8476290) ÇİTLEKÇİ MAĞAZACILIK GIDA ANONİM ŞİRKETİ V | -             | 1/1              | 16265.00  | 16265.00         | Tüzel Kişiliklerin Ünvan    | -                           |

1 / 2

|  |  |  |  |  |  |                                   |  |
|--|--|--|--|--|--|-----------------------------------|--|
|  |  |  |  |  |  | Değişikliği<br>21-08-2025<br>9131 |  |
|--|--|--|--|--|--|-----------------------------------|--|

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 3QAwjG\_VwoX kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

EK 3

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

Erenler Mahallesi Cumhuriyet Cad. No: 178 71450 - Yahşihan Kırıkkale  
Telefon No: (318)357 37 00 Dahili: 157 - 282 Faks No: (318)357 37 12  
e-Posta: [kirikkalelozelidare@icisleri.gov.tr](mailto:kirikkalelozelidare@icisleri.gov.tr) İnternet Adresi:  
<http://www.kirikkalelozelidare.gov.tr/>  
Kep Adresi: [icisleribakanligi@hs01.kep.tr](mailto: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: ZVODPW-0rTD5P-SYUNr-QaD8ss-kh3W+GWg Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-olup>

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: [kirikkaleilozelidare@icisleri.gov.tr](mailto:kirikkaleilozelidare@icisleri.gov.tr) İnternet Adresi:  
<http://www.kirikkaleilozelidare.gov.tr/>  
Ker Adresi: [icisleribakanligi@tso01.kem.tr](mailto:icisleribakanligi@tso01.kem.tr)

Bilgi için: Zeliha TÜRK  
Şehir Plancısı  
Telefon No:



|                                                                                   |                                                                                                                              |  |                                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-------------------------------------|
|  | <b>T.C.</b><br><b>KIRIKKALE İL ÖZEL İDARESİ</b><br><b>İMAR VE KENTSEL İYİLEŞTİRME MÜDÜRLÜĞÜ</b><br><b>İMAR DURUM BELGESİ</b> |  | <b>TARİH :</b><br><b>27/10/2023</b> |
|                                                                                   |                                                                                                                              |  | <b>EVRAK NO :</b><br>*****          |

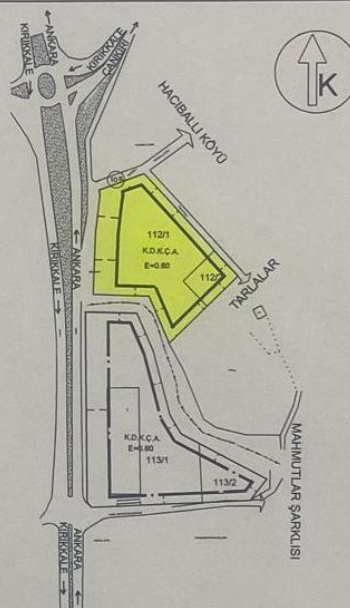
|                           |                                                  |                              |                                                                                  |
|---------------------------|--------------------------------------------------|------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| <b>MALİK ADI SOYADI :</b> | TUNÇLAR KURUYEMİŞ GIDA<br>İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş. | <b>VASFİ :</b>               | KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANI<br>(İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMASI GEREKİYOR) |
| <b>İLÇE / KÖY :</b>       | YAHŞIHAN / HACIBALI                              | <b>ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (m²) :</b> | 112/1 : 16.265,00 m²<br>112/2 : 2.000,00 m²                                      |
| <b>ADA / PARSEL :</b>     | 112 / 1 VE 112 / 2                               | <b>YAPI NİZAMI :</b>         | -                                                                                |

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

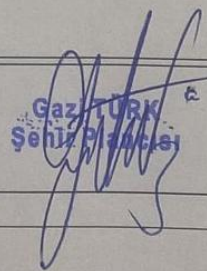
-SU KİRLİLİĞİ YÖNETMELİĞİ TEKNİK USULLER TEBLİĞİNDE BELİRTİLEN KURALLARA UYULACAKTIR.

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

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



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





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



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

02.01.2024

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

İlgi : 20.12.2023 tarihli yazı.

İlimiz Yahşihan İlçesi Hacıbalı Köyü 375 ada 9 parsel, 113 ada 1 ve 2 parsel, 112 ada 1 ve 2 parsel, 200 ada 49 parsel numaralı taşınmazlar hakkında bilgi istendiği 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 değişiklik yapılmaksızın çevredeki mevcut teşekküller ve siluet dikkate alınarak, imar planı değişiklikleri ve revizyonları yapılmak suretiyle ilgili idare meclis kararı ile belirlenir.** " hükmü ve **14 Haziran 2014 tarih ve 29030 sayılı Resmi Gazete** de yayınlanan **Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği** ekinde 'Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı' plan lejantından kaldırılması sebepleri ile yukarıda zikredilen parseller üzerinde herhangi bir işlem yapılmak istenmesi durumunda öncelikle İdaremizin görüşü alınarak İmar Planı Değişikliği yapılması gerekmektedir.

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

Bilgilerinize rica ederim.

Suat ARSLAN  
Genel Sekreter Yrd.

Ek: İmar Durum Belgesi (3 Adet)

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

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

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

Bilgi için: Zeliha TÜRK  
Şehir Plancısı  
Telefon No:



**EK 4****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, değerleme uzmanı Pazar yaklaşımından elde edilen değer göstermesini desteklemek için başka yaklaşımların uygulanıp uygulanmayacağını ve ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını değerlendirmelidir.

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

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

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

Aşağıdaki koşullar altında gelir yaklaşımı uygulanmalı ve önemli ölçüde ağırlık verilmelidir

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

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

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

İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi;

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

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

İNA yöntemindeki kilit adımlar şunlardır:

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

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

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

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

Maliyet yaklaşımı aşağıdaki durumlarda uygulanmalı ve önemli ölçüde ağırlık verilmelidir:

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

**UDS-410**

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

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

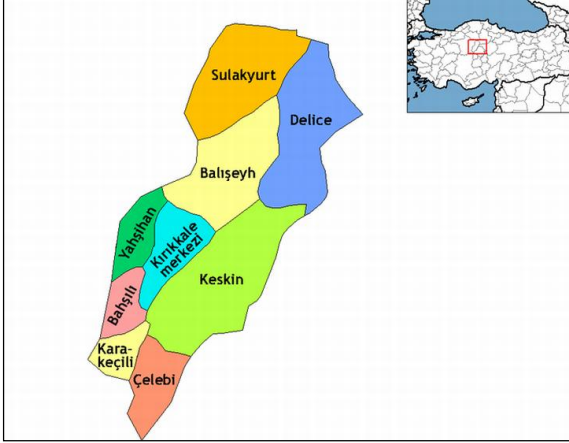
Pazar yaklaşımı ve/veya gelir yaklaşımı, artık değer yöntemi kapsamında gerekli girdilerden biri olarak bir mülkün brüt geliştirme değerinin tahmin edilmesi için uygun olabilir.

## EK 5

## ÖZEL VERİLER – GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

### Özel Veriler - Gayrimenkulün 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 makineleri, 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 <sup>2</sup> | 157 kişi/km <sup>2</sup> |

**EK 6****ÖNGÖRÜLER VE KISITLAYICI KOŞULLAR**

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

**EK 7****ÖZGEÇMİŞLER**

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

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

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

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



Sermaye Piyasası  
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu



SPL  
Gayrimenkul  
Değerleme

Düzenlenme Tarihi: 3.09.2021

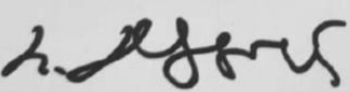
Belge No: 919083

## GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

**EMRECAN GÜLCEMAL**

Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ



Serkan KARABACAK  
GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ





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)



**TSPAB** TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 14.04.2003 No : 400112

**DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI**

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyetta 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 9

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



**MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ**

Belge Tarihi: 17.01.2025 Belge No: 2025-02.13835

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

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

  
**Hakan UFUK**  
Genel Sekreter

  
**Yaşar BAHÇECİ**  
Başkan



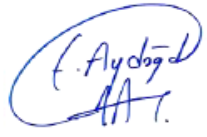
**MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ**

Belge Tarihi: 23.09.2019 Belge No: 2019-01.1618

**Sayın Evren TÜFEKÇİ**  
(T.C. Kimlik No: [REDACTED] Lisans No: 402789 )

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

  
**Doruk KARŞI**  
Genel Sekreter

  
**Encan AYDOĞDU**  
Başkan



## MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 23.09.2019

Belge No: 2019-01.1615

**Sayın Özdil BAŞTÜRK**

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

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul 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 10****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<br>Registered Valuer                                | Lisans No: 400112, FRICS,<br>RICS Registered Valuer                                 |