ÇİTLEKÇİ MAĞAZACILIK GIDA A.Ş.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Melikgazi/KAYSERİ

Rapor No: 2025R0173-4
Rapor Tarihi: 30.01.2026

YÖNETİCİ ÖZETİ

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

GAYRİMENKUL İÇİN TAKDİR EDİLEN 31.12.2025 TARİHLİ TOPLAM PAZAR DEĞERİ;

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

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

BEYANIMIZ

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

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

[1] *Kaynak: https://adres.nvi.gov.tr/*
[2] *KDV oranı şirketlerin KDV'li mülk satışı konusuna girmektedir. Bu hesaplamaların rutin KDV uygulaması olacağı ve KDV oranının %20 olacağı varsayılmıştır.*

İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1 **4**
RAPOR, MÜŞTERİ VE ŞİRKET BİLGİLERİ **4**
BÖLÜM 2 **7**
KULLANILAN ÖNEMLİ VERİ VE GİRDİLERİN KAYNAKLARI VE SEÇİMİ **7**
BÖLÜM 3 **8**
GENEL VERİLER **8**
3.1 Türkiye Genel Veriler, Sosyal ve Ekonomik Veriler 8
3.1.1 Demografik Veriler 8
3.1.2 Ekonomik Veriler 9
BÖLÜM 4 **13**
GAYRİMENKULLERİN TAPU, MÜLKİYET VE İMAR BİLGİLERİ **13**
4.1 Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları ve Mülkiyet Bilgileri 13
3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları, Takyidat Bilgileri, Son 3 Yılda Gerçekleşen Alım -Satım İşlemlerine İlişkin Bilgi 13
4.2.1 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat (Devir Edilebilmesine İlişkin Sınırlama) Olup Olmadığına İlişkin Bilgi 15
4.3 Gayrimenkulün İmar Durumu, Plan, Proje, Ruhsat ve Dokümanlar 15
4.3.1. Gayrimenkulün İmar Durumu 15
4.3.2 Gayrimenkulün Son 3 Yıllık Dönemde Gerçekleşen Hukuki Durumunda, İmar Durumundaki Değişikliklere İlişkin Bilgi18
4.3.3. Gayrimenkullerin Plan, Proje, Ruhsat ve Doküman Bilgisi 18
4.3.4. Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar19
4.4 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler 19
4.5 Gayrimenkul ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler ile İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 19
BÖLÜM 5 **20**
GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER VE ANALİZLER **20**
5.1 Gayrimenkulün Konumu ve Bulunduğu Bölgenin Analizi 20
5.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkul Değerine Etkisi 21
5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Mevcut Durumuna İlişkin Yapılan Tespitler 21
5.4 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yapısal ve Teknik İnşaat Özellikleri 22
5.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziksel ve İç Mekan İnşaat Özellikleri 23
5.6 Varsa Mevcut Yapı İle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler ile Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanununun 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 23
5.7 Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibari ile Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi ise Üzerinde Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığına Dair Bilgi 23
BÖLÜM 6 **24**
GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ **24**
6.1 Gayrimenkulün Analizi 24
6.2 Gayrimenkulün Değerine Etken Faktörler – SWOT Analizi 24
6.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların/Yöntemlerin Analizi ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri 25
6.3.1 Pazar Yaklaşımı 26
6.4.2 Gelir Yaklaşımı 28
6.4.2.1. Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi 28
6.4 Değerlemede Konusu Taşınmazların Kalan Ekonomik Ömürlerinin Tespiti 29
6.5 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi 30
BÖLÜM 7 **32**
SONUÇ – NİHAİ DEĞER TAKDİRİ **32**
BÖLÜM 8 **33**
EKLER **33**

BÖLÜM 1 RAPOR, MÜŞTERİ VE ŞİRKET BİLGİLERİ

RAPOR BİLGİLERİ

Rapor Numarası	:	2025R073-4
Rapor Tarihi	:	30.01.2026
Değer Tarihi	:	31.12.2025
Raporun Amacı	:	Söz konusu çalışma, gayrimenkulün Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) mevzuatı hükümlerine göre Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak, halka arz işlemlerinde ve mali tablolarda kullanılmak üzere 31.12.2025 tarihli "Pazar Değeri"nin tespit edilmesi ve raporlanması çalışmasıdır.
Raporun Türü	:	Bu rapor 31.08.2019 tarihli ve 30874 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)'in 1. Maddesi 2.fıkrasına uygun olarak hazırlanmıştır.
Özel Varsayımlar	:	Değerlemeye konu taşınmaz için değer tarihi 31.12.2025 olarak belirlenmiş ve buna göre değer takdiri yapılmıştır.

ŞİRKET BİLGİLERİ

Şirketin Unvanı /Adresi	:	Eva Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş. /Koşuyolu Mahallesi, Katip Salih Sokak No: 30-32/2, 34718, Kadıköy/İstanbul
Raporu Hazırlayanlar	:	Ahmet Durmuş Lisanslı Değerleme Uzmanı) Evren TÜFEKÇİ (Lisanslı Değerleme Uzmanı) Özdil ŞAHİN (Lisanslı Değerleme Uzmanı) Cansel Şirin YAZICI (Sorumlu Değerleme Uzmanı)
Kuruluş Bilgileri	:	Şirketimiz, 18.09.2008 tarih ve 23406 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre, gayrimenkul (taşınmaz) değerlemesi olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 220.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur. 220.000,00 TL olan şirket sermayemiz: Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğin 10. Maddesi ve 30.06.2020 tarih ve 36231672-415.02.02-E.6602 sayılı Sermaye Piyasası Kurulu izinleri ile 21.07.2020 tarihinde 1.000.000,00 TL' ye çıkartılmıştır.
Lisans Bilgileri	:	• Şirketimiz 23 Mart 2009 tarihi itibarı ile Sermaye Piyasası Kurulu'nun Lisanslı Değerleme Şirketleri listesine alınmıştır. • Şirketimize, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 27.01.2011 tarih ve 4030 sayılı kararı ile "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik" in 11.maddesine istinaden bankalara değerleme hizmeti verme yetkisi verilmiştir. • Şirketimiz, 16.02.2011 tarihi itibariyle, İngiliz RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) tarafından "Regulated by RICS" Statüsüne alınmıştır.

SÖZLEŞME/MÜŞTERİ/YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMEYE İLŞİKİN BİLGİLER

Müşteri Unvanı / Adresi	:	Çitlekçi Mağazacılık Gıda A.Ş. / Macun Mahallesi, 177. Cadde, No:10, Yenimahalle / ANKARA
Rapor Talep Tarihi	:	19.12.2025
Çalışmanın Başlangıç Tarihi	:	23.12.2025
Dayanak Sözleşmesi Tarihi	:	23.12.2025
Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar	:	Değerleme çalışması kapsamında müşteri tarafından herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	:	

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

ESG/SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK RAPORU BİLGİLERİ

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

Sürdürülebilirlik (ESG) raporlaması yapması zorunlu olan şirketler aşağıda belirtilmiştir;
Kamu Gözetim Kurulu Kurul Kararının 3 Üncü Maddesinin Birinci Fıkrasında Sayılan Ve Hadlere Tabi Olan İşletmeler Listesinde yer alan;
a) 6362 sayılı Kanun uyarınca Sermaye Piyasası Kurulunun düzenleme ve denetimine tabi şirketlerden;
(1) Yatırım kuruluşları,
(2) Kolektif yatırım kuruluşları,
(3) Portföy yönetim şirketleri,
(4) İpotek finansmanı kuruluşları,
(5) Merkezi takas kuruluşları,
(6) Merkezî saklama kuruluşları,
(7) Veri depolama kuruluşları,
(8) Sermaye piyasası araçları bir borsada veya teşkilatlanmış diğer piyasalarda işlem gören veya işlem görmeleri amacıyla Sermaye Piyasası Kurulunca onaylanmış geçerlilik süresi bulunan izahname veya ihraç belgesi bulunan anonim şirketler,
(9)Bir borsada veya teşkilatlanmış diğer piyasalarda işlem görmemekle birlikte halka arz edilmeksizin pay hariç sermaye piyasası aracı ihraç eden (ihraç ettikleri sermaye piyasası araçlarının itfa edildiği hesap döneminin sonuna kadar) veya bu amaçla Sermaye Piyasası Kurulunca onaylanmış geçerlilik süresi bulunan ihraç belgesi olan anonim şirketler,
b) 19/10/2005 tarihli ve 5411 sayılı Bankacılık Kanunu uyarınca Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumunun düzenleme ve denetimine tabi işletmelerden;
(1) Bankalar,
(2) Derecelendirme kuruluşları,
(3) Finansal holding şirketleri,
(4) Finansal kiralama şirketleri,
(5) Faktoring şirketleri,
(6) Finansman şirketleri,
(7)Varlık yönetim şirketleri,
(8)Finansal holding şirketlerinde ve bankalarda 5411 sayılı Kanunda tanımlandığı şekliyle nitelikli
paya sahip olan şirketler,
(9)Tasarruf finansman şirketleri.
c)3/6/2007 tarihli ve 5684 sayılı Sigortacılık Kanunu ile 28/3/2001 tarihli ve 4632 sayılı Bireysel Emeklilik Tasarruf ve Yatırım Sistemi Kanunu kapsamında faaliyet göstermekte olan sigorta, reasürans ve emeklilik şirketleri.
ç)Borsa İstanbul Piyasalarında faaliyet göstermesine izin verilen; yetkili müesseseler, kıymetli madenler aracı kurumları, kıymetli maden üretimi veya ticaretiyle iştigal eden şirketler.

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

BEYANLARIMIZ

Değerleme Modeli	:	Kayseri İli, Melikgazi ilçesi, Keykubat mahallesi, 3066 ada, 7 no'lu parselde konumlu gayrimenkulün Pazar değeri takdir edilirken Pazar yaklaşımı yöntemine göre hesaplanmıştır. Seçilen bu değerleme modelinin Uluslararası Değerleme Standartları'nda bahsedilen; a- Doğruluk: Değerleme modeli hatalardan arındırılmış olup, değerlemenin amaçları ile tutarlı bir şekilde çalışır. b- Tamlık: Değerleme modeli değeri belirlemek için varlık ve / veya yükümlülüğün tüm özelliklerini ele alır. c- Zamanında: Değerleme modeli değerleme tarihi itibariyle piyasa koşullarını yansıtır. d- Şeffaflık: Değerleme modelini hazırlayan ve buna güvenen tüm kişilerin modelin nasıl çalıştığunı içsel sınırlamalarını anlamaları gerekir. Maddeleri ile uyumlu olduğu tarafımızca beyan edilmektedir.
Değerleme Riski	:	Değerleme konusu gayrimenkul mevcut durumda dükkan kullanımında olup bölgede satılık ve kiralık dükkan emsalleri bulunması sebebiyle Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre değer takdir edilmiştir. Raporda elde edilen değerin değerlemenin amacı olan gayrimenkul Pazar değerinin tespit edilmesi amacıyla uyumlu olduğu ve herhangi bir değerleme riski oluşturmadığı düşünülmektedir.

GELİŞTİRME AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Geliştirme Amaçlı Gayrimenkullerde İflas Riski ve Sözleşmesel Yükümlülüklerin Değerlendirilmesi	:	Değerleme konusu gayrimenkul için hazırlanan rapor geliştirme amaçlı hazırlanmamıştır.

Araştırmanın Kapsamı	• 02.01.2026 tarihinde saha ziyareti, belediye incelemesi ve pazar araştırması Yasemin ZAİMOĞLU tarafından yapılmıştır. • 02.01.2026 tarihinde Melikgazi Belediyesinden gayrimenkulün emlak vergisine esas arsa rayiç değeri alınmıştır. • Bu raporun "6.4.1 Pazar Yaklaşım Yöntemi" bölümünde yer alan piyasa araştırmalarına göre satılık gayrimenkullere ilişkin bilgiler, bölgede bulunan emlak ofisleri ile yapılan görüşmelerden ve gayrimenkul satışına olanak sağlayan internet sitelerinden elde edilmiştir.
Çalışma Kapsamında Temin Edilen Dokümanlar Ve Kaynaklar	**Müşteri tarafından sağlanan veriler;** - TAKBİS Örneği – (26.01.2026 tarihinde müşteriden temin edilmiştir) - Yazılı İmar Durumu (Melikgazi Belediyesi ve Kayseri Büyükşehir Belediyesi'nden müşteri tarafından alınmış) **Melikgazi Belediyesinden temin edilen veriler;** - Arsa Rayiç Değeri - Yapı Ruhsatı - Yapı Kullanma İzin Belgesi - Mimari Proje **Melikgazi Büyükşehir Belediyesinden temin edilen veriler;** - UAVT Kodu
Alansal Bilgiler	Değerleme konusu taşınmazın yasal ve mevcut durum alan bilgileri aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

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

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

Raporun Kullanımı, Dağıtımı ve Yayınlanmasına İlişkin Kısıtlamalar	Raporun tamamı, herhangi bir kısmı ya da referans verilmiş bir bölümü herhangi bir belgeye dahil edilemez. Tanzim edenin açık ve yazılı izni olmadan hiçbir suretle kullanılamaz. Şekli ve içeriği önceden yazılı olarak onaylanmadıkça herhangi bir şekilde yayınlanamaz. Bu rapor yalnızca burada belirtilen amaçla **Çitlekçi Mağazacılık Gıda A.Ş** için hazırlanmış olup, EVA Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin 3. kişilere karşı herhangi bir yükümlülüğü ve sorumluluğu bulunmamaktadır.

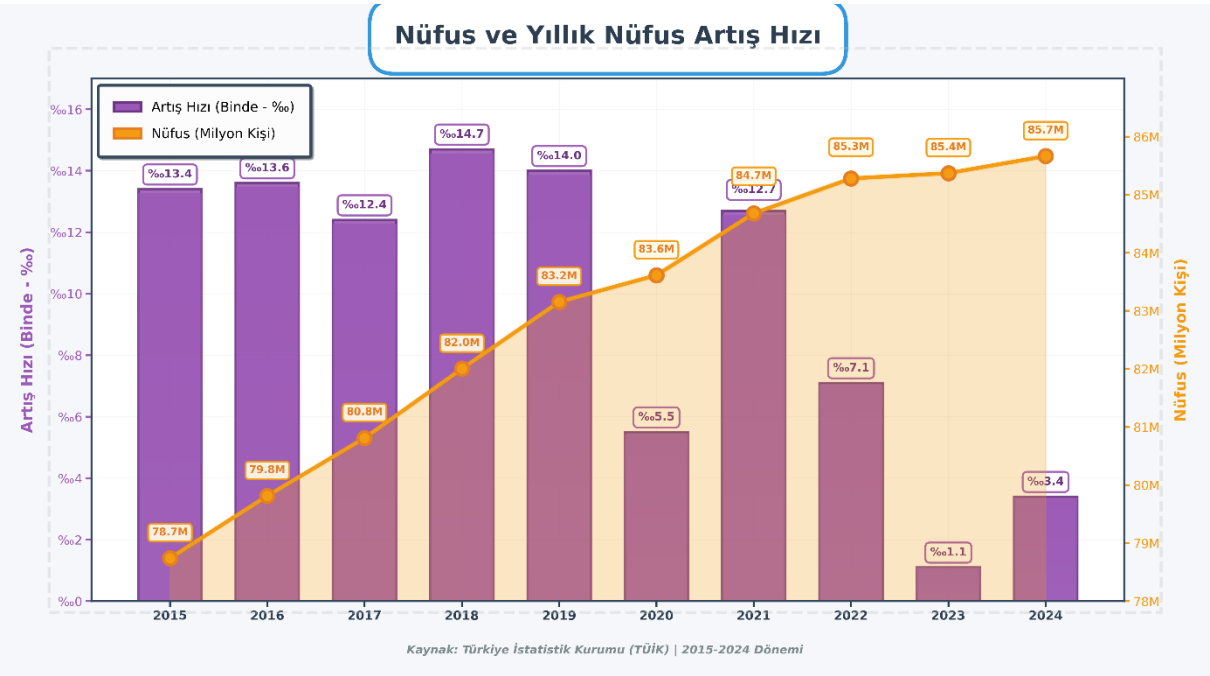
3.1 Türkiye Genel Veriler, Sosyal ve Ekonomik Veriler

3.1.1 Demografik Veriler

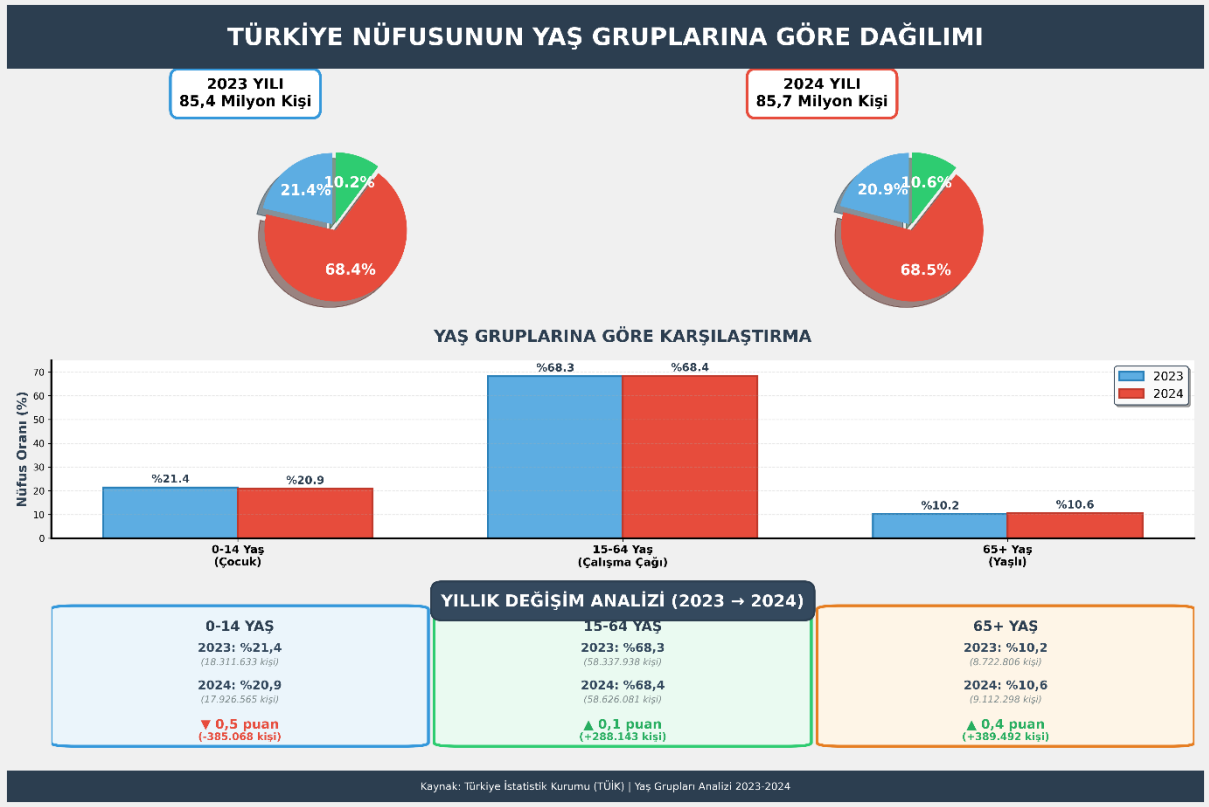
- **Nüfus Verisi**

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

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



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



3.1.2 Ekonomik Veriler

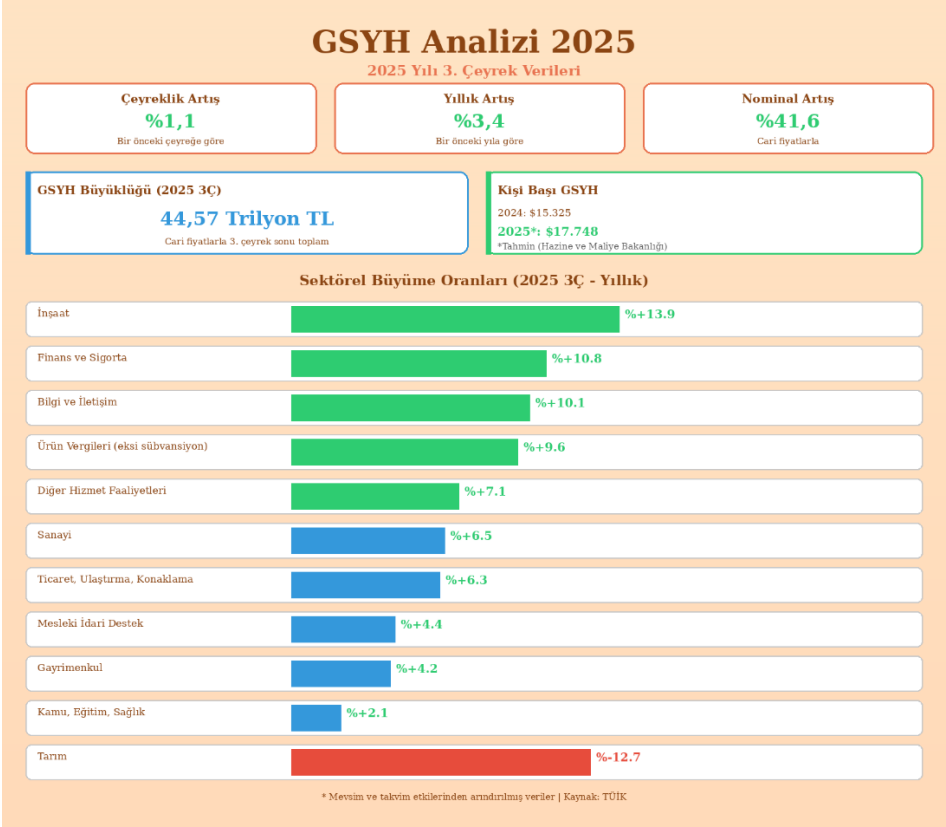
MAKROEKONOMİK GÖSTERGELER
2016–2025

Gösterge	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
GSYİH (Cari- milyar TL) (1)	2.630	▲ 3.152	▲ 3.806	▲ 4.402	▲ 5.142	▲ 7.434	▲ 15.326	▲ 27.091	▲ 44.587	▼ 44.568
GSYİH (Cari- milyar Doları) (1)	870	▼ 864	▼ 807	▼ 775	▼ 730	▲ 828	▲ 925	▲ 1.153	▲ 1.358	▼ 1.158
Kişibaşı Düşen GSYİH (Cari ABD Doları) (3)	10.621	▼ 10.354	▼ 9.501	▼ 8.992	▼ 8.397	▲ 9.424	▲ 10.434	▲ 13.008	▲ 15.325	▲ 17.748
GSYH Artışı, 2009 Fiyatlarıyla % (3)	3,3	▲ 7,8	▼ 3,5	▼ 1,3	▲ 1,8	▲ 11,8	▼ 5,4	▼ 5,0	▼ 3,3	• 3,3
Enflasyon (Tüfe-12 aylık 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) 2025 yılı Aralık sonu verisidir.

- **Ülke Büyüme Rakamları**

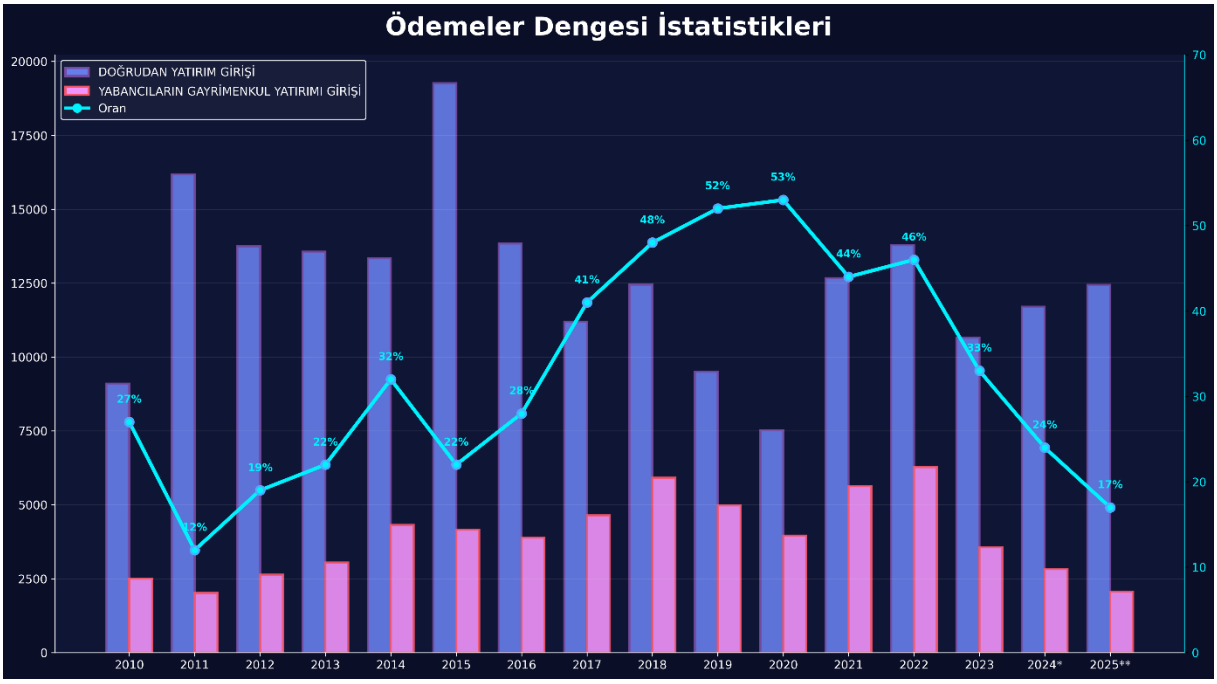
Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış dört dönem toplamıyla elde edilen yıllık GSYH, zincirlenmiş hacim endeksi (2009=100), 2025 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre %1,1 oranında arttı. Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2025 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki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



Türkiye konut piyasasındaki fiyat değişimlerini takip etmek amacıyla oluşturulan endekslerdir. Konut fiyat endekslerinin hesaplanmasında, satışa konu olan tüm konutlara ilişkin fiyat verileri kullanılmaktadır. Konutun fiyatını temsil etmek üzere, bireysel konut kredisi talebiyle kredi veren kuruluşlara yapılan başvurular sırasında düzenlenen 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 itibariyle Türkiye'de toplam 1.688.910 adet konut satıldı. İki yılı kıyasladığımızda bu yıl 2024 yılının aynı dönemine göre %14,3 daha fazla satış gerçekleşti.

TÜRKİYE KONUT SATIŞ İSTATİSTİKLERİ

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

İSTANBUL KONUT SATIŞ İSTATİSTİKLERİ

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

KAYNAK: **TÜİK**

4.1 Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları ve Mülkiyet Bilgileri

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

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

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

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

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

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR. Tarih: 26-1-2026-15:47

webtapu tapunun kısayolu

Kaydı Oluşturan: ABDULLAH TUNÇ (ÇİTLEKÇİ MAĞAZACILIK GIDA ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti
Taşınmaz Kimlik No:	7370547
İl/İlçe:	KAYSERİ/MELİKGAZİ
Kurum Adı:	Melikgazi
Mahalle/Köy Adı:	KEYKUBAT
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	109/10819
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	3066/7
AT Yüzölçüm(m2):	3350.47
Bağımsız Bölüm Nitelik:	DEPOLU VE ASMA KATLI DÜKKAN
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ZEMİN//27
Arsa Pay/Payda:	622/3352
Ana Taşınmaz Nitelik:	ONÜÇ KATLI KARGİR APARTMAN VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

MÜLKİYET BİLGİLERİ

1 / 2

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

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

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

BİLGİ AMAÇLIDIR

2 / 2

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

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

2946 Parsel Üzerinde Yer Alan Takyidatlar;

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

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

4.3.1. Gayrimenkulün İmar Durumu

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

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

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

T.C.
MELİKGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Plan ve Proje Müdürlüğü

Sayı : E-28539355-115.01.99-142658 25.12.2025
Konu : İmar Durum Bilgisi - Keykubat Mahallesi 3066 ada 7 parsel

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

İlgi : 19.12.2025 tarihli ve 40008 sayılı yazınız.

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

Bilgilerinize rica ederim.

Emre YAYLAGÜL
Belediye Başkanı a.
Belediye Başkan Yardımcısı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: b66f76b3-55d5-4fac-9ca6-5ce481ae2327 Doğrulama Linki: https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys

Adres: Hunat Mah. Nuhnaci Yazgan Cad. No: 38 Melikgazi / Kayseri
Telefon No: (352)252 13 33 Faks No: (352)222 92 75
e-Posta: melikgazi@melikgazi.bel.tr İnternet Adresi: http://www.melikgazi.bel.tr/
Kep Adresi: melikgazibelediyesi@hs01.kep.tr

Bilgi için: Buse KÜÇÜK
Memur
Telefon No: -

1/1

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

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

2025 AİLE YILI

Sayı : E-32845575-754-2025-2189/33788 — 23.12.2025
Konu : İmar durumu hk.

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

İlgi : 19.12.2025 tarihli dilekçeniz.

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

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

Bilgilerinize rica ederim.

Fatih TEMELTAŞ
Başkan a.
Genel Sekreter Yardımcısı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: FC4DD91F
Doğrulama Adresi: https://turkiye.gov.tr/kayseri-buyuksehir-belediyesi-ebys

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

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

1/1

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

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

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

4.3.3. Gayrimenkullerin Plan, Proje, Ruhsat ve Doküman Bilgisi

- ✓ **Mimari Proje**

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

- ✓ **Ruhsat ve İzinler**

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

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

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

- ✓ **Diğer Evraklar**

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

- ✓ **Yapı Kayıt Belgesi**

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

- ✓ **Yapı Denetim Bilgisi**

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

Değerleme konusu taşınmaz için yapı denetim bilgisi bulunmamaktadır.

- ✓ **Enerji Verimlilik Sertifikası**

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

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

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

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

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

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

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

5.1 Gayrimenkulün Konumu ve Bulunduğu Bölgenin Analizi

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

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

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

Konu Gayrimenkulden Bazı Önemli Merkezlere Tespit Edilmiş Uzaklıklar;

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

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

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

5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Mevcut Durumuna İlişkin Yapılan Tespitler

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

5.4 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yapısal ve Teknik İnşaat Özellikleri

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

Mevcut Durum Zemin Kat Planı

5.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziksel ve İç Mekan İnşaat Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazın içerisinde zemin fayans, duvarlar plastik boyalıdır.

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

Değerleme konusu taşınmazın Melikgazi Belediyesinde 2 adet mimari projesi bulunmaktadır. 07.10.2021 tarihinde alınan tadilat ruhsatına baz mimari projede dükkan alanı 3 bağımsız bölüme bölünmüş olup, mahalindeki incelemelerde de dükkan alanlarının bölünmüş olduğu gözlemlenmiştir. Ancak belediyede yapılan bu işlem tapuya işlenmemiş olup tapuda bağımsız bölümler tek bağımsız bölüm olarak görülmektedir. **Yasalda toplamda 1.860 m2 olan dükkan alanı, mevcut durumda toplamda 2.673 m2 alanlıdır.**

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

Değerleme konusu taşınmaz mevcut durumda dükkan olarak kullanılmaktadır.

6.1 Gayrimenkulün Analizi

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

Değerleme konusu taşınmaz Osman Kavuncu Bulvarı üzerinde bulunmaktadır.

Değerleme konusu gayrimenkulün konumu harita üzerinde aşağıda gösterilmiştir.

6.2 Gayrimenkulün Değerine Etken Faktörler – SWOT Analizi

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

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

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

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

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

6.3.1 Pazar Yaklaşımı

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

Satılık Dükkan Bilgileri

SATILIK DÜKKAN BİLGİLERİ										
AÇIKLAMA		ÖZELLİKLER					TALEP EDİLEN SATIŞ DEĞERİ			
		Brüt Alanı (m^2)	Zemin Kat Alanı (m^2)	Bodrum Alanı (m^2)	Zemine İndirgenmiş Alan (m^2)	Ana Cadde Üzeri	TL	Birim Değer (TL/m^2)	Zemine İndirgenmiş Birim Değer (TL/m^2)	İLETİŞİM BİLGİLERİ
Dükkan #1	Kayseri ili, Melikgazi ilçesi, Keykubat mahallesinde satılık dükkan.	200	100	100	133	Güllübahçe Caddesi	12.450.000	62.250	93.375	Ahmet Batuhan Şimşek 0501 041 38 38
Dükkan #2	Kayseri ili, Melikgazi ilçesi, Keykubat mahallesinde satılık dükkan.	45	45	-	45	Anafartalar Caddesi	2.600.000	57.778	57.778	Kasım Demir 0533 128 55 48
Dükkan #3	Kayseri ili, Melikgazi ilçesi, Keykubat mahallesinde satılık dükkan.	46	46	-	46	Anafartalar Caddesi	2.575.000	55.978	55.978	Sena Bilgin 0552 015 67 87
Dükkan #4	Kayseri ili, Melikgazi ilçesi, Keykubat mahallesinde satılık dükkan.	160	100	60	120	Anafartalar Caddesi	5.500.000	34.375	45.833	Veysel Tolga Özel 0533472 18 19
Dükkan #5	Kayseri ili, Melikgazi ilçesi, Keykubat mahallesinde satılık dükkan.	75	30	45	45	Anafartalar Caddesi	1.900.000	25.333	42.222	Zeynep Ş. 0539 312 03 66
Dükkan #6	Kayseri ili, Melikgazi ilçesi, Keykubat mahallesinde satılık dükkan.	80	80	-	80	-	3.250.000	40.625	40.625	Salih Sayım 0534 834 60 68
Dükkan #7	Kayseri ili, Melikgazi ilçesi, Keykubat mahallesinde satılık dükkan.	30	30	-	30	Güllübahçe Caddesi	975.000	32.500	32.500	Buse Bolat 0530 144 18 72

Satılık Emsal Haritası

Kiralık Dükkan Bilgileri

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

Kiralık Emsal Haritası

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

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

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

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

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

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

6.4.2 Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki 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.

6.4.2.1. Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi

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

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

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

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

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

Kat	Yasal Alanı (m2)	BİRİM KİRA DEĞERİ (TL/m²/ay)	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL/ay)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	KAPİTALİZASYON ORANI (%)	PAZAR DEĞERİ (TL)
Bodrum Kat	473,74	40,00	18.949,56	227.394,74	5,6%	4.093.105,23
Zemin Kat	1096,41	160,00	175.424,85	2.105.098,14	5,6%	37.891.766,52
Asma Kat	289,67	80,00	23.173,96	278.087,52	5,6%	5.005.575,36
Toplam	1859,82	116,97	217.548,37			46.990.447,11
Yuvarlatılmış Toplam Değer (TL)						46.990.000,00

Kat	Mevcut Alanı (m2)	BİRİM KİRA DEĞERİ (TL/m²/ay)	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL/ay)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	KAPİTALİZASYON ORANI (%)	PAZAR DEĞERİ (TL)
Bodrum Kat	569,00	32,00	18.208,00	218.496,00	5,6%	3.932.928,00
Zemin Kat	1149,00	162,00	186.138,00	2.233.656,00	5,6%	40.205.808,00
Asma Kat	955,00	57,00	54.435,00	653.220,00	5,6%	11.757.960,00
Toplam	2673,00	96,81	258.781,00			55.896.696,00
Yuvarlatılmış Toplam Değer (TL)						55.897.000,00

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

6.4 Değerlemede Konusu Taşınmazların Kalan Ekonomik Ömürlerinin Tespiti

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

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

6.5 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

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

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

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

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

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

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

- **<u>KDV Uygulaması ile İlgili Karar</u>**

2002/4480 Sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile KDV oranı şirketlerin KDV'li mülk satışı konusuna girmektedir. 07.07.2023 tarihli, 32241 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan ''Mal ve hizmetlere uygulanacak katma değer vergisi oranlarının tespitine ilişkin kararda değişiklik yapılmasına dair karara göre, %18 ibaresi %20 şeklinde, %8 ibaresi %10 şeklinde değiştirilmiştir. Buna göre değerleme konusu taşınmazların ticari mülk olması sebebi ile KDV oranının %20 olacağı varsayılmıştır.

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

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

Değerleme raporu içeriğinde tüm asgari bilgilere yer verilmiştir.

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

Değerlemeye konu gayrimenkulün tapu kayıtlarında bulunan takyidat kaydının taşınmazın devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama oluşturmadığı düşünülmektedir.

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

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

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

Değerleme konusu taşınmaz dükkan olarak kullanılmaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar ve ana taşınmaz üzerinde Üst Hakkı veya Devremülk Hakkı bulunmamaktadır.

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

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

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

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

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

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

GAYRİMENKUL İÇİN TAKDİR EDİLEN 31.12.2025 TARİHLİ TOPLAM PAZAR DEĞERİ;	
	TL
Gayrimenkulün Toplam Pazar Değeri; (KDV Hariç)*	**64.132.000**
Gayrimenkulün Toplam Pazar Değeri; (%20 KDV Dahil)[3]	**76.958.400**

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

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

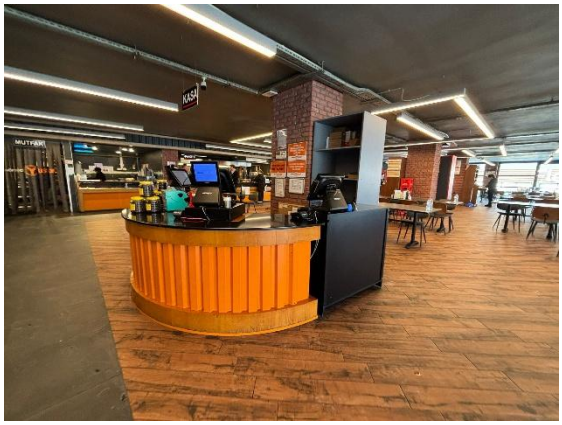
Durumu ve kanaatimizi ifade eden değerleme raporumuzu bilgilerinize saygı ile sunarız.

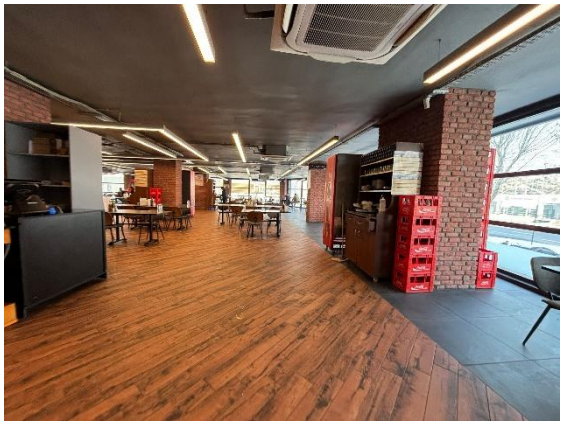
Lisanslı Değerleme Uzmanı	Lisanslı Değerleme Uzmanı	Lisanslı Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
Ahmet DURMUŞ	Evren TÜFEKÇİ	Özdil ŞAHİN	Cansel Şirin YAZICI
Lisans No: 403763	Lisans No: 402789	Lisans No: 400461, MRICS, RICS Registered Valuer	Lisans No: 400112, FRICS, RICS Registered Valuer

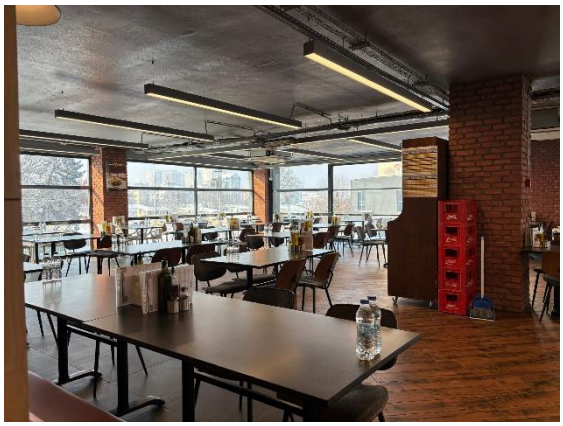
[3] *KDV oranı şirketlerin KDV'li mülk satışı konusuna girmektedir. Bu hesaplamaların rutin KDV uygulaması olacağı ve KDV oranının %20 olacağı varsayılmıştır.*

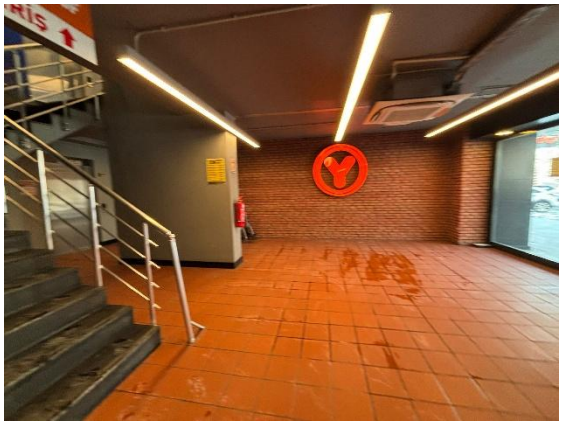
1. Fotoğraflar
2. Tapu Fotokopileri
3. Tapu Takyidat Değişikliklerini (Aktif-Pasif) İçeren Takyidat Belgeleri
4. Melikgazi Belediyesi İmar Ve Şehircilik Müdürlüğü Ve Kayseri Büyükşehir Belediyesi'nden Temin Edilen İmar Durum Yazısı
5. Mimari Proje Kapak Sayfası ve Kat Planları
6. Yapı Ruhsatları
7. Mimari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

EK 1 **FOTOĞRAFLAR**

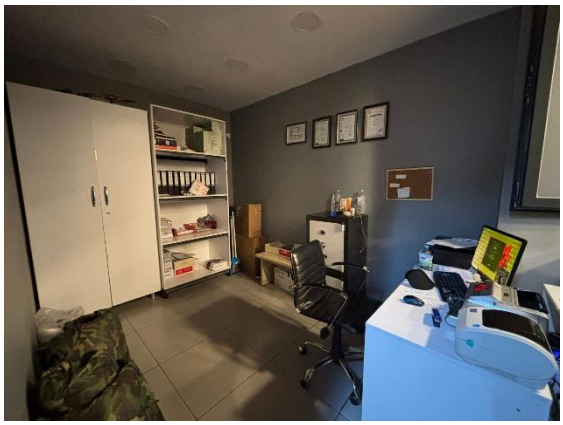








Çiftekci



EK 2 **TAPU FOTOKOPİSİ**

Türkiye Cumhuriyeti

TAPU SENEDİ

Fotoğraf

ANA GAYRİMENKULÜN

İli	KAYSERİ
İlçesi	MELİKGAZİ
Mahallesi	KEYKUBAT
Köyü	
Sokağı	
Mevkii	

Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Niteliği	Yüzölçümü ha	Yüzölçümü m²	Yüzölçümü dm²
K34-C-04-A-B	3066	7	ONÜÇ KATLI KARGİR APARTMAN VE ARSASI		3.350,47 m2	

Sınırı: Planındadır

Zemin Sistem No : 7370547 QRKodu kullanarak taşınmazın haritasına ulaşabilirsiniz.

KAT MÜLKİYETİ [X] KAT İRTİFAKI [ ] DEVRE MÜLK [ ]

BAĞIMSIZ BÖLÜM

Satış Bedeli	Niteliği	Arsa Payı	Blok No.	Kat No.	Bağımsız Blm. No.
2.405.000,00	DEPOLU VE ASMA KATLI DÜKKAN	622/3352	-/-	ZEMİN	2

Edinme Sebebi: Tamamı ŞABAN MİRABOĞLU : MEHMET Oğlu adına kayıtlı iken TUNÇLAR KURUYEMİŞ GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ adına Satış işleminden.
YÖN.PLANI :Y.P.T.17/11/2004

Sahibi: TUNÇLAR KURUYEMİŞ GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ — Tam

Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi	
Cilt No.		9058	109	10819		22/02/2021		Cilt No.
Sahife No.								Sahife No.
Sıra No.								Sıra No.
Tarih								Tarih

Sicile Uygundur
Kükü PAKSOY
Yetkili Müdür Yardımcısı

NOT : * Mülkiyetin gayri ayni haklar ile şerhler için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir.
** Tebligat Kanunu Hükümleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.

D.M.O Basım İşl. Md. Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır. Stok No 199

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR. Tarih: 26-1-2026-15:47

webtapu tapunun kısayolu

Kaydı Oluşturan: ABDULLAH TUNÇ (ÇİTLEKÇİ MAĞAZACILIK GIDA ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMulkiyeti
Taşınmaz Kimlik No:	7370547
İl/İlçe:	KAYSERİ/MELİKGAZİ
Kurum Adı:	Melikgazi
Mahalle/Köy Adı:	KEYKUBAT
Mevkii:	-
Cilt/Sayfa No:	109/10819
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	3066/7
AT Yüzölçüm(m2):	3350.47
Bağımsız Bölüm Nitelik:	DEPOLU VE ASMA KATLI DÜKKAN
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/ZEMİN//27
Arsa Pay/Payda:	622/3352
Ana Taşınmaz Nitelik:	ONÜÇ KATLI KARGİR APARTMAN VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

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

MÜLKİYET BİLGİLERİ

1 / 2

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

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

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

BİLGİ AMAÇLIDIR

2 / 2

EK 4 MELİKGAZİ BELEDİYESİ İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ VE KAYSERİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ'NDEN TEMİN EDİLEN İMAR DURUM YAZISI

T.C.
MELİKGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Plan ve Proje Müdürlüğü

Sayı : E-28539355-115.01.99-142658 25.12.2025
Konu : İmar Durum Bilgisi - Keykubat Mahallesi 3066 ada 7 parsel

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

İlgi : 19.12.2025 tarihli ve 40008 sayılı yazınız.

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

Bilgilerinize rica ederim.

Emre YAYLAGÜL
Belediye Başkanı a.
Belediye Başkan Yardımcısı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: b66f76b3-55d5-4fac-9ca6-5ce481ae2327 Doğrulama Linki: https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys

Adres: Hunat Mah. Nuhnaci Yazgan Cad. No: 38 Melikgazi / Kayseri
Telefon No: (352)252 13 33 Faks No: (352)222 92 75
e-Posta: melikgazi@melikgazi.bel.tr İnternet Adresi: http://www.melikgazi.bel.tr/
Kep Adresi: melikgazibelediyesi@hs01.kep.tr

Bilgi için: Buse KÜÇÜK
Memur
Telefon No: -

1/1

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

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

2025 AİLE YILI

Sayı : E-32845575-754-2025-2189/33788 23.12.2025
Konu : İmar durumu hk.

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

İlgi : 19.12.2025 tarihli dilekçeniz.

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

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

Bilgilerinize rica ederim.

Fatih TEMELTAŞ
Başkan a.
Genel Sekreter Yardımcısı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: FC4DD91F Doğrulama Adresi: https://turkiye.gov.tr/kayseri-buyuksehir-belediyesi-ebys

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

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

1/1

EK 5 **MİMARİ PROJE KAPAK SAYFASI VE KAT PLANLARI**

YAPININ	SAHİBİ	TUNÇLAR KURUYEMİŞ GIDA İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
	KULLANIM AMACI	DÜKKAN TADİLAT PROJESİ
YÜKLENİCİ	ADI ve SOYADI	
	VERGİ DAİRESİ ve NUMARASI	

ARSANIN	İLİ	İLÇESİ	MAHALLESİ	YÜZÖLÇÜMÜ	PAFTA NO	ADA NO	PARSEL NO
	KAYSERİ	MELİKGAZİ	KEYKUBAT	3.350.47	K-34-C-04-A-1-B	3066	7

ODALARARASI ORTAK ESASLARA GÖRE	Mimari Hizmet Sınıfı	Statik Hizmet Sınıfı	m2 Birim Maliyeti	Kat Adedi	Yapı Alanı	İnşaat Süresi	Taşıyıcı Sistemi
	4A	4A		TİCARİ K+GK +33 N.K	TİCARİ K+GK +33 N.K		ÇELİK-B.A.

PLAN PROJE RESİM VE HESAPLARI YAPAN		
1	VERGİ DAİRESİ	MİMARSİNAN V.D.
2	SİCİL NO	0210090381
3	SOYADI (ÜNVANI)	AKDENİZ (MİMAR)
4	ADI	İSA
5	ODA SİCİL NO	23580

MOHOR — PLAN VE RESİMİ HESAPLARI YAPANIN ADI SOYADI — MİMAR

M

ODA ONAYI — MİMARLAR ODASI

14570

Proje tasdik tarihi 13/08/2021 ve 065360 sayılı ... 2021 tarihinde ...

SIĞINAK KOMİSYONU ONAY — SIĞINAK ONAYI

İTFAİYE GÖRÜŞÜ — İTFAİYE ONAYI

YAPI DENETİM ONAYI

Bu proje Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Yapı Denetim Komisyonu .....no'lu yetki belgesine sahip Yapı Denetim Şirketi tarafından ilgili yasa,yönetmelik,şartname ve standartlara uygunluğu denetlenmiştir.

BELEDİYE ONAYI

a)-Bütün pencereler çift çerçeve veya özel birleştirilmiş çift cam olup rüzgarlıklı olacaktır.
b)-Su yalıtım projesine uyulacaktır.
c)-Dükkanlarda vitrin mecburiyeti vardır.
d)-Bu planda yazılı mahal isimlerine açma ve işletme ruhsatı vermek,ilgili kuruluşlarcada uygun görüldüğü taktirde geçerlidir.
e)-Kaba inşaat safhasında demir ve ısı yalıtım vizesi olmaden tamamlanan yapılara yapı kullanma izni verilemez.

Mimar İSA AKDENİZ tarafından kendi mesuliyeti altında imar kanunu ve yönetmelikleri hüküm lerine tamamen uygun olarak hazırladığı beyan edilen bu projelerin yapılan kontrollerinde görülebilen uyumsuzluklar düzeltilerek ve imza sahibinin sıhhiyeti tasdik edilerek aplikasyon ve çapın esasına göre tasdik yapılmış olup gözden kaçabilen ve inşaatın devamı esnasında doğabilecek uyumsuzluklar fenni mesul tarafından derhal müdürlüğümüze haber verilmek kaydıyla tasdik işlemi yapılmıştır.

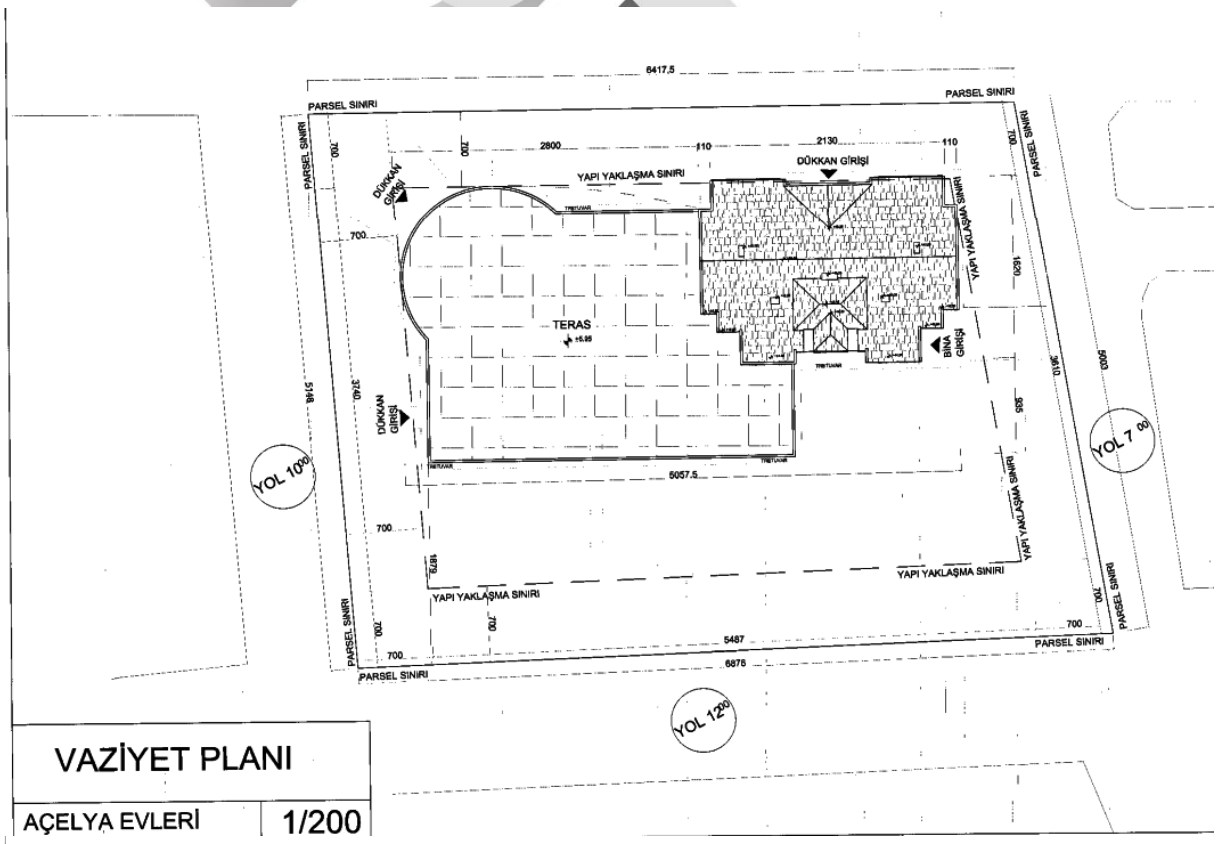
13/08/2021 Proje onaylayan

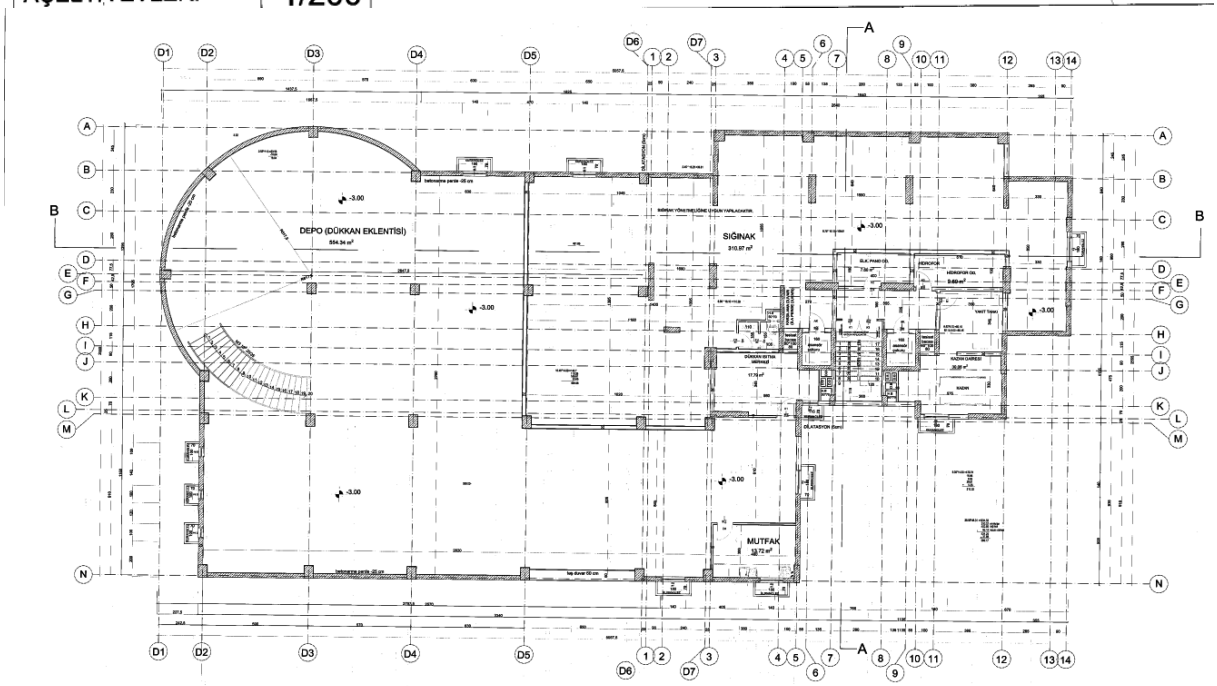
M TADİLAT UYGULAMA PROJESİ

Akdeniz mimarlık

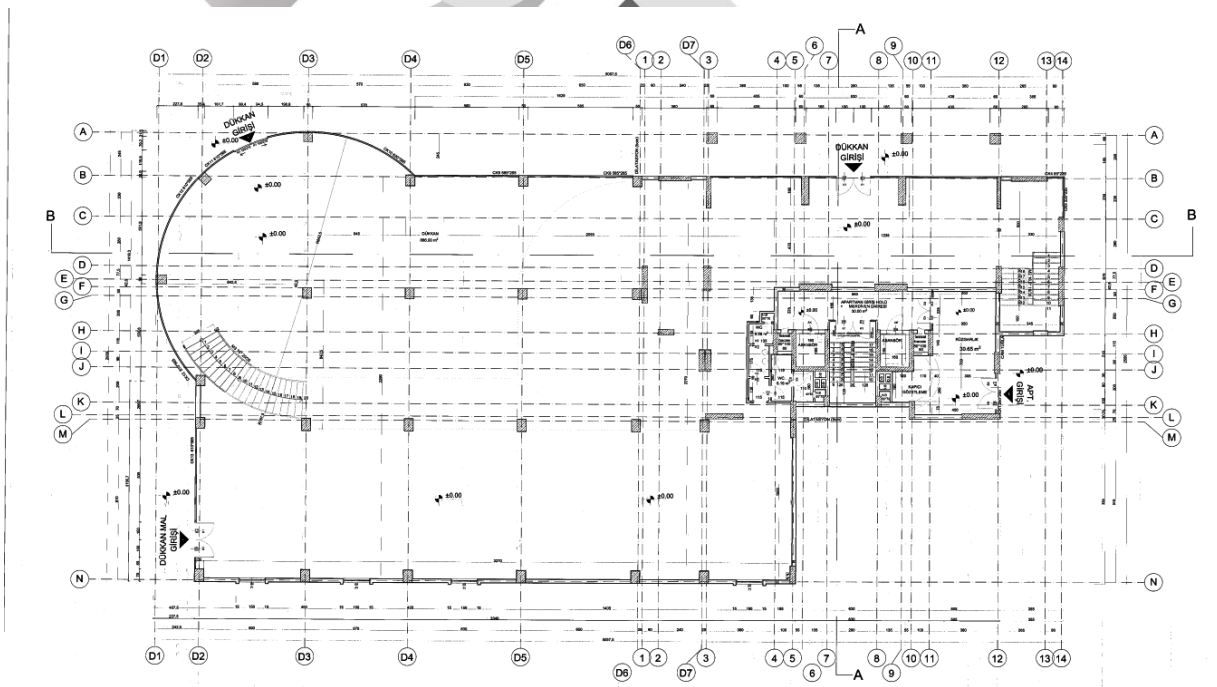
cep-tel : 0 533 544 75 71
(akdenizproje@hotmail.com)

YASAL UYARI :
BU PROJEDEKİ TAŞIYICI SİSTEM MİMARİ TASARIMLA BİR BÜTÜNDÜR. 5846 SAYILI FİKİR VE SANAT ESERLERİ YASASI GERÇİĞİNCE İPROJE MÜELLİFİ MİMARIN HABERİ VE ONAYI OLMADAN PROJE VE PROJEDEKİ TASIYICI SİSTEMDE DEĞİŞİKLİK YAPILAMAZ.

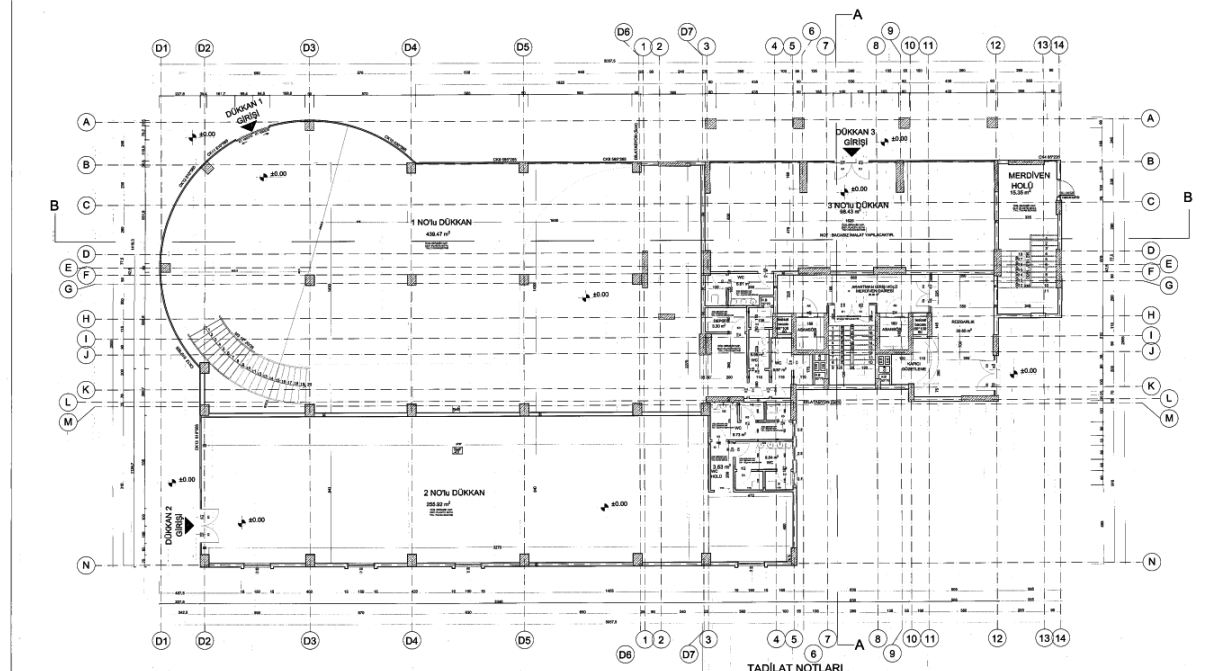




Bodrum kat planlarında herhangi bir değişiklik yapılmayacaktır.



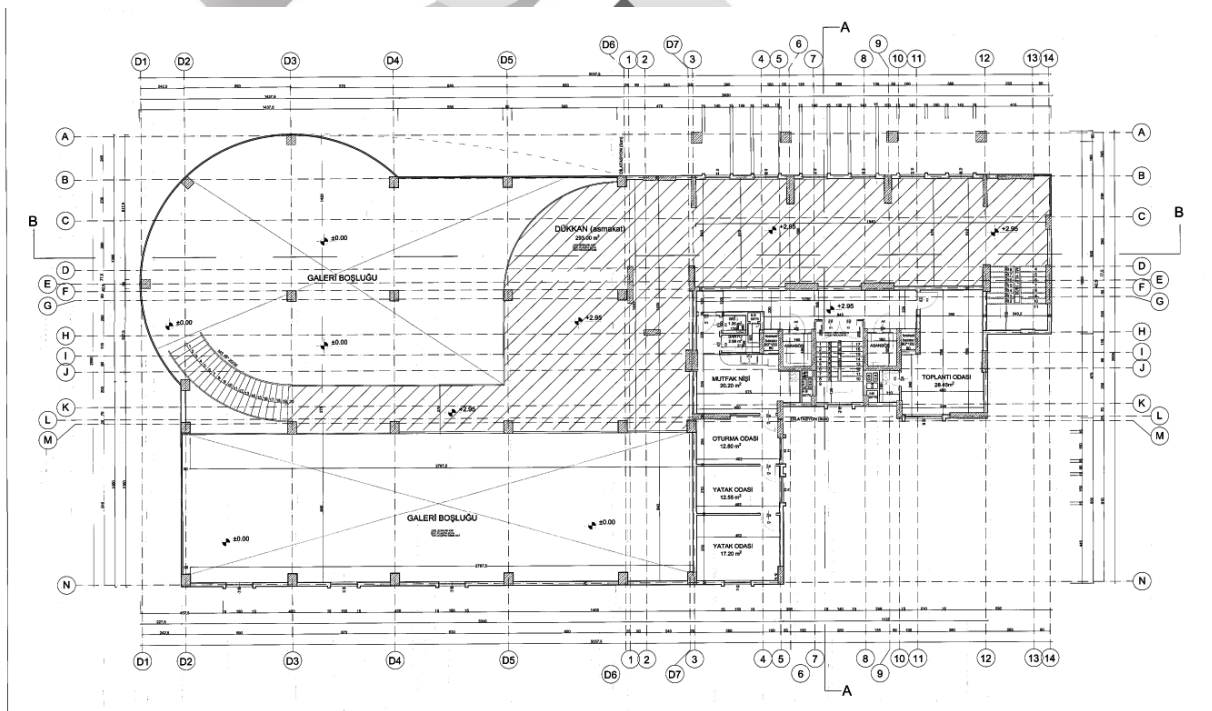
MEVCUT ZEMİN KAT PLANI
AÇELYA EVLERİ 1/50



TADİLAT NOTLARI

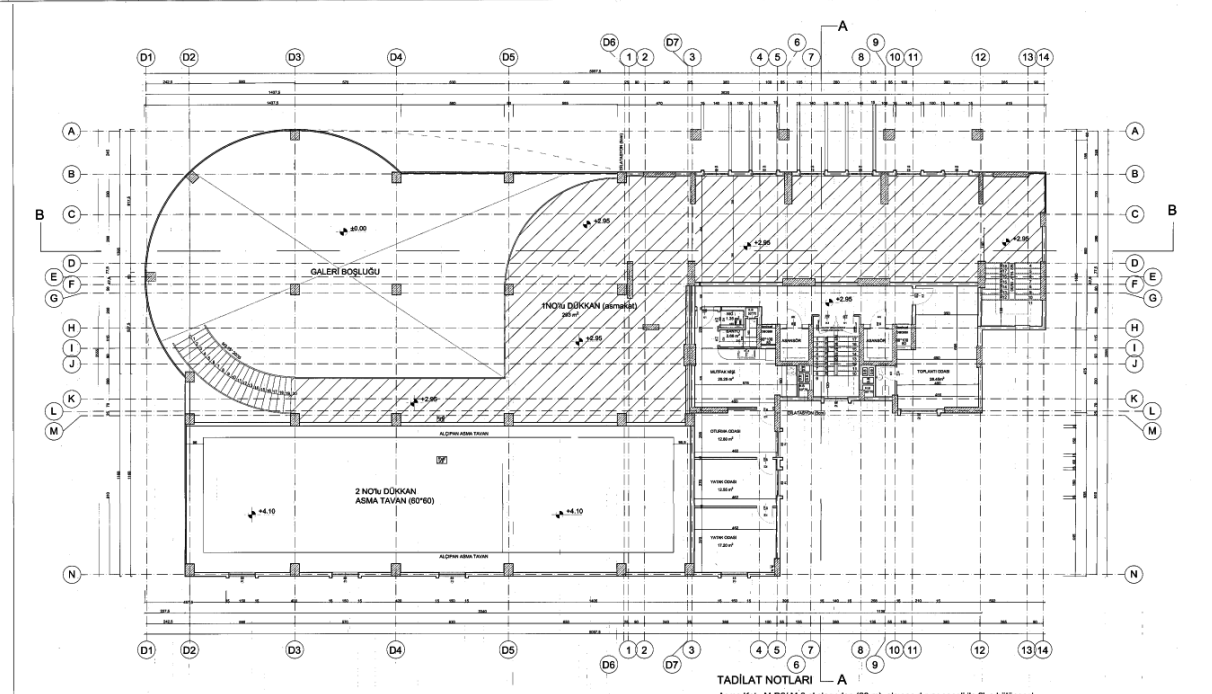
-Zemin Katta bulunan tek dükkan B-D7 / D-D7 akslarından (5 m) , M-D2/ M-3 akslarından (28 m) alçıpan duvar paneli ile 3'e bölünecek.
-B-12 / D-12 akslarından (3,30 m) alçıpan duvar paneli merdiven holü bölünecektir.
-B-14 / C-14 akları arasına 1 adet yangın kapısı eklenecektir.
-2 ve 3 no'lu dükkanlar için ısıak hacimler oluşturulacak.
-Tüm bölmeler hafif malzeme olan alçıpan duvar panelleri ile 20 cm olarak yapılacaktır.

TADİLATLI ZEMİN KAT PLANI
AÇELYA EVLERİ 1/50



MEVCUT ASMA KAT PLANI

AÇELYA EVLERİ	1/50



TADİLAT NOTLARI

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

TADİLATLI ASMA KAT PLANI

AÇELYA EVLERİ	1/50

YAPI RUHSATI

Ruhsat Takip No: 0 0 0 1 6 3 0

1. Ruhsatı veren kurum: Kayseri Melikgazi Belediyesi	2. Ruhsatın veriliş amacı: [X] Yeni yapı [ ] İlave [ ] Kat ilavesi [ ] Tadilat [ ] Kullanım değişikliği [ ] Fosseptik [ ] İstinat duvarı [ ] Bahçe duvarı [ ] Yenileme [ ] Yeniden [ ]	3. Ruhsatın onay tarihi: 31.12.2003	4. Ruhsat no.: 4 / 13
İl: Kayseri		5. Pafta no.: 13	6. Ada no.: 3066 / 7. Parsel no.: 7
İlçe: Melikgazi	8. İmar planı onay tarihi: 07.05.1987	9. Parselasyon planı onay tarihi: - / - / 20 -	10. İmar durumu tarihi ve no.: 04.04.2003 058 30 K 1 A
Bucak: — / Köy: — / Belediye: Melikgazi	11. Parselin kullanma amacı ve alanı (m²): Daire + İşyeri 3350.95	12. Tapu tescil belgesi veren kurum: Melikgazi Tapu Sicil Müdürlüğü	13. Tapu tescil belgesi tarihi ve no.: 19.6.2003 5014
Mahalle: Keykubat / Muntazlık: Keykubat	14. Zemin etüdü onay tarihi: / / 20	15. ÇED raporu onay tarihi: / / 20	16. Planlanan inşaata başlama tarihi: 31.12.03 / 17. Planlanan inşaatı bitirme tarihi: - / - / 20 - / 18. Ruhsatın geçerlilik ta: 31.12.08

YAPI SAHİBİNİN	YAPI MÜTEAHHİDİNİN		ŞANTİYE ŞEFİNİN	
19. Adı soyadı ünvanı: Metin MERMERKAYA ve Ortakları [ ] Özel [ ] Kamu	24. Adı soyadı ünvanı: ŞABAN HASNALÇACI ve ORT Şaban HASNALÇACI ve Ortakları	25. Hukuki durumu	34. Adı soyadı ünvanı: İhsan Hasnalcac	35. Oda sicil no.
20. Bağlı olduğu vergi dairesi: —	26. Kurum sicil no.	27. Bağlı olduğu vergi dai.: Nimarsinan	28. Vergi dairesi sicil no.: 6210332323	36. Büro tescil no. / 37. Oda belge no.
21. Vergi dairesi sicil no.: —	29. Sigorta sicil no.: 4.4003.0110 31525.38.15.05	30. Sözleşme tarihi ve no.	31. Müteahhitlik kame no.	38. Sigorta sicil no. / 39. Sözleşme tarihi no.: 31.12.20 7584
22. Adres: Keykubat Mah. / 23. İmza	32. Adres: Serçeönü Mah. Bayfuat Cad. İkizler İş Merkezi Kat5/501	33. İmza	40. Adres: Serçeönü Mah. Bayfuat Cad İkizler İş Merkezi Kat 5/501	41. İmza

42. Yapının ünitelerinin kullanma amacı	43. Ünite sayısı	44. Yüzölçümü (m²)	45. Benzer yapı sayısı	46. Toplam yapı sayısı	47. Yapının taban alanı (m²)	48. Toplam taban alanı (m
Daire	26	4528	1	1	1059 m2	1059 m2
Depolu AsmakatlıDükkän	1	1776	49. Yapıda bağımsız bölüm sayısı: 27	50. Toplam bağımsız bölüm sayısı: 27	51. Yapı inşaat alanı (m²): 6903 m2	52. Toplam Yapı inşaat alanı (m²): 6903 m2
Kapıcı Dairesi	1	75	53. Yapının yol kotu alt kat sayısı: 1	54. Yapının yol kotu üstü kat sayısı: 14	55. Yapının toplam kat sayısı: 15	56. İlave kat sayısı: —
Kazan Dairesi	1	89				
Toplantı odası	1	34	57. Yapının yüksekliği (m): 44.95	58. İlave kat yüksekliği (m): —	59. Yapının sınıfı: 111	60. Yapının grubu: B
Sığınak	1	401				
Toplam	27	6903	61. 1 m² maliyeti (Bin TL): 300.000	62. Yapının inşaat maliyeti (Bin TL): 2070900000	63. Yapının arsa değeri (Bin TL): 83773750	64. Arsa dahil yapının maliye (Bin TL): 2154673750

YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER

65. ISITMA SİSTEMİ	67. TESİSATLAR		69. ORTAK KULLANIM ALANLARI	70. YAPIM SİSTEMLERİ	71. KULLANILAN MALZEME	
[ ] Uzaktan ısıtmalı kalorifer	[ ] Yangın tesisatı	[ ] Paratoner	[ ] Kömürlük	[ ] Yığma (Kagır)	[ ] Briket	[ ] Beton blok
[X] Merkezi içi kalorifer	[ ] Haberleşme tes.	[ ] Elektrik	[X] Sığınak	[X] İskelet (Karkas)	[X] Tuğla	[ ] Hafif panel
[ ] Kat kaloriferi	[X] Kanalizasyon	[ ] Jeneratör	[ ] Otopark	[ ] Çelik	[ ] Taş	[ ]
[ ] Doğalgaz sobası	[ ] Fosseptik	[ ] Hidrofor	[ ] Yangın merdiveni	[ ] Ahşap	[ ] Ahşap	[ ]
[ ] Soba	[ ] Arıtma	[ ]	[ ] Asansör	[X] Betonarme	[ ] Kerpiç	[ ]
[ ] Klima	**68. SICAK SU**		[ ] Ortak depo	[ ] Tünel kalıp	[ ] Gazbeton	[ ]
[ ]	Temin Şekli	Yakıt Cinsi	[X] Kapıcı dairesi	[X] Yerinde dökme	**72. DÖŞEME**	
[ ]	[ ] Termosifon	[ ] Otogaz	[ ] Bekci kulübesi	[ ]	[X] Plak Kiriş	
66. YAKIT CİNSİ	[ ] Şofben	[ ] LPG	[ ] Su deposu	[ ] Kompozit	[ ] Mantar döşeme	
[ ] Katı yakıt	[ ] Kombi	[ ] Fuel-oil	[ ] Kuyu suyu	[ ] Prefabrik	[ ] Asmolen	
[X] Fuel-oil	[ ] Güneş Kollektörü	[ ] Elektrik	[X] Şehir suyu	[ ]	[ ] Ahşap	
[ ] Doğalgaz	[ ] Müşterek	[ ] Katı Yakıt	[ ]		[ ]	
[ ] LPG	[ ]	[ ] Termal	[ ]		[ ]	
[ ] Elektrik		[ ]	[ ]		[ ]	

YAPI PROJELERİ

Onay tarihi		74. Adı Soyadı	75. Oda Sicil no.	76. Büro tescil no.	77. Oda belge no.	78. Adresi	79. İmza
Mimari 18 / 12 / 20 03	PROJE MÜELLİFİNİN	Serhat Soylu	23546	38123		Pınarpınarlık 44/132	
Statik / / 20		Hüseyin MERMERKAYA	40202		220	Serçeönü Mah. Bayfuat Cad. İkizler İş Merkezi Kat5/501	
Elektrik 31 / 12 / 20 03		Mehmet MERMERKAYA	16091		35	Serçeönü Mah. Bayfuat Cad. İkizler İş Merk.	
Makanik Tesisat / / 20		Süleyman Şahin	30660		21	Yenikapılı Mah. Erciyes Cad. No:7/A	
Peyzaj		Mahmut Büyükyan	6837	1006 02.KA	13	Sivas Cad. Stad. İşh. K:2 No:202	
Çevre		Mehmet ASKIN	074		55	Serçeönü Mah. Bayfuat	

YAPI RUHSATI
Building Licence

140837634

Barkod / Karekod:

1.Ruhsatı Veren Kurum: MELİKGAZİ BELEDİYESİ

2.Ruhsat verilen yapının adresi
İl: KAYSERİ İlçe: MELİKGAZİ
Köy: MERKEZ
Mahalle/Mevki: KEYKUBAT Mahalle tanıtım kodu: 0
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Küme adı: OSMAN KAVUNCU
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan tanıtım kodu: 3 Dış kapı no: 371
Site adı: .....

3.Pafta No:	4.Ada No:	5.Parsel No:	6.Blok No:	7.Bağımsız bölüm no:	8.Yapı Kimlik No:
K34C04A1B	3066	7		27 NOLU	140371394

9.Ruhsatın veriliş amacı
- [ ] 1.Yeni yapı
- [ ] 2.Yenileme
- [ ] 3.Yeniden
- [ ] 4.Ek bina
- [ ] 5.Kat ilavesi
- [ ] 6.İlave
- [ ] 7. Geçici
- [x] 8.Tadilat
- [ ] 9.Dolgu
- [ ] 10.Restorasyon
- [ ] 11.Güçlendirme
- [ ] 12.Kullanım değişimi
- [ ] 13.Fosseptik
- [ ] 14.Mekanik tesisat
- [ ] 15.Elektrik tesisatı
- [ ] 16.İsim değişikliği
- [ ] 17.İstinat duvarı
- [ ] 18.Bahçe duvarı

10.Ruhsatın onay tarihi	11.Ruhsat no	12.İlk ruhsat tarihi	13.İlk ruhsat no
07/10/2021	826	31.12.2003	4/13
14.İmar planı onay tarihi	15.İmar durum bel. tarihi	16.İmar durum bel. no	17.Zemin etüdü onay tarihi
...../...../.....	21.06.2021	21/923	...../...../.....
18.Parselasyon plan onay tarihi	19.Parselin kullanma amacı	20.Parselin alanı(m2)	
...../...../.....	KONUT+TİCARET	3350,47	
21.Tapu tescil belgesi veren kurum	22.Tapu tescil belgesi tarihi	23.Tapu tescil belgesi no	
MELİKGAZİ TAPU SİC.MÜD.	24.09.2021		
24. ÇED raporu onay tarihi	25.Planlanan inşaata başlama tarihi	26. Planlanan inşaatı bitirme tarihi	27.Ruhsatın geçerlilik tarihi
...../...../.....	05/10/2021	...../...../20.....	07/10/2026

Yapı Sahibinin

28.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no
TUNÇLAR KURUYEMİŞ GIDA İNŞ.SAN.VE TİC.A.Ş.AD.VEK.OSMAN ÖZDEMİR
- [x] Özel
- [ ] Kamu
- [ ] Yabancı

29.Bağlı olduğu vergi dairesi adı
OSTİM

30.Vergi kimlik no
8670444965

31.Adres
19 MAYIS MAH. GÖKMEYDANI SK. NO: 11 İÇ KAPI NO: 32 MELİKGAZİ / KAYSERİ

32. İmza

Yapı Müteahhidinin

33.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no
HALİL CAN ÇAKMAK, (CETAŞ TEKNİK YAPI SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ), 34903839818

34.Oda sicil no
57955

35.Bağlı olduğu vergi dairesi adı
GEVHER NESİBE

36.Vergi kimlik no
2061263462

37.Sigorta sicil no	38.Sözleşme tarihi	39.Sözleşme no	40.Yapı müteahhidi yetki belge no
4-4003-1-1-1162176-38-15-94-21	22.09.2021	21070	0038220671511603

41. Sicile esas adres
GEVHER NESİBE MAH. GÜR SK. A BLOK SİTESİ OFISIM KAYSERI BLOK NO: 8 İÇ KAPI NO: 34 KOCASINAN / KAYSERI

42. İmza

CETAŞ TEKNİK YAPI SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
G.Nesibe Mh. Gür Sk. A Blok Sitesi No:8 İç Kapı No: 34 Kocasinan / KAYSERİ
Tel: 0352 222 80 [illegible] Fax: 222 80 51 Kocasinan / KAYSERİ
Ticaret Sicil No: 208 126 [illegible]

Şantiye Şefinin

43.Adı soyadı, unvanı
DİDEM KARADUMAN, İNŞ.MÜH.

44.TC kimlik no
48634391446

45.Oda sicil no
138023

46.Sigorta sicil no	47.Sözleşme tarihi	48.Sözleşme no
	22.09.2021	21071

49.Adres
MEVLANA MAH. MEHMET TIMUÇİN CAD. DIEMPA SİTESİ SİTESİ NO: 31 İÇ KAPI NO: 11 TALAS / KAYSERİ

50. İmza

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

51.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	52.Bağımsız bölüm sayısı	53.Tadilat ruhsatı ise tadilat alanı (m2)	54.Toplam Yüzölçümü (m2)
1220 - Ofis ve İşyeri	3	1776,00	1776
Toplam: 1220 - Ofis ve İşyeri	3	1776,00	1776

Yapı İle İlgili Özellikler

55.Benzer yapı sayısı	56.Yapıda bağımsız bölüm sayısı	57.Yapıda konut birimi(daire) sayısı	58.Yapının taban alanı(m2)	59.Yapı inşaat alanı(m2)
1	29	26	1059	6903
60.Toplam yapı sayısı	61.Toplam bağımsız bölüm sayısı	62.Toplam konut birimi(daire) sayısı	63.Toplam taban alanı(m2)	64.Toplam yapı inşaat alanı(m2)
1	29	26	1059	6903

65.Yapının yol kotu altı kat sayısı	66.Yapının yol kotu üstü kat sayısı	67.Yapının toplam kat sayısı	68.İlave kat sayısı
1	14	15	
69.Yapının yol kotu altı yüksekliği(m)	70.Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)	71.Yapının toplam yüksekliği(m)	72.İlave kat yüksekliği(m)
3	44,95	47,95	

73.Yapının sınıfı	74.Yapının grubu	75. Grup no	76.1 m2 maliyeti (TL)	77.Yapının maliyeti (TL)	78.Yapının arsa değeri (TL)	79.Arsa dahil yapının maliyeti (TL)	80.Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL)
III	B	18	1800	12425400		12425400	3196800

Yapının Teknik Özellikleri

81.Isıtma Sistemi
- [x] 1.Merkezi ısıtmalı kalorifer
- [ ] 2.Bina içi kalorifer
- [ ] 3.Kat kaloriferi
- [ ] 4.Soba
- [ ] 5.Doğal gaz sobası
- [ ] 6.Klima
- [ ] 7. .....

82.Isınma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi
- [ ] 1.Katı yakıt
- [ ] 2.Fuel-oil
- [x] 3.Doğal gaz
- [ ] 4.LPG
- [ ] 5.Elektrik
- [ ] 6.Güneş
- [ ] 7.Termal
- [ ] 8.Rüzgar
- [ ] 9. .....

83.Sıcak Su Temin Şekli
- [ ] 1.Termosifon
- [ ] 2.Şofben
- [ ] 3.Güneş kollektörü
- [ ] 4.Kombi
- [ ] 5.Müşterek
- [ ] 6. .....

84.Sıcak Su Yakıt Cinsi
- [x] 1.Doğalgaz
- [ ] 2.LPG
- [ ] 3.Fuel-oil
- [ ] 4.Elektrik
- [ ] 5.Katı Yakıt
- [ ] 6.Termal
- [ ] 7. .....

85.İçme Suyu
- [x] 1.Şehir suyu
- [ ] 2.Kuyu suyu
- [ ] 3.Pınar suyu
- [ ] 4.Taşıma suyu

86.Atık su
- [x] 1.Kanalizasyon
- [ ] 2.Fosseptik

87.Tesisatlar
- [ ] 1.Arıtma
- [ ] 2.Baz istasyonu
- [x] 3.Doğalgaz
- [x] 4.Elektrik
- [x] 5.Haberleşme
- [x] 6.Pis su
- [x] 7.Temiz su
- [x] 8.Hidrofor
- [ ] 9.Jeneratör
- [ ] 10.Paratoner
- [ ] 11.Yangın tesisatı
- [ ] 12. .....

88.Ortak Kullanım Alanları
- [x] 1.Asansör
- [ ] 2.Bekçi kulübesi
- [x] 3.Açık otopark
- [ ] 4.Kapalı otopark
- [x] 5.Kapıcı dairesi
- [ ] 6.Kömürlük
- [ ] 7.Ortak depo
- [x] 8.Sığınak
- [ ] 9.Su deposu
- [ ] 10.Yangın merdiveni
- [ ] 11.Yüzme havuzu
- [ ] 12. .....

89.Yapının Taşıyıcı Sistemi
- [ ] 1.İskelet (Karkas)
  - [ ] 1.1. Betonarme
  - [ ] 1.2.Ahşap
  - [ ] 1.3.Çelik
- [ ] 2.Yığma (Kagir)
- [ ] 3.Prefabrik
- [ ] 4.Yarı prefabrik
- [ ] 5.Karma
- [ ] 6. .....
- [ ] 1.1.1.Çerçeveli sistem
- [ ] 1.1.2.Perdeli sistem
- [x] 1.1.3.Çerçeveli+Perdeli sistem

90.Duvar Dolgu Maddesi Cinsi
- [x] 1.Briket
- [ ] 2.Tuğla
- [ ] 3.Taş
- [ ] 4.Ahşap
- [ ] 5.Kerpiç
- [ ] 6.Gazbeton
- [ ] 7.Beton blok
- [ ] 8.Hafif panel
- [ ] 9. .....

91.Döşeme
- [x] 1.Plak Kiriş
- [ ] 2.Mantar döşeme
- [ ] 3.Asmolen
- [ ] 4.Ahşap
- [ ] 5.Hazır yapı elemanı
- [ ] 6. .....

92.Parsel Dışı Otoparkı
- [ ] 1. Var
- [ ] 2. Yok

Yapı Projeleri

93.Onay tarihi		94.Adı soyadı	95.TC kimlik no	96.Oda sicil no	97.Adresi	98. İmza
Mimari 13.08.2021	PROJE MÜELLİFİNİN	İSA AKDENİZ	26492133774	23580	ERENKÖY MAH. GÜZEL SK. NO: 3/4 MELİKGAZİ / KAYSERİ	
Statik ...../...../20.....						
Elektrik 21.09.2021		ALİ NURALAN	49627348980	29259	SAHABİYE MAH. BİRKAN SK. STAR APT. BLOK NO: 13 İÇ KAPI NO: 13 KOCASİNAN / KAYSERİ	
Mekanik Tesisat 6.10.2021		MEHMET BİLGİÇ	48250394746	81035	KÖŞK MAH. KÖŞK CAD. DOLMABAHÇE KONAĞI BLOK NO: 72 İÇ KAPI NO: 24 MELİKGAZİ / KAYSERİ	
...../...../20.....						
...../...../20.....						
...../...../20.....						
...../...../20.....						

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

5716

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

1. Belgeyi veren kurum **MELİKGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI** İli :KAYSERİ İlçe :MELİKGAZİ Bucak : Köy : Belediye :MELİKGAZİ Mahalle :KEYKUBAT Muhtarlık:	2. Belgenin veriliş amacı ☒ Kısmi Kullanma İzni ☐ Yapı Kullanma İzni 3. Belgeye esas ruhsat ☒ Yeni Yapı ☐ İlave ☐ Kat İlavesi ☐ Tadilat ☐ Kullanım Değişikliği ☐ Fosseptik ☐ İstinat Duvarı ☐ Bahçe Duvarı ☐ Yenileme ☐ Yeniden ☐	4. Belgenin onay tarihi **30-12-2005**	5. Belge no **4/32**	
		6. Pafta No **13**	7. Ada No **3066**	8. Parsel No **7**
	9.İmar planı onay tarihi **07-05-1987**	10.Parselasyon onay tarihi	11.İmar durumu tarihi ve no **04-04-2003 30KIA**	12.Parselin kullanma amacı ve al.(m²) **İŞYERİ+KONUT 3.350 m²**
	13. ÇED raporu onay tarihi	14. Zemin etüd onay tarihi	15.Tapu tes.bel.veren kurum **MELİKGAZİ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ**	16. Tapu tescil belgesi no ve tarihi **10819 13-12-2004**
	17. Yapı ruhsatı tarihi ve no **31-12-2003 4/13**	18. Tadilat ruhsatı tarihi ve no	19.Ruhsat yenileme tarihi	20.Yeniden ruhsat tarihi / 21.Ruhsat takip no

YAPI SAHİBİNİN		YAPI MÜTEAHHİDİNİN			ŞANTİYE ŞEFİNİN	
22. Adı soyadı ünvanı **YAPI MALİKLERİ ARKA SAYFADA** ☒ Özel ☐ Kamu		27. Adı soyadı ünvanı **ŞABAN HASNALÇACI veORTAKLARI**		28.Hukuki durumu	37. Adı soyadı ünvanı **İHSAN HASNALÇACI**	38. Oda sicil no
23. Bağlı olduğu vergi dairesi		29. Kurum sicil no **440030110**	30.Bağlı olduğu vergi dai. **MİMARSİNAN**	31.Vergi dai.sicil no **6210332323**	39. Büro tescil no.	40.Oda belge no
24. Vergi dairesi sicil no.		32. Sigorta sicil no.	33.Sözleşme tarihi ve no.	34.Müteahhitlik karne no	41. Sigorta sicil no.	42.Sözleş.tarihi ve no
25. Adres **KEYKUBAT MAH OSMAN KAVUNCU BUL NO:399**	26. İmza	35. Adres **SERCEÖNÜ MAH.BAYFUAT CAD. İKİZLER İŞ MER.KAT 5/501**		36. İmza	43. Adres **SERCCEÖNÜ MAH BAYFUAT CAD. İKİZLER İŞ MER KAT**	44. İmza

45.Yapının ünitelerinin kullanma amacı	46.Ünite sayısı	47.Yüzölçümü m²	48.Benzer yapı sayısı	49.Toplam yapı sayısı	50.Yapının taban alanı (m²)	51.Toplam taban alanı (m²)
			1	**1**	**1059**	**1059**
DÜKKAN	**1**	**1776 m²**	52.Yapıda bağımsız bölüm sayısı **1**	53.Toplam bağımsız bölüm sayısı **1**	54.Yapı inşaat alanı (m²) **1.776**	55.Toplam Yapı İnş. Alanı (m²) **1.776**
			56.Yapının yol kotu alt kat sayısı **1**	57.Yapının yol kotu üstü kat sayısı **1**	58.Yapının toplam kat sayısı **1**	59.İlave kat sayısı **1**
			60.Yapının yüksekliği (m) **6**	61.İlave kat yüksekliği (m)	62.Yapının sınıfı **III**	63.Yapının Grubu **B**
Toplam	**1**	**1776 m²**	64.1 m² maliyeti (YTL.) **359,00**	65.Yapının inş.maliyeti (YTL.) **637.584,00**	66.Yapının arsa değeri (YTL.) **78.511,00**	67.Arsa dahil yapının maliyeti (YTL.) **716.095,00**

YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER

68.ISITMA SİSTEMİ	70.TESİSATLAR		72.ORTAK KUL.ALANLARI	73.YAPIM SİSTEMİ	74.KULLANILAN MALZEME	
☐ Uzaktan ısıtmalı kalori	☐ Yangın tesisatı	☐ Paratoner	☐ Kömürlük	☐ Yığma (Kagir)	☐ Briket	☐ Beton blok
☒ Bina içi kalorifer	☐ Haberleşme tes.	☐ Elektrik	☒ Sığınak	☒ İskelet (Karkas)	☒ Tuğla	☐ Hafif panel
☐ Kat kaloriferi	☒ Kanalizasyon	☐ Jeneratör	☐ Otopark	☐ Çelik	☐ Taş	☐
☐ Doğalgaz sobası	☐ Foseptik	☒ Hidrofor	☐ Yangın Merdiveni	☐ Ahşap	☐ Ahşap	☐
☐ Soba	☐ Arıtma	☐	☒ Asansör	☒ Betonarme	☐ Kerpiç	☐
☐ Klima			☐ Ortak depo	☐ Tünel kalıp	☐ Gazbeton	☐
☐			☐ Kapıcı dairesi	☒ Yerinde dökme		
			☐ Bekçi kulübesi	☐		
			☒ Su deposu	☐ Kompozit		
			☐ Kuyu suyu	☐ Prefabrik		
			☒ Şehir suyu	☐		
			☐			
			☐			

69.YAKIT CİNSİ	71.SICAK SU	
	Temin Şekli	Yakıt cinsi
☐ Katı yakıt ☐ Güneş	☐ Termosifon	☐ Otogaz
☒ Fuel-oil ☐ Termal	☐ Şofben	☐ LPG
☐ Doğalgaz ☐ Rüzgar	☐ Kombi	☐ Fuel-oil
☐ LPG ☐	☒ Güneş Kollektörü	☐ Elektrik
☐ Elektrik ☐	☐ Müşterek	☐ Katı Yakıt
	☐	☐ Termal

75.DÖŞEME
☐ Plak Kiriş
☐ Mantar döşeme
☒ Asmolen
☐ Ahşap
☐
☐

Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısımlarına Kısmi Kullanma İzni düzenlenebilmesi için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanmış ve kullanılabilir olması şarttır. Kullanma İzni düzenlenmeyen yapılar ve/veya bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Toprağa gömülü bodrum katlar, yapının kapıcı dairesi hariç ortak alanları ile projesinde belirlenmeyen alanlar ikametgah olamaz. Bağımsız bölüme bağlı depolar, kömürlük, bağlı olduğu bağımsız bölüm ile birlikte elektrik, su vb. hizmetlerden faydalandırılır. Mekanik ve elektrik tesisatının inceleme ve denetimi yapılma kaydı ile aşağıda yazılı ..... adet daire, ...1..... adet dükkan veya ..... adet (diğer kullanımlar) tamamı belediye hizmetlerinden faydalandırılır.

YAPININ BİTEN KISIMLARI İÇİN VERİLEN YAPI KULLANMA İZİN BELGESİNİN		KONUT İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER								
76. Tarih ve numarası	77. Ünitenin adı	Konutun salon dahil oda sayısı	1 odalı	2 odalı	3 odalı	4 odalı	5 odalı	6 odalı	7+ odalı	TOPLAM
		78. Daire sayısı								
		79. Parke olan daire sayısı								
		80. Bir dairenin yüzölçümü								

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

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

1. Belgeyi veren kurum **MELİKGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI** İli :KAYSERİ ilçe :MELİKGAZİ Bucak : Köy : Belediye :MELİKGAZİ Mahalle :KEYKUBAT Muhtarlık:	2. Belgenin veriliş amacı ☒ Kısmi Kullanma İzni ☐ Yapı Kullanma İzni 3. Belgeye esas ruhsat ☒ Yeni Yapı ☐ İlave ☐ Kat İlavesi ☐ Tadilat ☐ Kullanım Değişikliği ☐ Fosseptik ☐ İstinat Duvarı ☐ Bahçe Duvarı ☐ Yenileme ☐ Yeniden ☐			4. Belgenin onay tarihi **23-06-2006**	5. Belge no **2/37**
				6. Pafta No **13**	7. Ada No **3066**	8. Parsel No **7**
	9.İmar planı onay tarihi **07-05-1987**	10.Parselasyon onay tarihi	11.İmar durumu tarihi ve no **04-04-2003 30KIA**	12.Parselin kullanma amacı ve al.(m²) **KONUT+İŞYERİ 3.350 m²**	
	13. ÇED raporu onay tarihi	14. Zemin etüd onay tarihi	15.Tapu tes.bel.veren kurum **MELİKGAZİ TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ**	16. Tapu tescil belgesi no ve tarihi **10793 13-12-2004**	
	17. Yapı ruhsatı tarihi ve no **31-12-2003 4/13**	18. Tadilat ruhsatı tarihi ve no	19.Ruhsat yenileme tarihi	20.Yeniden ruhsat tarihi	21.Ruhsat takip no

YAPI SAHİBİNİN		YAPI MÜTEAHHİDİNİN			ŞANTİYE ŞEFİNİN	
22. Adı soyadı ünvanı **YAPI MALİKLERİ ARKA SAYFADA** ☒ Özel ☐ Kamu		27. Adı soyadı ünvanı **ŞABAN HASNALÇACI veORTAKLARI**		28.Hukuki durumu	37. Adı soyadı ünvanı **İHSAN HASNALÇACI**	38. Oda sicil no **14703**
23. Bağlı olduğu vergi dairesi		29. Kurum sicil no	30.Bağlı olduğu vergi dai. **MİMARSİNAN**	31.Vergi dai.sicil no **6210332323**	39. Büro tescil no.	40.Oda belge no
24. Vergi dairesi sicil no.		32. Sigorta sicil no.	33.Sözleşme tarihi ve no.	34.Müteahhitlik karne no	41. Sigorta sicil no.	42.Sözleş.tarihi ve no
25. Adres **KEYKUBAT MAHO. KAVUNCU CAD ACELYA AP /**	26. İmza	35. Adres **SERCEÖNÜ MAH.BAYFUAT CAD İKİZLER İŞ MER KAT5/501**		36. İmza	43. Adres **SERCCEÖNÜ MAH BAYFUAT CAD. İKİZLER İŞ MER KAT**	44. İmza

45.Yapının ünitelerinin kullanma amacı	46.Ünite sayısı	47.Yüzölçümü m²	48.Benzer yapı sayısı	49.Toplam yapı sayısı	50.Yapının taban alanı (m²)	51.Toplam taban alan (m²)
			1	**1**	**348**	**348**
DAİRE	**26**	**4528 m²**	52.Yapıda bağımsız bölüm sayısı **26**	53.Toplam bağımsız bölüm sayısı **26**	54.Yapı inşaat alanı (m²) **4.528**	55.Toplam Yapı İnş. Alanı (m²) **4.528**
			56.Yapının yol kotu alt kat sayısı **1**	57.Yapının yol kotu üstü kat sayısı **13**	58.Yapının toplam kat sayısı **14**	59.İlave kat sayısı
			60.Yapının yüksekliği (m) **39**	61.İlave kat yüksekliği (m) **39**	62.Yapının sınıfı **III**	63.Yapının Grubu **B**
Toplam	**26**	**4528 m²**	64.1 m² maliyeti (YTL.) **381,00**	65.Yapının inş.maliyeti (YTL.) **1.725.168,00**	66.Yapının arsa değeri (YTL.) **435.500,00**	67.Arsa dahil yapının maliyeti (YTL.) **2.160.668,00**

YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER

68.ISITMA SİSTEMİ	70.TESİSATLAR		72.ORTAK KUL.ALANLARI	73.YAPIM SİSTEMİ	74.KULLANILAN MALZEME	
☐ Uzaktan ısıtmalı kalori	☒ Yangın tesisatı	☐ Paratoner	☐ Kömürlük	☐ Yığma (Kagir)	☐ Briket	☐ Beton blok
☒ Bina içi kalorifer	☐ Haberleşme tes.	☐ Elektrik	☒ Sığınak	☒ İskelet (Karkas)	☒ Tuğla	☐ Hafif panel
☐ Kat kaloriferi	☒ Kanalizasyon	☐ Jeneratör	☐ Otopark	☐ Çelik	☐ Taş	☐
☐ Doğalgaz sobası	☐ Foseptik	☒ Hidrofor	☒ Yangın Merdiveni	☐ Ahşap	☐ Ahşap	☐
☐ Soba	☐ Arıtma	☐	☒ Asansör	☒ Betonarme	☐ Kerpiç	☐
☐ Klima			☐ Ortak depo	☐ Tünel kalıp	☐ Gazbeton	☐
☐			☒ Kapıcı dairesi	☒ Yerinde dökme	75.DÖŞEME	
69.YAKIT CİNSİ	71.SICAK SU		☐ Bekçi kulübesi	☐	☐ Plak Kiriş	
☐ Katı yakıt ☐ Güneş	Temin Şekli	Yakıt cinsi	☒ Su deposu	☐ Kompozit	☐ Mantar döşeme	
☒ Fuel-oil ☐ Termal	☐ Termosifon	☒ Otogaz	☐ Kuyu suyu	☐ Prefabrik	☐ Asmolen	
☐ Doğalgaz ☐ Rüzgar	☒ Şofben	☐ LPG	☒ Şehir suyu	☐	☐ Ahşap	
☐ LPG ☐	☐ Kombi	☐ Fuel-oil	☐		☐	
☐ Elektrik ☐	☐ Güneş Kollektörü	☐ Elektrik	☐		☐	
	☐ Müşterek	☐ Katı Yakıt				
	☐	☐ Termal				

Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısımlarına Kısmi Kullanma İzni düzenlenebilmesi için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanmış ve kullanılabilir olması şarttır. Kullanma İzni düzenlenmeyen yapılar ve/veya bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Toprağa gömülü bodrum katlar, yapının kapıcı dairesi hariç ortak alanları ile projesinde belirlenmeyen alanlar ikametgah olamaz. Bağımsız bölüme bağlı depolar, kömürlük, bağlı olduğu bağımsız bölüm ile birlikte elektrik, su vb. hizmetlerden faydalandırılır. Mekanik ve elektrik tesisatının inceleme ve denetimi yapılma kaydı ile aşağıda yazılı ....**26**.... adet daire, ... adet dükkan veya ..... adet (diğer kullanımlar) tamamı belediye hizmetlerinden faydalandırılır.

YAPININ BİTEN KISIMLARI İÇİN VERİLEN YAPI KULLANMA İZİN BELGESİNİN		KONUT İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER								
76. Tarih ve numarası	77. Ünitenin adı	Konutun salon dahil oda sayısı	1 odalı	2 odalı	3 odalı	4 odalı	5 odalı	6 odalı	7+ odalı	TOPLAM
		78. Daire sayısı				**26**				**26**
		79. Parke olan daire sayısı								
		80. Bir dairenin yüzölçümü				**174 m²**				**4528**

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ
Certificate of permission for use of building

130066657

Barkod / Karekod:

1.Belgeyi veren kurum: MELİKGAZİ BELEDİYESİ

2.Belge verilen yapının adresi
İl: KAYSERİ — İlçe: MELİKGAZİ
Köy: ..... — Belediye: MELİKGAZİ BELEDİYESİ
Mahalle: KEYKUBAT MAH. — Mahalle tanıtım kodu: 9
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Küme adı: OSMAN KAVUNCU
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Küme tanıtım kodu: 3 — Dış kapı no: 371
Site adı: ..... — Yapı Kimlik No: 140371394

9. Belgenin veriliş amacı: [x] Kısmi Kullanma İzni [ ] Yapı Kullanma İzni [ ] Geçici

10. Belgenin onay tarihi: 04.08.2022

11. Belge no: 416

12. Belgeye esas ruhsat: [ ] 1.Yeni yapı [ ] 2.Yenileme [ ] 3.Yeniden [ ] 4.Ek bina [ ] 5.Kat ilavesi [ ] 6.İlave [ ] 7. Geçici [x] 8.Tadilat [ ] 9.Dolgu [ ] 10.Restorasyon [ ] 11.Güçlendirme [ ] 12.Kullanım değişimi [ ] 13.Fosseptik [ ] 14.Mekanik tesisat [ ] 15.Elektrik tesisatı [ ] 16.İsim değişikliği [ ] 17.İstinat duvarı [ ] 18.Bahçe duvarı [ ] 19. .....

13. İlk yapı ruhsatı tarihi	14. İlk yapı ruhsatı no	15. Son yapı ruhsatı tarihi	16. Son yapı ruhsatı no	17. Yenileme ruhsatı tarihi
31.12.2003	4/13	7.10.2021	826	...../...../.....

18. Yeniden ruhsat tarihi	19. Tadilat ruhsatı tarihi	20. İmar planı onay tarihi	21. İmar durumu tarihi	22. İmar durumu no
...../...../.....	...../...../.....	...../...../.....	21.06.2021	21/923

3.Pafta No:	4.Ada No:	5.Parsel No:	6.Blok No:
K34C04A1B	3066	7	

23. Zemin etüdü onay tarihi	24. ÇED raporu onay tarihi	25. Tapu tescil belgesi tarihi	26. Tapu tescil belgesi no
...../...../.....	...../...../.....	24.09.2021	

7.Kısmi kullanma izni ise belge verilen bağımsız bölüm	8. Daha önce kısmi kullanma izni alınan bağımsız bölüm no	27.Tapu tescil belgesi veren kurum	28. Parselasyon planı onay tarihi	29. Parselin kullanma amacı	30. Parselin alanı(m2)
27		MELİKGAZİ TAPU SİC.MÜD.	...../...../.....	KONUT+TİCARET	3350,47

Yapı Sahibinin

31.Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no: TUNÇLAR KURUYEMİŞ GIDA İNŞ.SAN.VE TİC.A.Ş.AD.VEK.OSMAN ÖZDEMİR
[x] Özel [ ] Kamu [ ] Yabancı

32. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: OSTİM

33.Vergi kimlik no: 8670444965

34. Adres: 19 MAYIS MAH. GÖKMEYDANI SK. ELİT PARK APT BLOK NO: 11 İÇ KAPI NO: 32 MELİKGAZİ / KAYSERİ

35.İmza

Yapı Müteahhidinin

36.Adı soyadı,unvanı, T.C kimlik no: HALİL CAN ÇAKMAK, (CETAŞ TEKNİK YAPI SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ), 34903839818

37.Oda sicil no: 57955

38.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: GEVHER NESİBE

39.Vergi kimlik no: 2061263462

40.Sigorta sicil no: 4-4003-1-1-1162176-38-15-94-21

41.Sözleşme tarihi: 22.09.2021

42.Sözleşme no: 21070

43.Yapı müteahhidi yetki belge no: 0038220671511603

44. Sicile esas adres: GEVHER NESİBE MAH. GÜR SK. A BLOK SİTESİ OFISIM KAYSERİ BLOK NO: 8 İÇ KAPI NO: 34 KOCASİNAN / KAYSERİ

45.İmza

Şantiye Şefinin

46.Adı soyadı, unvanı: DİDEM KARADUMAN, İNŞ.MÜH.

47.T.C kimlik no: 48634391446

48.Oda sicil no: 138023

49.Sigorta sicil no:

50.Sözleşme tarihi: 22.09.2021

51.Sözleşme no: 21071

52.Adres: MEVLANA MAH. MEHMET TİMUÇİN CAD. DEMPA SİTESİ SİTESİ NO: 31 İÇ KAPI NO: 11 TALAS / KAYSERİ

53.İmza

Belge Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

54.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	55.Bağımsız bölüm sayısı	56.Yüzölçümü (m2)
1220 - Ofis ve İşyeri	3	1776
Toplam: 1220 - Ofis ve İşyeri	3	1776

Yapı İle İlgili Özellikler

57.Benzer yapı sayısı	58.Yapıda bağımsız bölüm sayısı	59.Yapıda konut birimi(daire) sayısı	60.Yapının taban alanı(m2)	61.Yapı inşaat alanı(m2)
1	29	26	1059	6903

62.Toplam yapı sayısı	63.Toplam bağımsız bölüm sayısı	64.Toplam konut birimi(daire) sayısı	65.Toplam taban alanı(m2)	66.Toplam yapı inşaat alanı(m2)
1	29	26	1059	6903

67.Yapının yol kotu altı kat sayısı	68.Yapının yol kotu üstü kat sayısı	69.Yapının toplam kat sayısı	70.İlave kat sayısı
1	14	15	

71.Yapının yol kotu altı yüksekliği(m)	72.Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)	73.Yapının toplam yüksekliği(m)	74.İlave kat yüksekliği(m)
3	44,95	47,95	

75.Yapının sınıfı	76.Yapının grubu	77.1 m2 maliyeti(TL)	78.Yapının maliyeti (TL)	79.Yapının arsa değeri (TL)	80.Arsa dahil yapının maliyeti (TL)	81.Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL)
III	B	1800	12425400		12425400	3196800

Yapının Teknik Özellikleri

82.Isıtma Sistemi: [ ] 1.Merkezi ısıtmalı kalorifer [ ] 2.Bina içi kalorifer [ ] 3.Kat kaloriferi [ ] 4.Soba [ ] 5.Doğal gaz sobası [ ] 6.Klima [ ] 7. .....

83.Isınma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi: [ ] 1.Katı yakıt [ ] 2.Fuel-oil [x] 3.Doğalgaz [ ] 4.LPG [ ] 5.Elektrik [ ] 6.Güneş [ ] 7.Termal [ ] 8.Rüzgar [ ] 9. .....

84.Sıcak Su Temin Şekli: [ ] 1.Termosifon [ ] 2.Şofben [ ] 3.Güneş kollektörü [ ] 4.Kombi [ ] 5.Müşterek [ ] 6. .....

85.Sıcak Su Yakıt Cinsi: [x] 1.Doğalgaz [ ] 2.LPG [ ] 3.Fuel-oil [ ] 4.Elektrik [ ] 5.Katı Yakıt [ ] 6.Termal [ ] 7. .....

86.İçme Suyu: [ ] 1.Şehir suyu [ ] 2.Kuyu suyu [ ] 3.Pınar suyu [ ] 4.Taşıma suyu

87.Atık su: [x] 1.Kanalizasyon [ ] 2.Fosseptik

88.Tesisatlar: [ ] 1.Arıtma [ ] 2.Baz istasyonu [x] 3.Doğalgaz [x] 4.Elektrik [x] 5.Haberleşme [x] 6.Pis su [x] 7.Temiz su [x] 8.Hidrofor [ ] 9.Jeneratör [ ] 10.Paratoner [ ] 11.Yangın tesisatı [ ] 12. .....

89.Ortak Kullanım Alanları: [x] 1.Asansör [ ] 2.Bekçi kulübesi [x] 3.Açık otopark [ ] 4.Kapalı otopark [x] 5.Kapıcı dairesi [ ] 6.Kömürlük [ ] 7.Ortak depo [x] 8.Sığınak [ ] 9.Su deposu [ ] 10.Yangın merdiveni [ ] 11.Yüzme havuzu [ ] 12. .....

90.Yapının Taşıyıcı Sistemi: [ ] 1.İskelet (Karkas) → [ ] 1.1. Betonarme → [ ] 1.1.1.Çerçeveli sistem; [ ] 1.1.2.Perdeli sistem; [x] 1.1.3.Çerçeveli+Perdeli sistem; [ ] 1.2.Ahşap; [ ] 1.3.Çelik; [ ] 2.Yığma (Kagir); [ ] 3.Prefabrik; [ ] 4.Yarı prefabrik; [ ] 5.Karma; [ ] 6. .....

91.Duvar Dolgu Maddesi Cinsi: [x] 1.Briket [x] 2.Tuğla [ ] 3.Taş [ ] 4.Ahşap [ ] 5.Kerpiç [ ] 6.Gazbeton [ ] 7.Beton blok [ ] 8. Hafif panel [ ] 9. .....

92.Döşeme: [x] 1.Plak kiriş [ ] 2.Mantar döşeme [ ] 3.Asmolen [ ] 4.Ahşap [ ] 5.Hazır yapı elemanı [ ] 6. .....

Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısımlarına Kısmi Kullanma İzni düzenlenebilmesi için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanmış ve kullanılabilir olması şarttır. Kullanma İzni düzenlenmeyen yapılar ve/veya bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Toprağa gömülü bodrum katlar, yapının kapıcı dairesi hariç ortak alanları ile projesinde belirlenmeyen alanlar ikametgah olamaz. Bağımsız bölümlere bağlı depolar, kömürlük, bağlı olduğu bağımsız bölüm ile birlikte elektrik, su vb. hizmetlerden faydalandırılır. Mekanik ve elektrik tesisatının inceleme ve denetimi yapılmak kaydı ile aşağıda yazılı ..... adet daire, 3 adet dükkan veya ..... adet(diğer kullanımlar) tamamı belediye hizmetinden faydalanır.

Yapının Biten Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Belgesinin

93. Belge tarihi	94.Belge no	95.Blok no	96.Bağımsız bölüm no
...../...../.....			
...../...../.....			
...../...../.....			
...../...../.....			
...../...../.....			

Konut İle İlgili Özellikler

	97. Konutun salon dahil oda sayısı							TOPLAM
	1	2	3	4	5	6	7+	
98.Daire sayısı				26				26
99. Parke olan daire sayısı				26				26
100. Bir dairenin yüzölçümü				174				4524

KİRA SÖZLEŞMESİ

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

Ada - Parsel : 3066 Ada – 7 Parsel

Cadde-Sokak : Karaağaç Sokak

Kapı No : 1-A

Kiralananın Cinsi : Dükkan

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

Vergi No : 8670444965 Ostim VD.

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

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

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

Sözleşme Tanzim Tarihi : 12/11/2021

Sözleşme Süresi : ON (10) YIL

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

Kiralananın Durumu : Boş olarak verilmiştir.

GENEL KOŞULLAR:

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

2. Kiracı, kiralananı özenle kullanmak zorundadır.

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

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

4. Kiracı, kiralananı kısmen veya tamamen üçüncü kişilere kiralayamaz, alt kiraya veremez; devir ve temlik edemez.

5. Kiracı, kiralayanın yazılı izni olmadıkça, kiralananda değişiklik yapamaz; aksi halde, doğacak zararı karşılamak zorundadır.

6. Üçüncü kişilerin kiralanan üzerinde hak iddia etmeleri halinde, kiracı, durumu derhal kiralayana haber vermek zorundadır.

7. Kiracı, kiralananda yapılması gereken bakım ve onarımları, derhal kiralayana bildirmek zorundadır; aksi halde doğacak zarardan sorumludur.

8. Kiracı, kat malikleri kurulunca kendisine tebliğ edilen hususları, kiralayana haber vermek zorundadır.

9. Kiracı, kat malikleri kurulu kararı uyarınca, yapılması gereken işlere izin vermek zorundadır.

10. Kiracı, kiralanandaki onarımlara katlanmak ve kiralanandaki olağan kullanımdan dolayı yapılması gereken onarımları yapmak/yaptırmak ve giderlerini karşılamak zorundadır.

11. Kiralananın mülkiyet hakkından doğan vergileri kiralayana, kullanımdan doğan vergi, resim ve harçları kiracıya aittir.

12. Kiracı, kira sözleşmesinin sonunda, kiralananı aldığı şekilde, kiralayana teslim etmek zorundadır: Keza kiralananla birlikte teslim edilen demirbaşlar da alındığı şekilde, kiralanana teslim edilmediği takdirde, oluşan hasarların bedelinin kiralayana ödenmesi veya eski hale getirilmesi zorunludur.

13. Kiralananın iyi ve kullanılmaya elverişli halde teslim edildiği asıldır. Aksi durum kiracı tarafından ispatlanmak zorundadır. Kiralananın normal kullanımından dolayı ortaya çıkacak yıpranma ve eksikliklerden dolayı kiracı sorumlu değildir.

14. Kiracı, kira sözleşmesinin sona ermesi veya satılığa çıkartılması halinde, kiralananın gezilmesine ve incelenmesine izin vermek zorundadır.

15. Kiralananın boşaltılması/tahliyesi gerektiği hallerde, kiralananın boşaltılmaması durumunda ortaya çıkacak zararlardan dolayı kiracı sorumlu olacaktır.

16. Kiracı, kendisi veya birlikte oturanların sağlığı için ciddi tehlike oluşturmayan kusurlardan dolayı, kiralayanı teslim almaktan kaçınamaz, sözleşmeyi bozamaz ve kiradan indirim talebinde bulunamaz.

17. Kiracı, binaya hasar vermeden yaptığı lüks şeyleri binaya zarar vermeden sökebilir ya da bedelini almak kaydıyla kiralayana bırakabilir.

18. Kiracı, kiralayanın yazılı olurunu almak ve giderleri kendisine ait olmak üzere, genel anten, uydu anteni, kablo televizyon gibi donanımları yaptırabilir.

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

ÖZEL KOŞULLAR:

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

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

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

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

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

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

5. Kira bedelleri, her ayın en geç 7. İş gününe kadar, kiraya verenin **Garanti Bankası, Ostim Şubesindeki TR1600062001615000006297164** numaralı hesabına yatırılacaktır. Bir kira yılı içinde üst üste 3 ay kiranın ödenmemesi halinde kiraya konu taşınmaz tahliye edilecektir. KİRAYA VEREN, ödeme mahallini tek yanlı olarak ve dilediği şekilde değiştirmeye yetkilidir. KİRAYA VEREN bu değişiklikleri de KİRACI'ya yazılı olarak bildirecektir. KİRACI, bu bildirimden sonra ödemelerini KİRAYA VEREN'in yeni hesabına yapacaktır

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tarih:05/10/2022

Kiracı	Kiralaya Veren
Köfteci Yusuf Hazır Yemek Tic. A.Ş San. Tic. A.Ş	Tunçlar Kuruyemiş Gıda İnş. San.
(Adına Yetkili Müdür)	(Adına Yetkili Müdür) Abdullah Tunç

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

31.01.2025 Tarihinden İtibaren Geçerli Olan UDS Tanımlı Değer Esasları
UDS-102

31.01.2025 Tarihinden İtibaren Geçerli Olan UDS Tanımlı Değer Esasları
UDS-102

- ✓ **A10. Pazar Değeri (Market Value)**

Pazar değeri, bir varlığın ve/veya borcun değerleme 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 edebilecek fiyat gerçekçi bir şekilde tahmin edilemez. Bir satıcının zorunlu satışta kabul edeceği fiyat aşağıdakileri yansıtacaktır.

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

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

UDS-103

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

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

Pazar yaklaşımı, her zaman işlem hacmini, işlem sıklığını, gözlemlenen fiyat aralığının ve değerleme tarihine yakınlığı dikkate almalıdır. Pazar yaklaşımı aşağıdaki durumlarda uygulanmalı ve önemli ölçüde ağrılık 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 sübjektif düzeltmeler gerektirmesi,
(d) Son işlemlerle ilgili bilgiler güvenilir değildir (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgi, sinerjik alıcı, emsallere uygun olmayan, sıkıntılı satış, vb.)

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

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

Aşağıdaki koşullar altında gelir yaklaşımı uygulanmalı ve önemli ölçüde ağırlık verilmelidir

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

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

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

İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi;

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

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

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

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

Maliyet yaklaşımı aşağıdaki durumlarda uygulanmalı ve önemli ölçüde ağrılık 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.

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

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

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

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

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

Tek başına değerlenen bir varlığın en verimli ve en iyi kullanımı, bir varlık grubunun parçası olarak kullanıldığında en yüksek ve en iyi kullanımından farklı olabilir; bu durumda, varlığın grubun genel değerine katkısı dikkate alınmalıdır.
En verimli ve en iyi kullanımın belirlenmesi aşağıdakilerin dikkate alınmasını içerir:

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

- 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 tartışılsa dahi- hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerleme çalışanının 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 edilebilindiği kadarı ile yer almaktadır. Bilgiler alınan belgelere göre değerlendirilmiştir.
- Değerlemeci eldeki verilerin doğruluğunu kabul ederek, genel bir değerleme 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 değerleme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerleme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerin 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 değerin 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 değerleme 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 değerleme çalışması yapılmıştır.
- Bu rapor, finans kurumlarının kendi şartnamelerine bağlı olarak hazırlanmamıştır; SPK Standartları'na göre hazırlanmıştır.

✓ **Kayseri İli**

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

Orta Kızılırmak Bölümünde, Erciyes Dağı'nın eteklerinde bir ildir. Kuzey ve kuzeybatıda Yozgat, kuzey ve kuzeydoğuda Sivas, doğuda Kahramanmaraş, güneyde Adana, güneybatıda Niğde, batıda ise Nevşehir illeriyle çevrilidir.

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

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

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

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

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

İl	Toplam	Yüzölçümü (Km²)	Nüfus Yoğunluğu
Kayseri	1.445.683	17.043	84,8 kişi/km²

✓ **Melikgazi İlçesi**

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

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

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

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

Ad/ Soyad	:	Cansel Şirin (Turgut) YAZICI
Doğum Yeri ve Tarihi	:	Samsun, 15.08.1971
Meslek/ Eğitim Durumu	:	Marmara Üniversitesi, Sermaye Piyasası ve Borsa (1995) Lisans Üstü Yıldız Teknik Üniversitesi Endüstri Mühendisi, (1992) Lisans
Pozisyon	:	EVA Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş. Genel Müdür- Sorumlu Değerleme Uzmanı, FRICS
İş Tecrübesi	:	2008- EVA Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş. Genel Müdür, Yönetici Ortak 2008-2008 REAG- Real Estate Advisory Group Genel Müdür /Lisanslı Değerleme Uzmanı 2003-2008 TSKB Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş. Genel Müdür/ Lisanslı Değerleme Uzmanı 1998-2003 Metro Asset Management Geliştirme ve Değerleme Müdürü 1994-1998 McDonald's Restaurantları AŞ, Gayrimenkul Geliştirme Koordinatörü 1992-1994 Rant Finansal Kiralama AŞ, Leasing Pazarlama Uzmanı
Seminer & Kurslar	:	✓ Gayrimenkul Değerleme Teknikleri, Mevzuatımızda Gayrimenkul konularında çeşitli kurslar, ✓ Gayrimenkul finansmanı ve analizi konularında çeşitli zamanlarda alınan eğitimler, ✓ Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları, kuruluş, hukuki yapısı ve halka açılması konusunda kurslar, ✓ Yatırım Projelerinin teşvikleri konusunda seminerler, ✓ Alışveriş Merkezleri, değerlemesi ve fizibilitesi konusunda eğitim (Almanya), ✓ Ticari Gayrimenkul yer seçimi, geliştirme ve koordinasyonu eğitimi (Amerika) ✓ Yönetim, liderlik ve koordinasyon eğitimi (Amerika) ✓ Toplam Kalite Yönetimi ve medya ilişkileri konusunda şirket içi eğitimler
Yabancı Diller	:	İngilizce
Yayınlanan Kitapları	:	Gayrimenkulden Para Kazanmak Gayrimenkul Terimleri Sözlüğü (İngilizce-Türkçe/Türkçe-İngilizce,-Hazırlayan kişilerden biri)
Lisanslar/Yeterlilikler	:	**SPK Onaylı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı-400112** **FRICS – Royal Institute of Chartered Surveyors**
Dernek Üyeliği	:	Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği (TDUB) Gayrimenkul Yatırım Ortakları Derneği (GYODER)
Diğer	:	Değişik kurum ve kuruluşlarda, üniversitelerde gayrimenkul, gayrimenkul değerleme ve proje değerleme üzerine çeşitli dersler vermekte, değişik basın yayın organlarında ve platformlarda değerleme ve gayrimenkul üzerine yazılar yazmaktadır.

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 03.03.2015 No : 403763

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Ahmet DURMUŞ

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLAOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)

İmza Yetkili
Yeminli Başkatip
Yaşar SARI

16 Haziran 2015

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

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)

Tarih : 01.02.2007 No : 400461

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

Özdil BAŞTÜRK

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

TSPAKB Türkiye S.A.'nın Sermaye Piyasası Aracı Kurumlar Birliği KURULUŞ: 2001

Tevfik Metin AYIŞIK
BİRLİK BAŞKANI

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 14.04.2003

No : 400112

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Cansel Şirin TURGUT

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Turgut TOKGÖZ
GENEL SEKRETER

Türkiye Sermaye Piyasası Aracı Kuruluşları Birliği ★ TSPAKB
KURULUŞ:2001

Y.Ziya TOPRAK
BİRLİK BAŞKANI

TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 20.09.2019 **Belge No: 2019-01.1602**

Sayın Ahmet DURMUŞ

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

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul 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

TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ

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 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

TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ

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

TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ

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

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

Saygılarımızla,

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