

ÇİTLEKÇİ MAĞAZACILIK GIDA A.Ş.

KIRIKKALE YAHŞİHAN'DA KONUMLANMIŞ ARSA DEĞERLEME RAPORU

Yahşihan/KIRIKKALE

Rapor No: 2025R0173-9
Rapor Tarihi: 30.01.2026

YÖNETİCİ ÖZETİ

Gayrimenkulün Mevcut Kullanımı	: Değerleme günü itibariyle toplamda 17.940,43 m ² yüzölçümüne sahip, Kırıkkale ili, Yahşihan ilçesi, Yeşilvadi mahallesi içerisinde konumlu hisseli mülkiyete sahip arsa.
Gayrimenkulün Açık Adresi	: Kırıkkale İli, Yahşihan ilçesi, Yeşilvadi Mahallesi, 1892 Ada, 4 Parsel Yahşihan/KIRIKKALE
Gayrimenkulün Adres Kodu¹	: -
Gayrimenkulün Mevcut Kullanımı	: Değerlemeye konu gayrimenkul için saha ziyareti sırasında yapılan incelemeler doğrultusunda taşınmazın boş arsa kullanımına sahip olduğu gözlemlenmiştir.
Rapor Tarihi	: 30.01.2026
Rapor No	: 2025R0173-9
Kullanılan Değerleme Yöntemleri	: Değer tespitinde Pazar Yaklaşımı Yöntemi kullanılmıştır.
Çalışmanın Tanımı	: Gayrimenkulün "Pazar Yaklaşımı Yöntemi" yöntemine göre Pazar değeri takdiri.
Raporu Talep Eden	: Çitlekci Mağazacılık Gıda A.Ş.
Tapu Bilgileri	: Kırıkkale ili, Yahşihan ilçesi, Yeşilvadi Mahallesi, 1892 ada, 4 parselde konumlanmış "Arsa" vasıflı gayrimenkul. Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin detaylı tapu bilgileri raporun "4.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri" bölümünde açıklanmaktadır.
İmar Durumu	: Kırıkkale ili, Yahşihan ilçesi, Yeşilvadi Mahallesi, 1892 ada, 4 no'lu parsel "Konut" fonksiyonunda, KAKS: 2,50 yapılaşma koşullarına sahip gayrimenkul. Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin detaylı imar durumu raporun "4.3 Gayrimenkulün İmar Durumu" bölümünde açıklanmaktadır.

Gayrimenkulün Yasal Durumuna Göre 31.12.2025 Tarihli Olarak Takdir Edilen Pazar Değeri;

	KDV Hariç (TL)	%10 KDV Dahil (TL) ²
Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Gayrimenkulün	304.987.000	335.485.700
Toplam Pazar Değeri;		

Değerleme konusu gayrimenkul için Pazar Yaklaşımı'na göre 1892 ada 4 parselin toplam KDV Hariç Pazar değeri **304.987.000.-TL** olarak hesaplanmış, Çitlekci Mağazacılık Gıda Anonim Şirketi'nin 679343/1794043 hissesine düşen arsa değeri KDV Hariç 115.489.000.- TL olarak hesaplanmıştır.

Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası'nın 31.12.2025 tarihli satış kurlarına göre;

1 USD alış kuru = 42,85 TL, 1 USD satış=42,92 TL
1 Euro alış kuru = 50,29 TL, 1 EURO satış=50,38 TL
Olarak kabul edilmiştir.

BEYANIMIZ

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

Lisanslı Değerleme Uzman Yardımcısı	Lisanslı Değerleme Uzmanı	Lisanslı Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
			
Beyza YILDIZ	Evren TÜFEKÇİ	Özdiş ŞAHİN	Cansel Şirin YAZICI
Lisans No: 936889	Lisans No: 402789	Lisans No: 400461, MRICS, RICS Registered Valuer	Lisans No: 400112, FRICS, RICS Registered Valuer

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

² KDV oranı şirketlerin KDV'li mülk satış konusuna girmektedir. Bu hesaplamaların rutin KDV uygulaması olacağı ve KDV oranının %10 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
GAYRİMENKULÜN TAPU KAYITLARI, MÜLKİYET VE İMAR İLGİLERİ	13
4.1 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları ve Mülkiyet Bilgileri	13
4.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları, Takyidat Bilgileri, Son 3 Yılda Gerçekleşen Alım-Satım İşlemlerine İlişkin Bilgi	13
4.2.1 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat (Devir Edilebilmesine İlişkin Sınırlama)	
Olup Olmadığına İlişkin Bilgi	13
4.3 Gayrimenkulün İmar Durumu, Plan, Proje, Ruhsat ve Dokümanlar	13
4.3.1. Gayrimenkulün İmar Durumu	13
4.3.2 Gayrimenkulün Son 3 Yıllık Dönemde Gerçekleşen Hukuki Durumunda, İmar Durumundaki Değişikliklere İlişkin Bilgi	16
4.3.3. Gayrimenkulün Plan, Proje, Ruhsat ve Doküman Bilgisi	16
4.3.4. Gayrimenkule İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar	16
4.4 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler	16
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	16
BÖLÜM 5	17
GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER VE ANALİZLER	17
5.1 Gayrimenkulün Konumu ve Bulunduğu Bölgenin Analizi	17
5.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkul Değerine Etkisi	18
5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Mevcut Durumuna İlişkin Yapılan Tespitler	31
5.4 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yapısal ve Teknik İnşaat Özellikleri	31
5.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziksel ve İç Mekan İnşaat Özellikleri	31
5.6 Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler	31
5.7 Varsa Mevcut Yapı İle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler ile Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanununun 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	31
5.8 Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibari ile Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi ise Üzerinde Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığına Dair Bilgi	31
BÖLÜM 6	32
GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİ	32
6.1 Gayrimenkulün Analizi	32
6.2 Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Faktörler – SWOT Analizi	33
6.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların/Yöntemlerin Analizi ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri	33
6.3.1 Pazar Yaklaşımı	33
6.3.1.1 Pazar Değeri Takdiri	38
BÖLÜM 7	41
SONUÇ – NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	41
BÖLÜM 8	42
EKLER	42

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

Rapor Numarası	:	2025R0173_9
Rapor Tarihi	:	30.01.2026
Değer Tarihi	:	31.12.2025
Raporun Kapsamı	:	Söz konusu çalışma, gayrimenkulün 31.12.2025 tarihli pazar değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla Uluslararası Değerleme Standartlarına ve SPK mevzuatına uygun olarak hazırlanan değerleme raporudur.
Raporun Amacı	:	31.12.2025 değer tarihli mali tablolarda ve halka arz işlemlerinde kullanılmak üzere hazırlanmış olan değerleme raporudur.
Raporun Türü	:	Bu rapor 31.08.2019 tarihli ve 30874 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)’in 1. Maddesi 2. fıkrasına uygun olarak hazırlanmıştır.
Özel Varsayımlar	:	Değerlemeye konu taşınmazlar için değer tarihi 31.12.2025 olarak belirlenmiş ve buna göre değer takdiri yapılmıştır.

ŞİRKET BİLGİLERİ

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

SÖZLEŞME/MÜŞTERİ/YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER

Müşteri Unvanı / Adresi	:	Çitlekçi Mağazacılık Gıda A.Ş. / Macun Mahallesi, 177. Cadde, No:10, Yenimahalle / ANKARA												
Rapor Talep Tarihi	:	19.12.2025												
Çalışmanın Başlangıç Tarihi	:	23.12.2025												
Dayanak Sözleşmesi Tarihi	:	23.12.2025												
Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar	:	Değerleme çalışması kapsamında müşteri tarafından herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.												
Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	:	Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir olumsuz faktör bulunmamaktadır.												
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	:	Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri’ne göre daha önce değerleme konusu gayrimenkul için rapor düzenlenmemiştir. <table><tr><td>Değer Tarihi</td><td>30.09.2024</td><td>31.12.2024</td></tr><tr><td>Rapor Numarası</td><td>2024R0161_9</td><td>2024R0198_9</td></tr><tr><td>Takdir Edilen KDV Hariç Değer (TL) (Hisseye Düşen)</td><td>84.918.000.-TL</td><td>91.712.000.-TL</td></tr><tr><td>Raporu Hazırlayanlar</td><td>Ahmet Durmuş Evren TÜFEKÇİ Özdil Şahin Cansel Şirin Yazıcı</td><td>Ahmet Durmuş Evren TÜFEKÇİ Özdil Şahin Cansel Şirin Yazıcı</td></tr></table>	Değer Tarihi	30.09.2024	31.12.2024	Rapor Numarası	2024R0161_9	2024R0198_9	Takdir Edilen KDV Hariç Değer (TL) (Hisseye Düşen)	84.918.000.-TL	91.712.000.-TL	Raporu Hazırlayanlar	Ahmet Durmuş Evren TÜFEKÇİ Özdil Şahin Cansel Şirin Yazıcı	Ahmet Durmuş Evren TÜFEKÇİ Özdil Şahin Cansel Şirin Yazıcı
Değer Tarihi	30.09.2024	31.12.2024												
Rapor Numarası	2024R0161_9	2024R0198_9												
Takdir Edilen KDV Hariç Değer (TL) (Hisseye Düşen)	84.918.000.-TL	91.712.000.-TL												
Raporu Hazırlayanlar	Ahmet Durmuş Evren TÜFEKÇİ Özdil Şahin Cansel Şirin Yazıcı	Ahmet Durmuş Evren TÜFEKÇİ Özdil Şahin Cansel Şirin Yazıcı												

ESG/SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK RAPORU BİLGİLERİ**Önemli Çevresel, Sosyal Ve Yönetişim (ESG) Faktörlerine Göre Sürdürülebilirlik Hazırlanmış 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) Merkezi saklama kuruluşları,
- (7) Veri depolama kuruluşları,

(8) Sermaye piyasası araçları bir borsada veya teşkilatlanmış diğer piyasalarda işlem gören veya işlem görmeleri amacıyla Sermaye Piyasası Kurulunca onaylanmış geçerlilik süresi bulunan izahname veya ihraç belgesi bulunan anonim şirketler,

(9) Bir borsada veya teşkilatlanmış diğer piyasalarda işlem görmemekle birlikte halka arz edilmeksizin pay hariç sermaye piyasası aracı ihraç eden (ihraç ettikleri sermaye piyasası araçlarının itfa edildiği hesap döneminin sonuna kadar) veya bu amaçla Sermaye Piyasası Kurulunca onaylanmış geçerlilik süresi bulunan ihraç belgesi olan anonim şirketler,

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

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

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

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

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

BEYANLARIMIZ**Değerleme Modeli**

: Kırıkkale İli, Yahşıyan ilçesi, Yeşilvadi mahallesi, 1892 ada, 4 no'lu parselde konumlu gayrimenkulün Pazar değeri takdir edilirken Pazar yaklaşımı yöntemine göre hesaplanmıştır. Seçilen bu değerlendirme modelinin Uluslararası Değerleme Standartları'nda bahsedilen;

- a- Doğruluk: Değerleme modeli hatalardan arındırılmış olup, değerlemenin amaçları ile tutarlı bir şekilde çalışır.
- b- Tamlık: Değerleme modeli değeri belirlemek için varlık ve / veya yükümlülüğün tüm özelliklerini ele alır.
- c- Zamanında: Değerleme modeli değerlendirme tarihi itibarıyla piyasa koşullarını yansıtır.
- d- Şeffaflık: Değerleme modelini hazırlayan ve buna güvenen tüm kişilerin modelin nasıl çalıştığını içsel sınırlamalarını anlamaları gerekir.

Maddeleri ile uyumlu olduğu tarafımızca beyan edilmektedir.

Değerleme Riski

: Değerleme konusu gayrimenkul mevcut durumda arsa kullanımında olup bölgede satılık arsa emsalleri bulunması sebebiyle Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre değer takdir edilmiştir. Raporda elde edilen değerler değerlendirme amacı olan gayrimenkul Pazar değerinin tespit edilmesi amacıyla uyumlu olduğu ve herhangi bir değerlendirme riski oluşturmadığı düşünülmektedir.

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

: Değerleme konusu gayrimenkul için hazırlanan rapor geliştirme amaçlı hazırlanmamıştır.

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

- 06.01.2025 tarihinde saha ziyareti, belediye incelemesi ve pazar araştırması Beyza YILDIZ yapılmıştır.
- 06.01.2025 tarihinde Yahşıyan Belediyesinden gayrimenkulün emlak vergisine esas arsa rayiç değeri bilgisi alınmıştır.
- Bu raporun “6.4.1 Pazar Yaklaşım Yöntemi” bölümünde yer alan piyasa araştırmalarına göre satılık gayrimenkullere ilişkin bilgiler, bölgede bulunan emlak ofisleri ile yapılan görüşmelerden ve gayrimenkul satışına olanak sağlayan internet sitelerinden elde edilmiştir.

Çalışma Kapsamında Temin Edilen Dokümanlar Ve Kaynaklar**Müşteri tarafından sağlanan veriler;**

- TAKBİS Örneği - (26.01.2026 tarihinde müşteriden temin edilmiştir)
- Yazılı İmar Durumu (Yahşıyan Belediyesi’nden müşteri tarafından alınmış)

Yahşıyan Belediyesinden temin edilen veriler;

- Arsa Rayiç Değeri

Alansal Bilgiler

Değerleme konusu 1892 ada 4 parsel yasal ve mevcut durumda arsa niteliğinde olup üzerinde yapı bulunmamaktadır. Parsel 17.940,93 m² alanlıdır.

Raporun Kullanımı, Dağıtımı ve Yayınlanmasına İlişkin Kısıtlamalar

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

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

BÖLÜM 3

GENEL VERİLER

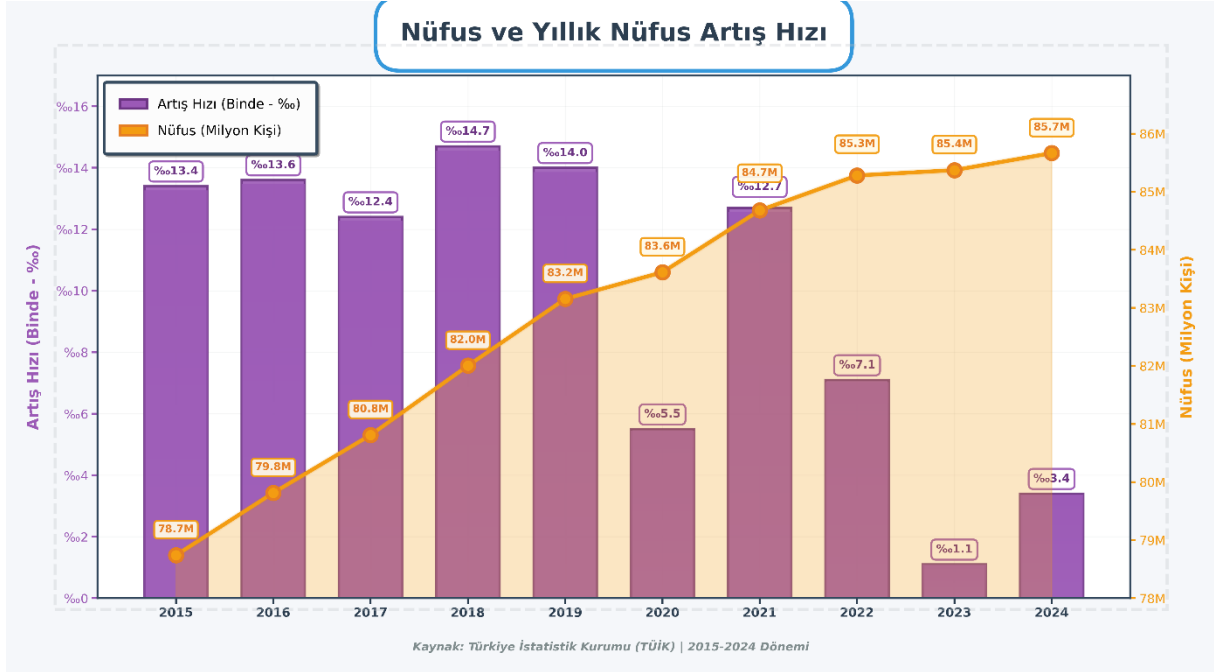
3.1 Türkiye Genel Veriler, Sosyal ve Ekonomik Veriler

3.1.1 Demografik Veriler

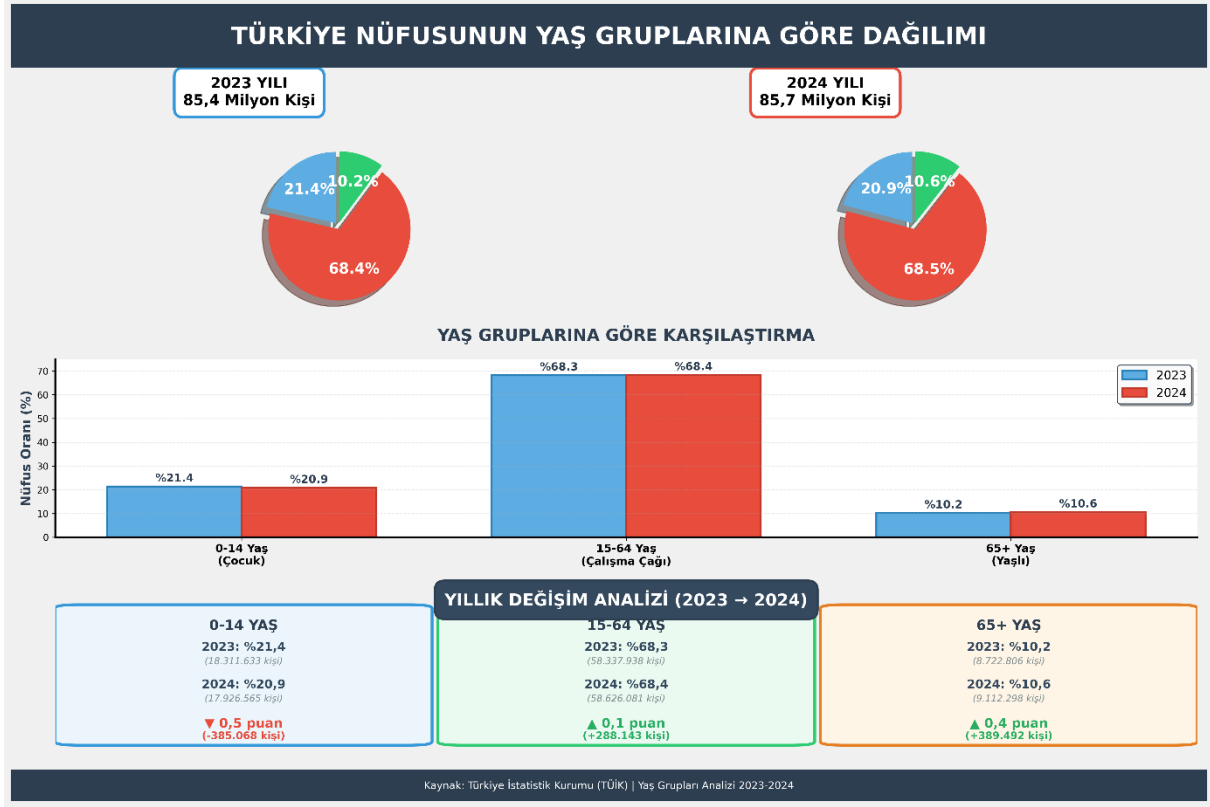
➤ Nüfus Verisi

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

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



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



3.1.2 Ekonomik Veriler

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

(1) 2025 yılı 3.çeyrek verisidir.
 (2) 2025 yılı Kasım sonu verisidir.
 (3) Hazine ve Maliye Bakanlığı 2025 Yılı Gerçekleşme Tahmini
 (4) İktisadi İşleri Bakanlığı 2025 Yılı Gerçekleşme Tahmini
 (5) 2025 yılı Aralık sonu verisidir.

► Ülke Büyüme Rakamları

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

GSYH Analizi 2025

2025 Yılı 3. Çeyrek Verileri

Çeyreklik Artış
%1,1

Bir önceki çeyreğe göre

Yıllık Artış
%3,4

Bir önceki yıla göre

Nominal Artış
%41,6

Cari fiyatlarla

GSYH Büyüklüğü (2025 3Ç)

44,57 Trilyon TL

Cari fiyatlarla 3. çeyrek sonu toplam

Kışt Başı GSYH

2024: \$15.325

2025*: \$17.748

*Tahmin (Hazine ve Maliye Bakanlığı)

Sektörel Büyüme Oranları (2025 3Ç - Yıllık)

İnşaat	%+13.9
Finans ve Sigorta	%+10.8
Bilgi ve İletişim	%+10.1
Ürün Vergileri (eksi sübvansiyon)	%+9.6
Diğer Hizmet Faaliyetleri	%+7.1
Sanayi	%+6.5
Ticaret, Ulaştırma, Konaklama	%+6.3
Mesleki İdari Destek	%+4.4
Gayrimenkul	%+4.2
Kamu, Eğitim, Sağlık	%+2.1
Tarım	%-12.7

* Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış veriler | Kaynak: TÜİK

Makro Göstergeler - Aralık 2025

► Enflasyon

TÜFE (2003=100)

Aylık

%0,89

Yıllık

%30,89

12 ay ort.

%34,88

► Tüketici Güven Endeksi

83,5

Mevsim etkilerinden arındırılmış endeks (TÜİK).

► Konut Fiyat Endeksi (KFE)

Aylık

%0,2

Nominal yıllık

%29

Reel yıllık

%-1,4

Üç Büyük İl - KFE Yıllık Değişim

Aralık 2025 / Aralık 2024

İstanbul

%28,5

yıllık artış

Ankara

%34,9

yıllık artış

İzmir

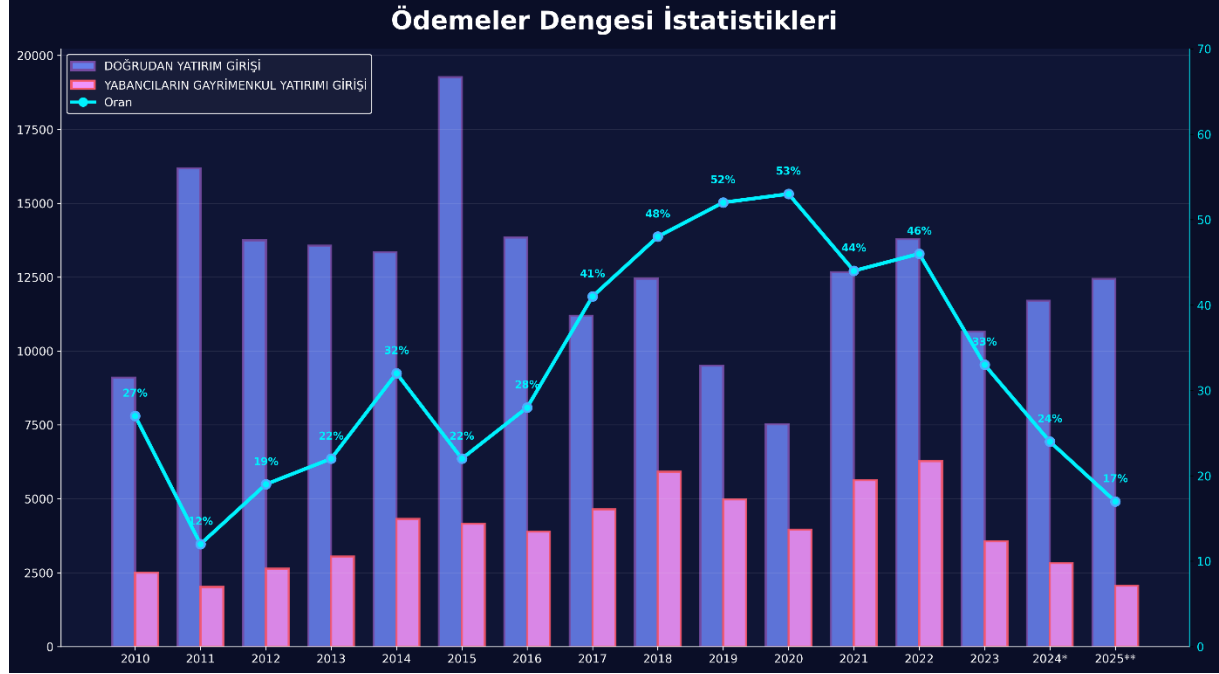
%30,8

yıllık artış

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

➤ Doğrudan Yabancıya Yatırım

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



* Geçici

**Ocak-Kasım

Kaynak: TCMB

➤ Konut Satışları

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

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

İSTANBUL KONUT SATIŞ İSTATİSTİKLERİ

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

KAYNAK: TÜİK

BÖLÜM 4 GAYRİMENKULÜN TAPU KAYITLARI, MÜLKİYET VE İMAR İLGİLERİ

4.1 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları ve Mülkiyet Bilgileri

İli	Kırıkkale
İlçesi	Yahşihan
Bucağı	-
Mahallesi	Yeşilvadi
Köyü	-
Sokağı	-
Mevkii	-
Yüzölçümü	17.940,43
Pafta No.	-
Ada No.	1892
Parsel No.	4
Ana Gayrimenkul Vasfı	Arsa
Sahibi - Hissesi	Ertürk KUBANÇ (226400/1794043) İbrahim ÖZBEK (98500/1794043) Muharrem YILMAZ (418100/1794043) Kadir KIŞ (56600/1794043) Fatih YILMAZ (247600/1794043) Salih EMEKDER (67500/1794043) Çitlekçi Mağazacılık Gıda Anonim Şirketi (679343/1794043)

*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.

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

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

26.01.2026 tarih, **15:47** saati itibariyle Tapu Kadastro Sistemi üzerinden temin edildiği bilgisine ulaşılan "TAKBİS" kayıtlarına göre 1892 ada, 4 parsel üzerinde herhangi bir takyidat bulunmadığı görülmektedir.

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin TAKBİS belgelesi rapor ekinde gösterilmiştir.

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

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin **26.01.2026** tarih, **15:47** saati itibariyle Tapu Kadastro Sistemi üzerinden temin edildiği bilgisine ulaşılan edilen "TAKBİS" kayıt belgeleri görülmüş olup, taşınmazların güncel devir edilebilmesine engel herhangi bir takyidat olmadığı görülmüştür.

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

4.3.1. Gayrimenkulün İmar Durumu

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

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

Yahşıyan Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden 26.12.2025 tarihli olarak temin edilen resmi imar yazısı



T.C.
YAHŞIYAN BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü



Sayı : E-97816791-000-33491
Konu : İmar Durum Bilgisi Hk.

26.12.2025

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

İlgi : 23.12.2025 tarihli dilekçeniz.

İlgi sayılı dilekçenizde belirtilen ilçemiz sınırları içerisinde mülkiyeti tarafınıza ait Yeşilvadi Mah. 1892 ada 4 parsel sayılı taşınmaza ait imar durum bilgileri istenilmektedir. İlgi yazıda belirtilen taşınmaz 1/1000 ölçekli imar planında E=2.50 Yençok=45.50 m konut alanı olarak görünmektedir. Verilen bilgiler resmi imar durumu olarak kullanılmamakta olup resmi imar durumunun düzenlenmesi için aplikasyon krokisi gerekmektedir.

Bilgilerinize rica ederim.

Aydın DEMİRDİREK
Belediye Başkan V.

Ek : İmar Plan Örneği

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 5659dce9-45cb-4acd-94d2-241e5ec43c89

Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/cisleri-belediye-ebys>

Adres: Emirler Mahallesi Cumhuriyet Caddesi No:80 Yahşıyan/Kırıkkale
Telefon No: (318)357 25 60 Faks No: (318)357 37 87
e-Posta: info@yahsiyan.bel.tr İnternet Adresi: <https://yahsiyan.bel.tr>
Kep Adresi: yahsiyanbelediyesi@hs01.kep.tr

Bilgi için: Nermin KÖSTEKLİ
Tekniker
Telefon No: -



İmar Planı Paftası Örneği



Değerleme konusu 1892 ada 4 no'lu parsele ilişkin;

- **İmar Fonksiyonu:** "Konut" imar fonksiyonuna sahiptir.
- **KAKS:** 2,50
- **Hmaks:** Serbest
- **Çekme Mesafesi (Ana Yola):** 10 m.
- **Çekme Mesafesi (Komşu Parsel):** 10 m.
- **Çekme Mesafesi (Diğer Cepheler):** 10 m.

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

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin Yahşiyan Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden 26.12.2025 tarihli olarak temin edilen bilgiler doğrultusunda değerlemeye konu 1892 ada, 4 no'lu parsel "Konut Alanı" fonksiyonunda kaldığı bilgisine ulaşılmış olup, değerleme konusu taşınmazların konumlanmış olduğu 1892 ada, 4 no'lu parsel için son 3 yıl içerisinde yapılaşma koşulları, imar fonksiyonu vb. durumlarında herhangi bir değişiklik olmadığı bilgisi alınmıştır.

Değerlemeye konu 1892 ada, 4 parsel mevcut durumda "Konut Alanı" fonksiyonuna sahip olup, 3194 Sayılı İmar Kanununa istinaden; imar planlarında bina yükseklikleri $Y_{en\check{c}ok}$: 45,50 olarak belirlenmiştir.

4.3.3. Gayrimenkulün Plan, Proje, Ruhsat ve Doküman Bilgisi

✓ Mimari Proje

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

✓ Ruhsat ve İzinler

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

✓ Yapı Denetim Bilgisi ve Enerji Verimlilik Sertifikası

Değerlemeye konu 1892 ada, 4 no'lu parsel mevcut durumda boş arsa durumunda olup, parsel üzerinde herhangi bir yapı ya da bina bulunmamaktadır. Taşınmaz için hazırlanmış olan herhangi bir mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi bulunmamakta olup, boş arsa olması sebebi ile yapı denetime tabi değildir.

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

Değerleme çalışması kapsamında Yahşiyan Belediyesi İmar Arşivinde 06.01.2026 tarihinde yapılan imar arşiv dosyası incelemeleri doğrultusunda değerleme konusu 1892 ada, 4 parsel boş arsa durumunda olup, söz konusu parsel üzerinde herhangi bir imar arşivi dosyası bulunmamaktadır. Bu bilgiler doğrultusunda değerlemeye konu 1892 ada, 4 parsel ile ilişkin herhangi bir durdurma kararı, yıkım kararı, riskli yapı tespiti vb. evrak ya da belge bulunmadığı bilgisine ulaşılmıştır.

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

Değerleme konusu 1892 ada, 4 no'lu parsel boş arsa durumunda olup, söz konusu taşınmaz için herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

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

Değerlemeye konu 1892 ada, 4 no'lu parsel mevcut durumda boş arsa kullanımında olup, yasal ve mevcut durumu arasında herhangi bir farklılık bulunmamaktadır.

BÖLÜM 5

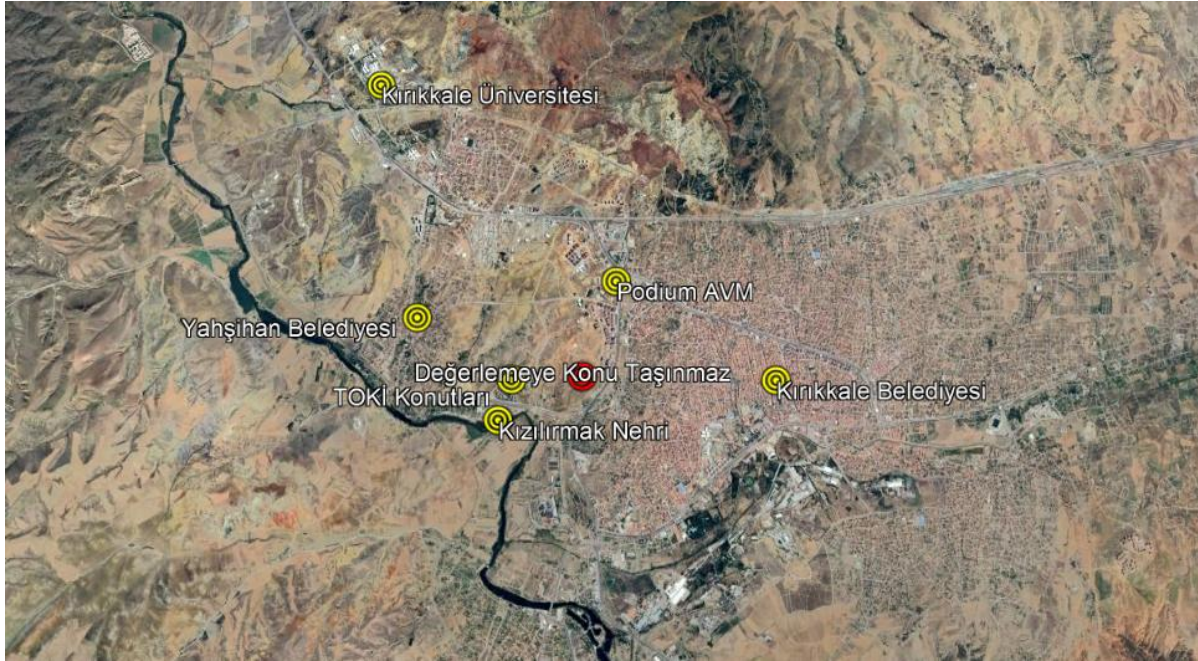
GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER VE ANALİZLER

5.1 Gayrimenkulün Konumu ve Bulunduğu Bölgenin Analizi

Gayrimenkulün Açık Adresi: Kırıkkale ili, Yahşıhan ilçesi, Yeşilvadi Mahallesi, 1892 Ada 4 No'lu Parsel Yahşıhan/Kırıkkale

Değerleme konusu taşınmaza ulaşım özel araçla sağlanmaktadır. Taşınmaza ulaşım için Kırıkkale merkez üzerinden Alparslan Türkeş Bulvarı Ankara istikametinde ilerlenir. Alparslan Türkeş Bulvarı üzerinden ilerlenirken Bağdat Caddesine sola dönülür. Bağdat Caddesi üzerinden yaklaşık 1.9 km. ilerledikten sonra sırasıyla 443. Sokağa ve 8. Sokağa dönülür. 8. Sokak üzerinde yaklaşık 200 m. düz ilerlenir ve değerleme konusu taşınmaz sağ kolda konumlanmıştır.

Bölgenin ana arterleri adres kısmında ve krokide belirtilmiştir. Taşınmazın bulunduğu yakın çevrede, genellikle konut amaçlı ve zemin + 10 - 15 katlı olacak şekilde yapılaşma söz konusudur. Yapılaşmanın yüksek yoğunlukta olduğu bölgede, sosyal yaşamın gerektirdiği market benzeri ticari birimler ve sağlık ocağı, okul, çocuk parkı gibi ihtiyaçlar yakın mesafeden karşılanabilmektedir.



Konu Gayrimenkulden Bazı Önemli Merkezlere Tespit Edilmiş Uzaklıklar

Yer	1892 Ada 4 Parsel Mesafe (km)
Yahşıhan Belediyesi	~2,2 km
TOKİ Konutları	~0,8 km
Kızılırmak Nehri	~0,7 km
Podium AVM	~1,3 km
Kırıkkale Üniversitesi	~4,7 km
Kırıkkale Belediyesi	~2,4 km

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

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

Dünya ekonomisinde hareketlilikte 2025 yılının üçüncü çeyreğinde sınırlı bir toparlanma görülürken, ülkeler bazında ayrışma sürüyor. Ülkeler arasında imzalanan ticaret anlaşmaları ve ABD'nin Ağustos ayı itibarıyla uygulamaya koyduğu yeni tarife oranları ile küresel ticaret politikalarındaki belirsizlikler geriledi. Ancak önümüzdeki dönemde küresel ticaret hacminde ve büyüme oranlarında yavaşlama görülebileceği tahmin ediliyor. Politika belirsizliklerinin azalmasıyla finansal piyasalarda oynaklık gerilerken, yapay zekâ kaynaklı gelişmelerin de etkisiyle küresel risk iştahı yüksek seyrediyor. ABD Merkez Bankası (Fed) hedeflenen seviyelerin üzerinde seyreden enflasyona rağmen, istihdam verilerinde görülen zayıflamanın etkisiyle Eylül ayında yılın ilk faiz indirimine gitti ve yıl sonuna kadar iki ilave faiz indirimi olabileceğine dair işaretler verdi. Yükselen faiz indirim beklentileri de piyasaları destekleyen bir faktör olarak son dönemde öne çıkıyor. ABD dolarına olan güvenin görece zayıf seyretmesi, jeopolitik belirsizlikler ve Fed'in faiz indirimlerini sürdüreceği beklentisi sonucunda değerli metal fiyatlarında yükseliş görülüyor.

Türkiye ekonomisinde 2025 ikinci çeyrekte bir miktar hızlanma görülürken iç ve dış talep dengelenmesindeki bozulma sürdü. 2025 ikinci çeyrekte büyümeyi iç talep sürüklerken, net dış talep büyümeye negatif katkı yaptı. Yurtiçinde 2025 üçüncü çeyrek öncü verileri ekonomik aktivitede hafif bir yavaşlama olabileceğine işaret ediyor. İmalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Haziran ayındaki 46,7 seviyesinin ardından inişli çıkışlı bir grafik çizerek Eylül'de de 46,7 seviyesinde kapandı ve daralma bölgesinde kalmayı sürdürdü. Kapasite kullanım oranı son üç ayda gerileme kaydederken, sektörel güven endekslerinde dalgalı bir seyir görüldü.

Üçüncü çeyrekte dış dengede yataya yakın bir seyir görülürken, ihracatta toparlanma sürerken, ithalatta bir miktar ivme kaybı gerçekleşti. Ticaret Bakanlığı öncü verilerine göre yılın ilk dokuz ayında ihracat 2024'ün aynı dönemine göre %4,1 artarken, ithalatta da %6,9 yükseliş gerçekleşti. Bundan dolayı 2024 Ocak-Eylül döneminde 60,0 milyar dolar olan dış ticaret açığı 2025'in aynı döneminde 67,0 milyar dolara çıktı. Hizmet gelirlerindeki artışa rağmen, gelir tarafındaki gelişmeler cari dengeye negatif katkı yaptı. Haziran 2025'te 19,2 milyar dolar olan 12 aylık toplam cari açık Temmuz 2025'te 18,8 milyar dolar olarak gerçekleşti.

Ana eğilim göstergeleri 2025 üçüncü çeyrekte dezenflasyonun yavaşladığına işaret ediyor. 2025 Haziran ayında %35,0 olan genel tüketici fiyatları endeksine (TÜFE) göre yıllık enflasyon Eylül ayında %33,5 seviyesine indi. Aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yİ-ÜFE) yıllık enflasyon %24,5'ten %26,6'ya yükseldi. Ağustos ve Eylül ayında enflasyon tahminlerinin üzerinde gerçekleşirken, beklenti kanallarında iyileşmenin duraksaması görüldü. TCMB Temmuz ayında yeniden faiz indirim sürecini başlatırken, Eylül ayında da indirimleri sürdürdü. Son dönemde tahminlerden yüksek gelen veriler, beklentilerdeki katılık ve enflasyon üzerinde yukarı yönlü risklerin artması nedeniyle TCMB'nin faiz indirimlerini sürdürüyor olsa da daha ihtiyatlı bir patika izlemeyi düşündüğü değerlendiriliyor.

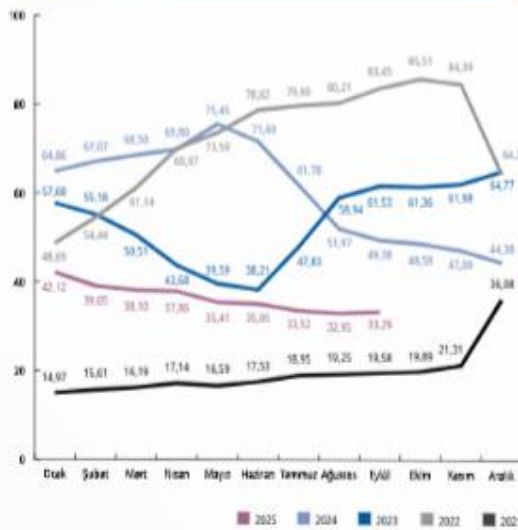
Harcamalar Yöntemiyle Carl Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla

	GSYH (milyon TL)	Kişi Başı Gelir (TL)	GSYH (milyon Dolar)	Kişi Başı Gelir (Dolar)	Büyüme (%)	Yıl İçi Ortalama Kur (Dolar/TL)
2020	5.048.567	66.541	717.092	8.599	1,90	7,94
2021	7.256.142	85.759	807.924	9.549	11,40	8,98
2022	15.011.776	176.654	905.814	10.659	5,50	16,57
2023	27.091.469	305.570	1.153.241	13.008	5,00	23,49
2024	44.587.225	503.076	1.358.295	15.325	3,30	32,83
Ç1'25	12.493.445	-	345.605	-	2,30	-
Ç2'25	14.578.556	-	377.622	-	4,80	-

Kaynak: TÜİK

Kaynak: TÜİK

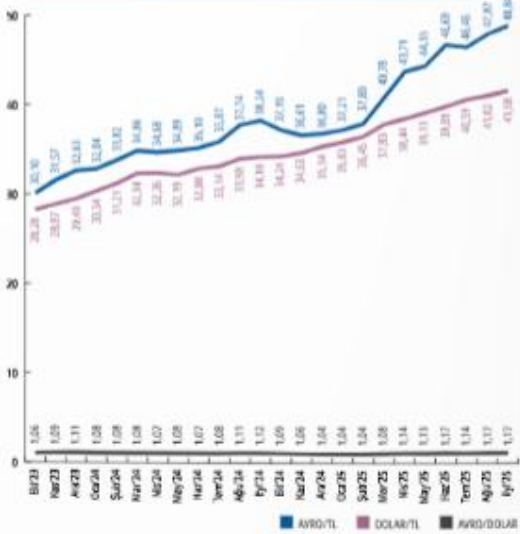
Yıllık Enflasyon*



Kaynak: TÜİK

*BİR ÖZGÜL ARAÇLAR DEĞERLENDİRİLMİŞ

Döviz Kuru*



Kaynak: TÜİK

*BİR ÖZGÜL ARAÇLAR DEĞERLENDİRİLMİŞ

Finansal Yatırım Araçlarının Reel Getiri Oranları

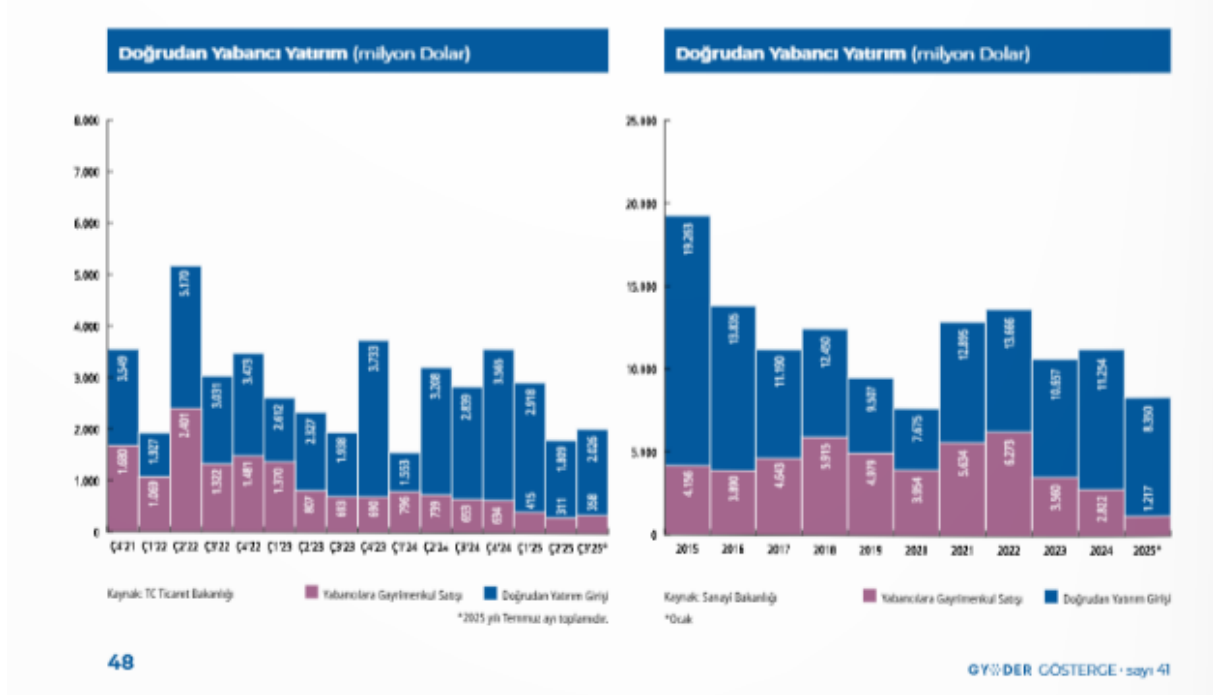
	Küçük Altın	Amerikan Doları	Euro	Mevduat Faizi*	DİBS	BİST 100
Ç1'23	-%8,10	-%7,86	-%8,24	-%14,31	-%32,06	%19,35
Ç4'23	%5,46	-%2,95	%0,06	-%1,86	-%8,68	-%13,48
Ç1'24	%5,92	-%4,32	-%4,72	-%4,43	-%13,99	%1,10
Ç2'24	-%6,06	-%6,25	-%7,12	%2,54	-%0,74	%7,41
Ç3'24	%7,75	-%4,02	-%1,00	%2,58	-%2,22	-%13,83
Ç4'24	-%1,13	-%3,25	-%8,78	%4,97	-%1,37	-%4,72
Ç1'25	%8,05	-%3,67	-%0,63	%0,97	-%0,81	-%7,40
Ç2'25	%12,33	%0,32	%7,11	%3,37	-%3,51	-%12,49
Ç3'25	%7,65	-%2,60	-%0,91	%2,52	%3,41	%8,60

Kaynak: TÜİK

Reel getiri oranları Türkiye Fiyat Endeksine göre indirgenmiştir.

Veriler 3 aylık dönem değeriyle gösterilmektedir.

*Mevduat Faizi brüt olarak.



İstanbul'da Ofis Piyasası

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

2025 yılının üçüncü çeyreğinde birincil ofis kiralari ABD\$/m² olarak kaydedilirken geçen yılın aynı çeyreğine kıyasla dolar bazında %11 oranında artış göstermiştir. Aynı zamanda TL bazında ise %35 artışla 820,34 TL/m²'ye ulaşmış ve Eylül ayı enflasyonu olan %33'ün üzerinde bir artış göstermiştir. Böylece birincil kira seviyesi, bugüne kadarki en yüksek düzeye ulaşarak bir kez daha rekor tazelemiştir.

2025 yılının üçüncü çeyreğinde, İstanbul Finans Merkezi'nin kademeli olarak pazara dahil olması sonucunda yeni arz eklenmiş ve böylece İstanbul ofis pazarının toplam arzı 7,21 milyon m²'ye yükselmiştir. Üçüncü çeyrekte toplam 21.167 m² yeni kiralama işlemi gerçekleşmiştir. Böylece yılın ilk üç çeyreğinde toplam 75.856 m² yeni kiralama işlemi kaydedilmiştir. Böylece bir önceki yılın ilk üç çeyreğinin toplamına kıyasla metrekare bazında %45 oranında düşüş kaydedilmiştir.

Yılın üçüncü çeyreğinde yeni kiralama anlaşmaları toplam kiralamaların metrekare bazında %48'ini, adet bazında ise %50'sini oluşturmaktadır. Bunların büyük çoğunluğu, çeyrek içerisinde metrekare bazında anlaşmaların %64'ünün MİA'da gerçekleşmiştir. İşlemlerin yoğunluğu %53 **GYODER Gösterge Raporu 2025 / 3. Çeyrek raporu incelendiğinde aşağıdaki bulgulara ulaşılmıştır.**

Dünya ekonomisinde hareketlilikte 2025 yılının üçüncü çeyreğinde sınırlı bir toparlanma görülürken, ülkeler bazında ayrışma sürüyor. Ülkeler arasında imzalanan ticaret anlaşmaları ve ABD'nin Ağustos ayı itibarıyla uygulamaya koyduğu yeni tarife oranları ile küresel ticaret politikalarındaki belirsizlikler geriledi. Ancak önümüzdeki dönemde küresel ticaret hacminde ve büyüme oranlarında yavaşlama görülebileceği tahmin ediliyor. Politika belirsizliklerinin azalmasıyla finansal piyasalarda oynaklık gerilerken, yapay zekâ kaynaklı gelişmelerin de etkisiyle küresel risk iştahı yüksek seyrediyor. ABD Merkez Bankası (Fed) hedeflenen seviyelerin üzerinde seyreden enflasyona rağmen, istihdam verilerinde görülen zayıflamanın etkisiyle Eylül ayında yılın ilk faiz indirimine gitti ve yıl sonuna kadar iki ilave faiz indirimi olabileceğine dair işaretler verdi. Yükselen faiz indirim beklentileri de piyasaları destekleyen bir faktör olarak son dönemde öne çıkıyor. ABD dolarına olan güvenin görece zayıf seyretmesi, jeopolitik belirsizlikler ve Fed'in faiz indirimlerini sürdüreceği beklentisi sonucunda değerli metal fiyatlarında yükseliş görülüyor.

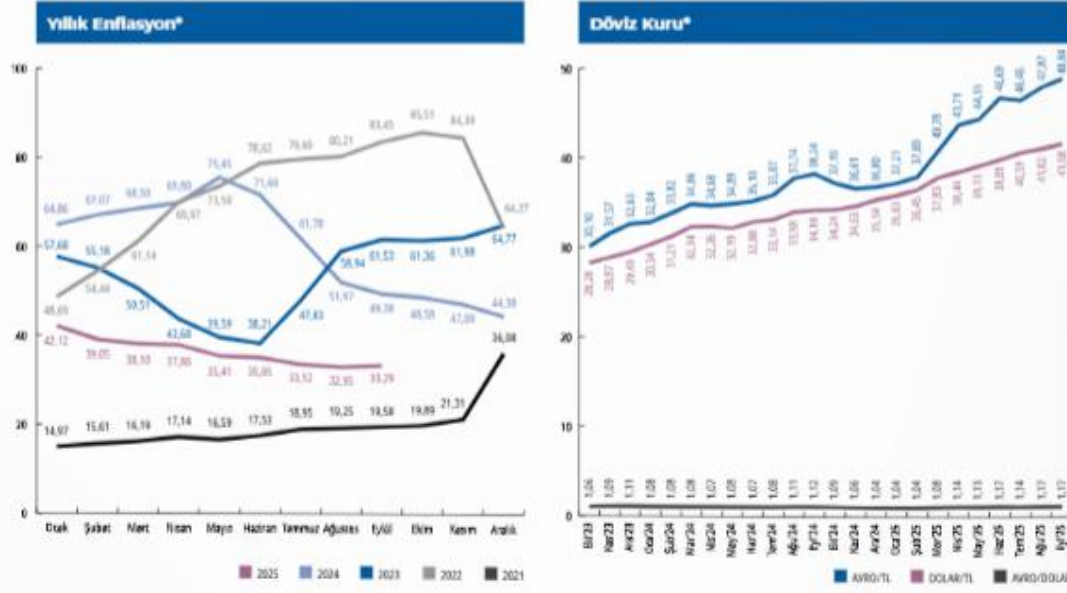
Türkiye ekonomisinde 2025 ikinci çeyrekte bir miktar hızlanma görülürken iç ve dış talep dengelenmesindeki bozulma sürdü. 2025 ikinci çeyrekte büyümeyi iç talep sürüklerken, net dış talep büyümeye negatif katkı yaptı. Yurtiçinde 2025 üçüncü çeyrek öncü verileri ekonomik aktivitede hafif bir yavaşlama olabileceğine işaret ediyor. İmalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Haziran ayındaki 46,7 seviyesinin ardından inişli çıkışlı bir grafik çizerek Eylül'de de 46,7 seviyesinde kapandı ve daralma bölgesinde kalmayı sürdürdü. Kapasite kullanım oranı son üç ayda gerileme kaydederken, sektörel güven endekslerinde dalgalı bir seyir görüldü.

Üçüncü çeyrekte dış dengede yataya yakın bir seyir görülürken, ihracatta toparlanma sürerken, ithalat da bir miktar ivme kaybı gerçekleşti. Ticaret Bakanlığı öncü verilerine göre yılın ilk dokuz ayında ihracat 2024'ün aynı dönemine göre %4,1 artarken, ithalat da %6,9 yükseliş gerçekleşti. Bundan dolayı 2024 Ocak-Eylül döneminde 60,0 milyar dolar olan dış ticaret açığı 2025'in aynı döneminde 67,0 milyar dolara çıktı. Hizmet gelirlerindeki artışa rağmen, gelir tarafındaki gelişmeler cari dengeye negatif katkı yaptı. Haziran 2025'te 19,2 milyar dolar olan 12 aylık toplam cari açık Temmuz 2025'te 18,8 milyar dolar olarak gerçekleşti.

Ana eğilim göstergeleri 2025 üçüncü çeyrekte dezenflasyonun yavaşladığına işaret ediyor. 2025 Haziran ayında %35,0 olan genel tüketici fiyatları endeksine (TÜFE) göre yıllık enflasyon Eylül ayında %33,5 seviyesine indi. Aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yİ-ÜFE) yıllık enflasyon %24,5'ten %26,6'ya yükseldi. Ağustos ve Eylül ayında enflasyon tahminlerinin üzerinde gerçekleşirken, beklenti kanallarında iyileşmenin duraksaması görüldü. TCMB Temmuz ayında yeniden faiz indirim sürecini başlatırken, Eylül ayında da indirimleri sürdürdü. Son dönemde tahminlerden yüksek gelen veriler, beklentilerdeki katılık ve enflasyon üzerinde yukarı yönlü risklerin artması nedeniyle TCMB'nin faiz indirimlerini sürdürüyor olsa da daha ihtiyatlı bir patika izlemeyi düşündüğü değerlendiriliyor.

Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla						
	GSYH (milyon TL)	Kıstı Baki Gelir (TL)	GSYH (milyon Dolar)	Kıstı Baki Gelir (Dolar)	Büyüme (%)	Yıl İçi Ortalama Harc (Dolar/TL)
2020	5.048.567	68.541	717.002	8.599	1,98	7,94
2021	7.256.142	85.759	807.924	9.549	11,40	8,98
2022	15.011.776	176.654	905.814	10.659	5,58	16,57
2023	27.091.469	305.570	1.153.241	13.008	5,00	23,49
2024	44.587.225	503.076	1.358.295	15.325	8,38	32,83
Ç1'25	12.493.445	-	345.605	-	2,38	-
Ç2'25	14.578.556	-	377.622	-	4,88	-

Kaynak: TÜİK



Kaynak: TÜİK

*Bir önceki ayın aynı defasına

Kaynak: TÜİK

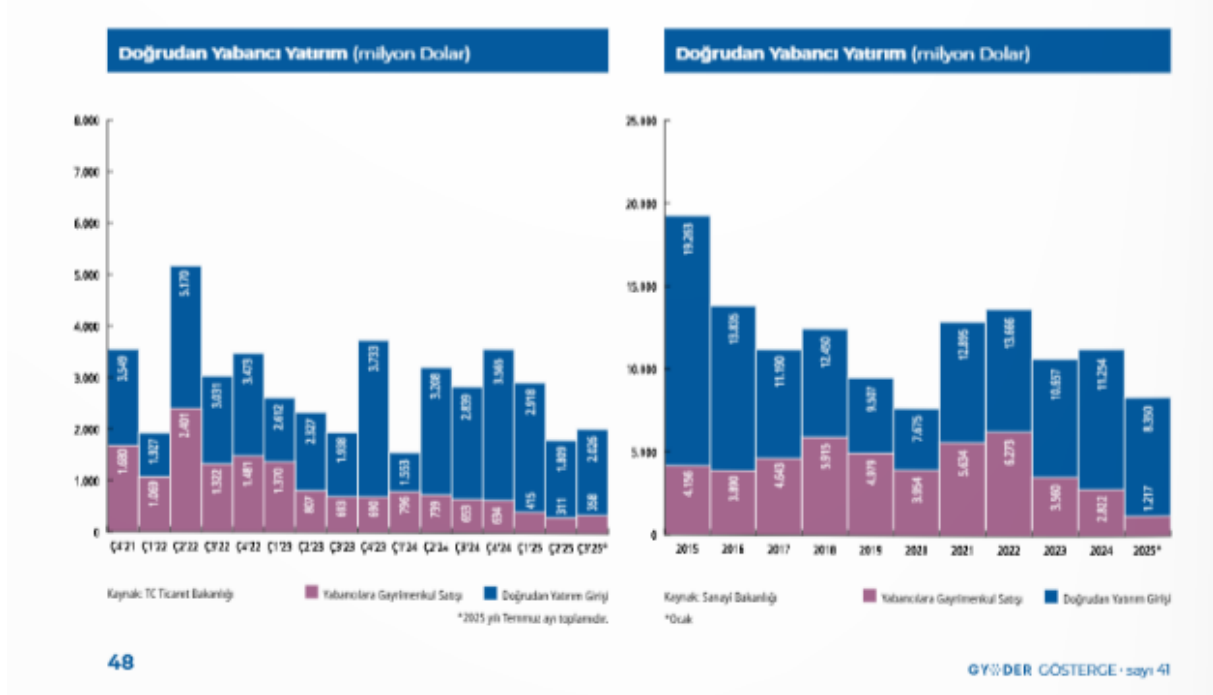
*Bir önceki ayın aynı defasına

Finansal Yatırım Araçlarının Reel Getiri Oranları

	Küçü Altın	Amerikan Doları	Euro	Mevduat Faizi*	DİBS	BİST 100
Ç3'23	-%8.10	-%7.86	-%8.24	-%14.31	-%32.86	-%19.35
Ç4'23	-%5.46	-%2.95	-%0.06	-%1.85	-%8.68	-%13.48
Ç1'24	-%5.92	-%4.32	-%4.72	-%4.43	-%13.99	-%1.30
Ç2'24	-%6.06	-%6.25	-%7.12	-%2.54	-%0.74	-%7.41
Ç3'24	-%7.75	-%4.02	-%1.00	-%2.58	-%2.22	-%13.83
Ç4'24	-%1.13	-%3.25	-%8.78	-%4.97	-%1.37	-%4.72
Ç1'25	-%8.05	-%3.67	-%0.63	-%0.97	-%0.81	-%7.40
Ç2'25	-%12.31	-%0.32	-%7.11	-%3.37	-%3.51	-%12.49
Ç3'25	-%7.65	-%2.60	-%0.91	-%2.52	-%3.41	-%8.68

Kaynak: TÜİK

Reel getiri oranları Türkiye İstatistik Kurumu'na göre hesaplanmıştır.
Veriler 3 aylık dönem değerlendirilmiştir.
*Mevduat Faizi brüt olarak.



İstanbul'da Ofis Piyasası

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

2025 yılının üçüncü çeyreğinde birincil ofis kiralari ABD\$/m² olarak kaydedilirken geçen yılın aynı çeyreğine kıyasla dolar bazında %11 oranında artış göstermiştir. Aynı zamanda TL bazında ise %35 artışla 820,34 TL/m²'ye ulaşmış ve Eylül ayı enflasyonu olan %33'ün üzerinde bir artış göstermiştir. Böylece birincil kira seviyesi, bugüne kadarki en yüksek düzeye ulaşarak bir kez daha rekor tazelemiştir.

2025 yılının üçüncü çeyreğinde, İstanbul Finans Merkezi'nin kademeli olarak pazara dahil olması sonucunda yeni arz eklenmiş ve böylece İstanbul ofis pazarının toplam arzı 7,21 milyon m²'ye yükselmiştir. Üçüncü çeyrekte toplam 21.167 m² yeni kiralama işlemi gerçekleşmiştir. Böylece yılın ilk üç çeyreğinde toplam 75.856 m² yeni kiralama işlemi kaydedilmiştir. Böylece bir önceki yılın ilk üç çeyreğinin toplamına kıyasla metrekare bazında %45 oranında düşüş kaydedilmiştir.

Yılın üçüncü çeyreğinde yeni kiralama anlaşmaları toplam kiralamaların metrekare bazında %48'ini, adet bazında ise %50'sini oluşturmaktadır. Bunların büyük çoğunluğu, çeyrek içerisinde metrekare bazında anlaşmaların %64'ünün MİA'da gerçekleşmiştir. İşlemlerin yoğunluğu %53 ile MİA dışı Avrupa yakasında gerçekleşmiştir. Başlıca yeni kiralama işlemleri arasında; Bahçivan (6.627 m², Skyland), Borusan ENBW (2.516 m², Quick Tower), Arena Bilgisayar (2.021 m², Premier Campus) ve Ziraat Bankası (1.250 m², Galataport) bulunmaktadır. 2025 yılının üçüncü çeyreğinde öne çıkan en büyük yatırım işlemleri arasında; İş GYO'nun Ankara İş Kulesi'ni Çelikler

Grubu'na yaklaşık 215 milyon TL bedelle satışı ile Ahlatçı Holding'in Ümraniye'de yer alan AB Plaza'yı satın alması yer almaktadır.

Ofis pazarında talep, büyük ölçüde hazır dekorasyonlu (fit-out) alanlar üzerine yoğunlaşmaktadır. Enflasyonist ortamda hem inşaat ve mobilya maliyetlerinin hem de taşıma giderlerinin yüksek seyretmesi, kullanıcıları taşınmadan önce ciddi yatırım gerektirmeyen, hemen kullanılabilir ofis alanlarına yönelmektedir. Bu eğilim, özellikle kiracı yenilemelerinde belirgin olup, birçok işletme mevcut dekorasyonunu koruyarak "plug & play" konseptli alanlarda kalmayı tercih etmektedir. Buna karşılık, boş (shell & core) ofis alanlarına yönelik talep sınırlı gözlemlenmektedir. Bir diğer dikkat çeken unsur ise sismik güvenlik konusudur. Deprem yönetmeliğine uygun, özellikle eski yapı stoğuna sahip binalardan kaçarak daha yüksek sismik güvenlik standartlarına sahip ofislere talep edilmektedir. Bu yoğun talep karşısında yeni arzın sınırlı kalması, kira fiyatlarını yukarı taşımaktadır.

Bölgelere Göre İstanbul Ofis Pazarı

	Ç1'25			Ç2'25			Ç3'25		
Avrupa Yakası	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (USD/m ² /ay)	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (USD/m ² /ay)	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (USD/m ² /ay)
Levent-Etiler	920	8,99	45	920,9	8,07	46	920,9	7,53	50
Maslak	927	11,88	32	927,0	14,54	32	927,0	14,68	32
Z.Kuşu-Şişli Hattı	529	3,94	32	529,3	5,18	32	529,3	5,05	32
Taksim ve Çevresi	248	12,49	20	248,1	12,63	20	248,1	9,96	20
Kağıthane	308	18,38	20	308,7	19,79	21	308,7	20,00	24
Beşiktaş*	105	24,01	35	105,1	25,13	35	105,1	19,59	35
Batı İstanbul**	837	4,36	12	837,6	4,12	12	837,6	4,00	15
Cendere-Seyrantepe	363	15,03	23	363,3	15,03	24	363,3	13,20	30
	Ç1'25			Ç2'25			Ç3'25		
Anadolu Yakası	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (USD/m ² /ay)	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (USD/m ² /ay)	Stok (bin m ²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (USD/m ² /ay)
Karaköy	93	6,40	21	93,4	6,40	18	93,4	6,40	18
Ümraniye	745	5,24	25	745,2	5,15	25	745,2	5,39	28
Akmerkez	134	23,20	24	134,7	23,20	24	134,7	24,10	25
Kozyatağı	786	13,11	28	786,8	13,16	32	786,8	12,43	35
Doğu İstanbul***	634	15,81	15	634,8	13,60	15	634,8	13,00	17
Finans Merkezi****	537	0,00	35	537,8	0,00	35	578,6	7,05	35

Kaynak: Cushman&Wakefield TR International

*Nisantıp Akademi: Barbaros Maçla Tepeye bilgilerini kapsamaktadır.

**Göztepe Yenibosna: Bakırköy İktisadi bilgilerini kapsamaktadır.

***Küçüközü: Mahape: Kartal-Pendik bilgilerini kapsamaktadır.

****Değer eden inşaatlar göz önüne alınarak gelecek dönemler için bölgesel değerlendirme yapılmıştır.

Kiralamaya İlişli İşlemler

	Ç1'25	Ç2'25	Ç3'25
Gerçekleşen Toplam Kiralama İşlemi (bin m ²)	67.089	30.410	21.167
[Prime] Birincil Kira (USD/m ² /ay)*	45	46	50
[Prime] Birincil Getiri Oranı (%)	7,25	7,25	7,25
Toplam Stok (milyon, m ²)	7,18	7,18	7,21
Boşluk Oranı (%)	9,83	9,98	10,08
Gelecek Arz (İnşaat halinde, bin m ²)	1,140	1,140	1,100
Yeşil Bina Sertifikalı Ofis Stoku (bin, m ²)	2.702	2.702	2.702

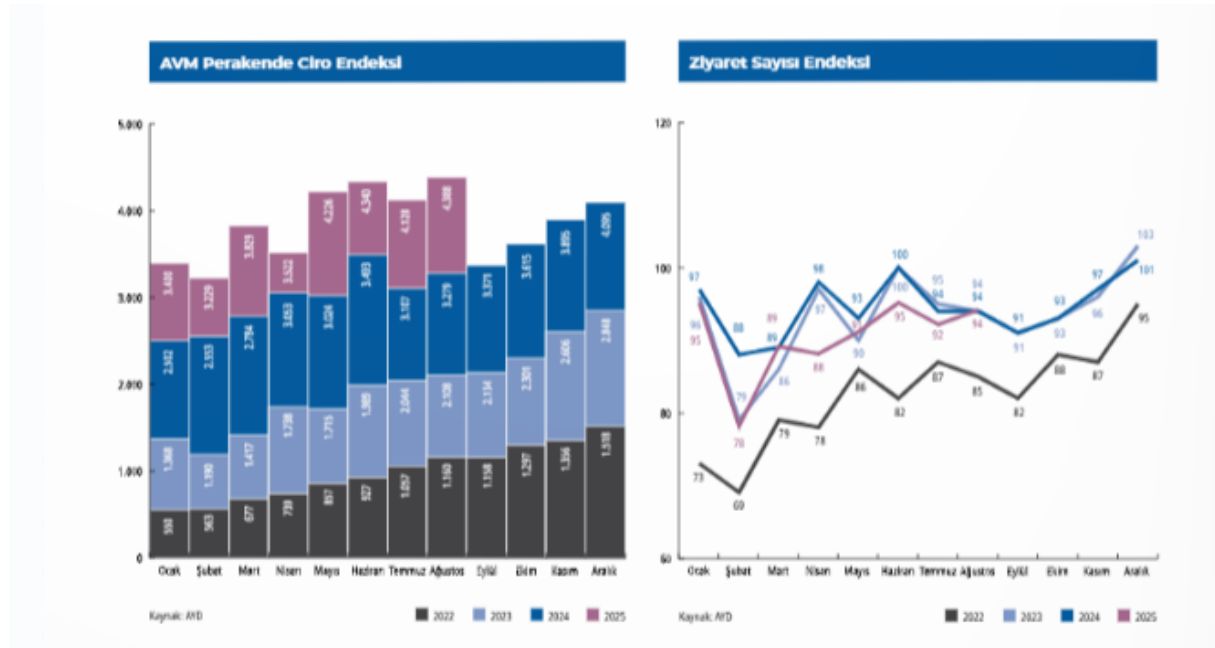
Kaynak: Cushman&Wakefield TR International

*Gerçekleşen kiralamaya işlemleri içinde uç değerler hariç tutularak en yüksek payet değeri per alan kira değerlerinin ortalamasıdır.

İstanbul'da AVM Sektörü

2025 yılı Ekim ayı itibarıyla Türkiye'deki mevcut alışveriş merkezi arzı 441 adet alışveriş merkeziyle yaklaşık 13,7 milyon m² seviyesindedir. 2026 yılı sonuna kadar 205 bin m² kiralanabilir alana sahip 6 adet alışveriş merkezinin açılması planlanmaktadır. 2026 yılı sonu itibarıyla Türkiye genelinde toplam arzın yaklaşık 13,9 milyon m² seviyesine ulaşması beklenmektedir.

Organize perakende yoğunluğu ülke genelinde 1.000 kişi başına 160 m² kiralanabilir alan olarak kayıt altına alınırken, İstanbul 312 m² ile ülke ortalamasının yaklaşık iki katı perakende yoğunluğuna sahip konumdadır. Ankara ise 281 m² perakende yoğunluğu ile öne çıkan şehirler arasındadır. 2026 yılı sonu itibarıyla Türkiye genelinde perakende yoğunluğunun 163 m² seviyesine çıkması beklenmektedir.



Yıllara Göre AVM Sayısı ve Toplam Kiralanabilir Alan (TKA)																
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Açık AVM Sayısı	208	246	271	298	322	352	377	405	425	431	437	442	444	446	446	441
TKA (bin m²)	5.862	7.019	7.840	8.749	9.522	10.530	11.158	12.268	12.971	13.234	13.540	13.822	13.906	14.010	14.129	13.665

Kaynak: AYD

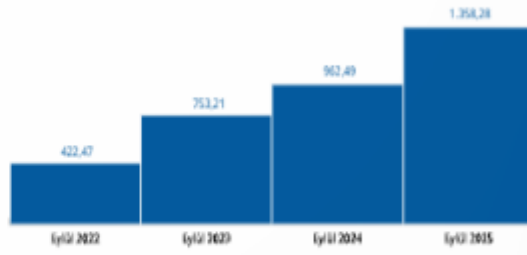
Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi

Türkiye Ticari Gayrimenkul Endeksi, 2025 Eylül sonu itibarıyla 1.358,28 puan seviyesinde gerçekleşti. Endeks, geçen senenin aynı ayına oranla 395,80 puan artış gösterirken, aylık 14,57 puan artış kaydetti. 2025 yılına 1.036,53 puan seviyesinde başlayan endekste, 12 aylık dönemde 372,85 puanlık bir artış yaşandı.

Ticari Gayrimenkulde Öne Çıkan İller			
	Ticari Gayrimenkul Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m²)	Dükkan ve Mağazalar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m²)	Ofis ve Bürolar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m²)
İstanbul	68.451	77.195	82.145
İzmir	58.369	68.197	67.429
Bursa	45.136	52.488	46.808
Ankara	48.155	50.549	62.731
Antalya	58.562	64.383	70.887
Kocaeli	46.890	49.519	47.425
Adana	38.091	47.425	39.592

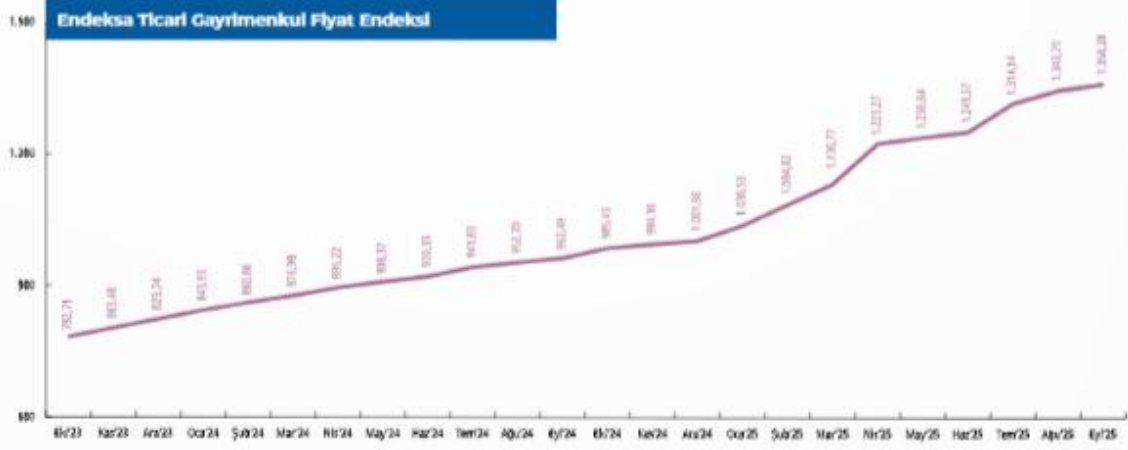
Kaynak: Endeksa

Endeksa Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi (Ocak 2014=100)



Endeks Değeri:	Aylık Nominal Değişim (%)	Yıllık Nominal Değişim (%)	Başlangıç Dönemine Göre Nominal Değişim (%)
Eylül 2025	%1,08	%41,12	%1.258,28

Kaynak: Endeksa



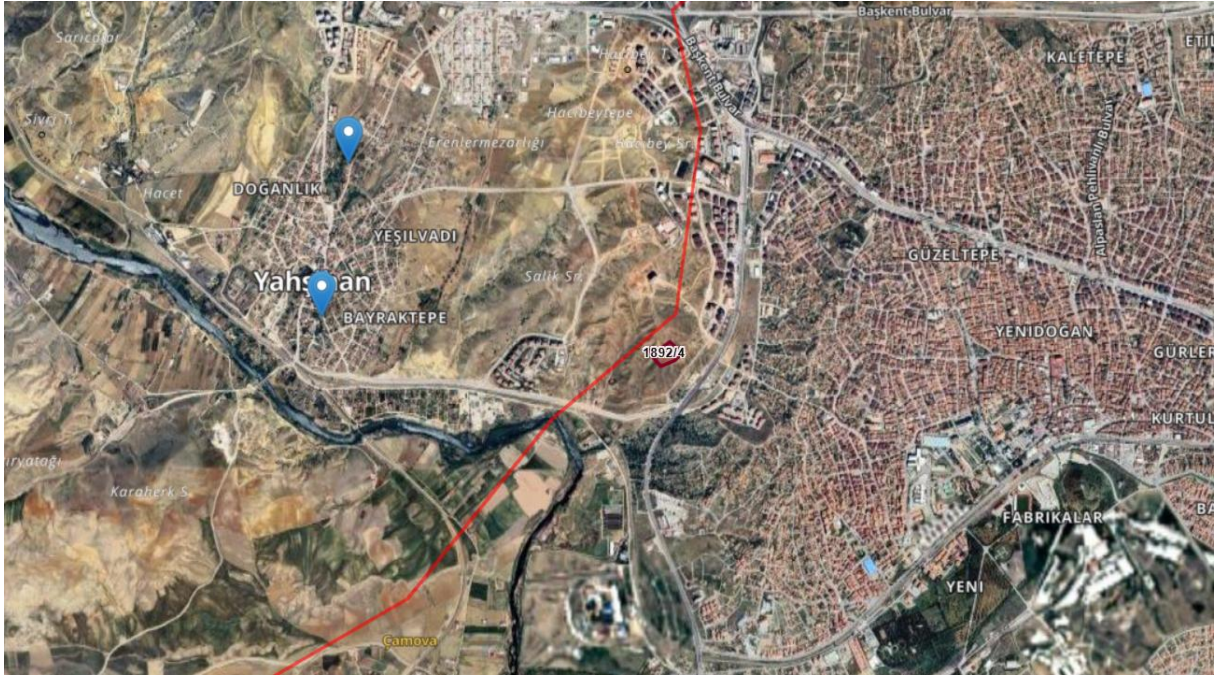
Kaynak: Endeksa

TKGM analiz sistemi üzerinden yapılan araştırmalarda değerlendirme konusu taşınmazın yer aldığı bölgede Ana Taşınmaz bazında satışlarının **2018-2024** yılları arasındaki verilerine ulaşılmıştır. Değerlemeye konu taşınmazın konumlanmış olduğu bölgede **20120-2024** yılları arasında TKGM analiz sistemi üzerinden ulaşılan satış verilerini gösteren küme haritası aşağıda gösterilmiştir.

2020 Yılı Ana Taşınmaz Satışları



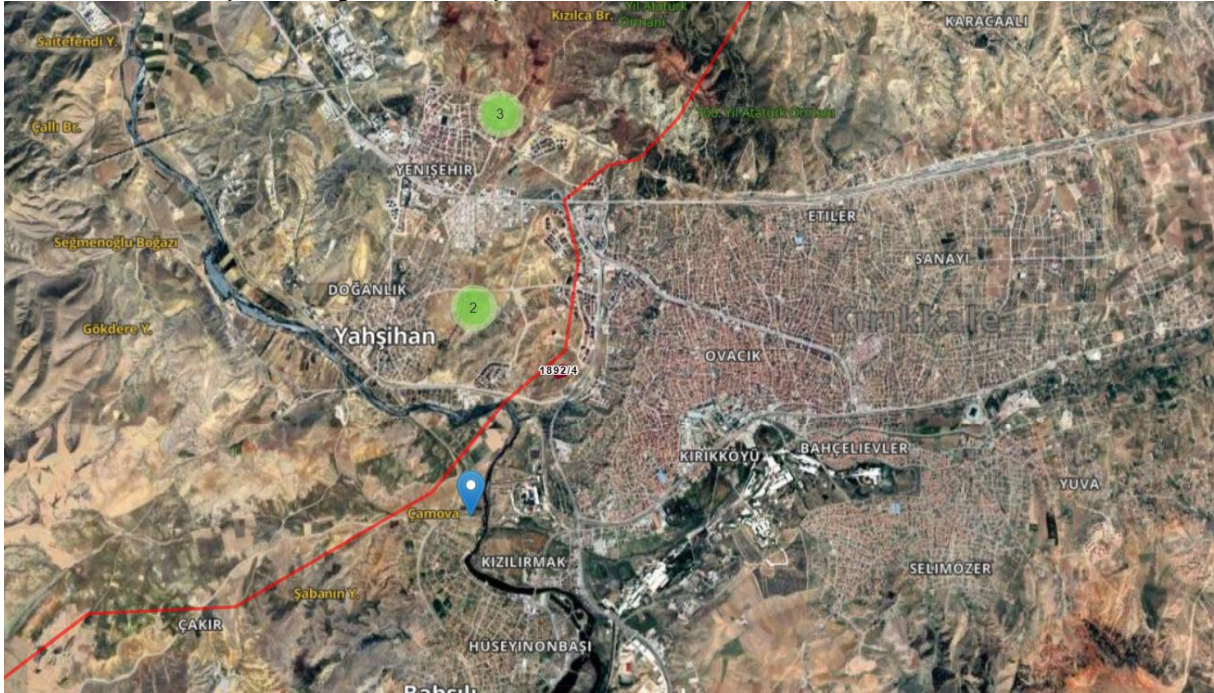
2020 Yılı Ana Taşınmaz İpotekli Satışları



2022 Yılı Ana Taşınmaz Satışları



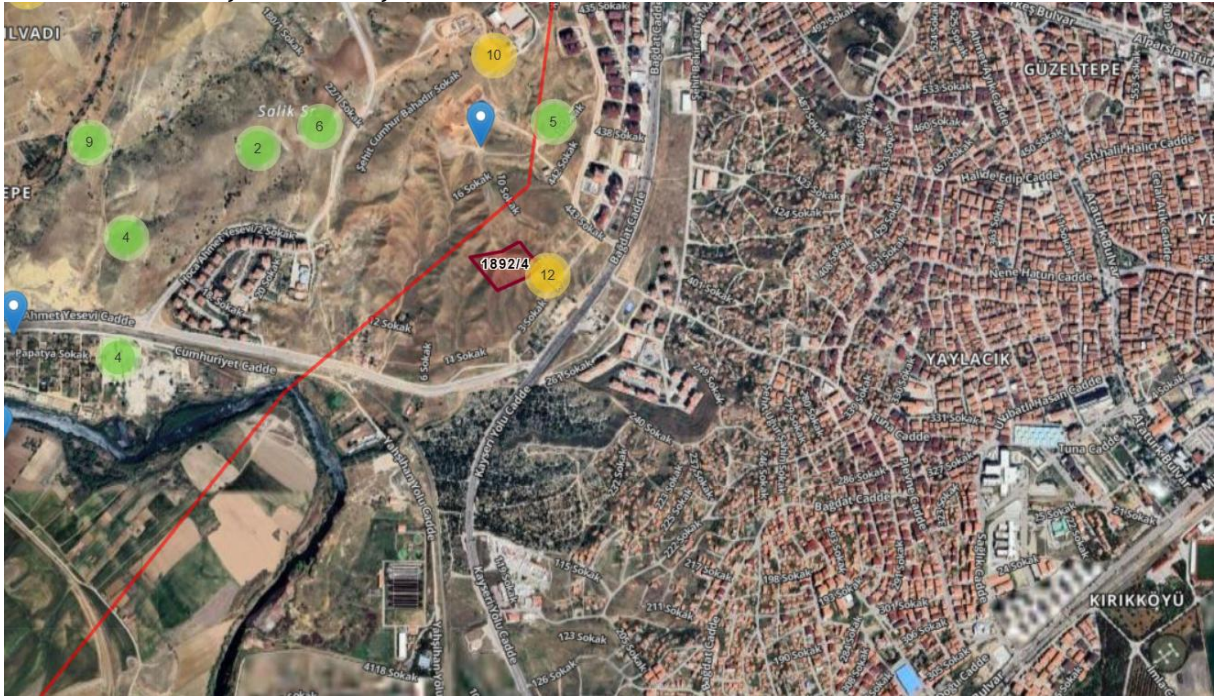
2022 Yılı Ana Taşınmaz İpotekli Satışları



2023 Yılı Ana Taşınmaz Satışları



2024 Yılı Ana Taşınmaz Satışları



5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Mevcut Durumuna İlişkin Yapılan Tespitler

- Değerleme konusu taşınmaz Kırıkkale ili, Yahşıhan ilçesi, Yeşilvadi mahallesi 1892 ada, 4 parselde konumludur.
- Değerlemeye konu 1892 ada 4 no'lu parsel **17.940,43 m²** arsa yüzölçümüne sahiptir.
- Değerleme konusu taşınmaza ulaşım özel araçla sağlanabilmektedir.
- Değerlemeye konu gayrimenkul güncel tapu kayıtlarına göre hisseli mülkiyet yapısına sahiptir.
- Değerlemeye konu taşınmaz eğimli bir arazi yapısına sahiptir.
- Değerlemeye konu taşınmaz üzerinde değerlendirme günü itibarıyla herhangi bir yapı bulunmamaktadır.
- Değerleme konusu taşınmaz herhangi bir tel çit vs. ile çevrilmemiştir.
- Konu taşınmaz Kırıkkale-Kayseri yoluna yakın konumludur.
- Konu taşınmazın etrafında boş arsa alanları ve konut alanları yer almaktadır.
- Değerlemeye konu 1892 ada, 4 no'lu parsel mevcut imar durumuna göre konut alanında kaldığı ve KAKS: 2,50 yapılaşma koşullarına sahip olduğu bilgisine ulaşılmıştır.
- Taşınmazın çevresini belirleyen herhangi bir tel çit ya da duvar bulunmamaktadır.
- Yahşıhan Belediyesi'nden edinilen bilgiye göre değerlendirme konusu taşınmazın bulunduğu 8. Sokağın 2025 yılı arsa sokak rayiç değeri **262,13 TL/m²** dir.

5.4 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yapısal ve Teknik İnşaat Özellikleri

Değerlemeye konu 1892 ada, 4 no'lu parsel boş arsa kullanımında olup, parsel üzerinde herhangi bir yapı ya da bina bulunmamaktadır.

5.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziksel ve İç Mekan İnşaat Özellikleri

Değerlemeye konu 1892 ada, 4 no'lu parsel boş arsa kullanımında olup, parsel üzerinde herhangi bir yapı ya da bina bulunmamaktadır.

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

Değerlemeye konu 1892 ada, 4 no'lu parsel boş arsa kullanımında olup, parsel üzerinde herhangi bir yapı ya da bina bulunmamaktadır.

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

Değerlemeye konu 1892 ada, 4 no'lu parsel boş arsa kullanımında olup, parsel üzerinde herhangi bir yapı ya da bina bulunmamaktadır.

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

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

BÖLÜM 6

GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİ

6.1 Gayrimenkulün Analizi

Değerleme günü itibariyle toplamda **17.940,43 m²**'lik arsa alanına sahip Kırıkkale ili, Yahşıhan ilçesi, Yeşilvadi mahallesi içerisinde konumlu hisseli mülkiyet yapısına sahip "Arsa" niteliğine sahip 1 adet parselden oluşmaktadır.

Değerleme konusu gayrimenkul değerleme günü itibari ile üzerinde yapı bulunmamaktadır. Parselin komşu parseller ile sınırlayıcı bir tel çit ya da duvar bulunmamaktadır. Değerleme konusu taşınmaz toprak yola cephelidir. Taşınmaz için saha ziyareti sırasında yapılan tespitler doğrultusunda değerlemeye konu parselin engebeli bir araziye sahip olduğu ve yüksekliğin verdiği avantajdan dolayı güneybatısından geniş bir Kızılırmak Nehri manzarası olduğu tespit edilmiştir.



Değerleme konusu gayrimenkulün en etkin ve verimli kullanımının imar durumu koşulları dikkate alındığında, konut amaçlı kullanıma sahip olabileceği düşünülmektedir.

6.2 Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Faktörler – SWOT Analizi

GÜÇLÜ YÖNLER	ZAYIF YÖNLER
✓ Taşınmaza özel araçlar ile ulaşımın rahatlıkla sağlanabiliyor olması, ✓ Taşınmazın yüksekliğin verdiği avantajdan dolayı güneybatısından geniş bir Kızılırmak Nehri manzarası olması, ✓ Değerleme konusu parselin tek başına yapılaşma hakkı olması, ✓ Değerleme konusu parselin konumlandığı bölge orta gelir grubuna hitap ediyor olması.	- Gayrimenkulün hisseli mülkiyet yapısına sahip olması, - Değerleme konusu taşınmaza ulaşım sağlanan toprak yolun oldukça bozuk olması, - Taşınmazın asfalt yola cephesinin bulunmaması.
FIRSATLAR	TEHDİTLER
+ Gayrimenkulün gelişme potansiyeli olan bir bölgede konumlu olması, + Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu Kırıkkale ilinin son yıllarda konut yatırımları açısından gelişmekte olan bir bölge olması,	• Dünyada yaşanan finansal krizin, Türkiye üzerindeki olumsuz etkilerinin gayrimenkul sektörüne olumsuz yansımaları, • Döviz kurlarında yaşanan keskin artışlar ve dönemsel dalgalanmalar,

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

Bu değerleme çalışmasında gayrimenkullerin değer tespiti için Pazar Yaklaşımı Yöntemi kullanılmıştır.

Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler ile bunların gayrimenkullerin değerine etkileri her bir yaklaşım kapsamında değerlendirilmiştir. Konu taşınmazın 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.

6.3.1 Pazar Yaklaşımı

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

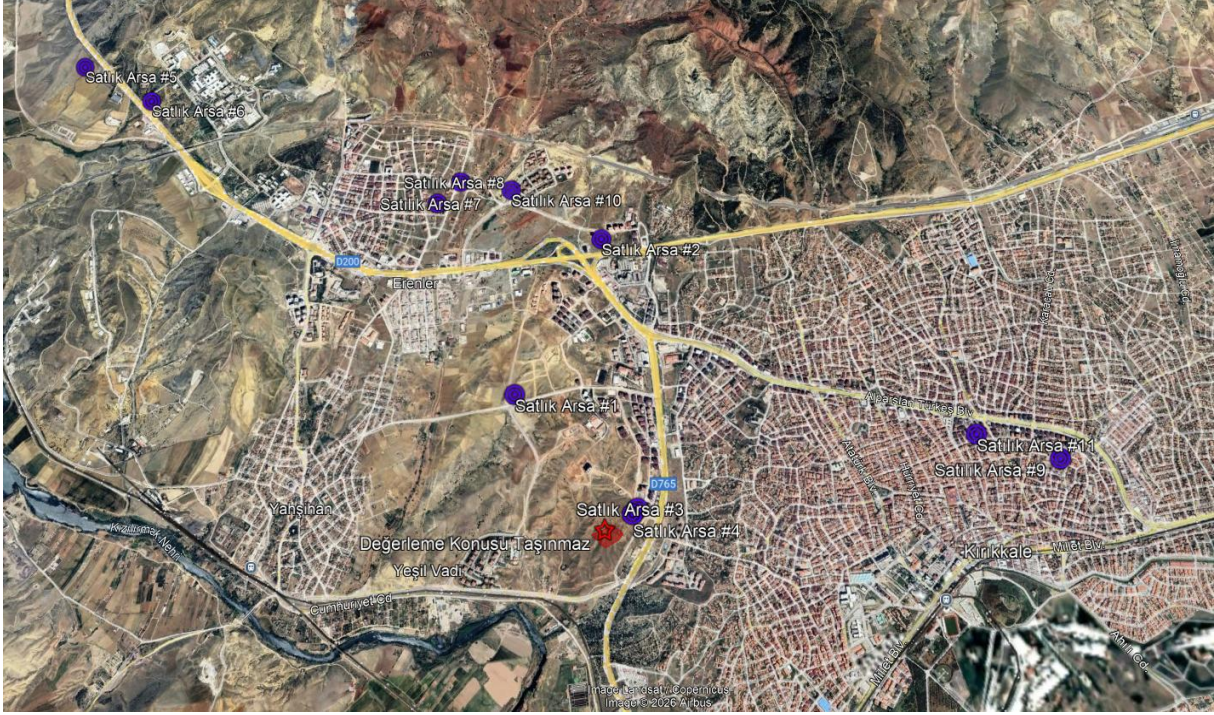
Bölgede Satışa Konu Arsa Emsalleri

Gayrimenkulün çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda satışa konu olan gayrimenkullerle ilgili aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır.

SATILIK ARSA EMSALLERİ										
AÇIKLAMA		YAPILAŞMA KOŞULLARI			ALANSAL BİLGİLER	TALEP EDİLEN SATIŞ DEĞERİ				
		İmar Duru mu	Emsal	Hmaks (Kat)	Net Parsel Alanı (m ²)	TL	Birim Değer (TL/m ²)	Değerleme Konusu Gayrimenkule Göre Avantaj/Dezavantajları	İsim	Telefon
Arsa #1	Kırıkkale ili, Yahşihan ilçesi, Bayraktepe Mahallesi'nde, 1134 ada, 37 parselde konumlanmış E:2,0 yapılaşma koşullarına sahip 431 m2 satılık hisseli arsa.	Konut	2,00	30,5	431,00	6.465.000	15.000	Avantajları: +Asfalt yola cephelidir. Dezavantajları: -Emsal hakkı taşınmaza göre daha düşüktür.	TUNÇ YAPI GAYRİMENKUL	0 (553) 200 10 80
Arsa #2	Kırıkkale ili, Yahşihan ilçesi, Hacıbey Mahallesi'nde, 2177 ada, 14 parselde konumlanmış E:2,5 yapılaşma koşullarına sahip 626 m2 satılık hisseli arsa.	Konut	2,50	30,5	626,00	9.900.000	15.815	Avantajları: +Yapılaşmalara yakındır. +Yola daha yakın konumdadır.	KARATAŞ GAYRİMENKUL	0 (532) 792 27 98
Arsa #3	Kırıkkale ili, Yahşihan ilçesi, Seyrantepe Mahallesi'nde, 643 ada, 21 parselde konumlanmış E:2,10 yapılaşma koşulların sahip 926 m2 satılık arsa.	Konut	2,10	45,5	926,00	16.000.000	17.279	Benzer	Sahibinden	0 (505) 511 86 90
Arsa #4	Kırıkkale ili, Yahşihan ilçesi, Seyrantepe Mahallesi'nde, 643 ada, 20 parselde konumlanmış E:2,10 yapılaşma koşulların sahip 1.011 m2 satılık arsa.	Konut	2,10	45,5	1.011,00	17.500.000	17.310	Benzer	Sahibinden	0 (546) 595 88 43
Arsa #5	Kırıkkale ili, Yahşihan ilçesi, Doğanlık Mahallesi'nde, 1696 ada, 2 parselde konumlanmış E:2,50 yapılaşma koşulların sahip 5.701 m2 satılık arsa.	Konut	2,10	18,5	5.701,00	99.000.000	17.365	Avantajları: +Yapılaşmalara yakındır. +Yola daha yakın konumdadır. Dezavantajları: -Emsal hakkı taşınmaza göre daha düşüktür.	Sahibinden	0 (506) 314 58 27
Arsa #6	Kırıkkale ili, Yahşihan ilçesi, Yenişehir Mahallesi'nde, 1948 ada, 20 parselde konumlanmış Blok nizam 6 kat yapılaşma koşulların sahip 4.000 m2 satılık arsa.	Konut		18,5	4.000,00	70.000.000	17.500	Avantajları: +Yapılaşmalara yakındır. +Yola daha yakın konumdadır.	Sahibinden	0 (532) 684 20 24
Arsa #7	Kırıkkale ili, Yahşihan ilçesi, Yenişehir Mahallesi'nde, 323 ada, 2 parselde konumlanmış Bitişik nizam 6 kat yapılaşma koşulların sahip 479 m2 satılık arsa.	Konut		18,5	479,00	10.000.000	20.877	Avantajları: +Yapılaşmalara yakındır. +Yola daha yakın konumdadır. +Asfalt yola cephelidir.	CENTURY 21 ASTRA GAYRİMENKUL	0 (532) 412 97 24

SATILIK ARSA EMSALLERİ										
AÇIKLAMA		YAPILAŞMA KOŞULLARI			ALANSAL BİLGİLER	TALEP EDİLEN SATIŞ DEĞERİ		Değerleme Konusu Gayrimenkule Göre Avantaj/Dezavantajları	İLETİŞİM	
		İmar Durumu	Emsal	Hmaks (Kat)	Net Parsel Alanı (m ²)	TL	Birim Değer (TL/m ²)		İsim	Telefon
Arsa #8	Kırıkkale ili, Yahşihan ilçesi, Yenişehir Mahallesi'nde, 316 ada, 11 parselde konumlanmış E:1,6 yapılaşma koşulların sahip 542 m2 satılık arsa.	Konut	1,60	12,5	542,00	11.500.000	21.218	Avantajları: +Yapılaşmalara yakındır. +Yola daha yakın konumdadır. +Asfalt yola cephelidir. Dezavantajları: -Emsal hakkı taşınmaza göre daha düşüktür.	Sahibinden	-
Arsa #9	Kırıkkale ili, Merkez ilçesi, Gürler Mahallesi'nde, 550 ada, 24 parselde konumlanmış E:1,60, TAKS:0,40, 4 kat yapılaşma koşulların sahip 497 m2 satılık arsa.	Konut	1,60	12,5	497,00	11.800.000	23.742	Avantajları: +Yapılaşmalara yakındır. +Yola daha yakın konumdadır. +Asfalt yola cephelidir. Dezavantajları: -Emsal hakkı taşınmaza göre daha düşüktür.	KAŞE GAYRİMENKUL	0 (532) 637 71 36
Arsa #10	Kırıkkale ili, Yahşihan ilçesi, Yenişehir Mahallesi'nde, 363 ada, 5 parselde konumlanmış Bitişik nizam 6 kat yapılaşma koşulların sahip 806 m2 satılık arsa.	Konut	2,10	45,5	806,00	19.500.000	24.194	Avantajları: +Yapılaşmalara yakındır. +Yola daha yakın konumdadır. +Asfalt yola cephelidir. Dezavantajları: -Emsal hakkı taşınmaza göre daha düşüktür.	Sahibinden	-
Arsa #11	Kırıkkale ili, Merkez ilçesi, Tepebaşı Mahallesi'nde, 511 ada, 9 parselde konumlanmış E:2,0 TAKS:0,40 5 kat yapılaşma koşulların sahip 497 m2 satılık arsa.	Konut	2,00	15,5	411,00	10.250.000	24.939	Avantajları: +Yapılaşmalara yakındır. +Yola daha yakın konumdadır. +Asfalt yola cephelidir. Dezavantajları: -Emsal hakkı taşınmaza göre daha düşüktür.	ÖZDİLEK GAYRİMENKUL YATIRIM	0 (544) 514 30 55

Satışa Konu Arsa Emsal Konumları



*Emsal arsaların konumları yaklaşık olarak gösterilmiştir.

Yapılan araştırmalar doğrultusunda değerlendirme konusu taşınmazın yer aldığı bölgede yer alan satışa konu konut imarlı arsalar için talep edilen birim satış değerlerinin imarlı parseller için net alan üzerinden **15.000 - 24.939.-TL/m²** aralığında olduğu bilgisi edinilmiştir.

➤ 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, Kırıkkale ili, Yahşıhan ilçesi, Yeşilvadi Mahallesi bölgesinde farklı büyüklük ve konuma sahip arsalarla ait satış değerleriyle ilgili bilgilere ulaşılmıştır. Satışa konu arsaların imar fonksiyonu "Konut" fonksiyonuna sahip olup, bölgede değerlemeye konu gayrimenkule benzer imarlı satışa konu arsalar araştırılmıştır.

Yapılan görüşmeler sonucu arsaların birim satış fiyatlarının konumu, büyüklük ve arsaların fiziki durumları, hisseli olup olmamaları vb. özelliklerine göre değişkenlik gösterdiği ticari imarlı arsaların fiyatlarının yaklaşık **15.000 - 24.939.-TL/m²** aralığında değişkenlik göstermiş olduğu bilgisine ulaşılmıştır. Satışa konu arsalar için talep edilen birim satış değerlerindeki değişkenliğin ana sebepleri incelendiğinde taşınmazın yeri, konumu, çevre özellikleri, mülkiyet durumu, arsa yüzölçümü, reklam kabiliyeti vb. nedenlerden kaynaklanmış olduğu bilgisine ulaşılmıştır.

Konut imarlı arsalar için talep edilen fiyatların tek başına yapılaşma hakkı, hisseli olup olmama durumları, emsal hakları vb. kriterlere göre değişkenlik gösterdiği, değerlendirme konusu 1892 ada 4 parselin çoklu mülkiyet yapısına sahip özelliklerinden dolayı tek mülkiyetli arsalarla göre dezavantajlı bir durumda olduğu düşünülmektedir.

Aynı zamanda son dönemde döviz kurundaki ani dalgalanmalara ile birlikte satışa konu arsalar için talep edilen fiyatlarında da ani yükselişlerin meydana geldiği bilgisine ulaşılmış olup, söz konusu arsalar için talep edilen fiyatlar üzerinden talebin yok denecek kadar az olduğu bilgisine

ulaşılmıştır. Bölgede emlak komisyoncuları ile yapılan görüşmeler neticesinde satışa konu arsalar için talep edilen birim fiyatlar üzerinden % 5 – 10 oranında iskonto payları olduğu bilgisine şifahi olarak ulaşılmıştır.

Değerleme konusu 1892 ada 4 parsel gayrimenkul için arsa değeri takdiri yapılırken bölgede satışa konu arsalar üzerinden taşınmaza benzer olduğu düşünülen gayrimenkuller üzerinden kıyaslama tablosu hazırlanmış ve birim arsa değeri buna göre hesaplanmıştır. Yapılan kıyaslama tablosuna göre hesaplanan birim arsa değeri tablosu aşağıda gösterilmiştir.

Satışa Konu Emsaller Üzerinde Hazırlanan Emsal Kıyaslama Tablosu

EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
	Konu Gayrimenkul	Arsa #1	Arsa #3	Arsa #4	Arsa #9
İmar Durumu	Konut	Konut	Konut	Konut	Konut
Yapılaşma İzni	2,50	2,00	2,10	2,10	1,60
Alanı (m²)	17.940,43	431,00	926,00	1.011,00	497,00
Talep Edilen Satış Fiyatı (TL)		6.465.000	16.000.000	17.500.000	11.800.000
Talep Edilen Birim Satış Fiyatı (TL/m²)		15.000	17.279	17.310	23.742
Satış İskontosu (%)		5%	5%	5%	5%
Satılabilir Birim Satış Fiyatı (TL/m²)		14.250	16.415	16.444	22.555
Kıyaslama Oranı	86,67%	90,00%	88,00%	88,00%	88,00%
Büyüklik	70%	100%	90%	90%	100%
Konum	90%	90%	90%	90%	100%
Yapılaşma İzni	100%	80%	84%	84%	64%
Konu Gayrimenkulün Emsaline Göre Birim Değeri (TL/m²)	-	13.722	16.166	16.195	22.214
Ortalama Birim Değer (TL/m²)	17.074				
Yaklaşık Birim Değer (TL/m²)	17.000				

Sonuç olarak: Değerleme konusu gayrimenkul için yapılan detaylı araştırmalar doğrultusunda birim arsa değeri **17.000-TL/m²** hesaplanmış olup, değerlemeye konu taşınmaz için Pazar Satış değeri hesaplanmıştır.

6.3.1.1 Pazar Değeri Takdiri

Değerleme konusu gayrimenkul için takdir edilmiş olan “Pazar Değeri” ve “Parsel bazında hisseye denk gelen değerler” aşağıdaki tabloda detaylı olarak gösterilmiştir.

İl	İlçe	Mahalle	Ada	Parsel	Yüzölçümü (m2)	Birim Satış Değeri (TL/m2)	Toplam Pazar Değeri (TL)
Kırıkkale	Yahşihan	Yeşilvadi Mah.	1892	4	17.940,43	17.000	304.987.310
TOPLAM							304.987.310
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞER							304.987.000

Malik	Pay	Payda	M ²	Birim Satış Değeri (TL/m2)	Toplam Pazar Değeri (TL)	Toplam Yaklaşık Değer (TL)
Ertürk Kubanç	226400	1794043	2.264,00	17.000	38.488.000	38.488.000
İbrahim Özbek	98500	1794043	985,00	17.000	16.745.000	16.745.000
Muharrem Yılmaz	418100	1794043	4.181,00	17.000	71.077.000	71.077.000
Kadir Kış	56600	1794043	566,00	17.000	9.622.000	9.622.000
Fatih Yılmaz	247600	1794043	2.476,00	17.000	42.092.000	42.092.000
Salih Emekder	67500	1794043	675,00	17.000	11.475.000	11.475.000
Çitlekçi Mağazacılık Gıda Anonim Şirketi	679343	1794043	6.793,43	17.000	115.488.310	115.489.000
TOPLAM			17.940,43	17.000	304.987.310	304.987.000

Değerleme konusu gayrimenkul için Pazar Yaklaşımı'na göre 1892 ada 4 parselin toplam Pazar değeri **304.987.000.-TL** olarak hesaplanmış, **Çitlekçi Mağazacılık Gıda Anonim Şirketi**'nin **679343/1794043** hissesine düşen değeri **115.489.000.- TL** olarak hesaplanmıştır.

• KDV Uygulaması ile İlgili Karar

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

Değerleme kapsamındaki gayrimenkulün KDV uygulaması ile ilgili aşağıda belirtilen karar kapsamında hareket edilmiştir. Sonuç olarak; değerleme konusu gayrimenkul için **Çitlekçi Mağazacılık Gıda Anonim Şirketi**'nin **679343/1794043** hisseli arsanın **Pazar Yaklaşımına** göre nihai toplam değerleri **KDV Dahil 127.037.900.-TL** olarak takdir edilmiştir.

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

Değerleme raporu içeriğinde tüm asgari bilgilere yer verilmiştir.

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

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

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

Gayrimenkulün tapu kayıtlarında herhangi bir takyidat bulunmaması sebebi ile gayrimenkulün devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama oluşturmadığı düşünülmektedir.

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

Değerleme konusu taşınmaz “Arsa” vasıflı olup, mevcut durumda boş arsa kullanımına sahip olduğu gözlemlenmiştir. Değerlemeye konu gayrimenkul için yapılan incelemeler doğrultusunda proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunulmadığı bilgisine ulaşılmıştır.

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

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

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

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

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

Değerleme çalışması kapsamında Yahşiyan Belediyesi İmar Arşivi’nde 06.01.2025 tarihinde tarafımızca yapılan incelemeler doğrultusunda değerlemeye konu gayrimenkule ilişkin herhangi bir mimari proje, yapı ruhsatı ya da yazışma evrakı bulunmadığı bilgisine ulaşılmıştır.

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

✓ **Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi**

Değerleme çalışması kapsamında 06.01.2026 tarihinde tarafımızca yapılan saha ziyareti ve tespitleri doğrultusunda yapılan incelemeler sonucunda taşınmazın konumlanmış olduğu bölgede Yahşiyan ilçesi, boş arsa alanları, alışveriş dükkanları ve konut siteleri yer almakta olup, değerlemeye konu gayrimenkul Kırıkkale – Kırşehir yoluna yakın konumlanmıştır.

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

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

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

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

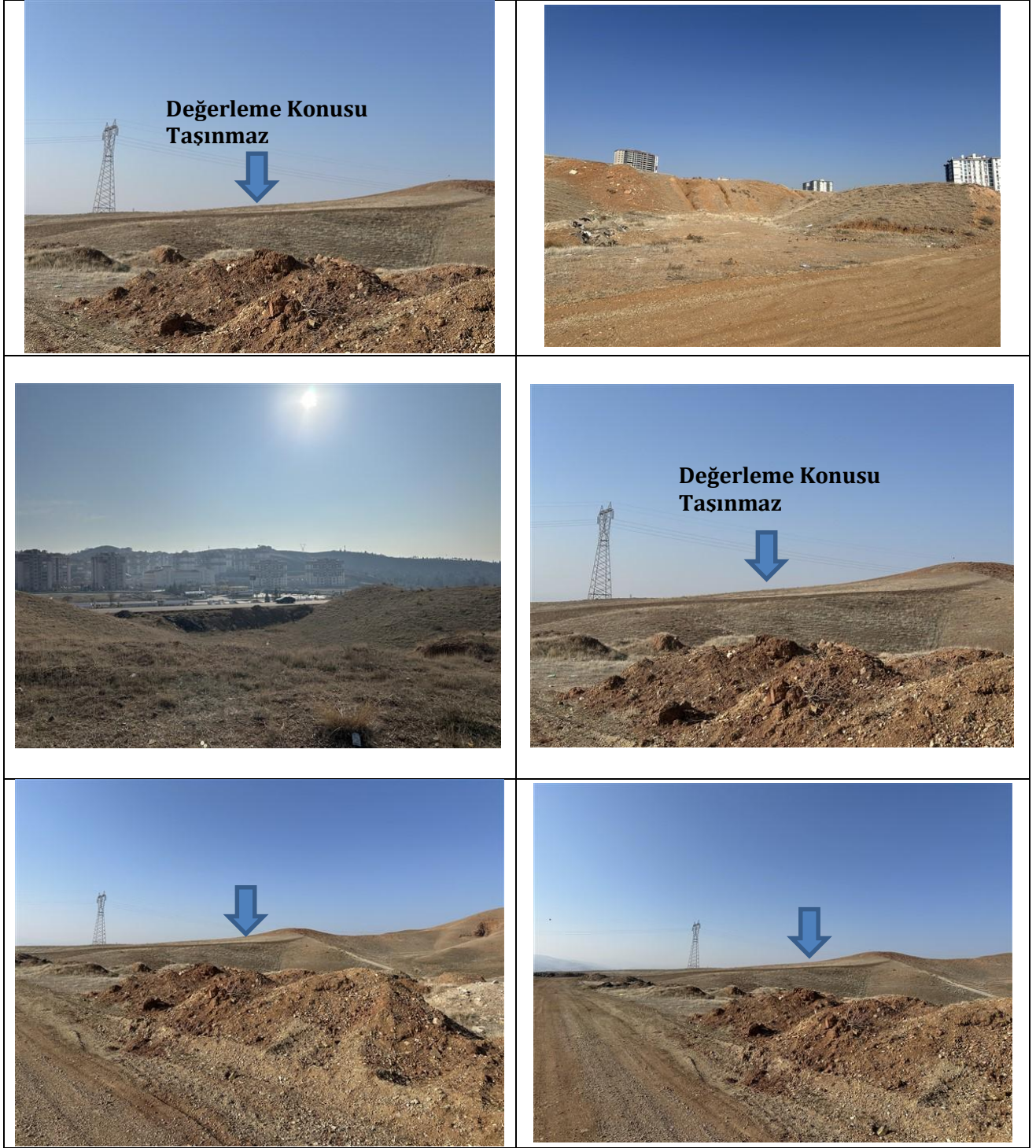
BÖLÜM 8

EKLER

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

EK 1

FOTOĞRAFLAR



EK 2

TAPU TAKYİDAT BELGELERİ

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 26-1-2026-15:47



Kaydı Oluşturan: ABDULLAH TUNÇ (ÇİTLEKÇİ MAĞAZACILIK GIDA ANONİM ŞİRKETİ

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	1892/4
Taşınmaz Kimlik No:	91757123	AT Yüzölçümü(m2):	17940.43
İl/İlçe:	KIRIKKALE/YAHŞİHAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Yahşıhan	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	YEŞİLVADI Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	2/126	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Arsa

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
329271252	(SN:168005599) ERTÜRK KUBANÇ : AHMET SAMİ Oğlu	-	226400/1794043	2264.00	17940.43	Satış 03-02-2016 479	-
329271254	(SN:142436401) İBRAHİM ÖZBEK : ALİ Oğlu	-	98500/1794043	985.00	17940.43	Satış 03-02-2016 479	-

1 / 2

329271256	(SN:11827092) MUHARREM YILMAZ : MEVLÜT Oğlu	-	418100/1794043	4181.00	17940.43	Satış 03-02-2016 479	-
329271258	(SN:166025225) KADİR KIŞ : ABDULLAH Oğlu	-	56600/1794043	566.00	17940.43	Satış 03-02-2016 479	-
381473977	(SN:192086827) FATİH YILMAZ : MEVLÜT Oğlu	-	247600/1794043	2476.00	17940.43	Satış 09-05-2017 2133	-
381473978	(SN:173260055) SALİH EMEKDER : İSA Oğlu	-	67500/1794043	675.00	17940.43	Satış 09-05-2017 2133	-
826433124	(SN:8476290) ÇİTLEKÇİ MAĞAZACILIK GIDA ANONİM ŞİRKETİ V	-	679343/1794043	6793.43	17940.43	Satış 03-07-2024 45926	-

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

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



2 / 2

EK 3

**YAHŞİYAN BELEDİYESİNDEN TEMİN EDİLEN RESMİ İMAR DURUMU
YAZISI**

Yahşıyan Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden 26.12.2025 tarihli olarak temin edilen resmi imar yazısı



T.C.
YAHŞİYAN BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü



Sayı : E-97816791-000-33491
Konu : İmar Durum Bilgisi Hk.

26.12.2025

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

İlgi : 23.12.2025 tarihli dilekçeniz.

İlgi sayılı dilekçenizde belirtilen ilçemiz sınırlı içerisinde mülkiyeti tarafınıza ait Yeşilvadi Mah. 1892 ada 4 parsel sayılı taşınmaza ait imar durum bilgileri istenilmektedir. İlgi yazıda belirtilen taşınmaz 1/1000 ölçekli imar planında E=2.50 Yençok=45.50 m konut alanı olarak görünmektedir. Verilen bilgiler resmi imar durumu olarak kullanılmamakta olup resmi imar durumunun düzenlenmesi için aplikasyon krokisi gerekmektedir.

Bilgilerinize rica ederim.

Aydın DEMİRDİREK
Belediye Başkan V.

Ek : İmar Plan Örneği

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 5659dce9-45cb-4acd-94d2-241e5ec43c89

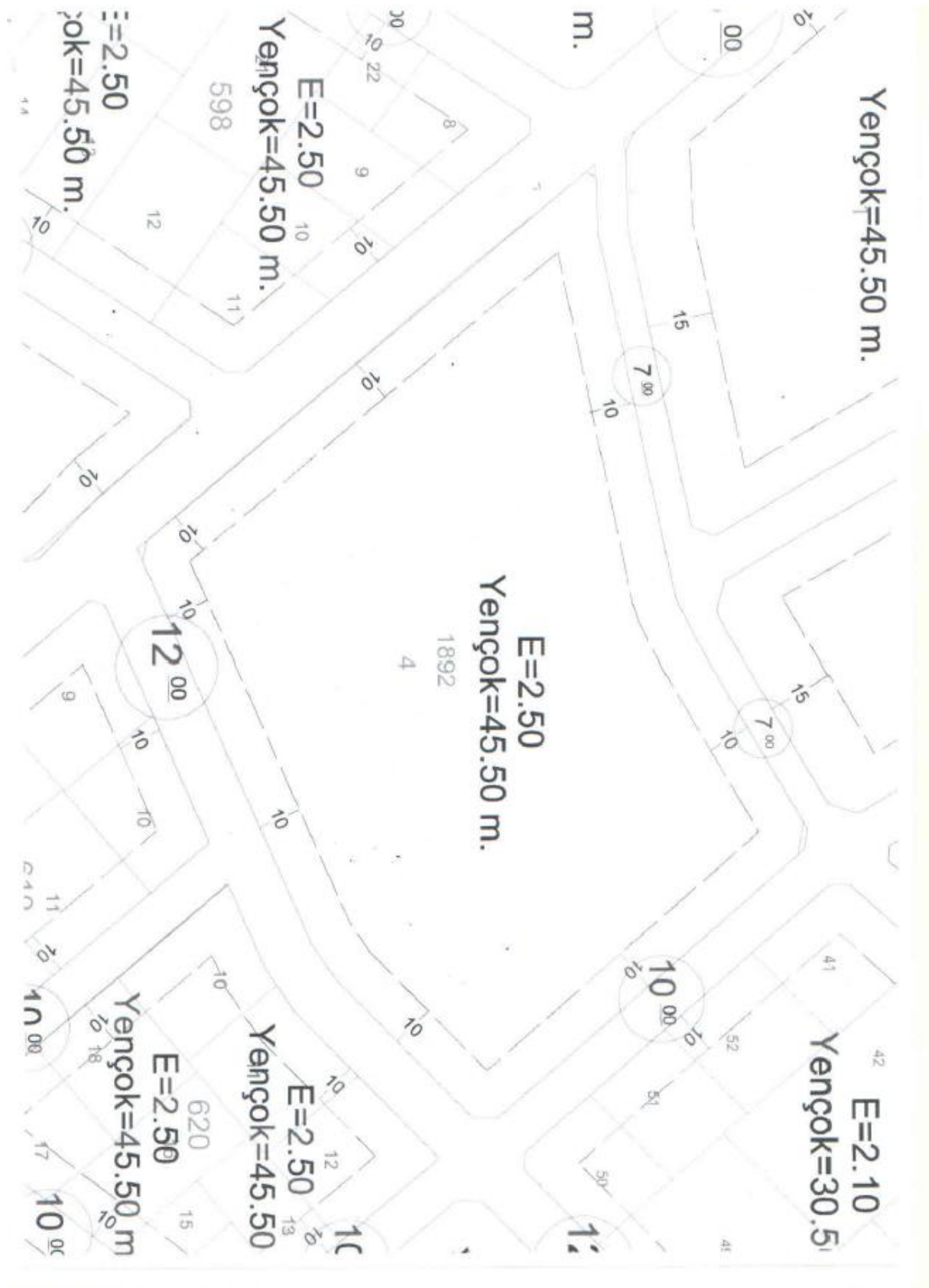
Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-cbys>

Adres: Emirler Mahallesi Cumhuriyet Caddesi No:80 Yahşıyan/Kırıkkale
Telefon No: (318)357 25 60 Faks No: (318)357 37 87
e-Posta: info@yahsiyan.bel.tr İnternet Adresi: <https://yahsiyan.bel.tr>
Kep Adresi: yahsiyanbelediyesi@hs01.kep.tr

Bilgi için: Nermin KÖSTEKLİ
Tekniker
Telefon No: -



İmar Planı Paftası Örneği



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

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

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

✓ **A110. Düzenli Tasfiye (Orderly Liquidation)**

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

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

✓ **A.120 Zorunlu Satış (Forced Sale)**

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

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

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

UDS-103

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

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

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

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

(c) büyük ölçüde benzer varlıklarda sık ve/veya yakın zamanda gözlemlenebilir işlemlerin olması.

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

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

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

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

Aşağıdaki koşullar altında gelir yaklaşımı uygulanmalı ve önemli ölçüde ağırlık verilmelidir

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

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

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

İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi;

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

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

İNA yöntemindeki kilit adımlar şunlardır:

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

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

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

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

Maliyet yaklaşımı aşağıdaki durumlarda uygulanmalı ve önemli ölçüde ağırlık verilmelidir:

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

UDS-410

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

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

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

UDS-102

✓ **A.90 En Verimli ve En 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 değerlendirilen bir varlığın en verimli ve en iyi kullanımı, bir varlık grubunun parçası olarak kullanıldığında en yüksek ve en iyi kullanımından farklı olabilir; bu durumda, varlığın grubun genel değerine katkısı dikkate alınmalıdır.

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

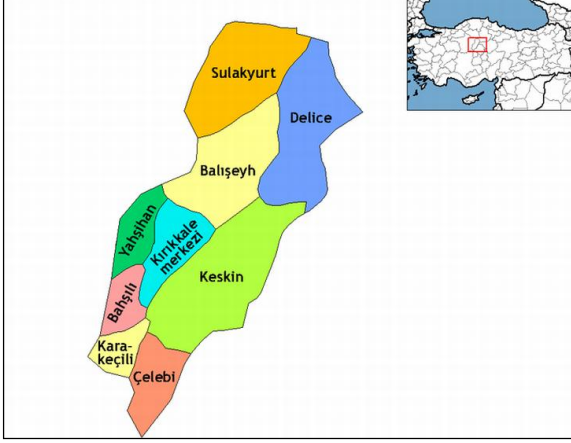
- (a) Bir kullanımın fiziksel olarak mümkün olup olmadığını belirlemek için, katılımcılar tarafından neyin makul edileceği dikkate,
- (b) Yasal olarak izin verilebilir olma gerekliliğini yansıtmak için, varlığın kullanımı üzerindeki herhangi bir yasal kısıtlama, örneğin şehir planlama/imar tanımlamaları,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

EK 5

ÖZEL VERİLER - GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

Özel Veriler - Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

✓ Kırıkkale İli



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

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

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

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

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

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

Yıllar	1990	2000	2010	2023	2024
Kırıkkale	349.396	383.508	276.647	285.744	283.053

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

✓ Yahşihan İlçesi



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

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

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

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

İlçe	Nüfus	Yüzölçümü	Yoğunluk
Yahşihan	38.530	245 km ²	238 kişi/km ²

EK 6**ÖNGÖRÜLER VE KISITLAYICI KOŞULLAR**

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

EK 7**ÖZGEÇMİŞLER**

Ad/ Soyad	:	Beyza YILDIZ
Doğum Yeri ve Tarihi	:	Ankara / 15.08.1999
Meslek Eğitim Durumu	:	Şehir Plancısı Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi (2021) - Lisans
Pozisyon	:	EVA Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş. Uzman Yardımcısı, Proje Değerleme&Danışmanlık Departmanı
İş Tecrübesi	:	2023 - 2024 Vizyon Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. - Uzman Yardımcısı, Bankalar Departmanı 2024 - Eva Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş. Uzman Yardımcısı, Proje Değerleme&Danışmanlık Departmanı
Seminer & Kurslar	:	
Yabancı Diller	:	İngilizce (İyi düzeyde)
Dernek Üyeliği	:	Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği (TDUB)
Lisanslar Yeterlilikler	:	SPK Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı (Lisans No: 936889)

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	:	Değerleme Uzmanları Derneği Üyeliği (DUD)
Lisanslar Yeterlilikler	:	SPK Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı - 400461 MRICS, Royal Institute of Chartered Surveyors - 1288640

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



Düzenlenme Tarihi: 15.08.2025

Belge No: 936889

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

BEYZA YILDIZ

Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
Lisanslama Sınav ve
Sicil Müdürü



Serkan KARABACAK
Genel Müdür ve
Yönetim Kurulu Üyesi



Tarih : 16.05.2014

No : 402789

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Evren TÜFEKÇİ

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)



TSPAB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 14.04.2003 No : 400112

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Cansel Şirin TURGUT

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Turgut TOKGÖZ
GENEL SEKRETER




Y.Ziya TOPRAK
BİRLİK BAŞKANI

EK 9

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



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 23.09.2019

Belge No: 2019-01.1618

Say ████████ ÜFEKÇİ

(T.C. Kimlik No: ████████ Lisans No: 402789)

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 23.09.2019

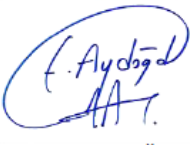
Belge No: 2019-01.1615

Sayın Özdil BAŞTÜRK

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

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


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 20.09.2019

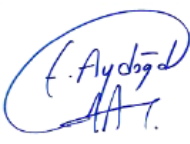
Belge No: 2019-01.1603

Sayın Cansel Şirin YAZICI

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

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


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Encan AYDOĞDU
Başkan

EK 10**BAĞIMSIZLIK BEYANI**

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

Saygılarımızla,

Lisanslı Değerleme Uzman Yardımcısı	Lisanslı Değerleme Uzmanı	Lisanslı Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
			
Beyza YILDIZ	Evren TÜFEKÇİ	Özdil ŞAHİN	Cansel Şirin YAZICI
Lisans No: 936889	Lisans No: 402789	Lisans No: 400461, MRICS, RICS Registered Valuer	Lisans No: 400112, FRICS, RICS Registered Valuer