

# 24 TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş. GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



## BERA HOLDİNG A.Ş

Diyarbakır İli, Kayapınar İlçesi, Huzurevleri Mahallesi, 1940 ada 1 parsel numaralı 310,81 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa vasıflı Golda Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş. 20894/714863 hissesi ve 1940 ada 2 parsel numaralı 308,21 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa vasıflı Golda Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş. 20374/708883 hisseli taşınmazların Günümüz Ekonomik Koşullarındaki Değer Tespiti

Tarih: 03.12.2025

Rapor No: 2025.BR.45

<b>RAPORU TALEP EDEN (İLGİLİ KİŞİ/ KURUM)</b>	BERA HOLDİNG A.Ş.
<b>TAŞINMAZLARIN NİTELİĞİ</b>	Tapu Kayıtlarında "Arsa"
<b>TAŞINMAZLARIN ADRESİ</b>	Huzurevleri Mahallesi, 4. Sokak, BAVER A Blok Apt. No:5/1 (1-15 (Meskenler), 5C, 6A (Depolar)) ve BAVER B Blok Apt., No:5 (1-15 (Meskenler), 5A, 5B (Depolar)) Kayapınar/Diyarbakır
<b>RAPOR NO</b>	2025.BR.45
<b>EKSPERTİZ TARİHİ</b>	01.12.2025
<b>RAPOR TARİHİ</b>	03.12.2025
<b>DAYANAK SÖZLEŞMESİ TARİH VE NUMARASI</b>	12.11.2025/2025.0125
<b>RAPORUN KONUSU</b>	Tapu Kayıtlarına göre; Diyarbakır İli, Kayapınar İlçesi, Huzurevleri Mahallesi, 1940 ada, 1 parsel numaralı, 310,81 m <sup>2</sup> arsa vasıflı taşınmaz ve Diyarbakır İli, Kayapınar İlçesi, Huzurevleri Mahallesi, 1940 ada, 2 parsel numaralı, 308,21 m <sup>2</sup> arsa vasıflı taşınmazların Günümüz Ekonomik Koşullarında Değer Tespiti
<b>İMAR DURUMU</b>	Kayapınar Belediyesi İmar Müdürlüğü' nde yapılan incelemelerde alınan bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazlar, 07.03.2025 tarih 83 sayılı 1/1000 Ölçekli İmar Planı kapsamında Konut ve Konut + Ticaret Alanı olarak belirlenmiş sınırlar içerisinde ayrıntı nizam 8 kat, Taks:0,30, Kaks:2,40 yapılaşma koşullarına sahiptir.
<b>KISITLILIK HUSUSU</b>	İlgili resmi kurumlarda ve Tapu Müdürlüğü' nde yapılan incelemelere göre değerlendirme konusu taşınmazların tapu kayıtlarında yer alan haciz kayıtları nedeni ile taşınmazların devredilmesinde tasarrufun kısıtlanabileceği düşünülmektedir.
<b>RUHSATLI ALAN BİLGİSİ</b>	Değerlemeye konu parseller üzerinde bulunan yapılar ruhsatsız, kaçak yapı durumundadırlar.
<b>PİYASA DEĞERİ</b>	<b>TOPLAM DEĞER: 10.214.616,00-TL( ONMİLYONİKİYÜZMİDÖRTBİNALTIYÜZONALTI.- TÜRK LİRASI )</b> <b><u>GOLDA GIDA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ</u></b> <b><u>HİSSELERİ TOPLAM DEĞER: 297.000,00 TL(İKİYÜZDOKSANYEDİBİN-TÜRK LİRASI)</u></b> (PARSEL BAZINDA VE HİSSE BAZINDAKİ DEĞERLER İLGİLİ BÖLÜMLERDE YER ALMAKTADIR.)
<b>RAPORU DÜZENLEYEN RAPORU KONTROL EDEN</b>	ŞEYMA ARAR (Değerleme Uzmanı) Harun Ümit YAŞAR (Sorumlu Değerleme Uzmanı)

Raporda sunulan bulguların Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu;  
Analizlerin ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu;  
Değerleme Uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını;  
Değerlemenin ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini;  
Değerleme Uzmanının, mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu;  
Değerleme Uzmanının, değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu;  
Değerleme Uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini;  
Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını beyan ederiz.

## İÇİNDEKİLER

### **BÖLÜM 1: RAPOR BİLGİLERİ**

- 1.1 Rapor Tarihi ve Numarası
- 1.2 Rapor Türü
- 1.3 Raporu Hazırlayanlar
- 1.4 Değerleme Tarihi
- 1.5 Dayanak Sözleşmesi
- 1.6 Değerleme İşini Olumsuz Yönde Etki Eden Faktörler
- 1.7 Raporun 31.08.2019 tarihinde Resmi Gazetede yayınlanan SPK Tebliğinin, 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında Değerleme Amacı ile Hazırlanıp Hazırlanmadığı Hakkında Bilgi

### **BÖLÜM 2: ŞİRKET-MÜŞTERİ BİLGİLERİ KULLANILAN DEĞER TANIMI**

- 2.1 Şirket Bilgileri
- 2.2 Müşteri Bilgileri
- 2.3 Kullanılan Değer Tanımı

### **BÖLÜM 3: DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ**

- 3.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri
- 3.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri
- 3.3 Gayrimenkulün İmar Bilgileri
- 3.4 İmar Durumu
- 3.5 Ruhsat ve İzinler
- 3.6 Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım-Satım İşlemleri ve Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler
- 3.7 Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup, Olmadığı Hakkında Görüş
- 3.8 Değerleme Konusu Gayrimenkul ile ilgili 29.06.2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetim Kanunu Gereği Yapılması Gerekli Denetimler Hakkında Bilgi, Denetimlerde Bulunan Yapı Denetim Kuruluşu
- 3.9 Detaylı Bilgi, Planlar ve Değerin, Değerlemesi Yapılan Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

### **BÖLÜM 4: GENEL VE ÖZEL VERİLER**

- 4.1 Genel veriler-Sosyal ve Ekonomik Veriler, Gayrimenkul Piyasası
- 4.2 Özel Veriler – Gayrimenkul Bulunduğu Bölgenin Analizi
  - 4.2.1 Diyarbakır İli
  - 4.2.2 Kayapınar İlçesi
  - 4.2.3 Gayrimenkulün yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri

### **BÖLÜM 5: GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ**

- 5.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Genel ve Yapısal İnşaat Özellikleri
- 5.2 Gayrimenkulün Katlara Göre İç Mekan İnşaat Özellikleri
- 5.3 Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler

## **BÖLÜM 6: EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ**

## **BÖLÜM 7: GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER**

### **7.1 Olumlu ve Olumsuz Özellikler**

### **7.2 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar, Bunların Kullanılma Nedenleri ve Değerleme Raporunu Kısıtlayıcı Koşullar**

## **BÖLÜM 8: DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE ANALİZİ**

### **8.1 Değerlemede Kullanılan Yöntemler**

#### **8.1.1 Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı**

#### **8.1.2 Gelir Yaklaşımı**

#### **8.1.3 Maliyet Yaklaşımı**

### **8.2 Değerleme Çalışmasında Seçilen Değerleme Yöntemleri ve Analizi**

#### **8.2.1 Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı**

##### **8.2.1.1 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri ile Bunların Nedenleri (Emsal Analizi)**

##### **8.2.1.2 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler**

#### **8.2.2 Gelir Yaklaşımı**

##### **8.2.2.1 Nakit Gelir Akımları Analizi**

##### **8.2.2.2 Direkt Kapitalizasyon Yöntemi**

#### **8.2.3 Maliyet Yaklaşımı (Emsal veriler ve Yapı Maliyeti Esası ile)**

### **8.3 Kullanılan Değerleme Yöntemleri ve Seçilme Nedenleri ile Kullanılmayanların Seçilmeme Nedenleri**

## **BÖLÜM 9: ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ**

### **9.1 Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması**

### **9.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri**

### **9.3 Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler**

### **9.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

#### **9.5 KDV Oranları**

### **9.6 Gayrimenkul Üzerinde Yer Alan Takyidatlar İle İlgili Görüş / Varsa Herhangi Bir Kısıt Oluşturup Oluşturmadığı İle İlgili Bilgi**

## **BÖLÜM 10: SONUÇ**

### **10.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi**

### **10.2 Peşin satış fiyatı esas alınarak, Türk Lirası üzerinden nihai değer takdirinin yapılması,**

### **10.3 Değerlemenin katma değer vergisi hariç yapılması ve ilgili katma değer vergisi tutarının da eklenerek toplam değere ulaşılması,**

### **10.4 Gayrimenkul projelerinin değerlendirilmesinde, projenin değerlendirme tarihi itibarıyla bitirilmiş olması varsayımı ile Türk Lirası üzerinden ve ayrıca değerlendirme tarihi itibarıyla tamamlanmış kısmının arsa değeri dahil Türk Lirası üzerinden değerinin takdir edilmesi.**

## **BÖLÜM 11: EKLER**

### **11.1 Fotoğraflar**

## **11.2 Özgeçmişler**

## **11.3 Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisans ve Tecrübe Belgesi**

### **BÖLÜM 1**

#### **RAPOR BİLGİLERİ**

##### **1.1 Rapor Tarihi ve Numarası**

Tarih: 03.12.2025

Rapor No: 2025.BR.45

##### **1.2 Rapor Türü**

Bu rapor BERA HOLDİNG A.Ş. talebi üzerine Diyarbakır İli, Kayapınar İlçesi, Huzurevleri Mahallesi, 1940 ada 1 parsel numaralı, 310,81 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa vasıflı ve 1940 ada 2 parsel numaralı 308,21 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa vasıflı taşınmazların günümüz ekonomik koşullarındaki piyasa değerinin belirlenmesi amacı ile SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanmıştır.

##### **1.3 Raporu Hazırlayanlar**

Bu rapor; şirketimiz Lisanslı Değerleme Uzmanı ŞEYMA ARAR ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Harun Ümit YAŞAR tarafından, ilgili kurum ve kuruluşlardan edinilen bilgiler ve mahallinde yapılan incelemeler sonucunda hazırlanmıştır.

##### **1.4 Değerleme Tarihi**

Değerleme raporu hazırlanmak üzere şirketimiz tarafından yerinde, ilgili kurum ve kuruluşlarda 01.12.2025 tarihinde incelemeler yapılmış ve isteğiniz üzerine 03.12.2025 tarihinde rapor hazırlanmıştır. İlgili tarihte BERA HOLDİNG A.Ş. yetkilileri nezaretinde yer görme işlemi yapılmış ve gerekli bilgi/ belgeler temin edilmiştir.

##### **1.5 Dayanak Sözleşmesi**

Bu rapor BERA HOLDİNG A.Ş. ile şirketimiz arasında imzalanan 12.11.2025 tarihli, 2025.0125 sayılı dayanak sözleşmesine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

##### **1.6 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler**

Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir faktör oluşmamıştır.

##### **1.7 Raporun 31.08.2019 tarihinde Resmi Gazetede yayınlanan SPK Tebliğinin, 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında Değerleme Amacı ile Hazırlanıp Hazırlanmadığı Hakkında Bilgi**

İş bu rapor, değerlendirme konusu taşınmazın güncel piyasa değerinin belirlenmesi amacı ile 31.08.2019 tarihinde Resmi Gazetede yayınlanan SPK Tebliğinin, 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır. Tanımı; "Sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme faaliyet; sermaye piyasası mevzuatına tabi ortaklıklar, ihraççılar ve sermaye piyasası kurumlarının, sermaye piyasası mevzuatı kapsamındaki işlemlerine konu olan gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkullere bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin

Kurul düzenlemeleri ve Kurulca kabul edilen değerlendirme standartları çerçevesinde bağımsız ve tarafsız olarak takdir edilmesini ifade eder." Şeklinde dir.

## **BÖLÜM 2**

### **ŞİRKET-MÜŞTERİ BİLGİLERİ; KULLANILAN DEĞER TANIMLARI**

#### **2.1 Şirket Bilgileri**

Şirketimiz, 26.10.2016 tarihli şirket ana sözleşmesine göre; taşınmaz ve buna bağlı her tür taşınır malların yerinde incelemelerini gerçekleştirmek, bunlara bağlı ekspertiz raporlarının düzenlemek ve her türlü değerlendirme konusunda tüm özel ve kamu kuruluşlarına danışmanlık hizmeti vermek amacı ile 500.000,00 TL sermaye ile kurulmuş olup, mevcut şirket Sermayesi 1.000.000,00 TL dir.

Şirketimiz, T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 12.06.2017 tarih ve 12.06.2017/7261 sayılı yazısı ile SPK mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmış olup, 15.09.2017 tarih ve 7495 Karar Sayılı Yazısı ile Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu (BDDK) listesine alınmıştır.

Şirket Unvanı ve adresi; 24 Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş./ Yukarı Öveçler Mahallesi, Lizbon Caddesi, No: 38/11 Çankaya / Ankara

#### **2.2 Müşteri Bilgileri**

Nişantaş Mah. Dr. M. Hulusi Baybal Cd. No:12/4 Selçuklu / KONYA / TÜRKİYE adresinde yer alan BERA HOLDİNG A.Ş. talebi üzerine hazırlanmıştır.

BERA HOLDİNG A.Ş. bünyesinde grup şirketleri bulunan, merkezi Konya' da kurulu olan ve birçok alanda faaliyet gösteren bir şirketler grubudur.

#### **2.3 Kullanılan Değer Tanımları**

##### **Adil Piyasa Değeri ( Pazar Değeri )**

Bir gayrimenkulün alıcı ve satıcı arasında, belirli bir tarihte, el değiştirmesi durumunda; satış için gerekli piyasa koşullarının sağlanması, tarafların istekli olması ve her iki tarafın da gayrimenkulle ilgili bütün durumlardan haberdar olması koşullarıyla belirlenen, gayrimenkulün en olası, nakit el değiştirme değeridir. Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.

- Gayrimenkulün alım - satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

#### Düzenli Likiditasyon Değeri

Taraflar arasında görüşmeler ve pazarlıklar sonucunda, varlıklar için belirlenen, takribi 3-6 ay aralığı içindeki en olası nakit satış değeridir. Düzenli likiditasyonda, varlıkların her biri için en iyi değer alınmasına çalışılmaktadır. Eğer belirtilen zaman aralığı içinde, taraflar arasındaki görüşmeler sonucunda fiyat konusunda anlaşmaya varılamazsa, varlıkların açık arttırmayla satılması önerilir.

#### Zorunlu Likiditasyon Değeri

Halka açık düzenlenen bir açık arttırmada, ekonomik trendler ve zorunlu satış koşulları göz önünde bulundurularak, gayrimenkul için belirlenen en olası nakit değerdir. Zorunlu likiditasyonda, varlıklar olabildiğince çabuk satılırlar. Satış için kabul edilen zaman aralığı genellikle 3 aydan azdır.

### **BÖLÜM 3**

#### **DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ**

##### **3.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri**

<b>Taşınmaz Kimlik No</b>	:	120733799
<b>İli</b>	:	Diyarbakır
<b>İlçesi</b>	:	Kayapınar
<b>Bucağı</b>	:	-
<b>Mahallesi</b>	:	Huzurevleri
<b>Köyü</b>	:	-
<b>Sokağı</b>	:	-
<b>Mevkii</b>	:	-
<b>Pafta No.</b>	:	-
<b>Ada No.</b>	:	1940
<b>Parsel No.</b>	:	1
<b>Yüzölçümü</b>	:	310,81 m <sup>2</sup>
<b>Hisse</b>	:	-
<b>Niteliği</b>	:	Arsa
<b>Maliği</b>	:	<b>GOLDA GIDA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ 20894/714863</b> , DİĞER MALİKLER 693969/714863
<b>Tarihi</b>	:	03.08.2022
<b>Cilt</b>	:	152
<b>Sayfa</b>	:	14888
<b>Yevmiye No</b>	:	28549
<b>Edinme Sebebi</b>	:	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği

<b>Taşınmaz Kimlik No</b>	:	120733803
<b>İli</b>	:	Diyarbakır
<b>İlçesi</b>	:	Kayapınar
<b>Bucağı</b>	:	-
<b>Mahallesi</b>	:	Huzurevleri
<b>Köyü</b>	:	-
<b>Sokağı</b>	:	-
<b>Mevkii</b>	:	-
<b>Pafta No.</b>	:	-
<b>Ada No.</b>	:	1940
<b>Parsel No.</b>	:	2
<b>Yüzölçümü</b>	:	308,21
<b>Hisse</b>	:	-
<b>Niteliği</b>	:	Arsa
<b>Maliği</b>	:	<b>GOLDA GIDA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ 20374/708883</b> , DİĞER MALİKLER 688509/708883

<b>Tarihi</b>	:	03.08.2022
<b>Cilt</b>	:	152
<b>Sayfa</b>	:	14890
<b>Yevmiye No</b>	:	28549
<b>Edinme Sebebi</b>	:	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği

### 3.2 GAYRİMENKULÜN TAKYİDAT BİLGİLERİ

12.11.2025 tarihinde, saat 14:55 itibarı ile TKGM Portal Hizmetlerinden alınan takbis belgelerindeki bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazların tapu kayıtları üzerinde; (Takbis Belgesi Ekte Yer Almaktadır)

#### **Beyanlar Hanesinde;**

-1940 Ada 1 ve 2 Parsellerde DİYARBAKIR 4.SULH HUKUK MAHKEMESİ nin 29/08/2023 tarih 2023/941 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi ile Davacı Mehmet YALÇI ile Davalılar Ayla VARLIK, Furkan YALÇI, Hidayet YALÇI, Mahsun YALÇI, Muhammed Ümeyir YALÇI, Nazlıcan DENİZ, Nevsal YALÇI, Sema Nur YALÇI, Serayi İNANÇ, Süphiye YALÇI, Yaşar YALÇI'ların Mülkiyet (Paydaşıktan çıkarma İstemli) davası nedeniyle davalıdır. ( Şablon: Davalıdır Belirtmesi) T:29-08-2023 Y: 31433

-1940 Ada 1 ve 2 Parsellerde KAMİL YALCI hissesi üzerinde Diğer (Konusu: Tapu Dairesi Başkanlığı (Hizmet Geliştirme ve Süreç İyileştirme Birimi) nın 23.09.2021 tarihli ve E-70156023-105-2489488 sayılı yazısı gereğkimlik bilgileri TAKBİS sisteminde düzeltilmiş/güncellenmiş, kütükte düzeltilmemiş olup işlem talebi halinde kimlik bilgisi düzeltilmesi yönünde talep alınması gerekmektedir. ) Tarih: 23/09/2021 Sayı: E-70156023-105-2489488 T:27.9.2021 Y:31853

- 1940 Ada 2 parsel ARAM ŞAYAN ve ÜMRAN BAYDUR hissesi üzerinde Diğer (Konusu: Tapu Dairesi Başkanlığı (Hizmet Geliştirme ve Süreç İyileştirme Birimi) nın 23.09.2021 tarihli ve E-70156023-105-2489488 sayılı yazısı gereğkimlik bilgileri TAKBİS sisteminde düzeltilmiş/güncellenmiş, kütükte düzeltilmemiş olup işlem talebi halinde kimlik bilgisi düzeltilmesi yönünde talep alınması gerekmektedir. ) Tarih: 23/09/2021 Sayı: E-70156023-105-2489488 T:27.09.2021 Y:31853

**Rehinler Hanesinde;** herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

**İrtifak Hanesinde;** herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

#### **Şerhler Hanesinde;**

- 1940 Ada 1 parsel Mehmet OĞUZ hissesi üzerinde Kamu Haczi : CAHİT SITKI TARANCI VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ nin 01/10/2011 tarih 8543 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 0 TL (Alacaklı : 0 ), T:06.10.2011 Y:15701

- 1940 Ada 2 parsel Ali İhsan BÜLBÜL hissesi üzerinde İcrai Haciz : DİYARBAKIR 3.İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 26/09/2008 tarih 2007/265 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 0 YTL . (Alacaklı : - ) T:26.09.2008 Y:2799
- 1940 Ada 2 parsel Elif ÖĞÜT hissesi üzerinde İcrai Haciz : Diyarbakır İcra Dairesi nin 20/07/2023 tarih 2019/197339 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 31060.11 TL bedel ile Alacaklı : Aile Ve Sosyal Politikalar Bakanlığı lehine haciz işlenmiştir. T:20.07.2023 Y:25151
- 1940 Ada 2 parsel Elif ÖĞÜT hissesi üzerinde İcrai Haciz : Diyarbakır İcra Dairesi nin 28/07/2024 tarih 2019/197339 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 34059.43 TL bedel ile Alacaklı : Aile Ve Sosyal Politikalar Bakanlığı lehine haciz işlenmiştir. T:29.07.2024 Y:27476
- 1940 Ada 2 parsel Elif ÖĞÜT hissesi üzerinde İcrai Haciz : Diyarbakır İcra Dairesi nin 23/06/2025 tarih 2019/197339 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 39825.43 TL bedel ile Alacaklı : Aile Ve Sosyal Politikalar Bakanlığı lehine haciz işlenmiştir. T:23.06.2025 Y:26761
- 1940 Ada 2 parsel Mürvet ÇELİK hissesi üzerinde İcrai Haciz : Diyarbakır İcra Dairesi nin 14/06/2022 tarih 2022/47588 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 4488.61 TL bedel ile Alacaklı : Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir. T:15.06.2022 Y:22471
- 1940 Ada 2 parsel Mürvet ÇELİK hissesi üzerinde İcrai Haciz : Diyarbakır İcra Dairesi nin 22/11/2022 tarih 2022/47588 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 5527.57 TL bedel ile Alacaklı : Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir. T:22.11.2022 Y:44472
- 1940 Ada 2 parsel Mürvet ÇELİK hissesi üzerinde İcrai Haciz : Diyarbakır İcra Dairesi nin 15/09/2023 tarih 2022/47588 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 5726.72 TL bedel ile Alacaklı : Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir. T:18.09.2023 Y:34068
- 1940 Ada 2 parsel Mürvet ÇELİK hissesi üzerinde İcrai Haciz : Diyarbakır İcra Dairesi nin 29/08/2024 tarih 2022/47588 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 7364.28 TL bedel ile Alacaklı : Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir. T:29.08.2024 Y:33217

**Tapu Kayıtları Açısından Taşınmazın Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Kısıtlama Olup Olmadığına Dair Bilgi;** taşınmazların tapu kayıtlarında bazı hissedarlar üzerinde yer alan kamu haczi ve icrai haciz şerhleri sebebi ile taşınmazların devredilmesinde tasarruflarının kısıtlanabileceği düşünülmektedir.

Değerleme konusu taşınmazlar tapu kayıtlarında Golda Gıda Sanayi Ve Ticaret A.Ş. dışında diğer hissedarların tapu kayıtlarında yer alan haciz şerhlerinin yenilenmesi, haciz lehdarları arasında kamu kurumları olması kolay terkin edilebilir olmadığı düşünülmekte ve taşınmazların devredilmesinde tasarrufun kısıtlanabileceği değerlendirilmektedir.

### **3.3 Gayrimenkulün İmar Bilgileri**

Değerlemeye konu taşınmazların ada parsel bazında yerlerinin doğruluğu Kayapınar Belediyesi İmar Müdürlüğünde yer alan imar paftası ve CBS Kadastral Uydu Görüntüleri incelenmek üzere tespit edilmiştir. Kayapınar Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde alınan bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazların yer aldığı parsel, 07.03.2025 tarih 83 nolu 1/1000 Ölçekli Kayapınar Belediyesi Uygulama İmar Planı kapsamında Konut ve Konut + Ticari Alanı olarak belirlenmiş sınırlar içerisinde yer almaktadır.

### **3.4 İmar Durumu**

Kayapınar Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde alınan bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmaz, 07.03.2025 tarih 83 nolu 1/1000 Ölçekli İmar Planı kapsamında Konut ve Konut + Ticaret Alanı olarak belirlenmiş sınırlar içerisinde ayırık nizam, Taks:0,30, Kaks:2,40 yapılaşma koşullarındadırlar.

Plan Not 1: Değerleme konusu 1940 ada 1 parsel ve 1940 ada 2 parsel; belirtilen imar koşulları kapsamında M1 tipi yapılaşma koşullarına sahiptirler. Bu yapılaşma sınıfları kapsamında mevcut yapı nizamı, kat sayısı, yapı yoğunluğu olarak korunacak olup mevcut yapıların yıkılması/ortadan kalkması durumunda ise taban alanı kat sayısı %30 (TAKS:0,30), Yapı nizamı ve yüksekliği ise M1 yapı nizamı verilen konut adalarında A-8 olarak uygulanacaktır.

Plan Not 2: Mevcut yapıların yıkılması halinde değerlemeye konu parsellerin yapılaşma izni alabilmeleri için parsel alanı sınırı bulunmaksızın parsellerin ayrı ayrı yapılaşma koşulları dikkate alınarak inşaat izni için belediye ilgili birimine başvuruda bulunmaları gerekmektedir.

### **3.5 Ruhsat ve İzinler**

#### **Yapı Ruhsatı Belgeleri**

03.12.2025 tarihi itibariyle Kayapınar Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan incelemede değerlemeye konu parseller üzerinde yer alan yapılara ait Yapı Ruhsat Belgeleri bulunamamıştır.

#### **Yapı Kullanma İzin Belgesi**

03.12.2025 tarihi itibariyle Kayapınar Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan incelemede değerlemeye konu parseller üzerinde yer alan yapılara ait Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunamamıştır.

#### **Mimari Proje**

03.12.2025 tarihi itibariyle Kayapınar Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan incelemede değerlemeye konu parseller üzerinde yer alan yapılara ait Mimari Proje bulunamamıştır. 06.02.2023 tarihli Kahramanmaraş/Pazarcık Merkezli 7.7 büyüklüğündeki deprem sonrası .Diyarbakır Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğünce yapılan hasar tespit çalışmasına göre taşınmazın konumlu olduğu binanın BMUMJ ve 6VETD karekodlara göre az hasarlı olduğu tespiti yapılmıştır. CSB Hasar Tespit internet sitesi görseli rapor eklerine yüklenmiştir.

### **3.6 Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım-Satım İşlemleri ve Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler**

Değerleme konusu taşınmazlar hisseli taşınmazlardır. Taşınmazların GOLDA GIDA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ hisseleri bazında son 3 yıl içerisinde alım-satımına konu olmamıştır. Ancak, farklı hisseler üzerinde 2023, 2024 ve 2025 yıllarında bazı hisseler satış işlemine konu olmuştur.

Taşınmazların 03-08-2022 tarihinde Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği işlemi olmuştur.

### **3.7 Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup, Olmadığı Hakkında Görüş**

Değerleme konusu taşınmazlardan 1940 ada, 1 parselin Mehmet Oğuz (20894/714863) hissesi üzerinde kamu haciz şerhi ve 1940 ada, 2 parselin Ali İhsan Bülbül (13756/277389), Mürvet Çelik (13756/277389) ve Elif ÖĞÜT (13756/277389) hisseleri üzerinde icrai haciz şerhleri bulunmaktadır. Söz konusu şerhler nedeni ile taşınmazların tapu kayıtları açısından SPK Mevzuatı çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne alınmasının uygun olmayacağı düşünülmektedir.

### **3.8 Değerleme Konusu Gayrimenkul ile ilgili 29.06.2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetim Kanunu Gereği Yapılması Gerekli Denetimler Hakkında Bilgi, Denetimlerde Bulunan Yapı Denetim Kuruluşu**

Taşınmazlara ait ilgili Kayapınar Belediyesi İmar Müdürlüğünde herhangi bir dosyaya, resmi belgeye ve eklerine rastlanmamış olup yapıların ~1994-1996 yıllarında kaçak olarak inşa edilmiş oldukları tespit edilmiştir. Değerleme konusu parseller üzerinde bulunan yapılar 29.06.2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetim Kanunu kapsamında inşa edilmemiştir.

### **3.9 Detaylı Bilgi, Planlar ve Değerin, Değerlemesi Yapılan Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama**

Değerleme konusu 1940 ada 1 parsel ve 1940 ada 2 parsel arsa vasıflı olup taşınmazlar olup değerlendirme günü itibariyle parsellerinin üzerinde birer adet çok katlı ruhsatsız kaçak yapı mevcuttur. Mevcut binaların yıkılması halinde parsellerin mevcut yüz ölçümleri üzerinden yapılaşma izinlerinin bulunduğu geçerli imar planı, plan notlarından anlaşılmaktadır. Bu durumlar dikkate alındığında mevcut yapılar değerlendirme kapsamı dışında tutulmakla birlikte, parsellerin ruhsatlı yapı yapılmaya hazır halde bulunmaları taşınmazların değerlerini pozitif yönde etki durumu söz konusu olabilecektir.

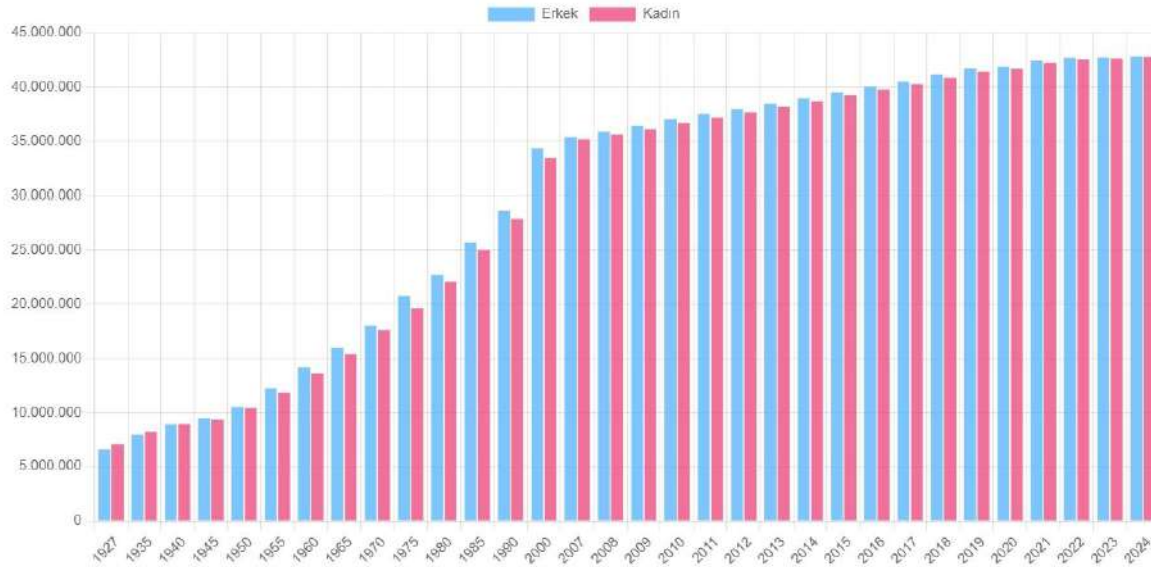
## **BÖLÜM 4**

### **GENEL VE ÖZEL VERİLER**

#### **4.1 Genel Veriler – Sosyal Ve Ekonomik Veriler**

##### **Demografik Veriler**

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) 2024 sonuçlarına göre 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Türkiye'nin nüfusu 85.664.944'tür. Bu sayının yüzde 50,02'si (42.853.110) erkeklerden, yüzde 49,98'i (42.811.834) kadınlardan oluşur. Türkiye nüfusunun en önemli özelliklerinden biri genç olmasıdır. 0-14 yaş grubu nüfus, toplam nüfusun yüzde 22,4'ünü oluşturur. Ancak bu oran 1965'ten beri sürekli azalmakta ve Türkiye toplumu giderek yaşlanmaktadır. 0-14 yaş grubu 1965'te nüfusun yüzde 41,9'unu oluştururken 2021'de yüzde 22,4'üne karşılık gelmektedir.

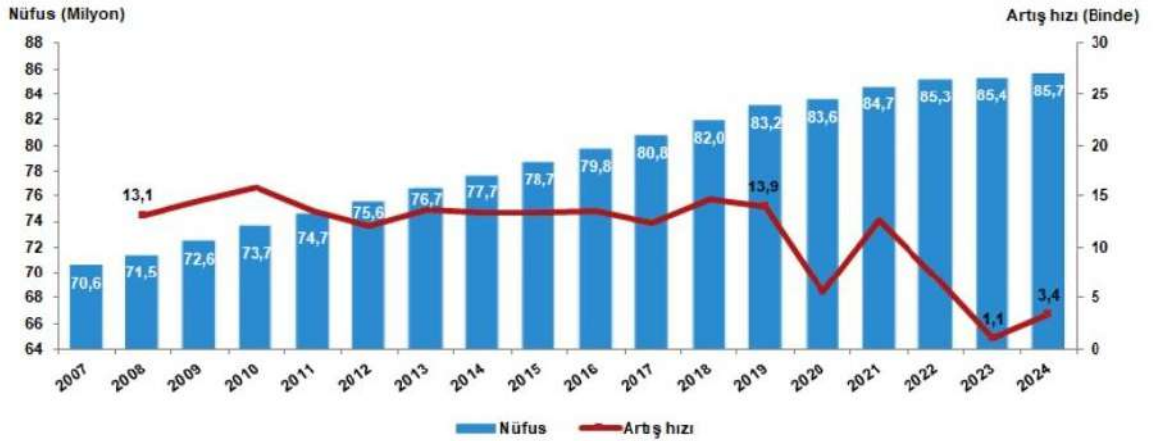


Kaynak: ADNKS

Türkiye demografisinde görülen en önemli değişim ise kentleşme oranıdır. 1927 yılında nüfusun yüzde 75,8'i kırsal (10 binden az nüfuslu), yüzde 24,2'si kentsel alanlarda yaşarken, bugün bu oran tam tersine dönmüştür. 2011 yılı itibarıyla Türkiye nüfusunun yüzde 23,2'si (17.338.563) kırsal alanda (belde ve köyler) yaşarken, yüzde 76,8'i (57.385.706) kentsel (il ve ilçe merkezleri) alanlarda yaşamaktadır.

Türkiye nüfusu 1927-2015 arasında 5,77 kat artmıştır. II. Dünya Savaşı (1939-45) sırasında nüfus artış hızları hem doğumların azalması hem de ölümlerin artması yüzünden düştü. 1945'ten sonra nüfus artışı hızlanarak 1955-60 arasında en yüksek düzeye çıktı; 1965'ten sonra Türkiye'nin nüfus artış hızında düzenli bir düşme olduğu söylenebilir.

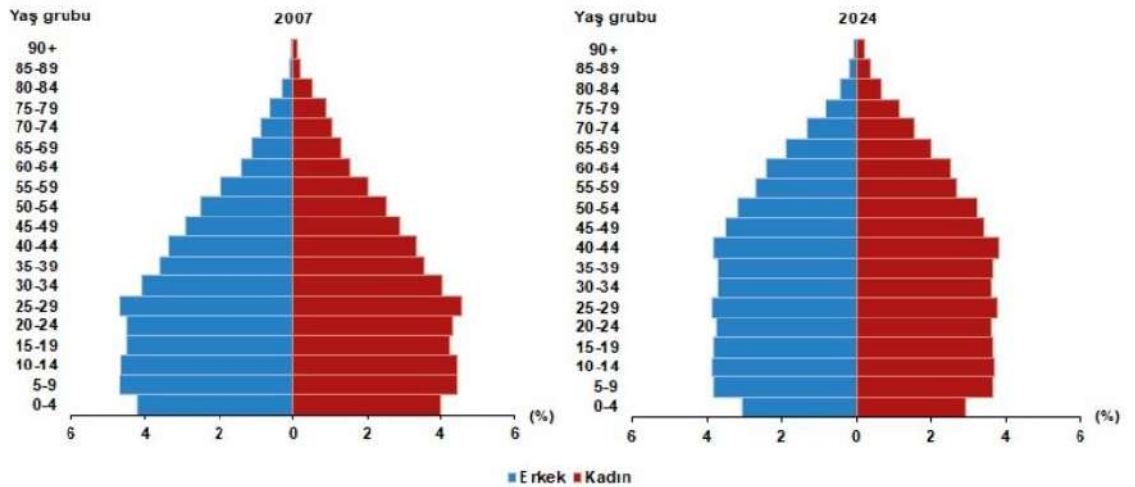
#### Nüfus ve yıllık nüfus artış hızı, 2007-2024



Kaynak: TÜİK

1965'ten beri, 0-14 yaş grubunun, toplam nüfus içindeki payının azalıyor olmasına karşın, Türkiye nüfusunun en önemli özelliklerinden biri; hâlâ genç olmasıdır. 2019 yılı itibarıyla 0-14 yaş grubu toplam nüfus içindeki payı, %23,1'dir. Nüfusun yaklaşık dörtte birini, henüz eğitim çağında olması gereken, bu yüzden çalışma çağına gelmemiş kişiler oluşturur.

#### Nüfus piramidi, 2007, 2024



Kaynak: TÜİK

Türkiye'de 1965 sonrasında bu oranın azalması, doğurganlıktaki düşüşü yansıtır. Kuruluşundan bu yana Türkiye Cumhuriyeti'nde üç nüfus politikası uygulanmıştır:

1. 1965'e kadar uygulanan, doğumları teşvik edici (pro-natalist) politika.
2. 1965 sonrasında, Nüfus Planlama Yasası'nda da yer verilen, doğumları sınırlayıcı (anti-natalist) politika.

3. 2015 sonrası doğum yanlısı politika; 2008'de başbakanın "en az üç çocuk" söylemiyle başlamış, 2015'te söylemden eyleme geçilmiş, "Ailenin ve Dinamik Nüfus Yapısının Korunması Programı Eylem Planı" açıklanmıştır[11].

Çalışma çağına (faal nüfus) dışındaki nüfusun, (0-14 ve 65+ yaş) çalışma çağındaki nüfusa (15-64 yaş) oranını gösteren bağımlılık oranı; 1935'te 100 kişi için 83 kişiye, 1990'da çalışma çağındaki her 100 kişi için 64 kişidir. 2019 yılındaysa her 100 çalışma çağındaki kişinin, çalışma çağı dışındaki 47 kişinin yükümlülüğünü üstlendiği görülür.

Türkiye'de yaşlı nüfusun (65+ yaş) toplam nüfus içindeki payı; 20. yüzyılın son on yılına kadar yüzde 5'in altında kalarak ciddi bir değişiklik göstermemiştir. Doğurganlıktaki düşüşle birlikte yaşlı nüfusun toplam nüfus içindeki payı giderek artmaktadır. Hızlı iç göç nedeniyle özellikle kırsal kesimin yaşlılık oranları, daha hızlı artmaktadır. 15-64 yaş grubundaki nüfusun oranı, 2007 yılında %66,5 iken 2024 yılı sonunda %68,4'e ulaştı. Diğer yandan da çocuk nüfus oranı (0-14 yaş) %26,4'ten %20,9'a düşerken, 65 ve üzeri nüfus oranı %7,1'den %10,6'ya yükseldi. 2025 projeksiyonlarına göre bu eğilim devam etmekle birlikte; işgücüne katılan nüfus oranı artmaya devam ederken, çocuk nüfusu azalmakta ve yaşlı nüfusun oranı daha da yükselmesi beklenmektedir.

Zaman içinde doğurganlık ve ölümlülükte azalmalar görülmüşse de göç hareketi hızını fazla kaybetmemiştir. Türkiye'de göçün yönü genellikle kırdan kente, doğudan batıya doğrudur. 1927 yılında nüfusun yüzde 75,8'i kırsal (10 binden az nüfuslu), yüzde 24,2'si kentsel alanlarda yaşarken, bu oranlar 83 yıl içinde tam tersine dönmüştür. 31 Aralık 2024 itibarıyla Türkiye nüfusunun yüzde 6,6'sı (yaklaşık 5,66 milyon kişi) belde ve köylerde, yani kırsal alanlarda yaşarken; yüzde 93,4'ü (yaklaşık 80,01 milyon kişi) ise il ve ilçe merkezleri gibi kentsel alanlarda yaşamaktadır. Mekânsal Adres Kayıt Sistemi (MAKS) sınıflamasına göre Türkiye nüfusunun %67,2'si 'yoğun kent', %15,5'i 'orta yoğun kent' ve %17,2'si 'kır' alanlarda ikamet etmektedir.

Kentsel nüfustaki artış özellikle 1950'lerden itibaren kırsal-tarımsal çözülme, kırsal kesimde topraktan kopma ve işsizlik gibi nedenlerle hızlanmıştır. 1927-1950 arasında yalnızca 0,8 puan artan kentsel nüfus oranı 1950-2010 arasında 51 puan yükselmiştir. 1927-1935 arasında kırsal ve kentsel alanlarda yıllık ortalama nüfus artış hızları birbirine yakın olmuştur. 1935-1940 arasında kentsel alanlarda artış, 1940-1945 arasında ise II. Dünya Savaşı'nın etkisiyle hem kırsal hem kentsel alanlarda düşme görülmüştür. 1950'den sonra yıllık ortalama kentsel nüfus artışının çok hızlanması kırdan kente göçün artmasıyla açıklanabilir.

1927-2010 arasında kentsel nüfusun büyük artış göstermiş olmasına karşın, kentsel nüfusun büyük bölümü kırsal kökenlidir. Çünkü 1927'de 3,3 milyon olan kentsel nüfus, 1927-2010 arasında Türkiye nüfusu gibi 5,5 katına çıksaydı, 2010'da yalnızca 18 milyona ulaşabilirdi. Oysa 2010 yılında kentsel nüfus 56,2 milyondur, dolayısıyla da ancak yüzde 32'sinin kent kökenli olduğu söylenebilir. Kentsel nüfusun doğurganlığının daha az olduğu düşünülürse, bu oran gerçekte daha da düşük olmalıdır.

Günümüz Türkiye'sinde köylerden şehirlere ve kasabalara değil, kasaba ve küçük şehirlere metropollere doğru bir göç hareketi sürmektedir. 1980'lerin sonlarına kadar çoğunlukla ekonomik sebeplerle gerçekleşen göçler o tarihlerden itibaren "terör odaklı" hale gelmeye başlamıştır. Doğu ve Güneydoğu'dan 1980'lerin sonlarında kabaran göç dalgasının temelinde toplumsal-siyasal sarsıntıların ekonomik güçlüklerle eklenmesi yatabilir. Buna bağlı olarak göç hareketleri metropollerde önceleri çoğunlukla konut ve altyapı gibi fiziksel

sorunlara yol açarken, göçlerin son yıllarda yoğunlaşması etnik bir karakterde algılanmasına veya adlandırılmasına neden oldu.

İstanbul, kilometrekareye düşen 2 934 kişi ile nüfus yoğunluğunun en yüksek olduğu ilimiz oldu. Bunu sırasıyla; 623 kişi ile Kocaeli ve 390 kişi ile Yalova takip etti. Nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 11 kişi ile Tunceli oldu. Yüzölçümü bakımından ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 59, en küçük yüzölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 390 olarak gerçekleşti.

Kentsel alanların ileride yerleşim alanlarına dönüşeceği varsayımıyla kapatılması (arazi spekülasyonu) hızlı büyüyen kentlerde önemli bir sorundur. Ancak hızlı kentlerde önemli bir sorundur. Ancak hızlı kentleşmenin yarattığı asıl sorunlar olan istihdam, konut, sağlık, eğitim, altyapı gibi sorunların çözümünü kolaylaştırmak için tarım sektöründen, kırsal kesimden kente göç hızının düşürülmesi gerekmektedir.

### **Ekonomik Veriler**

Türkiye 2000'li yıllarla birlikte global likidite bolluğunun ve ucuz finansman maliyetlerinin de etkisiyle ciddi miktarda dış kaynak sağlayan ve bunu özellikle de gayrimenkul piyasalarına yönlendiren bir ülke konumuna gelmiştir.

2002 yılında, gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) miktarı 231 milyar USD iken (350 milyar TL), 2016 yılı tahmini değerleri 720 milyar USD (2,5 trilyon TL) GSYH miktarını işaret etmektedir. Gelirlerdeki artış finansman maliyetlerindeki azalışı ile birlikte değerlendirildiğinde 2016 yılı içerisinde hem yıllık konut satışlarında hem inşaat ruhsatlarında 1 milyon adetlik eşiklerin aşıldığı söylenebilir.

Döviz kuru-enflasyon-güven endeksi tarafındaki gelişmeler değerlendirildiğinde tüketici güveninin kısa vadede dolardaki artışa hemen azalışla tepki verdiği, artış devam ettikçe güvenin çok sert düştüğü; diğer taraftan tüketici güveninin kısa vadede dolardaki artıştan enflasyondaki artışa kıyasla çok geç etkilendiği görülmektedir.

Uzun vadede ise enflasyon artışının devam etmesi durumunda tüketicinin alım gücünün bundan etkilendiğinden, tüketicinin güveninin düşmeye başladığı söylenebilir.

Türkiye, 2024 yılında GSYİH (SAGP) sıralamasında 12. sırada ve GSYİH (nominal) sıralamasında 17. sırada yer almaktadır. OECD ile G-20 büyük ekonomileri topluluklarının kurucu üyelerinden bir tanesidir.

1995'te başlayan Avrupa Birliği-Türkiye Gümrük Birliği tarifeleriyle birlikte Türkiye'de geniş bir liberalleşme yolu açıldı ve bu gümrük birliği, ülkenin dış ticaret politikasının önemli taşlarından birini oluşturur hale geldi. Türkiye'nin 2014'te ihracatı, önceki yıla göre %4 artarak \$157,6 milyar oldu. En fazla ihracat yapılan ülkeler ise Almanya, Irak, Birleşik Krallık, İtalya ve Fransa olarak belirlendi. Ancak aynı yıl ithalatın \$242,2 milyarı bulması sebebiyle \$84,5 milyar tutarında dış ticaret açığı oluştu. Bu rakam, bir önceki yıl \$99,8 milyar idi. 2014'te Türkiye, en fazla Çin'den ithalat yaptı. Bu ülkeyi sırasıyla Almanya, Rusya ve Amerika Birleşik Devletleri takip etti.

Türkiye'nin büyük bir otomotiv sanayisi vardır. 2014 Türkiye, gemi yapımından ise \$1,2 milyar gelir elde etmiştir. Ülkenin bu konudaki en büyük pazarları Malta, Norveç, Birleşik Krallık ve Marshall Adaları'dır. 2012 verilerine göre 87 aktif Türk tersanesi bulunmaktadır ve bu tersanelerde farklı boyutlarda 15 yüzer havuz ve bir kuru havuz bulunmaktadır. Tuzla, Yalova ve İzmit gemi inşa sektörünün başlıca merkezleridir.

Beko ve Vestel gibi Türk markaları, Avrupa'nın en büyük beyaz eşya ve tüketici elektroniği üretim şirketlerindedir, bu sektörleri geliştirmek ve yeni teknolojiler bulmak konusunda önemli miktarda yatırımlar yapmaktadırlar.

Türk ekonomisinin diğer önemli bölümlerini ise bankacılık, inşaat, ev aletleri, elektronik, tekstil, petrol arıtma, petrokimya ürünleri, gıda, madencilik, demir-çelik ve makine sanayi oluşturmaktadır. 2024 verilerine göre Türkiye'deki sektörel GSYİH dağılımı %7 tarım, %32 sanayi ve %61 hizmet şeklinde olmuştur. Buna rağmen, işgücünün %25'inden fazlası halen tarım sektöründe çalışmakta; bu sektördeki düşük verimlilik, gelir eşitsizliğini derinleştirmeye devam etmektedir. 2024 yılında toplam işgücünün yalnızca %34'ü kadınlardan oluşurken, OECD'nin ortalaması yaklaşık %64 civarındadır. Kadın istihdamı açısından durum hâlâ OECD ortalamasının oldukça altındadır. Türkiye'de en zengin %20'lik kesim gelirin yaklaşık %47'sini elde ederken, en yoksul %20'lik kesim sadece gelirin %6'sını elde etmektedir. Nüfusun yaklaşık %14'ü yoksulluk riski altında olmakla birlikte bu oranlarla gelir dağılımı açısından eşitsizlik gözlemlenmektedir.

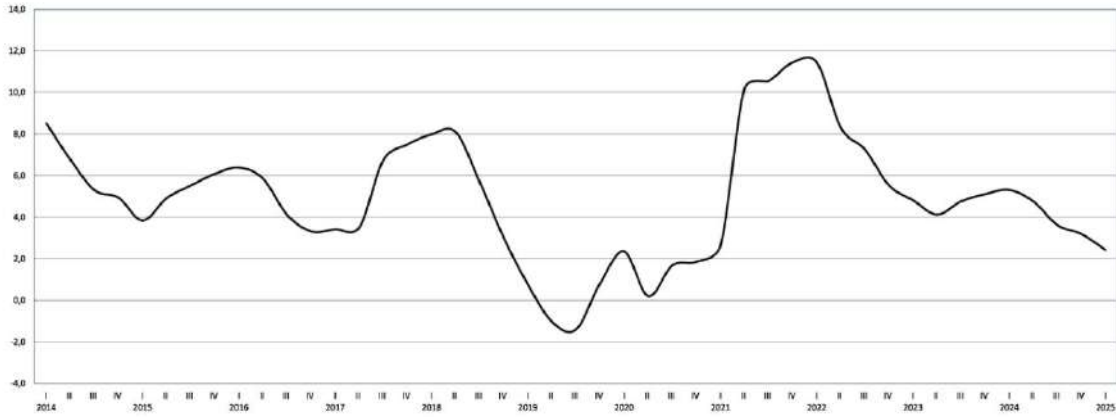
Türkiye, ekonomisine katkı sağlamak amacıyla 2017 yılında yatırım yoluyla vatandaşlık programını başlattı. Program 400.000 \$ 'lık bir gayrimenkul yatırımı karşılığında yabancı yatırımcılara vatandaşlık alma imkanı sunuyor.

Türkiye'nin geçtiğimiz son dört yılına ait üretim yöntemiyle cari fiyatlar ile gayri safi yurtiçi hasıla verileri irdelendiğinde, yıllık bazda bir önceki yıla göre 2021 yılında yaklaşık %20 artış, 2022 yılında yaklaşık %7,3 artış, 2023 yılında yaklaşık %5,1 artış göstermektedir. 2024 yılında yıl genelinde GYSH %3,2 büyüdü, çeyreklik bakışta 1. çeyrek %5,7, 2. çeyrek %2,5, 3. çeyrek %2,1, 4. çeyrek ise %3,0 büyüme kaydetmiştir. Çeyrek dönemler halinde son 15 döneme ilişkin cari fiyatlarla gayri safi yurtiçi hasıla değerleri aşağıda tabloda verilmiştir.

- GSYH 2025 yılının ilk çeyreğinde yüzde 2,0 oranında büyüme kaydetmiştir.
- Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH ise yılın birinci çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre yüzde 1,0 oranında artmıştır.
- Birinci çeyrekte hizmetler (inşaat dâhil) sektörü yüzde 3,4 oranında büyüme kaydederken, tarım sektörü yüzde 2,0 ve sanayi sektörü yüzde 1,8 oranında daralma kaydetmiştir.
- Söz konusu dönemde toplam sabit sermaye yatırımları (SSY) yüzde 2,1 oranında artarken, özel tüketim yüzde 2,0 oranında artmış; kamu tüketim harcaması ise yüzde 1,2 oranında artmıştır.
- Net ihracatın büyümeye etkisi ise negatif 0,6 puan olmuştur.
- Toplam SSY altında yer alan inşaat yatırımları 2025 yılının ilk çeyreğinde yüzde 6,9 oranında artarken, makine-teçhizat yatırımları yüzde 1,8 oranında azalmıştır.
- Bu dönemde büyümeye özel tüketimin katkısı 1,6 puan, kamu tüketiminin katkısı ise 0,2 puan olmuştur.



### YILLIKLANDIRILMIŞ GSYH BÜYÜMESİ



Kaynak: TÜİK

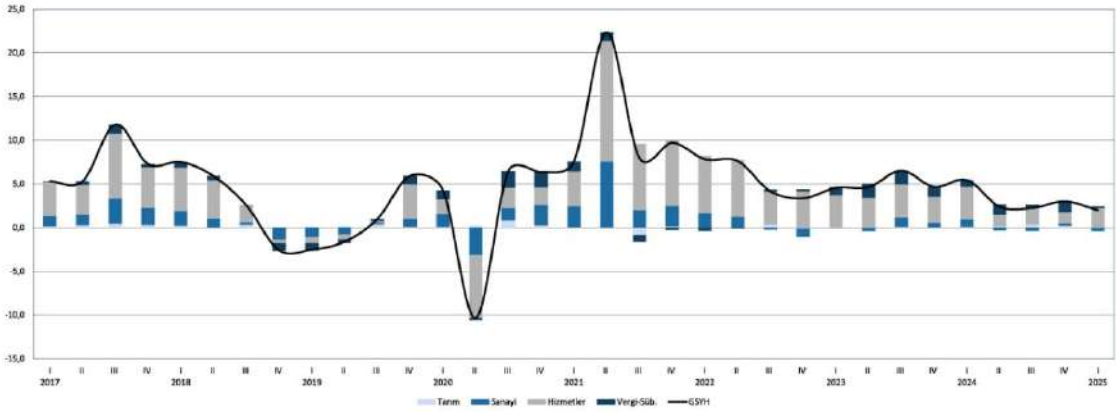
GSYH Büyüme Oranları (Bir önceki yılın aynı dönemine göre % değişim)

2021				2022				2023				2024				2025
I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I
7,5	22,3	8,0	9,7	7,8	7,6	4,1	3,3	4,5	4,6	6,5	4,6	5,4	2,4	2,2	3,0	2,0

Kaynak: TÜİK



### ÜRETİM YÖNTEMİYLE GSYH (BÜYÜMEYE KATKILAR)



Kaynak: TÜİK

Cari fiyatlarla yıllık kişi başına düşen gayri safi yurtiçi hasıla değerleri Türk Lirası bazında 2014 yılında 26.489TL, 2015 yılında 29.899TL, 2016 yılında 32.904TL, 2017 yılında 38.732TL, 2018 yılında 45.750TL olarak gerçekleşmiştir. 2018 yılında bir önceki yıla göre %18 oranında artış olduğu görülmektedir. Ancak Amerikan Doları olarak kişi başına düşen gayri safi yurtiçi hasıla değerleri ise 2014 yılında 12.112USD, 2015 yılında 11.019USD, 2016 yılında 10.883USD, 2017 yılında 10.616USD, 2018 yılında 9.693USD olarak gerçekleşmiştir. Buna göre Amerikan Doları bazında kişi başına düşen gayri safi yurtiçi hasıla değerleri son dört yılda düşüş göstermiş, 2018 yılında bir önceki yıla göre kişi başına düşen gayri safi yurtiçi hasıla değeri

%8,7 oranında düşüş gerçekleşmiştir. Kişi başına düşen milli gelirin Türk lirası cinsinden artış gösterirken, Amerikan Doları cinsinde düşüş yaşamasının sebebi, Türk Lirasının 2013 yılı ortasından itibaren Amerikan Doları karşısında yaşadığı değer kaybıdır.

Cari fiyatlarla kişi başına düşen gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) Türk Lirası bazında, 2023 yılında 311.109 TL, 2024 yılında ise 507.615 TL olarak gerçekleşmiştir. Bu verilere göre, 2024 yılında kişi başı milli gelir, bir önceki yıla kıyasla yaklaşık %63,2 oranında artış göstermiştir. Amerikan doları bazında kişi başına GSYH ise, 2023 yılında 13.243 USD, 2024 yılında 15.463 USD olarak hesaplanmıştır. Böylece dolar cinsinden milli gelir, bir önceki yıla göre yaklaşık %16,8 oranında artmıştır. Bu artışta, TL'nin yıl genelindeki dalgalı seyrine rağmen nominal büyümenin yüksek gerçekleşmesi etkili olmuştur. 2018 yılına kıyasla değerlendirme yapıldığında; kişi başına düşen milli gelir Türk Lirası bazında 45.750 TL'den 507.615 TL'ye çıkarak 11 kattan fazla artış göstermiş, dolar bazında ise 9.693 USD'den 15.463 USD'ye yükselmiştir. Bu tablo, Türkiye ekonomisinin nominal olarak büyüme gösterdiğini, ancak dolar bazlı verilerin kur etkisine bağlı olarak daha sınırlı bir artış sergilediğini ortaya koymaktadır. Özellikle 2023 ve 2024 yıllarında uygulanan mali politikalar ve iç talep kaynaklı büyüme, kişi başına düşen gelirin yükselmesinde etkili olmuştur. Zincirlenmiş hacim endeksine göre (reel büyüme), Türkiye ekonomisi 2021 yılında bir önceki yıla göre %11,4, 2022 yılında %5,5, 2023 yılında ise %5,1 oranında büyüme kaydetmiştir. Bu büyüme oranları, pandemi sonrası toparlanma sürecinin ardından ekonomide dengelenme eğiliminin devam ettiğini göstermektedir.

Yıllık verilere dayalı olarak hesaplanan bağımsız gayrisafi yurt içi hasıla (GSYH), zincirlenmiş hacim endeksiyle 2021 yılında bir önceki yıla göre %11,4 oranında artış göstermiştir. Bu güçlü büyümenin ardından, 2022 yılında GSYH %5,5 oranında, 2023 yılında ise %5,1 oranında büyümüştür. 2024 yılına gelindiğinde ise Türkiye ekonomisi, küresel ekonomik dalgalanmalara ve iç talepteki dalgalanmalara rağmen reel olarak %3,2 oranında büyüme kaydetmiştir.

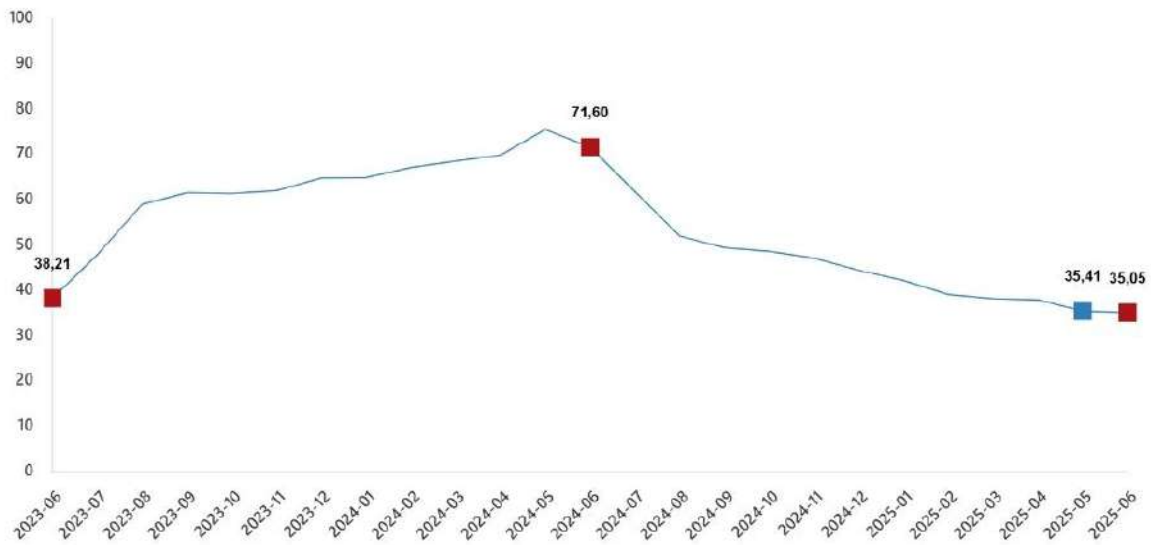
Üretim yöntemine göre cari fiyatlarla hesaplanan gayrisafi yurt içi hasıla (GSYH), 2024 yılında bir önceki yıla göre %63,5 oranında artarak 43 trilyon 410 milyar 514 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Aynı dönemde, zincirlenmiş hacim endeksine göre reel büyüme oranı ise %3,2 olmuştur. 2024 yılı itibarıyla GSYH içinde en yüksek payı imalat sanayi almıştır. Toplam hasılanın yaklaşık %22,5'i bu sektörden gelmiştir. İmalat sanayisini, %13,2 payla toptan ve perakende ticaret ile motorlu kara taşıtlarının ve motosikletlerin onarımı sektörü izlemiştir. Üçüncü sırada ise ulaştırma ve depolama sektörü yer almakta olup bu alanın GSYH içindeki payı yaklaşık %9,1 olmuştur. Yıllık bazda GSYH'ye en düşük katkıyı sağlayan sektör ise, geçmiş yıllarda olduğu gibi, hane halklarının işveren olarak gerçekleştirdiği bireysel ekonomik faaliyetler olmuştur. Bu alanın toplam hasıla içindeki payı yaklaşık %1,3 seviyesindedir.

2003 yılı baz alınarak hesaplanan Tüketici Fiyatları Endeksi (TÜFE), son yıllarda yüksek oranlarda artış göstermiştir. 2022 yılında yıllık TÜFE %64,27 olarak gerçekleşmiş, 2023 yılında ise bu oran %64,77'ye yükselmiştir. 2024 yılı sonunda ise yıllık enflasyon oranı %44,38'e gerilemiş, böylece enflasyonda düşüş eğilimi başlamıştır. 2025 yılına gelindiğinde ise bu düşüş eğiliminin devam ettiği görülmektedir. TÜİK tarafından yayımlanan verilere göre 2025 yılının Haziran ayı itibarıyla yıllık TÜFE oranı %35,05 seviyesine gerilemiştir. Bu durum, özellikle sıkı para politikalarının ve iç talepteki dengelenmenin etkisiyle fiyat artışlarının yavaşladığını ortaya koymaktadır. 2022 ve 2023 yıllarında yüksek seyreden enflasyon, 2024 yılıyla birlikte daha ılımlı bir seviyeye çekilmiş; 2025 yılı itibarıyla ise kontrol altına alınma eğilimine girmiştir. TÜFE grafiği incelendiğinde, 2022 ve 2023 yıllarında yaşanan zirvelerin ardından 2024 ve 2025'te istikrarlı bir düşüş eğilimi göze çarpmaktadır. Bu eğilim, önümüzdeki dönemde enflasyonla mücadelenin

kademeli olarak sonuç verdiğini ve fiyat istikrarı hedefi doğrultusunda ilerleme kaydedildiğini göstermektedir.

TÜFE'deki (2003=100) değişim, 2024 yılı Aralık ayı itibarıyla, bir önceki aya göre %1,03, bir önceki yılın Aralık ayına göre %44,38, bir önceki yılın aynı ayına göre ise %44,38 olarak gerçekleşmiştir. On iki aylık ortalamalara göre artış oranı ise %53,86 olarak hesaplanmıştır. Bu veriler, 2024 yılı boyunca enflasyonda belirgin bir yavaşlama yaşandığını ortaya koymaktadır. Özellikle 2022 ve 2023 yıllarında zirveye ulaşan enflasyon oranları, 2024 yılında alınan para ve maliye politikaları sayesinde daha dengeli bir seviyeye çekilmiştir. 2025 yılının ilk yarısında da bu eğilim sürmüştür ve yıllık TÜFE Haziran ayında %35,05 düzeyine gerilemiştir.

**TÜFE yıllık değişim oranları (%), Haziran 2025**



Kaynak: TÜİK

### **Gayrimenkul Piyasası**

Gayrimenkul sektörü tabiatı itibarıyla arz-talep dengesine dayanmaktadır. Ülkemizde yıllardır yaşanan hızlı nüfus artışı, kültürel değişimler sonucu çoğalan haneler, kentleşme, gelir düzeylerinin artması ve yaşam standartlarının yükselmesi nedeniyle gayrimenkullere olan talep sürekli bir artış göstermektedir.

İnşaat ve alt sektör bileşenleri genel ekonomik şartlardan çok etkilenen sektörler arasında yer almaktadır. Sektörün ekonomiye duyarlılığının fazla olması her ülkede farklı miktarda olsa da mevcuttur. Büyük ölçüde ulusal sermayeye dayanan Türkiye İnşaat Sektörü, yüzlerce meslek dalını ilgilendirmesi nedeniyle istihdam ve üretim sürecini önemli ölçüde etkilemektedir. Ulusal ve uluslararası alanlarda büyük bir deneyime ve potansiyele sahip olan sektör, kendisine bağlı 250'den fazla alt sektörü harekete geçirme özelliğiyle 'lokomotif sektör' ve büyük istihdam kaynağı olması özelliğiyle de 'işsizliği emici' bir özelliğe sahiptir.

Türkiye inşaat sektörü ve bileşenleri (alt sektörleri) son 30 yıldır hızlı bir gelişim göstermekle birlikte özellikle 2001 krizinden sonra sağlanan ekonomik dengeden en çok yararlanan faaliyet alanlarından olmuştur. İnşaat sektörü bu süre zarfında sadece ekonomik olarak gelişim sağlamamış aynı zamanda kurumsallaşma ve organizasyon açısından da kazanımlar elde etmiştir.

Gayrimenkul sektörü temel insani ihtiyaçlar olan barınma, ulaşım, sağlık gibi hizmetler ile de doğrudan ilgili olduğundan aynı zamanda 'kalkınma' açısından da önem taşımaktadır. Sosyal etkileri oldukça yoğun

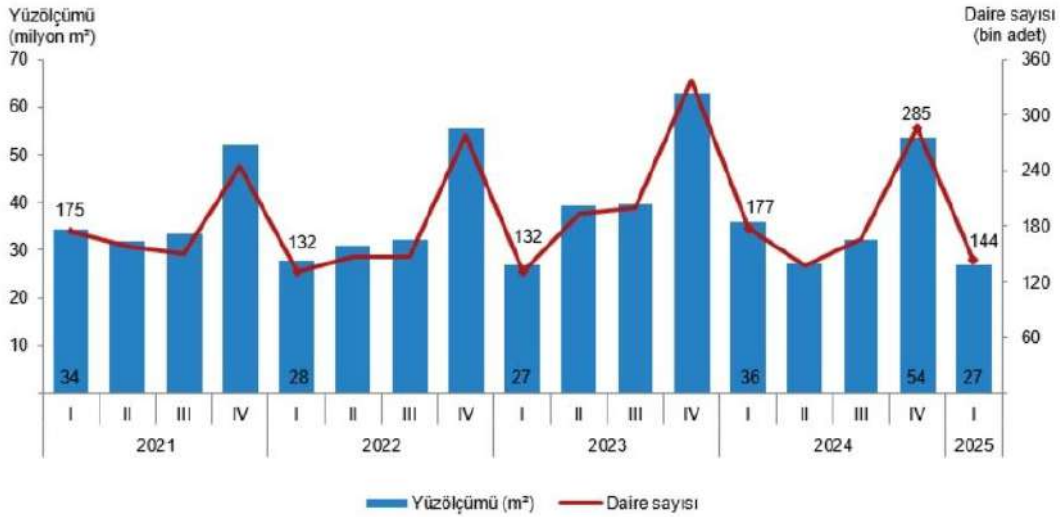
olan sektörün, bu özellikleri itibarı ile pek çok kişinin günlük yaşamına dahi nüfuz ettiği söylenebilir.

Ülkemiz küresel krizde yara alan finans ve inşaat sektörleri çok çabuk toparlanarak eskisinden daha iyi konuma gelmesini bilmiştir. Özellikle kamu harcamaları ve borçlanma disiplini ile borç yönetimi konusunda görülen iyileşme kendisini büyüme ve risk primlerindeki azalmayla göstermiştir. Öte yandan ülkemizde bu sektörler gerek büyüme hızları gerekse kamu maliyesi konularında dünyada sayılı iyi konumdaki ülkeler arasında bulunmaktadır. 2014 sonrası hem gelişmiş ülkelerde devam eden düşük büyüme hızı hem de gelişmekte olan ülkelerde küresel talep azlığına bağlı olarak yaşanan büyüme kayıpları görülmüştür. Ardından emtia fiyatlarında başta küresel büyüme kaygıları ve arzın korunması nedeniyle yaşanan gelişmeler sorunları daha da artırmıştır.

2003 yılı baz alınarak hesaplanan Tüketici Fiyatları Endeksi (TÜFE), 2024 yılı Aralık ayında bir önceki aya göre %1,03, bir önceki yılın Aralık ayına göre %44,38, bir önceki yılın aynı aya göre yine %44,38 oranında artmıştır. Son 12 aylık ortalamalara göre artış oranı ise %53,86 olarak hesaplanmıştır. Bu tablo, 2022 ve 2023 yıllarında görülen yüksek enflasyonun ardından 2024'te yaşanan belirgin düşüşü ortaya koymaktadır. 2025 yılı ilk yarısında da düşüş eğilimi sürmüştür ve Haziran ayında yıllık enflasyon %35,05 seviyesine gerilemiştir. TÜFE verilerine bakıldığında, 2022 ve 2023 yıllarında enflasyon zirve yaparak yüksek seviyelere ulaşmış; ancak 2024 başından itibaren politikalar sayesinde belirgin bir yavaşlama sürecine girilmiştir. 2025'te de enflasyonda düşüş trendi devam etmekte olup, fiyat istikrarına yönelik adımlar kademeli olarak meyve vermeye başlamıştır.

Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2025 yılı I. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen bina sayısı %21,3, daire sayısı %18,7 ve yüz ölçüm %24,7 azaldı.

**Yapı ruhsatı verilen binaların daire sayısı ve yüzölçümü, I. Çeyrek 2025**



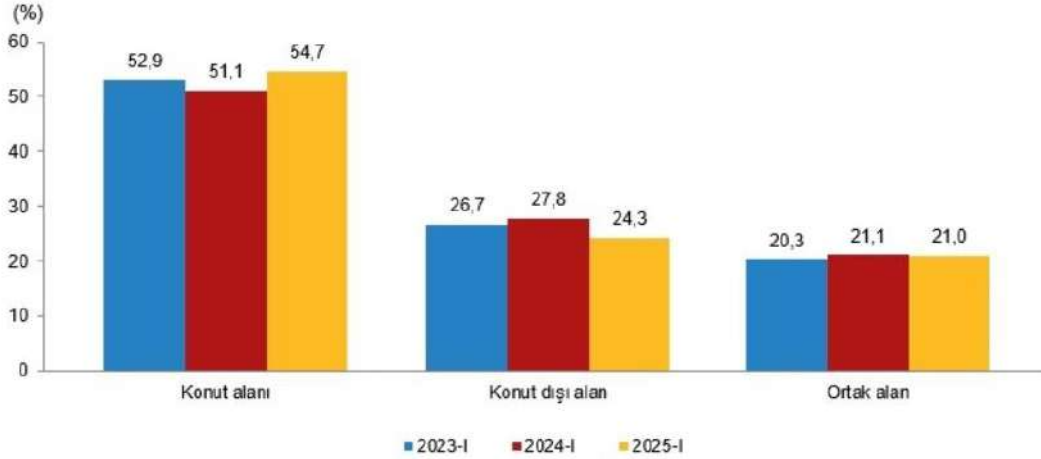
Kaynak: TÜİK

**Yapı ruhsatı istatistikleri, 2023-2025**

Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m <sup>2</sup> )	Yıllık değişim (%)
2023		139 693	9,3	861 053	22,5	168 629 830	15,2
	I	23 887	-8,6	131 838	0,1	27 013 595	-2,4
	II	31 134	7,1	193 539	32,1	39 305 592	26,8
	III	35 504	25,5	199 273	36,2	39 524 987	22,7
	IV	49 168	11,0	336 403	20,8	62 785 656	13,2
2024		123 403	-11,7	766 103	-11,0	148 900 240	-11,7
	I	28 588	19,7	176 616	34,0	35 821 358	32,6
	II	24 162	-22,4	137 985	-28,7	27 212 762	-30,8
	III	28 916	-18,6	166 029	-16,7	32 157 115	-18,6
	IV	41 737	-15,1	285 473	-15,1	53 709 005	-14,5
2025	I	22 502	-21,3	143 626	-18,7	26 983 283	-24,7

Kaynak: TÜİK

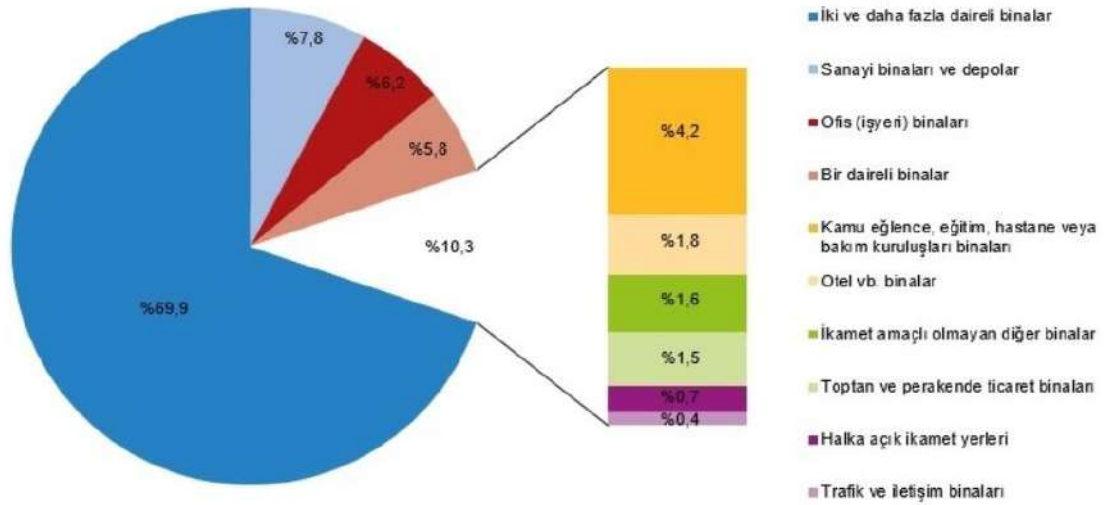
Belediyeler tarafından 2025 yılı I. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen binaların toplam yüzölçümü 27,0 milyon m<sup>2</sup> iken; bunun 14,8 milyon m<sup>2</sup>'si konut, 6,6 milyon m<sup>2</sup>'si konut dışı ve 5,7 milyon m<sup>2</sup>'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

**Yapı ruhsatına göre konut, konut dışı ve ortak alanların yüzölçüm payları, I. Çeyrek, 2023-2025**

Kaynak: TÜİK

Belediyeler tarafından 2025 yılı I. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen binaların kullanma amacına göre en yüksek yüz ölçüm payına 18,9 milyon m<sup>2</sup> ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 2,1 milyon m<sup>2</sup> ile sanayi binaları ve depolar izledi.

Yapı ruhsatı verilen binaların kullanma amaçlarına göre yüzölçümü payları, I. Çeyrek 2025



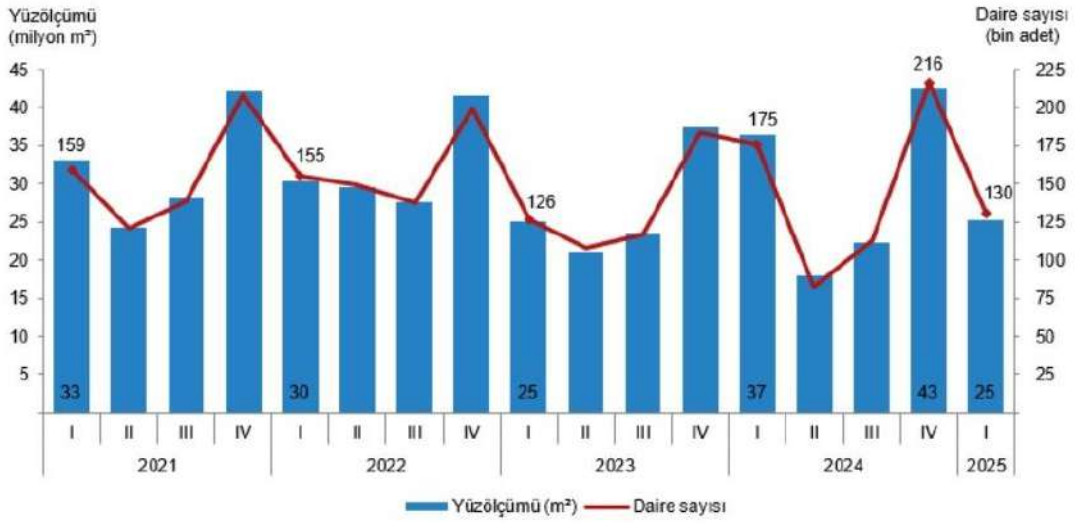
Kaynak: TÜİK

2024 yılı itibarıyla Türkiye genelinde tamamen veya kısmen biten, yeni ve ilave yapılan yapıların yapı kullanma izin belgeleri sayısı yaklaşık 95.000-100.000 adet seviyesinde gerçekleşmiştir. Toplam yapı alanı ise ekonomik dalgalanmalara bağlı olarak 2018 yılındaki yaklaşık 174 milyon metrekareden 2024 yılında yaklaşık 100-110 milyon metrekareye gerilemiştir. Yapı kullanma izin belgesi alan yapıların kullanım amacı incelendiğinde, yapı sayısının %85-88'ini ikamet amaçlı binalar oluşturmakta, yapı alanının ise %77-80'i ikamet amaçlı binalara aittir. İkamet amaçlı olmayan binalar ise yapı sayısının yaklaşık %12-15'ini, yapı alanının ise %20-23'ünü kapsamaktadır. Yıllar itibarıyla kullanım amacına göre yapı alanı oranları büyük ölçüde dengeli seyrederken, yapı sayısı oranlarında küçük dalgalanmalar gözlemlenmektedir. 2025 yılında ise yapı kullanma izin belgelerinin ekonomik koşullar ve piyasa talebine bağlı olarak benzer oranlarda seyretmesi beklenmektedir.

2025 yılına gelindiğinde, Türkiye'de yapı kullanma izin belgeleri ile yeni yapılaşma faaliyetleri pandemi sonrası toparlanma sürecinde olup, yapı sayısında önceki yıllara göre azalma görülse de konut amaçlı yapıların sektördeki ağırlığı devam etmektedir. Yapı alanlarında ise ekonomik koşullar ve piyasa dinamiklerine bağlı olarak dalgalanmalar yaşanmıştır.

Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2025 yılı I. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı kullanma izin belgesi verilen bina sayısı %28,0, daire sayısı %25,8 ve yüz ölçüm %31,0 azaldı.

**Yapı kullanma izin belgesi verilen binaların daire sayısı ve yüzölçümü, I. Çeyrek 2025**



Kaynak: TÜİK

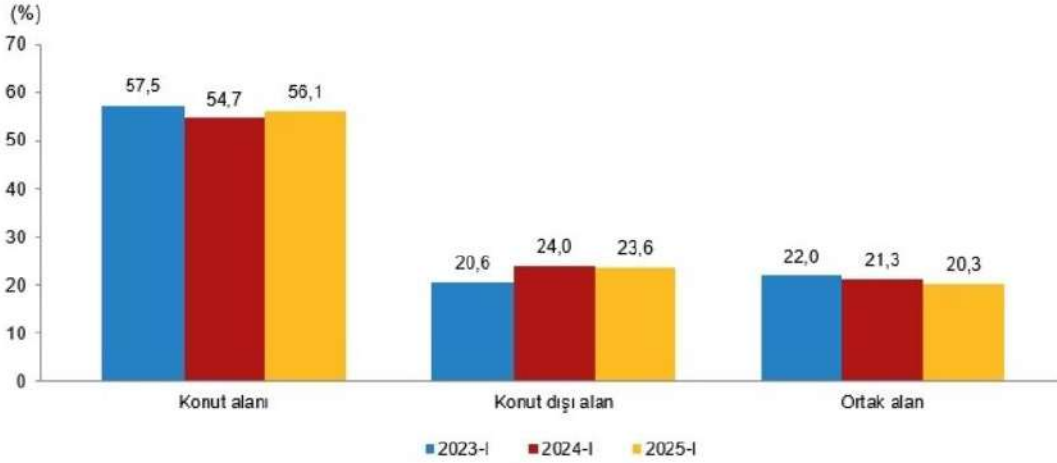
**Yapı kullanma izin belgesi istatistikleri, 2023-2025**

Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m <sup>2</sup> )	Yıllık değişim (%)
2023		86 771	-12,5	534 863	-16,7	107 021 068	-17,0
	I	20 209	-10,1	126 242	-18,8	25 066 848	-17,6
	II	18 027	-21,6	107 749	-27,9	21 074 966	-28,5
	III	19 724	-13,6	117 139	-14,8	23 552 149	-14,4
2024	IV	28 811	-6,7	183 733	-8,0	37 327 104	-10,1
		96 293	11,0	586 937	9,7	119 258 522	11,4
	I	28 631	41,7	175 304	38,9	36 511 698	45,7
	II	15 391	-14,6	82 448	-23,5	17 894 047	-15,1
2025	III	20 290	2,9	113 319	-3,3	22 319 170	-5,2
	IV	31 981	11,0	215 866	17,5	42 533 607	13,9
2025	I	20 614	-28,0	130 143	-25,8	25 195 051	-31,0

Kaynak: TÜİK

Belediyeler tarafından 2025 yılı I. çeyreğinde yapı kullanma izin belgesi verilen binaların toplam yüzölçümü 25,2 milyon m<sup>2</sup> iken; bunun 14,1 milyon m<sup>2</sup>'si konut, 5,9 milyon m<sup>2</sup>'si konut dışı ve 5,1 milyon m<sup>2</sup>'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

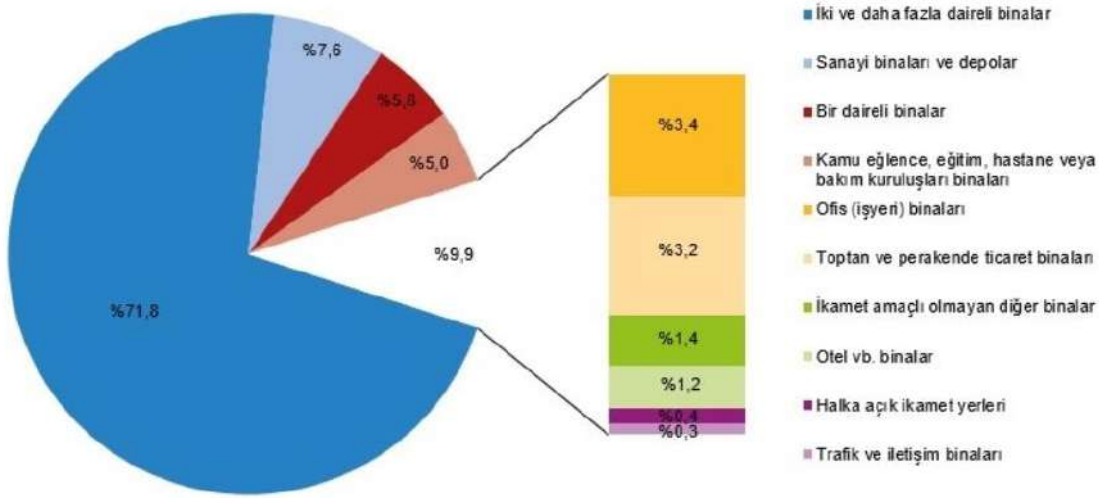
**Yapı kullanma izin belgesine göre konut, konut dışı ve ortak alanların yüzölçümü payları, I. Çeyrek, 2023-2025**



Kaynak: TÜİK

Belediyeler tarafından 2025 yılı I. çeyreğinde yapı kullanma izin belgesi verilen binaların kullanma amacına göre en yüksek yüz ölçüm payına 18,1 milyon m<sup>2</sup> ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 1,9 milyon m<sup>2</sup> ile sanayi binaları ve depolar izledi.

**Yapı kullanma izin belgesi verilen binaların kullanma amacına göre yüzölçümü payları, I. Çeyrek 2025**



Kaynak: TÜİK

Türkiye genelinde konut satışları irdelendiğinde, inşaat ciro endeksine benzer şekilde yılın başında en düşük seviyede ve yılsonunda en yüksek seviyede gerçekleşmektedir. Konut satışları, inşaat ciro endeksine göre dönemsel etkilerden daha fazla etkilenmekte ve aylık olarak daha fazla açılar ile kırımlı göstermektedir.

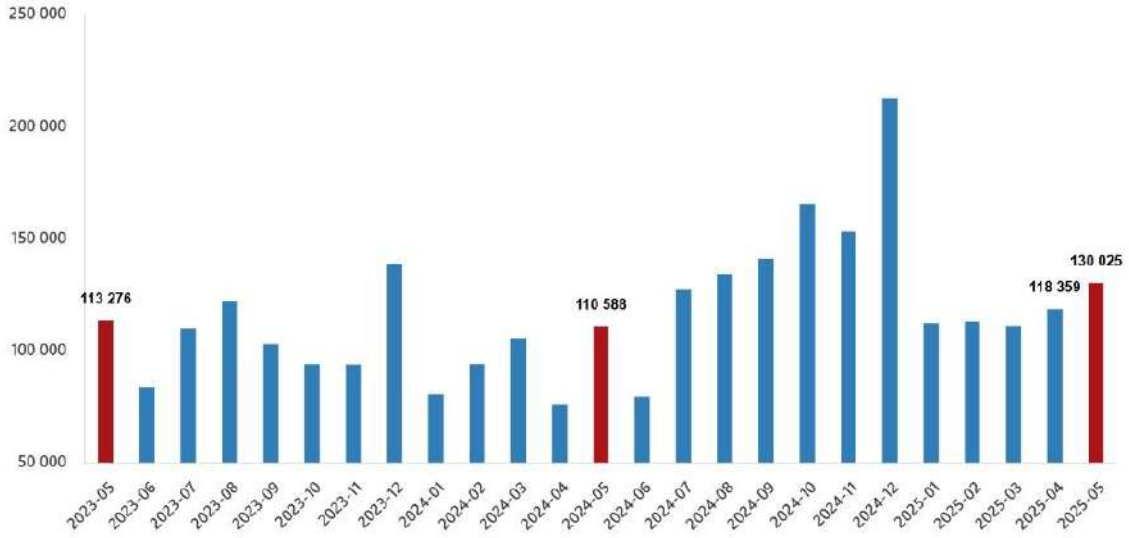
Türkiye genelinde 2021 yılı içerisinde 1.491.856 adet konut satışı yapılmıştır. 2022'nin ilk 9 ayında toplam 1.057.193 konut satılmıştır. 2023 yılında satışlar 1.225.926 adede gerilemiş ve %17,5 oranında düşüş kaydedilmiştir. Ancak 2024 yılında güçlü bir toparlanma yaşanmış; yıl sonunda satış hacmi 1.478.025 adede ulaşarak, yıllık bazda %20,6 artmıştır. Aralık ayında tek başına 212.637 konutun el değiştirmesiyle satışlarda yılın en yüksek sonlanışı gözlemlenmiştir.

Türkiye genelinde konut satışları Mayıs ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %17,6 oranında artarak 130 bin 25 oldu. Konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 22 bin 103 ile İstanbul, 11 bin 975 ile

Ankara ve 7 bin 817 ile İzmir olurken, en az olduğu iller sırasıyla 48 ile Ardahan, 67 ile Bayburt ve 91 ile Gümüşhane olarak gerçekleşti.

Konut satışları Ocak-Mayıs döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %25,4 oranında artarak 584 bin 170 olarak gerçekleşti.

**Konut satışı, Mayıs 2025**  
(Adet)



Kaynak: TÜİK

**Konut satış sayısı, Mayıs 2025**

	Mayıs			Ocak-Mayıs		
	2025	2024	Değişim (%)	2025	2024	Değişim (%)
<b>Satış şekline göre toplam satış</b>	<b>130 025</b>	<b>110 588</b>	<b>17,6</b>	<b>584 170</b>	<b>465 761</b>	<b>25,4</b>
İpotekli satış	19 412	9 909	95,9	88 606	44 602	98,7
Diğer satış	110 613	100 679	9,9	495 564	421 159	17,7
<b>Satış durumuna göre toplam satış</b>	<b>130 025</b>	<b>110 588</b>	<b>17,6</b>	<b>584 170</b>	<b>465 761</b>	<b>25,4</b>
İlk el satış	39 546	35 558	11,2	174 055	147 899	17,7
İkinci el satış	90 479	75 030	20,6	410 115	317 862	29,0

Kaynak: TÜİK

### **Dış ticaret**

Türkiye, 1980'lerden itibaren ticaret odaklı bir büyüme politikası takip etmektedir. Gerçekleştirilen ekonomik reformlarla ithalat kısıtlamaları kaldırılmış, korumacı politikalar azaltılmış ve döviz işlemleri serbest bırakılmıştır.

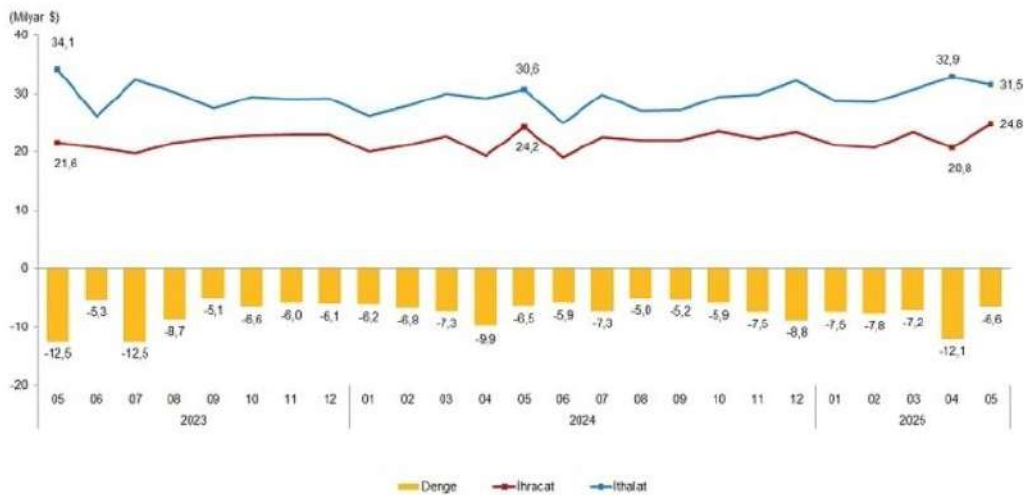
Son yıllarda uygulanan ekonomik reformların bir sonucu olarak, dış ticaretin hacmi ve yapısı önemli ölçüde değişmiştir.

2015 yılında Türkiye'nin ticaret hacmi 351 milyar ABD Dolarına ulaşmış, ihracat ise 144 milyar ABD Doları olarak gerçekleşmiştir. Türkiye Cumhuriyeti'nin kuruluşunun yüzüncü yılı olan 2023 yılı için ana hedef ihracatı 500 milyar ABD Doları seviyesine çıkarmaktır.

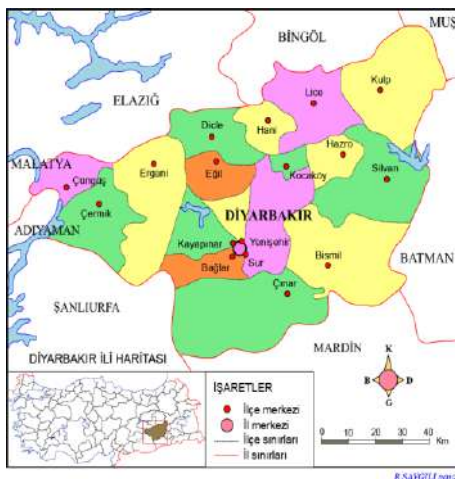
Türkiye'nin dış ticaret verileri irdelendiğinde 2014 – 2018 yılları arasında Amerikan Doları bazında ihracat ve ithalat verilerine ve bunlara bağlı dış ticaret açığına aşağıdaki tabloda yer verilmiştir. 2019 yılı dış ticaret açığının, diğer yıllara göre çok ciddi oranda azaldığı görülmektedir. 2019 ve 2018 yılı karşılaştırıldığında, dış ticaret açığının azalmasının en büyük sebebinin ithalat miktarımızın azalmasından kaynaklandığı görülmektedir. Bu durumun ise alım gücünün düşmesinden kaynaklandığı yönünde göstergeler bulunmaktadır. İthalata bağlı, son kullanıcı ürünlerinde, otomotiv sektörü, elektronik sektörü gibi sektörlerde talebin düşük olması bu durumu doğrulamaktadır.

Ocak-Mayıs döneminde dış ticaret açığı %12,7 artarak 36 milyar 615 milyon dolardan, 41 milyar 257 milyon dolara yükseldi. İhracatın ithalatı karşılama oranı 2024 Ocak-Mayıs döneminde %74,5 iken, 2025 yılının aynı döneminde %72,9'a geriledi.

#### İhracat, ithalat ve dış ticaret dengesi, Mayıs 2025



Kaynak: TÜİK



## 4.2 Özel Veriler – Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

### 4.2.1 Diyarbakir İli

Türkiye'nin bir ili ve en kalabalık on ikinci şehri. TÜİK ADNKS verilerine göre 2024 yılına göre 1.833.684 kişilik nüfusa sahiptir. İlin yüzölçümü 15.272 km<sup>2</sup>'dir. Valiliğin denizden yüksekliği 674 m'dir. Diyarbakir kent merkezi yaklaşık 9000 yıllık bir geçmişe sahiptir.

Kent farklı tarihlerde farklı adlarla anılmıştır; ilk olarak Asur hükümdarı (M.Ö. 1316-1281) Adad-Nirari'ye ait bir kılıç kabzasında "Amidi" veya "Amedi" olarak geçmekte; M.Ö. 800-705 yılları arasında Asur valilerinin isimlerinin yazılı olduğu belgelerde de aynı ada rastlanmaktadır. Roma ve Bizans'a ait yazılı kaynaklarda ise kent "Amid, O'mid, Emit, Amide" şeklinde adlandırıldığı görülmektedir. Taşlarının siyah olmasından dolayı "Kara Amid" ; bu adın Arapça tercümesi olan "Amid-i Sevda" olarak da anılmıştır. Arap egemenliği sırasında bölgeye gelen kabilelerin adlarına göre de "Diyar-ı Bekr" daha sonraları "Diyarbakir" ; Osmanlılar döneminde bazen "Amid" bazen de "Diyarbakir" olarak kayıtlara geçmiştir. Cumhuriyetin ilk yıllarında Türk Dil Kurumu'nda oluşturulan araştırma komisyonu 1938 yılında "Diyarbakır" adını benimsemiş ve bu yıldan itibaren kentin ve ilin resmi adı "Diyarbakır" olmuştur. Diyarbakır İli, ülkemizin Güneydoğu Anadolu bölgesinde yer almaktadır. Diyarbakır, 2 Eylül 1993'te çıkarılan 504 sayılı kanun hükmünde kararname ile büyükşehir unvanı kazandı. 2004 yılında çıkarılan 5216 sayılı kanun ile büyükşehir belediyesinin sınırları valilik binası merkez kabul edilerek yarıçapı 20 kilometre olan dairenin sınırlarına genişletildi. 2012 yılında çıkarılan 6360 sayılı kanun ile 2014 Türkiye yerel seçimlerinin ardından büyükşehir belediyesinin sınırları il mülki sınırları oldu.

Diyarbakır, Güneydoğu Anadolu Bölgesi'nin orta kısmında, El Cezire'nin (Mezopotamya) kuzeyinde yer almaktadır. Doğuda Batman ve Muş, batıda Şanlıurfa, Adıyaman, Malatya, kuzeyde Elazığ ve Bingöl, güneyde ise Mardin illeri bulunmaktadır. Yeryüzü şekilleri açısından genelde dağlarla çevrili, ortası hafif çukurlaşmış görünümündedir ve Güneydoğu Torosların kollarıyla çevrilidir. En yüksek dağı Muş sınırı yakınındaki Andok Dağı'dır.

Güneydoğu Anadolu Bölgesi'nin doğal bitki örtüsü olan bozkır, Diyarbakır'da da egemendir. Bozkır bitki örtüsü içinde otsu bitkiler daha fazladır. Bunlar ilkbaharda kısa bir süre içinde yeşerip çiçeklenir, ama yağışların kesilmesiyle yaz başında kururlar. Çevredeki dağlar, yer yer meşe ormanlarıyla kaplıdır. Diyarbakır topraklarının %33'ü orman ve fundalık, %40'ı ekili arazi ve %22'si çayır ve meralarla kaplıdır. İlkbaharda her yer yemyeşildir. Yaz aylarında ise dere kenarları dışında her yer bozkırdır, otlar tamamen kurur. Vadilerde söğüt, çınar, ceviz ve kavak ağaçları, yükseklerde ise meşe, ardıç ve yabani meyve ağaçları yer alır. Ormanlık arazi her ne kadar %33 görülmeekteyse de muntazam ormanlık saha çok azalmıştır.

Diyarbakır'da sert bir kara iklimi egemendir. Yazları çok sıcak geçer fakat kışları Doğu Anadolu Bölgesi kadar soğuk geçmez. Bunun başlıca nedeni Güneydoğu Toroslar yayının kuzeyden gelen soğuk rüzgârları kesmesidir. En sıcak ortalaması 40,2 derece, en soğuk ay ortalaması ise -10,1 derecedir. Günümüze kadar ölçülen en yüksek sıcaklık 48,4 derece ile 29 Temmuz 1946 gününde, en düşük sıcaklık ise -25,7 derece ile 11 Ocak 1933 gününde yaşanmıştır. Yıllık yağış

ortalaması 496 milimetre olan şehirde, bu yağışın %2'lik kısmı yaz aylarında düşmektedir. Kuzeydeki dağların eteklerine doğru gidildikçe yağışlar da artar.

Diyarbakır bir tarım şehridir. Diyarbakır'ın ekonomisi tarıma dayanır. Brüt gelirin yüzde 40'ı tarımdan ve yüzde 10'u sanâyiden temin edilir.

Tarım alanında Diyarbakır'da 650 bin hektara yakın bir alan ekilmekte. Tahıl başta gelen ürünüdür. Sebze ve meyvecilik gelişmektedir. Tahıl ürünü 20 sene içinde 3 misli artmış. Başlıca tarım ürünleri ise buğday, arpa, darı, pirinç, mercimek, baklagiller, saf pamuk, tütün, susam ve keten tohumudur. Son 10 sene içinde sebzeçilik çok gelişti. Salatalık, domates, patlıcan, biber, fasulye, kabak ve taze soğan yetişiyor. Diyarbakır karpuzu ve kavunu iri olduğu gibi, çok lezzetlidir. Türkiye'de yetişen karpuzun yüzde 10'a yakını ve kavunun yüzde 5'i Diyarbakır'da yetişir. Meyvecilikte daha çok üzüm, ceviz, badem, nar, dut ve armut yetişiyor. Diğer meyveler azdır. Sun'î gübre kullanımıyla modern tarım araçları kullanımı artmıştır. Dicle, Diyarbakır'ın Nil'i sayılır. Dicle kenarındaki köylerde "Boranhane" denilen güvercinliklerde binlerce güvercin besleniyor. Kumsal arâzide yetişen karpuzların içine küçük bir çocuk sığabiliyor. 34 çeşit üzüm, 7 çeşit karpuz yetişiyor. Karpuz çeşitleri; pembe, sürme, ferikpaşa, yafa, kara, alaca ve Mehmed Emir'dir. İri, tatlı ve kokulu kavunlarından beji, tat, mollaköy ve asma tipi meşhurdur.

Diyarbakır hayvancılık alanında 350 bin hektara yaklaşan çayır ve mer'aları ile hayvancılığa çok elverişlidir. Hayvancılık verimi henüz düşüktür, kalite ıslahıyla üretimin artacağı söyleniyor. Koyun, kılkeçisi, sığır, eşek ve katır besleniyor. 7 bini aşan arı kovanı ile arıcılık gün geçtikçe gelişiyor.

Diyarbakır ormancılık alanında, alanı 500 bin hektar görülmeekteyse de, ormanların önemli kısmı fundalıktır. Mevcut olan ormanların da verimi düşüktür. Ağaçlandırma faaliyeti devâm etmektedir. 220 köy orman içinde ve 103 köy orman kenarındadır. Mevcut ormanların ise yüz 70'i normal baltalıktır.

Türkiye'nin hâlihazırda en zengin petrol yatakları Diyarbakır-Siirt sınırında Siirt'in Batman ilçesi ile Diyarbakır'ın Bismil ilçesi sınırları içindedir. Diyarbakır'da ilk petrol kuyusu 1961'de Shell tarafından açılmış. TPAO ise 1973'ten beri faaliyettedir. Memleketimizde senede çıkan 2.5 milyon ton ham petrol istihsâlinin yarısı Diyarbakır'dan elde edilir. Hazro ilçesinde de linyit çıkarılır. Ergani'de bakır mâdeni vardır.

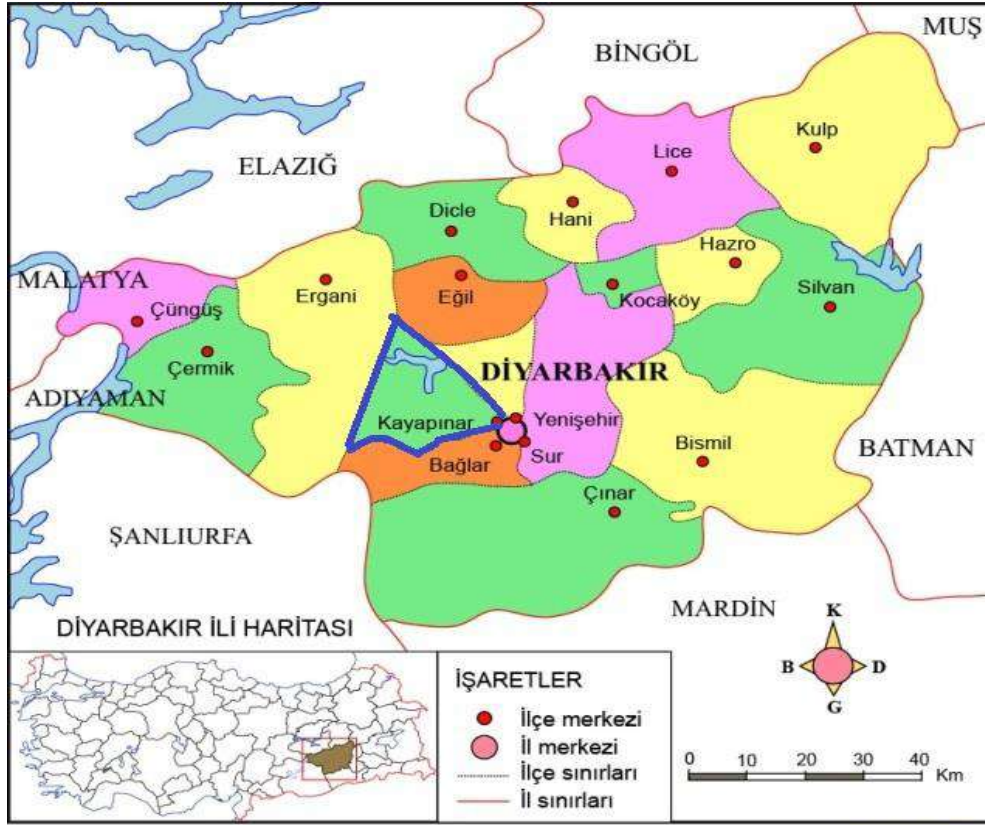
Son senelerde en büyük gelişme inşaat sektöründe oldu. Küçük sanâyi, dokumacılık, bakırcılık, demircilik ve kuyumculuk da gelişmiş. Fabrikaların çoğu devlet sektörüne âittir. Sümerbank Pamuklu Dokuma Fabrikası, Sümerbank Halı ve Yünlü Dokuma Fabrikası, Yem Fabrikası, Süt

Endüstrisi Kurumu, Buhar ve Su Türbinleri Fabrikası, Küçük Su Türbini ve Pompa Fabrikası, Tahıl Sigorta Fabrikası ve Ergani Çimento Fabrikası var.

Diyarbakır ulaşım bakımından çok elverişlidir. Bütün komşu illere asfalt yol ile bağlı olduğu gibi, Elazığ-Mardin karayolu ile Urfa-Siirt-Bitlis karayolları Diyarbakır'da kesişir. Yollar düzgün ve bakımlı olup kışın bile devamlı açık. İstanbul-Kurtalan demiryolu Diyarbakır'dan geçiyor. İstanbul-Ankara-Diyarbakır uçak seferleri ise her gün yapılmakta. Dicle'nin bir kıyısından diğer kıyısına yolcu, eşyâ ve odunlar "kelek" ismi verilen sallarla yapılır. Motorlu araç sayısı son 10 senede 10 misli artmıştır. Buna paralel olarak da yol yapımı sür'atle artmakta.

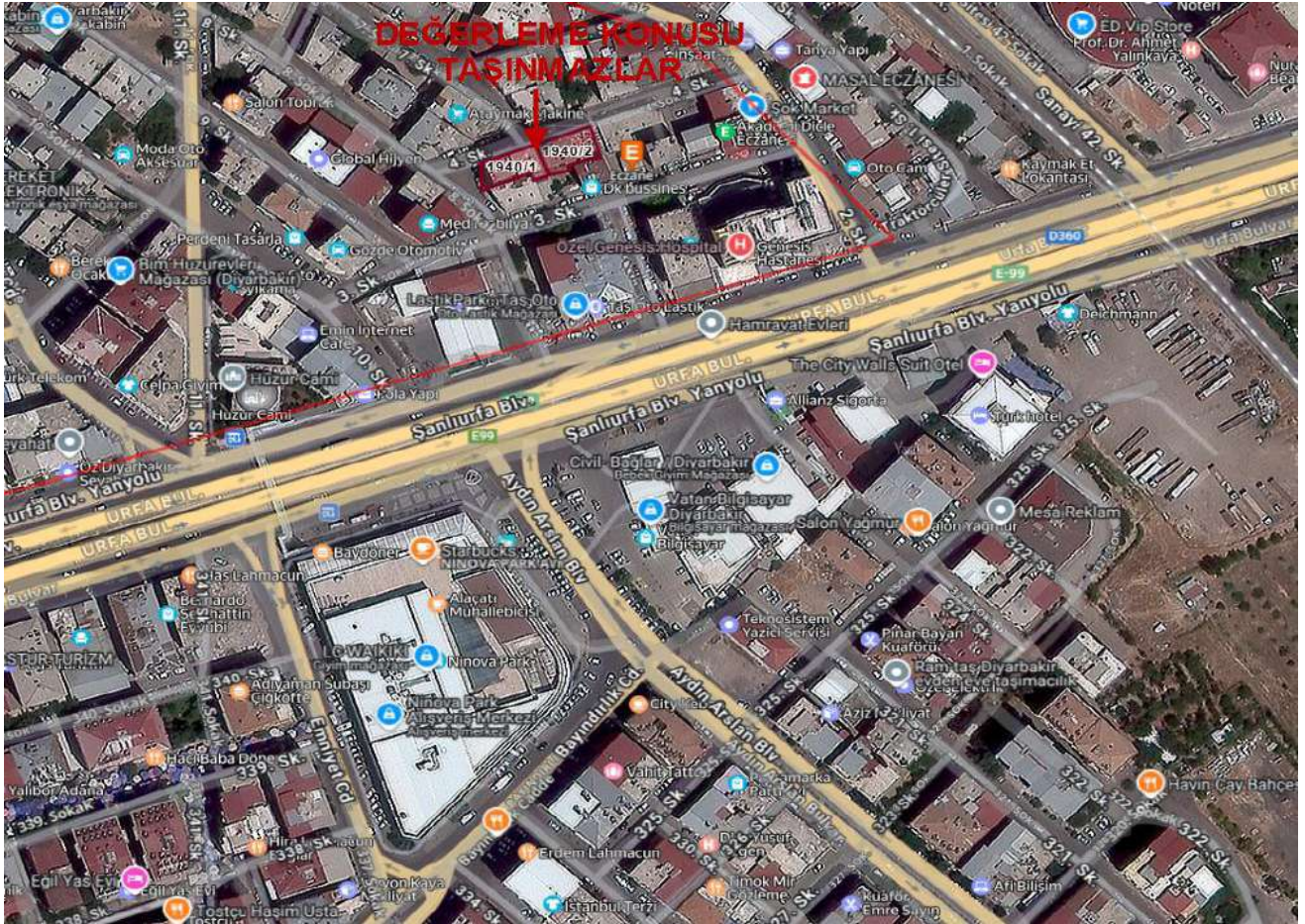
#### **4.2.2 Kayapınar İlçesi**

Kayapınar İlçesi Diyarbakır Büyükşehir Belediyesi sınırları içerisinde Peyas adıyla bir yerleşim yeri iken, 1991 yılında Kayapınar adıyla bir Belde olarak kuruldu. Diyarbakır Büyükşehir statüsüne geçtikten sonra Kayapınar Beldesi, Kayapınar Alt Kademe Belediyesi olarak Büyükşehir Belediyesine bağlandı. 22 Mart 2008 tarih ve 26824 Sayılı Mükerrer Resmi Gazetede yayımlanan 5747 Sayılı Kanunla, Büyükşehir Belediyesi sınırları içerisinde İlçe Kurulması kapsamında Kayapınar ilçesi kuruldu. İlçe kaymakamlığı 24 Temmuz 2008 tarihinde fiilen faaliyete geçti. İlçede bulunması gereken tüm kurum ve kuruluşlar faaliyete geçmiş durumdadır. İlçe merkezinde 1 belediye, 1 köylere hizmet götürme birliği 12 Mahalle muhtarlığı, 18 köy muhtarlığı vardır. 12 Kasım 2012 tarih ve 6360 Sayılı on üç ilde büyükşehir belediyesi ve yirmi altı ilçe kurulması ile bazı kanun ve kanun hükmünde kararnamelerde değişiklik yapılmasına dair kanunun Birinci Maddesinin Üçüncü fıkrasına göre birinci ve ikinci fıkrada sayılan illere bağlı ilçelerin mülki sınırları içerisinde yer alan köy ve belde belediyelerinin tüzel kişiliği kaldırılmış, Köyler mahalle olarak, belediyeler ise belde ismiyle tek mahalle olarak bağlı buldukları ilçenin belediyesine katılmıştır. Bu kanun hükmünce ilçeye bağlı 18 köy mahalle olarak Kayapınar belediyesine katılmıştır. İlçe, Yenişehir ve Bağlar ilçe sınırlarıyla komşu. Diyarbakır'ın Urfa ve Elazığ illerinden gelen yolların kesiştiği üçgende bulunmakta. Bunun yanında yeşil alan bakımından ilçede büyük alanlar mevcut şehrin doğal yapısına büyük katkısı bulunmakta. Modern şehir anlayışıyla konut çevrelerinde yeşil alan, yapıların arasındaki alanların genişliği ve otopark gibi avantajlarla ilçe geleceğin yerleşim bölgesi olma konumunda. Ayrıca Diyarbakır Şehirler Arası Otobüs Terminali (DİŞTİ)'de bu ilçede bulunmaktadır. Kayapınar nüfusu 2024 yılına göre 440.886 olup bu nüfusun 222.766'sı erkek ve 218.120'i kadından oluşmaktadır.

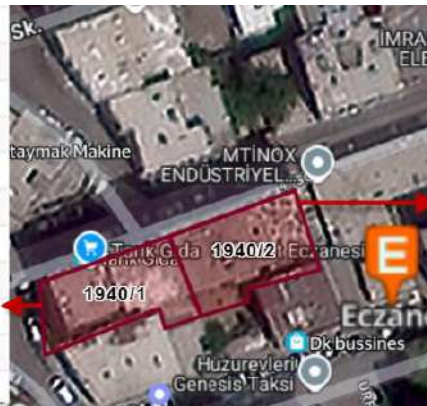


#### 4.2.3 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar tapu kayıtlarına göre Diyarbakir ili, Kayapınar ilçesi, Huzurevleri Mahallesi, 1940 ada 1 parsel numaralı, 310,81 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa ve 1940 ada 2 parsel 308,21 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü "ARSA" vasıflı taşınmazlardır.



Taahhüt No	120733789
İl	Diyarbakir
İlçe	Kayapınar
Mahalle/Köy	Huzurevleri
Mahalle No	206750
Ada	1940
Parsel	1
Tapu Alanı	310,81
Nispet	Arsa
Mevki	-
Zemin Tipi	Ana Taahhüt



Taahhüt No	120733803
İl	Diyarbakir
İlçe	Kayapınar
Mahalle/Köy	Huzurevleri
Mahalle No	206750
Ada	1940
Parsel	2
Tapu Alanı	300,21
Nispet	Arsa
Mevki	-
Zemin Tipi	Ana Taahhüt



Değerleme konusu taşınmazların adresleri ise; Diyarbakır ili, Kayapınar ilçesi Huzurevleri Mahallesi, 4. Sokak, Baver Apartmanı A Blok Apt., No: 5/1 (1-15 (Meskenler), 5C, 6A (Depolar)) ve Baver Apartmanı B Blok Apt., No: 5 (1-15 (Meskenler), 5A, 5B (Depolar)) şeklindedir. Açık tarif olarak; bölgenin ana arterlerinden Elazığ Caddesi üzerinde güneydoğu yönde devam edilerek solda T.C. Karayolları 9. Bölge Müdürlüğü'nün bulunduğu Seyrantepe Köprülü Kavşağı'ndan sağa Şanlıurfa Bulvarı'na dönülür. Bulvar üzerinde ~300 m. devam edilerek sağa 2. Sokak'a daha sonra 2. sola 4. Sokak'a dönülür. Değerlemeye konu taşınmazlar bu sokak üzerinde ~100 m. ileride solda bitişik olarak yer almaktadırlar. Taşınmazların içinde buldukları Huzurevleri Mahallesi Kayapınar ilçesinin en büyük 2. mahallesi olup nüfusun yoğun olduğu bölgeler arasındadır. Bölgenin doğu bölümünde tren yoluna paralel olan bölgede genel olarak 1-2 katlı gecekondular tarzında inşa edilmiş meskenler ile kaçak yapılar bulunmakta olup batısında ve kuzeyinde ruhsatlı kat irtifakı kurulmuş ve kısmen iskan alınmış yapılar bulunmaktadır. Taşınmazların bulunduğu bölge, il merkezinde bulunmakta olup mahallenin sınırlarını çevreleyen tren yolu, Diclekent Bulvarı, Şanlıurfa Bulvarı ve Mahabad Bulvarları üzerinden ulaşım sağlanabilmektedir. Taşınmazlar Şanlıurfa Bulvarınının ~80 m kuzeyinde konumlandıklarıdır. Taşınmazlara toplu taşıma araçları ve hususi araçlarla ulaşım mümkündür. Yakın çevrede özel hastaneler, oteller, okullar, kamu kurumları, alışveriş merkezleri yer almaktadır. Taşınmazlar, D.İ.Ş.T.İ ye 6 km., Havaalanına 5 km. mesafede, Diyarbakır ilinin yoğun turist çeken Suriçi bölgesine de 3,5 km uzaklıkta yer almaktadırlar.

## **BÖLÜM 5**

### **GAYRİMENKULLERİN FİZİKSEL BİLGİLERİ**

#### **5.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Genel ve Yapısal İnşaat Özellikleri**

Değerleme konusu taşınmazlar tapu kayıtlarına göre Diyarbakır İli Kayapınar İlçesi Huzurevleri Mahallesi, Arsa vasıflı 1940 ada 1 parsel ve 1940 ada 2 nolu parsellerdir.

**1940 Ada 1 Parsel :** 1 parsel 310,81 m<sup>2</sup> alana sahip olup içinde bulunduğu 1940 adanın kuzeybatı köşesinde 4. Sokak ile 8. Sokak kesişiminde yer almaktadır. Taşınmaz kuzeyde 4. Sokak'a cepheli olup bu kenarın uzunluğu ~23,3 m., batıda 8. Sokak'a cepheli olup bu kenar uzunluğu ~12,3 m. dir. Geometrik olarak parsel yaklaşık çokgen şeklinde olup topoğrafik açıdan yaklaşık olarak düz arazi yapısına sahiptir. Değerleme günü itibariyle parsel üzerinde bir adet betonarme yapı türünde zemin kat +7 normal kat + teras kat şeklinde inşa edilmiş ruhsatsız yapı bulunmaktadır.

**1940 Ada 2 Parsel :** 2 parsel 308.21 m<sup>2</sup> alana sahip olup içinde bulunduğu 1940 adanın kuzeyinde 4. Sokak üzerinde orta bölümde yer almaktadır. Taşınmaz kuzeyde 4. Sokak'a cepheli olup bu kenarın uzunluğu ~22,4 m. dir. Geometrik olarak parsel çokgen şeklinde olup topografik açıdan yaklaşık olarak düz arazi yapısına sahiptir. Değerleme günü itibariyle parsel üzerinde bir adet betonarme yapı türünde zemin kat + 7 normal kat + teras kat şeklinde inşa edilmiş ruhsatsız yapı bulunmaktadır.

#### **Gayrimenkulün Katlara Göre İç Mekan İnşaat Özellikleri**

##### **1940 ada 1 parsel**

Parsel üzerine inşa edilen yapı bitişik nizamda betonarme yapı türünde ~1994 yılında ruhsatsız olarak inşa edilmiştir. Yapı ruhsatsız olup rapor içeriğinde anlatımlarda tarafımızca yerinde dış cepheden alınan yaklaşık ölçümler kullanılmıştır.

**Zemin kat:** Yapının zemin katı ~210 m<sup>2</sup> (21 m. x 10 m.) brüt kapalı alana sahip olup bu katta bina giriş holü ve 5 adet dükkan kısımlarından oluşmaktadır. Zeminler şap kaplama olup, duvarlar plastik boya kaplıdır. Dükkanların sokak cepheleri kepenk ile kapatılmış olup iç bölümler görülememiştir.

**1-2-3-4-5-6-7 Normal Katlar:** Normal katlarda kuzey ve doğu yönlerde 1 er m. çıkma yapılmış olup, her bir kat merdiven kovası, kat holleri dahil ~242 m<sup>2</sup> brüt alana sahiptirler. Her bir normal katta 2 şer adet mesken bulunmaktadır.

**Teras kat:** Teras kat ise ~115 m<sup>2</sup> brüt kapalı alana ve ~115 m<sup>2</sup> açık teras alanından ve 12 m<sup>2</sup> merdiven kovası alanından meydana gelmektedir.

1940 Ada 1 Parsel üzerine inşaa edilmiş bina kat ve alan bilgisi tabloda verilmiştir.

Kat No	Alanı (m <sup>2</sup> )	Bölümler
Zemin kat	210	5 Dükkan, Bina Giriş Holü
1.Kat	242	Kat holü, 2 Adet Mesken
2.Kat	242	Kat holü, 2 Adet Mesken
3.Kat	242	Kat holü, 2 Adet Mesken
4.Kat	242	Kat holü, 2 Adet Mesken
5.Kat	242	Kat holü, 2 Adet Mesken
6.Kat	242	Kat holü, 2 Adet Mesken
7.Kat	242	Kat holü, 2 Adet Mesken
Teras kat	115	Kat holü, 1 Adet Mesken
<b>TOPLAM</b>	<b>2019</b>	<b>5 dükkan, 15 Mesken</b>

### **1940 ada 2 parsel**

Parsel üzerine inşa edilen yapı bitişik nizamda betonarme yapı türünde ~1994 yılında ruhsatsız olarak inşa edilmiştir. Yapı ruhsatsız olup rapor içeriğinde anlatımlarda tarafımızca yerinde dış cepheden alınan yaklaşık ölçümler kullanılmıştır.

**Zemin kat:** Yapının zemin katı ~210 m<sup>2</sup> (21 m. x 10 m.) brüt kapalı alana sahip olup bu katta bina giriş holü ve 5 adet dükkan kısımlarından oluşturulmuştur. Zeminler şap kaplama olup, duvarlar plastik boya kaplıdır. Dükkanların sokak cepheleri sac kepenk ile kapatılmış olup iç bölümler görülememiştir.

**1-2-3-4-5-6-7 Normal Katlar:** Normal katlarda kuzey yönde ~1 m. ve batı yönde 1,5 m. çıkma yapılmış olup, normal katlara güney cephede her biri ~3 m<sup>2</sup> den ikişer adet balkon ilavesi yapılmıştır. Her bir kat merdiven kovası, kat holleri, mesken alanları (balkonlar dahil) dahil ~242 m<sup>2</sup> brüt alana sahiptirler. Her bir normal katta 2 şer adet mesken bulunmaktadır.

**Teras kat:** Teras kat ise ~115 m<sup>2</sup> brüt kapalı alana ve ~115 m<sup>2</sup> açık teras alanından ve 12 m<sup>2</sup> merdiven kovası alanından meydana gelmektedir.

1940 Ada 2 Parsel üzerine inşaa edilmiş bina kat ve alan bilgisi tabloda verilmiştir.

Kat No	Alanı (m <sup>2</sup> )	Bölümler
Zemin kat	210	5 Dükkan, Bina Giriş Holü
1.Kat	242	Kat holü, 2 Adet Mesken
2.Kat	242	Kat holü, 2 Adet Mesken
3.Kat	242	Kat holü, 2 Adet Mesken
4.Kat	242	Kat holü, 2 Adet Mesken
5.Kat	242	Kat holü, 2 Adet Mesken
6.Kat	242	Kat holü, 2 Adet Mesken
7.Kat	242	Kat holü, 2 Adet Mesken
Teras kat	115	Kat holü, 1 Adet Mesken
<b>TOPLAM</b>	<b>2019</b>	<b>5 dükkan, 15 Mesken</b>

## 5.2 Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler

Değerleme konusu 1940 ada 1 parsel ve 1940 ada 2 parseller ile ilgili Kayapınar Belediyesi İmar Müdürlüğü ve Büyükşehir Belediyesinde yapılan araştırmalarda taşınmazlara ait herhangi bir resmi belgeye veya ruhsat dosyası ve eklerine rastlanmamıştır. Değerleme günü itibariyle parseller üzerinde bulunan yapılar kaçak/ruhsatsız yapılardır. Yerinde yapılan incelemelerde taşınmazlar üzerinde bulunan yapılarda farklı kişiler tarafından kullanılan meskenler ve dükkanlar bulunduğu tespit edilmiş olup değerlendirme işlemi dış cepheden tamamlanmıştır. Yapıların zemin oturumları ve normal katları dış cepheden yaklaşık olarak tarafımızca ölçülünerek belirlenmiştir.

**1940 Ada 1 Parsel:** Taşınmaz üzerinde konumlu olan ruhsatsız bina bitişik nizamda betonarme yapı türünde ~1994 yılında inşa edilmiştir. Yerinde yapılan gözlemlerde binanın zemin kat + 7 normal kat + teras kattan meydana geldiği tespit edilmiştir. Yapının oturum alanı ~210 m<sup>2</sup> olup, 1. Kat ila 7. normal katların her bir 242 m<sup>2</sup>, teras katı ~115 m<sup>2</sup> olarak belirlenmiştir. Zemin katta 5 adet dükkan, normal katlarda 2 şer mesken ve teras katta 1 adet mesken bulunmaktadır. Bina girişi kuzey cepheden zemin kattan sağlanmaktadır.

Bina giriş kapısı ve merdiven korkulukları demir doğrama olup bina içinde zeminler dökme mozaik beton kaplamadır. Bina iç ve dış cephesi boyalıdır. Binada asansör ve ısıtma sistemi bulunmamakta olup yapılan gözlemlerde yapı kalitesinin düşük ve binanın bakımsız olduğu tespit edilmiştir.

**1940 Ada 2 Parsel:** Taşınmaz üzerinde konumlu olan ruhsatsız bina bitişik nizamda betonarme yapı türünde ~1994 yılında inşa edilmiştir. Yerinde yapılan gözlemlerde binanın zemin kat + 7 normal kat + teras kattan meydana geldiği tespit edilmiştir. Yapının oturum alanı ~210 m<sup>2</sup> olup, 1. Kat ila 7. normal katların her bir 242 m<sup>2</sup>, teras katı ~115 m<sup>2</sup> olarak

belirlenmiştir. Zemin katta 5 adet dükkan, normal katlarda 2 şer mesken ve teras katta 1 adet mesken bulunmaktadır. Bina girişi kuzey cepheden zemin kattan sağlanmaktadır.

Bina giriş kapısı ve merdiven korkulukları demir doğrama olup bina içinde zeminler dökme mozaik beton kaplamadır. Bina iç ve dış cephesi boyalıdır. Binada asansör ve ısıtma sistemi bulunmamakta olup yapılan gözlemlerde yapı kalitesinin düşük ve binanın bakımsız olduğu tespit edilmiştir.

## **BÖLÜM 6**

### **EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ**

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriyi sağlayan en verimli kullanımınıdır. En etkin ve verimli kullanımı belirleyen temel unsurlar aşağıdaki soruların cevaplarını içermektedir.

- Kullanım makul ve olası bir kullanım mıdır?
- Kullanım yasal mı ve kullanım için bir yasal hak alabilme olasılığı var mı?
- Mülk fiziksel olarak kullanıma uygun mu veya uygun hale getirilebilir mi?
- Önerilen kullanım finansal yönden gerçekleştirilebilir mi?

Gayrimenkul sektörünün hukuki ve teknik açıdan en belirleyici faktörlerinden biri olan imar planları ülkemizde şehirleşme, teknolojik gelişme ve iktisadi ilerlemeye paralel bir gelişme gösterememekte ve bu revizyon eksikliği nedeniyle genelde statik bir görünüm arz etmektedir. Söz konusu olumsuz yapının doğal bir sonucu olarak bir gayrimenkul üzerinde mali ve teknik açıdan en yüksek verimliliği sağlayacak ve bunun yanı sıra finansmanı dahi temin edilmiş en optimum seçeneğin uygulama safhasına konulamaması gibi istenmeyen vakalar sektörümüzde sık sık oluşabilmektedir. Bir başka anlatımla, ülkemiz koşullarında en iyi proje en yüksek getiriyi sağlayan veya teknik olarak en mükemmel sonuçları sağlayan seçenek değil aynı zamanda yasal mevzuatın gereklerini de yerine getiren projedir.

Değerlemeye konu taşınmazlar arsa vasıflı olup değerlendirme günü itibariyle parseller üzerinde konumlu ruhsatsız yapılar zemin katları dükkan normal katları mesken amaçlı kullanılmakta olup mevcut kullanımın en etkin ve verimli kullanımı olarak tercih edilmiş olduğu tespit edilmiştir. Taşınmazlar mevcut imar planında konut + ticari alan kapsamında olup ruhsatsız yapıların yıkılması/ortadan kalkması halinde ise yapılacak ruhsatlı yapıların benzer şekilde dükkan ve mesken kullanımında olmaları en etkin ve verimli kullanım açısından önerilmektedir.

## **BÖLÜM 7**

### **GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER**

#### **7.1 Olumlu ve Olumsuz Etkenler**

##### **Olumlu Etkenler:**

- Taşınmaza ulaşım imkanlarının çeşitliliği
- İl merkezinde yer almaları
- Tercih edilen bölge olması

##### **Olumsuz Etkenler:**

- Parseller üzerindeki yapıların ruhsatsız kaçak olmaları
- Parsellerin tevhid şartına tabi olmaları (Her bir parsel 400 m2 altında olup mevcut imar koşullarında tek başına yapılaşma izinleri bulunmamaktadır)
- Hisseli tapu olmaları (Çok sayıda malik mevcuttur)

#### **7.2 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar, Bunların Kullanılma Nedenleri ve Değerleme Raporunu Kısıtlayıcı Koşullar**

Raporda belirtilen değer bu raporun değerlendirme tarihi itibarıyla 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 değerlendirme uzmanının 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. Fakat bunların doğruluğu için bir garanti verilmez.

Bilgi ve belgeler raporda ilgili kurumlardan temin edilebildiği kadarı ile yer almaktadır.

Kullanılan fotoğraf, harita, şekil ve çizimler yalnızca görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılamaz.

Bu rapora konu olan projeksiyonlar (varsa) değerlendirme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar (varsa) değerlendirme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerlerin değişken şartlardan etkilenmesi olasıdır.

Değerleme uzmanı mülk üzerinde veya yakınında bulunan- bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken değer

düşmesine neden olacak bu gibi maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile hiçbir sorumluluk kabul edilmez.

Değerleme raporuna dâhil edilen, geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar (varsa) veya işletme tahminleri, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla, bunlar gelecekteki koşullara bağlı olarak değişebilir. Rapor tarihinden sonra meydana gelebilecek ekonomik değişikliklerin raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk alınmaz.

Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır.

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.

Gayrimenkulde 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.

İş bu rapor; BERA HOLDİNG A.Ş. ye verilmek üzere, Nihai Değerlerin belirlenmesine yönelik, SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanmıştır.

Taşınmaz mülkiyet haklarının, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir satın alan arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile uygun satın alma şartları çerçevesinde, değerlendirme tarihi itibarıyla satılabilmesi sonucu elde edilecek fayda için tahmin edilen değerdir.

İş bu rapor sonucunda ulaşılan gayrimenkul değerleri belirli senaryolara ve kabullere dayalı olarak takdir edilmiş olup, değerlendirme raporu içeriğinde belirtilen değerlemeye konu senaryo ve kabuller ipoteye dayalı teminat sistemlerinin geçerli olduğu finans kuruluşları nezdinde teminata dayalı değerlendirme sistemlerinde ve şartnamelerinde geçerliliği bulunmamaktadır. İş bu raporun ipoteye dayalı teminat sistemlerinin geçerli olduğu herhangi bir finans kuruluşunda (banka, leasing, faktöring ve varlık şirketleri vb.) kullanılamaz, sunulamaz ve raporun geçerliliği yoktur.

Raporun yukarıda belirtilen finans kuruluşlarında kullanılması durumunda; ilgili finans kuruluşu bu rapor nezdinde 3. Kişi olarak tanımlanacak, kullanılan değerlendirme teknikleri nezdinde senaryo ve varsayımlarımızdan ötürü ulaşılan değerlerden ötürü firmamıza yönelik herhangi bir yaptırım, tenkidi, fiyat beklentisi ve sorgulamasına açık olmayacaktır.

## **BÖLÜM 8**

### **DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE ANALİZİ**

#### **8.1 Değerlemede Kullanılan Yöntemler**

Ülkemizde kullanılabilir olan üç farklı değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bu yöntemler sırasıyla "Pazar Yaklaşımı", "Gelir İndirgeme Yaklaşımı" ve "Maliyet Yaklaşımı" yöntemleridir.

##### **8.1.1 Pazar Yaklaşımı**

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemde değer tahmini yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir.

##### **8.1.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı**

Bu karşılaştırmalı yaklaşım değerlemesi yapılan mülklere ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapar. İndirgeme gelir tutarını değer tahminine çevrilen gelir ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlem doğrudan ilişkileri hasıla veya iskonto oranı veya her ikisini de dikkate alır. Genel olarak ikame prensibi belli bir risk seviyesine sahip en yüksek yatırım getirisi sağlayan gelir akışı en olası değer rakamı ile orantılıdır.

İndirgeme oranı algılanan riskin derecesine gelecekteki enflasyon bağlamında piyasanın beklentileri alternatif yatırımlar için umulan getiri oranları geçmişte emsal mülkler tarafından kazanılan getiri oranları borç finansmanının bulunabilirliği cari vergi yasalarına bağlıdır.

##### **8.1.3 Maliyet Yaklaşımı**

Bu yöntemde var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise "hiçbir şahıs ona istek duymasa veya onun değerini bilmeseyse bile malın gerçek bir değeri vardır" şeklinde tanımlanmaktadır.

Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

Gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların maliyetleri müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir.

Binalardaki yıpranma payı Resmi Gazete de yayınlanan yıllara göre bina aşınma paylarını gösteren cetvel ile binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanmıştır.

Gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir.

## **8.2 Değerleme Çalışmasında Seçilen Değerleme Yöntemleri ve Analizi**

Taşınmazın değer tespitinde; parsel üzerindeki binada konumlu meskenlerin ve dükkanların değer tespiti için çevrede satılmış ve satılık mesken ve dükkan bedelleri örnek alınarak emsal karşılaştırma yöntemi ve taşınmaz arsasının mevcut durum değerine ulaşmak için maliyet analizi yöntemi ve emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmıştır. Bununla birlikte arsa değeri için emsal karşılaştırma ve toplam değerden yapı çıkarma tekniği ile ulaşılan arsa değeri proje geliştirme çalışması ile de desteklenmiştir. Değerleme çalışmasındaki tüm uygulamalar, 31.08.2019 tarih, 30874 sayılı ve Resmi Gazetede yayınlanmış Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3) eki; EK-1 "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Unsurlar" kapsamında yapılmıştır.

## 8.2.1 Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı

### 8.2.1.1 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri ile Bunların Nedenleri (Emsal Analizi)

EMSALLER								
EMSAL NO	TÜRÜ	AÇIKLAMA	ALAN ( M2 )	İSTENİLEN DEĞER (TL)	ÖNGÖRÜLEN DEĞER (TL)	ŞEREFİYE DÜZELTMESİ (+/-)	BİRİM DEĞER (TL/M2)	BİLGİ VEREN/TEL
1	ARSA/KONUT/DÜKKAN GENEL BEYAN	Değerleme konusu taşınmazların arsa m2 birim fiyatının 15.000 TL-20.000 TL aralığında, 115 m2 alanlı meskenlerin 900.000 TL-1.000.000 TL aralığında, 189 m2 alanlı atölyenin ise 2.500.000 TL civarında değer bulabileceği bilgisi alınmıştır.	1,00	20.000,00 ₺	17.825,00 ₺	0,00%	17.825,00 ₺	Florya Emlak 05378431697
2	ARSA/DÜKKAN GENEL BEYAN	Değerleme konusu taşınmazların arsa m2 birim fiyatının 15.000 TL-20.000 TL civarında, 189 m2 alanlı atölyenin ise 2.500.000 TL civarında değer bulabileceği bilgisi alınmıştır.	1,00	20.000,00 ₺	17.825,00 ₺	0,00%	17.825,00 ₺	Vizyoner Gayrimenkul 05427816221
3	ARSA	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede Taks: 0,20, E:1,25, Yenkok:46.50 m, 4.533,49 m2 yüzölçümüne sahip arsanın 500 m2 hissesi 8.300.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılmıştır.	500,00	8.300.000,00 ₺	7.850.000,00 ₺	-15,00%	18.055,00 ₺	Asaf Emlak 05325009063
4	ARSA	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede Taks: 0,20, E:1,25, Yenkok:46.50 m, 18.888,30 m2 yüzölçümüne sahip arsanın 385 m2 hissesi 6.930.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılmıştır. Emsalin konum şerefyesi yüksektir.	385,00	6.930.000,00 ₺	6.500.000,00 ₺	-8,00%	18.233,64 ₺	Aras Gün Emlak 05354832859
5	MESKEN	Değerleme konusu taşınmazlardan 1940 ada 1 parselde bulunan binanın 6. normal katında konumlu 140 m2 beyan edilen ancak 115 m2 alanlı olduğu bilinen mesken 1.050.000 TL bedelle acil olarak satılmıştır. Dairenin zeminleri beton kaplama olup doğalgazı çekilmemiş durumdadır.	115,00	1.050.000,00 ₺	1.000.000,00 ₺	-15,00%	9.999,25 ₺	Ebrar Emlak 05377283866
6	MESKEN	Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede 25 yıllık 8 katlı binanın son katında konumlu 145 m2 kullanım alanı olduğu beyan edilen ancak 115 m2 alanlı olduğu düşünülen mesken 1.100.000 TL bedelle satılmıştır. Dairenin zeminleri beton kaplama olup doğalgazı çekilmemiş durumdadır.	115,00	1.100.000,00 ₺	1.000.000,00 ₺	-15,00%	9.999,25 ₺	Rotasyon Gayrimenkul 5395674240
7	MESKEN	Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede 20 yıllık 6 katlı binanın son katında konumlu 120 m2 kullanım alanı olduğu beyan edilen ve düşünülen mesken 1.500.000 TL bedelle satılmıştır. Daire bakımlı olup doğalgazı çekilmiş durumda olması sebebiyle şerefyesi yüksektir.	120,00	1.500.000,00 ₺	1.400.000,00 ₺	-15,00%	13.415,90 ₺	Rotasyon Gayrimenkul 5395674240
8	DÜKKAN	Değerleme konusu taşınmazlardan 1940 ada 1 parselde bulunan binanın zemin katında konumlu 300 m2 beyan edilen ancak 189 m2 alanı olduğu bilinen atölye kullanımlı dükkan 3.500.000 TL bedelle satılmıştır. Taşınmaz uzun süredir satılık olup büyük alanı ve yüksek bedel istenmektedir.	189,00	3.500.000,00 ₺	2.500.000,00 ₺	-15,00%	15.211,05 ₺	WEN Gayrimenkul 5414082122
9	DÜKKAN	Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede zemin katta konumlu 500 m2 kullanım alanı olduğu beyan edilen ve düşünülen atölye kullanımlı dükkan 5.000.000 TL bedelle satılmıştır. Kira getirisi 22.500 TL olduğu bilgisi alınmıştır. Metraj farkı bulunması sebebiyle şerefyesi düşüktür.	189,00	5.000.000,00 ₺	4.500.000,00 ₺	30,00%	16.666,30 ₺	Sahibinden 05345863195
10	DÜKKAN	Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede zemin katta konumlu 80 m2 kullanım alanı olduğu beyan edilen ve düşünülen market kullanımlı dükkan 1.625.000 TL bedelle satılmıştır. Metraj farkı bulunması ve yapı kalitesinin iyi olması sebebiyle şerefyesi yüksektir.	80,00	1.625.000,00 ₺	1.550.000,00 ₺	15,00%	16.468,75 ₺	Cesur Gayrimenkul 05368217094
11	DÜKKAN	Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede zemin katta konumlu 75 m2 kullanım alanı olduğu beyan edilen ve düşünülen market kullanımlı dükkan 1.590.000 TL bedelle satılmıştır. Metraj farkı bulunması ve yapı kalitesinin iyi olması sebebiyle şerefyesi yüksektir.	75,00	1.590.000,00 ₺	1.500.000,00 ₺	20,00%	16.000,00 ₺	Tunçlar Kurumsal Gayrimenkul 0554021744

Değerleme işlemi kapsamında taşınmazların bulunduğu yakın çevrede faaliyet gösteren emlak yetkilileri, bölge sakinleri ile görüşülmüştür. Yapılan görüşmelerde taşınmazlara yakın konumda satılık/satılmış mesken, dükkan ve arsa emsallerine ulaşılmış olup bununla beraber emlak firması yetkililerinin görüş ve beyanları da alınmıştır. Satılık ve/ veya satışı gerçekleşmiş emsaller (mesken ve dükkan) ya da arsa değerleri hakkındaki beyanlar dikkate alınarak yapılan analizler ve tespitler sonucunda (Pazar yaklaşımı kapsamında, kat bazında, mesken ve dükkan ayrımı ile ortalama değerler dikkate alınarak taşınmazın tamamının değerine gidilerek, yapı çıkarma tekniği uygulanmış ve arsa değerine ulaşılmıştır. Bu kapsamda ulaşılan sonuç değere, yapı kaçak olduğu için dahil edilmemiştir.)

- 1940 ada 1 nolu taşınmaz üzerinde konumlu binada yer alan;

- 115 m<sup>2</sup> brüt kapalı alana sahip 15 meskenin her biri için 1.150.000 TL değer uygun görülmüş;  
(15 x 1.150.000 TL ) = ~17.250.000.000 TL toplam konut değerine ulaşılmıştır.
- Dükkanlar için 189 M<sup>2</sup> x 15.211 TL/ m<sup>2</sup> = ~2.875.000 TL değere ulaşılmıştır.
- 1940 ada 1 parsel üzerinde yer alan bina bünyesinde yer alan meskenlerin ve dükkanların arsa payı değerleri dahil satılabilir toplam değeri ~20.125.000 TL olarak belirlenmiştir.
- 1940 ada 1 nolu parsel üzerinde bulunan yapının toplam kapalı alanı 2019 m<sup>2</sup> olup yapı kalitesi ve yaşı dikkate alınarak yapı maliyet m<sup>2</sup> birim değeri 8.000 TL olarak belirlenmiştir. 2019 m<sup>2</sup> x 7.188 TL/m<sup>2</sup> = ~14.512.572 TL mevcut durumdaki yapı değeri olarak belirlenmiştir
- Arsa değeri = Ana taşınmaz - (Yapı alanı x yapı birim maliyeti ) = 20.125.000 ,00 TL - 14.512.572 TL = ~5.612.428.-TL (5.612.428 TL / 310.81 m<sup>2</sup> = 18.057,00 TL/m<sup>2</sup>)

1940 ada, 1 Parselin Hisselerinin Tamamının Arsa Değeri; 5.612.428.-TL

1940 ada, 1 Parselin GOLDA GIDA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (20894/714863)

Hissesinin Değeri; 164.040 -TL, ~165.000.-TL (Hisseye denk gelen yüz ölçüm ~9,084 m<sup>2</sup>)

- 1940 ada 2 nolu taşınmaz üzerinde konumlu binada yer alan;

- 115 m<sup>2</sup> brüt kapalı alana sahip 15 meskenin her biri için 1.150.000 TL değer uygun görülmüş;
- (15 x 1.150.000 TL ) = ~17.250.000.000 TL toplam konut değerine ulaşılmıştır.
- Dükkanlar için 189 M<sup>2</sup> x 15.211 TL/ m<sup>2</sup> = ~2.875.000 TL değere ulaşılmıştır.
- 1940 ada 2 parsel üzerinde yer alan bina bünyesinde yer alan meskenlerin ve dükkanların arsa payı değerleri dahil satılabilir toplam değeri ~20.125.000 TL olarak belirlenmiştir.
- 1940 ada 1 nolu parsel üzerinde bulunan yapının toplam kapalı alanı 2019 m<sup>2</sup> olup yapı kalitesi ve yaşı dikkate alınarak yapı maliyet m<sup>2</sup> birim değeri 6.000 TL olarak belirlenmiştir. 2019 m<sup>2</sup> x 7.188 TL/m<sup>2</sup> = ~14.512.572 TL mevcut durumdaki yapı değeri olarak belirlenmiştir
- Arsa değeri = Ana taşınmaz - (Yapı alanı x yapı birim maliyeti ) = 20.125.000 ,00 TL - 14.512.572 TL = ~5.612.428.-TL (5.612.428 TL / 308,21 m<sup>2</sup> = 18.210,00 TL/m<sup>2</sup>)

1940 ada, 2 Parselin Hisselerinin Tamamının Değeri; 5.612.428.-TL

1940 ada, 2 Parselin GOLDA GIDA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (20374/708883)

Hissesinin Değeri; 161.306-TL, ~160.000.-TL (Hisseye denk gelen yüz ölçüm ~8,85 m<sup>2</sup>)

Pazar yaklaşımı kapsamında, bilgisi alınan, taşınmazlarla benzer durum ve konumda olan dükkan ve mesken değerleri taşınmazlarla kıyaslanarak, kat kapsamında mesken değerleri için 1940 ada 1 parselde ortalama 1.150.000.-TL, 1940 ada 2 parselde ortalama 1.150.000.-TL, dükkan değeri 1940 ada 1 parselde toplam 5 dükkan için 2.875.000-TL, 1940 ada 2 parselde toplam 5 dükkan için 2.875.000-TL olarak sonuca ulaşılmış, kat analizi ile ulaşılan sonuçtan elde edilen toplam değerden yapı çıkarma tekniği ile çıplak arsa değerine ulaşılmıştır. Ulaşılan değer bölgede yapılan araştırma sonucu ulaşılan satılık/satılmış arsalar dikkate alınarak emsal karşılaştırma yöntemi ve proje geliştirme çalışmaları ile de desteklenmiştir.

Taşınmazların tapu kayıtlarında yer alan haciz şerhlerinin terkin edilmesinin maliyeti olması, terkin edilmesinin kolay olmaması, lehdarları arasında kamu kurumları olması dikkate alınarak takdir edilen piyasa değerlerinden değerinden %9 iskonto uygulanarak 1940 ada, 1 Parsel için birim değer  $18.057,42 \text{ TL/m}^2 \times (1-0,09) = 16.432,25 \text{ TL/m}^2$  , 1940 ada, 2 Parsel için birim değer  $18.209,75 \text{ TL/m}^2 \times (1-0,09) = 16.570,87 \text{ TL/m}^2$  takdir edilmiştir.

Bu doğrultuda; 1940 ada, 1 Parselin Hisselerinin Tamamının Arsa Değeri %9 iskontulu olarak KDV hariç 5.107.308,00 TL olarak , 1940 ada, 2 Parselin Hisselerinin Tamamının Arsa Değeri; %9 iskontulu olarak KDV hariç 5.107.308,00 TL olarak, parsellerde hisselerinin tamamı kapsama alınarak %9 iskontulu olarak KDV hariç 10.214.616,00 TL , . 1940 ada, 1 parsel GOLDA GIDA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ 20894/714863 Hissesi için değer %9 iskontulu olarak KDV hariç 150.000-TL(YÜZELLİBİN-TÜRKLİRASI), 1940 ada, 2 parsel GOLDA GIDA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (20374/708883) Hissesi için değer %9 iskontulu olarak KDV hariç 147.000 -TL(YÜZKIRKYEDİBİN-TÜRKLİRASI) sonuç değere ulaşılmıştır.

### **8.2.1.2 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler**

Değerleme çalışmasında, dükkanların ve meskenlerin ticari anlamda algılanabilir bir kira piyasasının oluşmamış olması nedeniyle Kira Değeri Analizi yöntemi kullanılmamıştır.

### **8.2.2 Gelir Yaklaşımı**

#### **8.2.2.1 Nakit Gelir Akımları Analizi**

Konu taşınmazlar gelir getiren bir mülk olmadığı için (değerleme konusu arsa değerlemesi) nakit akımları analizi kullanılmamıştır



## **BÖLÜM 9**

### **ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ**

#### **9.1 Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması**

- İlgili Tapu, Kadastro müdürlükleri ve Belediye gibi kurumların yetkililerinden elde edilen bilgi ve belgelerden istifade edilmiştir.
- Ayrıca bölgeyi iyi bilen emlak alım-satım işleri yapan kişiler ve satış yapan mülk sahipleri ile yapılan görüşmelerden edinilen bilgiler ışığında yapmış olduğumuz değerlendirme çalışmalarımızdan edinilmiş bilgi ve tecrübelerden de istifade edilmiştir.
- Satış ve kira değeri tespitinde enflasyon düzeltmesi yapılmamıştır.
- Emsal karşılaştırma sonucunda ulaşılan arsa m2 birim değerleri mevcut yapıların kat bazında mesken ve dükkan toplam değerlerinden ve yapı çıkartma tekniği ile arsa değeri desteklenerek ulaşılmıştır.
- Yapmış olduğumuz kabul ve hesaplamalardan elde edilen verilerin bir arada neticesinde, değerlendirme konusu gayrimenkulün günümüz piyasa koşullarında KDV Hariç arsa + bina değerleri ayrı ayrı hesap edilmiştir. Ancak parseller üzerinde yer alan yapı değerleri yalnızca yapı çıkarma tekniğinde kullanılmış, yapıların ruhsatsız kaçak olmaları nedeni ile değerlendirme kapsamı dışında tutulmuştur.
- Taşınmazların değer takdiri, yalnızca Pazar Yaklaşımı ile yapıldığından, değerlendirme yöntemlerinde herhangi bir uyumlaştırma yapılmamıştır.

#### **9.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri**

Raporda yer almayan asgari bilgi bulunmamaktadır.

#### **9.3 Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler**

Değerlemesi yapılan taşınmazlar için son 3 yıl içerisinde 23.11.2020 tarih ve 2020.BR.21 rapor numaralı, 19.11.2022 tarih ve 2022.BR.69 rapor numaralı, 04.12.2023 tarih ve 2023.BR.41 numaralı ile şirketimiz tarafından değerlendirme çalışması yapılmış, rapor hazırlanmıştır.

#### **9.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde, Sermaye Piyasası Mevzuatı, 28.5.2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazete 'de yayınlanan Seri III, 48.1.A numaralı GYO tebliğinin 22.b maddesi uyarınca, "b) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı

kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir” denilmektedir. Kayapınar Belediyesi İmar Müdürlüğü’nden alınan bilgiye göre, 07.03.2025/83 onay tarihli, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı’nda değerlendirilen taşınmazlardan 1940 ada 1 parsel ve 1940 ada 2 parseller; M1 sınıfı koşullarında yapılaşma şartlarına sahiptir. M yapılaşması verilen alanda yer almakta olup konut adalarında mevcut bina, mevcut nizam ve yapı yükseklikleri imar durumu olacaktır. Yapıların yıkılıp yeniden yapılması durumunda taban alanı kat sayısı %30 (TAKS:0,30), Yapı nizamı ve yüksekliği ise M1 yapı nizamı verilen konut adalarında A-8 olarak uygulanacaktır. Not: Parsellerde yeni yapı izni için parsel alanı sınırı bulunmamaktadır. Parsel üzerindeki yapı için ruhsat başvurusunda bulunularak taşınmazda güçlendirme yapıp ruhsatlı yasal hale getirilebileceği bilgisi alınmıştır. Ancak mevcut durumda yasal niteliği ile mevcut niteliğinin uyumsuz olması, ayrıca yapının iskansız olması nedeni ile taşınmazların gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasının uygun olmayacağı kanaatine varılmıştır.

### **9.5 KDV Oranları**

Bakanlar Kurulu tarafından 2007/13033 karar sayılı “Mal ve Hizmetlere Uygulanacak Katma Değer Vergisi Oranlarının Tespitine İlişkin Karar” da ki ekli listelerde yazılı olan, KDV oranları ile KDV oranlarının uygulanabileceği durumlar ve yüz ölçümleri göz önünde bulundurulduğunda ilgili kararın 1.maddesinin a bendinde “Ekli listelerde yer alanlar hariç olmak üzere, vergiye tabi işlemler için, %20” olacağı belirtilmektedir. Söz konusu taşınmazla ilgili olarak uygulanabilir KDV oranının %20 olabileceği görüş ve kanaatine varılmıştır.

### **9.6 Gayrimenkul Üzerinde Yer Alan Takyidatlar İle İlgili Görüş / Varsa Herhangi Bir Kısıt Oluşturup Oluşturmadığı İle İlgili Bilgi**

Değerleme konusu taşınmazların kayıtlarında Golda Gıda Sanayi Ve Ticaret A.Ş. dışında diğer hissedarların tapu kayıtlarında yer alan haciz şerhlerinin yenilenmesi, haciz lehdarları arasında kamu kurumları olması kolay terkin edilebilir olmadığı düşünülmekte ve taşınmazın devredilmesinde tasarrufun kısıtlanabileceği değerlendirilmektedir. Taşınmazın değer takdirinde haciz şerhlerinin meydana getirebileceği kısıtlamalar birim değerde iskonto yapılarak dikkate alınmıştır.

## **BÖLÜM 10**

### **SONUÇ**

#### **10.1 Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi**

##### **10.1 Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi**

Değerleme konusu taşınmazların Nihai Değer Takdirini yapabilmek için, taşınmazların mahallinde ve bölgesinde, resmi kurumlarda, emlak ofislerinde araştırma, inceleme ve ölçümler yapılmıştır. Bu kapsamda, toplanan veri, bilgi ve sonuçlar kabul görmüş Değerleme Standartları kapsamında yer alan Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı (bu yaklaşım kapsamında "Emsal Analizi") yönetimi ile 31.08.2019 tarih, 30874 sayılı ve Resmi Gazetede yayınlanmış Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3) eki; EK-1 "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Unsurlar" kapsamında değerlendirmelere konu edilmiş; tarafsızlık ve bağımsızlık ilkeleri korunarak, bilimsel ve mantıklı varsayımlarla sonuç değere ulaşılmıştır. Takdir edilen Nihai Değer iş bu rapor tarihi için geçerlidir. Rapor içeriğindeki görüşlerimiz ve sonuçlarına katılmakla birlikte, rapor tarihinden sonraki olumlu ya da olumsuz gelişmelerle değerdeki muhtemel artış ya da azalışlar sorumluluğumuzda değildir.

#### **10.2 Peşin satış fiyatı esas alınarak, Türk Lirası üzerinden nihai değer takdirinin yapılması**

Taşınmazın mevcut hukuki koşulları, teknik altyapı ve inşai özellikleri, kullanım alanı, ticari olarak lokasyon potansiyeli, reklam kabiliyeti ve algılanabilirliği parametreleri çerçevesinde; bölgedeki satılık dükkan ve mesken emsal araştırmaları, arsa değerleri ile ilgili beyanlar ve arsa+bina maliyeti dikkate alınarak sonuç değere ulaşılmış ve Nihai Değer Takdiri yapılmıştır.

<b>1940 ADA, 1 PARSEL</b>			
	ALANI(m <sup>2</sup> )	M2 BİRİM DEĞERİ (TL/ m <sup>2</sup> )	TOPLAM DEĞER (TL)
<b>ARSA DEĞERİ (HİSSELERİNİN TAMAMI)</b>	310,81	16.432,25	5.107.308,00
	<b>GENEL TOPLAM:</b>		5.107.308,00
	<b>YUVARLATILARAK:</b>		5.107.308,00
<b>GOLDA GIDA (20894/714863) HİSSE DEĞERİ TL)</b>	~150.000 TL		
<b>1940 ADA, 2 PARSEL</b>			
	ALANI(m <sup>2</sup> )	M2 BİRİM DEĞERİ (TL/ m <sup>2</sup> )	TOPLAM DEĞER (TL)
<b>ARSA DEĞERİ (HİSSELERİNİN TAMAMI)</b>	308,21	16.570,87	5.107.308,00
	<b>GENEL TOPLAM:</b>		5.107.308,00
	<b>YUVARLATILARAK:</b>		5.107.308,00
<b>GOLDA GIDA (20894/714863) HİSSE DEĞERİ TL)</b>	~147.000 TL		

### 10.3 Değerlemenin katma değer vergisi hariç yapılması ve ilgili katma değer vergisi tutarının da eklenerek toplam değere ulaşılması,

1940 ADA 1 PARSEL GOLDA HİSSE		1940 ADA 2 PARSEL GOLDA HİSSE	
DOLAR KURU (\$)	42,4153	DOLAR KURU (\$)	42,4153
EURO KURU (€)	49,1113	EURO KURU (€)	49,1113
<b>TOPLAM DEĞER (TL)</b>	<b>150.000</b>	<b>TOPLAM DEĞER (TL)</b>	<b>147.000</b>
(YÜZELLİBİN.-TÜRK LİRASI)		(YÜZKIRKYEDİBİN.-TÜRK LİRASI)	
DOLAR(\$)	3.536,46	DOLAR(\$)	3.465,73
EURO (€)	3.054,29	EURO (€)	2.993,20
<b>KDV'li (%20) TOPLAM DEĞER (TL)</b>	<b>180.000</b>	<b>KDV'li (%20) TOPLAM DEĞER (TL)</b>	<b>176.400</b>
(YÜZSEKSENBİN.-TÜRK LİRASI)		(YÜZYETMİŞALTI BİNDÖRTYÜZ...-TÜRK LİRASI)	
KDV'li DOLAR (\$)	4.243,75	KDV'li DOLAR (\$)	4.158,88
KDV'li EURO (€)	3.665,14	KDV'li EURO (€)	3.591,84

### 10.4 Gayrimenkul projelerinin değerlemesinde, projenin değerlendirme tarihi itibarıyla bitirilmiş olması varsayımı ile Türk Lirası üzerinden ve ayrıca değerlendirme tarihi itibarıyla tamamlanmış kısmının arsa değeri dahil Türk Lirası üzerinden değerinin takdir edilmesi.

Gayrimenkul projesi bu raporun konusu değildir.

İş bu rapor 03.12.2025 tarihinde 73 sayfa olarak hazırlanmış olup durumu ve kanaatimizi ifade eden ekspertiz raporumuzu bilgilerinize saygı ile sunarız.

DİYARBAKIR İLİ, KAYAPINAR İLÇESİ, HUZUREVLERİ MAHALLESİ, 1940 ADA 1 PARSEL NUMARALI, 310,81 M<sup>2</sup> PARSEL YÜZÖLÇÜMLÜ, 21 HİSSEDARLI, "ARSA" VASIFLI VE DİYARBAKIR İLİ, KAYAPINAR İLÇESİ, HUZUREVLERİ MAHALLESİ, 1940 ADA 2 PARSEL NUMARALI, 308,21 M<sup>2</sup> PARSEL YÜZÖLÇÜMLÜ, 22 HİSSEDARLI, "ARSA" VASIFLI TAŞINMAZLARIN **03.12.2025 TARİHLİ TOPLAM NİHAİ DEĞERİ; 10.214,616.- TL(DOKUZMİLYON YEDİYÜZALTI MİŞKİ BİN BEŞYÜZ.-TÜRK LİRASI) OLARAK, 1940 ADA 1 PARSELİN GOLDA GIDA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ 20894/714863 HİSSESİ İÇİN 150.000.-TL(YÜZELLİBİN-TÜRK LİRASI) OLARAK, 1940 ADA 2 PARSELİN GOLDA GIDA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (20374/708883) HİSSESİ İÇİN 147.000.-TL(YÜZKIRKYEDİBİN-TÜRK LİRASI) OLARAK TAKDİR EDİLMİŞTİR.**

Durumu ve kanaatimizi ifade eden uzman incelemesi raporumuzu bilgilerinize saygı ile sunarız.

Şeyma ARAR  
Değerleme Uzmanı  
(Lisans No: 903320)

Harun Ümit YAŞAR  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
(Lisans No: 402262)

**BÖLÜM 11****EKLER****11.1 Fotoğraflar****PROJE GELİŞTİRME ÇALIŞMASI****PROJE GELİŞTİRME (1940 ADA 1 PARSEL)**

Kat Karşılığı	26%	Yapı Birim Maliyeti		Daire Toplam Değeri		
Arsa Alanı	310,81	18.200 TL		Alanı	Adedi	m2 birim Fiyatı
TAKS	0,3	Proje Maliyeti		745	1	35.000 TL
KAKS	2,4	14.933.799 TL		Daire Toplam Değeri		
Ruhsat Alanı	745,94			26.075.000 TL		
Satılabilir Ala	820,54					
Toplam Ciro		29.450.000 TL		Dükkan (Konut + Ticari)		
Arsa Sahibine Düşen Değeri		7.657.000 TL		Alanı	Adedi	m2 birim Fiyatı
Proje Süresi		12		75,00	1	45.000 TL
Proje Riski		11%	842.270 TL	Dükkan Toplam Değeri		
Finansman Maliyeti		15%	1.148.550 TL	3.375.000,00 YTL		
Arsa Değeri		5.666.180 TL		Dükkan Var mı?		
Arsa M2 birim Fiyatı		18230,36582		EVET		
Kat Karşılığı Yöntemine Karlılık Oranı						
Müteahhite maliyet		14.933.798,88 TL				
Müteahhit Geliri		21.793.000,00 TL				
Kar /Zarar		6.859.201,12 TL				
Karlılık Oranı		31%				
Arsa Satın Alınması Suretiyle Karlılık Oranı						
Arsayı satın alarak proje bedeli		20.599.978,88 TL				
Müteahhit karı		8.850.021,12 TL		6488983,051		
Karlılık Oranı		43%				
<p>Konu taşınmazın bulunduğu çevrede müteahhit arsa sahibi anlaşmalar yaklaşık %30-35 civarında olup konu taşınmazda yaklaşık toplam 745 m2 alanlı daire ve 75 m2 dükkan inşaa edilebilmektedir. Daireler ortalama 30.000 TL/m2, dükkanlar 40.000 TL/m2 den satılabilecektir. Proje riskleri, finansman maliyeti ve arsa sahibine düşecek dairelerin nakde dönüştürülmesi vb. riskler göz önünde bulundurularak takdir edilen değer belirlenmiştir.</p>						

**PROJE GELİŞTİRME (1940 ADA 2 PARSEL)**

Kat Karşılığı	26%
Arsa Alanı	308,21
TAKS	0,3
KAKS	2,4
Ruhsat Alanı	739,70
Satılabilir Ala	813,67

Yapı Birim Maliyeti	18.200 TL
Proje Maliyeti	14.808.874 TL

Daire Toplam Değeri		
Alanı	Adedi	m2 birim Fiyatı
740	1	35.000 TL
Daire Toplam Değeri		
25.900.000 TL		

Toplam Ciro	29.275.000 TL	
Arsa Sahibine Düşen Değeri	7.611.500 TL	
Proje Süresi	12	
Proje Riski	11%	837.265 TL
Finansman Maliyeti	15%	1.141.725 TL
Arsa Değeri	5.632.510 TL	

Dükkan (Konut + Ticari)		
Alanı	Adedi	m2 birim Fiyatı
75,00	1	45.000 TL
Dükkan Toplam Değeri		
3.375.000,00 YTL		
Dükkan Var mı?	EVET	

Arsa M2 birim Fiyatı	18274,90996
Kat Karşılığı Yöntemine Karlılık Oranı	
Müteahhite maliyet	14.808.874,08 TL
Müteahhit Geliri	21.663.500,00 TL
Kar /Zarar	<b>6.854.625,92 TL</b>
Karlılık Oranı	32%

Arsa Satın Alınması Suretiyle Karlılık Oranı	
Arsayı satın alarak proje bedeli	20.441.384,08 TL
Müteahhit karı	8.833.615,92 TL
Karlılık Oranı	43%

6450423,729

Konu taşınmazın bulunduğu çevrede müteahhit arsa sahibi anlaşmalar yaklaşık %30-35 civarında olup konu taşınmazda yaklaşık toplam 740 m2 alanlı daire ve 75 m2 dükkan inşaa edilebilmektedir. Daireler ortalama 30.000 TL/m2, dükkanlar 40.000 TL/m2 den satılabilecektir. Proje riskleri, finansman maliyeti ve arsa sahibine düşecek dairelerin nakde dönüştürülmesi vb. riskler göz önünde bulundurularak takdir edilen değer belirlenmiştir.

## TAKBİS

BU BELGE TOPLAM 5 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 12-11-2025-14:55



**Kayıd Oluşturan: EGEMEN KABALCI ( 24 TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş. )**

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
172825796485	20251112-1282-F09961	79648

### TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTaşınmaz	Ada/Parsel:	1940/1
Taşınmaz Kimlik No:	120733799	AT Yüzölçüm(m2):	310.81
İl/İlçe:	DIYARBAKIR/KAYAPINAR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Kayapınar	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	HUZUREVLERİ Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	152/14888	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Arsa

### TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	DIYARBAKIR 4.SULH HUKUK MAHKEMESİ nin 29/08/2023 tarih 2023/941 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi ile Davacı Mehmet YALÇI ile Davalılar Ayla VARLIK,Furkan YALÇI,Hidayet YALÇI,Mahsun YALÇI,Muhammed Ümeyir YALÇI,Nazlıcan DENİZ,Nevsal YALÇI,Sema Nur		Kayapınar - 29-08-2023 16:01 - 31433	

1 / 5

	YALÇI,Seray İNANÇ,Süphiye YALÇI,Yaşar YALÇI'ların Mülkiyet (Paydaşlıktan çıkarma İstemli) davası nedeniyle davalıdır.( Şablon: Davalıdır Belirtmesi)		
--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--

### MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
654372366	(SN:18589187) AYTAŖ GÜNGÖRMEZ : SAİT Kızı	-	20634/341 891	18.76	310.81	İmar (TSM) 25-12-2008 7843	-
654372367	(SN:18589188) AZİZ ÜNSAL : OSMAN Oğlu	-	20634/341 891	18.76	310.81	İmar (TSM) 25-12-2008 7843	-
654372368	(SN:18589194) HANIFI OĖURLU : ŖEVKET Oğlu	-	20634/341 891	18.76	310.81	İmar (TSM) 25-12-2008 7843	-
654372369	(SN:18589199) YAVUZ BAKIRCI : SİDİK Oğlu	-	52235/714 863	22.71	310.81	İmar (TSM) 25-12-2008 7843	-
654372371	(SN:160635555) FAHRİYE ASLAN : FAHRİ Kızı	-	20894/714 863	9.08	310.81	İmar (TSM) 25-12-2008 7843	-
654372372	(SN:186339164) KAMİL YALÇI : OSMAN Oğlu	-	20894/714 863	9.08	310.81	İmar (TSM) 25-12-2008 7843	-
654372373	(SN:18589202) İPEK AKŖAHİN : ZAHİT Kızı	-	20894/714 863	9.08	310.81	İmar (TSM) 25-12-2008 7843	-
654372374	(SN:18589203) FATİME BEYAZSAKAL : MUSTAFA Kızı	-	20894/714 863	9.08	310.81	İmar (TSM) 25-12-2008	-

2 / 5

						7843	
654372375	(SN:18589207) MEHMET OĞUZ : İBRAHİM Oğlu	-	20894/714 863	9.08	310.81	İmar (TSM) 25-12-2008 7843	-
654372376	(SN:18589204) ENGİN ÇINAR : AHMET Oğlu	-	20894/714 863	9.08	310.81	İmar (TSM) 25-12-2008 7843	-
654372386	(SN:74015247) TURGAY BAŞ : MEHMET Oğlu	-	20634/341 891	18.76	310.81	Satış 24-06-2009 8139	-
654372389	(SN:160202823) BEDRİ ÖZGÜL : YUSUF Oğlu	-	20894/714 863	9.08	310.81	Satış 12-11-2013 17968	-
654372392	(SN:170852270) HAYRİ KAÇMAZ : HASAN Oğlu	-	20634/341 891	18.76	310.81	Satış 03-08-2016 13238	-
654372393	(SN:180408540) ALİ ÜSTÜNDAL : MEHMET Oğlu	-	20634/341 891	18.76	310.81	Satış 10-12-2019 30853	-
654372395	(SN:181385179) VALİDE ŞEN : HÜSNÜ Kızı	-	20634/341 891	18.76	310.81	Satış 23-07-2020 18338	-
654372398	(SN:185610774) MUSTAFA MENCİKOĞLU : ALİ Oğlu	-	20634/341 891	18.76	310.81	Satış 08-11-2021 37978	-
677751055	(SN:8083115) GOLDA GIDA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	20894/714 863	9.08	310.81	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 03-08-2022 28549	-
776783458	(SN:191466496) HAMİT EVRAN :	-	20634/341	18.76	310.81	Satış	-

3 / 5

	OSMAN Oğlu		891			13-10-2023 38195	
865549040	(SN:192746716) İZZETTİN DERİNCE : ABDÜLHALİM Oğlu	-	20634/341 891	18.76	310.81	Satış 20-02-2025 7469	-
904341172	(SN:197729241) SULTAN KARATAŞ : İBRAHİM Kızı	-	20634/341 891	18.76	310.81	Satış 08-10-2025 26350	-
910720837	(SN:198107812) BARIŞ OBABAŞI : SALİH Oğlu	-	20894/714 863	9.08	310.81	Satış 04-11-2025 52667	-

**MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ**

Ş/B/I	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: Tapu Dairesi Başkanlığı (Hizmet Geliştirme ve Süreç İyileştirme Birimi) nin 23.09.2021 tarihli ve E-70156023-105-2489488 sayılı yazısı gereğimlik bilgileri TAKBİS sisteminde düzeltilmiş/güncellenmiş, kütükte düzeltilmemiş olup işlem talebi halinde kimlik bilgisi düzeltilmesi yönünde talep alınması gerekmektedir. ) Tarih: 23/09/2021 Sayı: E-70156023-105-2489488	KAMIL YALÇI		Kayapınar - 27-09-2021 09:30 - 31853	
Beyan	Diğer (Konusu: Tapu Dairesi Başkanlığı (Hizmet Geliştirme ve Süreç İyileştirme Birimi) nin 23.09.2021 tarihli ve E-70156023-105-2489488 sayılı yazısı	KAMIL YALÇI		Kayapınar - 27-09-2021 09:30 - 31853	

4 / 5

	gereklilik bilgileri TAKBİS sisteminde düzeltilmiş/güncellenmiş, kütükte düzeltilmemiş olup işlem talebi halinde kimlik bilgisi düzeltilmesi yönünde talep alınması gerekmektedir. ) Tarih: 23/09/2021 Sayı: E-70156023-105-2489488			
Serh	Kamu Haczi : CAHİT SITKI TARANCI VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ nin 01/10/2011 tarih 8543 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 0 TL (Alacaklı : 0 )	MEHMET OĞUZ		Kayapınar - 06-10-2011 16:27 - 15701
Serh	Kamu Haczi : CAHİT SITKI TARANCI VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ nin 01/10/2011 tarih 8543 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 0 TL (Alacaklı : 0 )	MEHMET OĞUZ		Kayapınar - 06-10-2011 16:27 - 15701

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) IzsDuxdjK3y kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



5 / 5

BU BELGE TOPLAM 8 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 12-11-2025-14:55



Kaydı Oluşturan: EGEMEN KABALCI ( 24 TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş. )

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
172825796485	20251112-1282-F09961	79648

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTaşınmaz	Ada/Parsel:	1940/2
Taşınmaz Kimlik No:	120733803	AT Yüzölçüm(m2):	308.21
İl/ilçe:	DIYARBAKIR/KAYAPINAR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Kayapınar	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	HUZUREVLERİ Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	152/14890	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Arsa

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	DIYARBAKIR 4.SULH HUKUK MAHKEMESİ nin 29/08/2023 tarih 2023/941 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi ile Davacı Mehmet YALÇI ile Davalılar Ayla VARLIK,Furkan YALÇI,Hidayet YALÇI,Mahsun YALÇI,Muhammed Umeyir YALÇI,Nazlıcan DENİZ,Nevsal YALÇI,Sema Nur		Kayapınar - 29-08-2023 16:01 - 31433	

1 / 8

YALÇI,Serayi İNANÇ,Sühiye YALÇI,Yaşar YALÇI'ların Mülkiyet (Paydaşlıktan çıkarma İstemli) davası nedeniyle davalıdır.( Şablon: Davalıdır Belirtmesi)		
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
654372400	(SN:18589199) YAVUZ BAKIRCI : SIDIK Oğlu	-	50935/708 883	22.15	308.21	İmar (TSM) 25-12-2008 7843	-
654372401	(SN:186339164) KAMIL YALÇI : OSMAN Oğlu	-	20374/708 883	8.86	308.21	İmar (TSM) 25-12-2008 7843	-
654372404	(SN:18589203) FATİME BEYAZSAKAL : MUSTAFA Kızı	-	20374/708 883	8.86	308.21	İmar (TSM) 25-12-2008 7843	-
654372405	(SN:18589206) ŞEFİKA HAN : ABDULKERİM Kızı	-	20374/708 883	8.86	308.21	İmar (TSM) 25-12-2008 7843	-
654372406	(SN:18589210) AYNÖ AKDOĞMUŞ : ESAT Kızı	-	13756/277 389	15.28	308.21	İmar (TSM) 25-12-2008 7843	-
654372407	(SN:18589209) ALİ İHSAN BÜLBÜL : MUSTAFA Oğlu	-	13756/277 389	15.28	308.21	İmar (TSM) 25-12-2008 7843	-
654372409	(SN:81372017) ÖZEL CURAN : ŞÜKRÜ Kızı	-	20374/708 883	8.86	308.21	Satış 28-04-2010 5047	-
654372417	(SN:161462175) ABDURRAHMAN DEMİR : ABDULSELAM Oğlu	-	20374/708 883	8.86	308.21	Satış 30-09-2013	-

2 / 8

						15917	
654372418	(SN:185332749) ARAM ŞAYAN : SALİH Oğlu	-	13756/277 389	15.28	308.21	Satış 09-01-2014 257	-
654372419	(SN:72826426) NAIM ALTIN : MUSTAFA Oğlu	-	20374/708 883	8.86	308.21	Satış 10-04-2014 5503	-
654372421	(SN:113140965) ADEM ESEN : HASAN Oğlu	-	13756/924 63	45.85	308.21	Satış 26-02-2016 3315	-
654372422	(SN:174175565) FİLİZ MALKOÇ TURAN : BEDRİ Kızı	-	20374/708 883	8.86	308.21	Satış 05-09-2017 17436	-
654372423	(SN:174184840) SAIT ASLANTAŞ : MEHMET ALİ Oğlu	-	13756/277 389	15.28	308.21	Satış 06-09-2017 17519	-
654372425	(SN:185305831) ÜMRAN BAYDUR : ABDULLAH Kızı	-	13756/277 389	15.28	308.21	Satış 27-04-2018 8696	-
654372426	(SN:177168712) HALİME ORUS : İBRAHİM Kızı	-	13756/277 389	15.28	308.21	Satış 25-09-2018 20080	-
654372427	(SN:172225055) ÇİĞDEM MERCAN : İSMAIL Kızı	-	6878/2773 89	7.64	308.21	Satış 28-04-2021 14120	-
654372428	(SN:185944320) CİHAN İŞİKTEN : RAMAZAN Oğlu	-	13756/277 389	15.28	308.21	Satış 24-12-2021 45449	-
654372429	(SN:186689495) RAMAZAN TUNCER : MEHMET ALİ Oğlu	-	13756/277 389	15.28	308.21	Satış 11-03-2022 8920	-
663869330	(SN:187287039) ELİF ÖGÜT : MEHMET	-	13756/277	15.28	308.21	Satış	-

3 / 8

	SAİT Kızı		389			27-05-2022 19427	
677751056	(SN:8083115) GOLDA GIDA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	20374/708 883	8.86	308.21	Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği 03-08-2022 28549	-
741871537	(SN:166713960) ABİDİN KAYA : MUHYETTİN Oğlu	-	20374/708 883	8.86	308.21	Satış 10-04-2023 10987	-
843490487	(SN:178300572) MURVET ÇELİK : DIYADİN Kızı	-	13756/277 389	15.28	308.21	Satış 15-10-2024 42062	-

**MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ**

Ş/B/l	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih- Yevmiye	Terkin Sebebi- Tarih- Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: Tapu Dairesi Başkanlığı (Hizmet Geliştirme ve Süreç İyileştirme Birimi) nin 23.09.2021 tarihli ve E-70156023-105-2489488 sayılı yazısı gereçkimlik bilgileri TAKBİS sisteminde düzeltilmiş/güncellenmiş, kütükte düzeltilmemiş olup işlem talebi halinde kimlik bilgisi düzeltmesi yönünde talep alınması gerekmektedir. ) Tarih: 23/09/2021 Sayı: E-70156023-105-2489488	KAMIL YALÇI		Kayapınar - 27-09-2021 09:30 - 31853	
Beyan	Diğer (Konusu: Tapu Dairesi Başkanlığı	KAMIL		Kayapınar -	

4 / 8

	(Hizmet Geliştirme ve Süreç İyileştirme Birimi) nin 23.09.2021 tarihli ve E-70156023-105-2489488 sayılı yazısı gereçkimlik bilgileri TAKBİS sisteminde düzeltilmiş/güncellenmiş, kütükte düzeltilmemiş olup işlem talebi halinde kimlik bilgisi düzeltmesi yönünde talep alınması gerekmektedir. ) Tarih: 23/09/2021 Sayı: E-70156023-105-2489488	YALÇI		27-09-2021 09:30 - 31853	
Serh	İcrai Haciz : DİYARBAKIR 3.İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 26/09/2008 tarih 2007/265 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 0 YTL . (Alacaklı : - )	ALİ İHSAN BÜLBÜL		Bağlar - 26-09-2008 15:40 - 2799	
Beyan	Diğer (Konusu: Tapu Dairesi Başkanlığı (Hizmet Geliştirme ve Süreç İyileştirme Birimi) nin 23.09.2021 tarihli ve E-70156023-105-2489488 sayılı yazısı gereçkimlik bilgileri TAKBİS sisteminde düzeltilmiş/güncellenmiş, kütükte düzeltilmemiş olup işlem talebi halinde kimlik bilgisi düzeltmesi yönünde talep alınması gerekmektedir. ) Tarih: 23/09/2021 Sayı: E-70156023-105-2489488	ARAM ŞAYAN	(SN:8282295) TAPU VE KADASTRO GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:8230020876	Kayapınar - 27-09-2021 09:30 - 31853	
Beyan	Diğer (Konusu: Tapu Dairesi Başkanlığı (Hizmet Geliştirme ve Süreç İyileştirme Birimi) nin 23.09.2021 tarihli ve E-70156023-105-2489488 sayılı yazısı gereçkimlik bilgileri TAKBİS sisteminde düzeltilmiş/güncellenmiş, kütükte düzeltilmemiş olup işlem talebi halinde kimlik bilgisi düzeltmesi yönünde talep alınması gerekmektedir. ) Tarih: 23/09/2021 Sayı:	ARAM ŞAYAN	(SN:8282295) TAPU VE KADASTRO GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:8230020876	Kayapınar - 27-09-2021 09:30 - 31853	

5 / 8

	E-70156023-105-2489488			
Beyan	Diğer (Konusu: Tapu Dairesi Başkanlığı (Hizmet Geliştirme ve Süreç İyileştirme Birimi) nin 23.09.2021 tarihli ve E-70156023-105-2489488 sayılı yazısı gereklilik bilgileri TAKBİS sisteminde düzeltilmiş/güncellenmiş, kütükte düzeltilmemiş olup işlem talebi halinde kimlik bilgisi düzeltilmesi yönünde talep alınması gerekmektedir. ) Tarih: 23/09/2021 Sayı: E-70156023-105-2489488	ÜMRAN BAYDUR	(SN:8282295) TAPU VE KADASTRO GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:8230020876	Kayıpınar - 27-09-2021 09:30 - 31853
Beyan	Diğer (Konusu: Tapu Dairesi Başkanlığı (Hizmet Geliştirme ve Süreç İyileştirme Birimi) nin 23.09.2021 tarihli ve E-70156023-105-2489488 sayılı yazısı gereklilik bilgileri TAKBİS sisteminde düzeltilmiş/güncellenmiş, kütükte düzeltilmemiş olup işlem talebi halinde kimlik bilgisi düzeltilmesi yönünde talep alınması gerekmektedir. ) Tarih: 23/09/2021 Sayı: E-70156023-105-2489488	ÜMRAN BAYDUR	(SN:8282295) TAPU VE KADASTRO GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:8230020876	Kayıpınar - 27-09-2021 09:30 - 31853
Serh	İcrai Haciz : Diyarbakır İcra Dairesi nin 20/07/2023 tarih 2019/197339 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 31060.11 TL bedel ile Alacaklı : Aile Ve Sosyal Politikalar Bakanlığı lehine haciz işlenmiştir.	ELİF ÖGÜT		Kayıpınar - 20-07-2023 10:50 - 25151
Serh	İcrai Haciz : Diyarbakır İcra Dairesi nin 28/07/2024 tarih 2019/197339 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 34059.43 TL bedel ile Alacaklı : Aile Ve Sosyal Politikalar Bakanlığı lehine haciz	ELİF ÖGÜT		Kayıpınar - 29-07-2024 09:22 - 27476

6 / 8

	işlenmiştir.			
Serh	İcrai Haciz : Diyarbakır İcra Dairesi nin 23/06/2025 tarih 2019/197339 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 39825.43 TL bedel ile Alacaklı : Aile Ve Sosyal Politikalar Bakanlığı lehine haciz işlenmiştir.	ELİF ÖGÜT		Kayıpınar - 23-06-2025 17:03 - 26761
Serh	İcrai Haciz : Diyarbakır İcra Dairesi nin 14/06/2022 tarih 2022/47588 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 4488.61 TL bedel ile Alacaklı : Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	MÜRUVET ÇELİK		Kayıpınar - 15-06-2022 08:44 - 22471
Serh	İcrai Haciz : Diyarbakır İcra Dairesi nin 22/11/2022 tarih 2022/47588 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 5527.57 TL bedel ile Alacaklı : Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	MÜRUVET ÇELİK		Kayıpınar - 22-11-2022 13:28 - 44472
Serh	İcrai Haciz : Diyarbakır İcra Dairesi nin 15/09/2023 tarih 2022/47588 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 5726.72 TL bedel ile Alacaklı : Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	MÜRUVET ÇELİK		Kayıpınar - 18-09-2023 13:45 - 34068
Serh	İcrai Haciz : Diyarbakır İcra Dairesi nin 29/08/2024 tarih 2022/47588 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 7364.28 TL bedel ile Alacaklı : Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	MÜRUVET ÇELİK		Kayıpınar - 29-08-2024 15:58 - 33217

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

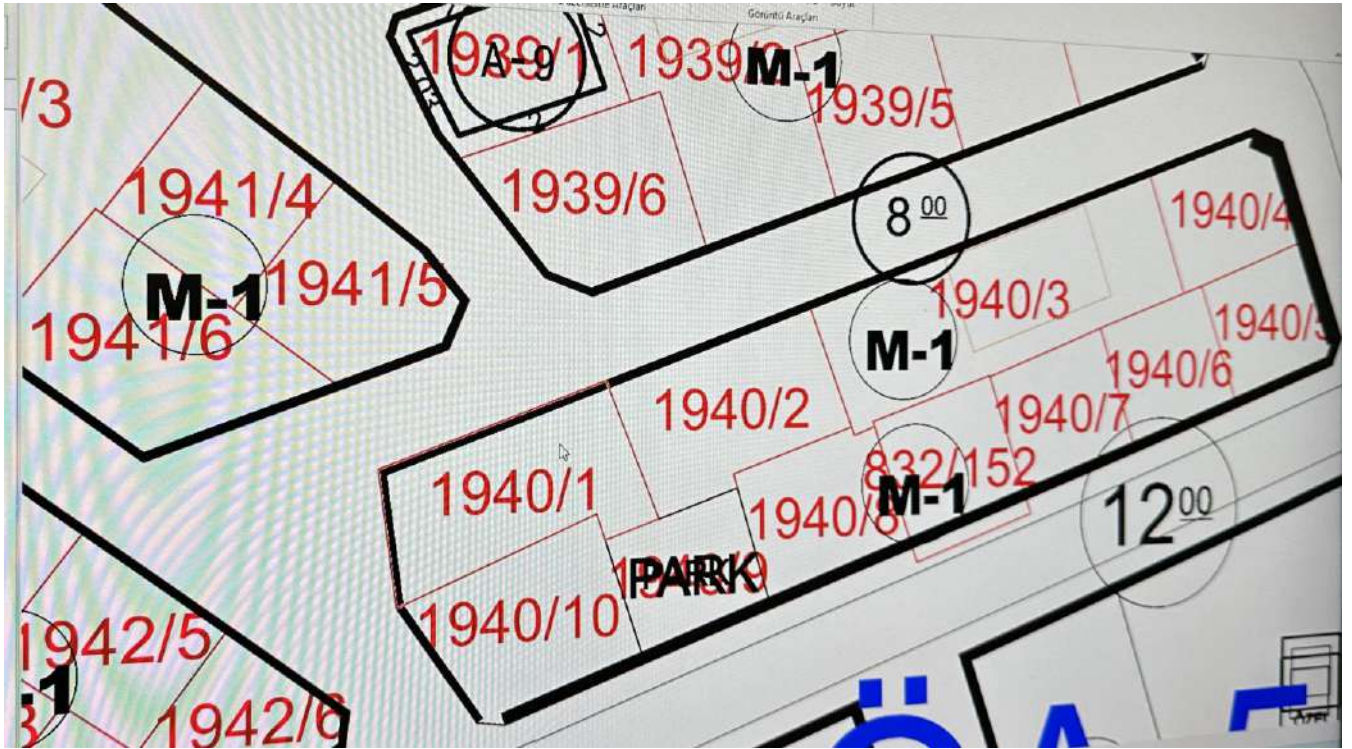
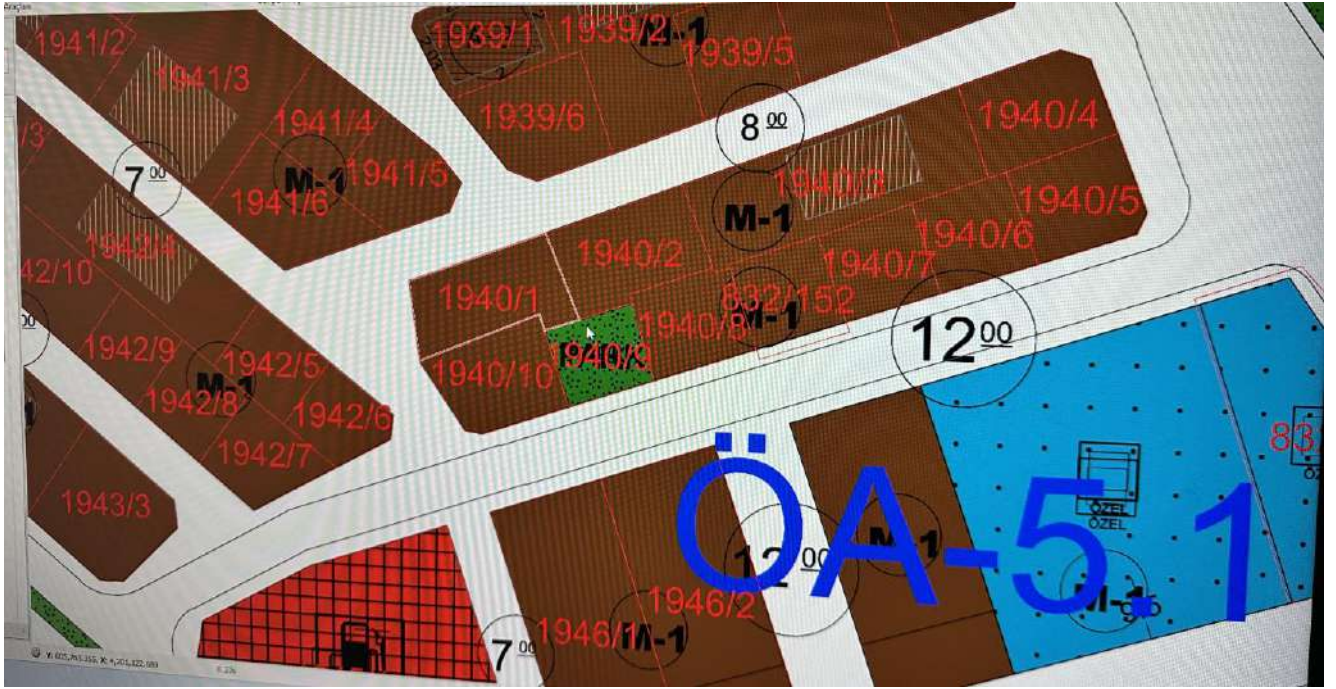
7 / 8

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



BİLGİ AMAÇLIDIR

### İMAR DURUMU



## İMAR PLAN NOTLARI

- MEVCUT YAPI DÜZENİ VERİLMİŞ YAPILAŞMAMIŞ PARSELLERDE VE YAPININ YIKILIP YENİDEN YAPILMASI DURUMUNDA;
  - ✓ A-8 TANIMLI KONUT ADALARINDA MAX. TAKS:0.30, EMSAL:2.40
  - ✓ A-7 TANIMLI KONUT ADALARINDA MAX. TAKS:0.30, EMSAL:2.10
  - ✓ A-5 TANIMLI KONUT ADALARINDA MAX. TAKS:0.30, EMSAL:1.50
  - ✓ A-2 TANIMLI KONUT ADALARINDA MAX. TAKS:0.30, EMSAL:0.60 OLACAKTIR.
- HUZUREVLERİ PLANLAMA BÖLGESİNDE İÇİNDE M... YAPILAŞMASI VERİLEN KONUT ADALARINDA MEVCUT BİNA,MEVCUT NİZAM VE YAPI YÜKSEKLİKLERİ İMAR DURUMU OLACAKTIR.YAPILARIN YIKILIP YENİDEN YAPILMASI DURUMUNDA TABAN ALANI KAT SAYISI %30 (TAKS=0.30),YAPI NİZAMI İŞE;
  - ✓ M-1 YAPI NİZAM VERİLEN KONUT ADALARINDA A-8,Aİ-8 VEYA BL-8 YAPILABİLİR.
  - ✓ M-2 YAPI NİZAM VERİLEN KONUT ADALARINDA DA A-7 YAPILABİLİR.

35

- HUZUREVLERİ PLANLAMA BÖLGESİNDE YAPILAŞMIŞ VE YAPILAŞMAMIŞ PARSELLERDE YAPILAŞMASI ÖNGÖRÜLEN KÜTLELER, İMAR UYGULAMASINDAN (18.MADDE UYGULAMASI )SONRA TABAN ALANI KAT SAYISI (TAKS),OLUŞAN PARSELLERİN %30'U AŞTIĞI DURUMLARDA KÜTLE EBATLARI %30 'A GÖRE YENİDEN DÜZENLENECEKTİR. FAKAT YAPILAŞMIŞ PARSELLERDE CAN GÜVENLİĞİ AÇISINDAN TEHLİKE ARZ EDEN VE BELEDİYEMİZ TARAFINDAN MÜDAHALE EDİLİP YIKILAN KONUT ALANLARINDA PLAN ÜZERİNDEKİ YAPILAŞMA KOŞULLARI (MEVCUT DURUM) YAPININ YIKILIP YENİDEN YAPILMASI DURUMUNDA DA GEÇERLİ OLACAKTIR.

### 1.2. KONUT ALANLARINDA ÖZEL KOŞULLU TİCARET YAPILMASI

- YAPILARIN ZEMİN KATLARINDA TİCARİ AMAÇLI YAPILAR YAPILABİLİR.
- ZEMİN KATLARIN TİCARİ AMAÇLI KULLANILMASI DURUMUNDA ZEMİN KAT YÜKSEKLİĞİ MAKSİMUM 4.50 METREDİR.
- ZEMİN KATTA ÇIKMA YAPILAMAZ, ZEMİN KATLAR BİRLEŞTİRİLEMEZ VE ZEMİN OTURUMU BİNA İZDÜŞÜMÜ DIŞINA TAŞAMAZ.
- ZEMİN KATLARDA ASMA KAT YAPILAMAZ. ANCAK UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRTİLEN AKSLARDA VE EN AZ 12 METRELİK YOLDAN CEPHE ALAN KONUT ALANLARINDA YAPILARIN ZEMİN KATLARINDA ASMA KAT YAPILABİLİR.
- ÖN BAHÇEDE YAYA GEÇİŞİNİ ÖNLEYECEK DUVAR VB. ENGEL OLUŞTURULAMAZ.

## CBS KADASTRAL UYDU GÖRÜNTÜSÜ

Diyarbakır  
Kayapınar  
Huzurevleri  
1940  
1  
Sorgula



cbis@tgm.gov.tr

Diyarbakır  
Kayapınar  
Huzurevleri  
1940  
2  
Sorgula



cbis@tgm.gov.tr

Sorgu Sonucu

10

Aski Kodu	Yapı Kimlik No	İl	İlçe	Mahalle	Sokak	Bina No	Durum	İtiraz Sonucu
BMUMJ	289991531	Diyarbakır	Kayapınar	Huzurevleri	4. Sokak 8. Sokak	4. SOKAK NO: 5/1.4. SOKAK NO: 5C.8. SOKAK NO: 6A	Az Hasarlı	Az Hasarlı

1 Kayıttan 1 - 1 Arasındaki Kayıtlar

16/11/2025 04:15:01

Sorgu Sonucu

10

Aski Kodu	Yapı Kimlik No	İl	İlçe	Mahalle	Sokak	Bina No	Durum	İtiraz Sonucu
6VETD	292632312	Diyarbakır	Kayapınar	Huzurevleri	4. Sokak	4. SOKAK NO: 5.4. SOKAK NO: 5A.4. SOKAK NO: 5B	Az Hasarlı	Az Hasarlı

1 Kayıttan 1 - 1 Arasındaki Kayıtlar

16/11/2025 04:15:01

## DIŞ CEPHE GÖRÜNÜŞLERİ











**11.2 Özgeçmişler****Lisanslı Değerleme Uzmanı**

<b>Adı-Soyadı:</b> Şeyma ARAR			
<b>Eğitim Durumu:</b> Selçuk Üniversitesi Şehir Plancısı			
<b>Mesleği ve Görev Unvanı:</b> Gayrimenkul Değerleme Uzmanı			
<b>DAHA ÖNCE ÇALIŞTIĞI İŞYERLERİ</b>			
	<b>Giriş-Ayrılış Tarihi</b>	<b>Görev Unvanı</b>	<b>Kuruluşun Unvanı</b>
1-	04.11.2024/	Lis.Değ. Uzmanı	24 Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
2-	2023 / 2024	Lis.Değ. Uzmanı	Smart Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
3-	2020 / 2023	Lis.Değ. Uzmanı	Donatı Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
4-	2019 /2020	Lis.Değ. Uzmanı	Çınar Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
5-	2017 / 2018	Lis.Değ. Uzmanı	İlke Mühendislik

**Sorumlu Değerleme Uzmanı**

<b>Adı-Soyadı:</b> Harun Ümit Yaşar			
<b>Eğitim Durumu:</b> Cumhuriyet Üniversitesi Mühendislik Fakültesi			
<b>Mesleği ve Görev Unvanı:</b> Makine Mühendisi / Sorumlu Değerleme Uzmanı			
<b>DAHA ÖNCE ÇALIŞTIĞI İŞYERLERİ</b>			
	<b>Giriş-Ayrılış Tarihi</b>	<b>Görev Unvanı</b>	<b>Kuruluşun Unvanı</b>
1-	2016/-	Sorumlu Değerleme Uzmanı	24 Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
2-	2007/2016	Genel Müdür	Form Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
3-	2006/2007	Mekanik Montaj Şefi	Alstom Gama Power Cidde Shoiaba Termik Santrali
4-	2004/2006	Montaj Mühendisi	Nuh Çimento Fabrikası 3.Klinker Hattı

### 11.3 Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisans Belgesi ve Lisans Belgesi

TC  
DİYARBAKIR 4. NOTERLİĞİ  
Kurtuluş Mahallesi 2 Sok. H. Muhimut Karasın  
Apt. Blok N:10-B 0105-Yenişehir/DİYARBAKIR  
Tlx: 0.412 223 45 04 - Fax: 0.412 224 25 42

**ÖRNEK**  
SPL  
Sermaye Piyasası  
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kurulucu

14 Mayıs 2019

Tarih: 19.04.2019 No: 903320

## GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

**ŞEYMA US**

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

*[Signature]*  
Levent HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

*[Signature]*  
Tuba ERTUGAY YILDIZ  
GENEL MÜDÜR

*[Signature]*  
NOTERLİK  
Sicil ve Sicil Sekreteri  
OSMAN POLAT

*[Stamp]*  
SPL  
Sermaye Piyasası  
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kurulucu

*[Stamp]*  
T.C.  
DİYARBAKIR 4. NOTERLİĞİ

*[Stamp]*  
SPL  
Sermaye Piyasası  
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kurulucu

*[Stamp]*  
SPL  
Sermaye Piyasası  
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kurulucu



Tarih : 14.02.2013

No : 402262

## 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 Tebliği" uyarınca

**Harun Ümit YAŞAR**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Serkan KARABACAK  
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI

Bekir Yener YILDIRIM  
GENEL MÜDÜR



## MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 29.11.2022

Belge No: 2022-01.10789

**Sayın Şeyma US**

(T.C. Kimlik No: 16894891624 - Lisans No: 903320)

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.

Hakan UFUK  
Genel Sekreter

Yaşar BAHÇECİ  
Başkan



## MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 24.12.2019

Belge No: 2019-01.2768

**Sayın Harun Ümit YAŞAR**

(T.C. Kimlik No: 15667101052 - Lisans No: 402262 )

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