Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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

BERA HOLDİNG A.Ş.

Karaman İli, Kazımkarabekir İlçesi, Oba Mahallesi sınırları içerisinde yer alan, Golda Gıda Sanayi Ve Ticaret A.Ş. Mülkiyetindeki 260 ada 3 nolu parsel 4.722,68 m2, 260 ada 1 nolu parsel 5708,60 m2, 259 ada 1 parsel 2534,19 m2, 268 ada 1 nolu parsel 2893,96 m2 içerisinde 1381,87 m2 hisse, 260 ada 4 parsel 412,05 m2 yüzölçümlü "Arsa" vasıflı taşınmazların Güncel Değer Tespiti

Tarih: 03.12.2025	Rapor No: 2025.BR.62

FURKAN KARAOSMANOGLU

Bu belge ********** kimlik numarali FURKAN KARAOSMANOGL tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.

Tarih: 03/04/2026 09:17

HARUN ÜMIT YASAR

Bu belge ********** kimlik numarali HARUN ÜMIT YASAR tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.

Tarih: 03/04/2026 09:06

RAPORU TALEP EDEN (İLGİLİ KİŞİ/ KURUM)	BERA HOLDİNG A.Ş.
TAŞINMAZLARIN NİTELİĞİ	Karaman İli, Kazımkarabekir İlçesi, Oba mahallesi sınırları içerisinde yer alan, Golda Gıda Sanayi Ve Ticaret A.Ş. Mülkiyetindeki 260 ada 3 nolu parsel 4.722,68 m2, 260 ada 1 nolu parsel 5708,60 m2, 259 ada 1 parsel 2534,19 m2, 268 ada 1 nolu parsel 2893,96 m2 içerisinde 1381,87 m2 hisse, 260 ada 4 parsel 412,05 m2 yüzölçümlü "Arsa" vasıflı taşınmazlardır.
TAŞINMAZLARIN ADRESİ	Rapora konu taşınmazlar, Karaman İli, Kazımkarabekir İlçesi sınırları içerisinde konumlu olup, Konya Karaman yolu üzerinde yer almaktadır.
RAPOR NO	2025.BR.62
EKSPERTİZ TARİHİ **RAPOR TARİHİ**	01.12.2025 03.12.2025
DAYANAK SÖZLEŞMESİ TARİH VE NUMARASI	12.11.2025/2025.0125
RAPORUN KONUSU	Karaman İli, Kazımkarabekir İlçesi, Oba mahallesi sınırları içerisinde yer alan, Golda Gıda Sanayi Ve Ticaret A.Ş. Mülkiyetindeki 260 ada 3 nolu parsel 4.722,68 m2, 260 ada 1 nolu parsel 5708,60 m2, 259 ada 1 parsel 2534,19 m2, 268 ada 1 nolu parsel 2893,96 m2 içerisinde 1381,87 m2 hisse, 260 ada 4 parsel 412,05 m2 yüzölçümlü "Arsa" vasıflı taşınmazların Güncel Değer Tespiti
İMAR DURUMU	İlgili kısımda yer almaktadır.
KISITLILIK HUSUSU	Değerleme konusu 268 ada, 1 parsel No.lu taşınmazın diğer hissedarları üzerinde yer alan şerhler nedeni ile tasarrufunun kısıtlı olabileceği ön görülmektedir.
RUHSATLI ALAN BİLGİSİ	Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır. İlgili kurumlarda yapılan incelemede herhangi bir resmi belgeye rastlanılmamıştır.
PİYASA DEĞERİ	**TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ: 33.595.000,00-TL** **268 ADA 1 PARSELİN HİSSE BAZINDAKİ DEĞERİ İLE TOPLAM DEĞERİ: 33.490.000,00-TL** **(Parsel bazındaki değerler ilgili bölümde yer almaktadır.)** **Sigortaya Esas Değer:0,00 TL**
RAPORU DÜZENLEYEN **RAPORU KONTROL EDEN**	Furkan KARAOSMANOĞLU (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.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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 Karaman İli
4.2.2 Kazımkarabekir 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 değerlemesinde, projenin değerleme tarihi itibariyle bitirilmiş olması varsayımı ile Türk Lirası üzerinden ve ayrıca değerleme tarihi itibariyle tamamlanmış kısmının arsa değeri dahil Türk Lirası üzerinden değerinin takdir edilmesi.
BOLÜM 11:EKLER
11.1 Fotoğraflar
11.2 Özgeçmişler
11.3 Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisans ve Tecrübe Belgesi

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

BÖLÜM 1
RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Tarih: 03.12.2025

Rapor No: 2025.BR.62

1.2 Rapor Türü

Bu rapor BERA HOLDİNG A.Ş. talebi üzerine Karaman İli, Kazımkarabekir İlçesi, Oba mahallesi sınırları içerisinde yer alan, Golda Gıda Sanayi Ve Ticaret A.Ş. Mülkiyetindeki 260 ada 3 nolu parsel 4.722,68 m2, 260 ada 1 nolu parsel 5708,60 m2, 259 ada 1 parsel 2534,19 m2, 268 ada 1 nolu parsel 2893,96 m2 içerisinde 1381,87 m2 hisse, 260 ada 4 parsel 412,05 m2 yüzölçümlü "Arsa" vasıflı taşınmazların günümüz ekonomik koşullarındaki piyasa değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu rapor; şirketimiz Lisanslı Değerleme Uzmanı Furkan KARAOSMANOĞLU 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 Golda Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş. yetkilileri talebi ile 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 SPK Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacı ile Hazırlanıp Hazırlanmadığı Hakkında Bilgi

İş bu rapor, değerleme 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 değerleme 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 değerleme standartları çerçevesinde bağımsız ve tarafsız olarak takdir edilmesini ifade eder." Şeklindedir.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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 değerleme 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 değerleme 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 Golda Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş talebi üzerine hazırlanmıştır.

Golda Gıda Sanayi ve Ticaret 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 değerleme 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

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

değerin 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 koşullan 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.

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

BÖLÜM 3

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

3.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

Zemin No	**:**	110661927
İli	**:**	KARAMAN
İlçesi	**:**	KAZIMKARABEKİR
Bucağı	**:**	-
Mahallesi	**:**	OBA
Köyü	**:**	
Sokağı	**:**	-
Mevkii	**:**	KIZILYER
Pafta No.	**:**	-
Ada No.	**:**	259
Parsel No.	**:**	1
Yüzölçümü	**:**	2534.19 m^2
Hisse	**:**	Tam
Niteliği	**:**	ARSA
Maliği	**:**	GOLDA GIDA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V
Tarihi	**:**	12/10/2020
Cilt	**:**	2
Sayfa	**:**	190
Yevmiye No	**:**	1921
Edinme Sebebi	**:**	3402 SY. KADASTRO KANUNUNUN EK 1.MADDESİ GEREĞİ

Zemin No	**:**	110661929
İli	**:**	KARAMAN
İlçesi	**:**	KAZIMKARABEKİR
Bucağı	**:**	-
Mahallesi	**:**	OBA
Köyü	**:**	-
Sokağı	**:**	-
Mevkii	**:**	KIZILYER
Pafta No.	**:**	-
Ada No.	**:**	260
Parsel No.	**:**	1
Yüzölçümü	**:**	5708,60 m^2
Hisse	**:**	Tam
Niteliği	**:**	ARSA
Maliği	**:**	GOLDA GIDA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V
Tarihi	**:**	12/10/2020
Cilt	**:**	2
Sayfa	**:**	191
Yevmiye No	**:**	1921
Edinme Sebebi	**:**	3402 SY. KADASTRO KANUNUNUN EK 1.MADDESİ GEREĞİ

Zemin No	**:**	110661931
İli	**:**	KARAMAN
İlçesi	**:**	KAZIMKARABEKİR
Bucağı	**:**	-
Mahallesi	**:**	OBA
Köyü	**:**	-
Sokağı	**:**	-
Mevkii	**:**	KIZILYER
Pafta No.	**:**	-
Ada No.	**:**	260
Parsel No.	**:**	3
Yüzölçümü	**:**	4722,68 m^2
Hisse	**:**	Tam
Niteliği	**:**	ARSA
Maliği	**:**	GOLDA GIDA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V
Tarihi	**:**	12/10/2020
Cilt	**:**	2
Sayfa	**:**	193
Yevmiye No	**:**	1921
Edinme Sebebi	**:**	3402 SY. KADASTRO KANUNUNUN EK 1.MADDESİ GEREĞİ

Zemin No	**:**	45980255
İli	**:**	KARAMAN
İlçesi	**:**	KAZIMKARABEKİR
Bucağı	**:**	-
Mahallesi	**:**	OBA
Köyü	**:**	-
Sokağı	**:**	-
Mevkii	**:**	KIZILYER
Pafta No.	**:**	-
Ada No.	**:**	260
Parsel No.	**:**	4
Yüzölçümü	**:**	412.05 m^2
Hisse	**:**	Tam
Niteliği	**:**	ARSA
Maliği	**:**	GOLDA GIDA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V
Tarihi	**:**	12/10/2020
Cilt	**:**	2
Sayfa	**:**	194
Yevmiye No	**:**	1921
Edinme Sebebi	**:**	3402 SY. KADASTRO KANUNUNUN EK 1.MADDESİ GEREĞİ

Zemin No	**:**	45940660
İli	**:**	KARAMAN
İlçesi	**:**	KAZIMKARABEKİR
Bucağı	**:**	-
Mahallesi	**:**	OBA
Köyü	**:**	-
Sokağı	**:**	-
Mevkii	**:**	KIZILYER
Pafta No.	**:**	-
Ada No.	**:**	268
Parsel No.	**:**	1
Yüzölçümü	**:**	2893.96 m^2
Hisse	**:**	Hisseli (Toplam 72 adet hissedar, ekte takbis belgelerinde)
Niteliği	**:**	ARSA
Maliği	**:**	GOLDA GIDA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V (191/400) DİĞER MALİKLER (209/400)(Ekteki takbis belgesinde yer almaktadır)
Tarihi	**:**	12/10/2020
Cilt	**:**	3
Sayfa	**:**	201
Yevmiye No	**:**	1921
Edinme Sebebi	**:**	3402 SY. KADASTRO KANUNUNUN EK 1.MADDESİ GEREĞİ

3.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

12.11.2025 tarihinde, saat 15:12 itibarı ile TKGM Portal Hizmetlerinden alınan takbis belgesindeki bilgilere göre değerleme konusu taşınmazların tapu kayıtları üzerinde; (Takbis Belgesi Ekte Yer Almaktadır)

*Değerleme konusu taşınmazlardan 260 ada 1 parsel, 260 ada 3 parsel, 259 ada 1 parsel ve 260 ada 4 parselin tapu kayıtların üzerinde takyidat bulunmamaktadır.

<u>268 ada 1 parsel diğer hissedarların tapu hisseleri üzerinde;</u>

-Diğer (Konusu: HAYATİ KOL UN VERGİ İLİŞİĞİ KESİLMİŞTİR.) Tarih: - Sayı: - (28.03.2025 tarih, 853 yevmiye)

-Diğer (Konusu: MURİS AHMET ATAN IN VERASET VE İNTİKAL VERGİSİ YÖNÜNDEN İLİŞİĞİ KESİLMİŞTİR 16/10/2023 - 458730) Tarih: - Sayı: - (17.10.2023 tarih, 3776 yevmiye)

-Diğer (Konusu: KAZIM BEKTAŞ in Veraset ve İntikal İlişiği Kesilmiştir) Tarih: - Sayı: - (09.10.2023 tarih, 3711 yevmiye)

-Diğer (Konusu: MURİS İSMAİL BEKTAŞ IN VERASET VE İNTİKAL VERGİSİ YÖNÜNDEN İLİŞİĞİ KESİLMİŞTİR. 05/10/2023 - 15146) Tarih: - Sayı: - (06.10.2023 tarih, 3698 yevmiye)

-Diğer (Konusu: Hayati KOL un Veraset ve İntikal İlişiği Kesilmiştir.) Tarih: 12/09/2023 Sayı: 12596 (18.09.2023 tarih, 3468 yevmiye)

-Diğer (Konusu: MURİS DURMUŞ ERCAN IN VERASET VE İNTİKAL VERGİSİ YÖNÜNDEN İLİŞİĞİ KESİLMİŞTİR. 31/03/2022 - 49865) Tarih: - Sayı: - (31.03.2022 tarih, 888 yevmiye)

-Diğer (Konusu: MEHMET YETİŞTİ in veraset ve intikal ilişiği kesilmiştir.) Tarih: 23/12/2021 Sayı: 20073 (29.12.2021 tarih, 3652 yevmiye)

-Diğer (Konusu: MURİS MUZAFFER KÜÇÜKŞEN İN VERASET VE İNTİKAL VERGİSİ YÖNÜNDEN İLİŞİĞİ KESİLMİŞTİR. 04/06/2021 - 7250) Tarih: - Sayı: - (07.06.2021 tarih, 1217 yevmiye)
-Diğer (Konusu: MURİS İBRAHİM YETİŞTİ NİN VERASET VE İNTİKAL VERGİSİ YÖNÜNDEN İLİŞİĞİ KESİLMİŞTİR. 17/03/2021 - E.3244) Tarih: - Sayı: - (19.03.2021 tarih, 663 yevmiye)
-Diğer (Konusu: MURİS ZEYNEP YETİŞTİ NİN VERASET VE İNTİKAL VERGİSİ YÖNÜDEN İLİŞİĞİ KESİLMİŞTİR. 17/03/2021 - E.3252) Tarih: - Sayı: - (19.03.2021 tarih, 662 yevmiye)
-Diğer (Konusu: MURİS FATMA YETİŞTİ NİN VERASET VE İNTİKAL VERGİSİ YÖNÜNDEN İLİŞİĞİ KESİLMİŞTİR. 01/03/2021 - E.2388) Tarih: - Sayı: - (02.03.2021 tarih, 507 yevmiye)
-Diğer (Konusu: MURİS DUDU BEKTAŞ IN VERASET VE İNTİKAL VERGİSİ YÖNÜNDEN İLİŞİĞİ KESİLMİŞTİR. 02/10/2020 - E.13199) Tarih: - Sayı: - (05.10.2020 tarih, 1869 yevmiye)
-Diğer (Konusu: MURİS HASAN HÜSEYİN BEKTAŞ IN VERASET VE İNTİKAL VERGİSİ YÖNÜNDEN İLİŞİĞİ KESİLMİŞTİR. 02/10/2020 - E.13174) Tarih: - Sayı: - (05.10.2020 tarih, 1868 yevmiye)
-Malik bizzat gelmeden tasarrufi işlem yapılamaz. (Elektronik sistem üzerinden yukarıda belirttiğim hisselerim üzerine tapu müdürlüğüne bizzat gitmeden tasarrufu işlem yapılmamasına yönelik belirtmenin tesis edilmesini, bu belirtme kaldırılmadan hissem üzerinde hiçbir şekilde vekaleten işlem yapamayacağımı, bu belirtmenin mahkemeler, icra müdürlükleri ile diğer kamu kurumlarından gelen taleplerin karşılanmasına engel teşkil etmediğini ve bu belirtmenin kaldırılması için bizzat talebimin olması gerektiğini bildiğimi, belirtmenin tüm sonuçlarını kabul ettiğimi kabul ve taahhüt ederim.) (Tarih ve yevmiye belirtilmemiştir.)

Şerhler Hanesinde:
-Kamu Haczi : İSTANBUL SOSYAL GÜVENLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ KADIKÖY SOSYAL GÜVENLİK MERKEZİ nin 02/01/2014 tarih 44335 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 77863.79 TL (Alacaklı : KADIKÖY SOSYAL GÜVENLİK MERKEZİ İSTANBUL) (27.01.2014 tarih, 66 yevmiye)
-İcrai Haciz : Kahramanmaraş İcra Dairesi nin 12/06/2025 tarih 2025/8759 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 21903.31 TL bedel ile Alacaklı : Aykut Erdoğdu lehine haciz işlenmiştir. (12.06.2025 tarih, 1593 yevmiye)
-Kamu Haczi : 042254 ALAADDİN Vergi Dairesi nin 30/04/2025 tarih 88027 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 16384.03 TL (Alacaklı : 042254 ALAADDİN Vergi Dairesi) (30.04.2025 tarih, 1104 yevmiye)
-Kamu Haczi : KONYA ALAADDİN VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ nin 09/07/2019 tarih 66941 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 19015.71 TL (Alacaklı : KONYA ALAADDİN VERGİ DAİRESİ) (09.07.2019 tarih, 826 yevmiye)
-Kamu Haczi : 042254 ALAADDİN Vergi Dairesi nin 06/11/2023 tarih 180524 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 47702.54 TL (Alacaklı : 042254 ALAADDİN Vergi Dairesi) (06.11.2023 tarih, 4020 yevmiye)

-İcrai Haciz : Karaman İcra Dairesi nin 15/02/2022 tarih 2017/8744 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 683145.28 TL bedel ile Alacaklı : Sosyal Güvenlik Kurumu Başkanlığı lehine haciz işlenmiştir. (16.02.2022 tarih, 417 yevmiye)
-İcrai Haciz : Karaman İcra Dairesi nin 28/06/2022 tarih 2021/2993 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 2359.53 TL bedel ile Alacaklı : Sosyal Güvenlik Kurumu Başkanlığı lehine haciz işlenmiştir. (28.06.2022 tarih, 1806 yevmiye)
-İcrai Haciz : Karaman İcra Dairesi nin 17/04/2023 tarih 2017/8744 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 738371.41 TL bedel ile Alacaklı : Sosyal Güvenlik Kurumu Başkanlığı lehine haciz işlenmiştir. (17.04.2023 tarih, 1286 yevmiye)
-İcrai Haciz : Karaman İcra Dairesi nin 11/09/2023 tarih 2021/2993 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 2909.51 TL bedel ile Alacaklı : Sosyal Güvenlik Kurumu Başkanlığı lehine haciz işlenmiştir. (11.09.2023 tarih, 3372 yevmiye)
-İcrai Haciz : Karaman İcra Dairesi nin 05/02/2024 tarih 2017/8744 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 758245.53 TL bedel ile Alacaklı : Sosyal Güvenlik Kurumu lehine haciz işlenmiştir. (05.02.2024 tarih, 325 yevmiye)
-İcrai Haciz : Karaman İcra Dairesi nin 25/06/2024 tarih 2021/2993 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 3164.78 TL bedel ile Alacaklı : Sosyal Güvenlik Kurumu lehine haciz işlenmiştir. (25.06.2024 tarih, 1866 yevmiye)
-İcrai Haciz : Karaman İcra Dairesi nin 18/08/2025 tarih 2017/8744 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 834002.98 TL bedel ile Alacaklı : Sosyal Güvenlik Kurumu Başkanlığı lehine haciz işlenmiştir. (18.08.2025 tarih, 2424 yevmiye)
-İcrai Haciz : Karaman İcra Dairesi nin 27/08/2025 tarih 2021/2993 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 3691.91 TL bedel ile Alacaklı : Sosyal Güvenlik Kurumu Başkanlığı lehine haciz işlenmiştir. (27.08.2025 tarih, 2587 yevmiye)
-İcrai Haciz : KARAMAN İCRA DAİRESİ nin 28/05/2019 tarih 2017/5355 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1403.20 TL bedel ile Alacaklı : QNB FİNANSBANK ANONİM ŞİRKETİ lehine haciz işlenmiştir. (28.05.2019 tarih, 636 yevmiye)
-MUSTAFA YETİŞTİ LEHİNE 6 YIL İCARLIDIR. (22.12.1976 tarih, 3662 yevmiye)

Rehinler Hanesinde; herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

İrtifak Hanesinde; herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

Tapu Kayıtları Açısından Taşınmazın Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Kısıtlama Olup Olmadığına Dair Bilgi; Değerleme konusu taşınmazlardan 268 ada 1 parsel 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 taşınmazın devredilmesinde tasarrufun kısıtlanabileceği değerlendirilmektedir.

3.3 Gayrimenkulün İmar Bilgileri

Kazım Karabekir Belediyesi imar Müdürlüğünden alınan bilgiye göre, değerleme konusu taşınmazlar, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında yer alan, imar uygulaması tamamlanmış net parsellerdir.

3.4 İmar Durumu

Kazım Karabekir Belediyesi imar Müdürlüğünden alınan bilgiye göre, değerleme konusu taşınmazlar, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında yer alan, imar uygulaması tamamlanmış net parsellerdir.

**259 ada 1 nolu parsel; Sosyal tesis sahasında Emsal: 1.20, Hmax: 3 Kat, çekme mesafeleri 5,00 m ve 10,00 m olacak şekilde yapılaşma koşullarına sahiptir.

** 268 ada 1 nolu parsel; İbadet alanı ve Sosyal tesis alanında kalmakta olup, İbadet alanı için Emsal:0.80, Sosyal tesis alanı için; Emsal:1.20, Hmax:3 Kat olacak şekilde yapılaşma koşullarına sahiptir. Taşınmaz, "İbadet alanı ve Sosyal tesis alanı" lejantlı olması nedeni ile özel mülkiyet tarafından tasarrufunun kısıtlı durumda olabileceği öngörülmektedir.

**260 ada 1 nolu parsel; Öğrenci Yurdu ve Ticaret alanında kalmakta olup, Öğrenci yurdu için Emsal:1.20, Hmax: 3 Kat, Ticaret alanı için, Emsal:1.20, Hmax: 3 Kat koşullarına sahiptir. Taşınmaz, "Öğrenci yurdu" lejantlı olması nedeni ile özel mülkiyet tarafından tasarrufunun kısıtlı durumda olabileceği öngörülmektedir.

** 260 ada 3 ve 4 nolu parseller; Konut alanında kalmakta olup, ayrık nizam, 3 kat TAKS:0.40, KAKS:1.20 yoldan mesafesinde yapılaşma koşullarına sahiptir.

Taşınmazların ada/ parsel bazında konumunun doğruluğu imar krokisi ve CBS Kadasatral Uydu Görüntüleri incelenerek tespit edilmiştir.

3.5 Ruhsat ve İzinler

Rapora konu parseller üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır. İlgili kurumlarda yapılan incelemede herhangi bir resmi belgeye rastlanılmamıştır.

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

Değerleme konusu taşınmaz son üç yıl içerisinde alım-satıma konu olmamıştır. Yalnızca 25.03.2020 tarihinde 5403 S.Y. göre toplulaştırma işlemi ile tescil olmuştur.

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

Değerleme konusu taşınmazlardan 268 ada, 1 parselin bazı hissedarların üzerinde haciz ve kamu haciz şerhleri yer alması nedeni ile tapu kayıtları açısından Sermaye Piyasası Mevzuatı

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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

Rapora konu parseller üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır. İlgili kurumlarda yapılan incelemede herhangi bir resmi belgeye rastlanılmamıştır. Bu nedenle mevcut koşullarda 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı "Yapı Denetimi Hakkında Kanun" hükümlerine tabi değildirler.

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

Bu değerleme çalışması herhangi bir proje değerlemesini, proje değerlemesiyle ilgili varsayım ve sonuçları kapsamamaktadır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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.

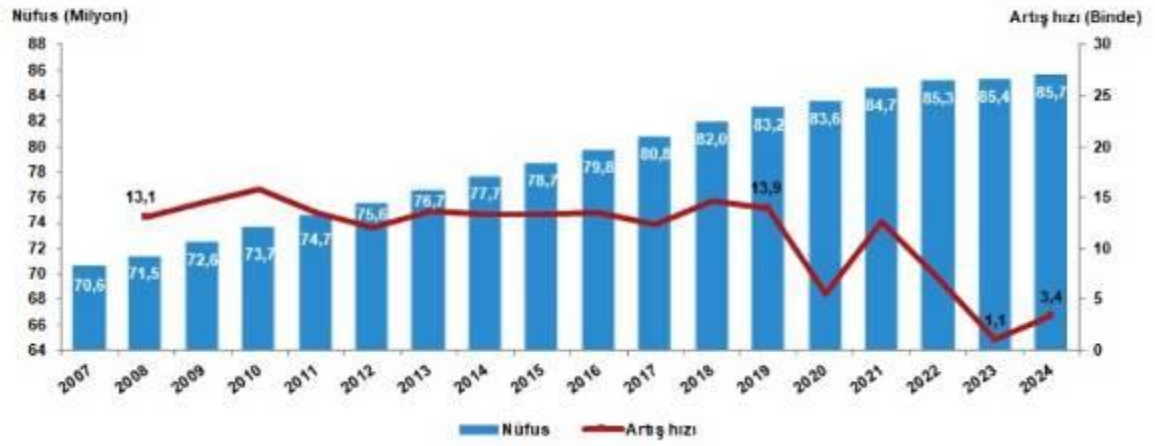
Kaynak: ADNSK

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.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

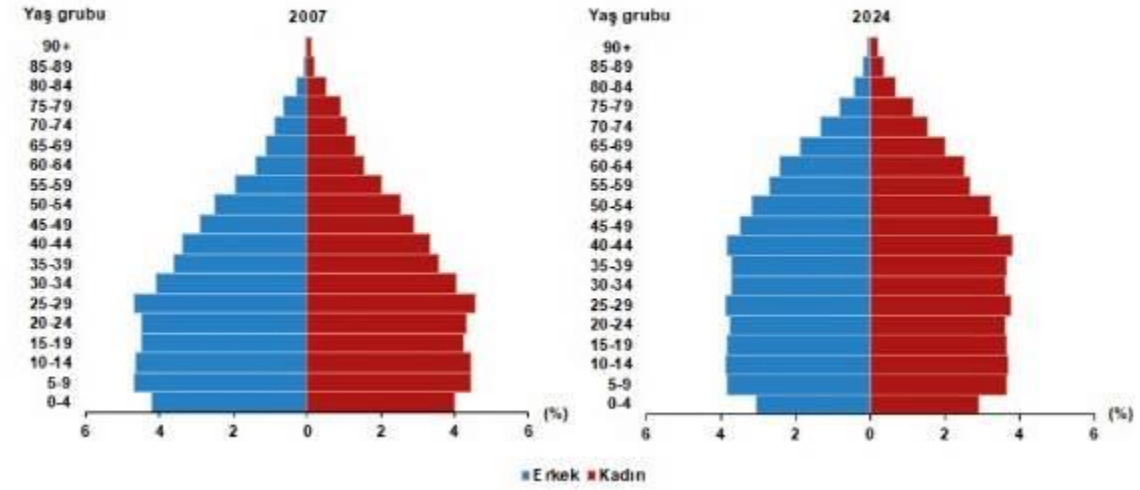
Nüfus ve yıllık nüfus artış hızı, 2007-2024



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.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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 çağının (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 kişiyken, 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 ciddî 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 milyondu, 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 şehirlerden 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 güçlüklere 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) hızla 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 şirketlerindendir, 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 dağılım %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.

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

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 görünmektedir. 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 sürmüş ve yıllık TÜFE Haziran ayında %35,05 düzeyine gerilemiştir.

Kaynak: TÜİK

Gayrimenkul Piyasası

Gayrimenkul sektörü tabiatı itibariyle 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 sürmüş 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.

Kaynak: TÜİK

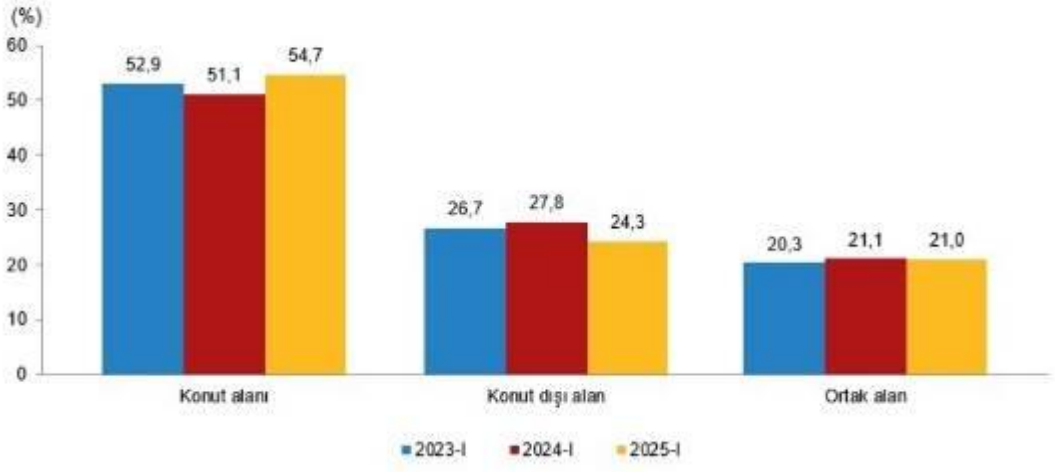
Yapı ruhsatı istatistikleri, 2023-2025

Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m²)	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 m² iken; bunun 14,8 milyon m²'si konut, 6,6 milyon m²'si konut dışı ve 5,7 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

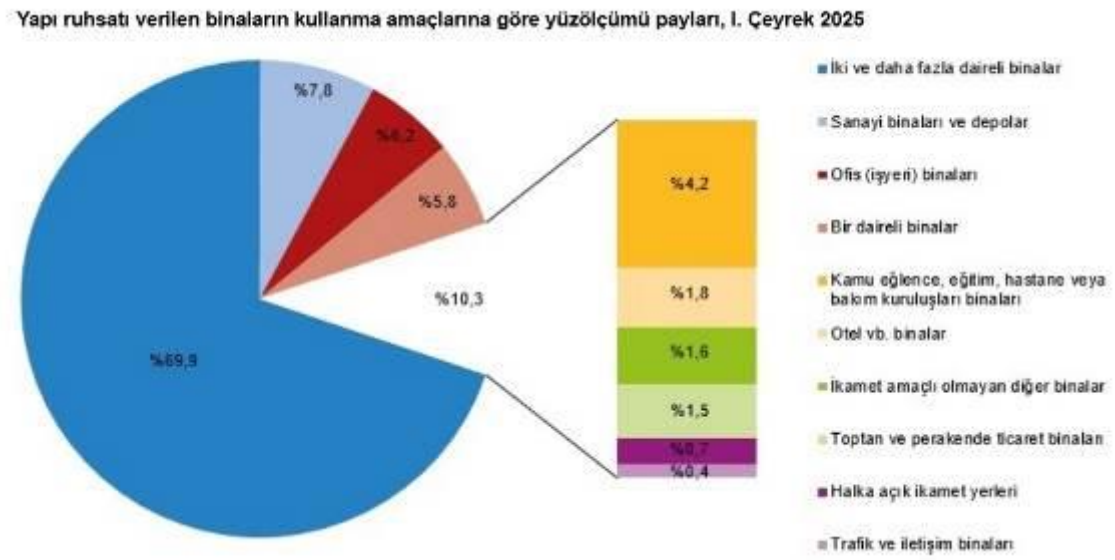
Yapı ruhsatına göre konut, konut dışı ve ortak alanların yüzölçüm payları, I. Çeyrek, 2023-2025



Kaynak: TÜİK

Belediyeler tarafından 2025 yılı I. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen binaların kullanma amacına göre en yüksek yüz ölçüm payına 18,9 milyon m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 2,1 milyon m² ile sanayi binaları ve depolar izledi.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



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 (m²)	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
	IV	28 811	-6,7	183 733	-8,0	37 327 104	-10,1
2024		**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
	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 m² iken; bunun 14,1 milyon m²'si konut, 5,9 milyon m²'si konut dışı ve 5,1 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

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 m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 1,9 milyon m² ile sanayi binaları ve depolar izledi.

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 kırılım göstermektedir.

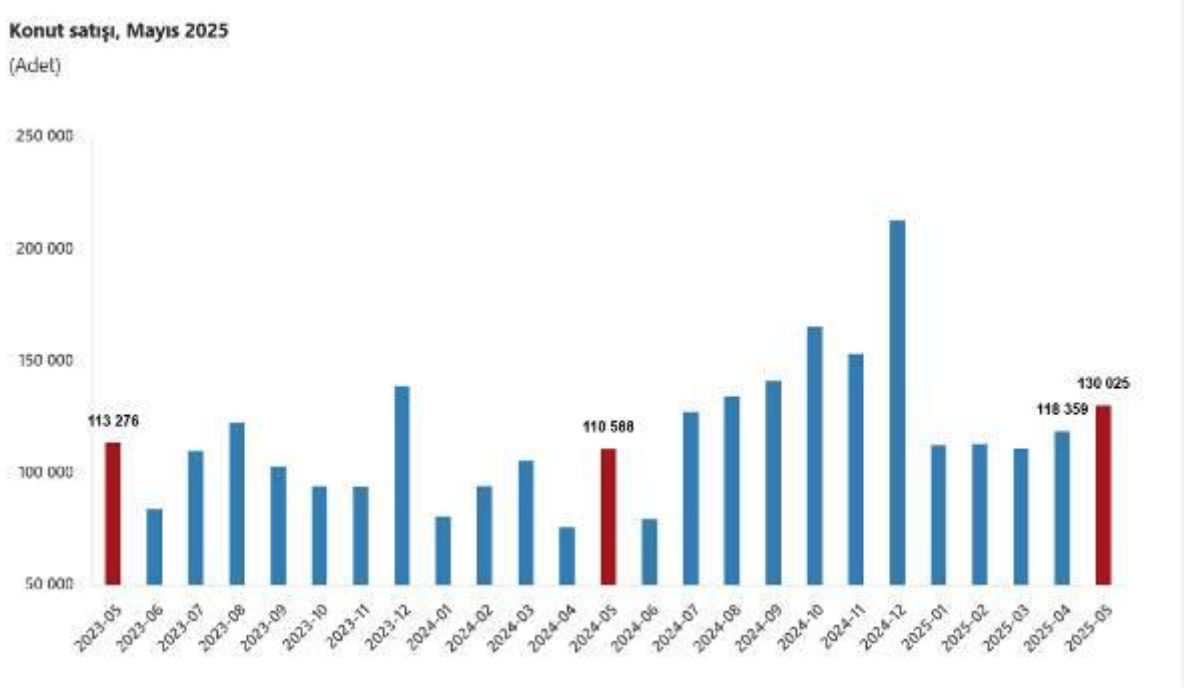
Türkiye genelinde 2021 yılı içerisinde 1.491.856 adet konut satışı yapılmıştır. 2022'nin ilk 9 ayında toplam 1.057.193 konut satılmıştır. 2023 yılında satışlar 1.225.926 adede gerilemiş ve %17,5 oranında düşüş kaydedilmiştir. Ancak 2024 yılında güçlü bir toparlanma yaşanmış; yıl sonunda satış hacmi 1.478.025 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

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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.



Kaynak: TÜİK

Konut satış sayısı, Mayıs 2025

	Mayıs			Ocak-Mayıs		
	2025	2024	Değişim (%)	2025	2024	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	**130 025**	**110 588**	**17,6**	**584 170**	**465 761**	**25,4**
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
Satış durumuna göre toplam satış	**130 025**	**110 588**	**17,6**	**584 170**	**465 761**	**25,4**
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

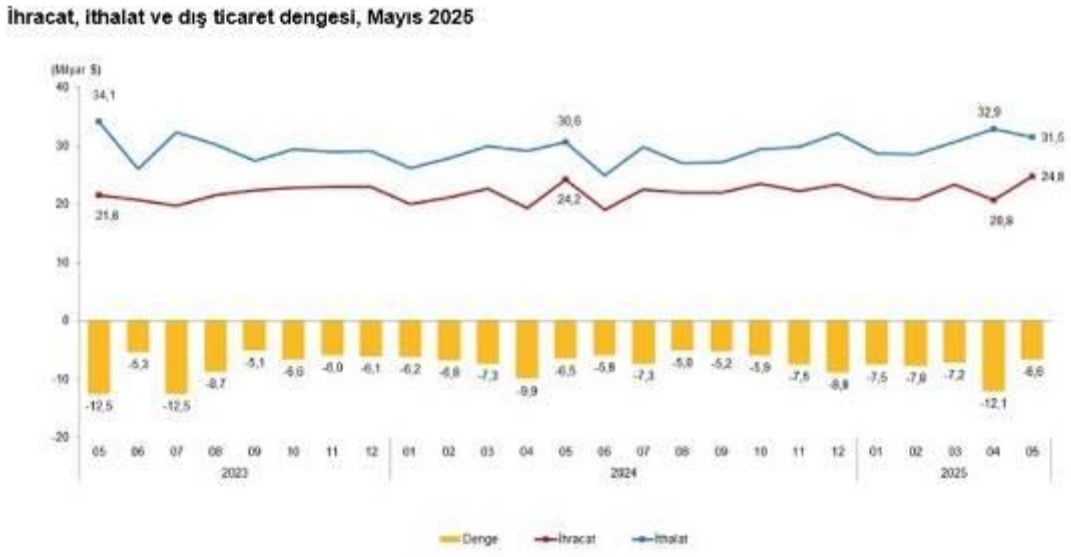
Türkiye, 1980'lerden itibaren ticaret odaklı bir büyüme politikası takip etmektedir. Gerçekleştirilen ekonomik reformlarla ithalat kısıtlamaları kaldırılmış, korumacı politikalar azaltılmış ve döviz işlemleri serbest bırakılmıştır.

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 açığımıza 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 görünmektedir. 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.



Kaynak: TÜİK

4.2 Özel Veriler – Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

4.2.1 Karaman İli

Karaman, İç Anadolu Bölgesi'nde yer alan ilin adıdır. 1989 yılında Orta Anadolu'nun gelişmesi maksadıyla alınan kararla Konya ilinden ayrılarak il olmuştur. Karaman'ın Merkez İlçe, Ayrancı, Kazımkarabekir İlçelerinde Akdeniz iklimine benzer karasal iklim, Ermenek, Başyayla, Sarıveliler İlçelerinde Akdeniz İklimi görülür. Bu nedenle Karaman'da yetiştirilen bitki türleri çeşitlilik göstermektedir. Batı ve kuzeyinde Konya, güneyinde Mersin, güneybatısında Antalya illeri ile çevrilidir. Karaman, Anadolu'da Türkçenin Karamanoğlu Mehmet Bey tarafından resmî dil ilan edildiği yerdir. 2024 yılı verilerine göre il nüfusu 262.791'dir. Bu nüfus, 130.847 erkek ve 131.944 kadından oluşmaktadır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Yıllara Göre Karaman Nüfusu

Yıl	Karaman Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2024	**262.791**	130.847	131.944
2023	**263.960**	131.571	132.389
2022	**260.838**	130.280	130.558
2021	**258.838**	129.551	129.287
2020	**254.919**	127.829	127.090
2019	**253.279**	126.648	126.631
2018	**251.913**	125.992	125.921
2017	**246.672**	123.370	123.302
2016	**245.610**	122.153	123.457
2015	**242.196**	120.940	121.256
2014	**240.362**	120.067	120.295
2013	**237.939**	118.380	119.559
2012	**235.424**	116.848	118.576
2011	**234.005**	116.562	117.443
2010	**232.633**	115.432	117.201
2009	**231.872**	115.069	116.803
2008	**230.145**	114.230	115.915
2007	**226.049**	111.771	114.278

Ekonomik Yapı

Tarım: İlimizdeki tarım işletmelerinde çoğunlukla polikültür tarım yapılmaktadır. Entansif tarım yoğun olduğu bu işletmelerde ortalama verim ülke ortalamasının oldukça üstündedir. Özellikle sulama yapılan alanlarda elma bahçesi, şeker pancarı, kuru fasulye, buğday, arpa, mısır, patates, kuru soğan ve çeşitli cins sebze ürünleri deseni oluşturur. İşletmelerin %78'inde bitkisel, %22'sinde bitkisel-hayvansal üretim yapılmaktadır. Bitkisel üretim yapan işletmeler, işletme büyüklüğü bakımından incelendiğinde; %65'i 50 dekardan küçük olup, 112.305 hektarlık tarım alanı kapsadığı görülmektedir. 50-500 dekar arasında olan işletme sayısı %34, 500 Dekardan büyük olan işletme sayısı %1. Ayrıca, bitkisel üretim yapan işletmeler, işletme sayıları bakımından incelendiğinde %89'unun 50 dekardan küçük olduğu görülür. Bitkisel üretim yapan alanlarını %71'i tarla bitkilerine tahsis edilmiştir. Tarla bitkileri ekiliş alanları içinde, (246.026 ha) hububat %82, Bakliyat %9, sanayi bitkisi %6, yem bitkileri %3 paya sahiptir. Kalan alanlarda ise meyve ve sebze %23, bağ %19, nadas ve tarıma elverişli olup kullanılmayan alan %58 pay almaktadır. Meyve alanlarının %37'si elma % 45'i bağ, %2'si zeytin , %16'sı diğer meyvelerdir. Bitkisel üretimde ekiliş itibari ile buğday, arpa, nohut, fasulye ve şeker pancarı başta olmak üzere tarla ürünleri tarım alanlarımızın %71'ini kapsamaktadır. Kalan alanlar ise meyve ve sebze %7, bağ %5, nadas ve tarıma elverişli olup kullanılmayan alan %17

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

pay almaktadır. Son yedi yıllık ekiliş alanları incelendiğinde başta buğday olmak üzere tarla bitkileri ve sebze ekiliş alanlarında çoğalma olduğu gözlenmektedir.

Sanayi: Karaman ekonomisini ziraat, hayvancılık, ormancılık, sanayi, el sanatları ve halıcılık dallarında kendisini göstermektedir. Karaman Organize Sanayi Bölgesi 1980'li yıllarda sanayi alanı olarak başlamış 1990 yılında Sanayi ve Ticaret Bakanlığı'nın tescili ile Organize Sanayi Bölgesi hüviyeti kazanmıştır. OSB de 186 adet sanayi tesisi bulunmaktadır. Bunların 172 tanesi faal durumdadır. Karaman OBS üzerinde faaliyette olan firmalar gıda, makine, ambalaj ve kağıt, maden ve toprak, soğuk hava gibi sektörler üzerinde yoğunlaşmıştır.

Arıcılık: Karaman bitki çeşitliliği ve iklim yapısıyla bal üretimi ve balcılık için önemli bir potansiyele sahiptir. Bitki türlerinin mevsimlere göre düzenli dağılımı ve çeşitlilik göstermesi Karaman'da arıcılığı gelişmesine neden olmuştur. Karaman'da yaklaşık 50 bin arı kolonisi ve 950 ton bal üretimi yapılmaktadır.

Hayvancılık: Karaman'da mera ve çayırlık alanların geniş olması nedeniyle büyükbaş ve küçükbaş hayvancılığa elverişlidir. Son yıllarda kümes hayvancılığı da oldukça yaygınlaşmıştır.

4.2.2 Kazımkarabekir İlçesi

KARAMAN İLİ HARİTASI

Kazım Karabekir ilçesi; Konya-Karaman karayolu üzerinde Konya iline 85 km, Karaman iline 23 km mesafede bir yerleşim yeridir. İlçenin güneyinde Hadim, kuzeyinde Çumra, doğusunda Karaman, batısında Güneysınır yerleşim birimleri bulunmaktadır. 401.8 km2 lik bir alana sahip olan İlçe, İç Anadolu Bölgesinin güneyinde 37°14' kuzey paraleli ve 32°57'doğu meridyeni üzerindedir. İlçenin denizden yüksekliği 1030 metredir. İlçenin güneybatısında yer alan Hacıbaba Dağı (Busala Dağı) 2481 metre yüksekliğindeki zirvesiyle İç Anadolu Bölgesi'nin Konya Bölümünde en yüksek noktadır. Kazımkarabekir'in güneybatısındaki Hacıbaba Dağı ile kuzeydoğusundaki Karadağ (2271 metre) volkan topluluğu arasında geniş aşınım düzlükler uzanır. İlçenin sınırları içerisinde yer alan ve kuzeybatı – güneydoğu istikametinde uzanan Hacıbaba Dağı, Orta Toroslarla İç Anadolu Platosunun birbirine bağlandığı geniş bölgede olup, Orta Torosların İç Anadolu'ya doğru bir uzantısını teşkil eder. Bu dağın kuzey yamacı Konya kapalı havzasına; güney yamacı ise Göksu nehri vasıtası ile Akdeniz havzasına su gönderir. Dağın, güney ve kuzey yamaçlarının gösterdiği bu özellik açısından asimetrik bir topoğrafya ortaya koyar. Bu asimetrik topografyadan dolayı dağın kuzey yamacının akarsu şebekesi, güney yamacına nazaran daha az gelişmiştir. Yani kuzey yamaçtaki derelerin hem debileri daha az hem de boyları daha kısadır. Bölgedeki derelerin çoğu mevsimlik geçici akarsulardır. Bu geçici akarsular kış ve baharda yağan yağmur ve eriyen kar sularını güneydeki ovalara taşırlar. Dağın yamacındaki bu dereler, sahayı yer yer sarp ve arızalı bir şekle

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

sokmuştur. Dağın güney yamaçlarından doğan yer altı kaynakları Hadim İlçesinden doğarak Güneysınır İlçesine bağlı Habiller ve Göcer köylerinden Akdeniz'e dökülen Göksu nehrine karışmaktadır. İlçenin toplam 6 köyü mevcut olup, nüfus genellikle ilçe merkezinde toplanmıştır. İlçenin yerleşim birimleri; Batıda Özyurt, Akarköy, Kızılkuyu, kuzeybatısında Sinci, Doğusunda Mecidiye ve Karalgazi köyleri vardır. Köylerin ilçeyle olan ulaşımları tamamen asfalt yol ile sağlanmaktadır. Kazımkarabekir nüfusu 2024 yılına göre 4.683'tür. Bu nüfus, 2.260 erkek ve 2.423 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %48,26 erkek, %51,74 kadındır.

Yıllara Göre Kazımkarabekir Nüfusu

Yıl	Kazımkarabekir Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2024	**4.683**	2.260	2.423
2023	**4.710**	2.242	2.468
2022	**4.531**	2.180	2.351
2021	**4.404**	2.151	2.253
2020	**3.956**	2.003	1.953
2019	**4.328**	2.012	2.316
2018	**4.407**	2.046	2.361
2017	**4.344**	1.983	2.361
2016	**4.479**	2.061	2.418
2015	**4.320**	2.070	2.250
2014	**4.302**	2.074	2.228
2013	**4.278**	2.083	2.195
2012	**4.266**	2.101	2.165
2011	**4.324**	2.144	2.180
2010	**4.414**	2.167	2.247
2009	**4.608**	2.283	2.325
2008	**4.784**	2.379	2.405
2007	**4.349**	2.153	2.196

4.2.3 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri

Karaman İli, Kazımkarabekir İlçesi, Oba mahallesi sınırları içerisinde yer alan, Golda Gıda Sanayi Ve Ticaret A.Ş. Mülkiyetindeki 260 ada 3 nolu parsel 4.722,68 m2, 260 ada 1 nolu parsel 5708,60 m2, 259 ada 1 parsel 2534,19 m2, 268 ada 1 nolu parsel 2893,96 m2 içerisinde 1381,87 m2 hisse, 260 ada 4 parsel 412,05 m2 yüzölçümlü "Arsa" vasıflı taşınmazlardır. Rapora konu taşınmazlar, Karaman İli, Kazımkarabekir İlçesi sınırları içerisinde konumlu olup, Konya Karaman yolu üzerinde yer almaktadır. Konya-Karaman karayolu üzerinde Konya iline 85 km, Karaman iline 20 km mesafede yer almaktadır. İlçenin güneyinde Hadim, kuzeyinde Çumra, doğusunda Karaman, batısında Güneysınır yerleşim birimleri bulunmaktadır. Konya-Karaman

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

yoluna yakın konumda yer alması sebebi ile ulaşımı kolaydır. Değerleme konusu taşınmazlara ulaşım, özel araçlarla sağlanabilmektedir.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULLERİN FİZİKSEL BİLGİLERİ

5.1 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Genel Özellikleri

Karaman İli, Kazımkarabekir İlçesi, Oba mahallesi sınırları içerisinde yer alan, Golda Gıda Sanayi Ve Ticaret A.Ş. Mülkiyetindeki 260 ada 3 nolu parsel 4.722,68 m2, 260 ada 1 nolu parsel 5708,60 m2, 259 ada 1 parsel 2534,19 m2, 268 ada 1 nolu parsel 2893,96 m2 içerisinde 1381,87 m2 hisse, 260 ada 4 parsel 412,05 m2 yüzölçümlü "Arsa" vasıflı taşınmazlardır. Bölgede, altyapı kısmen tamamlanmış olup, değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu bölgede su ve elektrik altyapısı mevcuttur. Konu taşınmazların bulunduğu bölgeden Kazım Karabekir – Karaman karayolu geçmekte olup, ilçe merkezinde asfalta cepheli parsellerin ticari amaçlı veya tarımsal amaçlı kullanılmakta oldukları, taşınmazların yer aldığı bölgede ise yapılaşmanın bulunmadığı ve tarımsal amaçlı kullanıldığı tespit edilmiştir. Taşınmazların yakın çevresinde batı aksında Golda Gıda Fabrikası ve eski Golda lojmanları mevcuttur.

5.2 Gayrimenkulün Katlara Göre İç Mekân İnşaat Özellikleri

Rapora konu parseller üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır. İlgili kurumlarda yapılan incelemede herhangi bir resmi belgeye rastlanılmamıştır.

5.3 Gayrimenkullerin Mahallinde Yapılan Tespitler

Karaman İli, Kazımkarabekir İlçesi, Oba mahallesi sınırları içerisinde yer alan, Golda Gıda Sanayi Ve Ticaret A.Ş. Mülkiyetindeki 260 ada 3 nolu parsel 4.722,68 m2, 260 ada 1 nolu parsel 5708,60 m2, 259 ada 1 parsel 2534,19 m2, 268 ada 1 nolu parsel 2893,96 m2 içerisinde 1381,87 m2 hisse, 260 ada 4 parsel 412,05 m2 yüzölçümlü "Arsa" vasıflı taşınmazlardır.

259 ada 1 parsel, 260 ada 1 parsel ve 268 ada 1 parsel Konya-Karaman devlet karayoluna cephelidir.

260 ada 3 ve 4 parseller Konya-Karaman devlet karayolundan 1 parsel içeride yer almaktadırlar.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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 kullanımıdır. 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.

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup taşınmazlar arsa vasıflıdır. En etkin ve verimli kullanımlarının imar lejantlarına uygun bir şekilde olacağı ön görülmektedir.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

BÖLÜM 7

GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

7.1 Olumlu ve Olumsuz Etkenler

Olumlu Etkenler:

- 259 ada 1 parsel, 268 ada 1 parsel, 260 ada 1 parsellerin Konya Karaman yoluna cepheli olması
- Düz arazi yapısına sahip olmaları
- Uygulaması tamamlanmış net parsel olmaları
- Karaman il merkezine ve Kazımkarabekir ilçe merkezine yakın konumda olmaları

Olumsuz Etkenler:

- Bölgede yapılaşmanın seyrek olması
- Konu taşınmazların bulunduğu bölgede benzer niteliklerde çok sayıda boş parselin bulunması
- 260 ada 1 nolu parselin öğrenci yurdu imarlı, 268 ada 1 nolu parselin ibadet alanı imarlı olması ve özel mülkiyet eli ile tasarrufunun kısmen ve kısıtlı olması
- Bölge itibari ile altyapı ve imar yolları olanaklarının kısıtlı durumda olması
- Bölge itibari ile konut ve ticari mülkiyet üretimi açısından müteahhit taleplerinin seyrek olması

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

Raporda belirtilen değer bu raporun değerleme tarihi itibariyle değeridir. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir.

Bu rapordaki hiçbir yorum (söz konusu konular raporun devamında tartışılsa dahi) hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve değerleme 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. İş bu raporun hazırlanması ve sonuçlandırılması kapsamında, ilgili resmi kurumlardan gerekli incelemeler yapılmış olup, kurum uygulamaları nedeni ile tarafımıza yalnızca şifahi bilgi verilmiş ve belgelerin onaysız krokisi temin edilebilmiştir. Belge fotoğrafları rapor ekine görsel katkı amaçlı eklenmekle birlikte, hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılamaz.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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

Değerleme uzmanı mülk üzerinde veya yakınında bulunan- bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken değerin düşmesine neden olacak bu gibi maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile hiçbir sorumluluk kabul edilmez.

Değerleme raporuna dâhil edilen, (varsa) geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar 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 değerleme uzmanının zemin kirliliği etüdü çalışması yapması mümkün değildir. Bu nedenle görüldüğü kadarı ile herhangi bir zemin kirliliği sorunu 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 değerleme çalışması yapılmıştır.

İş bu rapor; Golda Gıda Sanayi ve Ticaret 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, değerleme tarihi itibariyle 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, değerleme raporu içeriğinde belirtilen değerlemeye konu senaryo ve kabuller ipoteğe dayalı teminat sistemlerinin geçerli olduğu finans kuruluşları nezdinde teminata dayalı değerleme sistemlerinde ve şartnamelerinde geçerliliği bulunmamaktadır. İş bu raporun ipoteğe 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 değerleme teknikleri nezdinde senaryo ve varsayımlarımızdan ötürü ulaşılan değerlerden ötürü firmamıza yönelik herhangi bir yaptırımı, tenkidi, fiyat beklentisi ve sorgulamasına açık olmayacaktır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

BÖLÜM 8

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE ANALİZİ

8.1 Değerlemede Kullanılan Yöntemler

Ülkemizde kullanılabilir olan üç farklı değerleme 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 takdiri 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 bilmese 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.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

8.2 Değerleme Çalışmasında Seçilen Değerleme Yöntemleri ve Analizi

Taşınmazların bulunduğu bölgede, değerleme konusu arsa vasıflı taşınmazlara emsal teşkil edecek yeterli sayıda gayrimenkulün bulunması sebebiyle emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmıştır. Değerleme çalışmasında ülkemizde kabul görmüş, Değerleme Standartları kapsamında yer alan Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı (bu yaklaşım kapsamında "Emsal Analizi") yöntemi kullanılmış olup, 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)

EMSAL NO	CİNSİ	AÇIKLAMA	ALANI	İSTENİLEN DEĞER	ÖNGÖRÜLEN DEĞER	BİRİM DEĞER	ŞEREFİYE DÜZELTMESİ	KONUM AVANTAJI	DÜZELTİLMİŞ BİRİM DEĞER	BİLGİ VEREN
1	ARSA	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda bulunan, Ticari Alanı imarlı benzer yapılaşma koşuluna sahip 1231 m2 arsa için 2.740.000 TL bedel talep edilmektedir.	1.231,00	2.740.000,00	2.600.000,00	2.112,10	1,15	1,1	₺2.671,81	SAHİBİ 5435759452
2	ARSA	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, 397 ada 14 parselde 786 m2 konut imarlı arsa için 1573000.000 TL bedel talep edilmektedir. Emsal taşınmaz 2 kat imar izinli olup Emsal:0.80 olarak belirtilmiştir.	786,00	1.573.000,00	1.500.000,00	1.908,40	1,2	1	₺2.290,08	SÜRŞEN PREMİUM EMLAK 5076654739
3	ARSA	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda,konut imarlı, benzer yapılaşma koşularına sahip 1325 m2 alanlı arsa 3.350.000 TL bedel ile pazarlanmaktadır.	1.325,00	3.350.000,00	3.200.000,00	2.415,09	1	1	₺2.415,09	SAHİBİ 5437702333
4	ARSA	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda,konut imarlı, benzer yapılaşma koşularına sahip 1231 m2 alanlı arsa 2.900.000 TL bedel ile pazarlanmaktadır.	1.231,00	2.900.000,00	2.600.000,00	2.112,10	1	1,05	₺2.217,71	SAHİBİ 5435759452
5	ARSA	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, 385 ADA 9 parselde 560 m2 konut imarlı arsa için 1.100.000 TL bedel talep edilmektedir. Emsal taşınmaz 3 kat imar izinli olup Emsal:1.80 olarak belirtilmiştir.	560,00	1.100.000,00	1.000.000,00	1.785,71	1,15	1	₺2.053,57	SÜRŞEN PREMİUM EMLAK 5076654739
6	ARSA	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda,konut imarlı, benzer yapılaşma koşularına sahip 647 m2 alanlı arsa 1.300.000 TL bedel ile pazarlanmaktadır	647,00	1.300.000,00	1.200.000,00	1.854,71	1,2	1,05	₺2.336,94	EZEL GAYRİMENKUL 5423466689

Yapılan emsal araştırmaları sonucunda, konu taşınmazlara yakın konumda yer alan, bölgedeki satılık arsa emsallerinden faydalanılarak emsal karşılaştırma ile piyasa değerine ulaşılmaktadır.
Konu taşınmazların bulunduğu bölgede Konut imarlı arsa değerlerinin emsal şartına, alanına ve konumuna göre değişiklik gösterdiği bilgisi alınmıştır.
* 259 ada 1 parsel sosyal tesis alanı imarlı olması sebebiyle imarlı olması sebebiyle değerinde indirgeme yapılarak değer takdir edilmiştir.

* 260 ada 1 parsel öğrenci yurdu ve ticaret alanı imarlı olması sebebiyle değerinde indirgeme yapılarak değer takdir edilmiştir.

* 268 ada 1 parsel ibadet alanı ve sosyal tesis alanı imarlı olup, taşınmazın sonuç değerine ulaşabilmek için her ne kadar emsal veriler dikkate alınsa da özel mülkiyet tarafından tasarrufunun oldukça kısıtlı durumda olması nedeni ile taşınmazın nihai değer takdiri, Kazımkarabekir Belediyesi Emlak Servisinden öğrenilmiş 2025 Emlak Rayiç Bedeli olan, 1.381,87 M2 GOLDA A.Ş. hissesi için 87.914 TL belirlenmiş, birim değer 63,62 TL/m² hesaplanmıştır. Rayiç değerin yıl başında belirlenmesi dikkate alınarak birim değerin yaklaşık %18 artış yapılarak 74,50 TL/m2 olabileceği öngörülmüştür.

*268 ada 1 parsel tapu kayıtlarında yer alan haciz şerhlerinin terkin edilmesinin maliyeti olması, terkin edilmesinin kolay olmaması, lehdarları arasında kamu kurumları olması dikkate alınarak takdir edilen piyasa birim değerinden %9 iskonto uygulanarak birim değer 74,50 TL/m2 x (1-0,1) =67,80 TL/m2 takdir edilmiştir.

** Bölge itibari ile henüz müteahhit talebi yoğunlaşmamış durumda olduğundan kat karşılığı oranları oluşmamıştır. Bu nedenle değerleme konusu taşınmazlardan imar planı kapsamı içerisinde olan taşınmazların değer takdiri için arsa-proje geliştirme çalışması yapılmamıştır.

ADA NO	PARSEL NO	YÜZ ÖLÇÜMÜ (M²)	BİRİM DEĞER (TL/M²)	DEĞER (TL)
259	1	2.534,19	2.300,00	5.830.000,00
260	1	5.708,60	2.760,00	15.755.000,00
260	3	4.722,68	2.300,00	10.860.000,00
260	4	412,05	2.305,00	950.000,00
TOPLAM DEĞER				33.395.000,00
YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER				**33.395.000**

268/1 GOLDA GIDA SANAYİ VE TİCARET A.Ş. HİSSE BEDELİ					
ADA NO	**PARSEL NO**	**YÜZ ÖLÇÜMÜ (M²)**	**HİSSE (M²)**	**BİRİM DEĞER (TL/M²)**	**DEĞER (TL)**
268	1	2.893,96	1.381,87	67,80	196.210,49
TAŞINMAZIN TOPLAM YUVARLATILMIŞ DEĞERİ					200.000
GOLDA A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER					95.500
GOLDA A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN YUVARLATILMIŞ DEĞERİ					**95.000**

TOPLAM TAŞINMAZLARIN DEĞERİ	***₺33.595.000,00***
TOPLAM HİSSE DEĞERİ	***₺33.490.000,00***

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Pazar yaklaşımı kapsamında, bilgisi alınan arsa niteliğindeki taşınmazlar emsal olarak karşılaştırılmıştır. Bu çerçevede Pazar Yaklaşımı ile taşınmazların hisselerinin tamam için toplam **KDV hariç 33.595.000.-TL (OTUZÜÇMİLYONBEŞYÜZDOKSANBEŞBİN.-TÜRK LİRASI),** 268 ada, 1 No.lu hisseli parselin yalnızca Golda Gıda Sanayi ve Tic. A.Ş. hisseleri baz alınarak taşınmazların tamamı için toplam **KDV hariç 33.490.000,00-TL (OTUZÜÇMİLYONDÖRTYÜZDOKSANBİN.-TÜRK LİRASI)** sonuç değere ulaşılmıştır.

8.2.1.2 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Rapora konu taşınmazların kira getiren bir mülk olmaması sebebi ile değerleme çalışmasında Kira Değeri Analizi yöntemi kullanılmamıştır.

8.2.2 Gelir Yaklaşımı

8.2.2.1 Nakit Gelir Akımları Analizi

Rapora konu taşınmazlar gelir getiren bir taşınmaz olmadığı için nakit akımları analizi kullanılmamıştır.

8.2.2.2 Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

Rapora konu taşınmazlar kira geliri v.b. geliri bulunmadığından bu yöntem kullanılmamıştır.

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

Rapora konu taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamakta olup, bu kapsamda Maliyet Yaklaşımı Yöntemi kullanılmamıştır.

8.3 Kullanılan Değerleme Yöntemleri ve Seçilme Nedenleri ile Kullanılmayanların Seçilmeme Nedenleri

Değerleme konusu taşınmazlar arsa vasfında olup taşınmaz, gelir getiren ve ticari niteliği bulunan bir taşınmaz olmadığından "Gelir Yaklaşımı" yöntemleri kullanılmamıştır. Parseller üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup, "Maliyet Yaklaşımı" yöntemi kullanılmamıştır. Bu nedenle SPK mevzuatı ve Değerleme ve Standartları kapsamında, taşınmazın değerlemesine uygun olan yaklaşımın Pazar Yaklaşımı olduğu öngörülmüş ve diğer yöntemler taşınmazın sonuç değerine ulaşmak noktasında uygulanmamıştır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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 değerleme çalışmalarımızdan edinilmiş bilgi ve tecrübelerden de istifade edilmiştir.
- Değerleme konusu taşınmazlar tapu kayıtlarında arsa vasıflı olup, parseller üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır.
- Yapmış olduğumuz kabul ve hesaplamalardan elde edilen verilerin bir arada incelenmesi neticesinde, değerleme konusu gayrimenkulün günümüz piyasa koşullarında KDV Hariç arsa ve tarla değerleri ayrı ayrı hesap edilmiştir.
- Taşınmazların değer takdiri, yalnızca Pazar Yaklaşımı ile yapıldığından, değerleme 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 19.11.2022 tarihinde ile 2022.BR.68, 04.12.2023 tarihinde 2023.BR.40 rapor numarası, 25.02.2025 tarih ve 2025.BR.03 rapor numarası ile şirketimiz tarafından değerleme 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. Rapora konu parseller üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır. Değerlemeye konu 259 ada 1 parsel, 260 ada 1, 3, 4 parseller arsa vasıflı boş parseller olması sebebi ile gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne alınmasında sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde engel teşkil edici bir durum

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

bulunmamaktadır. Kazımkarabekir belediyesi imar müdürlüğünden alınan bilgiye göre; parsellerin uygulaması yapılmış olup; inşaata başlanması için çap ve ruhsat almasında herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

268 ada 1 parsel arsa vasıflı olmasına karşın 1/1000 uygulama imar planında bir bölümünün ibadet alanı imarlı olması sebebi ile gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne alınması sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde engel teşkil etmektedir.

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 taşınmazlardan 268 ada 1 parsel 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 taşınmazın devredilmesinde tasarrufun kısıtlanabileceği değerlendirilmektedir. Taşınmazın değer takdirinde haciz şerhlerinin meydana getirebileceği kısıtlamalar birim değerde iskonto yapılarak dikkate alınmıştır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

BÖLÜM 10

SONUÇ

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

Taşınmazların mevcut hukuki koşulları, teknik altyapı ve yüzölçümü, ticari olarak lokasyon potansiyeli, reklam kabiliyeti ve algılanabilirliği parametreleri çerçevesinde; bölgedeki satılık emsal araştırmaları dikkate alınarak sonuç değere ulaşılmış ve Nihai Değer Takdiri yapılmıştır.

ADA NO	PARSEL NO	YÜZ ÖLÇÜMÜ (M²)	BİRİM DEĞER (TL/M²)	DEĞER (TL)
259	1	2.534,19	2.300,00	5.830.000,00
260	1	5.708,60	2.760,00	15.755.000,00
260	3	4.722,68	2.300,00	10.860.000,00
260	4	412,05	2.305,00	950.000,00
TOPLAM DEĞER				33.395.000,00
YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER				**33.395.000**

268/1 GOLDA GIDA SANAYİ VE TİCARET A.Ş. HİSSE BEDELİ					
ADA NO	**PARSEL NO**	**YÜZ ÖLÇÜMÜ (M²)**	**HİSSE (M²)**	**BİRİM DEĞER (TL/M²)**	**DEĞER (TL)**
268	1	2.893,96	1.381,87	74,50	198.815,05
TAŞINMAZIN TOPLAM YUVARLATILMIŞ DEĞERİ					200.000
GOLDA A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER					95.500
GOLDA A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN YUVARLATILMIŞ DEĞERİ					**95.000**

TOPLAM TAŞINMAZLARIN DEĞERİ	***₺33.595.000,00***
TOPLAM HİSSE DEĞERİ	***₺33.490.000,00***

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

DOLAR KURU ($)	**42,5102**
EURO KURU (£)	**49,5241**
TOPLAM DEĞER (TL) (GOLDA A.Ş. HİSSELERİ)	**33.490.000**
(OTUZÜÇMİLYONDÖRTYÜZDOKSANBİN.-TÜRKLİRASI)	
DOLAR($)	**787.810,93**
EURO (£)	**676.236,42**
KDV'li (%20) TOPLAM DEĞER (TL) (GOLDA A.Ş.)	**40.188.000**
(KIRKMİLYONYÜZSEKSENKİZBİN.-TÜRK LİRASI)	
KDV'li DOLAR ($)	**945.373,11**
KDV'li EURO (£)	**811.483,70**

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

Gayrimenkul projesi bu raporun konusu değildir.

İş bu rapor 03.12.2025 tarihinde 85 sayfa olarak hazırlanmış olup durumu ve kanaatimizi ifade eden ekspertiz raporumuzu bilgilerinize saygı ile sunarız.

KARAMAN İLİ, KAZIMKARABEKİR İLÇESİ, OBA MAHALLESİ SINIRLARI İÇERİSİNDE YER ALAN, GOLDA GIDA SANAYİ VE TİCARET A.Ş. MÜLKİYETİNDEKİ 260 ADA 3 NOLU PARSEL 4.722,68 M2, 260 ADA 1 NOLU PARSEL 5708,60 M2, 259 ADA 1 PARSEL 2534,19 M2, 268 ADA 1 NOLU PARSEL 2893,96 M2 İÇERİSİNDE 1381,87 M2 HİSSE, 260 ADA 4 PARSEL 412,05 M2 YÜZÖLÇÜMLÜ "ARSA" VASIFLI TAŞINMAZLARIN 03.12.2025 TARİHİNDE KDV hariç 33.610.000.-TL (OTUZÜÇMİLYONALTIYÜZONBİN.-TÜRK LİRASI), 268 ada, 1 No.lu hisseli parselin yalnızca Golda Gıda Sanayi ve Tic. A.Ş. hisseleri baz alınarak taşınmazların tamamı için toplam **KDV hariç 33.490.000,00-TL (OTUZÜÇMİLYONDÖRTYÜZDOKSANBİN.-TÜRK LİRASI)** OLARAK TAKDİR EDİLMİŞTİR.

SİGORTAYA ESAS DEĞER:0,00 TL

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

Furkan KARAOSMANOĞLU Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No: 409515)	Harun Ümit YAŞAR Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402262)

BÖLÜM 11

EKLER

11.1 Fotoğraflar

TAKBİS BELGESİ

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 12-11-2025-15:12

webtapu

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

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
035325045097	20251112-1282-F10395	4509

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz	Ada/Parsel:	259/1
Taşınmaz Kimlik No:	110661927	AT Yüzölçüm(m2):	2534.19
İl/İlçe:	KARAMAN/KAZIMKARABEKİR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Kazımkarabekir	Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	OBA Mah.	Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Mevkii:	KIZILYER	Blok/Kat/Giriş/BRNo:	
Cilt/Sayfa No:	2/190	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
542942834	(SN:8083115) GÖLDA GIDA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	2534.19	2534.19	3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Yüz	-

1 / 2

						Ölçüm ve Cins Değişikliği İşlemleri 12-10-2020 1921	

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **M8AACstmHmn** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

2 / 2

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

webtapu

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

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
035325045097	20251112-1282-F10395	4509

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz	Ada/Parsel:	260/1
Taşınmaz Kimlik No:	110661929	AT Yüzölçüm(m2):	5708.60
İl/İlçe:	KARAMAN/KAZIMKARABEKİR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Kazımkarabekir	Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	OBA Mah.	Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Mevkii:	KIZILYER	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	2/191	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
542943047	(SN:8083115) GOLDA GIDA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	5708.60	5708.60	3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Yüz	-

						Ölçüm ve Cins Değişikliği İşlemleri 12-10-2020 1921	

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **WEl6PctkX1S** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 12-11-2025-15:12

webtapu

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

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
035325045097	20251112-1282-F10395	4509

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz	Ada/Parsel:	260/3
Taşınmaz Kimlik No:	110661931	AT Yüzölçüm(m2):	4722.68
İl/İlçe:	KARAMAN/KAZIMKARABEKİR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Kazımkarabekir	Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	OBA Mah.	Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Mevkii:	KIZILYER	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	2/193	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
542943074	(SN:8083115) GOLDA GIDA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	4722.68	4722.68	3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Yüz	-

						Ölçüm ve Cins Değişikliği İşlemleri 12-10-2020 1921	

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **axXIf-Buz5H** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

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

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
035325045097	20251112-1282-F10395	4509

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz	Ada/Parsel:	260/4
Taşınmaz Kimlik No:	110661932	AT Yüzölçüm(m2):	412.05
İl/İlçe:	KARAMAN/KAZIMKARABEKİR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Kazımkarabekir	Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	OBA Mah.	Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Mevkii:	KIZILYER	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	2/194	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
542943077	(SN:8083115) GOLDA GIDA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	412.05	412.05	3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Yüz	-

						Ölçüm ve Cins Değişikliği İşlemleri 12-10-2020 1921	

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **86Zd_7mUxGx** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
035325045097	20251112-1282-F10395	4509

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz	Ada/Parsel:	268/1
Taşınmaz Kimlik No:	110661928	AT Yüzölçümü(m2):	2893.96
İl/İlçe:	KARAMAN/KAZIMKARABEKİR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Kazımkarabekir	Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	OBA Mah.	Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Mevkii:	KIZILYER	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	3/201	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	Diğer (Konusu: HAYATİ KOL UN VERGİ İLİŞİĞİ KESİLMİŞTİR.) Tarih: - Sayı: -(Şablon: Diğer)	(SN:8183948) KAZIMKARABEKİR MALMÜDÜRLÜĞÜ VKN:5410321292	Kazımkarabekir - 28-03-2025 09:25 - 853	

Beyan	Diğer (Konusu: MURİS AHMET ATAN IN VERASET VE İNTİKAL VERGİSİ YÖNÜNDEN İLİŞİĞİ KESİLMİŞTİR 16/10/2023 - 458730) Tarih: - Sayı: - (Şablon: Diğer)	(SN:8433231) ANKARA VERASET VE İNTİKAL VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:9240207051	Kazımkarabekir - 17-10-2023 13:18 - 3776	
Beyan	Diğer (Konusu: KAZIM BEKTAŞ in Veraset ve İntikal İlişiği Kesilmiştir) Tarih: - Sayı: -(Şablon: Diğer)	(SN:8402126) ANKARA VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI VERASET VE İNTİKAL VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:9240207051	Kazımkarabekir - 09-10-2023 14:09 - 3711	
Beyan	Diğer (Konusu: MURİS İSMAİL BEKTAŞ IN VERASET VE İNTİKAL VERGİSİ YÖNÜNDEN İLİŞİĞİ KESİLMİŞTİR, 05/10/2023 - 15146) Tarih: - Sayı: - (Şablon: Diğer)	(SN:8173407) KARAMAN VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:5180303557	Kazımkarabekir - 06-10-2023 16:45 - 3698	
Beyan	Diğer (Konusu: Hayati KOL un Veraset ve İntikal İlişiği Kesilmiştir.) Tarih: 12/09/2023 Sayı: 12596(Şablon: Diğer)	(SN:8183948) KAZIMKARABEKİR MALMÜDÜRLÜĞÜ VKN:5410321292	Kazımkarabekir - 18-09-2023 16:32 - 3468	
Beyan	Diğer (Konusu: MURİS DURMUŞ ERCAN IN VERASET VE İNTİKAL VERGİSİ YÖNÜNDEN İLİŞİĞİ KESİLMİŞTİR. 31/03/2022 - 49865) Tarih: - Sayı: -(Şablon: Diğer)	(SN:8353879) ALAADDİN VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:0470054573	Kazımkarabekir - 31-03-2022 16:21 - 888	
Beyan	Diğer (Konusu: MEHMET YETİŞTİ in veraset ve intikal ilişiği kesilmiştir.) Tarih: 23/12/2021 Sayı: 20073(Şablon: Diğer)	(SN:8183948) KAZIMKARABEKİR MALMÜDÜRLÜĞÜ VKN:5410321292	Kazımkarabekir - 29-12-2021 09:36 - 3652	

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Beyan	Diğer (Konusu: MURİS MUZAFFER KÜÇÜKŞEN IN VERASET VE İNTİKAL VERGİSİ YÖNÜNDEN İLİŞİĞİ KESİLMİŞTİR. 04/06/2021 - 7250) Tarih: - Sayı: -(Şablon: Diğer)	(SN:8173407) KARAMAN VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:5180303557	Kazımkarabekir - 07-06-2021 15:35 - 1217	
Beyan	Diğer (Konusu: MURİS İBRAHİM YETİŞTİ NİN VERASET VE İNTİKAL VERGİSİ YÖNÜNDEN İLİŞİĞİ KESİLMİŞTİR. 17/03/2021 - E.3244) Tarih: - Sayı: -(Şablon: Diğer)	(SN:8173407) KARAMAN VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:5180303557	Kazımkarabekir - 19-03-2021 10:53 - 663	
Beyan	Diğer (Konusu: MURİS ZEYNEP YETİŞTİ NİN VERASET VE İNTİKAL VERGİSİ YÖNÜDEN İLİŞİĞİ KESİLMİŞTİR. 17/03/2021 - E.3252) Tarih: - Sayı: -(Şablon: Diğer)	(SN:8173407) KARAMAN VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:5180303557	Kazımkarabekir - 19-03-2021 10:41 - 662	
Beyan	Diğer (Konusu: MURİS FATMA YETİŞTİ NİN VERASET VE İNTİKAL VERGİSİ YÖNÜNDEN İLİŞİĞİ KESİLMİŞTİR. 01/03/2021 - E.2388) Tarih: - Sayı: -(Şablon: Diğer)	(SN:8183948) KAZIMKARABEKİR MALMÜDÜRLÜĞÜ VKN:5410321292	Kazımkarabekir - 02-03-2021 10:24 - 507	
Beyan	Diğer (Konusu: MURİS DUDU BEKTAŞ IN VERASET VE İNTİKAL VERGİSİ YÖNÜNDEN İLİŞİĞİ KESİLMİŞTİR. 02/10/2020 - E.13199) Tarih: - Sayı: - (Şablon: Diğer)	(SN:8183948) KAZIMKARABEKİR MALMÜDÜRLÜĞÜ VKN:5410321292	Kazımkarabekir - 05-10-2020 09:30 - 1869	
Beyan	Diğer (Konusu: MURİS HASAN HÜSEYİN BEKTAŞ IN VERASET VE İNTİKAL VERGİSİ YÖNÜNDEN İLİŞİĞİ KESİLMİŞTİR. 02/10/2020 - E.13174) Tarih: - Sayı: -(Şablon: Diğer)	(SN:8183948) KAZIMKARABEKİR MALMÜDÜRLÜĞÜ VKN:5410321292	Kazımkarabekir - 05-10-2020 09:23 - 1868	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

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

3 / 28

542942839	(SN:94754485) SEVDA ARSAL : SELAHATTİN Kızı	-	7/2400	8.44	2893.96	3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Yüz Ölçüm ve Cins Değişikliği İşlemleri 12-10-2020 1921	-
542942841	(SN:94754492) NİHAL BARDAKÇI : MEHMET ADİL Kızı	-	5/2400	6.03	2893.96	3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Yüz Ölçüm ve Cins Değişikliği İşlemleri 12-10-2020 1921	-
542942842	(SN:173022847) ŞEFİKA KAYA : İSMAİL Kızı	-	10/2400	12.06	2893.96	3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Yüz Ölçüm ve Cins Değişikliği İşlemleri 12-10-2020 1921	-
542942843	(SN:94880157) ABDURRAHMAN EVREN : KEMAL Oğlu	-	38/2400	45.82	2893.96	3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Yüz	-

4 / 28

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

						Ölçüm ve Cins Değişikliği İşlemleri 12-10-2020 1921	
542942844	(SN:94878755) HACI ÖMER ARSAL : MEHMET Oğlu	-	37/2400	44.62	2893.96	3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Yüz Ölçüm ve Cins Değişikliği İşlemleri 12-10-2020 1921	-
542942846	(SN:47171024) SAVAŞ ARSAL : SELAHATTİN Oğlu	-	7/2400	8.44	2893.96	3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Yüz Ölçüm ve Cins Değişikliği İşlemleri 12-10-2020 1921	-
542942847	(SN:94876753) TAHSİN ARSAL : MEHMET Oğlu	-	3/2400	3.62	2893.96	3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Yüz Ölçüm ve Cins Değişikliği İşlemleri 12-10-2020 1921	-

5 / 28

542942853	(SN:94754005) NESİBE BACAK : ABDULLAH Kızı	-	6/2400	7.23	2893.96	3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Yüz Ölçüm ve Cins Değişikliği İşlemleri 12-10-2020 1921	-
542942854	(SN:94754520) VEYSEL YETİŞTİ : MEHMET Oğlu	-	38/2400	45.82	2893.96	3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Yüz Ölçüm ve Cins Değişikliği İşlemleri 12-10-2020 1921	-
542942855	(SN:94810538) AHMET ATAN : ŞEVKET Oğlu	-	45/2400	54.26	2893.96	3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Yüz Ölçüm ve Cins Değişikliği İşlemleri 12-10-2020 1921	-
542942856	(SN:94790345) ALİ BARDAKÇI : OSMAN Oğlu	-	28/2400	33.76	2893.96	3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Yüz	-

6 / 28

BİLGİ AMAÇLIDIR

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

						Ölçüm ve Cins Değişikliği İşlemleri 12-10-2020 1921	
542942857	(SN:94754508) SELAMİ BEKTAŞ : İBRAHİM Oğlu	-	7/2400	8.44	2893.96	3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Yüz Ölçüm ve Cins Değişikliği İşlemleri 12-10-2020 1921	-
542942858	(SN:94754511) ALİ RİZA BEKTAŞ : İBRAHİM Oğlu	-	7/2400	8.44	2893.96	3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Yüz Ölçüm ve Cins Değişikliği İşlemleri 12-10-2020 1921	-
542942859	(SN:94754506) MAKBULE BOYACIOĞLU : İBRAHİM Kızı	-	7/2400	8.44	2893.96	3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Yüz Ölçüm ve Cins Değişikliği İşlemleri 12-10-2020 1921	-

542942860	(SN:94754002) ABDURRAHMAN YETİŞTİ : BEKİR Oğlu	-	13/2400	15.68	2893.96	3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Yüz Ölçüm ve Cins Değişikliği İşlemleri 12-10-2020 1921	-
542942861	(SN:94753993) SEVİM YETİŞTİ : HAMZA Kızı	-	5/2400	6.03	2893.96	3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Yüz Ölçüm ve Cins Değişikliği İşlemleri 12-10-2020 1921	-
542942862	(SN:94754515) REYHAN BAYRAM : TALİP Kızı	-	14/2400	16.88	2893.96	3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Yüz Ölçüm ve Cins Değişikliği İşlemleri 12-10-2020 1921	-
542942863	(SN:94754525) ERHAN ARSAL : SABİT Oğlu	-	3/2400	3.62	2893.96	3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Yüz	-

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

						Ölçüm ve Cins Değişikliği İşlemleri 12-10-2020 1921	
542942866	(SN:112043952) HASAN HÜSEYİN BİLGİN : HASAN Oğlu	-	7/150	135.05	2893.96	3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Yüz Ölçüm ve Cins Değişikliği İşlemleri 12-10-2020 1921	-
542942867	(SN:94836419) MEHMET GÜNGÖR BAYBUT : HASAN Oğlu	-	11/2400	13.26	2893.96	3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Yüz Ölçüm ve Cins Değişikliği İşlemleri 12-10-2020 1921	-
542942877	(SN:94792395) ABİT GÜRSOY : AHMET Oğlu	-	43/400	311.10	2893.96	3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Yüz Ölçüm ve Cins Değişikliği İşlemleri 12-10-2020 1921	-

542942878	(SN:165645812) FATMANUR ÜNAL : MUSTAFA Kızı	-	13/600	62.70	2893.96	3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Yüz Ölçüm ve Cins Değişikliği İşlemleri 12-10-2020 1921	-
542942879	(SN:94753995) İBRAHİM YETİŞTİ : MUSTAFA Oğlu	-	11/1200	26.53	2893.96	3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Yüz Ölçüm ve Cins Değişikliği İşlemleri 12-10-2020 1921	-
542942880	(SN:168665641) MUHARREM ESER : YUSUF CEVAT Oğlu	-	19/1200	45.82	2893.96	3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Yüz Ölçüm ve Cins Değişikliği İşlemleri 12-10-2020 1921	-
542942892	(SN:94779701) HATİCE ÇELEBİ : KEMALETTİN Kızı	-	19/800	68.73	2893.96	3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Yüz	-

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

						Ölçüm ve Cins Değişikliği İşlemleri 12-10-2020 1921	
542942893	(SN:8083115) GOLDA GIDA SANAYI VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	191/400	1381.87	2893.96	3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Yüz Ölçüm ve Cins Değişikliği İşlemleri 12-10-2020 1921	-
542942901	(SN:32814307) AHMET CAFER ATALAY : EMİN Oğlu	65493331	1/100	28.94	2893.96	3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Yüz Ölçüm ve Cins Değişikliği İşlemleri 12-10-2020 1921	-
542942902	(SN:112339257) AYFER BEŞİBİRLİK : EMİN Kızı	65493331	1/100	28.94	2893.96	3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Yüz Ölçüm ve Cins Değişikliği İşlemleri 12-10-2020 1921	-

542942903	(SN:154532727) NEDİM HAN ATALAY : EMİN Oğlu	65493331	1/100	28.94	2893.96	3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Yüz Ölçüm ve Cins Değişikliği İşlemleri 12-10-2020 1921	-
542942904	(SN:155906354) NİLÜFER ERİŞ : EMİN Kızı	65493331	1/100	28.94	2893.96	3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Yüz Ölçüm ve Cins Değişikliği İşlemleri 12-10-2020 1921	-
542942905	(SN:177112764) CEMİLE ŞİMŞEK : ALİ ULVİ Kızı	73094795	7/5120	3.96	2893.96	3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Yüz Ölçüm ve Cins Değişikliği İşlemleri 12-10-2020 1921	-
542942906	(SN:177112769) ŞERİFE ÜNSAL : ALİ ULVİ Kızı	73094795	7/5120	3.96	2893.96	3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Yüz	-

BİLGİ AMAÇLIDIR

						Ölçüm ve Cins Değişikliği İşlemleri 12-10-2020 1921	
542942956	(SN:177112773) FATMA YÜCEL : ALİ ULVİ Kızı	73094795	7/5120	3.96	2893.96	3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Yüz Ölçüm ve Cins Değişikliği İşlemleri 12-10-2020 1921	-
542942957	(SN:94783523) MUSTAFA YETİŞTİ : ALİ ULVİ Oğlu	73094795	7/5120	3.96	2893.96	3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Yüz Ölçüm ve Cins Değişikliği İşlemleri 12-10-2020 1921	-
542942958	(SN:94833064) İBRAHİM YETİŞTİ : ALİ ULVİ Oğlu	73094795	7/5120	3.96	2893.96	3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Yüz Ölçüm ve Cins Değişikliği İşlemleri 12-10-2020 1921	-

542942959	(SN:177112759) NESLİ ŞİMŞEK : ALİ ULVİ Kızı	73094795	49/25600	5.54	2893.96	3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Yüz Ölçüm ve Cins Değişikliği İşlemleri 12-10-2020 1921	-
542942982	(SN:157801864) ŞERİFE BEKTAŞ : EYÜP Kızı	-	7/1200	16.88	2893.96	3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Yüz Ölçüm ve Cins Değişikliği İşlemleri 12-10-2020 1921	-
542942983	(SN:32460640) HAYATİ BEKTAŞ : HASAN HÜSEYİN Oğlu	90817052	7/4800	4.22	2893.96	3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Yüz Ölçüm ve Cins Değişikliği İşlemleri 12-10-2020 1921	-
542942984	(SN:94779019) HACER BARDAKÇI : HASAN HÜSEYİN Kızı	90817052	7/4800	4.22	2893.96	3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Yüz	-

BİLGİ AMAÇLIDIR

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

						Ölçüm ve Cins Değişikliği İşlemleri 12-10-2020 1921	
542942985	(SN:94784360) HACI İSMAİL BEKTAŞ : HASAN HÜSEYİN Oğlu	90817052	7/4800	4.22	2893.96	3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Yüz Ölçüm ve Cins Değişikliği İşlemleri 12-10-2020 1921	-
542942986	(SN:94839526) SALİHA KOCABAŞ : HASAN HÜSEYİN Kızı	90817052	7/4800	4.22	2893.96	3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Yüz Ölçüm ve Cins Değişikliği İşlemleri 12-10-2020 1921	-
553088016	(SN:172043003) ŞERİFE PEKUYGUN : MUSTAFA Kızı	92733705	11/6400	4.97	2893.96	İntikal 07-12-2020 2416	-
553088017	(SN:162755282) İBRAHİM TÜRKOĞLU : MUSTAFA Oğlu	92733705	11/6400	4.97	2893.96	İntikal 07-12-2020 2416	-
553088018	(SN:16265656) HİKMET TÜRKOĞLU : MEHMET Kızı	92733705	11/9600	3.32	2893.96	İntikal 07-12-2020 2416	-

553088019	(SN:172043003) ŞERİFE PEKUYGUN : MUSTAFA Kızı	92733704	11/28800	1.11	2893.96	İntikal 07-12-2020 2416	-
553088020	(SN:162755282) İBRAHİM TÜRKOĞLU : MUSTAFA Oğlu	92733704	11/28800	1.11	2893.96	İntikal 07-12-2020 2416	-
553088021	(SN:16265656) HİKMET TÜRKOĞLU : MEHMET Kızı	92733704	11/28800	1.11	2893.96	İntikal 07-12-2020 2416	-
553088062	(SN:173022847) ŞEFİKA KAYA : İSMAİL Kızı	92733704	11/9600	3.32	2893.96	İntikal 07-12-2020 2416	-
553088063	(SN:94787318) MUSA TÜRKOĞLU : İSMAİL Oğlu	92733704	11/9600	3.32	2893.96	İntikal 07-12-2020 2416	-
553088064	(SN:167243195) ŞEFİKA AĞAOĞLU : MEHMET GÜNGÖR Kızı	92733704	11/38400	0.83	2893.96	İntikal 07-12-2020 2416	-
553088065	(SN:167243216) EMSAL SOLMAZ : MEHMET GÜNGÖR Kızı	92733704	11/38400	0.83	2893.96	İntikal 07-12-2020 2416	-
553088066	(SN:167243250) AYŞEGÜL TÖRÖN : MEHMET GÜNGÖR Kızı	92733704	11/38400	0.83	2893.96	İntikal 07-12-2020 2416	-
553088067	(SN:161986578) MAHŞEKER ZIVLAK : MEHMET GÜNGÖR Kızı	92733704	11/38400	0.83	2893.96	İntikal 07-12-2020 2416	-
584761320	(SN:94779091) HAVVA KÜÇÜKŞEN : İBRAHİM Kızı	97319495	1/2400	1.21	2893.96	İntikal 28-05-2021 1159	-
584761322	(SN:184165417) RAŞİT KÜÇÜKŞEN : MUZAFFER Oğlu	97319495	1/2400	1.21	2893.96	İntikal 28-05-2021	-

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

						1159	
584761324	(SN:184165434) İBRAHİM KÜÇÜKŞEN : MUZAFFER Oğlu	97319495	1/2400	1.21	2893.96	İntikal 28-05-2021 1159	-
584761328	(SN:184165497) DİLEK METE : MUZAFFER Kızı	97319495	1/2400	1.21	2893.96	İntikal 28-05-2021 1159	-
584761505	(SN:94790041) ZELİHA EREN : MEHMET RAŞİT Kızı	97319495	1/600	4.82	2893.96	İntikal 28-05-2021 1159	-
584761506	(SN:94790044) HAŞİM KÜÇÜKŞEN : MEHMET RAŞİT Oğlu	97319495	1/600	4.82	2893.96	İntikal 28-05-2021 1159	-
584761507	(SN:94790042) RAŞİDE ELDOĞAN : MEHMET RAŞİT Kızı	97319495	1/600	4.82	2893.96	İntikal 28-05-2021 1159	-
584761508	(SN:74529625) YAŞAR YALÇIN : EYUP Kızı	97319495	1/450	6.43	2893.96	İntikal 28-05-2021 1159	-
584761509	(SN:170184057) EMİNE TURAN : EYÜP Kızı	97319495	1/450	6.43	2893.96	İntikal 28-05-2021 1159	-
584761510	(SN:170184336) HAVVA TEKİN : MEHMET Kızı	97319495	1/450	6.43	2893.96	İntikal 28-05-2021 1159	-
584761511	(SN:94832183) MEHMET BAYAV : ALİ Oğlu	97319495	1/600	4.82	2893.96	İntikal 28-05-2021 1159	-
584761512	(SN:94793671) KADİR BAYAV : ALİ Oğlu	97319495	1/600	4.82	2893.96	İntikal 28-05-2021 1159	-
584761513	(SN:94788074) HATİCE BULUT : ALİ	97319495	1/600	4.82	2893.96	İntikal	-

	Kızı					28-05-2021 1159	
584761514	(SN:94778559) SANİYE MAYDA : ALİ Kızı	97319495	1/600	4.82	2893.96	İntikal 28-05-2021 1159	-
627740181	(SN:94779830) AYŞE YETİŞTİ : MUSTAFA Kızı	104665793	1/9600	0.30	2893.96	İntikal 16-12-2021 3494	-
627740182	(SN:94754520) VEYSEL YETİŞTİ : MEHMET Oğlu	104665793	1/16000	0.18	2893.96	İntikal 16-12-2021 3494	-
627740183	(SN:17351531) AYSEL YETİŞTİ : MEHMET Kızı	104665793	1/16000	0.18	2893.96	İntikal 16-12-2021 3494	-
627740184	(SN:94784132) YÜKSEL YETİŞTİ : MEHMET Oğlu	104665793	1/16000	0.18	2893.96	İntikal 16-12-2021 3494	-
627740185	(SN:94841332) SÜLEYMAN SIRRI YETİŞTİ : MEHMET Oğlu	104665793	1/16000	0.18	2893.96	İntikal 16-12-2021 3494	-
627740186	(SN:94808121) YAKUP YETİŞTİ : MEHMET Oğlu	104665793	1/16000	0.18	2893.96	İntikal 16-12-2021 3494	-
627740379	(SN:94779100) HAMİDE SOBAYOĞLU : BEKİR Kızı	104665793	1/16800	0.17	2893.96	İntikal 16-12-2021 3494	-
627740380	(SN:94752253) MERVE YETİŞTİ : ABDULLAH Kızı	104665793	1/48000	0.06	2893.96	İntikal 16-12-2021 3494	-
627740381	(SN:171394684) SEFA YETİŞTİ : ABDULLAH Kızı	104665793	1/48000	0.06	2893.96	İntikal 16-12-2021 3494	-

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

627740382	(SN:94787339) BÜŞRA YETİŞTİ DEMİR : ABDULLAH Kızı	10466579 3	1/48000	0.06	2893.96	İntikal 16-12-2021 3494	-
627740383	(SN:14741388) ŞERİFE YETİŞTİ : İBRAHİM Kızı	10466579 3	1/48000	0.06	2893.96	İntikal 16-12-2021 3494	-
627740384	(SN:178045723) ABDULLAH YETİŞTİ : İBRAHİM Oğlu	10466579 3	1/12800	0.23	2893.96	İntikal 16-12-2021 3494	-
627740385	(SN:161747152) YUSUF YETİŞTİ : BEKİR Oğlu	10466579 3	1/16800	0.17	2893.96	İntikal 16-12-2021 3494	-
627740386	(SN:178045710) HAMZA YETİŞTİ : İBRAHİM Oğlu	10466579 3	1/12800	0.23	2893.96	İntikal 16-12-2021 3494	-
627740387	(SN:178043150) ŞERAFETTİN YETİŞTİ : BEKİR Oğlu	10466579 3	1/16800	0.17	2893.96	İntikal 16-12-2021 3494	-
627740388	(SN:178043101) KADİR YETİŞTİ : BEKİR Oğlu	10466579 3	1/16800	0.17	2893.96	İntikal 16-12-2021 3494	-
627740389	(SN:94815466) RAMAZAN YETİŞTİ : İBRAHİM Oğlu	10466579 3	1/12800	0.23	2893.96	İntikal 16-12-2021 3494	-
627740390	(SN:153675623) SELAHATTİN YETİŞTİ : İBRAHİM Oğlu	10466579 3	1/12800	0.23	2893.96	İntikal 16-12-2021 3494	-
627740391	(SN:94753993) SEVİM YETİŞTİ : HAMZA Kızı	10466579 3	1/9600	0.30	2893.96	İntikal 16-12-2021 3494	-
627740392	(SN:94754004) ŞEMSİYE YETİŞTİ : HASAN Kızı	10466579 3	1/12000	0.24	2893.96	İntikal 16-12-2021	-

						3494	
627740393	(SN:178045635) MEHMET YETİŞTİ : HASAN Oğlu	10466579 3	1/12000	0.24	2893.96	İntikal 16-12-2021 3494	-
627740394	(SN:178043047) ABDURRAHMAN YETİŞTİ : BEKİR Oğlu	10466579 3	1/16800	0.17	2893.96	İntikal 16-12-2021 3494	-
627740395	(SN:94753998) SELVİNAZ EMRE : HASAN Kızı	10466579 3	1/12000	0.24	2893.96	İntikal 16-12-2021 3494	-
627740396	(SN:178043074) ZEYNEP ÇETİN : BEKİR Kızı	10466579 3	1/16800	0.17	2893.96	İntikal 16-12-2021 3494	-
627740397	(SN:94754005) NESİBE BACAK : ABDULLAH Kızı	10466579 3	1/2400	1.21	2893.96	İntikal 16-12-2021 3494	-
627740398	(SN:94784363) ZELİHA ÖZALP : BEKİR Kızı	10466579 3	1/16800	0.17	2893.96	İntikal 16-12-2021 3494	-
627740399	(SN:178045618) HATİCE BÜYÜKSARAÇ : HASAN Kızı	10466579 3	1/12000	0.24	2893.96	İntikal 16-12-2021 3494	-
655888548	(SN:94779882) FADİM ERCAN : SADIK Kızı	10867244 1	23/4800	13.87	2893.96	İntikal 15-04-2022 1038	-
655888549	(SN:171800244) ERSEN ERCAN : DURMUŞ Oğlu	10867244 1	23/4800	13.87	2893.96	İntikal 15-04-2022 1038	-
655888552	(SN:94816050) FATMA ERCAN YILDIZ : DURMUŞ Kızı	10867244 1	23/4800	13.87	2893.96	İntikal 15-04-2022 1038	-
655888555	(SN:186969974) NADİRE YÜKSEL :	10867244	23/4800	13.87	2893.96	İntikal	-

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

	DURMUŞ Kızı	1				15-04-2022 1038	
718659889	(SN:163809953) MUAZZEZ KOL : MEHMET Kızı	11798494 5	13/25600	1.47	2893.96	İntikal 22-12-2022 3665	-
718659891	(SN:16122457) AHMET KOL : HAYATİ Oğlu	11798494 5	13/4800	7.84	2893.96	İntikal 22-12-2022 3665	-
718659892	(SN:32348079) TAYFUR KOL : HAYATİ Oğlu	11798494 5	13/4800	7.84	2893.96	İntikal 22-12-2022 3665	-
718659894	(SN:92704610) ADNAN KOL : HAYATİ Oğlu	11798494 5	13/4800	7.84	2893.96	İntikal 22-12-2022 3665	-
718659896	(SN:163809869) SEHER CENK : HAYATİ Kızı	11798494 5	13/4800	7.84	2893.96	İntikal 22-12-2022 3665	-
718659899	(SN:163809926) HAYATİ KOL : MUAMMER Oğlu	11798494 5	169/15360 0	3.18	2893.96	İntikal 22-12-2022 3665	-
718659900	(SN:163809939) FATMA ARISOY : MUAMMER Kızı	11798494 5	169/15360 0	3.18	2893.96	İntikal 22-12-2022 3665	-
718870372	(SN:158307126) FADİMANA ÇÖLMEKÇİ : HAYATİ Kızı	11798494 5	13/4800	7.84	2893.96	İntikal 22-12-2022 3665	-
773445891	(SN:73776692) NURHAYAT BEKTAŞ ÜNVER : İSMAİL Kızı	12719530 4	13/14400	2.61	2893.96	İntikal 29-09-2023 3603	-
773445893	(SN:94794361) CEVHER YILMAZ : İSMAİL Kızı	12719530 4	13/14400	2.61	2893.96	İntikal 29-09-2023 3603	-

773445894	(SN:94790537) KEMALETTİN BEKTAŞ : İSMAİL Oğlu	12719530 4	13/14400	2.61	2893.96	İntikal 29-09-2023 3603	-
773445896	(SN:184213836) FATMA EREN : İSMAİL Kızı	12719530 4	13/14400	2.61	2893.96	İntikal 29-09-2023 3603	-
773445897	(SN:9785936) NURİ CEVAT BEKTAŞ : İSMAİL Oğlu	12719530 4	13/14400	2.61	2893.96	İntikal 29-09-2023 3603	-
773445899	(SN:103323014) EYÜP CELALETTİN BEKTAŞ : KAZIM Oğlu	12719530 4	13/14400	2.61	2893.96	İntikal 29-09-2023 3603	-
802341265	(SN:190908580) NAGİHAN ARSAL : ÖMER Kızı	13209612 9	1/3200	0.90	2893.96	İntikal 13-02-2024 390	-
802341266	(SN:186622764) MEHMET ARSAL : SERVET MUHSİN Oğlu	13209612 9	3/12800	0.68	2893.96	İntikal 13-02-2024 390	-
802341267	(SN:186622800) BAKİ ARSAL : SERVET MUHSİN Oğlu	13209612 9	3/12800	0.68	2893.96	İntikal 13-02-2024 390	-
802341268	(SN:186218781) AYŞE ASUMAN UZUN : SERVET MUHSİN Kızı	13209612 9	3/12800	0.68	2893.96	İntikal 13-02-2024 390	-
802341269	(SN:186622850) YASEMİN AKYILDIZ : SERVET MUHSİN Kızı	13209612 9	3/12800	0.68	2893.96	İntikal 13-02-2024 390	-
850600414	(SN:2861352) KARAMAN KAZIMKARABEKİR BELEDİYESİ V	-	3/160	54.26	2893.96	Satış 25-11-2024 3360	-
886167464	(SN:94775895) AYŞE BOYACIOĞLU : YUSUF Kızı	14924630 5	7/9600	2.11	2893.96	Birden Fazla Ölüm Halinde	-

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

						İntikal 09-07-2025 2015	
886167465	(SN:94830406) AYŞE ÖNAL : MEHMET Kızı	149246305	7/9600	2.11	2893.96	Birden Fazla Ölüm Halinde İntikal 09-07-2025 2015	-
886167466	(SN:94841041) ŞERİFE ULUER : MEHMET Kızı	149246305	7/9600	2.11	2893.96	Birden Fazla Ölüm Halinde İntikal 09-07-2025 2015	-
886167510	(SN:156250635) FADİME BOYACIOĞLU : MEHMET Kızı	149246305	7/38400	0.53	2893.96	Birden Fazla Ölüm Halinde İntikal 09-07-2025 2015	-
886167511	(SN:156250568) KAZİME BOYACIOĞLU : MUSTAFA Kızı	149246305	7/38400	0.53	2893.96	Birden Fazla Ölüm Halinde İntikal 09-07-2025 2015	-
886167513	(SN:156250660) SERDAR BOYACIOĞLU : MUSTAFA Oğlu	149246305	7/38400	0.53	2893.96	Birden Fazla Ölüm Halinde İntikal 09-07-2025 2015	-
886167514	(SN:156250536) SERKAN BOYACIOĞLU : MUSTAFA Oğlu	149246305	7/38400	0.53	2893.96	Birden Fazla Ölüm Halinde İntikal 09-07-2025 2015	-

902535650	(SN:178043074) ZEYNEP ÇETİN : BEKİR Kızı	152729445	17/5600	8.79	2893.96	İntikal 01-10-2025 2951	-
902535652	(SN:94779100) HAMİDE SOBAYOĞLU : BEKİR Kızı	152729445	17/5600	8.79	2893.96	İntikal 01-10-2025 2951	-
902535655	(SN:178043047) ABDURRAHMAN YETİŞTİ : BEKİR Oğlu	152729445	17/5600	8.79	2893.96	İntikal 01-10-2025 2951	-
902535657	(SN:178043101) KADİR YETİŞTİ : BEKİR Oğlu	152729445	17/5600	8.79	2893.96	İntikal 01-10-2025 2951	-
902535660	(SN:94784363) ZELİHA ÖZALP : BEKİR Kızı	152729445	17/5600	8.79	2893.96	İntikal 01-10-2025 2951	-
902535663	(SN:178043150) ŞEREFETTİN YETİŞTİ : BEKİR Oğlu	152729445	17/5600	8.79	2893.96	İntikal 01-10-2025 2951	-
902535665	(SN:94837925) YUSUF YETİŞTİ : BEKİR Oğlu	152729445	17/5600	8.79	2893.96	İntikal 01-10-2025 2951	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Malik bizzat gelmeden tasarrufi işlem yapılamaz. (Elektronik sistem üzerinden yukarıda belirttiğim hisselerim üzerine tapu müdürlüğüne bizzat gitmeden	SEVDA ARSAL			

	tasarrufu işlem yapılmamasına yönelik belirtmenin tesis edilmesini, bu belirtme kaldırılmadan hissem üzerinde hiçbir şekilde vekaleten işlem yapamayacağımı, bu belirtmenin mahkemeler, icra müdürlükleri ile diğer kamu kurumlarından gelen taleplerin karşılanmasına engel teşkil etmediğini ve bu belirtmenin kaldırılması için bizzat talebimin olması gerektiğini bildiğimi, belirtmenin tüm sonuçlarını kabul ettiğimi kabul ve taahhüt ederim.)				
Serh	Kamu Haczi : İSTANBUL SOSYAL GÜVENLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ KADIKÖY SOSYAL GÜVENLİK MERKEZİ nin 02/01/2014 tarih 44335 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 77863.79 TL (Alacaklı : KADIKÖY SOSYAL GÜVENLİK MERKEZİ İSTANBUL)	SEVDA ARSAL		Kazımkarabekir - 27-01-2014 16:24 - 66	
Serh	İcrai Haciz : Kahramanmaraş İcra Dairesi nin 12/06/2025 tarih 2025/8759 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 21903.31 TL bedel ile Alacaklı : Aykut Erdoğdu lehine haciz işlenmiştir.	VEYSEL YETİŞTİ		Kazımkarabekir - 12-06-2025 11:47 - 1593	
Serh	Kamu Haczi : 042254 ALAADDİN Vergi Dairesi nin 30/04/2025 tarih 88027 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 16384.03 TL (Alacaklı : 042254 ALAADDİN Vergi Dairesi)	KADİR BAYAV		Kazımkarabekir - 30-04-2025 08:22 - 1104	
Serh	Kamu Haczi : KONYA ALAADDİN VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ nin 09/07/2019 tarih 66941 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 19015.71 TL (Alacaklı : KONYA ALAADDİN VERGİ DAİRESİ)	SANİYE MAYDA		Kazımkarabekir - 09-07-2019 12:01 - 826	

Serh	Kamu Haczi : 042254 ALAADDİN Vergi Dairesi nin 06/11/2023 tarih 180524 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 47702.54 TL (Alacaklı : 042254 ALAADDİN Vergi Dairesi)	SANİYE MAYDA		Kazımkarabekir - 06-11-2023 12:25 - 4020	
Serh	İcrai Haciz : Kahramanmaraş İcra Dairesi nin 12/06/2025 tarih 2025/8759 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 21903.31 TL bedel ile Alacaklı : Aykut Erdoğdu lehine haciz işlenmiştir.	VEYSEL YETİŞTİ		Kazımkarabekir - 12-06-2025 11:47 - 1593	
Serh	İcrai Haciz : Karaman İcra Dairesi nin 15/02/2022 tarih 2017/8744 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 683145.28 TL bedel ile Alacaklı : Sosyal Güvenlik Kurumu Başkanlığı lehine haciz işlenmiştir.	YÜKSEL YETİŞTİ		Kazımkarabekir - 16-02-2022 09:32 - 417	
Serh	İcrai Haciz : Karaman İcra Dairesi nin 28/06/2022 tarih 2021/2993 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 2359.53 TL bedel ile Alacaklı : Sosyal Güvenlik Kurumu Başkanlığı lehine haciz işlenmiştir.	YÜKSEL YETİŞTİ		Kazımkarabekir - 28-06-2022 13:50 - 1806	
Serh	İcrai Haciz : Karaman İcra Dairesi nin 17/04/2023 tarih 2017/8744 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 738371.41 TL bedel ile Alacaklı : Sosyal Güvenlik Kurumu Başkanlığı lehine haciz işlenmiştir.	YÜKSEL YETİŞTİ		Kazımkarabekir - 17-04-2023 11:30 - 1286	
Serh	İcrai Haciz : Karaman İcra Dairesi nin 11/09/2023 tarih 2021/2993 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 2909.51 TL bedel ile Alacaklı : Sosyal Güvenlik Kurumu Başkanlığı lehine haciz işlenmiştir.	YÜKSEL YETİŞTİ		Kazımkarabekir - 11-09-2023 11:09 - 3372	
Serh	İcrai Haciz : Karaman İcra Dairesi nin 05/02/2024 tarih 2017/8744 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 758245.53 TL bedel ile Alacaklı : Sosyal Güvenlik	YÜKSEL YETİŞTİ		Kazımkarabekir - 05-02-2024 16:02 - 325	

	Kurumu lehine haciz işlenmiştir.				
Serh	İcrai Haciz : Karaman İcra Dairesi nin 25/06/2024 tarih 2021/2993 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 3164.78 TL bedel ile Alacaklı : Sosyal Güvenlik Kurumu lehine haciz işlenmiştir.	YÜKSEL YETİŞTİ		Kazımkarabekir - 25-06-2024 09:26 - 1866	
Serh	İcrai Haciz : Karaman İcra Dairesi nin 18/08/2025 tarih 2017/8744 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 834002.98 TL bedel ile Alacaklı : Sosyal Güvenlik Kurumu Başkanlığı lehine haciz işlenmiştir.	YÜKSEL YETİŞTİ		Kazımkarabekir - 18-08-2025 13:18 - 2424	
Serh	İcrai Haciz : Karaman İcra Dairesi nin 27/08/2025 tarih 2021/2993 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 3691.91 TL bedel ile Alacaklı : Sosyal Güvenlik Kurumu Başkanlığı lehine haciz işlenmiştir.	YÜKSEL YETİŞTİ		Kazımkarabekir - 27-08-2025 16:45 - 2587	
Serh	İcrai Haciz : KARAMAN İCRA DAİRESİ nin 28/05/2019 tarih 2017/5355 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1403.20 TL bedel ile Alacaklı : QNB FİNANSBANK ANONİM ŞİRKETİ lehine haciz işlenmiştir.	ABDULLAH YETİŞTİ		Kazımkarabekir - 28-05-2019 12:35 - 636	
Serh	MUSTAFA YETİŞTİ LEHİNE 6 YIL İCARLIDIR.	ZEYNEP ÇETİN	(SN:94754526) MUSTAFA YETİŞTİ : Oğlu KN:	Kazımkarabekir - 22-12-1976 00:00 - 3662	
Serh	MUSTAFA YETİŞTİ LEHİNE 6 YIL İCARLIDIR.	HAMİDE SOBAYOĞLU	(SN:94754526) MUSTAFA YETİŞTİ : Oğlu KN:	Kazımkarabekir - 22-12-1976 00:00 - 3662	
Serh	MUSTAFA YETİŞTİ LEHİNE 6 YIL İCARLIDIR.	ABDURRAHMAN YETİŞTİ	(SN:94754526) MUSTAFA YETİŞTİ : Oğlu KN:	Kazımkarabekir - 22-12-1976 00:00 - 3662	
Serh	MUSTAFA YETİŞTİ LEHİNE 6 YIL İCARLIDIR.	KADİR YETİŞTİ	(SN:94754526) MUSTAFA YETİŞTİ : Oğlu KN:	Kazımkarabekir - 22-12-1976 00:00 - 3662	

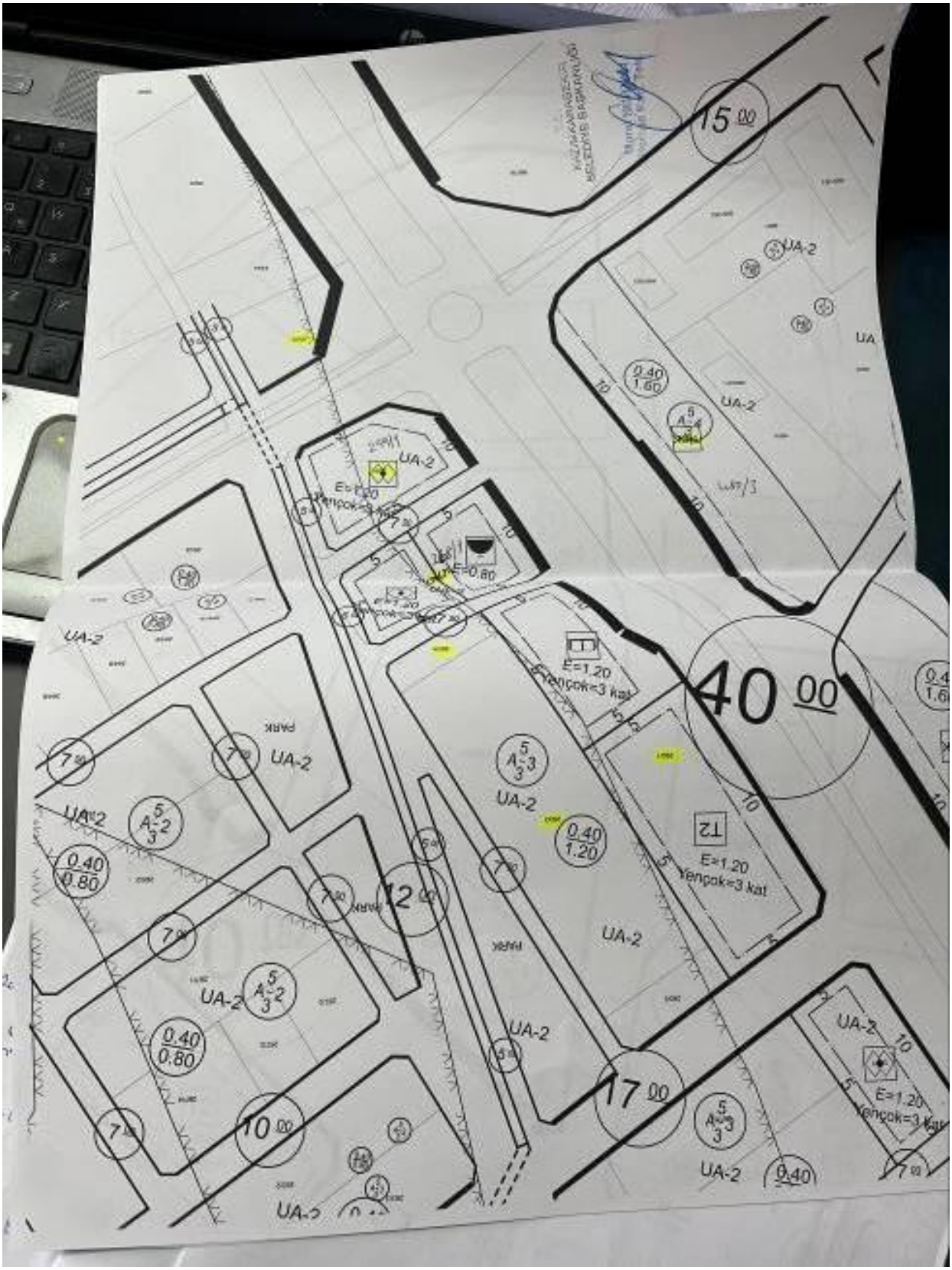
Serh	MUSTAFA YETİŞTİ LEHİNE 6 YIL İCARLIDIR.	ZELİHA ÖZALP	(SN:94754526) MUSTAFA YETİŞTİ : Oğlu KN:	Kazımkarabekir - 22-12-1976 00:00 - 3662	
Serh	MUSTAFA YETİŞTİ LEHİNE 6 YIL İCARLIDIR.	ŞERAFETTİN YETİŞTİ	(SN:94754526) MUSTAFA YETİŞTİ : Oğlu KN:	Kazımkarabekir - 22-12-1976 00:00 - 3662	
Serh	MUSTAFA YETİŞTİ LEHİNE 6 YIL İCARLIDIR.	YUSUF YETİŞTİ	(SN:94754526) MUSTAFA YETİŞTİ : Oğlu KN:	Kazımkarabekir - 22-12-1976 00:00 - 3662	

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **2Ada0ozPah_w** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

İMAR PAFTASI



*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

GAYRİMENKUL FOTOĞRAFLARI

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

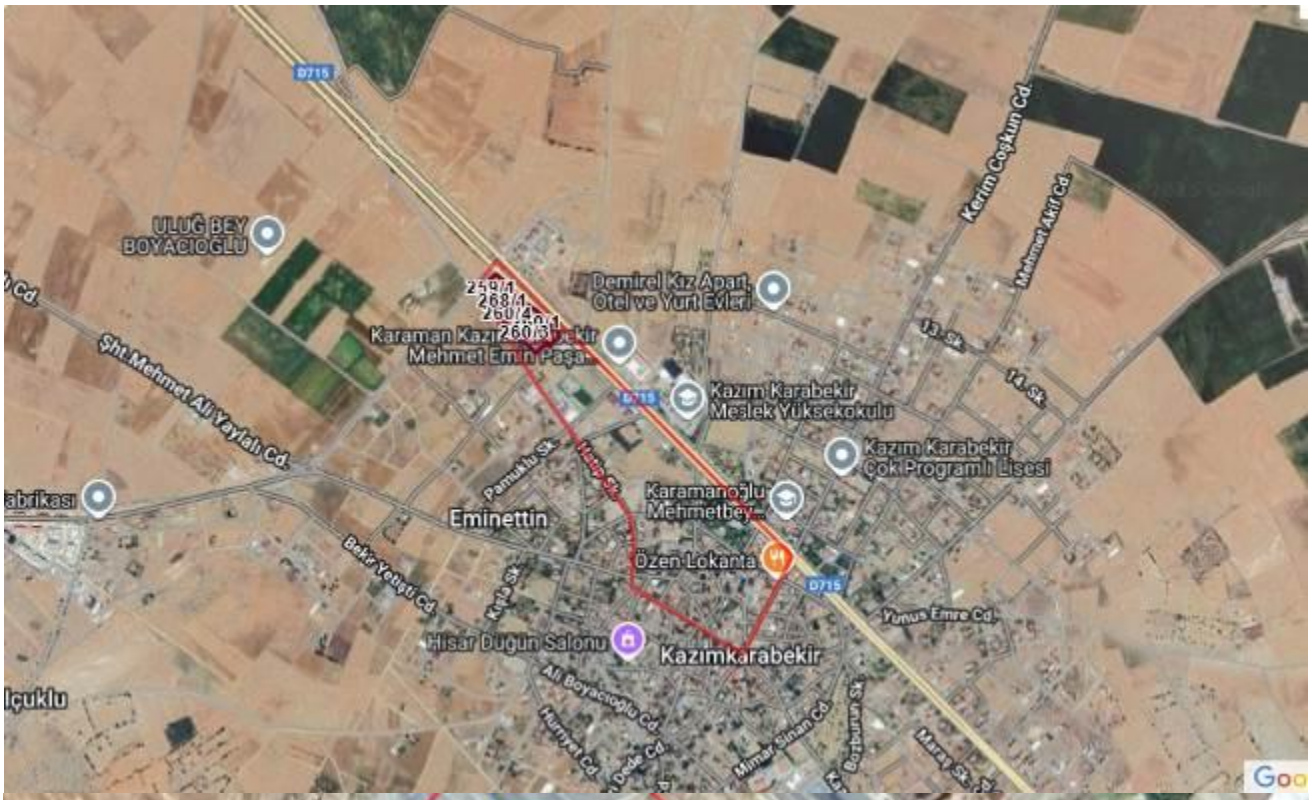
*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

CBS UYDU GÖRÜNTÜSÜ



Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

11.2 Özgeçmişler

Lisanslı Değerleme Uzmanı

Adı-Soyadı: Furkan KARAOSMANOĞLU			
Eğitim Durumu: Erciyes Üniversitesi Eğitim Fakültesi Fen Bilgisi Öğretmenliği			
Mesleği ve Görev Unvanı: Gayrimenkul Değerleme Uzmanı			
DAHA ÖNCE ÇALIŞTIĞI İŞYERLERİ			
	Giriş-Ayrılış Tarihi	**Görev Unvanı**	**Kuruluşun Unvanı**
1-	07.10.2019/	Lisanslı Değerleme Uzmanı (409515)	24 TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
2-	25.09.2017 / 04.10.2019	Lisanslı Değerleme Uzmanı (409515)	REFERANS GRUP GAYRİMENKUL DEĞERLEMEVE DAN. A.Ş.
3-	13.06.2017 / 22.09.2017	Satış Temsilcisi	HASAN ASLAN (KONBEY İNŞAAT)
4-	19.07.2016 / 08.11.2016	Satış Temsilcisi	POLSA GRUP İNŞAAT TAAHHÜT İNŞAAT MALZEMELERİ EMLAK HAYVANCIL
5-	15.03.2015 / 15.03.2016	Danışman Öğretmen TUBİTAK (Bursiyer)	ERCİYES ÜNİVERSİTESİ REKTÖRLÜĞÜ BİLİMSEL ARAŞTIRMA
6-	24.07.2012 / 23.08.2012	Turizm Otelcilik	B-K ILGAZ TURİZM İNŞ.YAT.İŞL.A.Ş

Sorumlu Değerleme Uzmanı

Adı-Soyadı: Harun Ümit Yaşar			
Eğitim Durumu: Cumhuriyet Üniversitesi Mühendislik Fakültesi			
Mesleği ve Görev Unvanı: Makine Mühendisi / Sorumlu Değerleme Uzmanı			
DAHA ÖNCE ÇALIŞTIĞI İŞYERLERİ			
	Giriş-Ayrılış Tarihi	**Görev Unvanı**	**Kuruluşun Unvanı**
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 Tecrübe Belgesi

SPL
Sermaye Piyasası

Tarih : 14.05.2018 No : 409515

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Furkan KARAOSMANOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 14.02.2013 No : 402262

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:54 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Harun Ümit YAŞAR

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI

Bekir Yener YILDIRIM
GENEL MÜDÜR

TDUB

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 24.10.2022 **Belge No: 2022-01.10367**

Sayın Furkan KARAOSMANOĞLU

(T.C. Kimlik No: 30985955408 - Lisans No: 409515)

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

Hakan UFUK
Genel Sekreter

Yaşar BAHÇECİ
Başkan

TDUB

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 değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Sorumlu Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan