

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



BERA HOLDİNG A.Ş.
Aydın İli, Germencik İlçesi, Gümüş Mahallesi, Karanlıkdere Mevkiinde bulunan
GOLDA GIDA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ Mülkiyetindeki 122 Ada 9 Parsel
No.lu Parsel "Zeytin Aşılığı" Vasıflı Taşınmazın Günümüz Ekonomik Koşullarında
Değer Tespiti

Tarih: 03.12.2025

Rapor No: 2025.BR.44

RAPORU TALEP EDEN (İLGİLİ KİŞİ/ KURUM)	BERA HOLDİNG A.Ş.
TAŞINMAZIN NİTELİĞİ	Aydın İli, Germencik İlçesi, Gümüş Mahallesi, Karanlıkdere Mevkiinde bulunan Golda Gıda Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi Mülkiyetindeki 122 Ada 9 Parsel No.lu "Zeytin Aşılığı" vasıflı taşınmazdır.
TAŞINMAZLARIN ADRESİ	Rapora konu taşınmaz, Aydın İli, Germencik İlçesi, Gümüş Mahallesi, Karanlıkdere Mevkii 122 ada 9 parselde yer almaktadır.
RAPOR NO	2025.BR.44
EKSPERTİZ TARİHİ	01.12.2025
RAPOR TARİHİ	03.12.2025
DAYANAK SÖZLEŞMESİ TARİH VE NUMARASI	12.11.2025/2025.0125
RAPORUN KONUSU	Aydın İli, Germencik İlçesi, Gümüş Mahallesi, Karanlıkdere Mevkiinde bulunan Golda Gıda Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi Mülkiyetindeki 122 ada 9 Parsel No.lu 49.962,78 m2 yüzölçümlü "Zeytin Aşılığı" vasıflı taşınmazların Güncel Değer Tespiti.
İMAR DURUMU	Germencik Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan incelemede taşınmazın imar planı kapsamı dışında yer alan kadastro parseli olduğu bilgisi alınmıştır. 1/100.000 ölçekli Aydın Muğla Denizli Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı kapsamında orman arazisi olarak belirlenmiş sınırlar içerisinde yer almaktadır
KISITLILIK HUSUSU	İlgili resmi kurumlarda yapılan incelemelere göre değerlendirme konusu taşınmazın yasal tasarrufunu kısıtlayıcı herhangi bir husus bulunmamaktadır.
RUHSATLI ALAN BİLGİSİ	İlgili resmi kurumlarda ve mahallinde yapılan incelemelere göre değerlendirme konusu parsel üzerinde yapılaşma mevcut değildir. Ayrıca taşınmaz için hazırlanmış/ onaylanmış herhangi bir yasal evrak ilgili resmi kurumlarda bulunmamaktadır.
PİYASA DEĞERİ	4.600.000,00.-TL(DÖRTMİLYONALTİYÜZBİN-TÜRK LİRASI) – SİGORTAYA ESAS DEĞER:0,00 TL
RAPORU DÜZENLEYEN RAPORU KONTROL EDEN	Altuğ AKPINAR (Değerleme Uzmanı) Harun Ümit YAŞAR (Sorumlu Değerleme Uzmanı)

Raporda sunulan bulguların Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu;

Analizlerin ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu;

Değerleme Uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını;

Değerlemenin ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini;

Değerleme Uzmanının, mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu;

Değerleme Uzmanının, değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu;

Değerleme Uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini;

Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını beyan ederiz.

İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1: RAPOR BİLGİLERİ

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

BÖLÜM 2: ŞİRKET-MÜŞTERİ BİLGİLERİ KULLANILAN DEĞER TANIMI

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

BÖLÜM 3: DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

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

BÖLÜM 4: GENEL VE ÖZEL VERİLER

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

BÖLÜM 5: GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ

- 5.1 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Genel ve (Varsa) Yapısal İnşaat Özellikleri
- 5.2 Gayrimenkulün Katlara Göre İç Mekan İnşaat Özellikleri(Varsa)
- 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 değerlendirme tarihi itibarıyla bitirilmiş olması varsayımı ile Türk Lirası üzerinden ve ayrıca değerlendirme tarihi itibarıyla tamamlanmış kısmının arsa değeri dahil Türk Lirası üzerinden değerinin takdir edilmesi.

BÖLÜM 11: EKLER

11.1 Fotoğraflar

11.2 Özgeçmişler

11.3 Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisans ve Tecrübe Belgesi

BÖLÜM 1

RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Tarih: 03.12.2025

Rapor No: 2025.BR.44

1.2 Rapor Türü

Bu rapor BERA HOLDİNG A.Ş. talebi üzerine Aydın İli, Germencik İlçesi, Gümüş Mahallesi, Karanlıkdere Mevkiinde bulunan Golda Gıda Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi Mülkiyetindeki 122 ada 9 Parsel No.lu Parselin Günümüz Ekonomik Koşullarında Piyasa Değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

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

1.4 Değerleme Tarihi

Değerleme raporu hazırlanmak üzere şirketimiz tarafından yerinde, ilgili kurum ve kuruluşlarda 01.12.2025 tarihinde incelemeler yapılmış ve isteğiniz üzerine 03.12.2025 tarihinde rapor hazırlanmıştır. İlgili tarihte BERA HOLDİNG A.Ş. yetkilileri 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 31.08.2019 tarihinde Resmi Gazetede yayınlanan SPK Tebliğinin, 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında Değerleme Amacı ile Hazırlanıp Hazırlanmadığı Hakkında Bilgi

İş bu rapor, değerlendirme konusu taşınmazın güncel piyasa değerinin belirlenmesi amacı ile 31.08.2019 tarihinde Resmi Gazetede yayınlanan SPK Tebliğinin, 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır. Tanımı; "Sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme faaliyet; sermaye piyasası mevzuatına tabi ortaklıklar, ihraççılar ve sermaye piyasası kurumlarının, sermaye piyasası mevzuatı kapsamındaki işlemlerine konu olan gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkullere bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin Kurul düzenlemeleri ve Kurulca kabul edilen değerlendirme standartları çerçevesinde bağımsız ve tarafsız olarak takdir edilmesini ifade eder." Şeklinde dir.

BÖLÜM 2

ŞİRKET-MÜŞTERİ BİLGİLERİ; KULLANILAN DEĞER TANIMLARI

2.1 Şirket Bilgileri

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

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

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

2.2 Müşteri Bilgileri

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

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

2.3 Kullanılan Değer Tanımları

Adil Piyasa Değeri (Pazar Değeri)

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

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım - satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

Düzenli Likiditasyon Değeri

Taraflar arasında görüşmeler ve pazarlıklar sonucunda, varlıklar için belirlenen, takribi 3-6 ay aralığı içindeki en olası nakit satış değeridir. Düzenli likiditasyonda, varlıkların her biri için en iyi 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 koşulları göz önünde bulundurularak, gayrimenkul için belirlenen en olası nakit değerdir. Zorunlu likiditasyonda, varlıklar olabildiğince çabuk satılırlar. Satış için kabul edilen zaman aralığı genellikle 3 aydan azdır.

BÖLÜM 3

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

3.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İli	:	Aydın
İlçesi	:	Germencik
Bucağı	:	-
Mahallesi	:	Gümüş
Köyü	:	-
Sokağı	:	-
Mevkii	:	Karanlıkdere
Pafta No.	:	M18-b-15-d
Ada No.	:	122
Parsel No.	:	9
Yüzölçümü	:	49.962,78 m ²
Hisse	:	1/1
Niteliği	:	Zeytin Aşılığı
Maliği	:	GOLDA GIDA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
Tarihi	:	25-07-2022
Cilt	:	4
Sayfa	:	315
Yevmiye No	:	7598
Edinme Sebebi	:	Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği

3.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

12.11.2025 tarihinde, saat 14:53'te TAKBİS kayıtlarında yapılan incelemeler sonucunda değerleme konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki beyan tespit edilmiştir. (Takbis belgesi ektedir)

Beyanlar Hanesinde;

Rehinler Hanesinde; herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

İrtifak Hanesinde; herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

Şerhler Hanesinde; herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

Şerhler Hanesinde; herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

Tapu Kayıtları Açısından Taşınmazın Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Kısıtlama Olup Olmadığına Dair Bilgi; Değerleme konusu taşınmaz tarla vasfında olup 30.04.2014 tarihinde 6537 sayılı kanun ile Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu da birlikte değerlendirilmektedir. Bu kanun kapsamında ise yapılan değişiklikler neticesinde tüm tarımsal nitelikli taşınmazların devir/haciz/intikal işlemlerinde İlçe Tarım Müdürlüğü'nün yazılı görüşünün alınması gerekmektedir. Kanun değişikliği ile taşınmazın alım satım işlemleri taşınmazın Kuru/Sulu/Dikili/Örtü Altı gibi tarımsal niteliğine ve büyüklüğüne göre sınıflandırılmıştır. Ayrıca bu sınıflandırma dışında taşınmaz malikinin aynı ilçe sınırları içerisindeki tarla vasıflı tüm taşınmazlarının büyüklükleri, ilçe tarım müdürlüğü tarafından belirlenmektedir. Bu sebeple

taşınmaz için İlçe Tarım Müdürlüğünden ilgili belgelerin ve satılabilir yazısının temin edilmesi gerekmektedir.

3.3 Gayrimenkulün İmar Bilgileri

Germencik Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan incelemede taşınmazın 1/1000 U.İ.P kapsamı dışında yer alan kadastro parseli olduğu bilgisi alınmıştır. 644 Sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname'nin 7.maddesi uyarınca Bakanlık Makamı'nın Olur'u ile 26.12.2016 tarihinde onaylanmış Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği kapsamında yaklaşık olarak orman arazisi olarak belirlenmiş sınırlar içerisinde yer almaktadır.

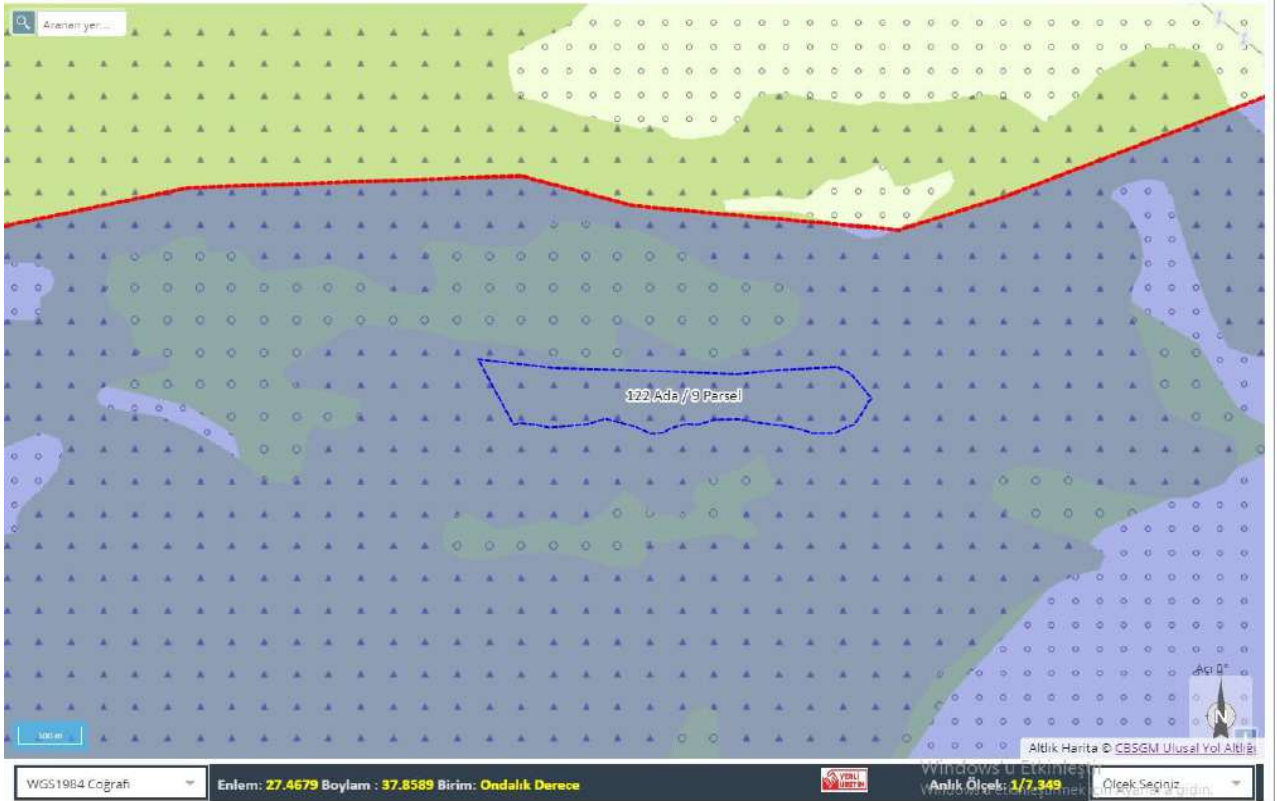
3.4 İmar Durumu

Taşınmazın ada/parsel bazında konumunun doğruluğu mahallinde alınan gps ölçümünün kadastro Müdürlüğünde görülen ortofoto sayısal haritası ve cbs görüntüsüne apliance edilmesi ile görülmüştür.

Germencik Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan incelemede taşınmazın 1/1000 U.İ.P kapsamı dışında yer alan kadastro parseli olduğu bilgisi alınmıştır. 644 Sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname'nin 7.maddesi uyarınca Bakanlık Makamı'nın Olur'u ile 26.12.2016 tarihinde onaylanmış Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği kapsamında yaklaşık olarak orman arazisi olarak belirlenmiş sınırlar içerisinde yer almaktadır. Orman Alanları ile ilgili Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği 8.9.5 plan hükmü dikkate alınmıştır. Taşınmaz 8.9.5 plan hükmü ne göre aynı planın 8.3 Tarım Arazileri plan hükmüne tabidir.

Germencik Orman İşletme şefliği ile yapılan görüşmede tarafımıza taşınmazın tahdit sınırları, taşınmazın ve komşu parsellerinin Orman alanı dışında kaldığını bilgisayar ortamında gösterilmiş olup ilgili görselden fotoğraf alınmasına müsaade edilmemiştir.

Aydın İl Tarım ve Orman Müdürlüğü ile yapılan görüşmede Zeytin Aşılığı vasfında olan taşınmazın niteliği ve mahallindeki vasfı dikkate alındığında yapılaşma koşulları 3573 sayılı zeytinciliğin ıslahı ve yabanilerinin aşılatılması hakkında kanun kapsamında olduğu bilgisi verilmiştir. Halihazırda yolu bulunmaması nedeni yapılaşma hakkı bulunmayan taşınmazın imar durumu/yapılaşma şartları ve arazi sınıflandırması için Aydın İl Tarım ve Orman Müdürlüğü ne resmi başvuru yapılması gerekmektedir.



3.5 Ruhsat ve İzinler

Değerleme konusu taşınmaz "Zeytin Aşılığı" vasıflı olup, parsel yapısal anlamda boş durumdadır. İlgili resmi kurumlarda yapılan incelemelerde alınan şifahi bilgilere göre değerleme konusu taşınmaz için hazırlanmış/ onaylanmış herhangi bir yasal evrak bulunmamaktadır.

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-satım konu olmamıştır. Yalnızca 25.07.2022 tarihinde Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği işlemi ile tescil olmuştur. Taşınmazın son üç yıl içerisinde hukuki durumunda herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir.

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

Taşınmazın tapu kayıtlarında yer alan aynı sermaye artışı olduğuna dair beyan kaydı nedeni ile Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne alınmasının uygun olmayacağı düşünülmektedir.

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

Değerleme konusu taşınmaz "Zeytin Aşılığı" vasıflı olup boş durumdadır. Bu nedenle mevcut koşullarda 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı "Yapı Denetimi Hakkında Kanun" hükümlerine tabi değildir.

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.

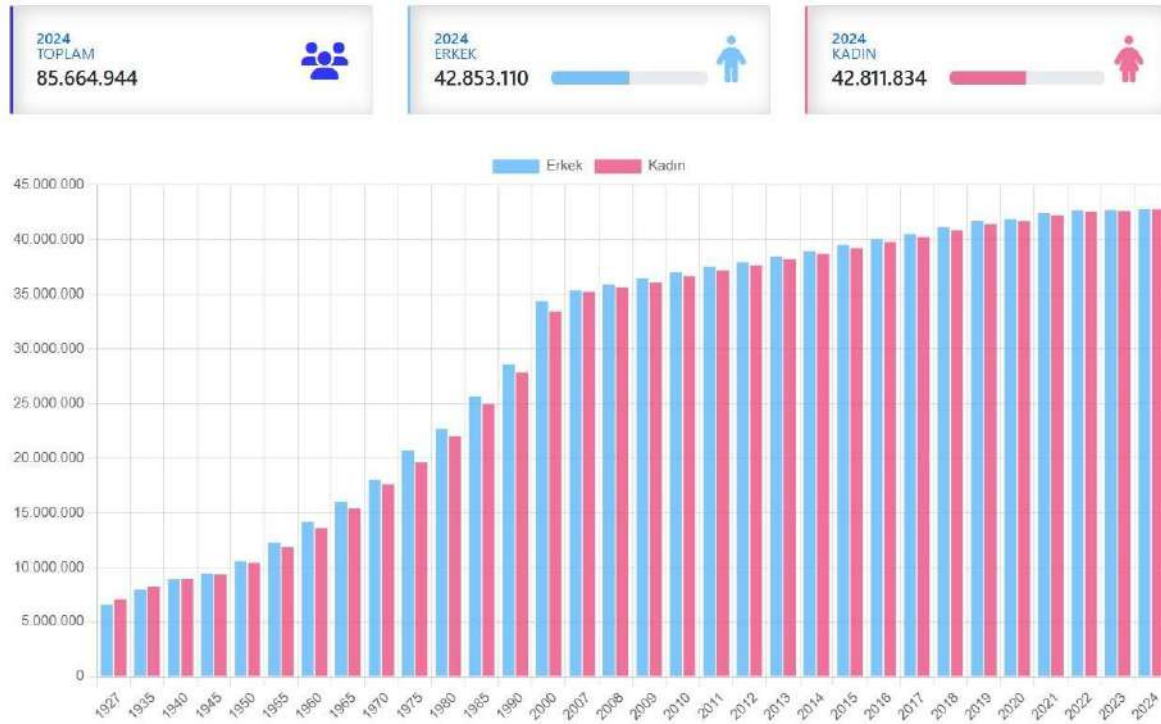
BÖLÜM 4

GENEL VE ÖZEL VERİLER

4.1 Genel Veriler – Sosyal Ve Ekonomik Veriler

Demografik Veriler

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

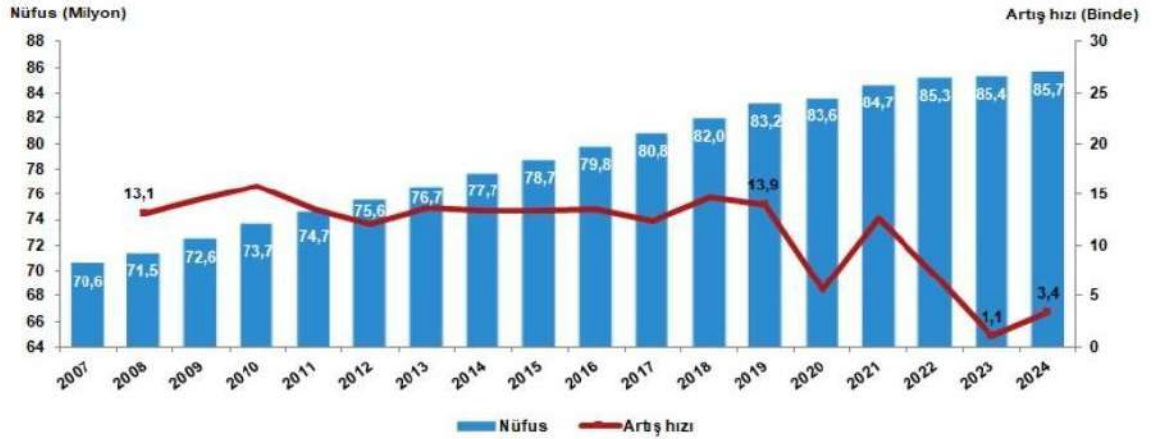


Kaynak: ADNKS

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

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

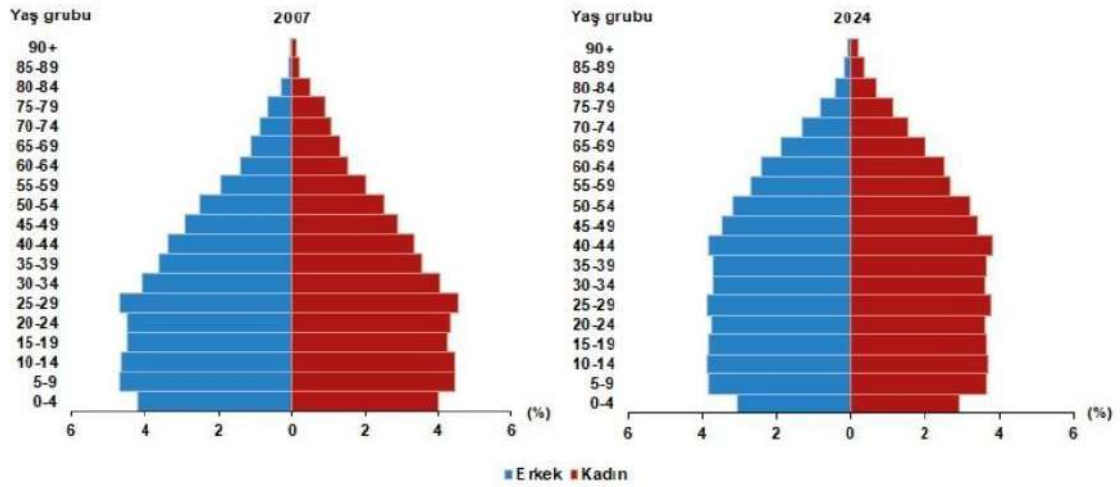
Nüfus ve yıllık nüfus artış hızı, 2007-2024



Kaynak: TÜİK

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

Nüfus piramidi, 2007, 2024



Kaynak: TÜİK

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

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

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

Çalışma 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 kişiye, 1990'da çalışma çağındaki her 100 kişi için 64 kişidir. 2019 yılındaysa her 100 çalışma çağındaki kişinin, çalışma çağı dışındaki 47 kişinin yükümlülüğünü üstlendiği görülür.

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

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

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

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

Günümüz Türkiye'sinde köylerden şehirlere ve kasabalara değil, kasaba ve küçük şehirlere metropollere doğru bir göç hareketi sürmektedir. 1980'lerin sonlarına kadar çoğunlukla ekonomik sebeplerle gerçekleşen göçler o tarihlerden itibaren "terör odaklı" hale gelmeye başlamıştır. Doğu ve Güneydoğu'dan 1980'lerin sonlarında kabaran göç dalgasının temelinde toplumsal-siyasal sarsıntıların ekonomik güçlüklerle eklenmesi yatmaktadır. 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 dağılımı %7 tarım, %32 sanayi ve %61 hizmet şeklinde olmuştur. Buna rağmen, işgücünün %25'inden fazlası halen tarım sektöründe çalışmakta; bu sektördeki düşük verimlilik, gelir eşitsizliğini derinleştirmeye devam etmektedir. 2024 yılında toplam işgücünün yalnızca %34'ü kadınlardan oluşurken, OECD'nin ortalaması yaklaşık %64 civarındadır. Kadın istihdamı açısından durum hâlâ OECD ortalamasının oldukça altındadır. Türkiye'de en zengin %20'lik kesim gelirin yaklaşık %47'sini elde ederken, en yoksul %20'lik kesim sadece gelirin %6'sını elde etmektedir. Nüfusun yaklaşık %14'ü yoksulluk riski altında olmakla birlikte bu oranlarla gelir dağılımı açısından eşitsizlik gözlemlenmektedir.

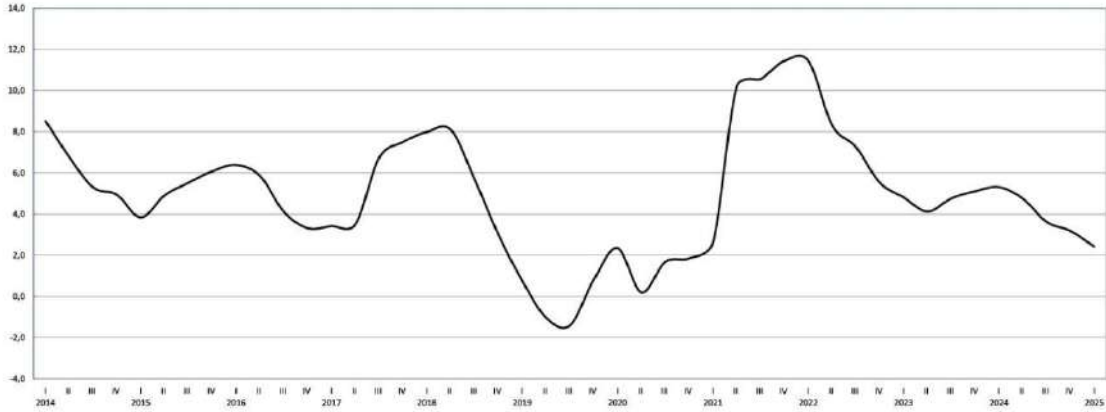
Türkiye, ekonomisine katkı sağlamak amacıyla 2017 yılında yatırım yoluyla vatandaşlık programını başlattı. Program 400.000 \$ 'lık bir gayrimenkul yatırımı karşılığında yabancı yatırımcılara vatandaşlık alma imkanı sunuyor.

Türkiye'nin geçtiğimiz son dört yılına ait üretim yöntemiyle cari fiyatlar ile gayri safi yurtiçi hasıla verileri irdelendiğinde, yıllık bazda bir önceki yıla göre 2021 yılında yaklaşık %20 artış, 2022 yılında yaklaşık %7,3 artış, 2023 yılında yaklaşık %5,1 artış göstermektedir. 2024 yılında yıl genelinde GYSH %3,2 büyüdü, çeyreklik bakışta 1. çeyrek %5,7, 2. çeyrek %2,5, 3. çeyrek %2,1, 4. çeyrek ise %3,0 büyümeye 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 büyümeye 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 büyümeye kaydederken, tarım sektörü yüzde 2,0 ve sanayi sektörü yüzde 1,8 oranında daralma kaydetmiştir.
- Söz konusu dönemde toplam sabit sermaye yatırımları (SSY) yüzde 2,1 oranında artarken, özel tüketim yüzde 2,0 oranında artmış; kamu tüketim harcaması ise yüzde 1,2 oranında artmıştır.
- Net ihracatın büyümeye etkisi ise negatif 0,6 puan olmuştur.
- Toplam SSY altında yer alan inşaat yatırımları 2025 yılının ilk çeyreğinde yüzde 6,9 oranında artarken, makine-teçhizat yatırımları yüzde 1,8 oranında azalmıştır.
- Bu dönemde büyümeye özel tüketimin katkısı 1,6 puan, kamu tüketiminin katkısı ise 0,2 puan olmuştur.



YILLIKLANDIRILMIŞ GSYH BÜYÜMESİ



Kaynak: TÜİK

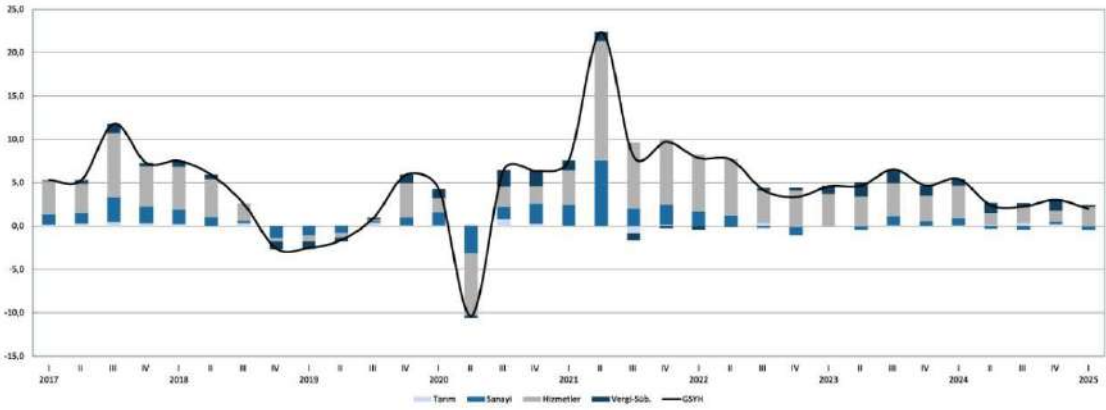
GSYH Büyüme Oranları (Bir önceki yılın aynı dönemine göre % değişim)

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

Kaynak: TÜİK



ÜRETİM YÖNTEMİYLE GSYH (BÜYÜMEYE KATKILAR)



Kaynak: TÜİK

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

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

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

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

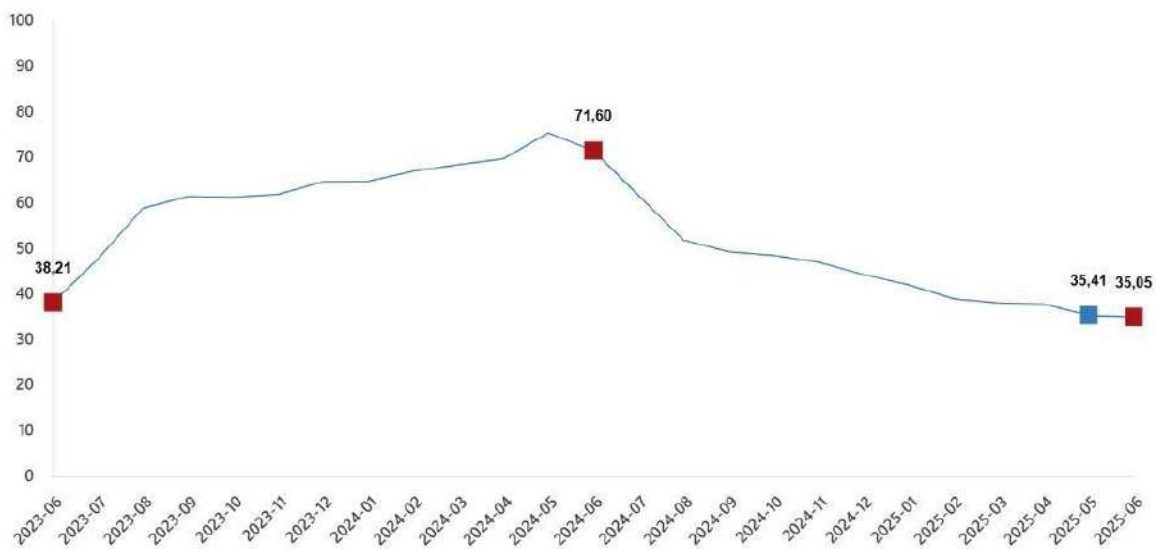
Üretim yöntemine göre cari fiyatlarla hesaplanan gayrisafi yurt içi hasıla (GSYH), 2024 yılında bir önceki yıla göre %63,5 oranında artarak 43 trilyon 410 milyar 514 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Aynı dönemde, zincirlenmiş hacim endeksine göre reel büyüme oranı ise %3,2 olmuştur. 2024 yılı itibarıyla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

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

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

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

TÜFE yıllık değişim oranları (%), Haziran 2025



Kaynak: TÜİK

Gayrimenkul Piyasası

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

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

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

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

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

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

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

Kaynak:



T

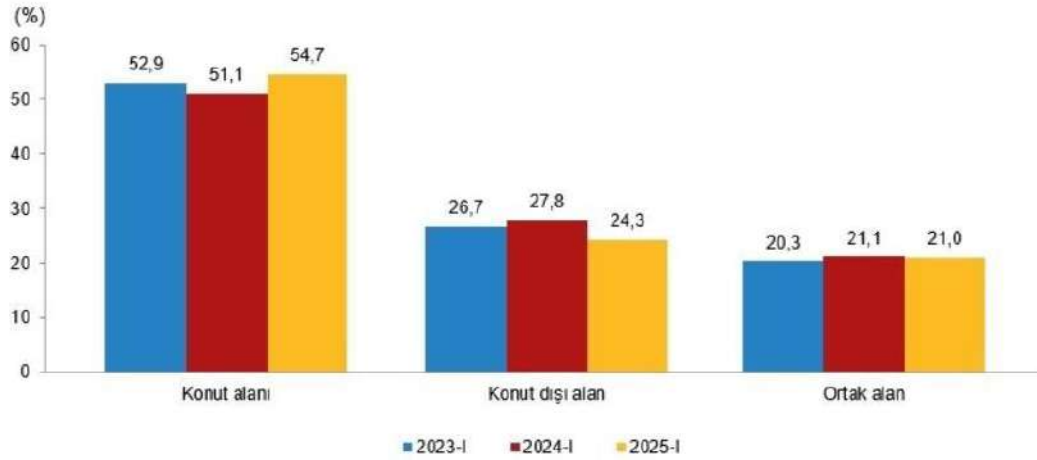
ÜİK

Yapı ruhsatı istatistikleri, 2023-2025

Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m ²)	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

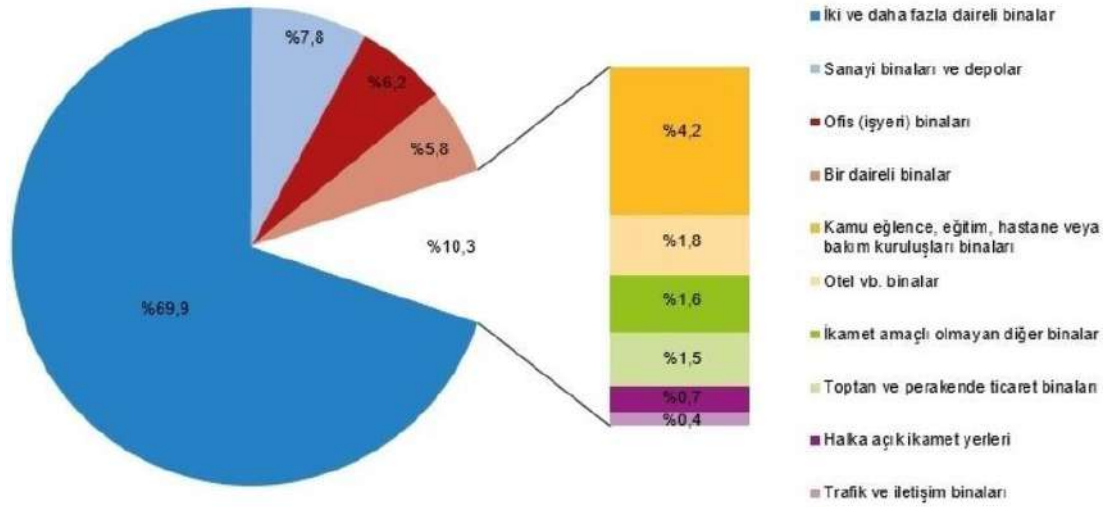
Belediyeler tarafından 2025 yılı I. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen binaların toplam yüzölçümü 27,0 milyon m² iken; bunun 14,8 milyon m²'si konut, 6,6 milyon m²'si konut dışı ve 5,7 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

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.

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



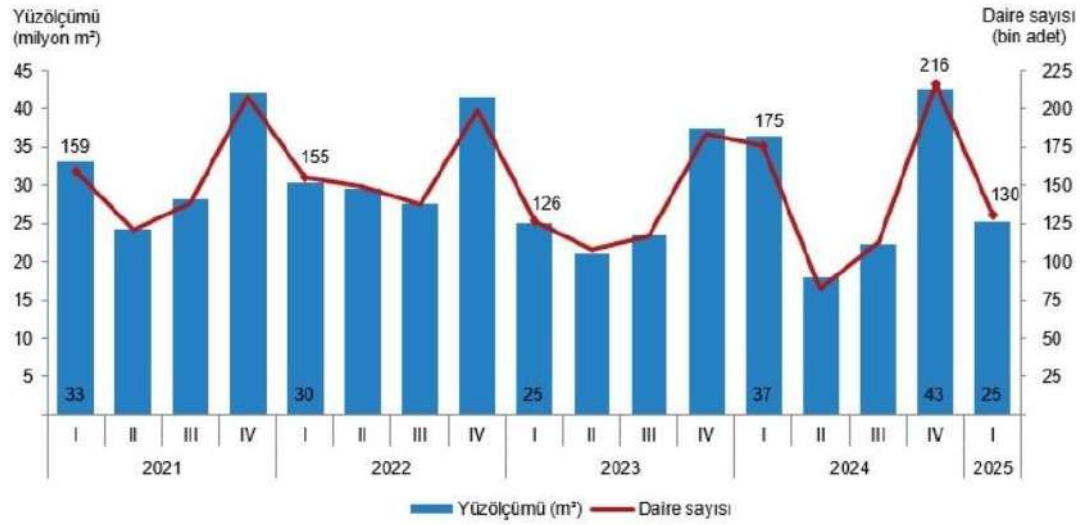
Kaynak: TÜİK

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

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

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

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



azaldı.

Kaynak: TÜİK

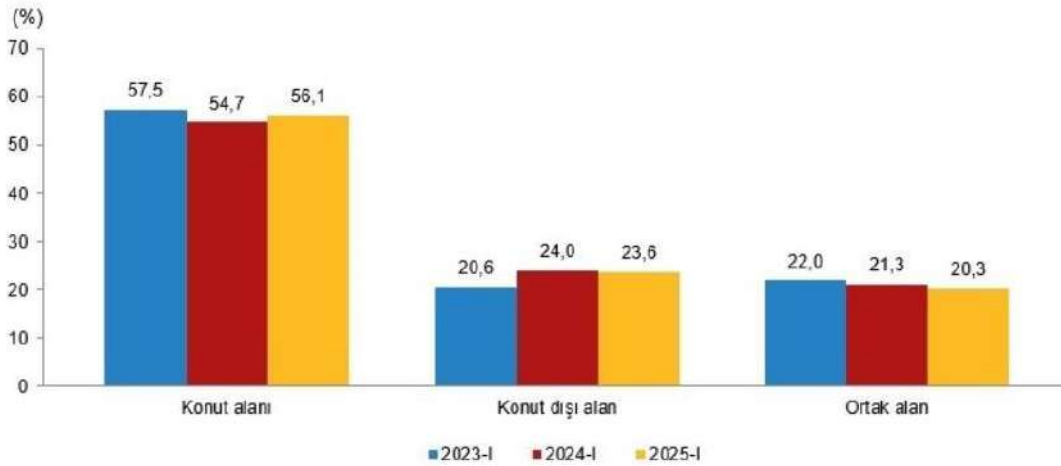
Yapı kullanma izin belgesi istatistikleri, 2023-2025

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
2025	IV	31 981	11,0	215 866	17,5	42 533 607	13,9
	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.

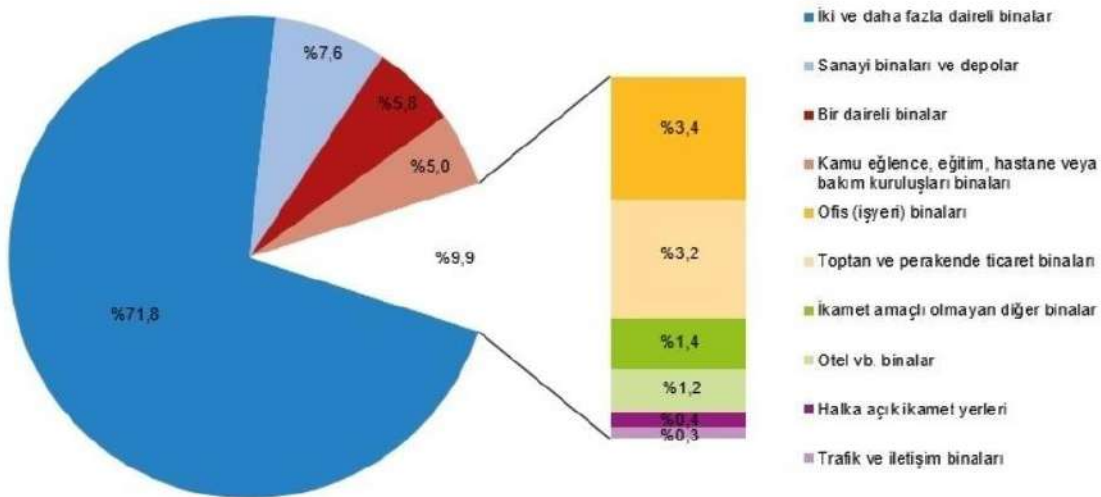
Yapı kullanma izin belgesine göre konut, konut dışı ve ortak alanların yüzölçümü payları, I. Çeyrek, 2023-2025



Kaynak: TÜİK

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

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



Kaynak: TÜİK

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

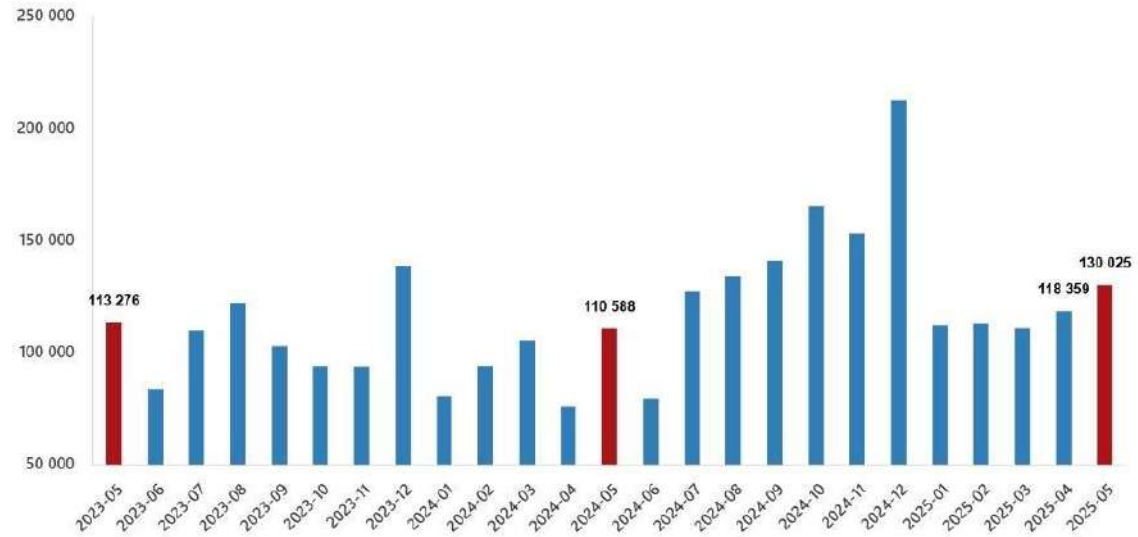
Türkiye genelinde konut satışları Mayıs ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %17,6 oranında artarak 130 bin 25 oldu. Konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 22 bin 103 ile İstanbul, 11 bin 975 ile

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

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

Konut satışı, Mayıs 2025

(Adet)



Kaynak: TÜİK

Konut satış sayısı, Mayıs 2025

	Mayıs			Ocak-Mayıs		
	2025	2024	Değişim (%)	2025	2024	Değişim (%)
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.

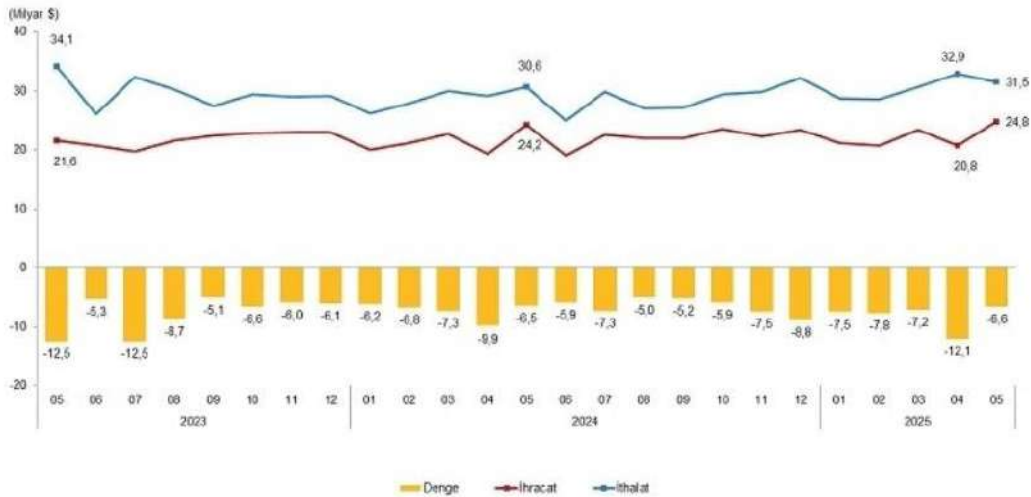
Son yıllarda uygulanan ekonomik reformların bir sonucu olarak, dış ticaretin hacmi ve yapısı önemli ölçüde değişmiştir.

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 açığına aşağıdaki tabloda yer verilmiştir. 2019 yılı dış ticaret açığının, diğer yıllara göre çok ciddi oranda azaldığı görülmektedir. 2019 ve 2018 yılı karşılaştırıldığında, dış ticaret açığının azalmasının en büyük sebebinin ithalat miktarımızın azalmasından kaynaklandığı görülmektedir. Bu durumun ise alım gücünün düşmesinden kaynaklandığı yönünde göstergeler bulunmaktadır. İthalata bağlı, son kullanıcı ürünlerinde, otomotiv sektörü, elektronik sektörü gibi sektörlerde talebin düşük olması bu durumu doğrulamaktadır.

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

İhracat, ithalat ve dış ticaret dengesi, Mayıs 2025



Kaynak: TÜİK

4.2 Özel Veriler – Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

4.2.1 Aydın İli

Aydın; Doğu Avrupa, Orta Asya ve Orta Doğu üçgeninin tam ortasında yer alan, Türkiye'nin tarım, sanayi ve dış ticaret ile turizm faaliyetlerinin bir arada bulunduğu, ekonomisi en gelişmiş bölgelerden olan Ege Bölgesi içindedir. Aydın ili ilk çağlardan beri verimli toprakları, elverişli iklimi, ticaret yolları üzerinde bulunması nedeniyle önemli bir yerleşim merkezi olmuştur. Tarihi süreç içerisinde çeşitli uygarlıklara beşiklik etmiş, bugün hala geçmişin derin izlerini taşıyan güzel yurt köselerimizden biridir. Günümüzde de tarımsal faaliyetlerin yoğunluğu ve çeşitliliği, turizm olanaklarına sahip bulunması il'in önemini giderek artırmaktadır. Aydın, Anadolu'nun batısında, Ege Bölgesi'nin güneybatı

kesiminde kıyı Ege bölümündedir. Kuzeyinde İzmir, Manisa, doğusunda Denizli, güneyinde Muğla ve batısından Ege Denizine açılır. Kuzey ve güneyi dağlık, engebeleridir, iki bölüm arasında iki yandan faylarla sınırlanmış ve sonradan alüvyonlarla örtülmüş genç bir çöküntü alanı olan Büyük Menderes ovası yer alır. 1. derece deprem alanı olan bölge birçok kez yıkıcı depremlere maruz kalmıştır. Yüzölçümü 8.007 km² dir. 37-38 kuzey enlemleri ile 27-29 doğu boylamları arasındadır. Nüfusu, 2024 nüfus sayımına göre 1.165.943'tür. Son sayımda bu sayının bir milyonu aşması beklenmiş ve bu tahminler fazlasıyla doğru çıkmıştır.

Bizans döneminde görülen koyu merkeziyetçi yapının bir benzeri, Osmanlı İmparatorluk yönetim sisteminde karşımıza çıkmaktadır. Toprak ve işletmelerin gözetimi ve yönetimi, büyük bir bürokrat kesim tarafından yapıyordu. Büyük kentler de toplanmış tüccarlar, sarraf denilen tefeciler, has, zeamet ve tımar sahipleri sermayeyi ellerinde bulunduruyorlardı. Ancak devlet, bu sermayeyi kontrol ediyor ve gerektiğinde müsadere edebiliyordu. Bu ise özel mülkiyet, yatırım ve özel girişimciliğin gelişmesini engelliyor, sermaye, küplerle toprak altına gömülüyordu. Osmanlı Devleti'nin erken dönemlerinde başkentin Bursa, daha sonra Edirne ve İstanbul'a taşınması, Bizans döneminde olduğu gibi sermayeyi ve yatırımları Marmara, Karadeniz ve Trakya'ya yönlendirmişti. Bu dönemde Batı Anadolu limanlarındaki Latin tacirlerin imtiyazlarına son verilmiş, bunun üzerine Antik Çağ da Helen ve Romalıların, Orta Çağ da Ceneviz ve Venediklilerin organize ettiği uluslararası ticaretle büyük ölçüde gelişen Efes, Milet, Foça ve İzmir gibi liman kentleri birer köye dönüşmüşlerdi. Selçuklu ve Beylikler döneminden gelen üretken ve canlı yapısıyla Menderes vadisi ürünleri, erken dönemlerde Osmanlı Sarayı'nın ilgi ve talebini çekmişse de uluslararası ilişkilerin kopması, ekonomik potansiyelin büyük ölçüde yitirilmesine ve içe kapalı bir ekonomiye dönüşmesine neden olmuştu. Bunun anlamı ise Büyük ve Küçük Menderesler ile Gediz vadilerinin yüzyıllarca dünyaya kapanması idi. Bütün bu olumsuzluklara rağmen, birçok ülkeden oluşan Osmanlı İmparatorluğu kendi içinde pazarlara sahipti ve bu pazarlar canlılığı uzun süre korudu. Evliya Çelebi, Aydın yöresindeki tarımsal zenginlikten söz ederken Kuşadası için " ...Ve bağ ve bahçesinin ve üzümü ve incir kurusu ve köftürü ve susami ve fıstıki sanavberi ve bademi rub'u meskunda yoktur diyecek kadar var Memduh nimetleri kati vafirdir ve hayır ve bereketleri mütekasidir." Diye yazar. Evliya Çelebi, Aydın boyacılar çarşısında 70 adet boyahane olduğunu, buraya Denizli'den ve başka yerlerden binlerce yük bez getirilip, çeşit çeşit boyalarla boyalandığını, ayrıca 200 adet boyacı tokmağı vurulan dükkan olduğunu yazar. 19. yüzyılda, Osmanlı İmparatorluğu'nda yaşanan köklü değişiklikler ve Batı ile bütünleşme girişimleri sonucu, üretim ve ticaret desteklenmiş, uluslararası ticarete katılım sağlanmaya başlanmıştı. Batı Anadolu'nun fiziki coğrafyasının da etkisiyle, bölgedeki toplanma merkezi konumundaki İzmir, bu süreçte ön plana çıktı. Batı Anadolu kıyı kentlerine ve İzmir'e nüfus göçleri ile ticaret için buralara gelen yabancı sayısında büyük artış oldu. İzmir de 1847'de 17584 yabancı varken, bu rakam 1860'ta 28352'ye ulaştı. Bu süre içinde Osmanlı ticaret hacmi dört kat arttı. Rakamlarla ifade etmek gerekirse; 1842 yılında İngiltere'ye 59742 ton meşe

palamudu, 14771 ton kuru üzüm, 7586 ton afyon ile 955 ton pamuk ihraç edilirken, 1876'da bu rakamlar, sırasıyla 601266, 361910,221703 ve 12350 ton gibi çok yüksek rakamlara ulaşmıştır. Aydın ilinin ekonomik yapısının gelişmesinde en belirgin adım, Aydın-İzmir demiryolunun yapılmasıdır. Amerikan iç savaşının başlamasıyla İngiliz tekstil sanayisinin pamuk ihtiyacını karşılamak için pazar arayışları Batı Anadolu'yu ve Aydın-İzmir demiryolunu gündeme getirmiştir. 1853 yılında Robert Wilkin adlı bir İngiliz iş adamının başlattığı demiryolu inşaatı ile ilgili girişimler sonuç vermiş ve Aydın demiryolu şirketi tarafından 7 Haziran 1866' da 133 km.' lik Aydın-İzmir demiryolu işletmeye açılmıştır. Bu modern ulaşım hattı, menderes vadisi için yeni bir dönemin başlangıcı oldu, taşıma giderleri km. başına %76 azaldı ve böylelikle bölgeye yılda 500.000 sterlin dolayında tasarruf sağlanmış oldu. 1877 lerde Aydın vilayetinin tüm giderleri karşılandıktan sonra, hazineye yılda ortalama 770.000 sterlin dolayında para aktarabilmekteydi. 1910 da bu gelir 1.700.000 sterline ve toplam devlet gelirlerinin %15 ine ulaşmıştı. 1890 Salnamesi'nde Aydın'da dokuma dallarının, beyaz ve renkli ipek ile bez olduğu kaydedilmektedir. Karacasu'da yöreye özgü dokumalar, Nazilli'de peştamal, havlu, battaniye, ipek gömleklik, astarlık bez, Bozdoğan ve köylerinde kıldan çorap, çul, torba, heybe dokunuyordu. Aydın Salnamesi'nde, Aydın Sancağı'ndaki işletmeler ve sahipleri ile ilgili olarak su bilgileri yer almaktadır; Aydın'da; İngiliz Hackins'in buharla çalışan meyan kökü fabrikası, Miss Lorm'un buharlı çalışan zeytinyağı fabrikası, Asnasu Kukule'nin buharla çalışan pamuk fabrikası, Söke'de; İngiliz Jan Forbes'un buharla çalışan meyanbalı fabrikası, Çine'de Abacı oğlu Dimitri'nin su ile çalışan un fabrikası, Nazilli'de Hacıseyhzade ve Hacı Ahmet Efendi'nin buharla çalışan un fabrikası, Denk'in buharla çalışan pamuk ve un fabrikası, Atça'da İstavrakı Lazopulo'nun buharla çalışan pamuk fabrikası, Gelenbe'de Kırçioğlu Vasilaki'nin su ile çalışan pamuk, un imalathanesi, Bu işletmelerin yanı sıra çok sayıda değirmen ve zeytin isleme tezgahları bulunuyordu. Aydın, tahıl dişi tarımın yaygınlığı ve yüksek verim gibi özellikler nedeniyle, bütünüyle tarıma dayalı Osmanlı ekonomisi içinde özel bir yere sahipti. Tarımsal üretimin en belirgin özelliği incir üretimi olan Aydın'da Osmanlı İMPARATORLUĞU topraklarında yer alan tüm incir ağaçlarının yarısından fazlası (3,5 milyonun üzerinde) bulunmaktaydı. 1913 yılı rakamlarına göre Aydın Sancağı'ndan 43.724 ton incir elde edilmiştir. İncir' in yanı sıra dışsatım ürünleri arasında pamuk ve üzüm'de basta gelmekteydi. Aydın'da bu dönemde hayvansal üretime ilişkin sayısal veriler şöyleydi; 26.669 öküz, 19.053 inek, 166.098 koyun, 181.998 keçi, 12.388 at, 5.794 deve vd. Cumhuriyet öncesi dönemde, yörede çıkan madenler zımpara taşı ve linyit kömürüydü. Osmanlı Devleti'nde 19. yüzyılın ikinci yarısından başlayarak özellikle yabancılar, ticareti desteklemek ve Babıali'nin borç talebini karşılamak amacıyla bankalar kurmuşlardı. Ancak, Müslüman-Türk tüccar ve toprak sahipleri, yabancılardan ve azınlıklardan bağımsız olarak parasal konularda kendileri için gerekli kaynakları yaratmak ve güvence altına alabilmek için ulusal bankalar halinde örgütlenme çabalarına girmişlerdir. Bu yıllarda ortaya çıkan bankalardan biri de milli Aydın Bankası'dır. Milli Aydın Bankası, merkezi Aydın olmak üzere 18 Temmuz 1914'te kurulmuştur. 21 Ağustos 1915 tarihinde Milli Aydın Bankası' nın bir kolu olarak "Kooperatif Aydın İncir Müstahsilleri Anonim

Şirketi” ismiyle TARİŞ kurulmuştur. Yeni Türkiye Cumhuriyeti, kurulduğu yıllarda dışa bağımlı ve açık, ekonomisi tarıma dayalı yoksul bir ülke özelliğini taşımaktaydı. Bu olumsuz özelliklerden kurtulmak, kalkınma ve sanayileşme hareketlerini başlatmak için 17 Şubat – 4 Mart 1923 de İzmir İktisat Kongresi toplanmıştır. Kongrede alınan kararlar doğrultusunda, öncelikle özel sektörün yetersiz olduğu alanlardaki açığın devlet tarafından giderilmesi benimsenmiştir. İzmir İktisat Kongresi ve Cumhuriyetin ilanıyla ülkemiz ekonomik yapılanmada yenilenme sürecine girmiştir. Bu çerçevede, bölgede üretilen incir, pamuk, zeytin, tütün gibi tarım ürünleri Aydın ve Nazilli’de toplanmış, İzmir’de ayıklanmış, tasnif ambalaj edilmiştir. Dolayısıyla bu işlemlerin yapıldığı sanayi dalları İzmir de gelişmiş, Aydın’daki imalathaneler ise genellikle iç tüketime yönelik olarak, tarım ürünleri isleyen gıda, dokuma, sabun, tarım araçları üretiminde faaliyet göstermişlerdir. 1930’lu yıllarda birinci beş yıllık sanayileşme planı hazırlanmış ve bu plan doğrultusunda, Aydın Nazilli’ de 1937 yılında faaliyete geçen Nazilli Basma fabrikası kurulmuştur. Atatürk tarafından işletmeye açılan fabrika, Aydın sanayinin temel taşlarından birini oluşturmuştur. Bu fabrika, 1950 yılında 60.000 ton iplik ve 23 milyon metre basma üretecek kapasitedeydi. 1950’lerden sonra, Kemer Hidroelektrik santralinin devreye girmesiyle enerji olanakları artan ilde, tüketim malları sanayicinin gelişiminin yani sıra, inşaat malzemeleri sanayim de kurulmuştur. Bu dönemden sonra, geleneksel olarak atölye düzeyinde yapılan gıda ve dokuma sanayii, fabrika ölçeğinde yapılmaya başlandı, inşaat malzemeleri sanayiinin kurulması, metal eşya sanayiinin gelişmesini sağladı. 1958 de Sümerbank öncülüğünde kurulan ve giderek özel sektöre devredilen Aydın Tekstil fabrikası ildeki pamuk ipliği ve pamuklu dokuma üretimini arttırmıştır. 1960 yıllar dokuma alanında özel sektör girişimciliğinin arttığı yıllar olmuştur. 1970’li yılların ortalarında SÖKTAŞ ve Nazilli İplik fabrikalarının kurulması ile Aydın büyük ölçekli dokuma tesislerine ulaşmıştır. Aydın imalat sanayiinde 1960 sonrası önemli gelişme gösteren bir sanayi kolu da gıda sanayiidir. İmalat sanayiinde gıda sanayii içinde zeytin işletmeciliğinin yan sanayii durumunda olan sabun imalatı büyük gelişme göstermiştir. İmalat sanayii alanında 1955 de bir devlet kurulusu olan Türkiye Çimento Sanayii T.A.S. bünyesinde kurulan Söke Çimento Fabrikasının da önemini belirtmek gerekir. 1975 – 1978 arasında il gayri safi hasılası içinde ortalama %10-11 paya sahip olan imalat sanayiinde ağırlık, tarım ürünleri isleyen tüketim malları sanayiindedir. İlde inşaat malzemeleri sanayiinde faaliyet gösteren diğer kuruluşlar tuğla ve kiremit fabrikaları ve bu fabrikalara hammadde sağlayan ocaklardır. Ülkemizin en büyük dondurma makinesi üreten fabrikası Nazilli’ dedir. 1940’larda atölye ölçeğinde kurulmuş, daha sonra genişleyerek Türkiye’nin en büyük ve modern dondurma makinesi üreten fabrikası durumuna gelmiştir. Aydın, 1994 yılında ülke üretiminin zeytinde %47’si, kestanede %42’si ve incirde %60’ini üreterek lider konumda olmasına rağmen; bu potansiyeli isleyerek, üretilecek katma değeri ilde bırakacak ölçüde sanayileşememiştir. Gıda imalat sanayiinde Aydınlı firmalar, ülke firmalar toplamının 1987 yılında %22, 1988 yılında %17, 1989 yılında %18, 1990 yılında da %18

oranlarında katma değer ürettiklerini görüyoruz. Bu rakamların en az %50' ler seviyesine ulaşması için yeni işletmeler devreye girmekte ve yeni yatırımlar yapılmaktadır. Örneğin, 1995 yılında kurulan ve açılışı Cumhurbaşkanı Süleyman Demirel tarafından 12.06.1998 tarihinde yapılan Adres İhracat, İthalat ve Ticaret Ltd. Şti. Ürettiği zeytin, sebze konservelerini vb. Avrupa, Amerika ve Asya ülkelerine ihraç etmektedir. Dokuma giyim eşyası imalat sanayiinde Aydın, Çukurova'dan sonra ülke üretiminin %46'si oranında pamuk üreterek ikinci sırada yer alır. 1987-1990 döneminde en fazla katma değer bu sektörde üretilmiştir. Ayrıca, firma basına üretilen katma değer yine aynı dönemde Türkiye ortalamasının iki kati ya da daha fazlası olmuştur. Sektörde işçi basına üretilen katma değer de Türkiye ortalamasının üzerindedir. 1994 yılında 246.555 ton pamuk üreten Aydın'ın, 1995 yılında 92.208 ha ekilişle 275.030 ton, 1997 yılında 92.306 ha ekilişle 277.580 ton pamuk üretmiştir. Bu üretim potansiyeline karşılık, dokuma imalat sanayiinin temel girdisinin olduğu kaynakta dokuma sanayiinin istenilen düzeyde olmadığını görüyoruz. Dokuma imalat sanayiinde üretilen katma değerlerin ildeki diğer sektörlerde üretilen toplam katma değerlerin, ülkede üretilen katma değerlerle karşılaştırıldığında büyük bir farkla lider konumda olduğu görülmektedir. 604 kişi istihdamıyla 1954 yılında kurulan Aydın Tekstil AS., yine aynı yıl kurulan yaklaşık 1220 kişi istihdamıyla Nazilli Basma fabrikası (Sümerbank Holding AS), 1972 yılında kurulan 968 kişi istihdamıyla Söktaş AS, 1976 yılında kurulan 288 kişi istihdamıyla Köytaş, 1991 yılında kurulan 90 kişi istihdamıyla Mavi Ege Söke Giyim Sanayii AS gibi kuruluşlar, sektörün önde gelen kuruluşlarıdır. Üretilen katma değerde en büyük katkısı 1220 işçi çalıştıran ve üretimini ihracata yönelik 2190 ton/yıl iplik, 16.460.000 mt/yıl ham bez, 15.000.000 mt/yıl mamul bez kapasiteli Sümerbank Nazilli Dokuma Fabrikası'dır. Ancak, bu değer üretiminde kamu sektörü ağırlıkta olmasına karşılık çalışan basına üretilen katma değerde özel sektör, 2 kat verimlilikle çalışmaktadır.

İlde tasa ve TOPRAĞA dayalı imalat sanayiinde 22 işletme faaliyet göstermektedir. Sektörün önde gelen kuruluşlarından 1950-1980 döneminde Aydın sanayi incelenirken belirtilen Türkiye Çimento Sanayi TAŞ' nin bünyesinde yer alan Söke Çimento fabrikası, 1989 yılında özel sektöre satılmıştır. Bugünkü adıyla Bati Söke Çimento Fabrikası'nın yıllık çimento üretimi 324.000 tondur. İldeki tuğla fabrikalarının yıllık üretim kapasiteleri 104.320.730 adettir. Sektörün belli başlı işletmeleri 1955 yılında kurulan Bati Söke Çimento AS, 1990 yılında kurulan Kaltun Madencilik Tic. A.Ş, 1975 yılında kurulan Aykas AS, 1983 yılında kurulan Çine Akmaden İşletmecilik Tic. A.S, 1978 yılında kurulan Aytopsan AS, 1979 yılında kurulan Göçtuğ A.S, 1985 yılında kurulan Kaletopsan A.S, 1964 yılında kurulan İtimat Toprak ve tarım San. A.S. 1976 yılında kurulan Ortaklar Toprak San. ve Tic. AS gibi kuruluşlardır. Fabrikalarda kullanılan kalker ve kil, ildeki ocaklardan karşılanmaktadır. 1986 yılında kurulan Bati Yapı Elemanları AS, 60.000 m2 mermer işleme kapasitesine sahip, 1994 yılında kurulan Mercan Mermer AS, 1992 yılında kurulan Bati Ege Mermer Sanayii AS, 10.000 m3 mermer işleme kapasitesine sahip, 1995 yılında faaliyete geçen Özçelikler AS ve Atay şirketler topluluğundan Mermer Tay A.S. sektörün önde

gelen

kuruluşlarıdır.

İlin en önemli imalat sanayii alt sektörlerinden birisi metal eşya, makine teçhizat imalat sanayiidir. Bu sektördeki işletmelerin büyük bir bölümü tarım araçları üreten, bir kısmı da ağırlıklı İzmir'deki makine imalat ve otomotiv sanayiinin parça üreten yan sanayileri durumundadır. Tarım sektörünün gelişmiş olduğu ilde özel bir önem taşıyan tarım is makineleri sanayiinde; pulluk, diskaro, Gübre serpme makineleri, pülverizatör gibi tarım is makineleri yüksek kalitede üretilmektedir. Türkiye'nin en büyük dondurma makineleri, derin dondurucu ve dondurma muhafazası üreten ve ülkenin önemli elektronik sanayi kuruluşlarından biri Aydın'dadır. İlde orman ürünleri, kağıt, kağıt ürünleri ve mobilya sanayii, kimya, petrol ve plastik ürünler sanayii dalları gelişmemiştir. Kömür ve sabun üretimi dışında kimya, petrol ve plastik sektörünün büyük tarım potansiyeli olan Aydın'da gelişmemesi, sektörün getireceği çevre kirliliği nedeniyle bir şans olarak yorumlanması gerekir. İlde imalat sanayiinde bazı olumlu göstergelere rağmen ilin potansiyelini isleyecek imalat sanayiinin gelişmesi son yıllarda hız kazanmıştır. Bu gecikmenin başlıca nedenleri arasında; verimli toprak yapısına sahip ilin tarihsel süreç içerisinde ürettiği tarım ürünlerini İzmir'de yoğunlaşan acenteleri aracılığıyla düşük fiyatlarla satın alınması ve batının ürettiği mamul malların yüksek fiyatlarla Aydın iline girmesi sonucunda oluşan değer transferi; son yıllarda ürettiği banka mevduatıyla Türkiye'de ilk 10 il arasındaki Aydın'ın, bu mevduatın ancak 1/10'unu kullanabilmesi ve bu oran içerisinde sanayi kredilerinin %8 civarında kalması, kolektif işletmeciliğin yaygınlaşmaması, sanayi alanları yaratmada karşılaşılan güçlükler, ülkede uygulanan teşvik mevzuatının yeterince bilinmemesi ve bu nedenle de teşvik tedbirlerinden yeterince faydalanılamaması gösterilebilir.

Organize Sanayi Bölgeleri, birbirleri ile uyumlu üretim yapan küçük ve orta ölçekli sanayi kuruluşlarının planlı bir alanda ve ortak altyapı hizmetlerinden yararlanacak şekilde standart ve düzenli bir fabrikalar topluluğudur.

Aydın ili merkezinde ve Aydın-Denizli karayoluna cepheli olup, Taşbatan, Karaağaç Turnalı ovası ve Hava alanı mevkiinde yerleşik "Astım Sanayi ve Ticaret Is Merkezi" isimli küçük sanayi sitesinin sahip olduğu sanayi tesislerinin büyüklükleri göz önüne alınarak, Bakanlık tarafından Organize Sanayii Bölgesine dönüştürülmesi kabul edilmiş ve Müteşebbis Teşekkül Heyeti kurulumu tamamlanmıştır. Mevcut 5300 dekar Astım alanına, 280 hektar civarında daha ilave edilmesi için Aydın merkeze bağlı Tepecik Belediyesi ile Aydın Belediyesi ve Müteşebbis Teşekkül Heyeti Başkanlığına satın alma veya kamulaştırma çalışmaları talimatlandırılmıştır.

Aydın-Denizli karayolu, Umurlu Bucağı Çörüslü mevkiinde, Aydın'a 11 km mesafededir. Aydın (Umurlu) Organize Sanayi Bölgesi, 15.07.1976 tarih ve 7/12207 sayılı Bakanlar Kurulu kararıyla kurulmuş olup, kamulaştırma çalışmaları 30.01.1996 tarihinde tamamlanmıştır. 845.000 m² alandan brüt 1.021.305 m²'ye çıkarılmış, yollar ve yeşil alanlar ayrıldıktan sonra sanayi alanı net 821.975 m² olup, 5000 ila 10000 m² arasında değişik alanlara sahip 103 parsel mevcuttur. 31.12.1997 tarihi itibarıyla Aydın Organize Sanayi Bölgesinin sanayi parsel dağılımı şu

şekildedir:

Toplam parsel sayısı 103 adet Proje safhasında olan 14 adet Üretime geçen tesis 16 adet İnşaat halinde olan 26 adet olmak üzere toplam 56 firmaya arsa tahsisi yapılmıştır. Üretime geçen firmaların sektörsel dağılımı: Mermer sanayi 2 adet Ambalaj sanayi 2 adet Mobilya sanayi 1 adet Kimya sanayi 1 adet Hazır beton 1 adet gıda sanayi 3 adet Oto yan sanayi 2 adet Tekstil sanayi 2 adet -Toplam 16 adet İnşaat halinde olan ve proje safhasındaki tesislerin dağılımı: Alüminyum doğrama sanayii 2 adet Ambalaj sanayi 1 adet Sabun sanayii 1 adet Kimya sanayi 1 adet Dayanıklı tük.maz.san. 1 adet gıda sanayi 14 adet Oto yan sanayi 4 adet Tekstil sanayi 8 adet Ziraat aletleri sanayii 2 adet Soğuk hava deposu 1 adet Makine sanayii 2 adet Akü sanayi 1 adet Elektrikli ev.alet.san. 1 adet Mobilya sanayi 2 adet kağıt bobin sanayii. 1 adet Yapı elemanları sanayii 1 adet Tıbbi ger.sanayii. 1 adet Rad. TV.haber alt.san. 1 adet Plastik doğrama sanayii 1 adet Mermer sanayii 2 adet Toplam 47 adettir.

Aydın iline bağlı Germencik ilçesi Ortaklar beldesinde, O.S.B kurulması Bakanlar kurulu kararı ile 1997 yılında yatırım programına alınmıştır. Etüt ve kamulaştırma ve yatırım için gereken harcamaların tamamı Müteşebbis Teşekkül Heyeti tarafından karşılanacaktır. Vali'nin başkanlığında oluşturulan Müteşebbis Teşekkül Heyet, Bakanlık tarafından da uygun görülmüş olup, çalışmalar devam etmektedir. Ortaklar beldesi, Gümüşyeniköy Karakovan mevkiinde 1000 dekarlık alanda kurulması düşünülen O.S.B., ilgili tüm Müdürlüklerin ortaklaşa imzalı raporu, Bakanlığa sunulmuştur. Aydın ilinde mevcut, Umurlu ve ASTİM OSB'leri ile tamamlanarak devreye girecek olan Nazilli, Söke ve Ortaklar O.S.B.'leri, il genelinde büyük bir sanayi potansiyeli oluşturacakları göz önüne alınarak sanayiciye teknolojik destek, danışmanlık ve Pazar araştırması gibi hizmetleri verecek olan KOSGEB'e (Küçük ve Orta Ölçekli Sanayi Geliştirme ve Destekleme İdaresi Başkanlığına) bağlı bir birimin ilde kurulması ile ayrıca Sanayi ve Ticaret ürünlerinin ihracat ve pazarlanmasında kolaylıklar sağlanması bakımından Gümrük Müdürlüğü'nün Aydın'da bulunmasının uygun olacağı düşünülmektedir. Ortaklar beldesi, Gümüşyeniköy Karakovan mevkiinde 1000 dekarlık alanda kurulması düşünülen O.S.B., ilgili tüm Müdürlüklerin ortaklaşa imzalı raporu, Bakanlığa sunulmuştur. Aydın ilinde mevcut, Umurlu ve ASTİM OSB'leri ile tamamlanarak devreye girecek olan Nazilli, Söke ve Ortaklar OSB'leri, il genelinde büyük bir sanayi potansiyeli oluşturacakları göz önüne alınarak sanayiciye teknolojik destek, danışmanlık ve Pazar araştırması gibi hizmetleri verecek olan KOSGEB'e (Küçük ve Orta Ölçekli Sanayi Geliştirme ve Destekleme İdaresi Başkanlığına) bağlı bir birimin ilde kurulması ile ayrıca Sanayi ve Ticaret ürünlerinin ihracat ve pazarlanmasında kolaylıklar sağlanması bakımından Gümrük Müdürlüğü'nün Aydın'da bulunmasının uygun olacağı düşünülmektedir.

Nazilli ilçesinde O.S.B. kurulması, Bakanlar kurulu kararı ile 1996 yılı yatırım programına alınmış bulunmaktadır. Vali'nin başkanlığında oluşturulan Müteşebbis Teşekkül Heyeti oluşumu, Bakanlık tarafından uygun görülmüş olup, çalışmalarını sürdürmektedir. O.S.B.'nin kurulmasının düşünüldüğü arazi Egrek mevkiinde olup, Nazilli Sümerbank fabrikası arkasında ve Bozdoğan

yoluna cephelidir. Büyüklüğü 1500 dekar civarındadır. Alt yapısının gerçekleşmesi ise Bakanlığın kredi desteği ile sağlanacaktır.

Söke ilçesinde O.S.B. kurulması Bakanlar kurulu kararı ile 1996 yılı yatırım programına alınmış bulunmaktadır. Vali'nin başkanlığında oluşturulan Müteşebbis Teşekkül Heyeti'nin oluşumu Bakanlık tarafından uygun görülmüş olup, kuruluş çalışmaları sürdürülmektedir. Alanı 2000 dekadır. Organize Sanayi Bölgesinin kurulmasının düşünüldüğü arazi Söke-Aydın demiryolunun güneyinde yer alan Kizilgin mevkiinde olup, arazi 1300 dekardan 2000 dekara çıkarılmıştır. Alt yapının gerçekleşmesi Bakanlığın kredi desteği ile yapılması sağlanacaktır. Bu proje Bakanlık tarafından da uygun görülmüştür.

TARIM

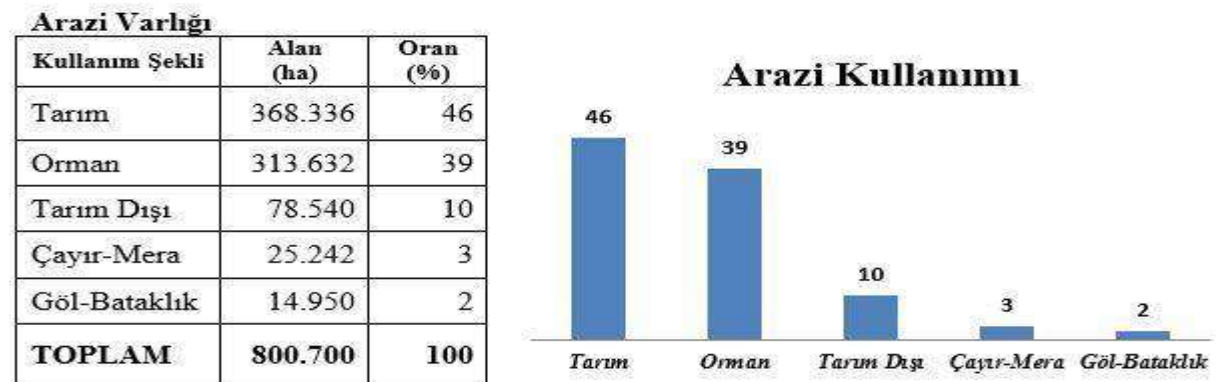
Büyük Menderes Nehri'nin suladığı bereketli ovalar üzerinde 800.700 ha alanda kurulu ilimizin %46'sında (368.336 hektar) tarım yapılmaktadır. Uygun ekolojik özellikler, yeryüzü şekli ve iklim koşullarının bulunduğu ilimiz güçlü bir tarımsal potansiyele sahiptir. Tarımsal yetiştiricilik alanında dört mevsim üretim yapılabilen ilimiz toprakları polikültür tarıma elverişlidir.

Sanayisi, ağırlıklı olarak tarımsal ürünleri işlemeye yönelik olan ilimizde nüfusun %55'i geçimini tarım sektöründen sağlamaktadır. Ülkemizde incir ve kestane üretiminde birinci olan ilimiz; zeytin, pamuk, enginar ve çilek üretiminde ikinci, yerfıstığı üretiminde ise üçüncü sıradadır.

İlimizde üretilen yaş sebze ve meyveler, salamura zeytin, konserve, salça, işlenmiş incir gibi tarımsal ürünler ve sanayi ürünleri kapsamında üretilen tarım makineleri iç piyasa ve ihracatta önemli bir potansiyele sahiptir.

Tarımsal Potansiyel

Aydın'ın sahip olduğu 368.336 hektarlık tarım arazisi içinde 216.657 ha ve %59 pay ile meyveler, içecek ve baharat bitkileri en geniş alanı kaplar. Geriye kalan arazilerin 313.632 hektarı orman, 25.242 hektarı çayır-mera, 14.950 hektarı göl-bataklık, 78.540 hektarı tarım dışı arazilerdir.



Tarım arazilerinin %27'sinde meyvecilik ve baharat bitkileri üretimi, %17'sinde tarla bitkileri üretimi yapılmaktadır.

Tarım Arazilerin Kullanımı

Ürünler	Alan (ha)	Tarım Arazisine Oranı (%)	Toplam Alana Oranı (%)
Meyve, İçecek, Baharat Bitkileri	216.657	59	27
Tarla Bitkileri	136.145	37	17
Sebzeler	11.595	3	1,4
Diğer	3.939	1	0,6
Toplam	368.336	100	45,8

**Yıllara Göre Aydın Nüfusu**

Yıl	Aydın Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2024	1.165.943	577.819	588.124
2023	1.161.702	576.262	585.440
2022	1.148.241	569.291	578.950
2021	1.134.031	563.037	570.994
2020	1.119.084	557.066	562.018
2019	1.110.972	552.626	558.346
2018	1.097.746	546.092	551.654
2017	1.080.839	539.726	541.113
2016	1.068.260	533.004	535.256
2015	1.053.506	525.267	528.239
2014	1.041.979	519.900	522.079
2013	1.020.957	510.512	510.445
2012	1.006.541	502.337	504.204
2011	999.163	499.194	499.969
2010	989.862	495.363	494.499
2009	979.155	489.857	489.298
2008	965.500	482.434	483.066
2007	946.971	473.481	473.490



4.2.2 Germencik İlçesi

İzmir Aydın karayolunun 95. kilometresinde konumlanan ve Aydın şehir merkezine 23 km. mesafede bulunan Germencik, doğudan İncirliova, batıdan Söke, Selçuk ve Kuşadası, güneyden Büyük Menderes (Koçarlı), kuzeyden ise Tire ile çevrilidir. Germencik nüfusu 2024 yılına göre 44.677 kişidir. Bu nüfus, 22.238 erkek ve 22.439 kadından oluşmaktadır. Batı Anadolu'nun tarih ve uygarlığının izlerini taşıyan ilçemiz, Aydınoğulları'nın yönetimi sırasında bugünkü konumunun 2 km. kuzeyinde küçük bir aşiret topluluğu iken, 1902 tarihinde "Değirmencik" adı altında kurulur. Osmanlı döneminde de "İğneabat" olarak anılan yöremiz, 15. yüzyılın başlarında Bursa, Konya ve Afyon çevresinden gelip yerleşen göçebe aşiretleri ile nüfus oranı artar. Dıştan gelenlerin kültürel yapısı ve mizacı ile "Değirmencik" adı "Germencik" olarak değişikliğe uğrar. 19. yüzyıl sonlarında Aydın iline bağlı bir nahiye merkezi olan Germencik, savaş sonrası 1948 yılında ilçe merkezi olur ve gelişimini bugüne değin sürdürmeye devam eder. Akdeniz ikliminin hakim olduğu yöremiz, Ege'nin lezzetlerini oluşturan; zeytin ve incirin, asırlardır yerini kimseye bırakmadığı tacına ev sahipliği yapar. Türk tarım ekonomisinin özellikle incir alanında % 60'ını, zeytin üretiminde de % 47'sini karşılayan Germencik'te ayrıca, pamuk ve tütün de yetiştirilmekte, gelişmiş seracılık, sebzecilik, meyvecilik ve çiçekçilik de ilçenin adının anılmasını sağlar.

4.2.3 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri

Rapora konu taşınmaz, Aydın İli, Germencik İlçesi, Gümüş Mahallesi, Karanlıkdere Mevkiinde M18-b-15-d pafta, 122 ada 9 parsel havi Zeytin Aşılığıdır. Batı doğu aksı boyunca güney yönden geçen orman yolunun kullanımı yağışlarla birlikte büyük ölçüde kısıtlanmaktadır. Yol mahallinde açılmış olup, kadastral yol özelliğinde değildir. Güney ve batı yönde tapulama dışı alan (taş ocağı ilerleme sahası), kuzey doğu yönde zeytinlik vasıflı 122 ada 10 parsel, kuzey yönde ise her biri zeytinlik ve zeytin aşılığı vasıflı 122 ada 1,2,3,4 parseller ile 122 ada 6,7 ve 8 parseller ile sınır komşusudur. Parsel üzerinde makilik, zeytin ve aşılı zeytinler bulunmaktadır.



BÖLÜM 5

GAYRİMENKULLERİN FİZİKSEL BİLGİLERİ

5.1 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Genel ve (Varsa) Yapısal İnşai Özellikleri

Aydın İli, Germencik İlçesi, Gümüş Mahallesi, Karanlıkdere Mevkiinde bulunan M18-b-15-d pafta 122 ada 9 Parsel No.lu “Zeytin Aşılığı” vasıflı taşınmazdır. Bölgede, altyapı ve ulaşım imkânları yetersiz olup değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu bölgenin yakınında su, elektrik ve yol altyapısı mevcut değildir. Değerleme konusu taşınmaz “Zeytin Aşılığı” vasıflı olup, üzerinde yapı bulunmamaktadır. Rapora konu parsel kısmen eğimli ve eğimli bir arazi yapısına sahip olup geometrik olarak amorf formdadır. Taşınmazın sınırlarını belirleyici herhangi bir unsur görülmemiştir. Taşınmazın kadastral yola cephesi ve sulama imkanı bulunmamaktadır. Mahallinde parsel içinden geçen orman yolundan arazi araçları ile ulaşım imkanı bulunmaktadır. Yağışlarla birlikte yolun kullanımı büyük ölçüde kısıtlanmaktadır.

Gayrimenkulün Katlara Göre İç Mekân İnşaat Özellikleri (Varsa)

Değerleme konusu taşınmaz “Zeytin Aşılığı” vasıflı olup, üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

5.2 Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler

49.962,781 m2 yüz ölçümlü Zeytin Aşılığı vasıflı 22 Ada 9 Parsel, Gümüş Mahalle merkezine kuş uçuşu 2 km mesafededir. Mahalle merkezine mesafeli olup yerleşim alanının kuzey batı aksında yer almaktadır. Güney yönünde yer alan Taş ocağına kuş uçuşu 230 m mesafededir. Parsel üzerinde yapılaşma bulunmamaktadır.

Resmi yolu bulunmayan parselde ulaşım için taş ocağı yolundan orman yoluna sapılarak arazi araçları ile kuzey ve batı yönlerde yaklaşık 1,4 km ilerlenerek ulaşım sağlanabilmektedir.

Değerleme tarihinde mahallinde yapılan incelemede kısmen az eğimli kısmen eğimli topoğrafik yapıda ve amorf geometride olduğu görülmüştür. Batı doğu aksı boyunca güney yönden geçen orman yolunun kullanımı yağışlarla birlikte büyük ölçüde kısıtlanmaktadır. Yol mahallinde açılmış olup, kadastral yol özelliğinde değildir. Güney ve batı yönde tapulama dışı alan (taş ocağı ilerleme sahası), kuzey doğu yönde zeytinlik vasıflı 122 ada 10 parsel, kuzey yönde ise her biri zeytinlik ve zeytin aşılığı vasıflı 122 ada 1,2,3,4 parseller ile 122 ada 6,7 ve 8 parseller ile sınır komşusudur. Parsel üzerinde makilik, zeytin ve aşılı zeytinler bulunmaktadır. Zeytinliğin mahallinde bakımsız durumda olduğu görülmüştür.

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 getiriye 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 getiriye 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, taşınmaz tapu kayıtlarında "Zeytin Aşılığı" vasıflıdır. En etkin ve verimli kullanım analizi olarak tapu kayıtlarındaki niteliğinin uygun olduğu görüşündeyiz.

BÖLÜM 7

GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

7.1 Olumlu ve Olumsuz Etkenler

Olumlu Etkenler:

- Hisseli olmaması
- Tarımsal amaçlı kullanıma uygun bölgede yer alması

Olumsuz Etkenler:

- Ulaşım sorunu olması
- Eğimli arazi yapısına sahip olması
- Yerleşim alanı dışında yer alması

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

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

Bu rapordaki hiçbir yorum (söz konusu konular raporun devamında tartışılrsa dahi) hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve değerlendirme uzmanının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.

Mülk ile ilgili hiçbir bilgide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilirler. Fakat bunların doğruluğu için bir garanti verilmez.

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

Kullanılan fotoğraf, harita, şekil ve çizimler yalnızca görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılamaz. Temin edilen belgeler, resmi kurumların işleyişine bağlı olarak onaysız fotoğraf halindedir. Ayrıca temin edilen fotoğraf ve belgeler, resmi kurumlar tarafından onaysız olarak ibraz edilmiştir.

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

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

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

Değerleme raporuna dâhil edilen, (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 değerlendirme 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 değerlendirme çalışması yapılmıştır.

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

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

İş bu rapor sonucunda ulaşılan gayrimenkul değerleri belirli senaryolara ve kabullere dayalı olarak takdir edilmiş olup, değerlendirme raporu içeriğinde belirtilen değerlemeye konu senaryo ve kabuller ipoteye dayalı teminat sistemlerinin geçerli olduğu finans kuruluşları nezdinde teminata dayalı değerlendirme sistemlerinde ve şartnamelerinde geçerliliği bulunmamaktadır. İş bu raporun ipoteye dayalı teminat sistemlerinin geçerli olduğu herhangi bir finans kuruluşunda (banka, leasing, faktöring ve varlık şirketleri vb.) kullanılamaz, sunulamaz ve raporun geçerliliği yoktur. Raporun yukarıda belirtilen finans kuruluşlarında kullanılması durumunda; ilgili finans kuruluşu bu rapor nezdinde 3. Kişi olarak tanımlanacak, kullanılan değerlendirme teknikleri nezdinde senaryo ve varsayımlarımızdan ötürü ulaşılan değerlerden ötürü firmamıza yönelik herhangi bir yaptırım, tenkidi, fiyat beklentisi ve sorgulamasına açık olmayacaktır.

BÖLÜM 8

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE ANALİZİ

8.1 Değerlemede Kullanılan Yöntemler

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

8.1.1 Pazar Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemde değer 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 değerlendirme 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 bilmeseydi bile malın gerçek bir değeri vardır" şeklinde tanımlanmaktadır.

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

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

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

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

8.2 Değerleme Çalışmasında Seçilen Değerleme Yöntemleri ve Analizi

Taşınmazın bulunduğu bölgede, değerlendirme konusu zeytin aşılığı vasıflı taşınmaza 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, değerlendirme çalışmasındaki tüm uygulamalar, 31.08.2019 tarih, 30874 sayılı ve Resmi Gazetede yayınlanmış Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3) eki; EK-1 "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Unsurlar" kapsamında yapılmıştır.

8.2.1 Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı

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

EMSALLER VE BEYANLAR								
EMSAL NO	TÜRÜ	AÇIKLAMA	ALANI (M ²)	İSTENİLEN DEĞER (TL)	ÖNGÖRÜLEN PAZARLIKLI DEĞER (TL)	ŞEREFİYE DÜZELTMESİ (+/-)	BİRİM DEĞER (TL/M ²)	BİLGİ VEREN/TEL
1	BEYAN	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede benzer nitelikte zeytinliklerin 80-100 TL/m ² ile birim fiyatla alınıp satılabileceği bilgisi verilmiştir. Konu taşınmazın üzerindeki ağaçların durumu da göz önüne alınarak fiyatın 80 TL/m ² civarına düşeceği tahmin edilmektedir.	49.962,78	4.600.000 ₺	4.600.000 ₺	0	92,00	Gümüş Mahallesi Eski Muhtarı 544 577 42 02
2	SATILIK	Değerleme konusu taşınmazla benzer özelliklere sahip bölgede Çine İlçesi Kasar mahallesi 241 ada 3, 4 ve 5 parsel nolu, toplam 44.331m ² alanlı il merkezine 35 km, ilçe merkezine 20 km mesafede konumlu 3 adet zeytinlik 3.575.000 TL bedelle pazarlanmaktadır. Emsal taşınmazlar konumu sebebiyle düşük şerefiyelidir.	44.331,00	3.575.000 ₺	3.400.000 ₺	1.20	92,03	Gala Yatırım 0(551) 459 71 99
3	SATILIK	Dağyeni Mahallesi 329 ada 10 parsel nolu, hafif eğimli, kadastral yola cepheli, 9.726 m ² alanlı bakımlı zeytinlik arazi 1.900.000.TL bedelle satılıktır. Emsal arazi kadastral yola cepheli küçük alanlı ve bakımlı olduğundan konu taşınmaza göre yüksek şerefiyelidir.	9.726	1.900.000 ₺	1.750.000 ₺	0,50	89,97	Pinokyo Gayrimenkul 0(533) 674 73 89
4	SATILIK	Üzümlü Mahallesi içinde yer alan, hafif eğimli, kadastral yola cepheli, 37.000m ² alanlı bakımlı 4 adet zeytinlik arazi 6.000.000.TL bedelle satılıktır. Emsal araziler kadastral yola cepheli ve bakımlı olduğundan konu taşınmaza göre yüksek şerefiyelidir.	37.000	6.000.000 ₺	5.600.000 ₺	0,60	90,81	Hakım Emlak Gayrimenkul 0(538) 315 92 94
5	SATILIK	Koçarlı İlçesi Büyükdere Mahallesi 112 ada 35 parsel nolu, konu taşınmaza benzer nitelikte, kadastral yolu olmayan, eğimli yapıda 45.720 m ² alanlı zeytinlik arazi 3.800.000.TL bedelle satılıktır. Emsal taşınmaz benzer şerefiyelidir.	45.720	3.800.000 ₺	3.750.000 ₺	1,12	91,84	İlkay Emlak 0(542) 307 34 41

Yapılan emsal araştırmaları sonucunda, konu taşınmaza yakın konumda yer alan, bölgedeki satılık aynı özelliklere sahip satılık tarla emsallerinden faydalanılarak emsal karşılaştırma ile piyasa değerine ulaşılmaktadır. Bu bağlamda, hesaplanan sonuç değer de aşağıda yer almaktadır.

122 ada 9 Parsel Değeri: 49.962,78 m² x 92,00 TL/m² = 4.596.575,76 TL

Yuvarlatılmış Değer = **4.600.000,00TL**

Pazar yaklaşımı kapsamında, bilgisi alınan zeytinlik/tarla niteliğindeki taşınmazlar emsal olarak karşılaştırılmıştır. Bu çerçevede Pazar Yaklaşımı ile **KDV hariç 4.600.000,00.- TL(DÖRTMİLYONALTİYÜZBİN.-TÜRK LİRASI)** sonuç değere ulaşılmıştır.

8.2.1.2 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Rapora konu taşınmazın ve emsallerin, kira ve buna bağlı ticari amaçlı yaygın kullanımı olmaması ve hali hazırda kira getiren bir mülk olmaması sebebi ile bu yaklaşıma dayalı projeksiyonlara da raporda yer verilmemiştir.

8.2.2 Gelir Yaklaşımı

8.2.2.1 Nakit Gelir Akımları Analizi

Rapora konu taşınmaz gelir getiren bir taşınmaz olmadığı için bu yaklaşıma dayalı projeksiyonlara da raporda yer verilmemiştir.

8.2.2.2 Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

Rapora konu taşınmazın ve emsallerin, kira ve buna bağlı ticari amaçlı yaygın kullanımı olmaması ve hali hazırda kira getiren bir mülk olmaması sebebi ile bu yaklaşıma dayalı projeksiyonlara da raporda yer verilmemiştir.

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

Rapora konu taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı olmaması sebebi ile değerlendirme kapsamına Maliyet Yaklaşımı kullanılmamıştır.

8.3 Kullanılan Değerleme Yöntemleri ve Seçilme Nedenleri ile Kullanılmayanların Seçilmeme Nedenleri

Değerleme konusu taşınmazın Nihai Değeri' ne ulaşabilmek için SPK Mevzuatı gereğince; Değerleme Standartları kapsamında olan Pazar Yaklaşımı Yöntemi kullanılmıştır. Değerleme konusu taşınmaz zeytin aşılığı vasıflı olup, üzerinde herhangi bir gelir getiren ürün ya da yapılaşma bulunmamaktadır. Bu kapsamda taşınmaz için Gelir İndirgeme Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı Yöntemleri kullanılmamış olup, bölgedeki benzer nitelikteki tarım arazileri değeri araştırılarak Pazar Yaklaşımı Yöntemi kullanılmıştır.

BÖLÜM 9

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

- İlgili Tapu ve Kadastro müdürlükleri ve Belediye gibi kurumların yetkililerinden elde edilen bilgi ve belgelerden istifade edilmiştir.
- Ayrıca bölgeyi iyi bilen emlak alım-satım işleri yapan kişiler ve satış yapan mülk sahipleri ile yapılan görüşmelerden edinilen bilgiler ışığında yapmış olduğumuz değerlendirme çalışmalarımızdan edinilmiş bilgi ve tecrübelerden de istifade edilmiştir.
- Yapmış olduğumuz kabul ve hesaplamalardan elde edilen verilerin neticesinde, değerlendirme konusu gayrimenkulün günümüz piyasa koşullarında KDV Hariç tarla değeri hesap edilmiştir.
- Değerleme konusu taşınmaz, üzerinde ticari amaçlı ürün veya herhangi bir unsur bulunmayan tarım arazisidir. Gelir getirici veya maliyete dayalı yapılaşması söz konusu değildir. Bölgesel olarak kiralama ile de gelir durumu söz konusu değildir. Taşınmazın sonuç değerine Pazar Yaklaşımı ile ulaşılmıştır.
- Taşınmazın değer takdiri, yalnızca Pazar Yaklaşımı ile yapıldığından, değerlendirme yöntemlerinde herhangi bir uyumlaştırma yapılmamıştır.

9.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Raporda yer almayan asgari bilgi bulunmamaktadır.

9.3 Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler

Değerlemesi yapılan taşınmazlar için son 3 yıl içerisinde 30.12.2022 tarih 2022.BR.74 rapor numarası, 20.12.2023 tarih 2023.BR.45 rapor numarası, 03.12.2025 tarihli ve 2025.BR.5 rapor numarası ile şirketimiz tarafından değerlendirme çalışmaları 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. Değerlemesi yapılan taşınmaz, imar planı kapsamında tarım arazisi olarak belirlenmiş sınırlar içerisinde zeytin aşılığı vasıflı taşınmaz olduğundan, değerlendirme konusu taşınmazın, sermaye piyasası mevzuatı hükümleri gereğince GYO portföyünde “Tarla – arazi” olarak yer almasının uygun olabileceği ön görülmektedir.

9.5 KDV Oranları

Bakanlar Kurulu tarafından 20230707.012 KDV Oranlarında Değişiklik Hakkında 07.07.2023 tarih ve 32241 sayılı Resmi Gazete 10 Temmuz 2023 tarihinden geçerli olmak üzere Genel Katma Değer Vergisi oranı %18 den %20 ye çıkarılmıştır. Yapılan bu değişiklik, 3065 sayılı KDV Kanununun 10/1-A maddesine istinaden, 10 Temmuz 2023 tarihi ve sonrasında teslim edilecek ürün ve yapılacak hizmetleri kapsamaktadır. 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

Taşınmazın beyanlar hanesinde yer alan “AYNI SERMAYE ARTIŞI OLDUĞUNA DAİR BEYAN İŞLENMİŞTİR” kaydı taşınmaz üzerinde tasarruf edilmesine engel teşkil etmemektedir.

Değerleme konusu taşınmaz zeytin aşılığı vasfında olup 30.04.2014 tarihinde 6537 sayılı kanun ile Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu da birlikte değerlendirilmektedir. Bu kanun kapsamında ise yapılan değişiklikler neticesinde tüm tarımsal nitelikli taşınmazların devir/haciz/intikal işlemlerinde İlçe Tarım Müdürlüğünün yazılı görüşünün alınması gerekmektedir. Kanun değişikliği ile taşınmazın alım satım işlemleri taşınmazın Kuru/Sulu/Dikili/Örtü Altı gibi tarımsal niteliğine ve büyüklüğüne göre sınıflandırılmıştır. Ayrıca bu sınıflandırma dışında taşınmaz malikinin aynı ilçe sınırları içerisindeki tarla vasıflı tüm taşınmazlarının büyüklükleri, ilçe tarım müdürlüğü tarafından belirlenmektedir. Bu sebeple taşınmaz için İlçe Tarım Müdürlüğünden ilgili belgelerin ve satılabilir yazısının temin edilmesi gerekmektedir.

BÖLÜM 10

SONUÇ

10.1 Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

10.2 Peşin Satış Fiyatı Esas Alınarak, Türk Lirası Üzerinden Nihai Değer Takdirinin Yapılması

Taşınmazın mevcut hukuki koşulları, teknik altyapı ve fiziksel özellikleri, lokasyon potansiyeli parametreleri çerçevesinde; bölgedeki satılık emsal araştırmaları dikkate alınarak sonuç değere ulaşılmış ve Nihai Değer Takdiri yapılmıştır.

122 ada 9 Parsel Değeri: 49.962,78 m² x 92,00 TL/m² = 4.596.575,76 TL

Yuvarlatılmış Değer = **4.600.000,00TL**

10.3 Değerlemenin Katma Değer Vergisi Hariç Yapılması ve İlgili Katma Değer Vergisi Tutarının Da Eklenerek Toplam Değere Ulaşılması,

YASAL/MEVCUT DURUM	
DOLAR KURU (\$)	42,5102
EURO KURU (£)	49,5241
TOPLAM DEĞER (TL)	4.600.000
(DÖRTMİLYONALTİYÜZBİN-TÜRK LİRASI)	
DOLAR(\$)	108.209
EURO (£)	92.884
KDV'li (%20) TOPLAM DEĞER (TL)	5.520.000
(BEŞMİLYONBEŞYÜZYİRMİBİN-TÜRK LİRASI)	
KDV'li DOLAR (\$)	129.851
KDV'li EURO (£)	111.461

10.4 Gayrimenkul Projelerinin Değerlemesinde, Projenin Değerleme Tarihi İtibariyle Bitirilmiş Olması Varsayımı İle Türk Lirası Üzerinden ve Ayrıca Değerleme Tarihi İtibariyle Tamamlanmış Kısımın Arsa Değeri Dahil Türk Lirası Üzerinden Değerinin Takdir Edilmesi.

Gayrimenkul projesi bu raporun konusu değildir.

İş bu rapor 03.12.2025 tarihinde 63 sayfa olarak hazırlanmış olup durumu ve kanaatimizi ifade eden ekspertiz raporumuzu bilgilerinize saygı ile sunarız.

AYDIN İLİ, GERMENCİK İLÇESİ, GÜMÜŞ MAHALLESİ, KARANLIKDERE MEVKİİNDE BULUNAN 49.962,78 M² YÜZÖLÇÜMLÜ 122 ADA 9 NO.LU PARSELİN **03.12.2025 TARİHLİ TOPLAM NİHAİ DEĞERİ; 4.600.000.00-TL (DÖRTMİLYONALTİYÜZBİN.-TÜRK LİRASI) - SİGORTAYA ESAS DEĞER;** OLARAK TAKDİR EDİLMİŞTİR.

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

Altuğ AKPINAR Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No: 403078)	Harun Ümit YAŞAR Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402262)
---	--

BÖLÜM 11

EKLER

11.1 Fotoğraflar

TAKBİS BELGESİ

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTA DİR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 12-11-2025-14:53



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

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
017925167184	20251112-1282-F09940	16718

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTaşınmaz	Ada/Parsel:	122/9
Taşınmaz Kimlik No:	101730517	AT Yüzölçümü(m2):	49962.78
İl/İlçe:	AYDIN/GERMENCİK	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Germencik	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	GÜMÜŞ Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	Karanlıkdere	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	4/315	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Zeytin Aşılığı

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
675500419	(SN:8083115) GOLDA GIDA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	49962.78	49962.78	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 25-07-2022	

1 / 2

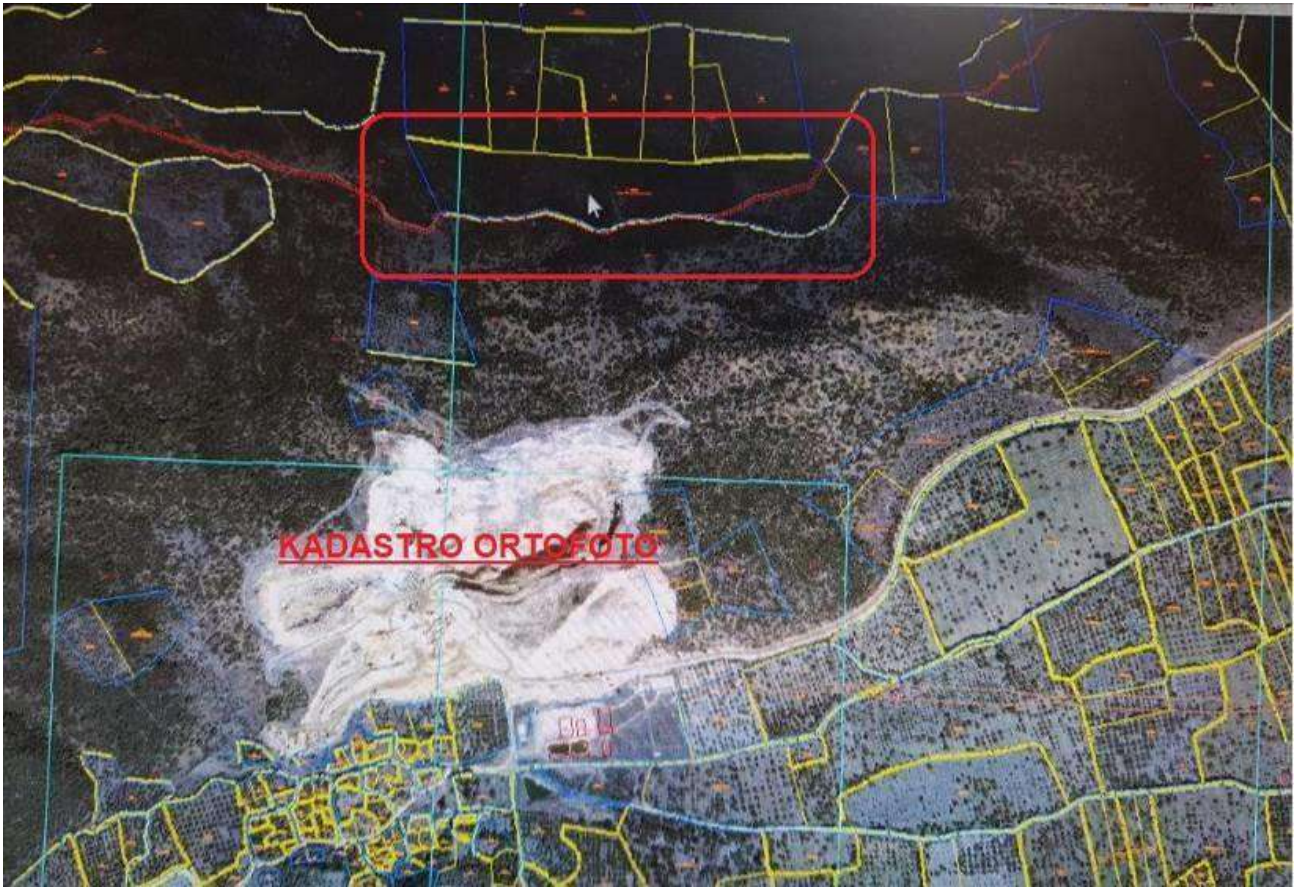
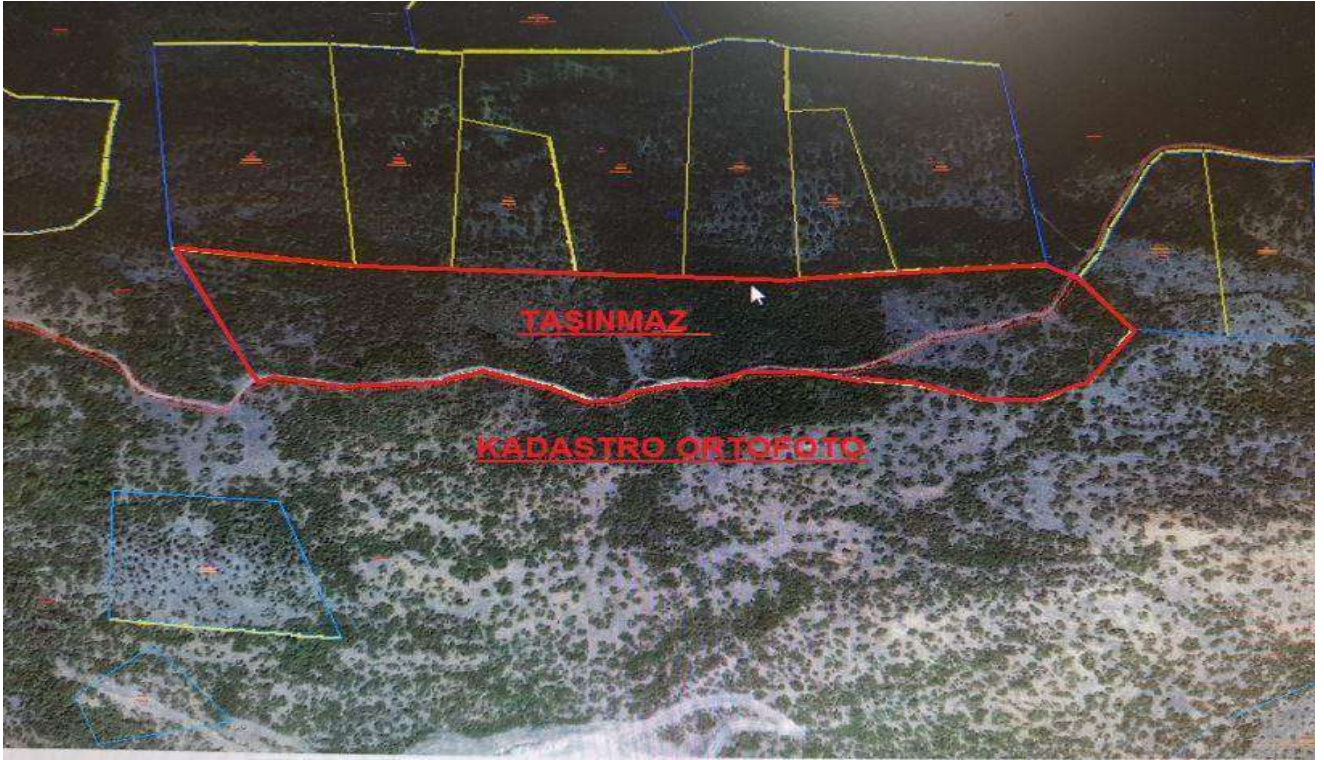
						7598	
--	--	--	--	--	--	------	--

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) dZW5cUjCvXX kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

KADASTRO ORTOFOTO GÖRÜNTÜSÜ



GAYRİMENKUL FOTOĞRAFLARI

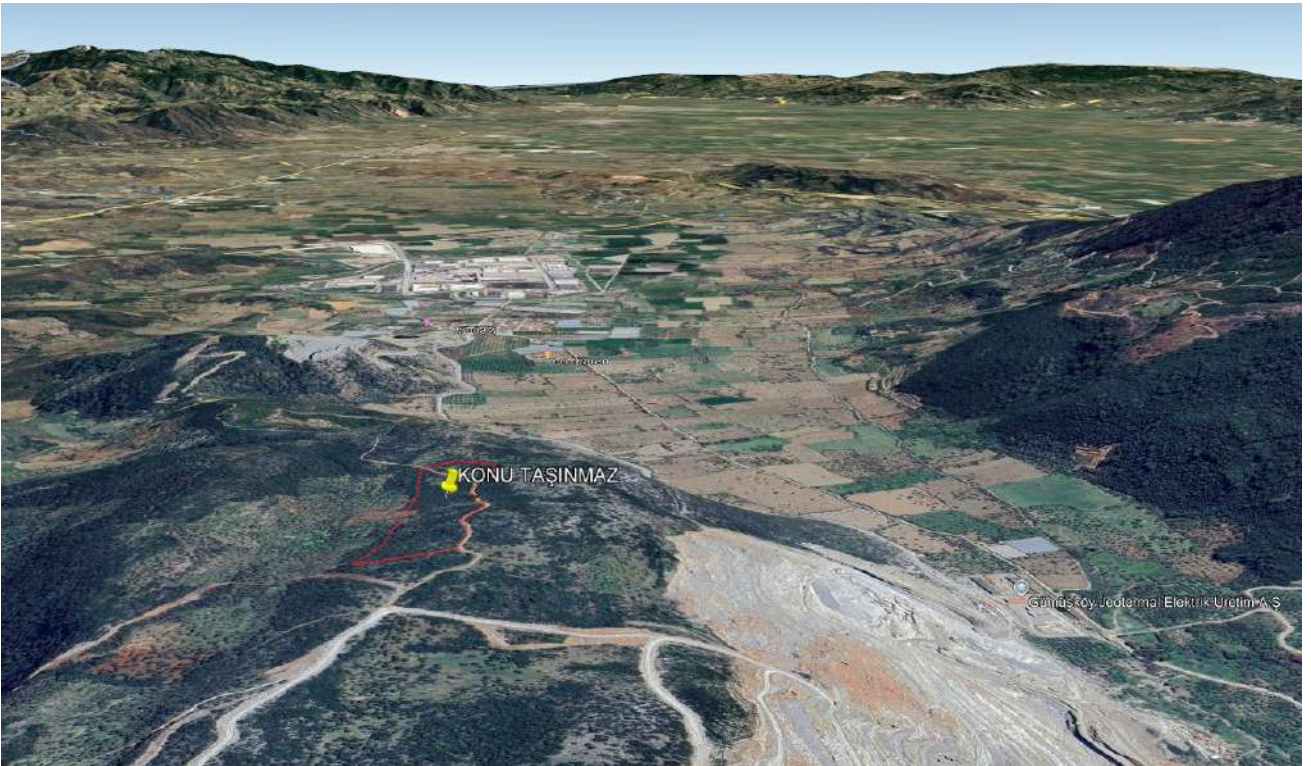
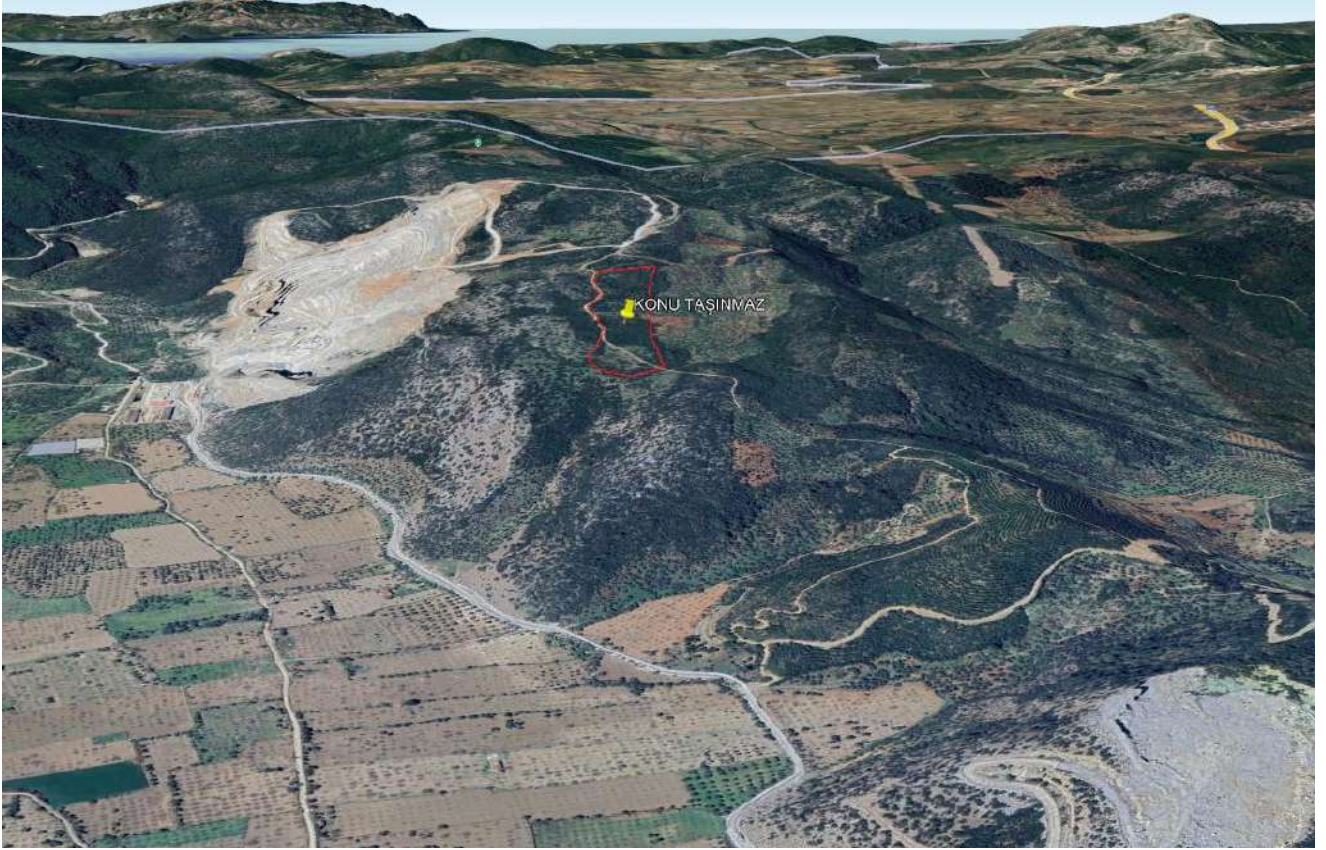




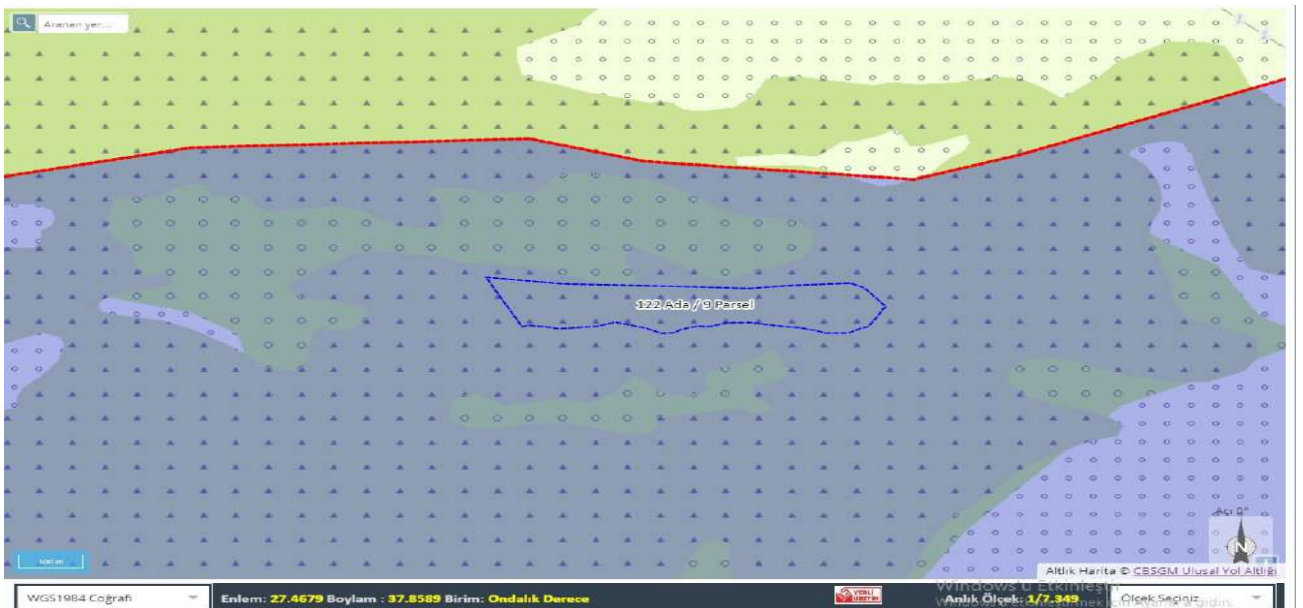
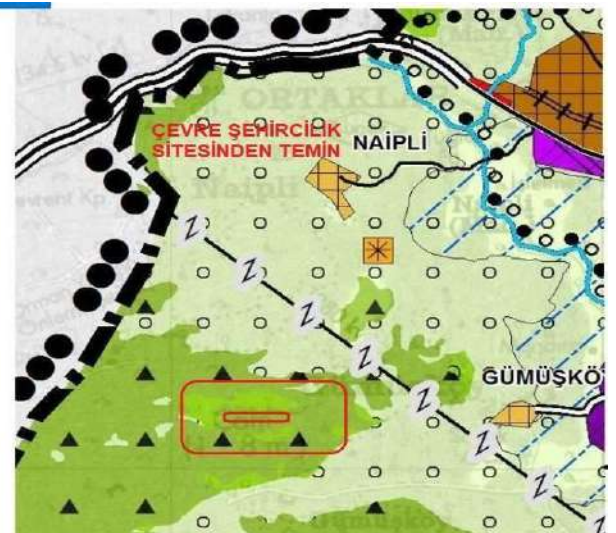
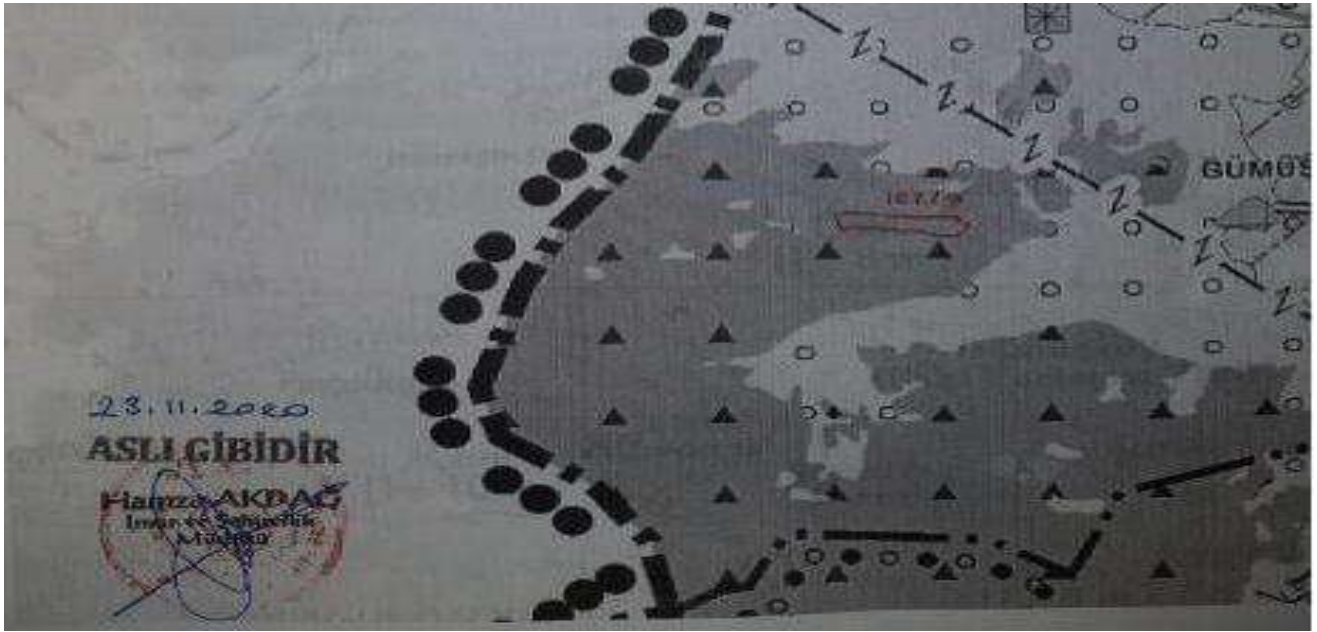




UYDU FOTOĞRAFLARI



ÇEVRE DÜZENİ PLANI



T.C. ÇEVRE ve ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü

AYDIN - MUĞLA - DENİZLİ PLANLAMA BÖLGESİ
1/100 000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI REVİZYONU

GÖSTERİM

SINIRLAR

İDARİ SINIRLAR

- IL SINIRI
- İLÇE SINIRI
- BELEDİYE SINIRI

PLANLAMA SINIRLARI

- PLAN ONAMA SINIRI
- PLANLAMA ALT BÖLGESİ SINIRI
- ÖZEL PLANLAMA ALANI SINIRI
- BİTEZ ÖZEL PLANLAMA ALANI

ÖZEL KANUNLARA TABİ ALANLAR

- KÜLTÜR VE TURİZM KORUMA VE GELİŞİM BÖLGESİ / TURİZM MERKEZİ
- ÖZEL ÇEVRE KORUMA BÖLGESİ
- TABİAT PARKI / TABİAT KORUMA ALANI
- MİLLİ PARK

ARAZİ KULLANIMI

YERLEŞİM ALANLARI

- KENTSEL YERLEŞİK ALAN
- KENTSEL GELİŞME ALANI

TURİZM ALANLARI

- TURİZM TESİS ALANI
- TERCİHLİ KULLANIM ALANI
- EKOTURİZM ALANLARI
- GÜNÜBİRLİK ALAN
- TERMAL TURİZM
- KIŞ TURİZMİ
- GOLF
- ÖREN YERİ

TEKNOLOJİ GELİŞTİRME BÖLGESİ

- BÖLGE PARKI / BÜYÜK KENTSEL YEŞİL ALAN

TARIMSAL ARAZİ KULLANIMLARI

- TARIM ARAZİSİ
- ÇAYIR- MERA
- SULAMA ALANI
- TIGEM ARAZİSİ

DİĞER ARAZİ KULLANIM ALANLARI

- ORMAN ALANI
- AĞAÇLANDIRILACAK ALAN
- MESİRE ALANI
- ASKERİ ALAN
- ASKERİ YASAK BÖLGE
- ASKERİ GÜVENLİK BÖLGESİ
- MEZARLIK

KORUMA ALANLARI

SİT ALANLARI

- DOĞAL SİT ALANI
- ARKEOLOJİK SİT ALANI

ALTYAPI

ULAŞIM

KARAYOLLARI

- OTO YOL-EKSPRES YOL
- BİRİNCİ DERECE YOL
- İKİNCİ DERECE YOL
- ÜÇÜNCÜ DERECE YOL
- KENTİÇİ YOL
- KÖY YOLU
- KENTİÇİ KAVŞAK
- KENTİÇİ KAVŞAK

DEMİRYOLLARI

- DEMİRYOLU
- HAFİF RAYLI SİSTEM
- TELEFERİK HATTI

DEMİRYOLLARI VE KIYI YAPILARI

- LİMAN / LİMAN GERİSİ ALAN
- YAT LİMANI
- TERSANE
- ÇEKİÇ YERİ

ÖNEMLİ DOĞA ALANI

KULLANIM SINIRLAMASI GETİRİLEN ALANLAR

- JEOLojİK SAKINICALI ALAN

KORUMA STATÜSÜNE SAHİP DİĞER ALANLAR

- YABAN HAYATI KORUMA / GELİŞTİRME ALANI
- SULAK ALAN SINIRI
- SULAK ALAN MUTLAK KORUMA ALANI SINIRI
- SULAK ALAN EKOLOJİK ETKİLENME BÖLGESİ SINIRI

8.3.12.1. ZEYTİNLİK ALANLARDA, 3573 SAYILI ZEYTİNCİLİĞİN İSLAHİ VE YABANİLERİNİN AŞILATTIRILMASI HAKKINDA KANUN HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

BU ALANLARDA, ZEYTİNYAĞI FABRİKALARI İLE KÜÇÜK ÖLÇEKLİ TARIMSAL SANAYİ İŞLETMELERİ YAPIMI VE İŞLETİLMESİ GIDA TARIM VE HAYVANCILIK BAKANLIĞI'NIN İZNİNE TABİDİR.

BELEDİYE SINIRLARI İÇİNDE BULUNAN ZEYTİNLİK SAHALARIN İMAR HUDUTLARI KAPSAMI İÇİNE ALINMASI HALİNDE, ÇİFTÇİNİN BARINMA İHTİYACINI KARŞILAYACAK YAPI İLE ALTYAPI VE SOSYAL TESİSLER DAHİL TOPLAM YAPILAŞMA ALANI, ZEYTİNLİK ALANININ %10'UNU GEÇEMEZ.

8.9. ORMAN ALANLARI

8.9.1. BU PLANDA ORMAN ALANI OLARAK GÖSTERİLEN ALANLAR, DEVLET ORMANLARI, HÜKMİ ŞAHSİYETİ HAİZ AMME MÜESSESELERİNE AİT ORMANLAR, ÖZEL ORMANLAR, MUHAFAZA ORMANLARI, AĞAÇLIK VEYA AĞAÇLANDIRILACAK ALANLAR OLUP 6831 SAYILI ORMAN KANUNU HÜKÜMLERİNE TABİ ALANLARDIR.

8.9.2. PLANLAMA BÖLGESİ İÇİNDEKİ ORMAN ALANLARI, ORMAN MESCERE HARİTALARI DİKKATE ALINARAK BU PLANA İŞLENMİŞTİR.

8.9.3. SINIRLAR KONUSUNDA TEREDDÜT OLUŞMASI VEYA İMAR PLANLARININ YAPIMI SIRASINDA, ORMAN KADASTRO SINIRLARI ESAS ALINACAK OLUP İLGİLİ KURUM GÖRÜŞÜNÜN ALINMASI ŞARTTIR.

Plan Değişikliği Onama Sınırı

8.9.4. PLANLAMA BÖLGESİ BÜTÜNÜNDE, HANGİ KULLANIMDA KALDIĞINA BAKILMAKSIZIN, ORMAN MÜLKİYETİNDE OLAN VE ORMAN GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NCE TAHSİSİ YAPILAN ALANLAR, GEREKLİ İZİNLER VE ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI'NIN GÖRÜŞÜNÜN ALINMASI KAYDI İLE BU PLANDA DEĞİŞİKLİĞE GEREK KALMAKSIZIN, TAHSİS SÜRESİ DAHİLİNDE TAHSİS AMACINA UYGUN OLARAK KULLANILABİLİR.

8.9.5. BU PLANDA ORMAN VEYA AĞAÇLANDIRILACAK ALAN OLARAK BELİRLENMİŞ, ANCAK ÖZEL MÜLKİYETE TABİ OLUP MÜLKİYETİ KESİNLEŞMİŞ VE TAPUYA TESCİL EDİLMİŞ, TARIM ARAZİSİ VASFINDAKİ PARSELLERDE "8.3. TARIM ARAZİLERİ" PLAN HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

4.34. TERMAL TURİZM TESİS ALANLARI: TOPRAK, YER ALTI, DENİZ VE İKLİM KAYNAKLI DOĞAL TEDAVİ UNSURLARININ TEDAVİ EDİCİ FAKTÖR OLARAK KULLANILDIĞI KAPLICALAR, İÇMECE VE İKLİM KÜR MERKEZLERİ İLE BURALARDA KURULAN TEDAVİ VE REKREASYON AMAÇLI ÜNİTELERİ İÇEREN VE TURİZM TESİSLERİNİN BELGELENDİRİLMESİNE VE NİTELİKLERİNE İLİŞKİN YÖNETMELİK'TE YER ALAN TERMAL KONAKLAMA VE TERMAL KÜR TESİSLERİNİN YER ALDIĞI ALANLARDIR.

8.4.7. TERMAL TURİZM TESİS ALANLARI

8.4.7.1. TERMAL TURİZM TESİS ALANLARINDA, TERMAL KAYNAKLAR KORUNACAKTIR.

8.4.7.2. BU ALANLARLA İLGİLİ YAPILANMA KOŞULLARI ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA BELİRLENECEKTİR.

8.3. TARIM ARAZİLERİ

8.3.1. BU PLANDA GÖSTERİLEN TARIM ARAZİLERİ, 5403 SAYILI TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIMI KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİĞİNDE TANIMLANAN TARIM ARAZİLERİ SINIFLARINA AYRILMAMIŞ OLUP TARIM ARAZİLERİNİN SINIFLAMASI, İLGİLİ KURUM YA DA KURULUŞLARCA YAPILACAKTIR.

TARIM ARAZİLERİNDE, BELİRLENMİŞ/BELİRLENECEK TARIM ARAZİLERİ SINIFLAMALARINA GÖRE TARIMSAL AMAÇLI YAPILAŞMALAR, AŞAĞIDA BELİRLENEN KOŞULLARA GÖRE GERÇEKLEŞTİRİLECEKTİR.

BU PLANDA 5403 SAYILI TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIMI KANUNU KAPSAMINDAKİ TARIM ARAZİLERİNDE (ÖZEL ÜRÜN ARAZİLERİ, DİKİLİ TARIM ARAZİLERİ, ÖRTÜ ALTI TARIM ALANLARI, FİİLEN SULANAN VEYA İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARCA SULAMA PROJESİ KAPSAMINDA OLAN ALANLAR HARİÇ) YAPILACAK OLAN TARIM VE HAYVANCILIK AMAÇLI YAPILAR İÇİN;

MUTLAK TARIM ARAZİLERİNDE EMSAL (E) = 0,20'YI, MARJİNAL TARIM ARAZİLERİNDE EMSAL (E) = 0,30'U GEÇMEMEK, İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARIN GÖRÜŞLERİNE UYULMAK KAYDI İLE İLGİLİ İDARESİNCE, BU PLANDA DEĞİŞİKLİĞİNE GEREK OLMAKSIZIN, 3194 SAYILI İMAR KANUNU KAPSAMINDA İŞLEM TESİS EDİLİR. YAPILAN İŞLEMLERE İLİŞKİN VERİLER SAYISAL ORTAMDA VERİ TABANINA İŞLENMEK ÜZERE BAKANLIĞA GÖNDERİLİR.

5403 SAYILI TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIMI KANUNUNDA DİKİLİ TARIM ARAZİSİ VE ÖZEL ÜRÜN ARAZİSİ KAPSAMINDA KALAN TARIM ARAZİLERİNDE 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN 27. MADDESİ KAPSAMINDA KALAN HAYVANCILIK AMAÇLI YAPILAR İLE HAYVANCILIK TESİSİ YAPILMASINA İZİN VERİLMEZ.

FİİLEN SULANAN VEYA SULAMA PROJESİ KAPSAMINDA KALAN TARIM ARAZİLERİNDE YAPILACAK HAYVANCILIK TESİSLERİ İÇİN DSI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NDEN SULAMA BÜTÜNLÜĞÜNÜ BOZMADIĞINA İLİŞKİN

ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
MİKANSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
AYDIN-MUĞLA-DENİZLİ PLANLAMA BÖLGESİ 1:100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

8.3.2. TARIM ARAZİLERİ İLE FİİLEN SULANAN VEYA SULAMA PROJELERİ İLGİLİ KURULUŞLAR TARAFINDAN HAZIRLANMIŞ VE YATIRIM PROGRAMINA ALINMIŞ / ALINACAK TARIM ARAZİLERİNİN TARIMSAL ÜRETİM AMAÇLI KORUNMASI ESASTIR.

8.3.3. TARIM ARAZİLERİNDE YAPILACAK İFRAZLARDA 5403 SAYILI TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIMI KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ UYARINCA İŞLEM YAPILACAKTIR.

8.3.4. TARIM ARAZİLERİNİN AMAÇ DIŞI KULLANIMI TALEPLERİNDE, 5403 SAYILI TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIMI KANUNU VE GIDA TARIM VE HAYVANCILIK BAKANLIĞI'NIN İZİN ÇERÇEVESİNDE BU PLAN KARAR VE HÜKÜMLERİNE GÖRE İŞLEM YAPILACAKTIR.

Plan Değişikliği Onama Sınırı

GÖRÜŞ ALINMASI ZORUNLUDUR. ANCAK BU TESİSLER AŞAĞIDA BELİRTİLEN EMSAL ARTIŞINDAN FAYDALANILAMAZ.

BASBAKANLIK, GIDA TARIM VE HAYVANCILIK BAKANLIĞI, İLGİLİ BAKANLIKLAR VE BUNLARIN BAĞLI KURULUŞLARI TARAFINDAN DESTEKLENE PROJYE DAYALI TARIMSAL FAALİYETLER KAPSAMINDA TARIMSAL AMAÇLI YAPILAR (TARIMSAL KALKINMA KOOPERATİFLERİNCE UYGULANAN PROJELER, ÜRETİCİ BİRLİKLERİ/KOOPERATİFLERİ TARAFINDAN UYGULANAN PROJELER, AVRUPA BİRLİĞİ KAYNAKLI PROJELER, DÜNYA BANKASI DESTEKLİ PROJELER, SOSYAL RİSKİ AZALTMA PROJESİ KAPSAMINDA UYGULANACAK PROJELER GİBİ) İLE DESTEKLEME PROJELERİ İLE EN AZ 100 BÜYÜKBAŞ, 200 KÜÇÜKBAŞ VE ÜZERİ KAPASİTELİ HAYVANCILIK VEYA 50.000 ADET VE ÜZERİ KAPASİTELİ KANATLI HAYVANCILIK YATIRIMLARINDA YUKARIDA BELİRTİLEN YAPILAŞMA EMSALİ (E) %50 ORANINDA ARTTIRILABİLİR.

BU PLANIN ONAYINDAN ÖNCE YÜRÜRLÜKTEKİ MEVZUAT UYARINCA İNŞAAT RUHSATI VEYA YAPI KULLANMA İZİNİ VERİLMİŞ OLAN TARIMSAL AMAÇLI YAPILARA İLİŞKİN HAKLAR SAKLIDIR.

TARIM ALANLARINDA YAPILACAK TARIMSAL AMAÇLI YAPILAR İÇİN YÜKSEKLİK GIDA TARIM VE HAYVANCILIK BAKANLIĞI TARAFINDAN PROJESİNE UYGUN OLARAK BELİRLENECEK OLUP BU PLANDA YER ALMAYAN HÜSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU "PLANSIZ ALANLAR YÖNETMELİĞİ"NİN 6. BÖLÜMÜNDE BELİRTİLEN ESASLARA UYULUR.

8.3.6. 5403 SAYILI TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIMI KANUNU'NUN GEÇİCİ 1. MADDESİ VE GEÇİCİ 4. MADDESİ KAPSAMINDA TARIM DIŞI AMAÇLA KULLANIMA AÇILMIŞ ALANLARDA VE GIDA TARIM VE HAYVANCILIK BAKANLIĞI VEYA İL GIDA, TARIM VE HAYVANCILIK TARIM MÜDÜRLÜĞÜNÜN 5403 SAYILI TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIMI KANUNU KAPSAMINDA GÖRÜŞ VEREMEDİĞİ ALANLARDA, BU PLANIN MARJİNAL TARIM ARAZİLERİNE İLİŞKİN HÜKÜMLERİ UYGULANIR. TARIMSAL AMAÇLI YAPILAR AMACI DIŞINDA KULLANILAMAZ VE DÖNÜŞTÜRÜLEMEZ.

8.3.7. İÇME VE KULLANMA SUYU TEMİN EDİLEN KİTA İÇİ YÜZEYSEL SU KAYNAKLARININ BULUNDUĞU HAVZALARDA, KISA MESAFELİ KORUMA KUŞAKLARINDA YAPILAN TARIMSAL FAALİYETLERDE, ORGANİK TARIM ÖZENDİRİLECEKTİR.

ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
MİKANSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
AYDIN-MUĞLA-DENİZLİ PLANLAMA BÖLGESİ 1:100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

8.3.8. TARIM ARAZİLERİNDE ÖRTÜ ALTI TARIM YAPILMASI DURUMUNDA SERALAR EMSALE DAHİL DEĞİLDİR.

8.3.9. TARIMSAL AMAÇLI YAPILAR AMACI DIŞINDA KULLANILAMAZ VE BAŞKA BİR KULLANIMA DÖNÜŞTÜRÜLEMEZ.

8.3.10. BU PLANDA TARIM ARAZİSİ OLARAK GÖSTERİLMİŞ ALANLARDA MERA VASIFLI ALANLAR BULUNMASI DURUMUNDA, BU ALANLARDA "8.13. MERA ALANLARI" PLAN HÜKÜMLERİ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILIR.

8.3.11. MUTLAK TARIM ARAZİLERİ

BU ALANLARDA; TARIMSAL AMAÇLI YAPILAR YAPILABİLİR. ÇİFTÇİNİN BARINABİLECEĞİ YAPI EMSALE DAHİL OLUP, İNŞAAT ALANI 75 M²'Yİ GEÇMEZ. EMSAL (E) = 0,20'DİR.

ÖRTÜ ALTI TARIMIN YAPILDIĞI, FİİLEN SULANAN VEYA İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARCA SULAMA PROJESİ KAPSAMINDA OLAN MUTLAK TARIM ARAZİLERİNDE 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN 27. MADDESİ KAPSAMINDA KALAN HAYVANCILIK AMAÇLI YAPILAR HARIÇ, HAYVANCILIK TESİSİ YAPILMASINA İZİN VERİLMEZ.

8.3.12. ÖZEL ÜRÜN ARAZİLERİ

BU ALANLARDA, 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN 27. MADDESİ KAPSAMINDA KALAN HAYVANCILIK AMAÇLI YAPILAR HARIÇ, HAYVANCILIK TESİSİ YAPILMASINA İZİN VERİLMEZ. ÇİFTÇİNİN BARINABİLECEĞİ YAPI EMSALE DAHİL OLUP İNŞAAT ALANI 75 M²'Yİ GEÇMEZ, TARIMSAL AMAÇLI YAPILAR İÇİN EMSAL (E) = 0,10'DUR.

Plan Değişikliği Onama Sınırı

8.3.12.1. ZEYTİNLİK ALANLARDA, 3573 SAYILI ZEYTİNCİLİĞİN İSLAHİ VE YABANİLERİNİN AŞILATTIRILMASI HAKKINDA KANUN HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

BU ALANLARDA, ZEYTİNYAĞI FABRİKALARI İLE KÜÇÜK ÖLÇEKLİ TARIMSAL SANAYİ İŞLETMELERİ YAPIMI VE İŞLETİLMESİ GIDA TARIM VE HAYVANCILIK BAKANLIĞI'NIN İZNİNE TABİDİR.

BELEDİYE SINIRLARI İÇİNDE BULUNAN ZEYTİNLİK SAHALARIN İMAR HUDUTLARI KAPSAMI İÇİNE ALINMASI HALİNDE, ÇİFTÇİNİN BARINMA İHTİYACINI KARŞILAYACAK YAPI İLE ALTYAPI VE SOSYAL TESİSLER DAHİL TOPLAM YAPILAŞMA ALANI, ZEYTİNLİK ALANININ %10'UNU GEÇMEZ.

40

ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
MEKÂNSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

AYDIN-MUĞLA DENİZLİ PLANLAMA BÖLGESİ 1/100 000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

8.3.13. DİKİLİ TARIM ARAZİLERİ

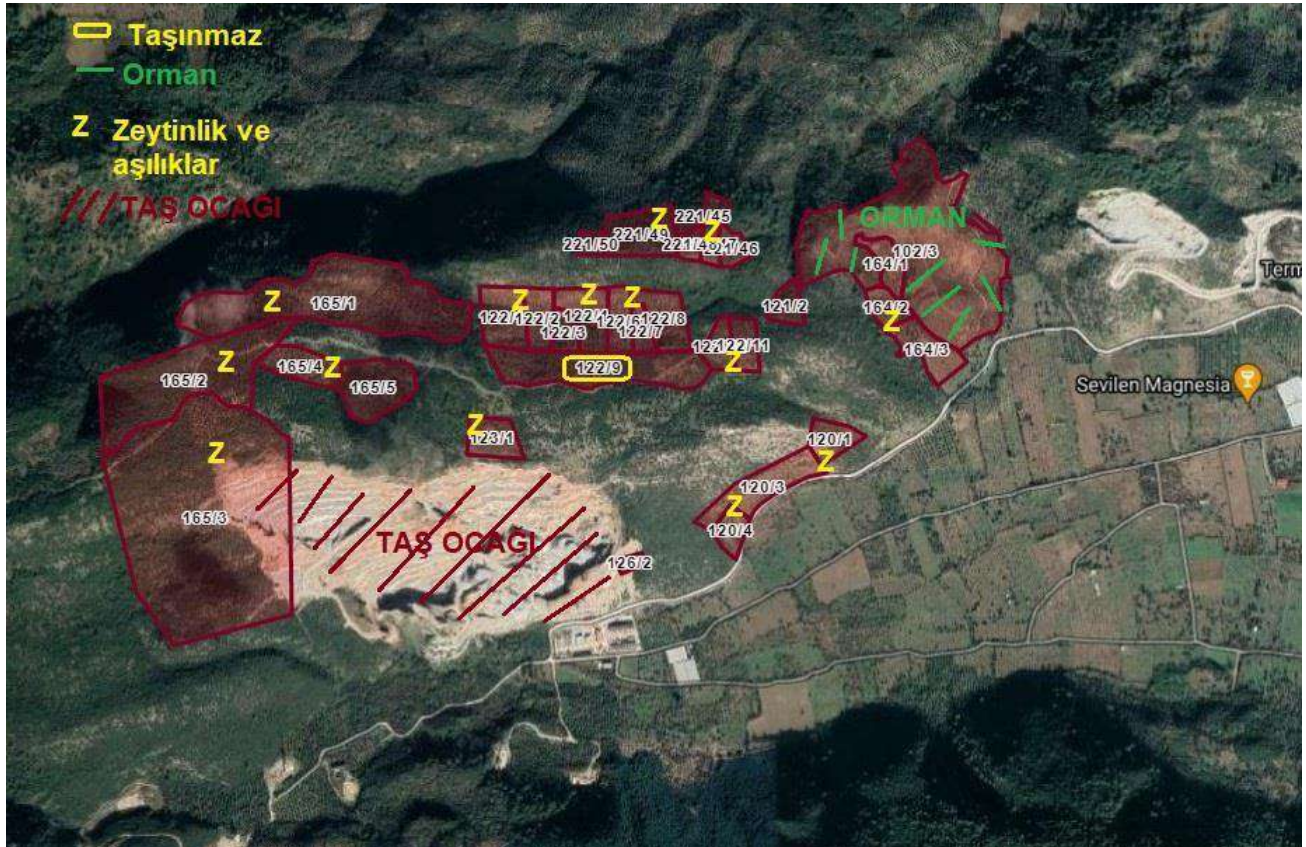
BU ALANLARDA, 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN 27. MADDESİ KAPSAMINDA KALAN HAYVANCILIK AMAÇLI YAPILAR HARIÇ, HAYVANCILIK TESİSİ YAPILMASINA İZİN VERİLMEZ. ÇİFTÇİNİN BARINABİLECEĞİ YAPI EMSALE DAHİL OLUP İNŞAAT ALANI 100 M²'Yİ GEÇMEZ, TARIMSAL AMAÇLI YAPILAR İÇİN EMSAL (E) = 0,10'DUR.

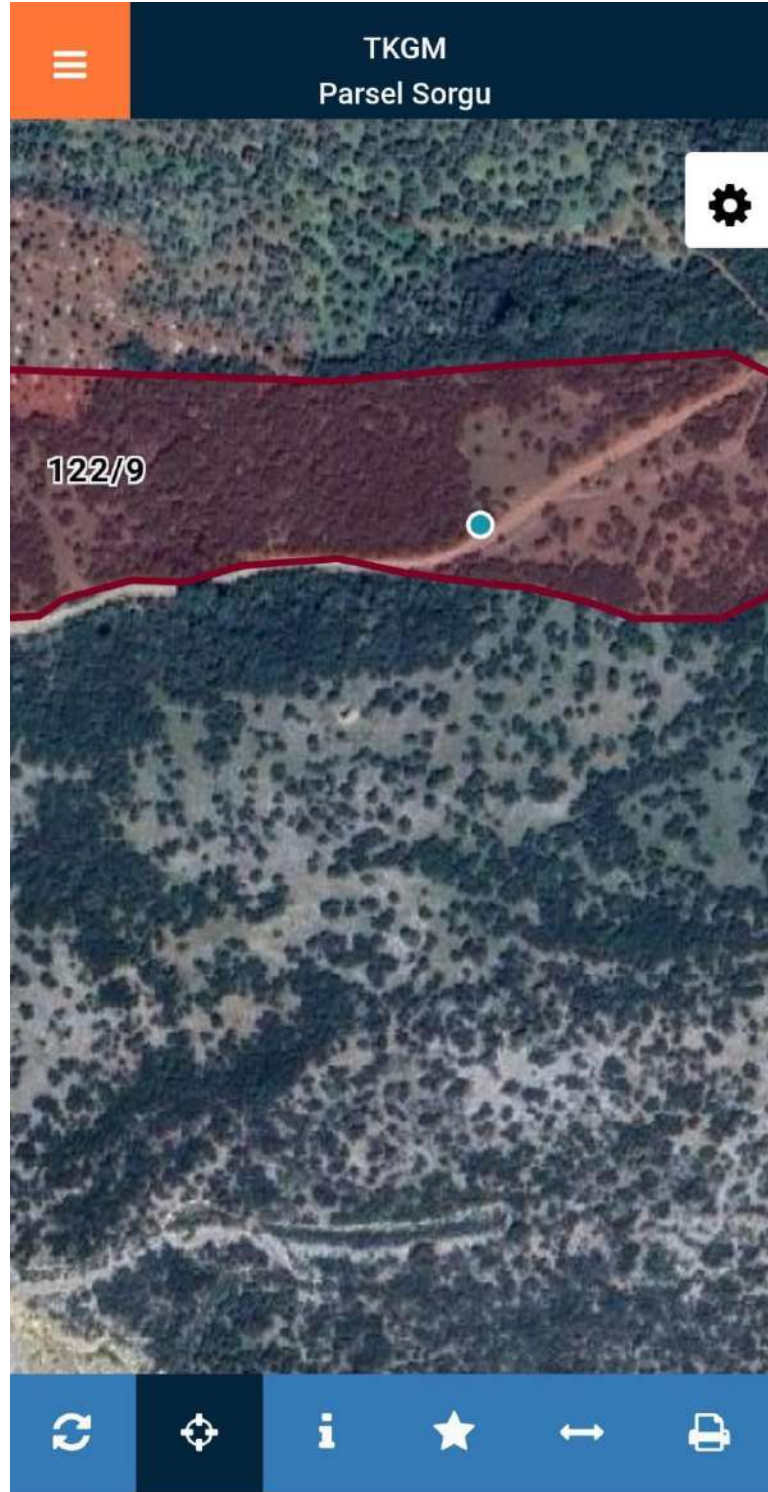
8.3.14. MARJİNAL TARIM ARAZİLERİ

BU ALANLARDA; TARIMSAL AMAÇLI YAPILAR YAPILABİLİR. ÇİFTÇİNİN BARINABİLECEĞİ YAPI EMSALE DAHİL OLUP, İNŞAAT ALANI 150 M²'Yİ GEÇMEZ. EMSAL (E) = 0,30'DUR.

ÖRTÜ ALTI TARIMIN YAPILDIĞI, FİİLEN SULANAN VEYA İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARCA SULAMA PROJESİ KAPSAMINDA OLAN MARJİNAL TARIM ARAZİLERİNDE 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN 27. MADDESİ KAPSAMINDA KALAN HAYVANCILIK AMAÇLI YAPILAR HARIÇ, HAYVANCILIK TESİSİ YAPILMASINA İZİN VERİLMEZ.

CBS KADASTRAL UYDU GÖRÜNTÜSÜ





11.2 Özgeçmişler**Lisanslı Değerleme Uzmanı**

Adı-Soyadı: Altuğ AKPINAR			
Eğitim Durumu: Anadolu Üniversitesi İşletme Muhasebe ve Finansman Bölümü			
Mesleği ve Görev Unvanı: Gayrimenkul Değerleme Uzmanı			
DAHA ÖNCE ÇALIŞTIĞI İŞYERLERİ			
	Giriş-Ayrılış Tarihi	Görev Unvanı	Kuruluşun Unvanı
1-	02.10.2023/	Lisanslı Değ. Uzmanı	24 Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
2-	30.11.2017-04.09.2023	Lisanslı Değ. Uzmanı	Makro Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
3-	01.10.2014-24.11.2017	Lisanslı Değ. Uzmanı	Tuveo Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
4-	16.12.2011-29.09.2014	Değ. Uzmanı Yrd.	Menteşe Sigorta Ekspertiz Hizmetleri Ltd.Şti.

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

Aslı -

T.C. KARŞIYAKA 6. NOTERLİĞİ
2014/1 Sk. No:11/A Bostancı 35340
KARŞIYAKA -İZMİR
Tel:0.232.337 31 00 Fax:337 31 11

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

No 16345

Tarih : 29.08.2014

ÖRNEKTİR

No : 403078

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Altuğ AKPINAR

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)

14 Ekim 2014.



SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

T.C. ANKARA 63. NOTERLİĞİ
2014/1 Sk. No:11/A Bostancı 35340
KARŞIYAKA -İZMİR
Tel:0.232.337 31 00 Fax:337 31 11

38957

ÖRNEK

Tarih : 14.02.2013

No : 402262

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Harun Ümit YAŞAR

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI


Bekir Yener YILDIRIM
GENEL MÜDÜR

14 KAS 2015





TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ
THE TURKISH ASSOCIATION OF APPRAISERS

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 05.10.2020

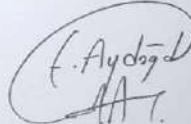
Belge No: 2019-01.3548

Sayın Altuğ AKPINAR
(T.C. Kimlik No: 54700219750 - Lisans No: 403078)

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



Doruk KARŞI
Genel Sekreter



Encan AYDOĞDU
Başkan



TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 24.12.2019

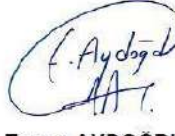
Belge No: 2019-01.2768

Sayın Harun Ümit YAŞAR
(T.C. Kimlik No: 15667101052 - Lisans No: 402262)

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



Doruk KARŞI
Genel Sekreter



Encan AYDOĞDU
Başkan