

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



BERA HOLDİNG A.Ş.

Yalova İli, Armutlu İlçesi, Bayır Mahallesi sınırları içerisinde yer alan, Golda Gıda Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi Mülkiyetindeki 912 ada 283 No.lu parsel, 3.727,13 m2 yüzölçümlü "Zeytinlik" vasıflı taşınmazın Güncel Değer Tespiti

Tarih: 03.12.2025

Rapor No: 2025.BR.47

RAPORU TALEP EDEN (İLGİLİ KİŞİ/ KURUM)	BERA HOLDİNG A.Ş.
TAŞINMAZLARIN NİTELİĞİ	Yalova İli, Armutlu İlçesi, Bayır Mahallesi sınırları içerisinde yer alan, GOLDA GIDA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ Mülkiyetindeki "Zeytinlik" vasıflı taşınmazdır.
TAŞINMAZLARIN ADRESİ	Rapora konu taşınmaz, Yalova İli, Armutlu İlçesi, Bayır Mahallesi sınırları içerisinde yer alan, 912 ada 283 parselde konumlanmaktadır.
RAPOR NO	2025.BR.47
EKSPERTİZ TARİHİ RAPOR TARİHİ	01.12.2025 03.12.2025
DAYANAK SÖZLEŞMESİ TARİH VE NUMARASI	12.11.2025/2025.0125
RAPORUN KONUSU	Yalova İli, Armutlu İlçesi, Bayır Mahallesi sınırları içerisinde yer alan, Golda Gıda Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi Mülkiyetindeki 912 ada 283 No.lu parsel 3.727,13 m2 yüzölçümlü "Zeytinlik" vasıflı taşınmazın Güncel Değer Tespiti.
İMAR DURUMU	Armutlu Belediyesi imar Müdürlüğünden alınan bilgiye göre, konu taşınmaz 1/1000 ölçekli uygulama imar planı kapsamında yer almamaktadır. Taşınmaz 1/50.000 Ölçekli Yalova Çevre Düzeni Planı kapsamında TARIM ALANI lejantı içerisinde yer almaktadır. Taşınmazın kadastro yoluna cephesi bulunmamaktadır. Taşınmazın 1/1000 Ölçekli Plan sınırında olduğu ancak parsel ve çevresinin hali hazırda imara açılma yönünde bir plan çalışması olmadığı beyan edilmiştir. Sözlü olarak alınan bilgiye göre parselin güney kısmında 228,72 m ² alanın yeşil alanda kaldığı öğrenilmiştir. Bu bilgiye istinaden yeşil alana terk edilecek alandan sonra kalacak olan parsel alanı 3.491,41 m ² dir.
KISITLILIK HUSUSU	İlgili resmi kurumlarda ve Tapu Müdürlüğü'nde yapılan incelemelere göre değerlendirme konusu taşınmazın yasal ve fiili tasarrufunu kısıtlayıcı herhangi bir husus bulunmamaktadır.
RUHSATLI ALAN BİLGİSİ	Değerleme konusu taşınmaz tapu kayıtlarında Zeytinlik vasıflı olup mahallinde yapılan incelemede 912 ada 283 parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmadığı ve zeytinlik olarak kullanıldığı tespit edilmiştir.
PİYASA DEĞERİ	TOPLAM DEĞER: 4.000.000,00 TL (DÖRTMİLYONTÜRK LİRASI) SİĞORTAYA ESAS DEĞER: 0,00 TL
RAPORU DÜZENLEYEN RAPORU KONTROL EDEN	KEREM ÖZASLAN (Değerleme Uzmanı) HARUN ÜMİT 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 Yalova İli
 - 4.2.2 Armutlu İlçesi
 - 4.2.3 Gayrimenkulün yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri

BÖLÜM 5: GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ

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

BÖLÜM 6: EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

BÖLÜM 7: GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

- 7.1 Olumlu ve Olumsuz Özellikler
- 7.2 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar, Bunların Kullanılma
Nedenleri ve Değerleme Raporunu Kısıtlayıcı Koşullar

BÖLÜM 8: DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE ANALİZİ

- 8.1 Değerlemede Kullanılan Yöntemler
 - 8.1.1 Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı
 - 8.1.2 Gelir Yaklaşımı
 - 8.1.3 Maliyet Yaklaşımı
- 8.2 Değerleme Çalışmasında Seçilen Değerleme Yöntemleri ve Analizi
 - 8.2.1 Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı

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

8.2.1.2 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

8.2.2 Gelir Yaklaşımı

8.2.2.1 Nakit Gelir Akımları Analizi

8.2.2.2 Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

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

8.3 Kullanılan Değerleme Yöntemleri ve Seçilme Nedenleri ile Kullanılmayanların Seçilmeme Nedenleri

BÖLÜM 9: ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

9.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

9.3 Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler

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

9.5 KDV Oranları

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

BÖLÜM 10: SONUÇ

10.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

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

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

BÖLÜM 11: EKLER

11.1 Fotoğraflar

11.2 Özgeçmişler

11.3 Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisans ve Tecrübe Belgesi

BÖLÜM 1

RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Tarih: 03.12.2025

Rapor No: 2025.BR.47

1.2 Rapor Türü

Bu rapor BERA HOLDİNG A.Ş. talebi üzerine Yalova İli, Armutlu İlçesi, Bayır Mahallesi sınırları içerisinde yer alan, Golda Gıda Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi mülkiyetindeki 912 ada 283 No.lu parsel, 3.727,13 m² yüzölçümlü "Zeytinlik" vasıflı taşınmazın günümüz ekonomik koşullarındaki piyasa değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu rapor; şirketimiz Lisanslı Değerleme Uzmanı Kerem ÖZASLAN 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 Ünvanı ve adresi; 24 Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş./ Yukarı Öveçler Mahallesi, Lizbon Caddesi, No: 38/11 Çankaya / Ankara

2.2 Müşteri Bilgileri

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

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

2.3 Kullanılan Değer Tanımları

Adil Piyasa Değeri (Pazar Değeri)

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

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

Düzenli Likiditasyon Değeri

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

görüşmeler sonucunda fiyat konusunda anlaşmaya varılamazsa, varlıkların açık arttırmayla satılması önerilir.

Zorunlu Likiditasyon Değeri

Halka açık düzenlenen bir açık arttırmada, ekonomik trendler ve zorunlu satış koşulları göz önünde bulundurularak, gayrimenkul için belirlenen en olası nakit değerdir. Zorunlu likidasyonda, 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

Taşınmaz Kimlik No	:	105124094
İli	:	YALOVA
İlçesi	:	ARMUTLU
Bucağı	:	-
Mahallesi	:	BAYIR
Köyü	:	-
Sokağı	:	-
Mevkii	:	KOYUNAĞILI
Pafta No.	:	-
Ada No.	:	912
Parsel No.	:	283
Yüzölçümü	:	3.727,13 m ²
Hisse	:	Tam
Niteliği	:	ZEYTİNLİK
Maliği	:	GOLDA GIDA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ A.Ş.
Tarihi	:	29/07/2022
Cilt	:	24
Sayfa	:	2340
Yevmiye No	:	8750
Edinme Sebebi	:	Tüzel kişiliklerin ünvan değişikliği

3.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

13.11.2025 tarihinde, saat 11:27 itibarı ile TKGM Portal WEB Tapu Hizmetlerinden alınan takbis belgesindeki bilgilere göre değerleme konusu taşınmazın tapu kayıtları üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır. (Takbis Belgesi Ekte Yer Almaktadır)

Beyanlar Hanesinde; herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

Rehinler Hanesinde; herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

İrtifak Hanesinde; herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

Şerhler Hanesinde; herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

Tapu Kayıtları Açısından Taşınmazın Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Kısıtlama Olup Olmadığına Dair Bilgi;

Taşınmazın tapu kayıtları üzerinde herhangi bir takyidat bilgisi bulunmamaktadır. Taşınmaz tarla vasıflı olup, 30.04.2014 tarihinde 6537 sayılı kanun ile Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu kapsamında 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

Armutlu Belediyesi imar Müdürlüğünden alınan bilgiye göre, konu taşınmaz 1/1000 ölçekli uygulama imar planı kapsamında yer almamaktadır. Taşınmaz 1/100.000 Ölçekli Yalova Çevre Düzeni Planı kapsamında TARIM ALANI lejantı içinde yer almaktadır. Taşınmazın kadastro yoluna cephesi bulunmamaktadır. Ulaşımı batı yönden mahallinde mevcut eğimli patika yolu üzerinden sağlanmaktadır. Ayrıca taşınmazın 1/1000 Ölçekli Plan sınırında olduğu ancak parsel ve çevresinin hali hazırda imara açılma yönünde bir plan çalışması olmadığı beyan edilmiştir. Sözlü olarak alınan bilgiye göre parselin güney kısmında 228,72 m² alanın yeşil alanda kaldığı öğrenilmiştir. Bu bilgiye istinaden yeşil alana terk edilecek alandan sonra kalacak olan parsel alanı 3.491,41 m² olup değer takdirinde bu alan dikkate alınmıştır. Taşınmaz kadastro parseli niteliğinde olup "Zeytinlik" vasıflıdır.

3.4 İmar Durumu

Armutlu Belediyesi imar Müdürlüğünden alınan bilgiye göre, konu taşınmaz 1/1000 ölçekli uygulama imar planı kapsamında yer almamaktadır. Taşınmaz 1/100.000 Ölçekli Yalova Çevre Düzeni Planı kapsamında TARIM ALANI lejantı içinde yer almaktadır. Taşınmazın kadastro yoluna cephesi bulunmamaktadır. Bu sebeple Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği kapsamında yapılaşma imkanına sahip değildir. Ulaşımı batı yönden mahallinde mevcut eğimli patika yolu üzerinden sağlanmaktadır. Ayrıca taşınmazın 1/1000 Ölçekli Plan sınırında olduğu ancak parsel ve çevresinin hali hazırda imara açılma yönünde bir plan çalışması olmadığı beyan edilmiştir. Sözlü olarak bilgiye göre parselin güney kısmında 228,72 m² alanın yeşil alanda kaldığı öğrenilmiştir. Bu bilgiye istinaden yeşil alana terk edilecek alandan sonra kalacak olan parsel alanı 3.491,41 m² olup değer takdirinde bu alan dikkate alınmıştır. Taşınmaz kadastro parseli niteliğindedir ve "Zeytinlik" vasıflıdır.

Taşınmazın ada/ parsel bazında konumunun doğruluğu kadastro paftası ve CBS Kadastral Uydu Görüntüsü incelenerek tespit edilmiştir.

3.5 Ruhsat ve İzinler

Değerleme konusu taşınmaz tapu kayıtlarında Zeytinlik vasıflı olup mahallinde yapılan incelemede 912 ada 283 parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmadığı tespit edilmiştir.

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.

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

Değerleme konusu taşınmazın tapu kayıtları üzerinde herhangi bir takyidat bilgisi bulunmamaktadır. Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne alınmasında bir engel olmadığı 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 912 ada 283 parsel üzerinde herhangi bir yapı ya da inşai faaliyet bulunmamaktadır. 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.

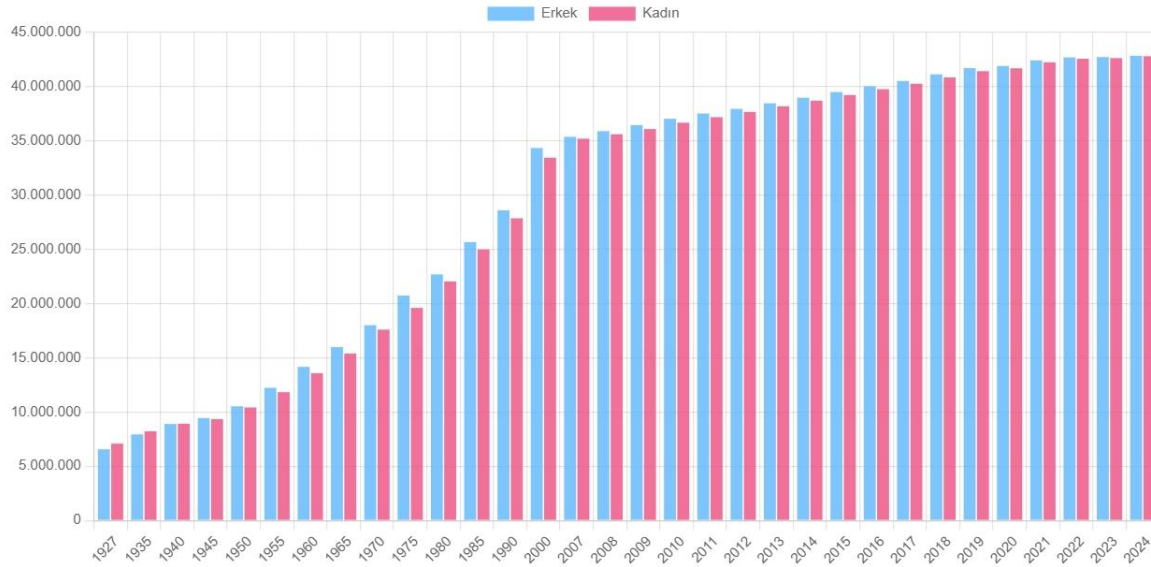
BÖLÜM 4

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.

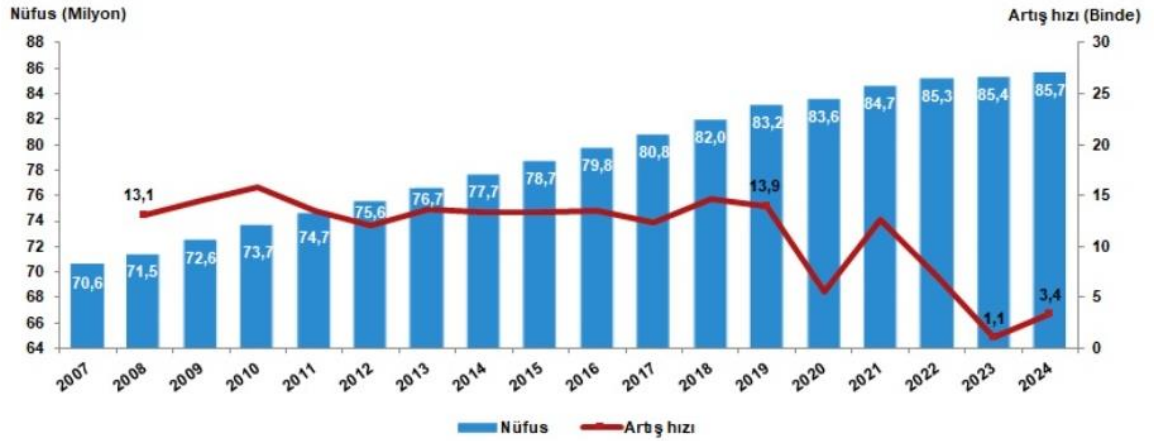


Kaynak: ADNKS

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.

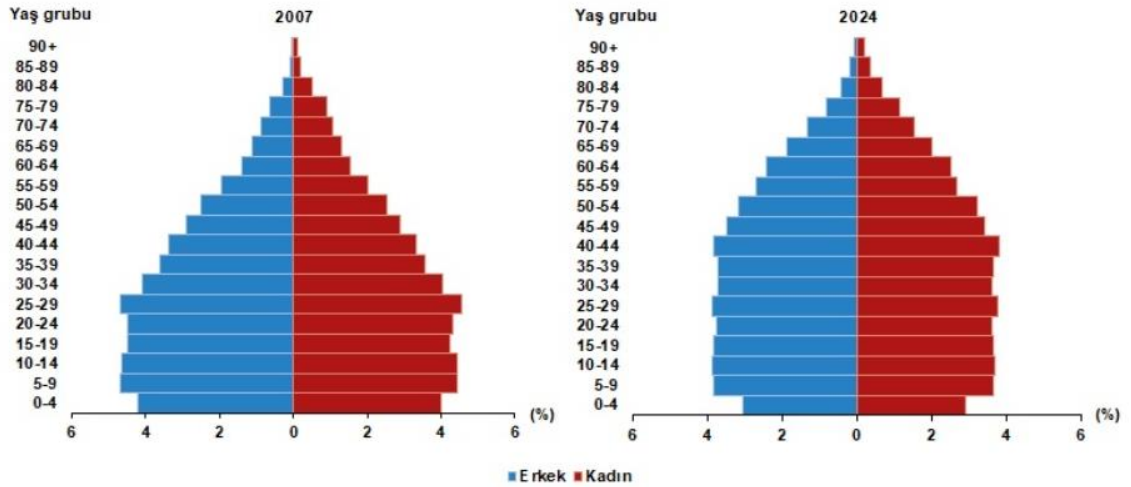
Nüfus ve yıllık nüfus artış hızı, 2007-2024



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 kabilen göç dalgasının temelinde toplumsal-siyasal sarsıntıların ekonomik güçlüklerle eklenmesi yatabilir. Buna bağlı olarak göç hareketleri metropollerde önceleri çoğunlukla konut ve altyapı gibi fiziksel

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

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

Kentsel alanların ileride yerleşim alanlarına dönüşeceği varsayımıyla kapatılması (arazi spekülasyonu) 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.

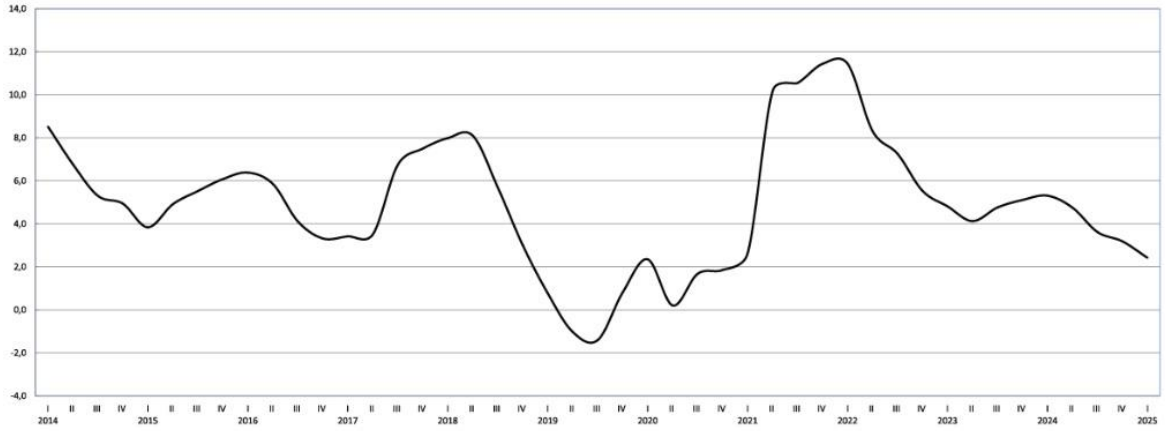
Türkiye, ekonomisine katkı sağlamak amacıyla 2017 yılında yatırım yoluyla vatandaşlık programını başlattı. Program 400.000 \$ 'lık bir gayrimenkul yatırımı karşılığında yabancı yatırımcılara vatandaşlık alma imkanı sunuyor.

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.

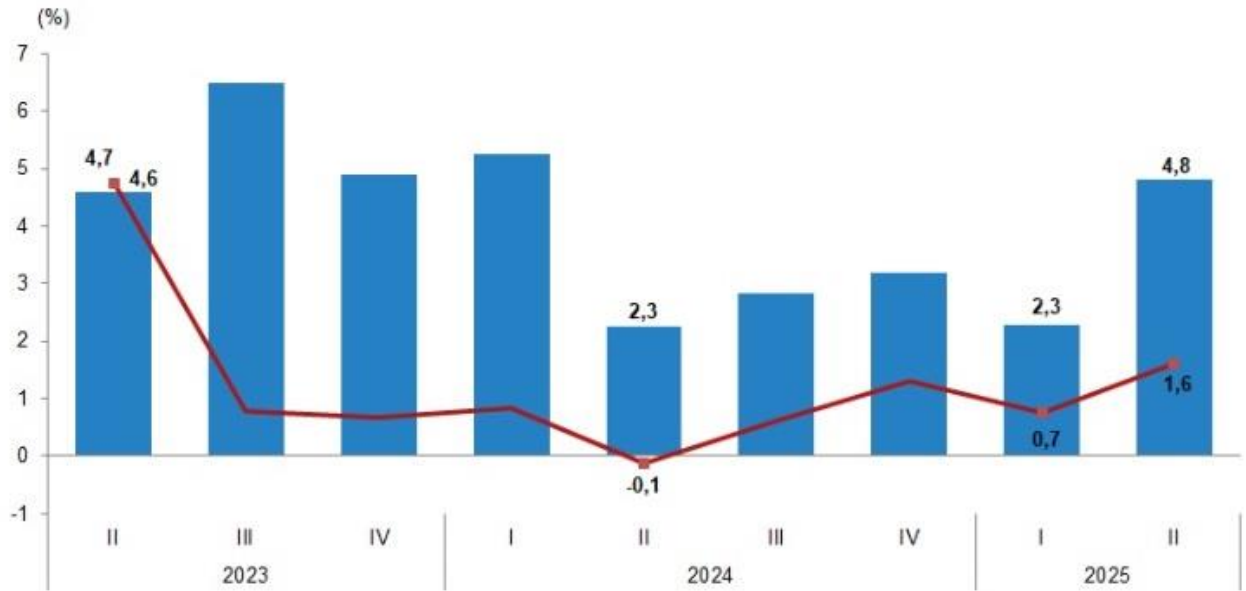


YILLIKLANDIRILMIŞ GSYH BÜYÜMESİ



Kaynak: TÜİK

GSYH büyüme hızları, II. Çeyrek: Nisan-Haziran, 2025



■ Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre değişim oranı (arındırılmamış)

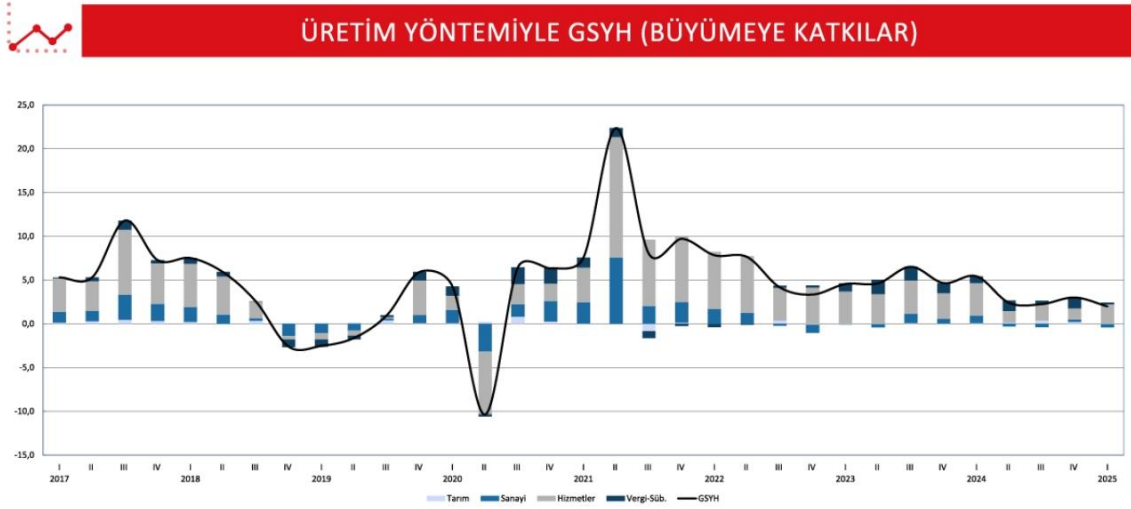
— Bir önceki çeyreğe göre değişim oranı

Kaynak: TÜİK

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

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

Kaynak: TÜİK



Kaynak: TÜİK

Cari fiyatlarla yıllık kişi başına düşen gayri safi yurtiçi hasıla değerleri Türk Lirası bazında 2014 yılında 26.489TL, 2015 yılında 29.899TL, 2016 yılında 32.904TL, 2017 yılında 38.732TL, 2018 yılında 45.750TL olarak gerçekleşmiştir. 2018 yılında bir önceki yıla göre %18 oranında artış olduğu 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 yılında

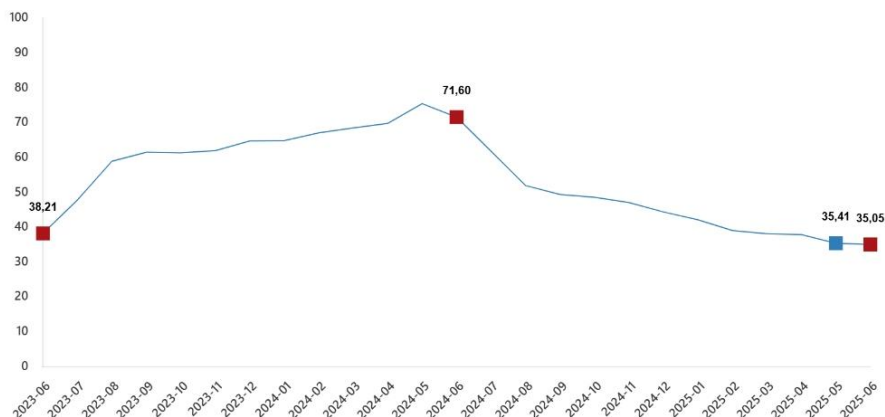
gelindiğinde ise Türkiye ekonomisi, küresel ekonomik dalgalanmalara ve iç talepteki dalgalanmalara rağmen reel olarak %3,2 oranında büyüme kaydetmiştir.

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 katkısı sağlayan sektör ise, geçmiş yıllarda olduğu gibi, hane halklarının işveren olarak gerçekleştirdiği bireysel ekonomik faaliyetler olmuştur. Bu alanın toplam hasıla içindeki payı yaklaşık %1,3 seviyesindedir.

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

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

TÜFE yıllık değişim oranları (%), Haziran 2025



Kaynak: TÜİK

Gayrimenkul Piyasası

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

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

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

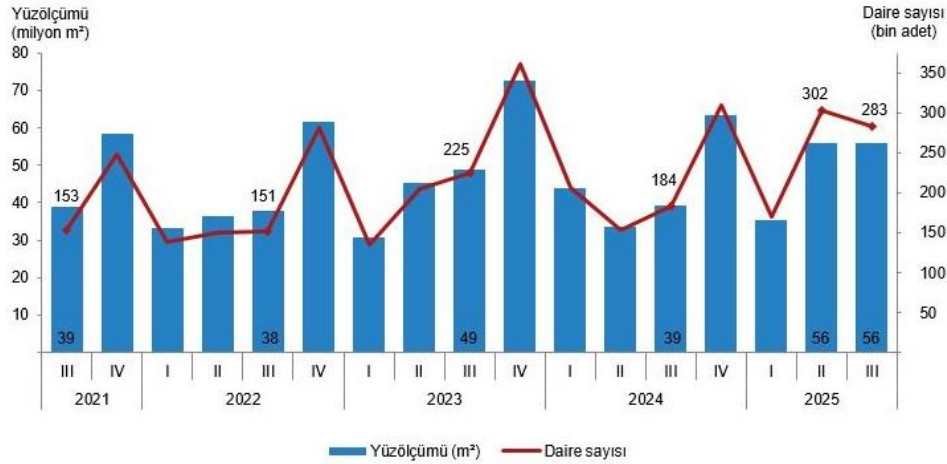
Gayrimenkul sektörü temel insani ihtiyaçlar olan barınma, ulaşım, sağlık gibi hizmetler ile de doğrudan ilgili olduğundan aynı zamanda 'kalkınma' açısından da önem taşımaktadır. Sosyal etkileri oldukça yoğun olan sektörün, bu özellikleri itibarı ile pek çok kişinin günlük yaşamına dahi nüfuz ettiği söylenebilir.

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

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

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

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



Yapı ruhsatı istatistikleri, 2023-2025

Kaynak: TÜİK

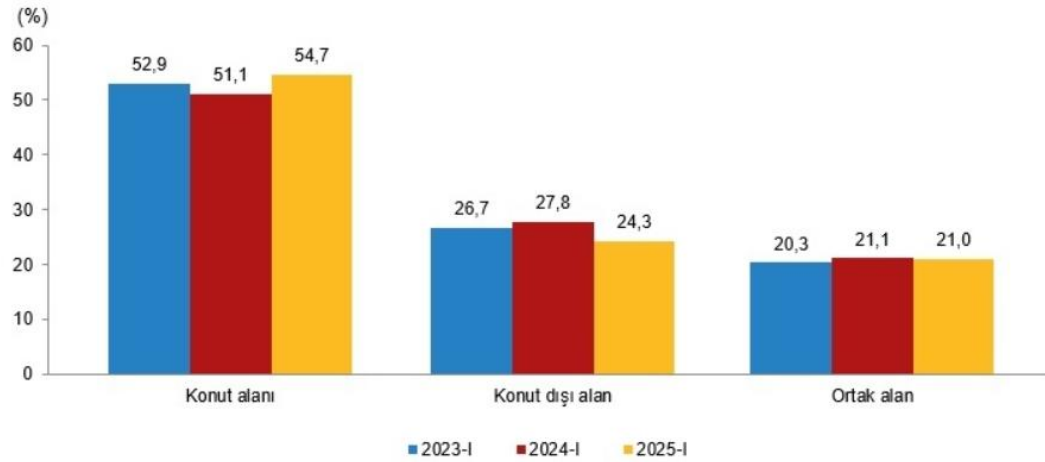
Yapı ruhsatı istatistikleri, 2023-2025

Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m²)	Yıllık değişim (%)
2023		153 277	9,7	924 863	28,2	197 427 535	16,7
	I	25 831	-9,8	134 083	-3,5	30 818 834	-6,8
	II	34 170	6,6	204 465	36,4	45 172 270	24,0
	III	39 487	25,2	225 159	48,8	48 930 821	29,2
	IV	53 789	13,0	361 156	28,3	72 505 611	17,4
2024		143 204	-6,6	854 068	-7,7	180 167 599	-8,7
	I	32 863	27,2	207 147	54,5	44 027 453	42,9
	II	27 641	-19,1	153 662	-24,8	33 607 616	-25,6
	III	34 301	-13,1	183 717	-18,4	39 126 179	-20,0
	IV	48 399	-10,0	309 542	-14,3	63 406 351	-12,5
2025	I	28 921	-12,0	169 454	-18,2	35 202 164	-20,0
	II	41 574	50,4	302 482	96,8	56 024 843	66,7
	III	41 946	22,3	282 855	54,0	55 779 732	42,6

Kaynak: TÜİK

2025 yılı III. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen toplam yüzölçümün, %78,0'ı belediyeler, %22,0'ı ise diğer yetkili idareler tarafından verildi. Takvim etkilerinden arındırılmış serilerde, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2025 yılı III. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen bina sayısı %19,9, daire sayısı %51,7 ve yüzölçüm %40,9 arttı.

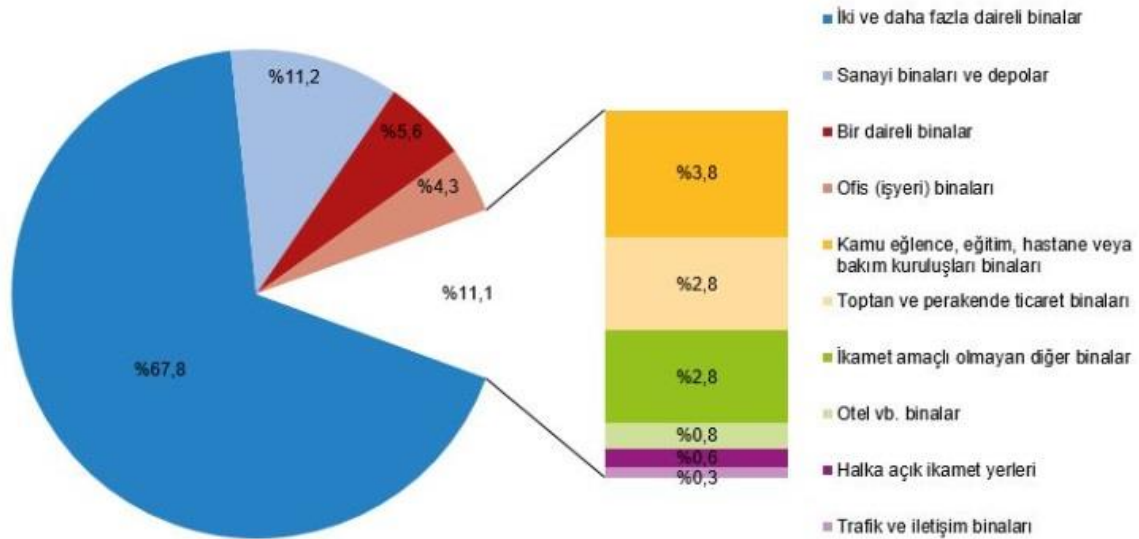
Yapı ruhsatına göre konut, konut dışı ve ortak alanların yüzölçüm payları, I. Çeyrek, 2023-2025



Kaynak: TÜİK

2025 yılı III. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen binaların kullanma amacına göre en yüksek yüzölçüm payına 37,8 milyon m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 6,2 milyon m² ile sanayi binaları ve depolar izledi.

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



Grafikteki rakamlar, yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

Kaynak: TÜİK

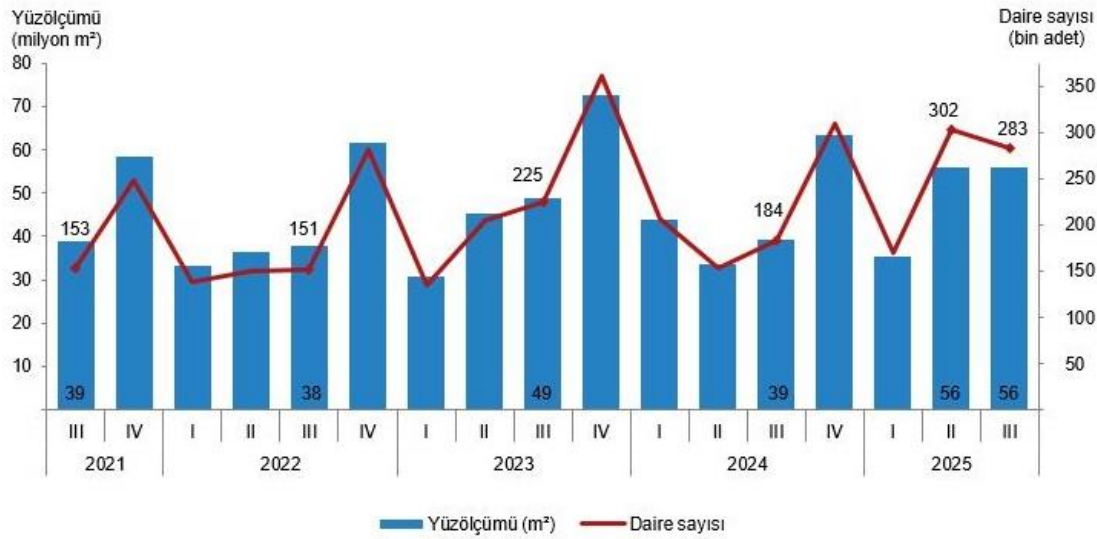
2024 yılı itibarıyla Türkiye genelinde tamamen veya kısmen biten, yeni ve ilave yapılan yapıların yapı kullanma izin belgeleri sayısı yaklaşık 95.000-100.000 adet seviyesinde gerçekleşmiştir. Toplam yapı alanı ise ekonomik dalgalanmalara bağlı olarak 2018 yılındaki yaklaşık 174 milyon metrekareden 2024 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 III. çeyreğinde yapı kullanma izin belgesi verilen bina sayısı %5,6, daire sayısı ve yüzölçüm %22,8 arttı.

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



Kaynak: TÜİK

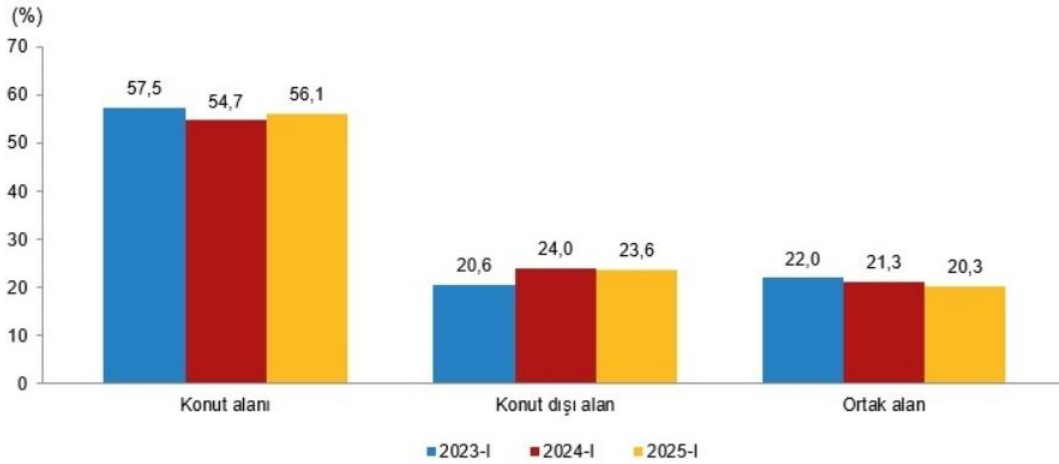
Yapı ruhsatı istatistikleri, 2023-2025

Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m²)	Yıllık değişim (%)
2023	I	153 277	9,7	924 863	28,2	197 427 535	16,7
	II	25 831	-9,8	134 083	-3,5	30 818 834	-6,8
	III	34 170	6,6	204 465	36,4	45 172 270	24,0
	IV	39 487	25,2	225 159	48,8	48 930 821	29,2
2024	I	53 789	13,0	361 156	28,3	72 505 611	17,4
	II	143 204	-6,6	854 068	-7,7	180 167 599	-8,7
	III	32 863	27,2	207 147	54,5	44 027 453	42,9
	IV	27 641	-19,1	153 662	-24,8	33 607 616	-25,6
2025	I	34 301	-13,1	183 717	-18,4	39 126 179	-20,0
	II	48 399	-10,0	309 542	-14,3	63 406 351	-12,5
	III	28 921	-12,0	169 454	-18,2	35 202 164	-20,0
	IV	41 574	50,4	302 482	96,8	56 024 843	66,7
2025	I	41 946	22,3	282 855	54,0	55 779 732	42,6
	II						

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.

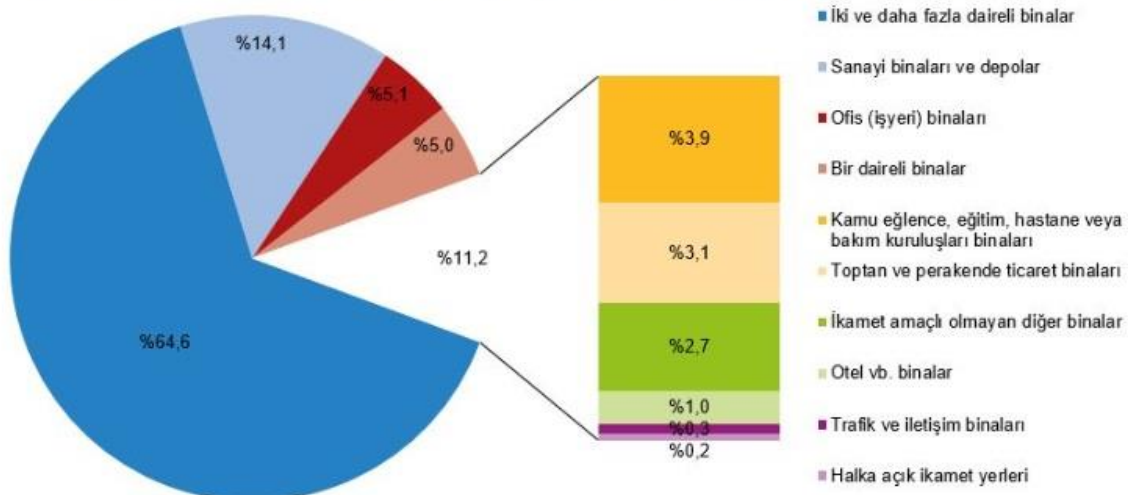
Yapı kullanma izin belgesine göre konut, konut dışı ve ortak alanların yüzölçümü payları, I. Çeyrek, 2023-2025



Kaynak: TÜİK

2025 yılı III. çeyreğinde yapı kullanma izin belgesi verilen binaların kullanma amacına göre en yüksek yüzölçüm payına 21,5 milyon m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 4,7 milyon m² ile sanayi binaları ve depolar izledi.

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



Grafikteki rakamlar, yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

Kaynak: TÜİK

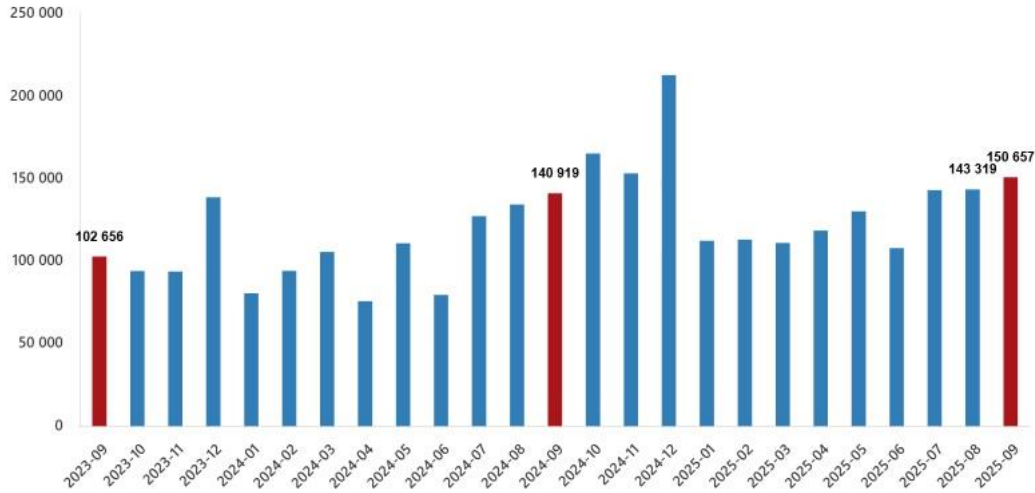
Türkiye genelinde konut satışları irdelendiğinde, inşaat ciro endeksine benzer şekilde yılın başında en düşük seviyede ve yılsonunda en yüksek seviyede gerçekleşmektedir. Konut satışları, inşaat ciro endeksine göre dönemsel etkilerden daha fazla etkilenmekte ve aylık olarak daha fazla açılar ile kırılım 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 Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %6,9 oranında artarak 150 bin 657 oldu. Konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 24 bin 119 ile İstanbul, 13 bin 417 ile Ankara ve 8 bin 544 ile İzmir olurken, en az olduğu iller sırasıyla 70 ile Ardahan, 117 ile Bayburt ve 142 ile Tunceli olarak gerçekleşti. Konut satışları Ocak-Eylül döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %19,2 oranında artarak 1 milyon 128 bin 727 olarak gerçekleşti.

Konut satışı, Eylül 2025

(Adet)



Kaynak: TÜİK

Konut satış sayısı, Eylül 2025

	Eylül			Ocak-Eylül		
	2025	2024	Değişim (%)	2025	2024	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	150 657	140 919	6,9	1 128 727	947 236	19,2
İpotekli satış	21 266	15 825	34,4	162 493	92 310	76,0
Diğer satış	129 391	125 094	3,4	966 234	854 926	13,0
Satış durumuna göre toplam satış	150 657	140 919	6,9	1 128 727	947 236	19,2
İlk el satış	47 117	44 858	5,0	342 641	300 879	13,9
İkinci el satış	103 540	96 061	7,8	786 086	646 357	21,6

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.

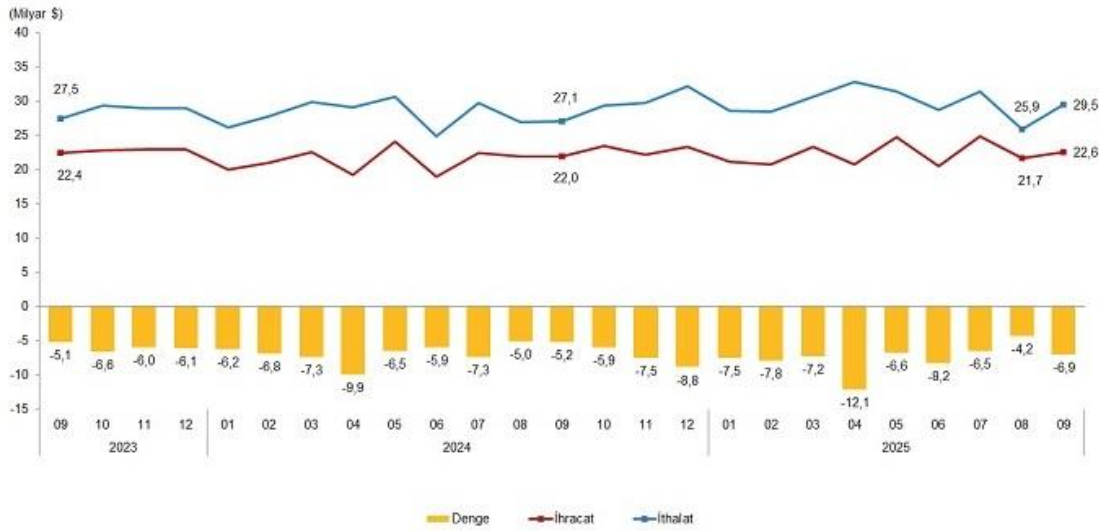
2015 yılında Türkiye'nin ticaret hacmi 351 milyar ABD Dolarına ulaşmış, ihracat ise 144 milyar ABD Doları olarak gerçekleşmiştir. Türkiye Cumhuriyeti'nin kuruluşunun yüzüncü yılı olan 2023 yılı için ana hedef ihracatı 500 milyar ABD Doları seviyesine çıkarmaktır.

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.

Türkiye İstatistik Kurumu ile Ticaret Bakanlığı iş birliğiyle genel ticaret sistemi kapsamında üretilen geçici dış ticaret verilerine göre; ihracat 2025 yılı Eylül ayında, bir önceki yılın aynı ayına göre %2,8 artarak 22 milyar 576 milyon dolar, ithalat %8,7 artarak 29 milyar 479 milyon dolar olarak gerçekleşti.

Ocak-Eylül döneminde dış ticaret açığı %11,8 artarak 59 milyar 974 milyondan, 67 milyar 60 milyon dolara yükseldi. İhracatın ithalatı karşılama oranı 2024 Ocak-Eylül döneminde %76,3 iken, 2025 yılının aynı döneminde %74,9'a geriledi.

İhracat, ithalat ve dış ticaret dengesi, Eylül 2025



Kaynak: TÜİK

4.2 Özel Veriler – Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

4.2.1 Yalova İli

Yalova, Marmara Bölgesi'nde yer alan ilin adıdır. Bölgedeki ilk yerleşimler prehistorik çağlarda MÖ 3000 yıllarındadır. Bitinya adıyla bilinen antik bölgede MÖ 2000'lerde Hititler, MÖ 1200'lerde Frigler hakimiyet kurdular. Pers egemenliği altında kalan bölge de MÖ 5. yüzyılın ortalarından itibaren Bitinyalı hanedanlar hakimiyet kurmaya başlamış ve MÖ 3. yüzyılda bağımsız Bitinya Krallığı' nı kurmuşlardır. Yalova' da bu krallığın topraklarında kalmıştır. Yalova' nın da içerisinde olduğu bölge MÖ 74'te Romalılar'ın denetimine girdi. Roma İmparatorluğu'nun 395 yılındaki bölünmesinden sonra Yalova Bizans İmparatorluğu'nun yönetimine geçti. 1302'de Yalova civarında Bafeus Muharebesi gerçekleşti. Yalova ve çevresi 1326 yılında Osmanlı İmparatorluğu'nun kontrolüne geçti. 7 Ağustos 1920 yılında başlayan Yunan hakimiyeti 19 Temmuz 1921 tarihine kadar sürdü. Bu dönemde Yalova ilindeki köylerde Yalova Katliamı olarak

adlandırılan olaylar yaşandı. Mustafa Kemal Atatürk yaşamının ilk kez 19 Ağustos 1929 tarihinde geldiği Yalova'da belirli dönemlerde ikamet etmiş, Yalova'da yaptırdığı, bugün merkez ilçe sınırları içindeki Atatürk Araştırma Enstitüsü içinde bulunan Yürüyen Köşk ve Termal ilçesinde bulunan evi müze olarak halkın yoğun ilgisiyle ziyaret edilmektedir. Bir konuşmasında "Yalova benim kentimdir." şeklinde şehre olan sevgisini dile getirmiştir. Yalova; 6 Haziran 1995 tarihinde Bursa ili Gemlik ilçesine bağlı Armutlu beldesi ile Kocaeli ili Karamürsel ilçesine bağlı Altınova, Subaşı ve Kaytazdere beldelerini sınırları içine alınarak il olmuştur. 17 Ağustos 1999 yılında meydana gelen 1999 Gölçük depreminde Yalova ilinde büyük tahribat ve can kayıpları meydana geldi.

Armutlu Yarımadası'nın kuzey kıyısı ile Samanlı Dağları'nın kuzey eteklerine kurulmuş olan Yalova, Türkiye'nin Kuzeybatısında ve Marmara Bölgesi'nin güneydoğu kesiminde yer almaktadır. Kuzeyinde ve batısında Marmara Denizi, doğusunda Kocaeli, güneyinde Bursa ile Gemlik Körfezi yer almaktadır. İlin denizden yüksekliği 2 metre, ve yüzölçümü 847 km²'dir. Yalova ilinin kıyıları girintili ve çıkıntılı bir özellik göstermez. Sahil şeridi dar olmakla birlikte, doğal plaj özellikleri göstermektedir. Yalova, doğu kıyılarındaki düzlükler dışında dağlık bir araziye sahiptir. Bölgenin güneyi; batıdan doğuya doğru İzmit-Sapanca arasında Kocaeli Sıradağları ile birleşen Samanlı Dağları'yla kaplanmış durumdadır ve ilin başlıca dağları da Samanlı Dağları'dır. Bu dağlar Yalova'nın güneyinde bulunmaktadır. Birçok tepenin bulunduğu bu dağlık arazide Samanlı Dağları'nın en yüksek noktası Beşpınar Tepesi'dir. (926 m) Armutlu, Taz Dağı'nın (867 m) batıya doğru devam eden eteklerinde kurulmuştur.

İlin en önemli yaylası, Kocadere ve Teşvikiye Beldeleri'nin güneyinde yer alan Delmece Yaylası'dır. Bu yayla çam ormanlarıyla geniş bir alanı kaplamaktadır. Yalova İli verimli ve bereketli ovalara sahiptir. Ovalar, akarsular boyunca uzanmakta ve kıydan 1-2 km içeriye doğru sokulmaktadır. Çınarcık, Gökçedere, Kirazlı, Kılıç ve Taşköprü ile deniz arasında birbirinden alçak tepeciklerle ayrılan büyüklü-küçüklü ovalar oluşmuştur. Bunlardan başlıcaları, Kocadere Ovası, Liman Ovası, Samanlı-Kadıköy Ovaları, Kazımiye Ovası ve Taşköprü Ovası'dır.

Konumu ve diğer özellikleri



Armutlu Yarımadası'nın kuzey kıyısı ile Samanlı Dağları'nın kuzey eteklerine kurulmuş olan Yalova, Türkiye'nin Kuzeybatısında ve Marmara Bölgesi'nin güneydoğu kesiminde yer almaktadır. Kuzeyinde ve batısında Marmara Denizi, doğusunda Kocaeli, güneyinde Bursa ile Gemlik Körfezi yer almaktadır. İlin denizden yüksekliği 2 metre, ve yüzölçümü 847 km²'dir. Yalova ilinin kıyıları girintili ve çıkıntılı bir özellik göstermez. Sahil şeridi dar olmakla birlikte, doğal plaj özellikleri göstermektedir. Yalova, doğu

kıyılarındaki düzlükler dışında dağlık bir araziye sahiptir. Bölgenin güneyi; batıdan doğuya doğru İzmit-Sapanca arasında Kocaeli Sıradağları ile birleşen Samanlı Dağları'yla kaplanmış durumdadır ve ilin başlıca dağları da Samanlı Dağları'dır. Bu dağlar Yalova'nın güneyinde bulunmaktadır. Birçok tepenin bulunduğu bu dağlık arazide Samanlı Dağları'nın en yüksek noktası Beşpınar Tepesi'dir. (926 m) Armutlu, Taz Dağı'nın (867 m) batıya doğru devam eden eteklerinde kurulmuştur.

İlin en önemli yaylası, Kocadere ve Teşvikiye Beldeleri'nin güneyinde yer alan Delmece Yaylası'dır. Bu yayla çam ormanlarıyla geniş bir alanı kaplamaktadır. Yalova İli verimli ve bereketli ovalara sahiptir. Ovalar, akarsular boyunca uzanmakta ve kıyıda 1-2 km içeriye doğru sokulmaktadır. Çınarcık, Gökçedere, Kirazlı, Kılıç ve Taşköprü ile deniz arasında birbirinden alçak tepeciklerle ayrılan büyüklü-küçüklü ovalar oluşmuştur. Bunlardan başlıcaları, Kocadere Ovası, Liman Ovası, Samanlı-Kadıköy Ovaları, Kazımiye Ovası ve Taşköprü Ovası'dır. İlin bitki örtüsünü makiler ve ormanlar oluşturmaktadır. Yalova'nın güneyindeki dik yamaçlar tümüyle gür bir orman örtüsüyle kaplıdır. Geniş yapraklı ağaçların hakim olduğu bu kısımda, iğne yapraklı ağaçlar oldukça azdır. Bu ormanlar il yüzölçümünün % 55'ini kaplamaktadır. Armutlu Yarımadası'nın orta kısımları daha çok meşe ağaçlarının hakim olduğu bir ormanlık alana sahiptir. Orman örtüsünün bileşimine giren unsurların büyük bir kısmı Karadeniz kıyı silsilesinin florasına dahildir. Bir kısmı ise Akdeniz florasının türleri olarak bu kısma sokulmuştur. Karakteristik türlerin bir araya geldiği kısımlardaki maki topluluğu da buna eklenebilir. Ormanlık alanlarda genellikle kayın, meşe, gürgen, kızılıç, kestane ve ıhlamur ağaçları görülmektedir. Yalova'daki ormanlardan, çevrenin odun ve kereste ihtiyacı da karşılanmaktadır.

Yalova ilinin iklimi, makro-klima tipi olarak, Akdeniz ve Karadeniz iklimleri arasında bir geçiş niteliği taşır. Kimi dönemlerde de karasal iklim özelliklerini yansıtmaktadır. İlde yazlar kurak ve sıcak, kışlar ılık ve bol yağışlıdır. 30 yıllık rasat bilgilerine göre, Yalova'da yıllık ortalama sıcaklık 14,6 °C'dir. En soğuk ay ortalama sıcaklığı 6,5 °C, en sıcak ay ortalama sıcaklığı 23,7 °C, yıllık ortalama yağış miktarı da 727,5 mm'dir. Kar yağışlı günlerin ortalama sayısı, 10,6, karla örtülü günlerin ortalama sayısı da 5,2'dir. İlde deniz suyu sıcaklığı, en yüksek olduğu Ağustos ayında 22,9 °C, en düşük olduğu Şubat ayında da 7,4 °C'dir. Yalova nüfusu 2024 yılına göre 307.882'dir. Bu nüfus, 153.542 erkek ve 154.340 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %49,87 erkek, %50,13 kadındır.

4.2.2 Armutlu İlçesi



Armutlu'ya ilk yerleşenlerin kimler olduğu ve ne zaman yerleştikleri bilinmemektedir. Tarihi kayıtlarda MÖ. V.yüzyılda Bithynia Krallığı'nın sınırları içerisinde, MÖ. I.yüzyıldan sonra Roma egemenliğinde, Roma'nın ikiye ayrılmasının ardından Bizanslıların egemenliğinde, daha sonra Selçuklular ile Bizanslılar arasında sürekli el

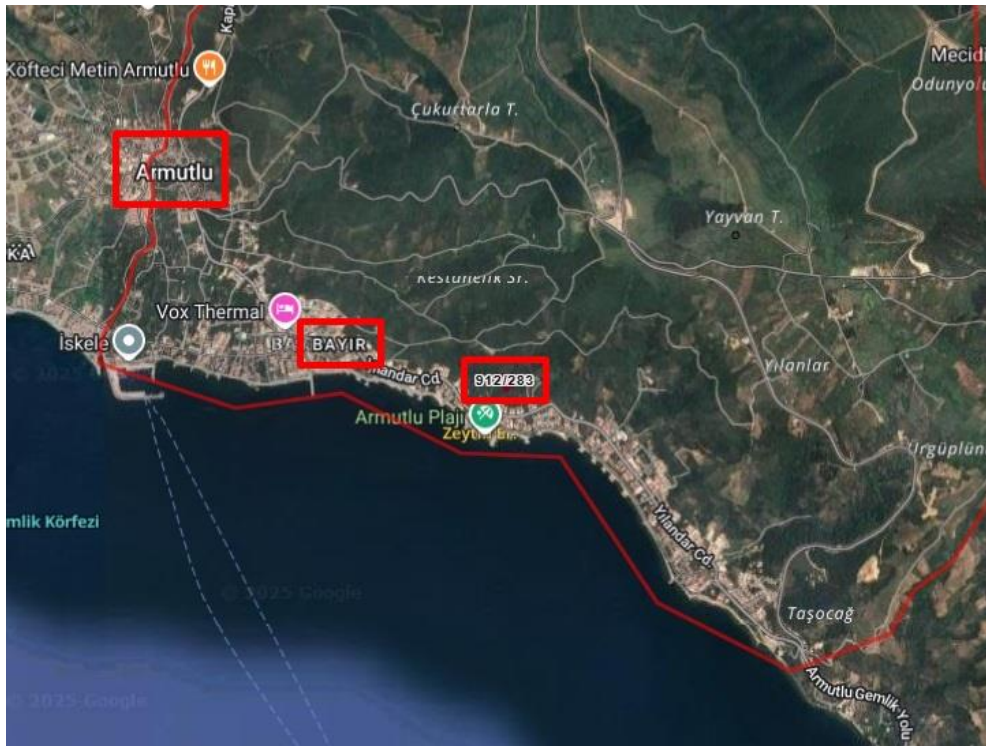
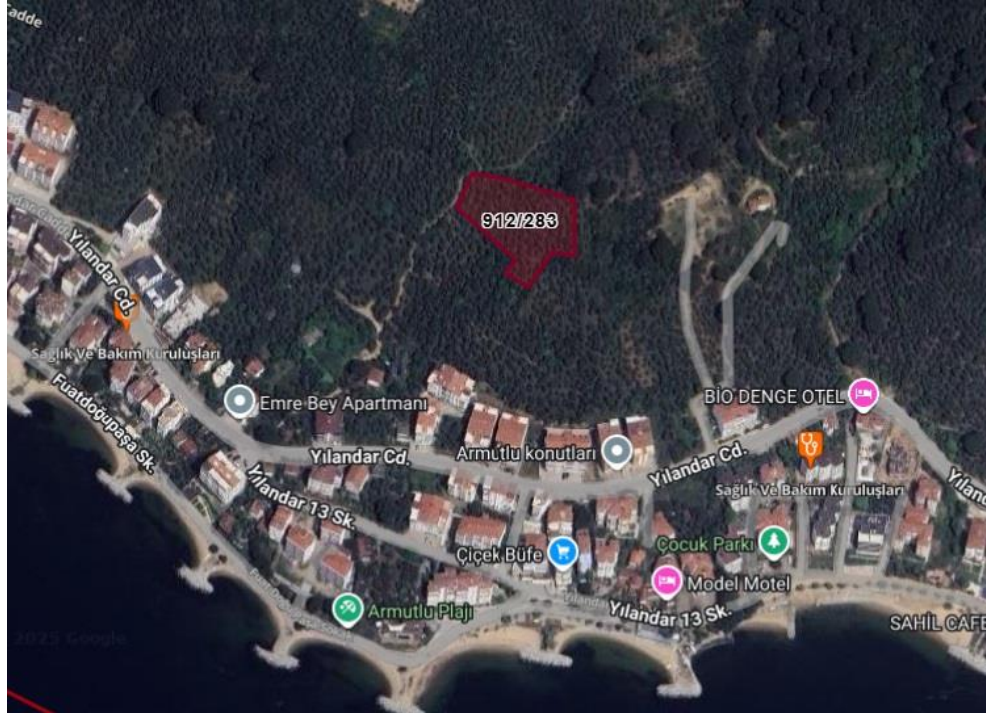
değiştirmiştir. Son olarak 1324 yılında Orhan Gazi döneminde Osmanlı topraklarına dâhil edilmiştir. 1324 yılında Osmanlı topraklarına dahil edilmiş olması, Osmanlı'dan önce de Armutlunun bir yerleşim merkezi olduğunu göstermektedir. Bu konudaki en önemli göstergelerden birisi Evliya Çelebi'nin Seyahatnamesi'nde yer almaktadır. Seyahatnamede, Evliya Çelebi 1050 senesinin Sefer ayının altıncı günü Mudanya Kasabası'na vardıklarından ve oradan bir gemi ile Bozburun İskelesi'ne geldiklerinden söz etmektedir.

Osmanlı, Armutlu'yu topraklarına katmasından sonra Mudanya ve Trilye'den getirdiği Türkleri buraya yerleştirmiştir. Uzun bir dönem Türkler ve Rumlar burada birlikte yaşamışlardır. Cumhuriyetin ilanıyla burada bulunan Rumlar Armutlu'dan göç etmişlerdir. Cumhuriyet döneminde de il düzenlemesiyle ilgili Osmanlı'dan kalan "İdare-i Umumiye-i Vilayet Kanunu Muvakkatı" kanunu uygulanmış olup, daha önce de Bursa'ya bağlı olan yöre, Bursa'nın il olmasıyla birlikte ilin Gemlik ilçesine bağlı bir bucak olmuştur. Atatürk ise ilk kez 9 Ağustos 1934 tarihinde Armutlu Kaplıcaları'na gitmek maksadıyla Armutlu'ya gelmiştir. Armutlu, 6 Haziran 1995 tarihinde 550 Sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile İlçe statüsü kazanarak, Yalova ili'ne bağlanmıştır. Armutlu ilçesi; Armutlu, Marmara Denizi'nin doğusunda Gemlik Körfezinin kuzeyinde yer almaktadır. İlçe kuzeydoğudan Yalova, doğudan Orhangazi, güneydoğudan Gemlik, güneybatı ve kuzeyden deniz ile çevrilidir. Yalova il merkezine 55 km, Gemlik'e 27 km mesafede olan ilçenin, Mudanya ve İstanbul ile deniz ulaşımı bulunmaktadır. 2024 yılı itibarıyla Armutlu nüfusunun 11.827 olduğu kaydedilmiştir. Marmara Bölgesi'nin batısında uzanan ve ilçenin kendi adını verdiği Armutlu Yarımadası'nda, Doğusunda Gemlik, Kuzeyinde Samanlı Dağları, Batısı ile Güneybatısında Marmara Denizi arasında yer alır. İlçe Yalova'ya 55km., Gemlik' e 38 km., Bursa' ya 70 km. uzaklıktadır. İstanbul'a ise deniz yolu ile 37 deniz mili mesafededir. Yalova'nın en dağlık ilçesi olan Armutlu, Samanlı Dağları'ndan Bozburun'a kadar batıya doğru uzanmaktadır. İlçenin %70'lik bir kısmı eğimli, diğer kısımları düzlüktür. Armutlu'nun denizlerde olan burunları; Çelikkaya Burnu, Kapaklı Burnu, Kalem Burnu ve Meyhane Burnu'dur. En önemli akarsuyu ise Kaleder akarsuyudur. Marmara Bölgesi iklimi özellikleri göstermektedir. Yazları sıcak, kışları yağışlı ve ılıktır. Bitki örtüsü ise maki, fundalık ve zeytinlik ile çam ormanlarından oluşmaktadır. Armutlu'nun ekonomisi büyük ölçüde zeytin tarımına, balıkçılığa ve turizm işletmeciliğine bağlıdır. Özellikler son yıllarda yapılan tesislerle kaplıca ve termal tesisler turizmde önemli gelir kaynağıdır.

4.2.3 Gayrimenkullerin Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri

Yalova İli, Armutlu İlçesi, Bayır Mahallesi sınırları içerisinde yer alan, Golda Gıda Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi Mülkiyetindeki 912 ada 283 No.lu parsel, 3.727,13 m2 yüz ölçümlü "Zeytinlik" vasıflı taşınmazdır. Gemlik istikametinden Armutlu'ya gelirken ana arter olan Yılandar Caddesi'nin yaklaşık 200 metre kuzeyinde, Koyunağılı Mevkiinde, merkeze yaklaşık 2,5 km mesafede yer almaktadır. Taşınmaz Armutlu merkezin 2,5 km doğusunda kalmaktadır. Yakın çevresinde benzer nitelikte zeytinlikler yer almakta olup taşınmaz imar sınırında konumlanmaktadır.

Güneyinde imar planı kapsamında yer alan imar parselleri, doğusunda, batısında ve kuzeyinde ise kendisi gibi imarsız, genel itibari ile zeytinlik vasfında kullanılan, güneyden kuzeye artan eğimli bir arazi dokusuna sahip kadastro parselleri bulunmaktadır. Taşınmaza ulaşım eğimli resmi olmayan patika yol üzerinden sağlanmakta olup yaya veya tarımsal arazi araçları ile ulaşım mümkündür. Yaya olarak ulaşım eğimden dolayı kısmen zordur. Taşınmazın kadastral yola cephesi bulunmamaktadır.



BÖLÜM 5

GAYRİMENKULLERİN FİZİKSEL BİLGİLERİ

5.1 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Genel Özellikleri

Yalova İli, Armutlu İlçesi, Bayır Mahallesi sınırları içerisinde yer alan, GOLDA GIDA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ Mülkiyetindeki 912 ada 283 No.lu parsel, 3.727,13 m² yüzölçümlü “Zeytinlik” vasıflı taşınmazdır. Bölgede, altyapı imkânları yetersiz olup değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu mevkide asfalt, su ve elektrik hizmetleri ile alt yapı kanalizasyon hizmetleri mevcut değildir. Taşınmazın 200 m güneyinde Yılandar Caddesi bulunmakta olup cadde üzerindeki imar parsellerinin ve yapıların kamu hizmetlerinden istifadesi tamdır. Konu taşınmazın bulunduğu bölge topoğrafik olarak eğimli bir arazi yapısına sahiptir. Taşınmaza ulaşım 200 m mesafedeki Yılandar Caddesi üzerinden özel araçlarla sağlanmakta olup Yılandar Caddesi’nden kuzey yönde taşınmaza doğru yaklaşık 200 m resmi olmayan patika yoldan ulaşım yaya olarak veya tarımsal arazi araçları ile sağlanabilmektedir. Mahallinde yapılan incelemede konu parselin tarımsal nitelikte tapu kayıtlarındaki vasfına uygun ve zeytinlik olarak kullanıldığı görülmüştür. Parsele patika yol üzerinden ulaşım sağlanmış olup parselin batı sınırında yabancı otların geçişi zorlaştırdığı tespit edilmiştir. Parsel tarımsal amaçlı kullanılmaktadır. Taşınmaza en yakın yerleşim alanları yaklaşık 200 m güneyindeki Yılandar Caddesi üzerindeki yapılardır. Armutlu ilçe merkezine ise yaklaşık 2,5 km mesafede yer almaktadır.

5.2 Gayrimenkulün Katlara Göre İç Mekân İnşaat Özellikleri

Rapora konu 912 ada 283 parsel üzerinde herhangi bir yapı, inşai faaliyet vb. bulunmamaktadır. Mahallinde yapılan incelemede konu parselin tarımsal nitelikte tapu kayıtlarındaki vasfına uygun ve zeytinlik olarak kullanıldığı görülmüştür.

5.3 Gayrimenkullerin Mahallinde Yapılan Tespitler

Konu taşınmazın mahallinde yapılan incelemelerinde, tarımsal amaçlı kullanıldığı görülmüş olup parsel üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır. İlgili kurumlarda yapılan incelemelerde herhangi bir resmi belgeye rastlanılmamıştır. Değerlemeye konu 912 ada 283 parsel geometrik açıdan amorf, topoğrafik açıdan eğimli bir arazi yapısına sahiptir. Taşınmazın resmi kadastro yoluna cephesi bulunmamaktadır. Ulaşımı batı yöndeki eğimli toprak patika yol üzerinden sağlanmaktadır. Bölgenin karakteristik arazi yapısı güneyden kuzeye artan eğimli bir yapıdır. Taşınmaz kot olarak yüksek bir mevkide olup deniz manzarasına sahiptir. Komşu parsellerin de genel itibari ile zeytinlik olarak kullanıldığı 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 kadastro parseli niteliğinde ve "Zeytinlik" vasıflı olup 912 ada 283 parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Taşınmaz hali hazırda zeytinlik olarak kullanılmakta olup en etkin ve verimli kullanımının yine zeytinlik olacağı öngörülmüştür.

BÖLÜM 7

GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

7.1 Olumlu ve Olumsuz Etkenler

Olumlu Etkenler:

- Tarımsal amaçlı kullanımın yoğun olduğu bölgede yer alması
- Ana artere yakın konumda olması
- Manzarasının olması
- Parsel üzerindeki ağaçların verim yaşında olması
- İlçe merkezine 2,5 km mesafede olması

Olumsuz Etkenler:

- Park alanına terkinin olması,
- İmar planı sınırında olmasına karşın imar planı kapsamında yer almaması
- Yola cephesinin olmaması
- Eğimli arazi yapısına sahip olması
- Konu taşınmazın bulunduğu bölgede benzer niteliklerde çok sayıda parselin bulunması
- Konu taşınmazın bakımsız olması

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. İş bu raporun hazırlanması ve sonuçlandırılması kapsamında, ilgili resmi kurumlardan gerekli incelemeler yapılmış olup, imar durumunu belirtir belgenin krokisi temin edilebilmiştir. Belge fotoğrafları rapor ekine görsel katkı amaçlı eklenmekle birlikte, hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılamaz.

Bu rapora konu olan projeksiyonlar (varsa) değerlendirme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne

alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerlendirme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerler 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 ipoteğe dayalı teminat sistemlerinin geçerli olduğu finans kuruluşları nezdinde teminata dayalı değerlendirme sistemlerinde ve şartnamelerinde geçerliliği bulunmamaktadır. İş bu raporun ipoteğe dayalı teminat sistemlerinin geçerli olduğu herhangi bir finans kuruluşunda (banka, leasing, faktöring ve varlık şirketleri vb.) kullanılamaz, sunulamaz ve raporun geçerliliği yoktur.

Raporun yukarıda belirtilen finans kuruluşlarında kullanılması durumunda; ilgili finans kuruluşu bu rapor nezdinde 3. Kişi olarak tanımlanacak, kullanılan 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 zeytinlik 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)

EMSAL NO	CİNSİ	AÇIKLAMA	ALANI	İSTENİLEN DEĞER	ÖNGÖRÜLEN DEĞER	BİRİM DEĞER	ŞERHİYE DÜZELTMESİ	KONUM AVANTAJI	DÜZELTİLMİŞ BİRİM DEĞER	BİLGİ VEREN
1	ZEYTİNLİK	Taşınmaz ile aynı bölgede, tapu kayıtlarına göre Bayır Mahallesi, 912 ada 27 parselde konumlu 1.117,87 m ² yüzölçümlü zeytinlik 2.350.000 TL bedelle satılmıştır. Konum bakımından daha yüksek konumda olması nedeniyle daha geniş manzaraya sahiptir. Ana arter olan Yılandar Caddesine konum olarak daha yakındır.	1.117,87	2.350.000,00	1.880.000,00	1.681,77	0,7	-	₺1.177,24	AY EMLAK ARMUTLU 5412913591
2	ZEYTİNLİK	Taşınmaz ile aynı bölgede, tapu kayıtlarına göre Bayır Mahallesi, 912 ada 12 parselde konumlu, 648,40 m ² yüzölçümlü zeytinlik 2.750.000 TL bedelle satılmıştır. Yola cepheli olması sebebi ve küçük alanlı olması nedeniyle yüksek şerefiyeli. Ana arter olan Yılandar Caddesine konum olarak daha yakın mesafede, manzara avantajı söz konusudur.	648,40	2.750.000,00	2.200.000,00	3.392,97	0,34	-	₺1.153,61	BAHA GAYRİMENKUL 5447830223
3	ZEYTİNLİK	Taşınmaz ile aynı bölgede, tapu kayıtlarına göre Bayır Mahallesi, 912 ada 173 parselde konumlu, 937,76 m ² yüzölçümlü, yola cepheli olmayan zeytinlik 1.950.000 TL bedelle satılmıştır. Alan olarak daha küçük alanlı olması nedeniyle yüksek şerefiyeli. Taşınmaza göre ulaşımı daha zor, merkeze daha uzak, konum olarak Yılandar Caddesine daha uzaktır.	937,76	1.950.000,00	1.755.000,00	1.871,48	0,62	-	₺1.160,32	ERSKA GAYRİMENKUL 5366928532
4	ZEYTİNLİK	Taşınmaz ile aynı bölgede, tapu kayıtlarına göre Bayır Mahallesi, 909 ada 26 parselde konumlu, 1858,80 m ² yüzölçümlü, yola cepheli olmayan, taşınmaza göre ulaşımı daha zor, Yılandar Caddesine daha uzak mesafede konumlu zeytinlik 3.200.000 TL bedelle satılmıştır. Taşınmaza göre daha küçük alanlı olması, merkeze daha yakın olması sebebi ile m ² birim değeri daha yüksektir.	1.858,80	3.470.000,00	2.750.000,00	1.479,45	0,7	-	₺1.035,61	MİSİRLİ EMLAK 5330163786
5	ZEYTİNLİK	Taşınmaz ile aynı bölgede, tapu kayıtlarına göre Bayır Mahallesi, 912 ada 189 parselde konumlu, 2.929,49 m ² yüzölçümlü, kadastro yoluna cepheli olmayan, taşınmazla benzer konumda zeytinlik 3.685.00 TL bedelle satılmıştır.	2.929,49	3.685.000,00	2.950.000,00	1.007,00	1,14	-	₺1.147,98	COLDWELL BANKER SAFRAN GAYRİMENKUL 5307819678
6	ZEYTİNLİK	Taşınmaz ile aynı bölgede, tapu kayıtlarına göre Bayır Mahallesi, 897 ada 25 parselde konumlu, 6320,39 m ² yüzölçümlü, yola cepheli olmayan zeytinlik 8.500.000 TL bedelle satılmıştır. Daha yüksek mevkide yer aldığından manzara açısı daha geniştir. Ana arter olan Yılandar Caddesine konum olarak daha uzaktır.	6.320,39	8.500.000,00	6.800.000,00	1.075,88	1,07	-	₺1.151,19	AY EMLAK ARMUTLU 5412913591
7	ZEYTİNLİK	Taşınmaz ile aynı bölgede, tapu kayıtlarına göre Bayır Mahallesi, 922 ada 40 parselde konumlu, 2202,26 m ² yüzölçümlü, kadastro yoluna cepheli olmayan zeytinlik 2.450.000 TL bedelle satılmıştır. Taşınmaza göre ulaşımı daha zor, merkeze daha uzak, konum olarak Yılandar Caddesine daha uzaktır.	2.202,26	2.450.000,00	1.960.000,00	889,99	1,3	-	₺1.156,99	MİSİRLİ EMLAK 5330163786
8	ZEYTİNLİK	Taşınmaz ile aynı bölgede, tapu kayıtlarına göre Bayır Mahallesi, 897 ada 2 parselde konumlu, 7565,13 m ² yüzölçümlü, kadastro yoluna cepheli olmayan taşınmaza göre ulaşımı daha zor olan, Yılandar Caddesine ve merkeze daha uzak konumlu zeytinliğin 3782 m ² lik hissesi için 3.550.000 TL bedelle satılmıştır. Daha yüksek mevkide yer aldığından manzara açısı daha geniştir. Ana arter olan Yılandar Caddesine konum olarak daha uzaktır.	3.782,00	3.550.000,00	3.000.000,00	793,23	1,45	-	₺1.150,19	AY EMLAK ARMUTLU 5412913591

Yapılan emsal araştırmaları sonucunda, konu taşınmazlara yakın konumda yer alan, bölgedeki satılık zeytinlik emsallerinden faydalanılarak emsal karşılaştırma ile piyasa değerine ulaşılmaktadır.

Konu taşınmazın bulunduğu bölgede zeytinlik değerlerinin eğim, yola cephe olma durumu, ulaşım kolaylığı, ağaçların durumu, parsel alanı ve konumuna göre değişiklik gösterdiği bilgisi alınmıştır.

912 ada 283 parselin imar planı sınırında olması ana arter olan Yılandar Caddesi'ne yakın konumda olması sebebi ile emsal tablosunda bu hususlar dikkate alınmıştır.

Bu bağlamda, hesaplanan sonuç değer de aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

ADA NO	PARSEL NO	YÜZ ÖLÇÜMÜ (TERKTEN SONRA KALAN ALAN) (M ²)	BİRİM DEĞER (TL/M ²)	DEĞER (TL)
912	283	3.498,41	1.143,00	3.998.682,63
TOPLAM DEĞER				3.998.682,63
YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER				4.000.000,00

Pazar yaklaşımı kapsamında, bilgisi alınan tarla niteliğindeki taşınmazlar emsal olarak karşılaştırılmıştır. Bu çerçevede Pazar Yaklaşımı ile taşınmazın toplam, tam hissesi için **KDV hariç 4.000.000,00-TL (DÖRTMİLYONBİN.-TÜRK LİRASI); toplam KDV** sonuç değere ulaşılmıştır.

8.2.1.2 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

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

8.2.2 Gelir Yaklaşımı

8.2.2.1 Nakit Gelir Akımları Analizi

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

8.2.2.2 Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

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

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

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

8.3 Kullanılan Değerleme Yöntemleri ve Seçilme Nedenleri ile Kullanılmayanların Seçilmeme Nedenleri

Değerleme konusu taşınmazın çevresinde taşınmaza emsal olabilecek yeterli sayıda satılık zeytinlik emsalinin bulunması nedeni ile Nihai Değeri' ne ulaşabilmek Pazar Yaklaşımı kullanılmıştır. Değerleme konusu taşınmaz, gelir getiren ve ticari niteliği bulunan bir taşınmaz olmadığından "Gelir Yaklaşımı" , üzerinde herhangi bir yapı bulunmadığından "Maliyet Yaklaşımı" kullanılmamıştır.

BÖLÜM 9

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

9.1 Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu

Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması

- İlgili Tapu 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 bir arada incelenmesi neticesinde, değerlendirme konusu gayrimenkullerin günümüz piyasa koşullarında KDV Hariç tarla değerleri ayrı ayrı hesap edilmiştir.
- Taşınmazın değer takdiri, yalnızca Pazar Yaklaşımı ile yapıldığından, değerlendirme yöntemlerinde herhangi bir uyumlaştırma yapılmamıştır.

9.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gereklileri

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 şirketimiz tarafından 21.11.2022 tarih ve 2022.BR.78 numaralı, 04.12.2023 tarih ve 2023.BR.49 numaralı, 25.02.2025 tarih ve 2025.BR.9 rapor numarası ile değerlendirme raporu 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. Değerleme konusu taşınmaz "Zeytinlik" vasfında olup çevre düzeni planında da tarım arazisi lejandında kalmakta ve mahallinde de niteliğine uygun olarak kullanılmaktadır. Değerleme 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 tapu kayıtları üzerinde herhangi bir takyidat bilgisi bulunmamaktadır. Taşınmaz zeytinlik vasıflı olup, 30.04.2014 tarihinde 6537 sayılı kanun ile Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu kapsamında 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 taşınmazların Nihai Değer Takdirini yapabilmek için, taşınmazların mahallinde ve bölgesinde, resmi kurumlarda, emlak ofislerinde araştırma, inceleme ve ölçümler yapılmıştır. Bu kapsamda, toplanan veri, bilgi ve sonuçlar kabul görmüş Değerleme Standartları kapsamında yer alan Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı (bu yaklaşım kapsamında "Emsal Analizi") yönetimi ile 31.08.2019 tarih, 30874 sayılı ve Resmi Gazetede yayınlanmış Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3) eki; EK-1 "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Unsurlar" kapsamında değerlendirmelere konu edilmiş; tarafsızlık ve bağımsızlık ilkeleri korunarak, bilimsel ve mantıklı varsayımlarla sonuç değere ulaşılmıştır. Takdir edilen Nihai Değer iş bu rapor tarihi için geçerlidir. Rapor içeriğindeki görüşlerimiz ve sonuçlarına katılmakla birlikte, rapor tarihinden sonraki olumlu ya da olumsuz gelişmelerle değerdeki muhtemel artış ya da azalışlar sorumluluğumuzda değildir.

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

Taşınmazın mevcut hukuki koşulları, teknik altyapı, yüzölçümü, lokasyon potansiyeli parametreleri çerçevesinde; bölgedeki satılık emsal araştırmaları dikkate alınarak sonuç değere ulaşılmış ve Nihai Değer Takdiri yapılmıştır. Parselin park alanına güney kısmında 228,72 m² terki olduğu bilgisi alınmış olup terk alanı düşülerek değer takdir edilmiştir.

ADA NO	PARSEL NO	YÜZ ÖLÇÜMÜ (TERKTEN SONRA KALAN ALAN) (M ²)	BİRİM DEĞER (TL/M ²)	DEĞER (TL)
912	283	3.498,41	1.143,00	3.998.682,63
TOPLAM DEĞER				3.998.682,63
YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER				4.000.000,00

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

DOLAR KURU (\$)	42,5102
EURO KURU (£)	49,5241
TOPLAM DEĞER (TL)	4.000.000
(DÖRTMİLYON.-TÜRK LİRASI)	
DOLAR(\$)	94.095
EURO (£)	80.769
KDV'li (%20) TOPLAM DEĞER (TL)	4.800.000
(DÖRTMİLYONSEKİZYÜZBİN-TÜRK LİRASI)	
KDV'li DOLAR (\$)	112.914
KDV'li EURO (£)	96.923

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

Gayrimenkul projesi bu raporun konusu değildir.

İş bu rapor 03.12.2025 tarihinde 61 sayfa olarak hazırlanmış olup durumu ve kanaatimizi ifade eden ekspertiz raporumuzu bilgilerinize saygı ile sunarız.

YALOVA İLİ, ARMUTLU İLÇESİ, BAYIR MAHALLESİ SINIRLARI İÇERİSİNDE YER ALAN, GOLDA GIDA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ MÜLKİYETİNDEKİ 912 ADA 283 NO.LU PARSEL 3.727,13 M2 YÜZÖLÇÜMLÜ "ZEYTİNLİK" VASIFLI TAŞINMAZIN **03.12.2025 TARİHLİ TOPLAM NİHAİ DEĞERİ; 4.000.000,00-TL (DÖRTMİLYONBİN.-TÜRK LİRASI)** OLARAK TAKDİR EDİLMİŞTİR.

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

KEREM ÖZASLAN Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No: 403107)	HARUN ÜMİT YAŞAR Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402262)
--	---

BÖLÜM 11**EKLER****11.1 Fotoğraflar****TAKBİS BELGELERİ**

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 13-11-2025-11:27



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

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
030025215406	20251113-1282-F05032	21540

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	912/283
Taşınmaz Kimlik No:	105124094	AT Yüzölçüm(m2):	3727.13
İl/İlçe:	YALOVA/ARMUTLU	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Armutlu	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	BAYIR Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	Koyunağılı	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	24/2340	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Zeytinlik

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
676910397	(SN:8083115) GOLDA GIDA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	3727.13	3727.13	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 29-07-2022	-

1 / 2

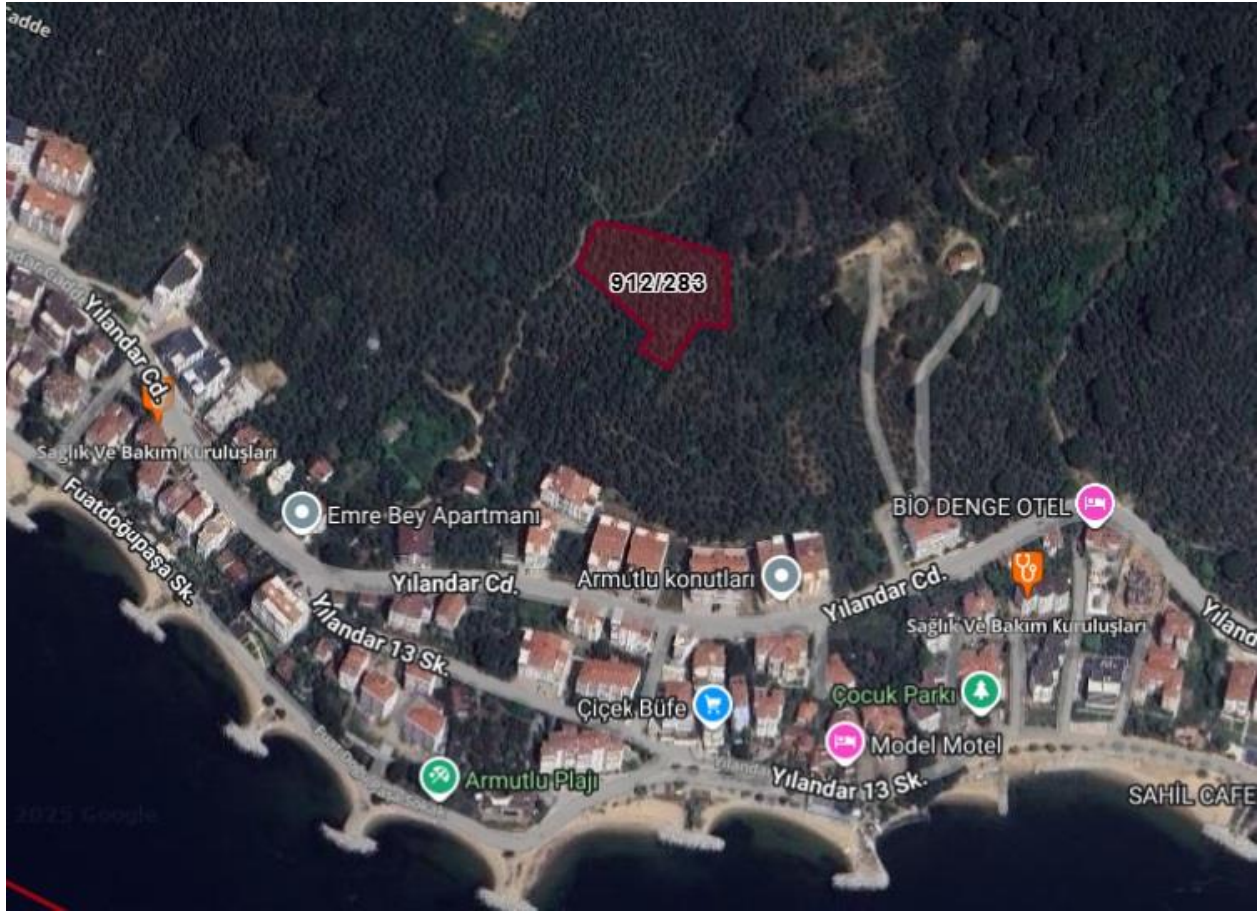
						8750	
--	--	--	--	--	--	------	--

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

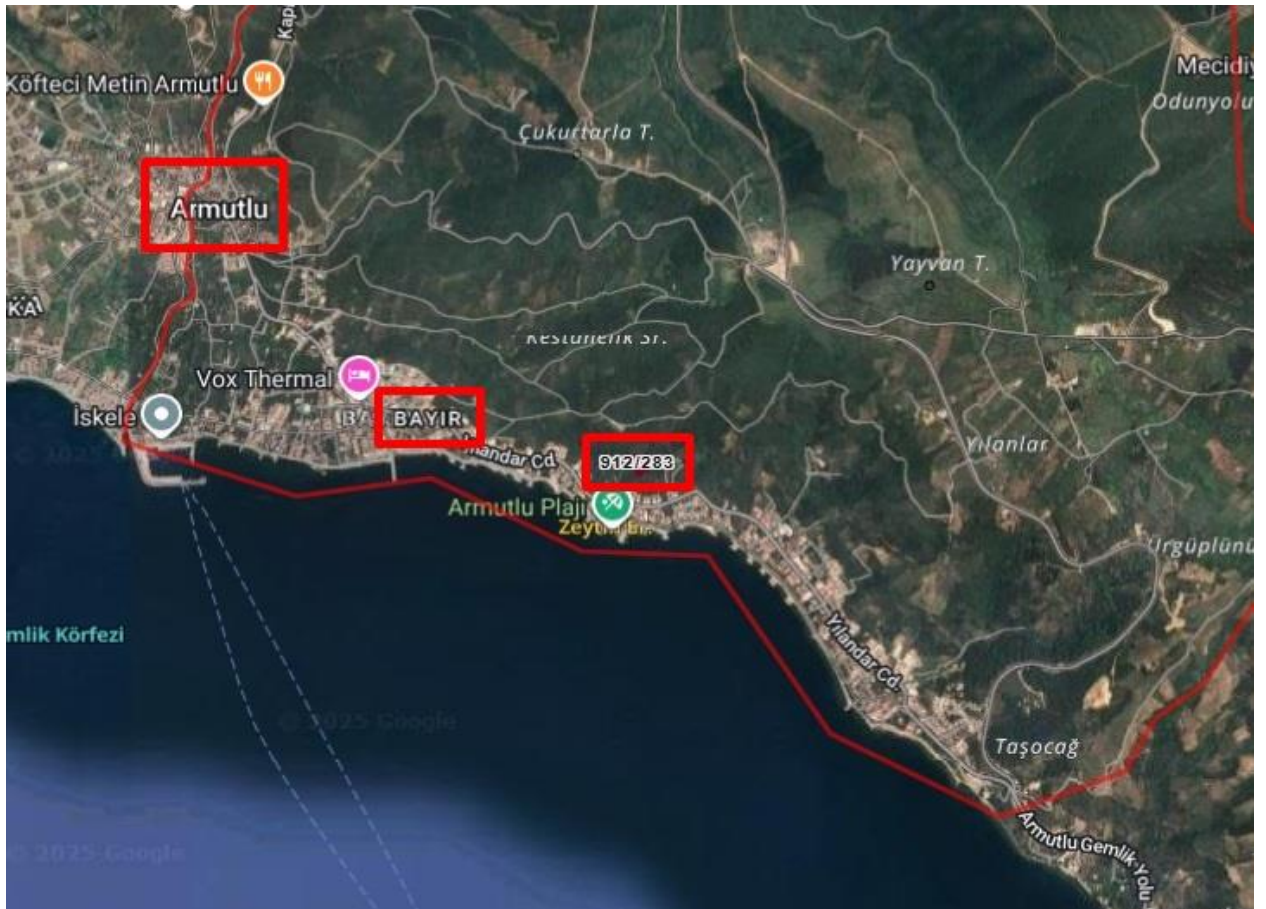
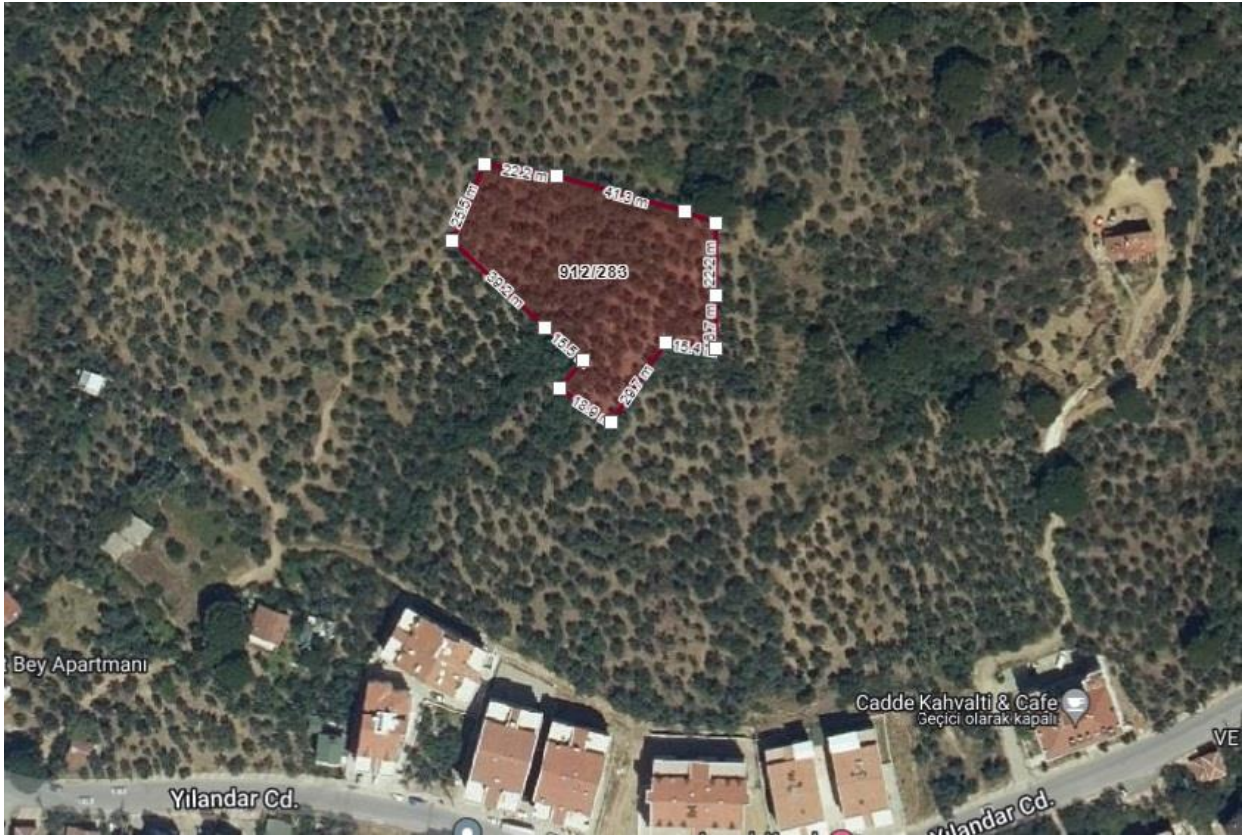
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) PkvPITfWji-T kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

CBS Uydu Görüntüleri



Öznitelik Bilgisi	
Öznitelik Bilgisi	Bina/BB Listesi
Taşınmaz No	105124094
İl	Yalova
İlçe	Armutlu
Mahalle/Köy	Bayır
Mahalle No	206182
Ada	912
Parsel	283
Tapu Alanı	3.727,13
Nitelik	Zeytinlik
Mevkii	Koyunağılı
Zemin Tipi	Ana Taşınmaz
Pafta	G21-C-23-D-4-A
Favorilere ekle	





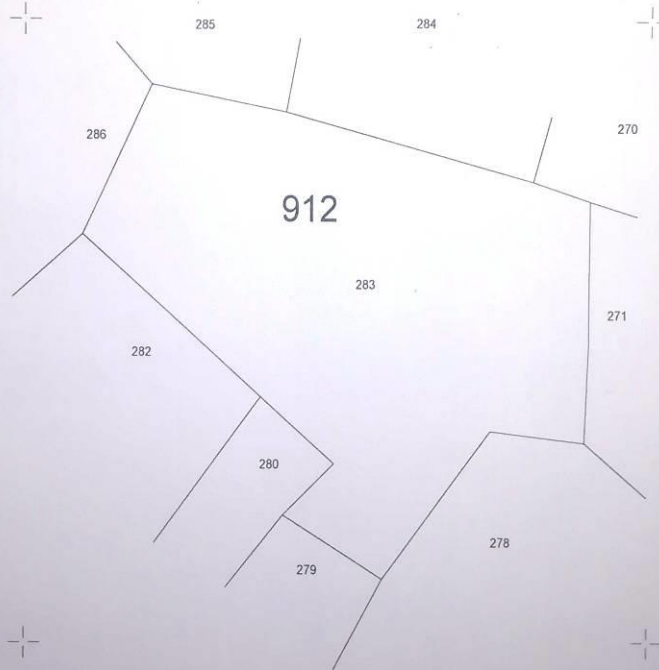


HARİTA (PLAN) ÖRNEĞİ

(EK-2)

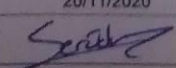
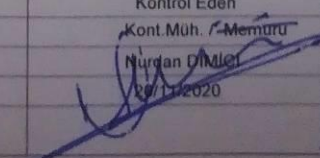
(EK-2)

İli : YALOVA İlçesi : ARMUTLU Köyü/Mah : BAYIR	KADASTRO						Yüzölçümü		
	Gören Yerlerde				Görmeyen Yerlerde				
	Kütük Sayfa No	Pafta No	Ada No	Parsel No	Mevkii	Gömlek Sıra No	h	m2	dm
	---	G21C23D4A G21C22C3B	912	283	---	---	00	3727	13



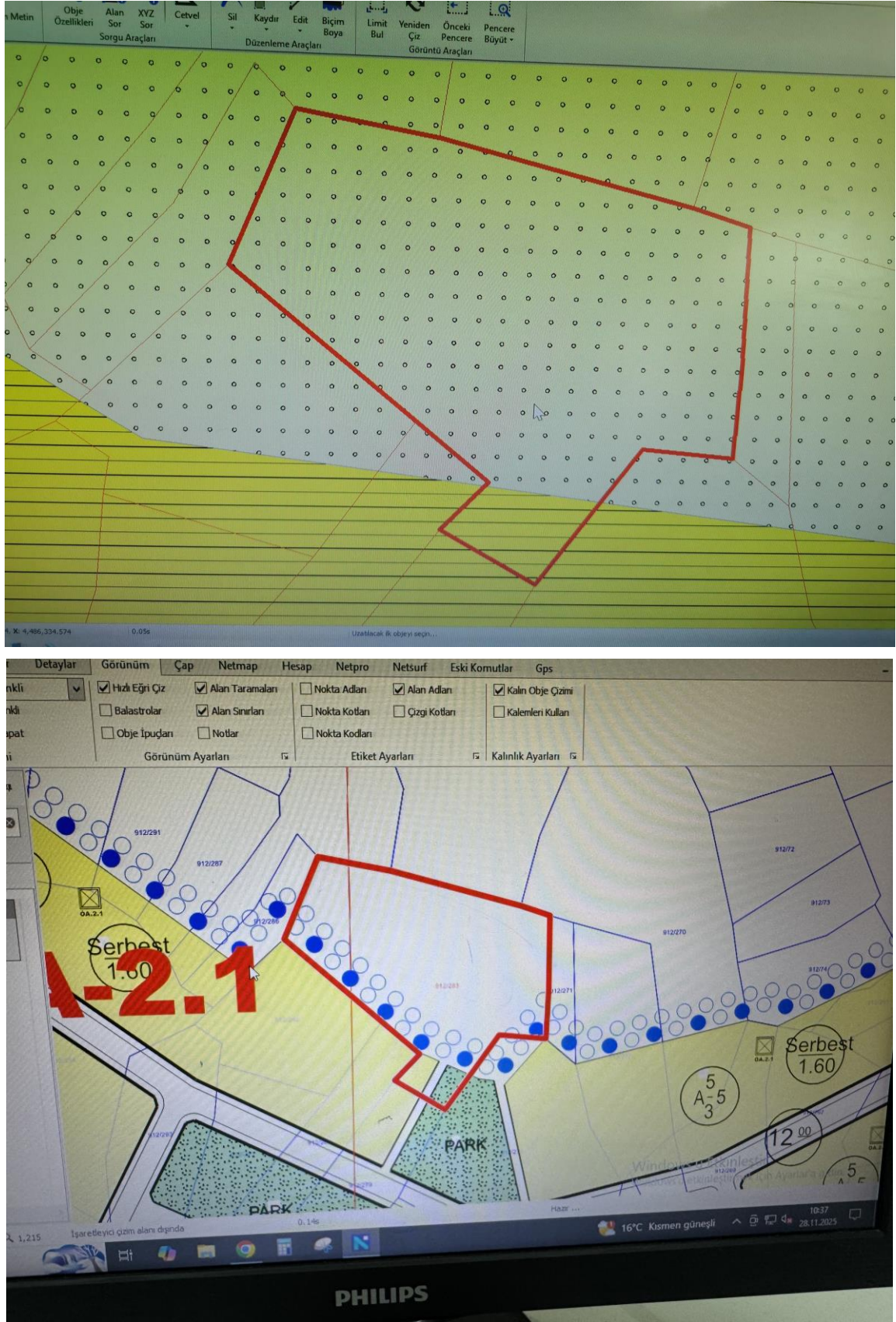
Fen Kayıt No : 297
Harç e- tahsilatı
Tarih : 20/11/2020
Sayı / Tahsilat No : 16.46.15.009780

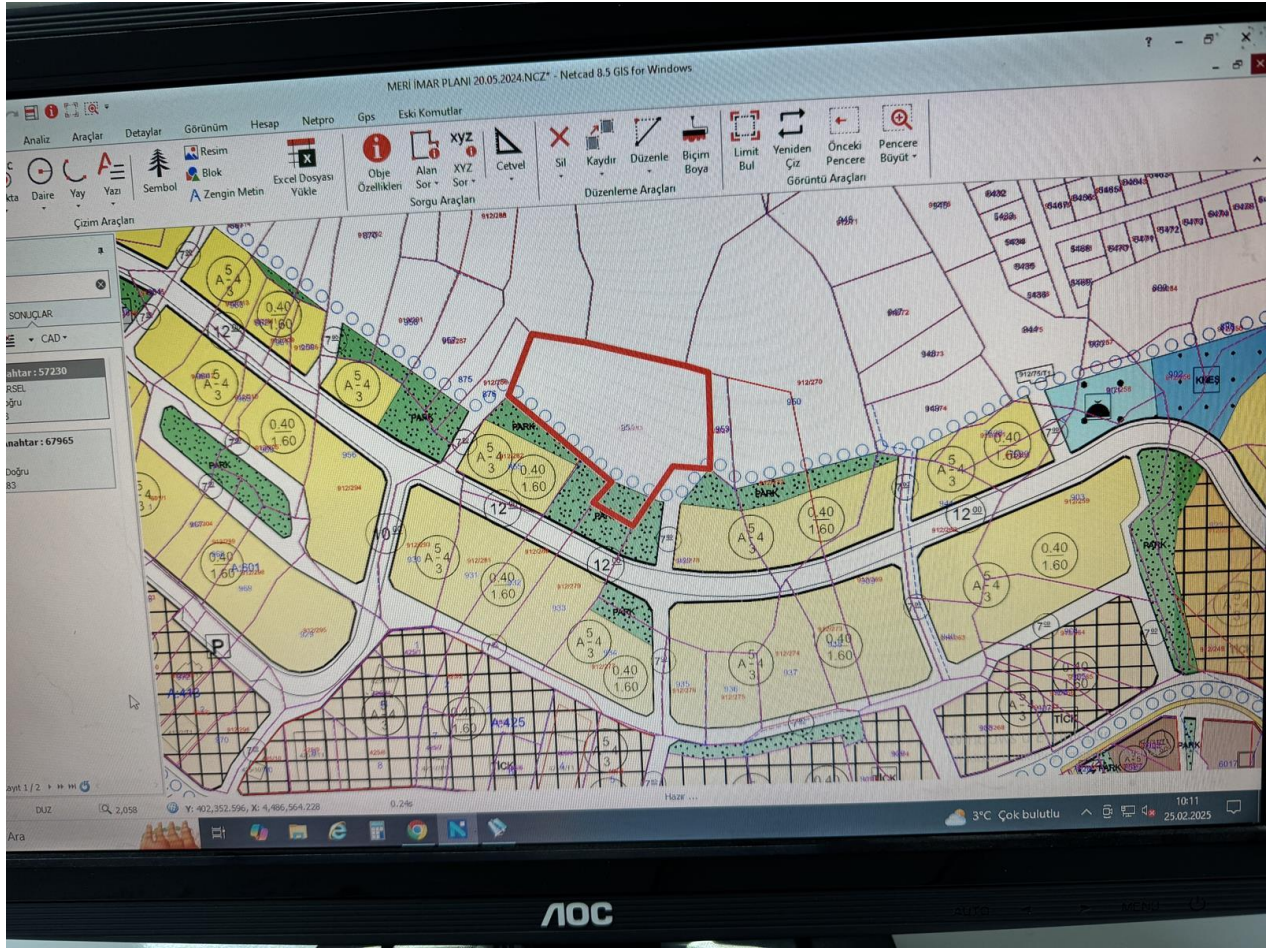
Kadastro Paftasına Uygundur

Ünvanı	Düzenleyen Teknisyen / Tekniker	Kontrol Eden Kont.Müh. / Memuru	Tasdik Eden Kadastro Müdürü
Adı Soyadı	Sera ERCAN	Nurdan DİMLİCİ	Sinasi ABANOZ
Tarih	20/11/2020	20/11/2020	20/11/2020
İmza/Mühür			



İmar Durumu





GAYRİMENKUL FOTOĞRAFLARI









Taşınmaza Ulaşım Yolu



Taşınmazın bulunduğu mevkiinin ana arter olan Yılandar Caddesi üzerinden görünümü



11.2 Özgeçmişler**Lisanslı Değerleme Uzmanı**

Adı-Soyadı: Kerem ÖZASLAN			
Eğitim Durumu: Kocaeli Üniversitesi, Mühendislik Fakültesi, Jeofizik Mühendisliği			
Mesleği ve Görev Unvanı: Gayrimenkul Değerleme Uzmanı			
DAHA ÖNCE ÇALIŞTIĞI İŞYERLERİ			
	Giriş-Ayrılış Tarihi	Görev Unvanı	Kuruluşun Unvanı
1-	20.06.2022 / -	Lisanslı Değerleme Uzmanı (403107)	24 Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
2-	01.12.2021 / 17.06.2022	Lisanslı Değerleme Uzmanı (403107) (Denetmen)	Bilge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
3-	03.05.2019 / 26.11.2021	Lisanslı Değerleme Uzmanı (403107)	CLS Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
4-	01.08.2007 / 25.12.2018	Lisanslı Değerleme Uzmanı (403107)	Etik Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık A.Ş.

Sorumlu Değerleme Uzmanı

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

11.3 Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisans Belgesi ve Tecrübe Belgesi



SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 25.12.2014

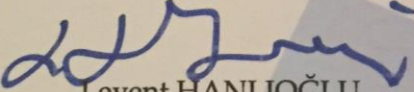
No : 403107

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

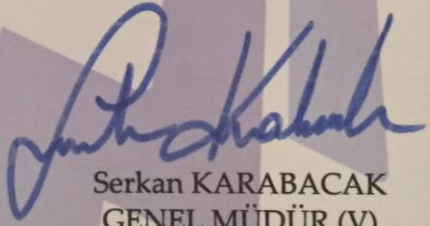
Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Kerem ÖZASLAN

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)



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 Tebliğ'i uyarınca

Harun Ümit YAŞAR

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI

Bekir Yener YILDIRIM
GENEL MÜDÜR



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 08.02.2022

Belge No: 2022-01.1382

Sayın Kerem ÖZASLAN

(T.C. Kimlik No: 24562484870 - Lisans No: 403107)

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Yaşar BAHÇECİ
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 24.12.2019

Belge No: 2019-01.2768

Sayın Harun Ümit YAŞAR

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

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan