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

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

BERA HOLDİNG A.Ş.

Hakkari İli, Merkez İlçesi, Durankaya/Cumhuriyet Mahallesi Üzüm Mevkii sınırları içerisinde yer alan, Golda Gıda Sanayi Ve Ticaret A.Ş. Mülkiyetindeki (Durankaya/Cumhuriyet Mahallesi 306 ada 40 parsel 907,30 m2 yüzölçümlü; Durankaya/Cumhuriyet Mahallesi 314 ada 36 parsel 449,21 m2 yüzölçümlü) “Tarla” vasıflı taşınmazların Güncel Değer Tespiti

Tarih:03.12.2025	Rapor No: 2025 BR 63

EGEMEN KABALCI

Bu belge ********** kimlik numarali EGEMEN KABALCI tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 06/02/2026 13:48

HARUN ÜMIT YASAR

Bu belge ********** kimlik numarali HARUN ÜMIT YASAR tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 05/02/2026 13:58

RAPORU TALEP EDEN (İLGİLİ KİŞİ/ KURUM)	BERA HOLDİNG A.Ş.
TAŞINMAZLARIN NİTELİĞİ	Hakkari İli, Merkez İlçesi, Durankaya/Cumhuriyet Mahallesi sınırları içerisinde yer alan, Golda Gıda Sanayi Ve Ticaret A.Ş. Mülkiyetindeki "Tarla" vasıflı taşınmazlardır.
TAŞINMAZLARIN ADRESİ	Rapora konu taşınmazlar, Hakkari İli, Durankaya/Cumhuriyet Mahallesi İlçesi, sınırları içerisinde yer alan, 306 ada 40 parsel, 314 ada 36 parselde konumludur.
RAPOR NO	2025.BR.63
EKSPERTİZ TARİHİ **RAPOR TARİHİ**	01.12.2025 03.12.2025
DAYANAK SÖZLEŞMESİ TARİH VE NUMARASI	12.11.2025/2025.0125
RAPORUN KONUSU	Hakkari İli, Merkez İlçesi, Durankaya/Cumhuriyet Mahallesi sınırları içerisinde yer alan, Golda Gıda Sanayi Ve Ticaret A.Ş. Mülkiyetindeki 306 ada 40 No.lu parsel 907,30 m2, 314 ada 36 No.lu parsel 449,21 m2 yüzölçümlü "Tarla" vasıflı taşınmazların Güncel Değer Tespiti.
İMAR DURUMU	Hakkari Belediyesi İmar Müdürlüğünde 20.11.2025 tarihinde yapılan şifahi incelemede, değerleme konusu taşınmazların 1/100.000 ölçekli planda Tarım Alanı olarak görülmektedirler.
KISITLILIK HUSUSU	İlgili resmi kurumlarda ve Tapu Müdürlüğü'nde yapılan incelemelere göre değerleme konusu taşınmazların niteliğine bağlı olarak herhangi bir kısıtlılık durumu bulunmamaktadır.
RUHSATLI ALAN BİLGİSİ	Değerleme konusu taşınmazlar TARLA vasfındadırlar. Değerlemeye konu taşınmazın üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup taşınmaza ait herhangi mimari proje ve yasal evrak bulunmamaktadır.
PİYASA DEĞERİ	**TOPLAM DEĞER: 360.000,00 TL** **(ÜÇYÜZALTMIŞBİN.-TÜRKLİRASI)** **SİGORTAYA ESAS DEĞER:0,00 TL**
RAPORU DÜZENLEYEN **RAPORU KONTROL EDEN**	Egemen KABALCI (Değerleme Uzmanı) Harun Ümit YAŞAR (Sorumlu Değerleme Uzmanı)

Raporda sunulan bulguların Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu;

Analizlerin ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu;

Değerleme Uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını;

Değerlemenin ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini;

Değerleme Uzmanının, mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu;

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

Değerleme Uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini;

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

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

İÇİNDEKİLER

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

BÖLÜM 2: ŞİRKET-MÜŞTERİ BİLGİLERİ KULLANILAN DEĞER TANIMI
- 2.1 Şirket Bilgileri
- 2.2 Müşteri Bilgileri
- 2.3 Kullanılan Değer Tanımı

BÖLÜM 3: DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ
- 3.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri
- 3.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri
- 3.3 Gayrimenkulün İmar Bilgileri
- 3.4 İmar Durumu
- 3.5 Ruhsat ve İzinler
- 3.6 Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım-Satım İşlemleri ve Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler
- 3.7 Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup, Olmadığı Hakkında Görüş
- 3.8 Değerleme Konusu Gayrimenkul ile ilgili 29.06.2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetim Kanunu Gereği Yapılması Gerekli Denetimler Hakkında Bilgi, Denetimlerde Bulunan Yapı Denetim Kuruluşu
- 3.9 Detaylı Bilgi, Planlar ve Değerin, Değerlemesi Yapılan Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

BÖLÜM 4: GENEL VE ÖZEL VERİLER
- 4.1 Genel veriler-Sosyal ve Ekonomik Veriler, Gayrimenkul Piyasası
- 4.2 Özel Veriler – Gayrimenkul Bulunduğu Bölgenin Analizi
  - 4.2.1 Hakkari İli
  - 4.2.2 Merkez İlçesi
  - 4.2.3 Gayrimenkulün yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri

BÖLÜM 5: GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ
- 5.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Genel ve Yapısal İnşaat Özellikleri
- 5.2 Gayrimenkulün Katlara Göre İç Mekan İnşaat Özellikleri
- 5.3 Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler

BÖLÜM 6: EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

BÖLÜM 7: GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER
- 7.1 Olumlu ve Olumsuz Özellikler
- 7.2 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar, Bunların Kullanılma Nedenleri ve Değerleme Raporunu Kısıtlayıcı Koşullar

BÖLÜM 8: DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE ANALİZİ
- 8.1 Değerlemede Kullanılan Yöntemler
  - 8.1.1 Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı
  - 8.1.2 Gelir Yaklaşımı
  - 8.1.3 Maliyet Yaklaşımı
- 8.2 Değerleme Çalışmasında Seçilen Değerleme Yöntemleri ve Analizi
  - 8.2.1 Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı

8.2.1.1 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri ile Bunların Nedenleri (Emsal Analizi)
8.2.1.2 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler
8.2.2 Gelir Yaklaşımı
8.2.2.1 Nakit Gelir Akımları Analizi
8.2.2.2 Direkt Kapitalizasyon Yöntemi
8.2.3 Maliyet Yaklaşımı (Emsal veriler ve Yapı Maliyeti Esası ile)
8.3 Kullanılan Değerleme Yöntemleri ve Seçilme Nedenleri ile Kullanılmayanların Seçilmeme Nedenleri
BÖLÜM 9: ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ
9.1 Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması
9.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri
9.3 Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler
9.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş
9.5 KDV Oranları
9.6 Gayrimenkul Üzerinde Yer Alan Takyidatlar İle İlgili Görüş / Varsa Herhangi Bir Kısıt Oluşturup Oluşturmadığı İle İlgili Bilgi

BÖLÜM 10: SONUÇ
10.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
10.2 Peşin satış fiyatı esas alınarak, Türk Lirası üzerinden nihai değer takdirinin yapılması,
10.3 Değerlemenin katma değer vergisi hariç yapılması ve ilgili katma değer vergisi tutarının da eklenerek toplam değere ulaşılması,
10.4 Gayrimenkul projelerinin değerlemesinde, projenin değerleme tarihi itibariyle bitirilmiş olması varsayımı ile Türk Lirası üzerinden ve ayrıca değerleme tarihi itibariyle tamamlanmış kısmının arsa değeri dahil Türk Lirası üzerinden değerinin takdir edilmesi.
BOLÜM 11:EKLER
11.1 Fotoğraflar
11.2 Özgeçmişler
11.3 Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisans ve Tecrübe Belgesi

BÖLÜM 1
RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Tarih: 03.12.2025

Rapor No: 2025.BR.63

1.2 Rapor Türü

Hakkari İli, Merkez İlçesi, Durankaya/Cumhuriyet Mahallesi Üzüm Mevkii sınırları içerisinde yer alan, Golda Gıda Sanayi Ve Ticaret A.Ş. Mülkiyetindeki (Durankaya/Cumhuriyet Mahallesi 306 ada 40 parsel 907,30 m2 yüzölçümlü; Durankaya/Cumhuriyet Mahallesi 314 ada 36 parsel 449,21 m2 yüzölçümlü) Tarla vasıflı taşınmazların günümüz ekonomik koşullarındaki piyasa değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

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

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

BÖLÜM 2

ŞİRKET-MÜŞTERİ BİLGİLERİ; KULLANILAN DEĞER TANIMLARI

2.1 Şirket Bilgileri

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

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

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

2.2 Müşteri Bilgileri

Nişantaş Mah. Dr. M. Hulusi Baybal Cd. No:12/4 Selçuklu / KONYA / TÜRKİYE adresinde yer alan 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 değerleme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

Düzenli Likiditasyon Değeri

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

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

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

Zorunlu Likiditasyon Değeri

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

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

BÖLÜM 3

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

3.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

Taşınmaz Kimlik No	**:**	79562081
İli	**:**	HAKKARİ
İlçesi	**:**	MERKEZ
Bucağı	**:**	-
Mahallesi	**:**	-
Köyü	**:**	DURANKAYA/CUMHURİYET
Sokağı	**:**	-
Mevkii	**:**	Üzüm
Pafta No.	**:**	-
Ada No.	**:**	306
Parsel No.	**:**	40
Yüzölçümü	**:**	907,30 m2
Hisse	**:**	1/1 (TAM)
Niteliği	**:**	TARLA
Maliği	**:**	GOLDA GIDA SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
Tarihi	**:**	22/05/2024
Cilt	**:**	8
Sayfa	**:**	785
Yevmiye No	**:**	2891
Edinme Sebebi	**:**	Satış

Taşınmaz Kimlik No	**:**	79562411
İli	**:**	HAKKARİ
İlçesi	**:**	MERKEZ
Bucağı	**:**	-
Mahallesi	**:**	-
Köyü	**:**	DURANKAYA/CUMHURİYET
Sokağı	**:**	-
Mevkii	**:**	Üzüm
Pafta No.	**:**	-
Ada No.	**:**	314
Parsel No.	**:**	36
Yüzölçümü	**:**	449,21 m2
Hisse	**:**	Tam
Niteliği	**:**	TARLA
Maliği	**:**	GOLDA GIDA SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
Tarihi	**:**	22/05/2024
Cilt	**:**	12
Sayfa	**:**	1108
Yevmiye No	**:**	2891
Edinme Sebebi	**:**	Satış

3.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

19.11.2025 tarihinde, saat 11:02 itibari ile TKGM Portal WEB Tapu Hizmetlerinden alınan takbis belgesindeki bilgilere göre değerleme konusu taşınmazların tapu kayıtları üzerinde; her bir taşınmazın irtifak hakları, şerhler ve rehinler hanesinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır. (Takbis Belgesi Ekte Yer Almaktadır)

Beyanlar Hanesinde;

-Değerleme konusu taşınmazların üzerinde herhangi bir beyan kaydı bulunmamaktadır.

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

3.3 Gayrimenkulün İmar Bilgileri

Hakkari Belediyesi İmar Müdürlüğünde 01.12.2025 tarihinde yapılan şifahi incelemede, değerleme konusu taşınmazların 1/1000 ölçekli uygulama imar planı kapsamı dışında olduğu öğrenilmiştir. 1/100.000 ölçekli planda Tarım Alanı olarak belirlenmiş sınırlar içerisinde yer aldığı öğrenilmiştir. Her bir taşınmaz kadastro parseli niteliğindedir ve "Tarla" vasıflıdır.

3.4 İmar Durumu

Hakkari Merkez Belediyesi İmar Müdürlüğünden alınan bilgiye göre, değerleme konusu taşınmazlar 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamı dışında yer almakta olup, bölgede imar planı çalışmasının bulunmadığı belirtilmiştir. Her bir taşınmaz kadastro parseli niteliğindedir ve "Tarla" vasıflıdır. Değerleme konusu taşınmazlar; 05.08.2020 tarih onaylı, Hakkari Merkez Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı kapsamında "Tarım Alanı" olarak belirlenmiş sınırlar içerisinde yer almaktadır. Taşınmazlar Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği kapsamındadır.

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

3.5 Ruhsat ve İzinler

Rapora konu parseller "Tarla" vasıflı olup, üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır ve kadastro parseli niteliğindedir.

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

Değerleme konusu taşınmazlar 22.05.2024 tarihinde, "Satış" işlemi ile GOLDA Gıda Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir.

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

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

Değerleme konusu taşınmazların tapu kayıtları üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır. Tapu kayıtları açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları portföyüne alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde bir engel bulunmamaktadır.

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 parseller üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır. Bu nedenle mevcut koşullarda 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı "Yapı Denetimi Hakkında Kanun" hükümlerine tabi değildirler.

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

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

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

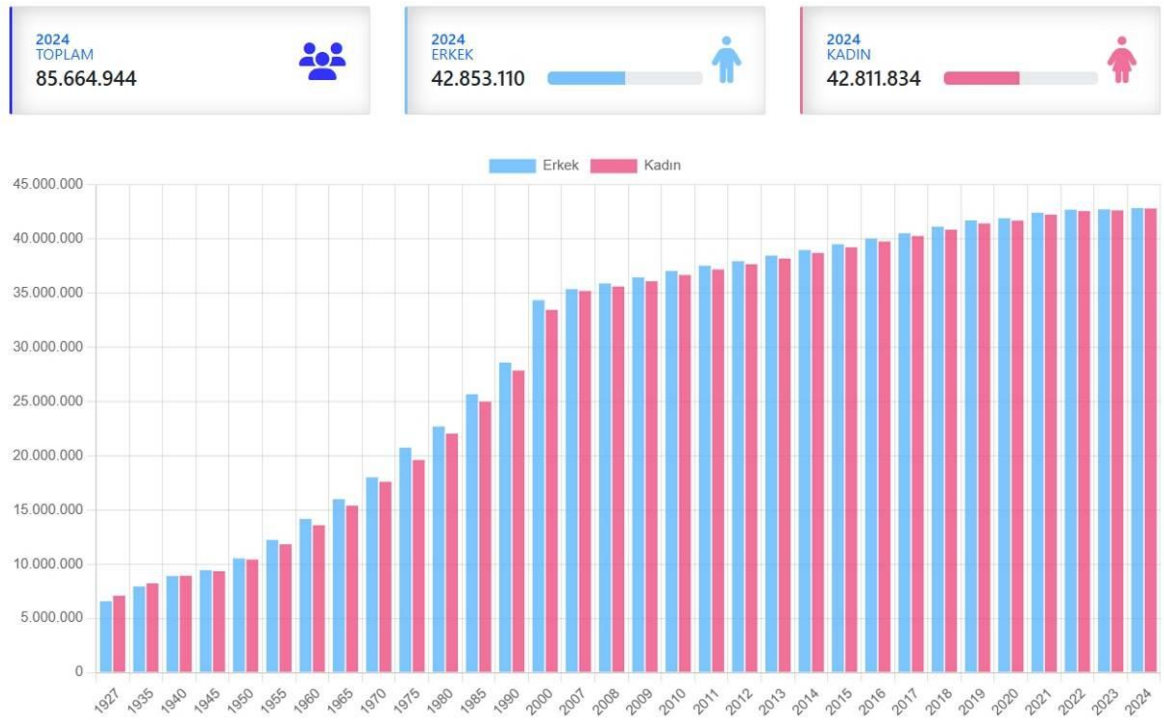
BÖLÜM 4

GENEL VE ÖZEL VERİLER

4.1 Genel Veriler – Sosyal Ve Ekonomik Veriler

Demografik Veriler

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



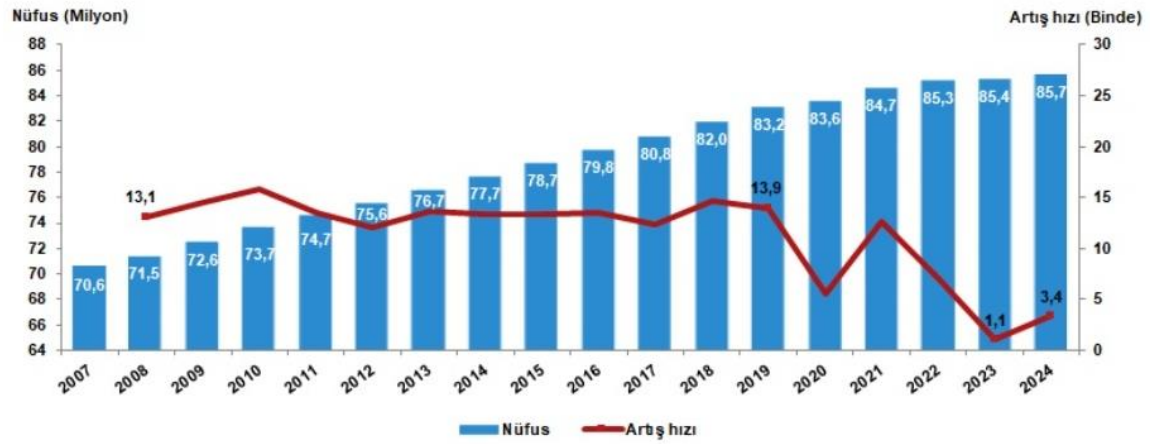
Kaynak: ADNSK

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

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

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

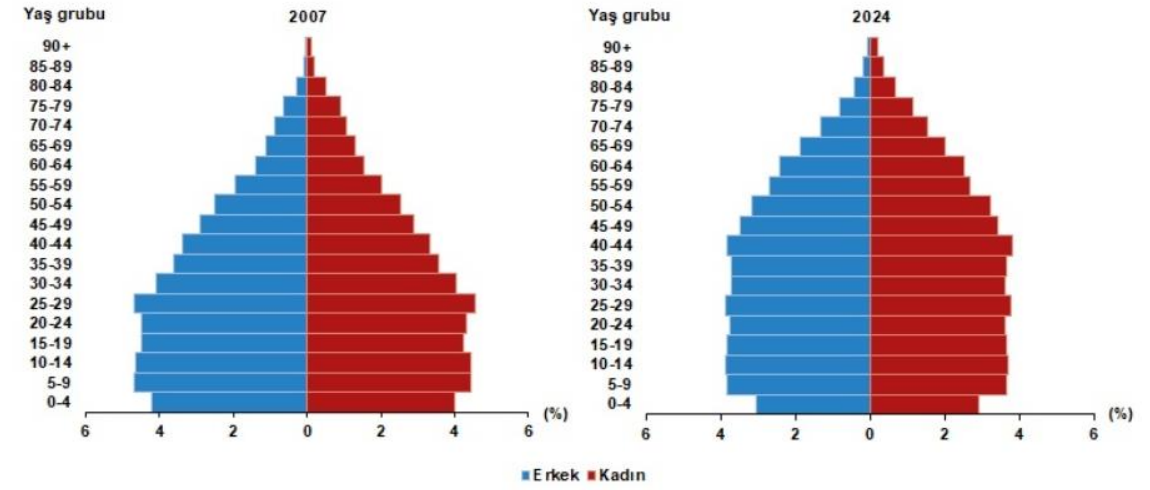
Nüfus ve yıllık nüfus artış hızı, 2007-2024



Kaynak: TÜİK

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

Nüfus piramidi, 2007, 2024



Kaynak: TÜİK

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ekonomik Veriler

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

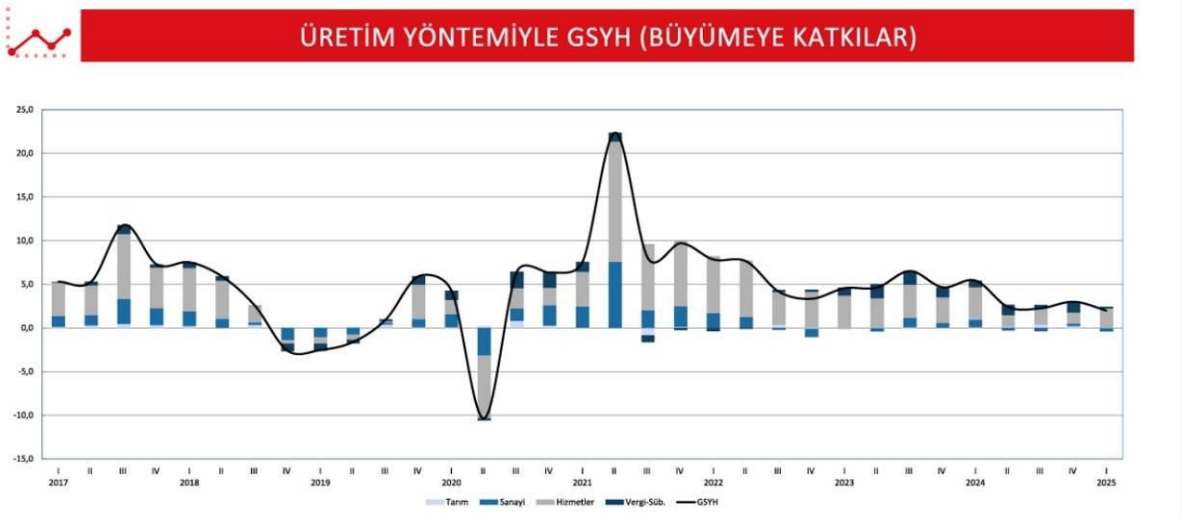
- GSYH 2025 yılının ilk çeyreğinde yüzde 2,0 oranında büyüme kaydetmiştir.
- Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH ise yılın birinci çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre yüzde 1,0 oranında artmıştır.
- Birinci çeyrekte hizmetler (inşaat dâhil) sektörü yüzde 3,4 oranında büyüme kaydederken, tarım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

Kaynak: TÜİK

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

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

Kaynak: TÜİK



Kaynak: TÜİK

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

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

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

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

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

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

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

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

Kaynak: TÜİK

Gayrimenkul Piyasası

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

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

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

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

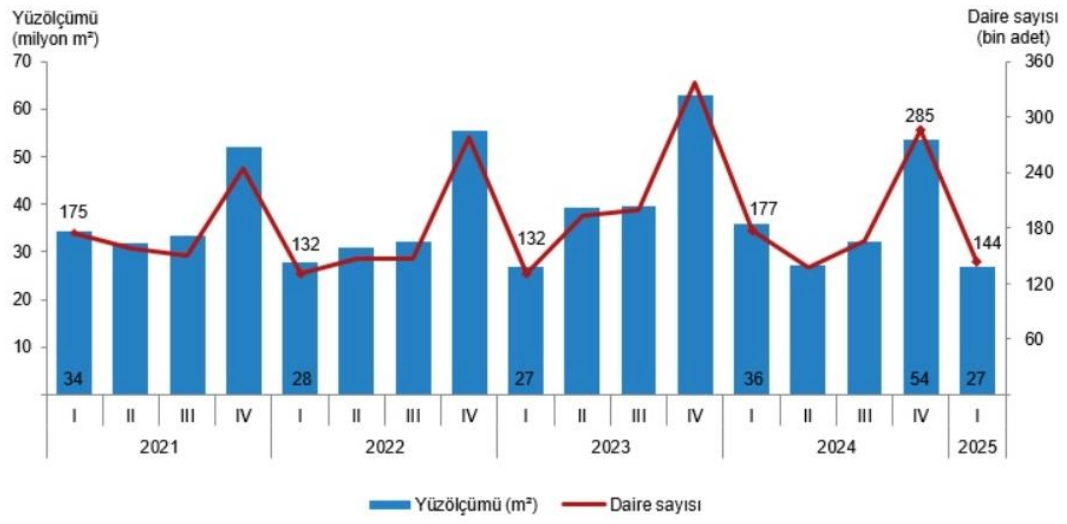
olan sektörün, bu özellikleri itibarı ile pek çok kişinin günlük yaşamına dahi nüfuz ettiği söylenebilir.

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

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

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

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



Kaynak: TÜİK

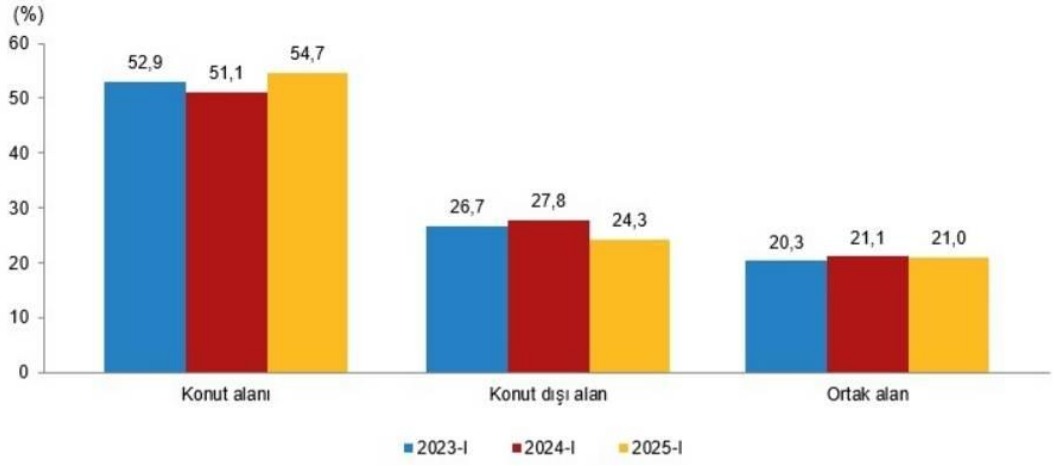
Yapı ruhsatı istatistikleri, 2023-2025

Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m²)	Yıllık değişim (%)
2023		**139 693**	**9,3**	**861 053**	**22,5**	**168 629 830**	**15,2**
	I	23 887	-8,6	131 838	0,1	27 013 595	-2,4
	II	31 134	7,1	193 539	32,1	39 305 592	26,8
	III	35 504	25,5	199 273	36,2	39 524 987	22,7
	IV	49 168	11,0	336 403	20,8	62 785 656	13,2
2024		**123 403**	**-11,7**	**766 103**	**-11,0**	**148 900 240**	**-11,7**
	I	28 588	19,7	176 616	34,0	35 821 358	32,6
	II	24 162	-22,4	137 985	-28,7	27 212 762	-30,8
	III	28 916	-18,6	166 029	-16,7	32 157 115	-18,6
	IV	41 737	-15,1	285 473	-15,1	53 709 005	-14,5
2025	I	22 502	-21,3	143 626	-18,7	26 983 283	-24,7

Kaynak: TÜİK

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

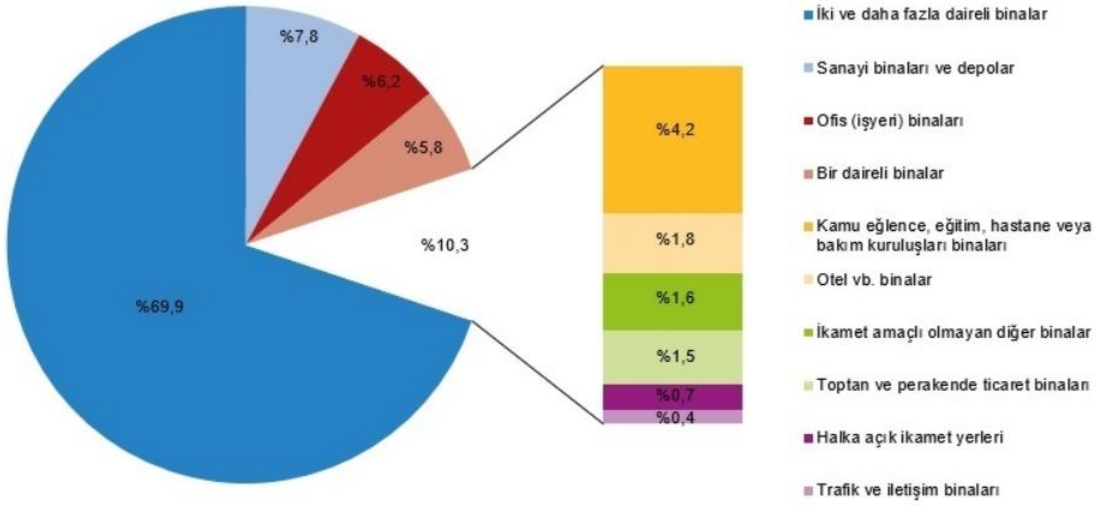
Yapı ruhsatına göre konut, konut dışı ve ortak alanların yüzölçüm payları, I. Çeyrek, 2023-2025



Kaynak: TÜİK

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

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



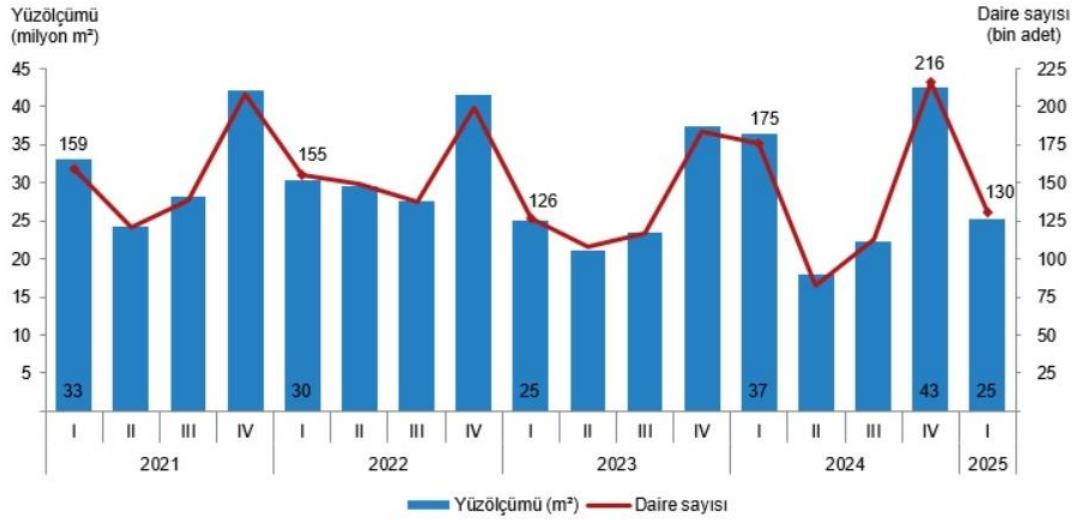
Kaynak: TÜİK

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

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

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

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



Kaynak: TÜİK

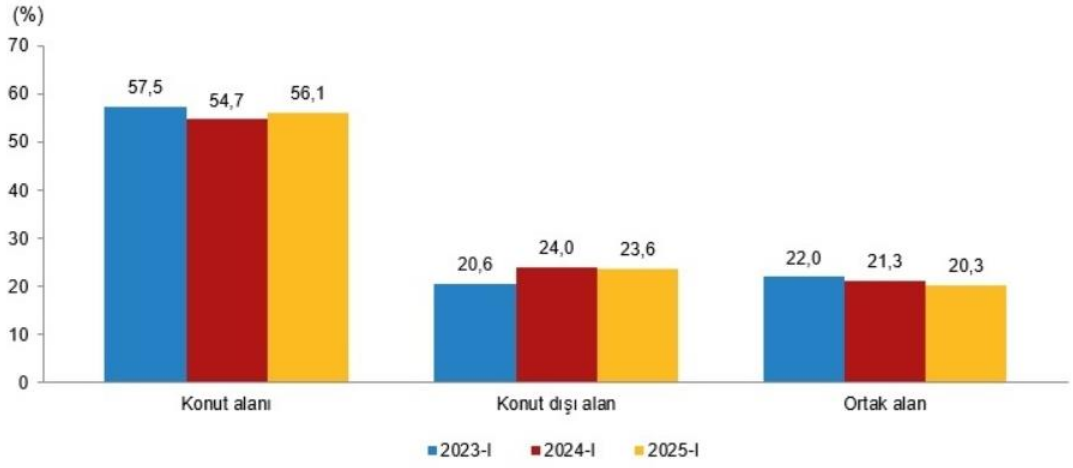
Yapı kullanma izin belgesi istatistikleri, 2023-2025

Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m²)	Yıllık değişim (%)
2023		**86 771**	**-12,5**	**534 863**	**-16,7**	**107 021 068**	**-17,0**
	I	20 209	-10,1	126 242	-18,8	25 066 848	-17,6
	II	18 027	-21,6	107 749	-27,9	21 074 966	-28,5
	III	19 724	-13,6	117 139	-14,8	23 552 149	-14,4
	IV	28 811	-6,7	183 733	-8,0	37 327 104	-10,1
2024		**96 293**	**11,0**	**586 937**	**9,7**	**119 258 522**	**11,4**
	I	28 631	41,7	175 304	38,9	36 511 698	45,7
	II	15 391	-14,6	82 448	-23,5	17 894 047	-15,1
	III	20 290	2,9	113 319	-3,3	22 319 170	-5,2
	IV	31 981	11,0	215 866	17,5	42 533 607	13,9
2025	I	20 614	-28,0	130 143	-25,8	25 195 051	-31,0

Kaynak: TÜİK

Belediyeler tarafından 2025 yılı I. çeyreğinde yapı kullanma izin belgesi verilen binaların toplam yüzölçümü 25,2 milyon m² iken; bunun 14,1 milyon m²'si konut, 5,9 milyon m²'si konut dışı ve 5,1 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

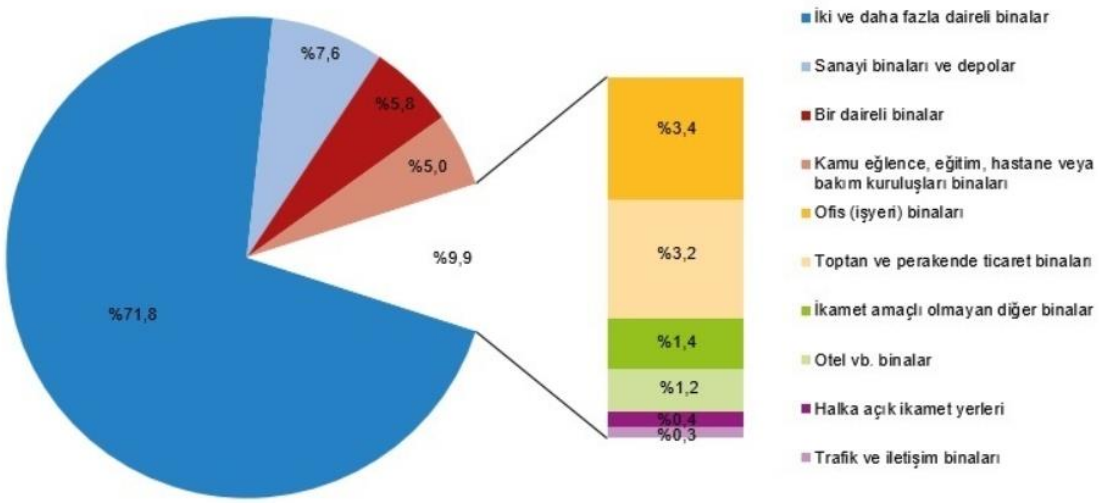
Yapı kullanma izin belgesine göre konut, konut dışı ve ortak alanların yüzölçümü payları, I. Çeyrek, 2023-2025



Kaynak: TÜİK

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

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



Kaynak: TÜİK

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

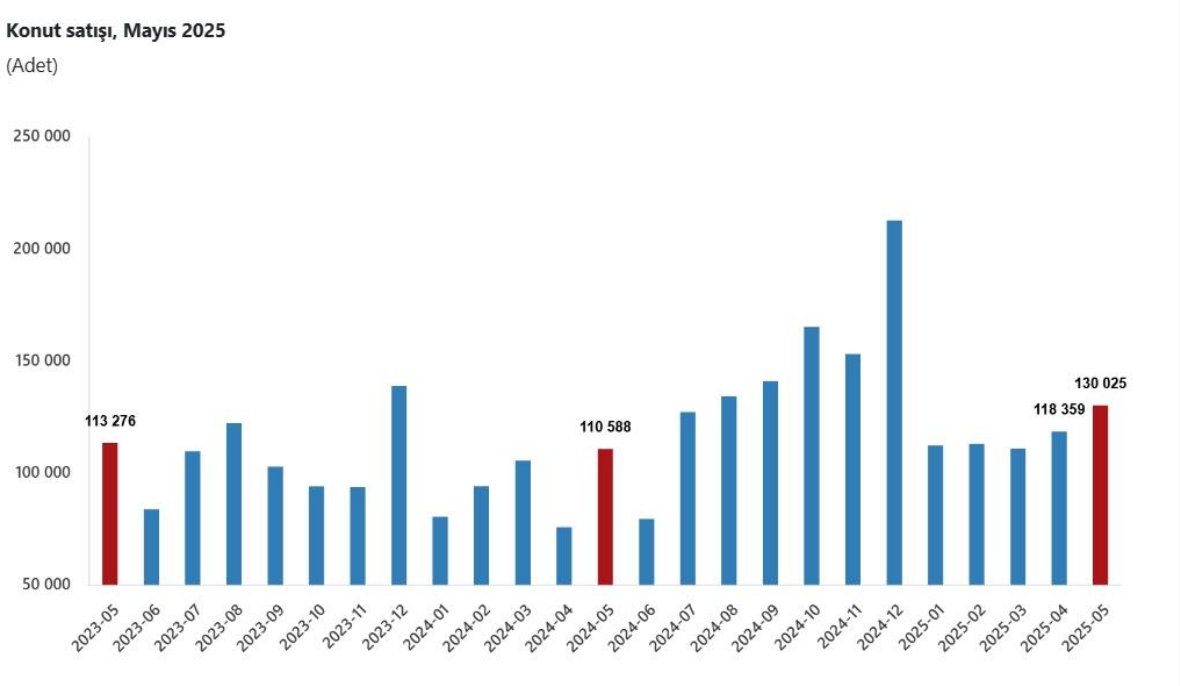
Türkiye genelinde 2021 yılı içerisinde 1.491.856 adet konut satışı yapılmıştır. 2022'nin ilk 9 ayında toplam 1.057.193 konut satılmıştır. 2023 yılında satışlar 1.225.926 adede gerilemiş ve %17,5 oranında düşüş kaydedilmiştir. Ancak 2024 yılında güçlü bir toparlanma yaşanmış; yıl sonunda satış hacmi 1.478.025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

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

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

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

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



Kaynak: TÜİK

Konut satış sayısı, Mayıs 2025

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

Kaynak: TÜİK

Dış ticaret

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

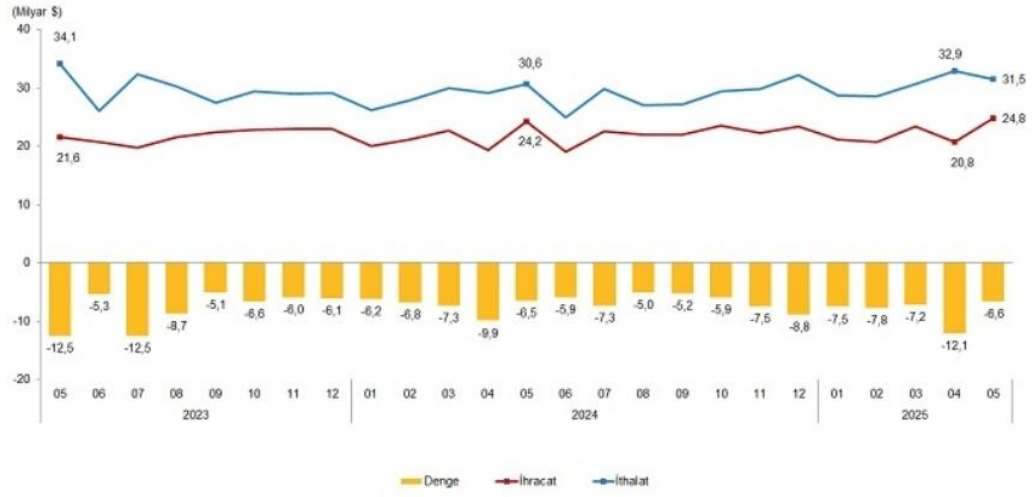
Son yıllarda uygulanan ekonomik reformların bir sonucu olarak, dış ticaretin hacmi ve yapısı önemli ölçüde değişmiştir.

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

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

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

İhracat, ithalat ve dış ticaret dengesi, Mayıs 2025



Kaynak: TÜİK

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

4.2 Özel Veriler – Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

4.2.1 Hakkari İli

Doğu Anadolu Bölgesi'nin Hakkâri Bölümünde yer alan ilimiz, doğudan Türkiye-İran devlet sınırı ve güneyden de Türkiye Irak devlet sınırı ile çevrelenmiştir. İki ayrı devletle sınırı olan ilimizin kuzeyinde Van ilinin Başkale ve Gürpınar ilçeleri; batısında Şırnak ilinin Beytüşşebap ilçesi yer almaktadır. Hakkâri 42°,10' ve 44°,50' doğu boylamları ile 36°,57' ve 37°,48' kuzey enlemleri arasında yer almaktadır. Hakkâri, 7228 km2 yüzölçümüyle Türkiye'nin güneydoğu ucunu oluşturmaktadır. Hakkâri, Merkez, 4 ilçe (Yüksekova, Şemdinli, Çukurca, Derecik), 4 belde, 136 köy, 377 mezradan oluşmaktadır. Yüksek dağların belirlediği ilimizin denizden yüksekliği ortalama 1720 metredir. İlimizde Esendere Sınır Kapısı (Türkiye-İran) ve Üzümlü Sınırlı kapısı (Türkiye-Irak) Derecik Umurlu Sınır Kapısı (Türkiye-Irak) olmak üzere üç adet sınır kapısı bulunmaktadır. Hakkâri konumu ve coğrafi yapısı itibarıyla pek çok medeniyete ev sahipliği yapmıştır. İslamiyet öncesi, Med, Pers, Selevkos, Karduya, Roma ve Sasani hakimiyetini görmüştür. 641 yılında ise İslam orduları tarafından fethedilmiştir.8 yüzyıldan itibaren bölgeyi Abbasilere bağlı yerel Kürt beyleri yönetmiştir. 10. yüzyıldan itibaren ise bölge, Mervaniler'in eline geçmiştir. 1095-1127 yılları arasında Selçuklular Hakkâri'yi işgal etmiş, 1133 yılında ise Hakkâri Emirliği kurulmuştur.[1] 15. yüzyılın sonlarına doğru Akkoyunlular'ın desteğiyle diğer Kürt beyleri Donboli ve Mahmudi beyleri Hakkâri'yi işgal etmiştir. Daha sonra Safevi işgali yaşanmış, ancak 1514'te Çaldıran Savaşı sonrası Hakkâri beyleri kontrolü tekrar ele geçirmiştir. 1548 ve 1847 yıllarında ise Hakkâri Emirliği Osmanlı'ya tabi olmuştur.[2] 1847'da Nurullah Bey ve diğer Kürt beylerinin Osmanlı tarafından yenilgiye uğratılması sonrasında ise bölge Osmanlı kontrolüne geçmiştir. Hakkari adı, eskiden Van gölünün güneyinde ve bir bölümü de İran'a doğru uzanan yörelere yerleşmiş "Hakkar" kabilesinin isminden gelmektedir. Arap dili, coğrafyası ve tarihlerinde bölge adı "Hakkariye" olarak geçmekte olup, "Hakkarlar'ın Şehri" anlamına gelmektedir.

Yörede yapılan araştırmalarda ele geçen belgelerden ve çevrede bulunan kaya isimlerinden bölgenin tarih öncesi çağlarda yerleşim yeri olduğu, sırayla Sümerler, Akadlar, Urartular ve Asurluların uzun süre yaşadıkları tespit olunmuştur.

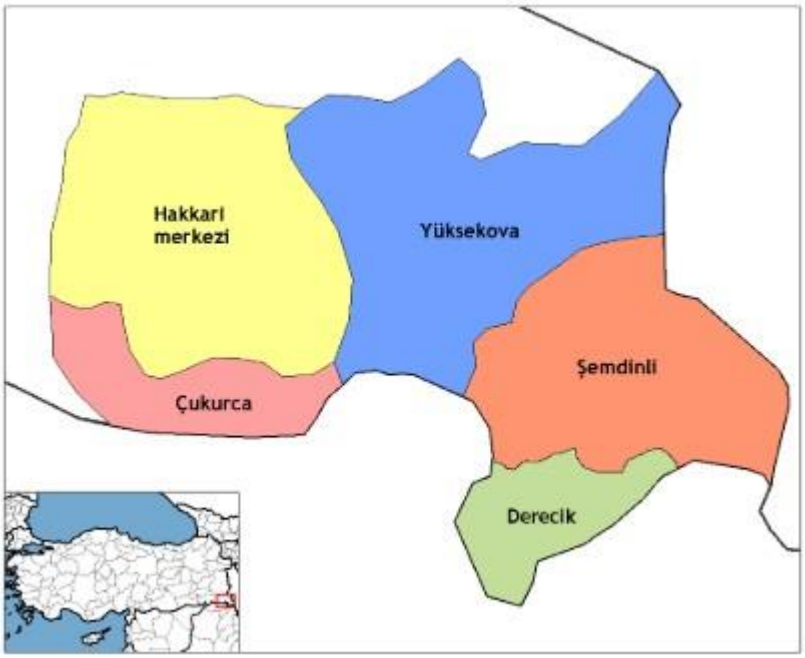
İlk çağlarda müstahkem bir kale gözüyle bakılan ve bu yüzden uzun savaşlara sahne olan Hakkari 1514'de Çaldıran zaferinden sonra Osmanlı topraklarına katılmıştır. Birinci dünya savaşı sonrasında 24.04.1915'de Rusların işgaline uğrayan Hakkari 22.04.1918 tarihinde kurtarılmıştır.

1926 yılında yapılan Ankara Antlaşması ile Musul dahil beş bölgesi ulusal hududlar dışında kalan Hakkari aynı yıl il statüsü kazanmıştır. 1933 yılında Van İline bağlanmış, 1936 yılında yeniden il statüsü kazanmıştır. İlimiz gökyüzüne uzanan yüksek ve haşmetli dağları, derin vadileri, buzullu göl ve dorukları, yüksek şelaleleri, rengarenk ot ve çiçeklerle bezenmiş Alpin çayırları, devamlı karlarla kaplı yüksek zirveleri, yazın koyun ve kuzu sürülerinin meleştiği soğuk sulu serin yaylaları ile dağcılık, su ve kara avcılığı, kış sporları, doğa yürüyüşü ve raftingin rahatlıkla yayılabileceği turizm açısından zengin doğal kaynaklara sahiptir.

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

İnsanoğluna adeta meydan okuyan bütün bu manzaraya başka yerde rastlamak mümkün değildir. Bunun yanında M.Ö. 7000'li yıllara kadar uzanan tarihi geçmişe sahip çeşitli kültür ve medeniyet izlerini taşıyan tarihi eserlerin varlığı turizm açısından ayrı bir potansiyel oluşturmaktadır Bugüne kadar ulaşım, tesis, alt yapı ve tanıtım yetersizliği gibi nedenlerle yeterince değerlendirilmeyen bu bakir kaynaklar rasyonel bir şekilde ele alınıp turizme kazandırıldığı takdirde bölgenin sosyal ve ekonomik yönden kalkınmasına önemli katkı sağlayacaktır. Hakkari taşıdığı doğal değerler açısından özel bir konuma sahiptir. Bu nedenle Hakkari'de ağırlıklı olarak doğaya yönelik turizm türleri önem kazanmaktadır. Hakkari nüfusu 2024 yılına göre 282.191'dir. Bu nüfus, 149.205 erkek ve 132.986 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %52,87 erkek, %47,13 kadındır.

4.2.2 Merkez İlçesi



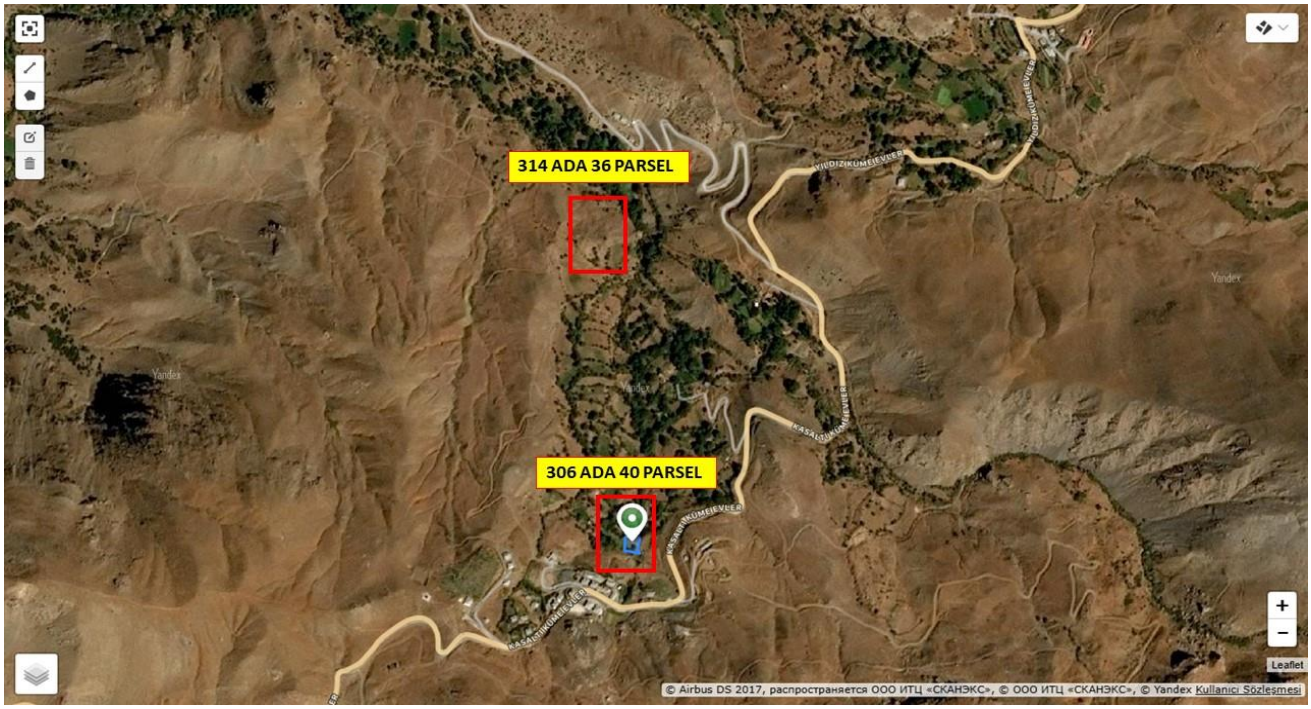
Merkez ilçe Zap vadisinin 3 km kadar batısında, yükseklikleri 3500 ile 4000 metreyi bulan Reşko, Cilo, Karadağ ve Sümbül dağları ile çevrili bir alanda yar almaktadır. Bu alanın yüksekliği 1600 ile 1700 metredir. Merkez ilçe güneyde Çukurca üzerinden Irak'a, Yüksekova ilçesinden İran'a ve Başkalı üzerinden Van'a giden yollarla çevre illere ve komşu ülkelere bağlanmaktadır. Merkez ilçenin 2000 yılı sayımına göre toplam nüfusu 77.532 kişidir. Bu nüfusun 58.145 kişisi ilçe merkezinde, 19.387 kişisi de köylerde yaşamaktadır. İlçe merkezine bağlı Durankaya adında bir beldesi ile 34 köy ve 138 mezra bulunmaktadır. Yüzölçümü 7121 metre karedir. Doğuna İran, güneyde Irak devletleri ile komşudur. Ülke içindeki sınırlarımızda ise kuzeyde Van ilinin Başkale, Gürpınar ve Çatak ilçeleri, batı sınırımızda da Şırnak ilinin Uludere ve Beytüşşebap ilçeleri ile sınır komşuluğumuz vardır. Kışı erken gelir ve geç biter. Çok kar yağar. Yazları kısa sürer, sıcak ve kurak geçer. 2024 yılı itibariyle Merkez ilçesi nüfusu 76.630'dur.

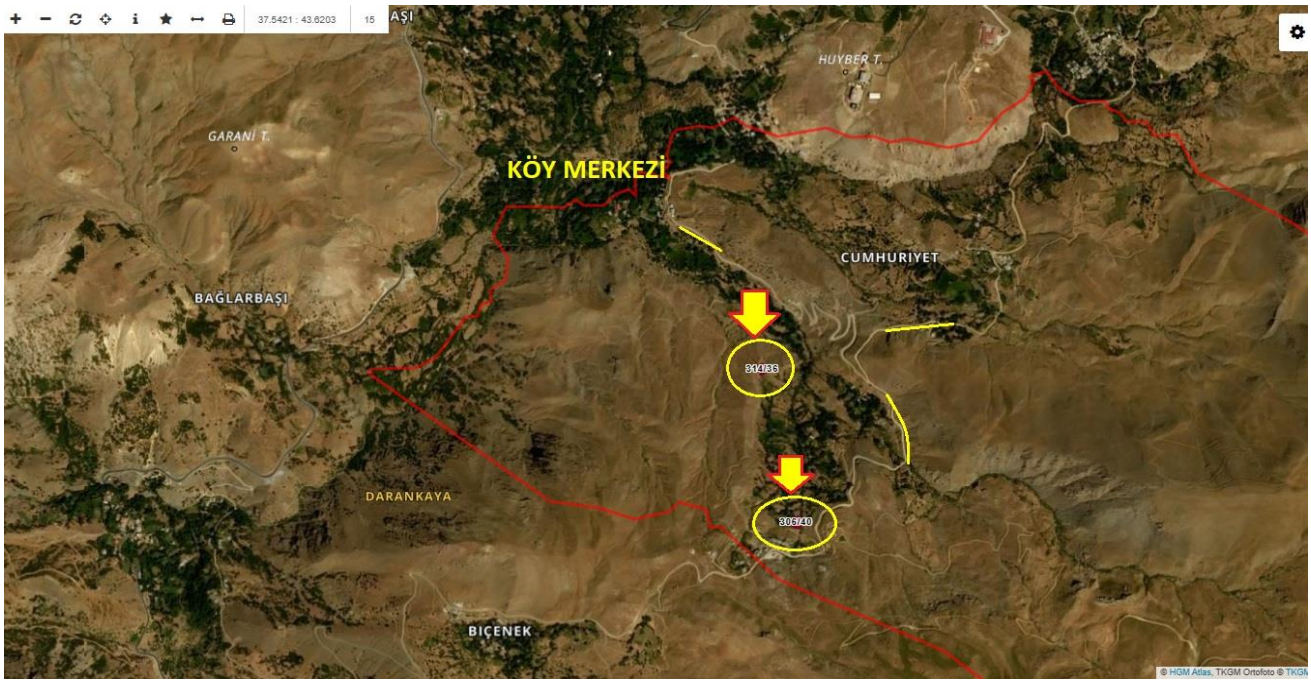
İlçelere Göre Hakkari Nüfusu

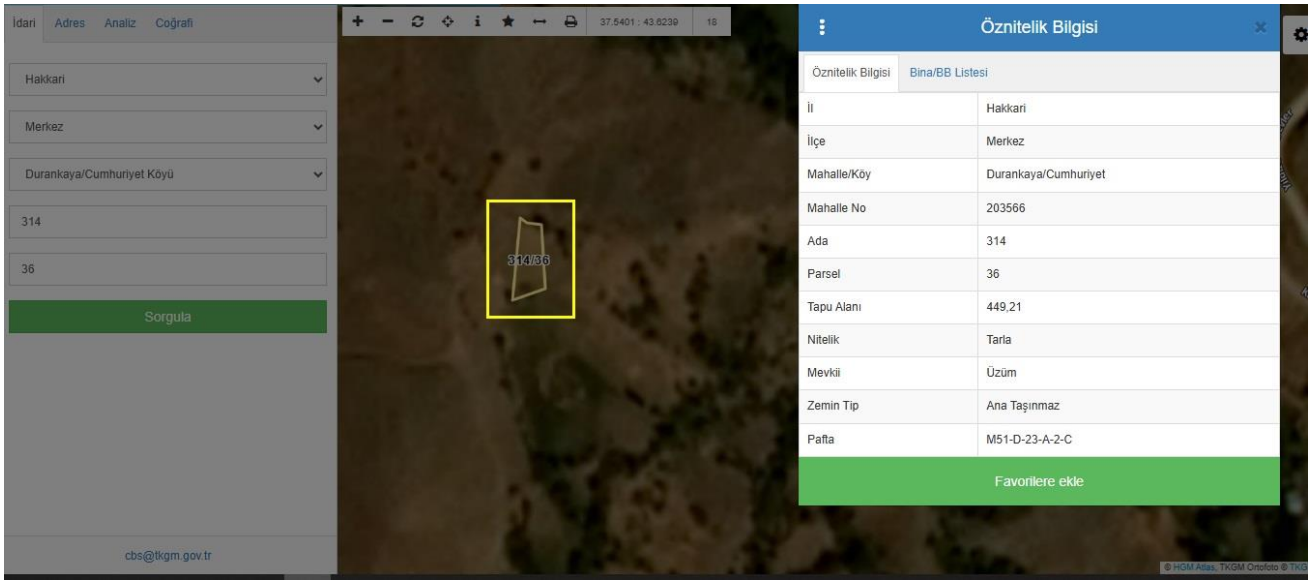
Yıl	İlçe	İlçe Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu	Nüfus Yüzdesi
2024	Yüksekova	**121.153**	62.375	58.778	% 42,93
2024	Merkez	**76.630**	39.749	36.881	% 27,16
2024	Şemdinli	**43.571**	22.957	20.614	% 15,44
2024	Derecik	**25.209**	13.912	11.297	% 8,93
2024	Çukurca	**15.628**	10.212	5.416	% 5,54

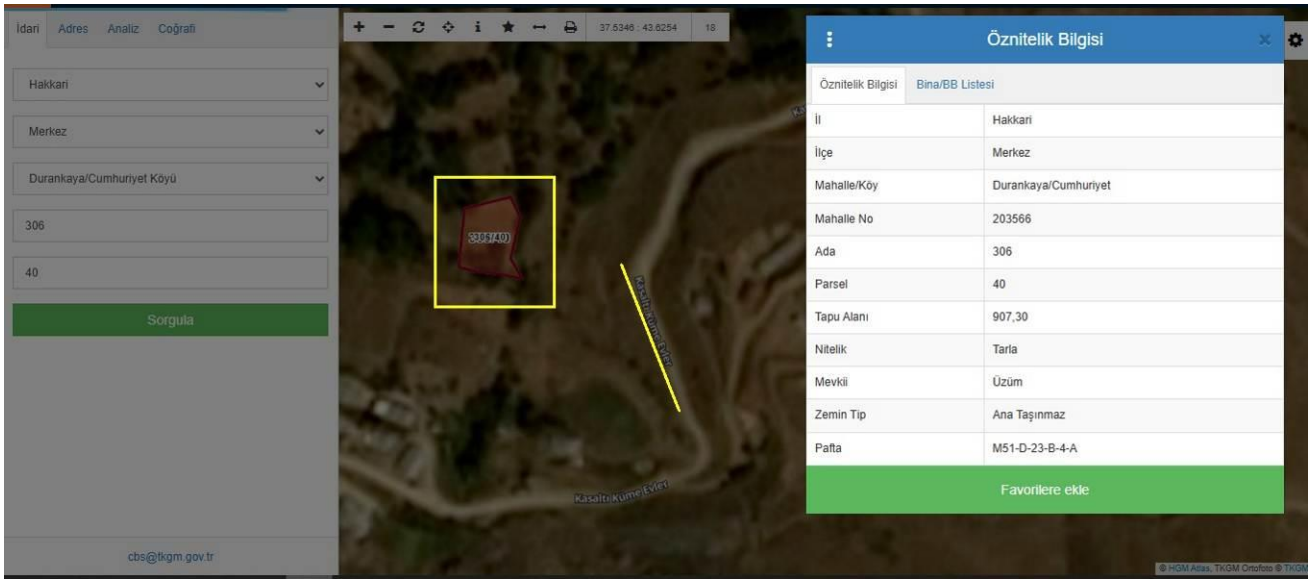
4.2.3 Gayrimenkullerin Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz, Hakkari İli, Merkez İlçesi, Durankaya/Cumhuriyet Mahallesi, Üzüm Mevkii yer alan, 306 ada, 40 parsel, 314 ada 36 parseller üzerinde yer alan TARLA vasıflı taşınmazlardır. Taşınmazlara ulaşım için, Hakkari merkezinden, güney batı yönünde, Şırnak istikametinde Durankaya/Cumhuriyet Mahallesi Merkezine yaklaşık 15 km ilerlenir. Köyün önemli okullarından biri olan Durankaya Beldesi Cumhuriyet İmamhatip Ortaokulu' nun güneyinde yer alan taşınmazlardan 314 ada, 36 parsel kuş uçuşu yaklaşık 1160 metre; 306 ada, 40 parsel ise kuş uçuşu yaklaşık 1730 metre mesafede yer almaktadır. Taşınmazların yer aldığı köye ulaşım, toplu taşıma araçları ile kısıtlı olup, daha çok özel araçlarla sağlanabilmektedir. Bölgenin topoğrafyası, yol ve hava şartları nedeniyle kısıtlı bir gelişim gösterebildiği gözlemlenmiştir. Taşınmazın yakın çevresinde benzer özelliklere sahip köyiçi parseller ve tarım alanları bulunmaktadır. Düşük ve orta düzey gelir grubu tarafından tercih edilen, ulaşımı özel araçlarla sağlanan bölgedir. Konu taşınmazın bulunduğu bölgede hayvancılık ve tarımsal faaliyetler mevcuttur. Taşınmazın yakın çevresinde, Biçenek Mahallesi, Durankaya Mahallesi, Bağlarbaşı Mahallesi ve Pınarbaşı Mahallesi bulunmaktadır. Not: Ekspertiz esnasında bölgede yoğun kar yağışı olduğundan, ancak yakınına kadar ulaşılabilmiş, hakim bir konumdan fotoğraf çekimi yapılabilmiştir.




GARANİ T.
HUYBER T.
KÖY MERKEZİ
CUMHURİYET
BAĞLARBAŞI
314/36
DARANKAYA
306/40
BIÇENEK


İdari
Adres
Analiz
Coğrafi
Hakkari
Merkez
Durankaya/Cumhuriyet Köyü
314
36
Sorgula
cbs@tkgm.gov.tr
314/36
Öznitelik Bilgisi
Öznitelik Bilgisi
Bina/BB Listesi
İl
Hakkari
İlçe
Merkez
Mahalle/Köy
Durankaya/Cumhuriyet
Mahalle No
203566
Ada
314
Parsel
36
Tapu Alanı
449,21
Nitelik
Tarla
Mevkii
Üzüm
Zemin Tip
Ana Taşınmaz
Pafta
M51-D-23-A-2-C
Favorilere ekle


İdari
Adres
Analiz
Coğrafi
Hakkari
Merkez
Durankaya/Cumhuriyet Köyü
306
40
Sorgula
cbs@tkgm.gov.tr
306/40
Öznitelik Bilgisi
Öznitelik Bilgisi
Bina/BB Listesi
İl
Hakkari
İlçe
Merkez
Mahalle/Köy
Durankaya/Cumhuriyet
Mahalle No
203566
Ada
306
Parsel
40
Tapu Alanı
907,30
Nitelik
Tarla
Mevkii
Üzüm
Zemin Tip
Ana Taşınmaz
Pafta
M51-D-23-B-4-A
Favorilere ekle

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

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULLERİN FİZİKSEL BİLGİLERİ

5.1 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Genel Özellikleri

Hakkari İli, Merkez İlçesi, Durankaya/Cumhuriyet Mahallesi sınırları içerisinde yer alan, Golda Gıda Sanayi Ve Ticaret A.Ş. Mülkiyetindeki 306 ada 40 No.lu parsel 907,30 m2 ve 314 ada 36 No.lu parsel 449,21 m2 yüzölçümlü "Tarla" vasıflı taşınmazlardır. 314 ada, 36 parselin kadastro yoluna cephesi bulunmamakta olup, 306 ada, 40 parselin doğudan kadastro yoluna cephesi bulunmaktadır. Ekspertiz esnasında bölgede yoğun kar yağışı olduğundan, ancak yakınına kadar ulaşılabilmiş, hakim bir konumdan fotoğraf çekimi yapılabilmiştir. Parseller üzerinde kar örtüsü olduğundan ve ancak uzak bir konumdan görülebildiğinden, parsel üzerinde ekili dikili ürün tespiti yapılamamış olup, parsel sınırlarını çevreleyici bir unsur olup olmadığı da tespit edilememiştir.

Bölgede, altyapı imkânları yetersiz olup değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu bölgenin yakınında asfalt, su ve elektrik hizmetleri ile alt yapı kanalizasyon hizmetleri mevcut değildir. Konu taşınmazların bulunduğu bölge Durankaya/Cumhuriyet Mahallesi Yolu'na yaklaşık 1000 m mesafede yer almaktadırlar ve ulaşım yalnızca özel araçlar ile kadastro yolu niteliğinde olan ham ve taşlıklı yollar ile mümkündür. Parseller tarımsal amaçlı kullanılmaktadır. Taşınmazlara en yakın yerleşim birimi yaklaşık 5 km mesafede Durankaya/Cumhuriyet Mahallesi konumunda yer almaktadır.

5.2 Gayrimenkulün Katlara Göre İç Mekân İnşaat Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazlar tarla vasıflı olup, parseller üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

5.3 Gayrimenkullerin Mahallinde Yapılan Tespitler

Konu taşınmazların mahallinde yapılan incelemelerinde, tarımsal amaçlı kullanıldığı görülmüş olup, parseller üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır. İlgili kurumlarda yapılan incelemelerde herhangi bir resmi belgeye rastlanılmamıştır. Parseller geometrik açıdan yamuk, topoğrafik açıdan az eğimli bir arazi yapısına sahiptir. 314 ada, 36 parselin kadastro yoluna cephesi bulunmamakta olup, 306 ada, 40 parselin doğudan kadastro yoluna cephesi bulunmaktadır.

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

BÖLÜM 6

EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

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

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

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

Değerleme konusu taşınmazlar kadastro parseli niteliğinde ve "Tarla" vasıflı olup, üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Taşınmazların optimum kullanımının tarım arazisi olacağı ön görülmektedir.

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

BÖLÜM 7

GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

7.1 Olumlu ve Olumsuz Etkenler

Olumlu Etkenler:

- Tarımsal amaçlı kullanımın yoğun olduğu bölgede yer almaları
- Ana ulaşım arterine yakın konumda olmaları
- 306 ada, 40 parselin kadastro yoluna cepheli durumda olması

Olumsuz Etkenler:

- Bölgede yapılaşmanın seyrek olması
- Konu taşınmazların bulunduğu bölgede benzer niteliklerde çok sayıda boş parselin bulunması
- Taşınmazların ilçe merkezinin dışında konumlu olması
- Taşınmazların yer aldığı bölgenin yolları ve alt yapı bakımından eksiklikler barındırması
- 314 ada, 36 parselin kadastro yoluna cephesinin olmaması
- Bölgenin topoğrafyası, yolları ve hava şartları nedeniyle kısıtlı gelişim imkanına sahip olması

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

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

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

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

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

Kullanılan fotoğraf, harita, şekil ve çizimler yalnızca görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılamaz. İş bu raporun hazırlanması ve sonuçlandırılması kapsamında, ilgili resmi kurumlardan gerekli incelemeler yapılmış olup, 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) değerleme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerleme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerin değişken şartlardan etkilenmesi olasıdır.

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

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

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

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

Konu mülk ile ilgili değerleme uzmanının zemin kirliliği etüdü çalışması yapması mümkün değildir. Bu nedenle görüldüğü kadarı ile herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.

Gayrimenkulde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Şirketimizin bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerleme çalışması yapılmıştır.

İş bu rapor; Golda Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş. ye verilmek üzere, Nihai Değerlerin belirlenmesine yönelik, SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanmıştır.

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

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

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

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

BÖLÜM 8

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE ANALİZİ

8.1 Değerlemede Kullanılan Yöntemler

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

8.1.1 Pazar Yaklaşımı

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

8.1.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı

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

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

8.1.3 Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

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

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

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

8.2 Değerleme Çalışmasında Seçilen Değerleme Yöntemleri ve Analizi

Taşınmazların bulunduğu bölgede, değerleme konusu tarla vasıflı taşınmazlara emsal teşkil edecek yeterli sayıda gayrimenkulün bulunması sebebiyle emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmıştır. Değerleme çalışmasında ülkemizde kabul görmüş, Değerleme Standartları kapsamında yer alan Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı (bu yaklaşım kapsamında "Emsal Analizi") yöntemi kullanılmış olup, değerleme çalışmasındaki tüm uygulamalar, 31.08.2019 tarih, 30874 sayılı ve Resmi Gazetede yayınlanmış Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3) eki; EK-1 "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Unsurlar" kapsamında yapılmıştır.

8.2.1 Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı

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

EMSAL NO	CİNSİ	AÇIKLAMA	ALANI	İSTENİLEN DEĞER	ÖNGÖRÜLEN DEĞER	BİRİM DEĞER	ŞEREFİYE DÜZELTMESİ	KONUM AVANTAJI	DÜZELTİLMİŞ BİRİM DEĞER	BİLGİ VEREN
1	TARLA	Yer tarif edilmiş olup, piyasa hakim ve piyasa değerini bilen Erdal Bey ile yapılan görüşmede tarların bulunduğu bölgede yerleşim yerine yakın olan tarların birim m2 değerinin 250 TL/m2, yerleşim yerine uzak olan tarlaların birim m2 değerinin 200 TL/m2 den satılabileceğini beyan etmiştir.	1,00	250,00	225,00	225,00	1	-	₺225,00	ERDAL BEY 0(544) 531 27 98
2	TARLA	Sefer Bey ile yapılan görüşmede 306 ada 40 parselle yakın konumda yer alan ve taşınmaz ile aynı özelliklere sahip olan tarlaların 1dönüm (1000 m²) fiyatının 30.000 TL bedelle bedelle satın alınabileceğini ve 314 ada 36 parselle yakın ve aynı özellikteki tarlaların 1dönüm (1000 m²) fiyatının 15.000 TL, 20.000 TL bedelle bedelle Satılabileceğini	1,00	300,00	270,00	270,00	0,9	-	₺243,00	ÖZLEM EMLAK 05412107787
3	TARLA	Dela Bey ile yapılan görüşmede 306 ada 40 parselle yakın konumda yer alan ve taşınmaz ile aynı özelliklere sahip olan tarlaların 1dönüm (1000 m²) fiyatının 25.000 TL bedelle bedelle satın alınabileceğini ve 314 ada 36 parselle yakın ve aynı özellikteki tarlaların 1dönüm (1000 m²) fiyatının 20.000 TL bedelle bedelle Satılabileceğini beyan	1,00	250,00	225,00	225,00	1	-	₺225,00	DELA BEY 0553409867
4	TARLA	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu köyün muhtarı ile yapılan görüşmede 306 ADA 40 parselle yakın konumda yer alan ve taşınmaz ile aynı özelliklere sahip olan tarlaların 1dönüm (1000 m²) fiyatının 30.000 TL bedelle bedelle satın alınabileceğini ve 314 ada 36 parselle yakın ve aynı özellikteki tarlaların 1dönüm (1000 m²) fiyatının 20.000 TL bedelle bedelle Satılabileceğini beyan etmiştir.	1,00	300,00	285,00	285,00	0,9	-	₺256,50	**KÖY MUHTARI**05385520236

Yapılan emsal araştırmaları sonucunda, konu taşınmazlara yakın konumda yer alan, bölgedeki satılık tarla emsallerinden faydalanılarak emsal karşılaştırma ile piyasa değerine ulaşılmaktadır. Konu taşınmazların bulunduğu bölgede tarla değerlerinin emsal şartına, alanına ve konumuna göre değişiklik gösterdiği bilgisi alınmıştır.

* Parsellerin yerleşim yerine yakın olması değerini olumlu yönde etkilemiştir.

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

** Değerleme konusu parsellerden 306 ada 40 parselin yerleşim yerine daha yakın olması ve kadastro yoluna cepheli durumu dikkate alındığında, 314 ada 36 parsele göre daha şerefiyeli olduğu görülmektedir.

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

ADA NO	PARSEL NO	YÜZ ÖLÇÜMÜ (M^2)	BİRİM DEĞER (TL/M^2)	DEĞER (TL)
306	40	907,30	306	₺278.000,00
314	36	449,21	183	₺82.000,00
TOPLAM DEĞER				₺360.000,00

Pazar yaklaşımı kapsamında, bilgisi alınan tarşa niteliğindeki taşınmazlar emsal olarak karşılaştırılmıştır. Bu çerçevede Pazar Yaklaşımı ile taşınmazların toplam, tam hisseleri için **KDV hariç toplam 360.000,00-TL (ÜÇYÜZALTMIŞBİN.-TÜRK LİRASI);** sonuç değere ulaşılmıştır.

8.2.1.2 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

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

8.2.2 Gelir Yaklaşımı

8.2.2.1 Nakit Gelir Akımları Analizi

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

8.2.2.2 Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

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

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

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

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

BÖLÜM 9

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

- İlgili Tapu 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 değerleme çalışmalarımızdan edinilmiş bilgi ve tecrübelerden de istifade edilmiştir.
- Değerleme konusu taşınmazlar tapu kayıtlarında tarla vasıflı olup, tarım amaçlı kullanıldıkları görülmüştür.
- Yapmış olduğumuz kabul ve hesaplamalardan elde edilen verilerin bir arada incelenmesi neticesinde, değerleme konusu gayrimenkullerin günümüz piyasa koşullarında KDV Hariç tarla değerleri ayrı ayrı hesap edilmiştir.
- Taşınmazın değer takdiri, yalnızca Pazar Yaklaşımı ile yapıldığından, değerleme yöntemlerinde herhangi bir uyumlaştırma yapılmamıştır.

9.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Raporda yer almayan asgari bilgi bulunmamaktadır.

9.3 Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler

Değerlemesi yapılan taşınmazlar için son 3 yıl içerisinde şirketimiz tarafından değerleme raporu hazırlanmamıştır.

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

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde, Sermaye Piyasası Mevzuatı, 28.5.2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazete 'de yayınlanan Seri III, 48.1.A numaralı GYO tebliğinin 22.b maddesi uyarınca, "b) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir" denilmektedir. Rapora konu parsel üzerinde atıl durumda betonarme yapı bulunmaktadır. İlgili kurumlarda yapılan incelemede bu yapıya ait herhangi bir resmi evrak bulunamamıştır. Değerleme konusu taşınmazların, 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

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

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

BÖLÜM 10

SONUÇ

10.1 Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

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

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

ADA NO	PARSEL NO	YÜZ ÖLÇÜMÜ (M^2)	BİRİM DEĞER (TL/M^2)	DEĞER (TL)
306	40	907,30	306	₺278.000,00
314	36	449,21	183	₺82.000,00
TOPLAM DEĞER				₺360.000,00

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

Tüm Taşınmazların Tamamının Toplamı İçin;

DOLAR KURU ($)	**42,5102**
EURO KURU (£)	**49,5241**
TOPLAM DEĞER (TL)	**360.000**
ÜÇYÜZALTMIŞBİN.-TÜRKLİRASI)	
DOLAR($)	**8.469**
EURO (£)	**7.269**
KDV'li (%20) TOPLAM DEĞER (TL)	**432.000**
(DÖRTYÜZOTUZİKİBİN.-TÜRKLİRASI)	
KDV'li DOLAR ($)	**10.162**
KDV'li EURO (£)	**8.723**

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

Gayrimenkul projesi bu raporun konusu değildir.

İş bu rapor 03.12.2025 tarihinde 52 sayfa olarak hazırlanmış olup durumu ve kanaatimizi ifade eden ekspertiz raporumuzu bilgilerinize saygı ile sunarız.

HAKKARİ İLİ, MERKEZ İLÇESİ, DURANKAYA/CUMHURİYET MAHALLESİ SINIRLARI İÇERİSİNDE YER ALAN, GOLDA GIDA SANAYİ VE TİCARET A.Ş. MÜLKİYETİNDEKİ 306 ADA 40 NO.LU PARSEL 907,30 M2 VE 314 ADA 36 NO.LU PARSEL 449,21 M2 YÜZÖLÇÜMLÜ "TARLA" VASIFLI TAŞINMAZLARIN **03.12.2025 TARİHLİ TOPLAM NİHAİ DEĞERİ; 360.000,00-TL (ÜÇYÜZALTMIŞBİN TÜRK LİRASI)** OLARAK TAKDİR EDİLMİŞTİR.

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

Egemen KABALCI Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No: 407239)	Harun Ümit YAŞAR Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402262)

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

BÖLÜM 11

EKLER

11.1 Fotoğraflar

TAKBİS BELGELERİ

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 19-11-2025-11:02

webtapu
tapunun kisayolu

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

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
074525095812	20251119-1282-F04776	9581

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz	Ada/Parsel:	306/40
Taşınmaz Kimlik No:	79562081	AT Yüzölçüm(m2):	907.30
İl/İlçe:	HAKKARİ/MERKEZ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Hakkari	Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	DURANKAYA/CUMHURİYET Köyü	Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Mevkii:	Üzüm	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	8/785	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
820311221	(SN:8083115) GOLDA GIDA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	907.30	907.30	Satış 22-05-2024 2891	-

1 / 2

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **r2-YWo52Bxq** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

2 / 2

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

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 19-11-2025-11:02

webtapu
tapunun kısayolu

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

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
074525095812	20251119-1282-F04776	9581

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz	Ada/Parsel:	314/36
Taşınmaz Kimlik No:	79562411	AT Yüzölçüm(m2):	449.21
İl/İlçe:	HAKKARİ/MERKEZ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Hakkari	Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	DURANKAYA/CUMHURİYET Köyü	Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Mevkii:	Üzüm	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	12/1108	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
820311216	(SN:8083115) GOLDA GIDA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	449.21	449.21	Satış 22-05-2024 2891	-

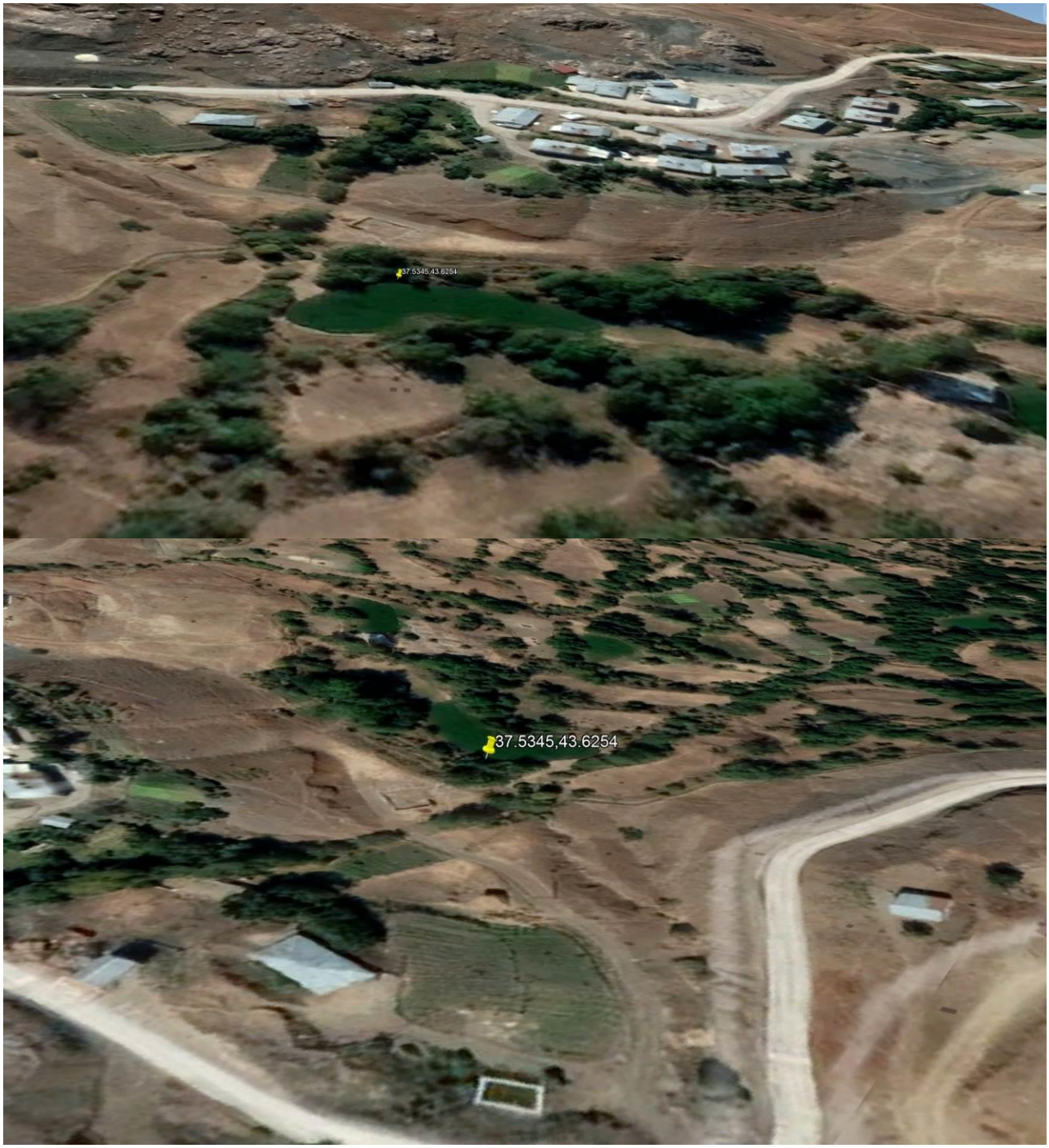
Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

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

BİLGİ AMAÇLIDIR

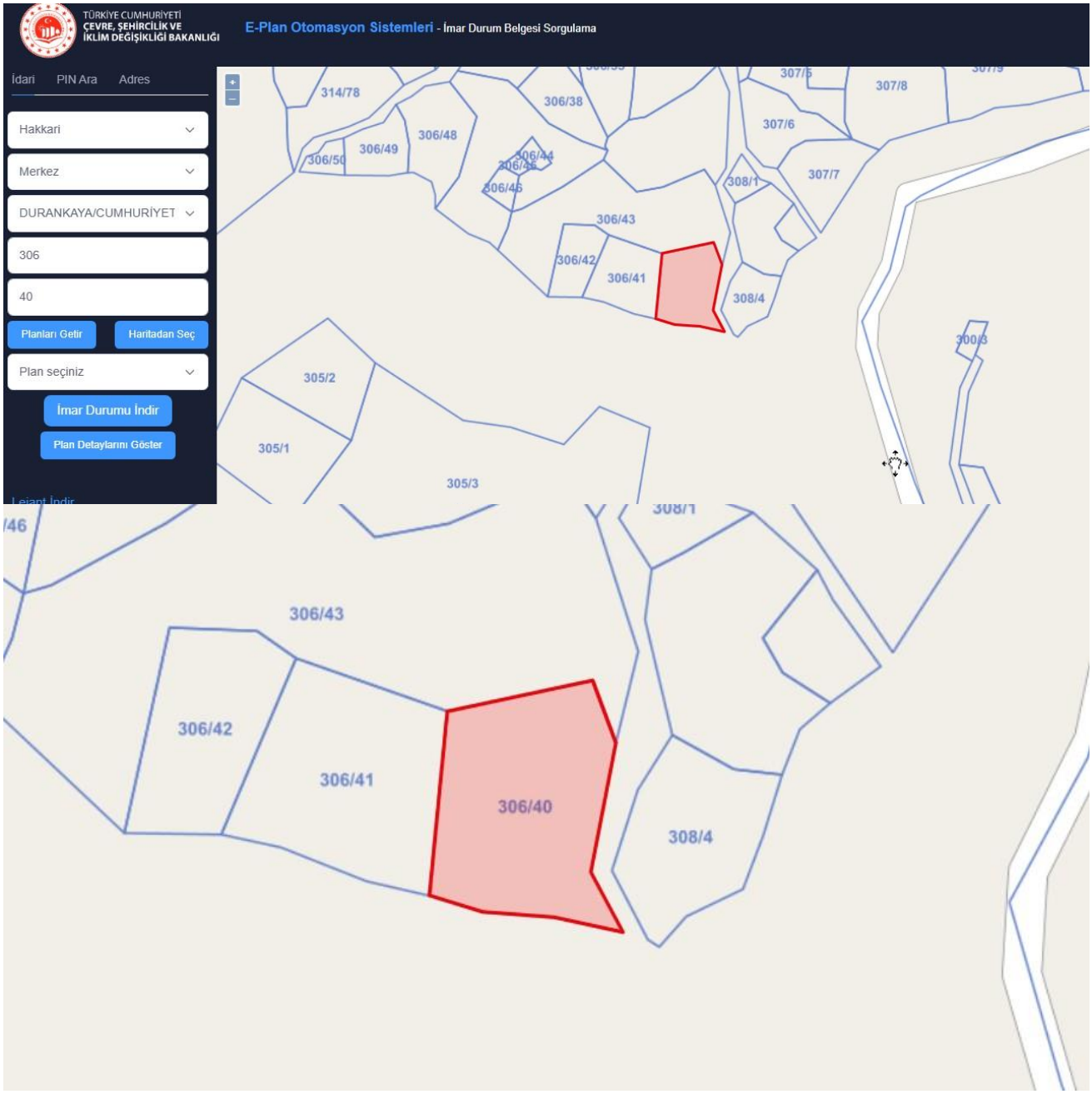
*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

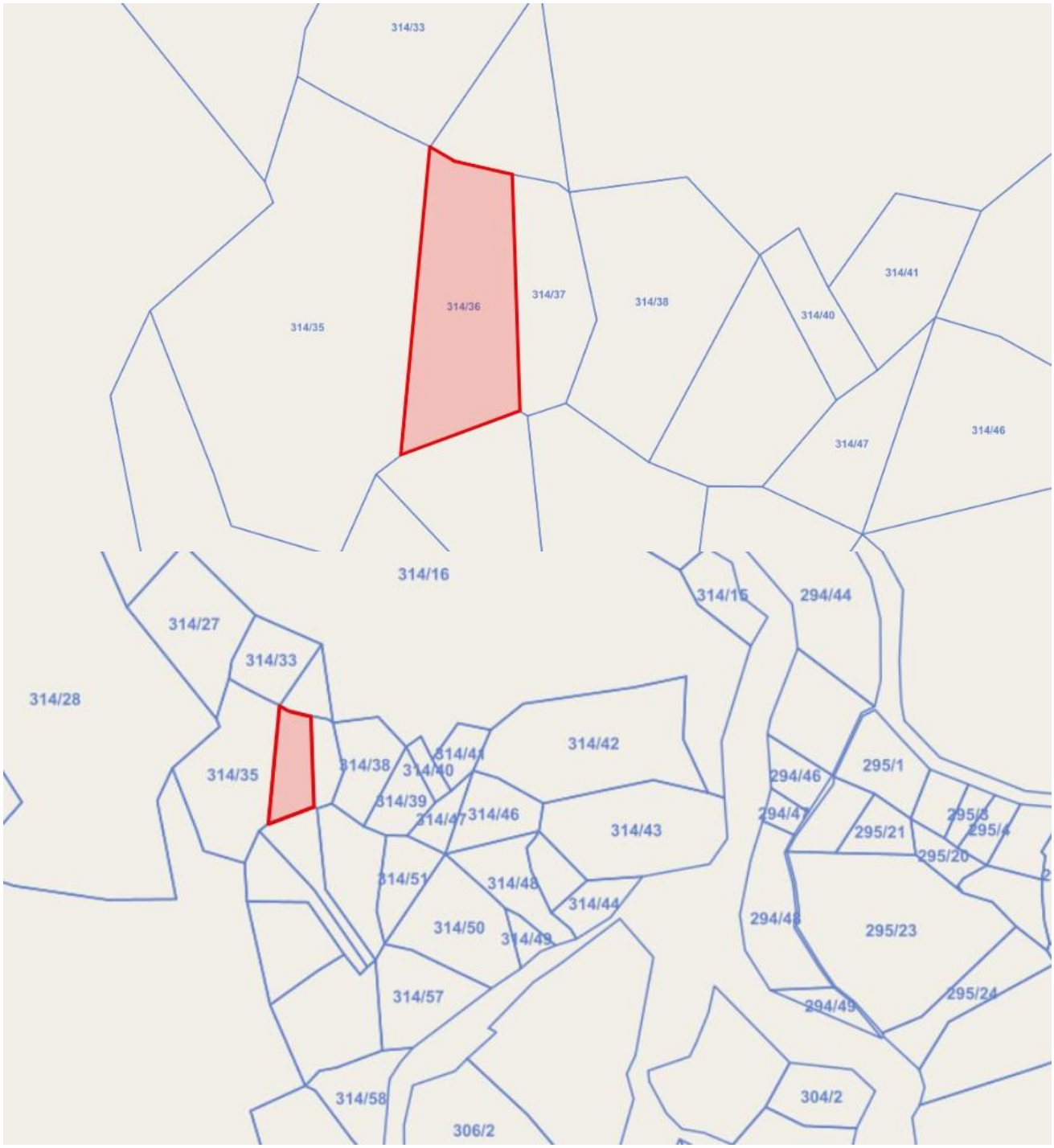
CBS Uydu Görüntüleri



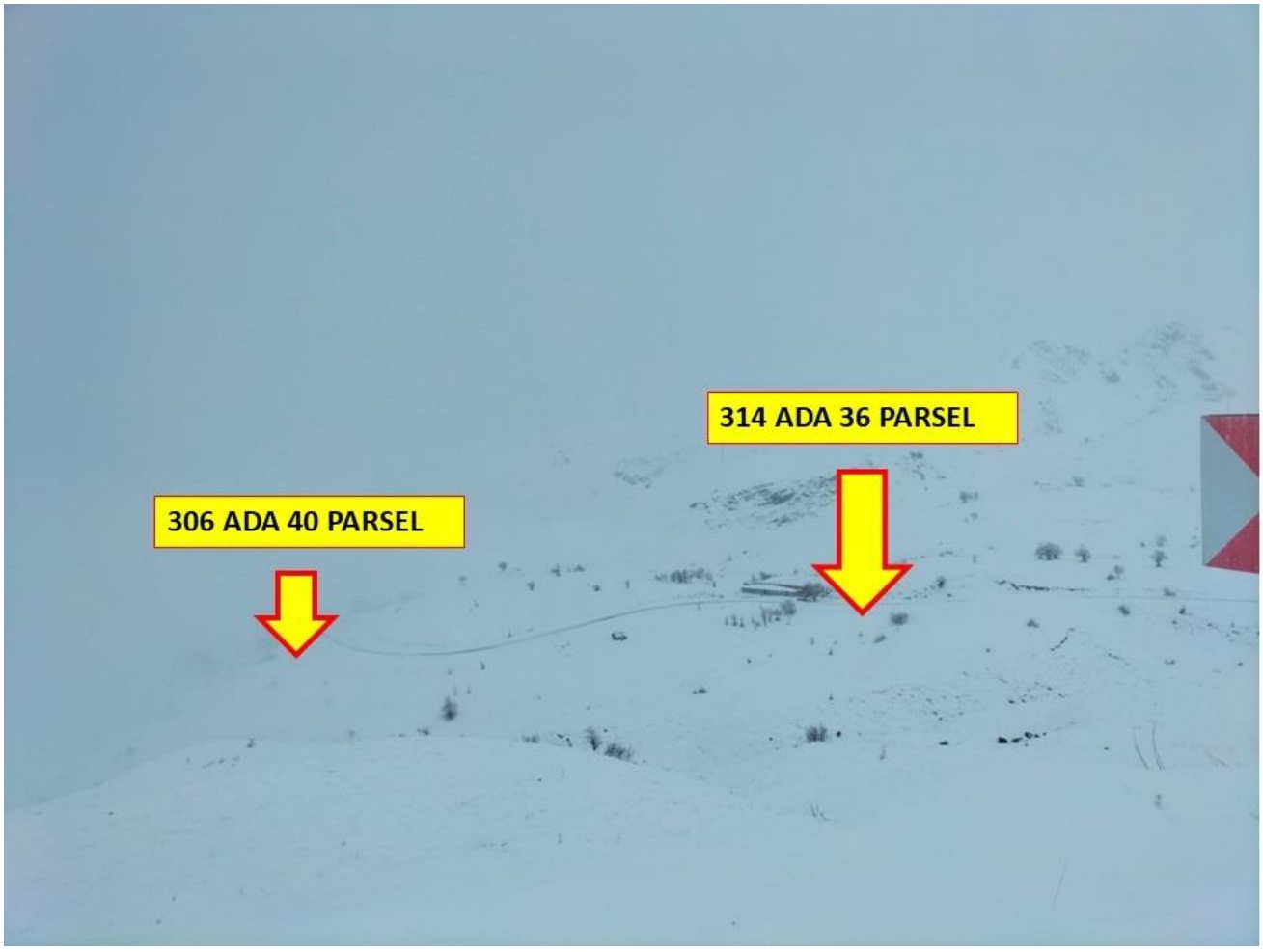
37.5400,43.6239

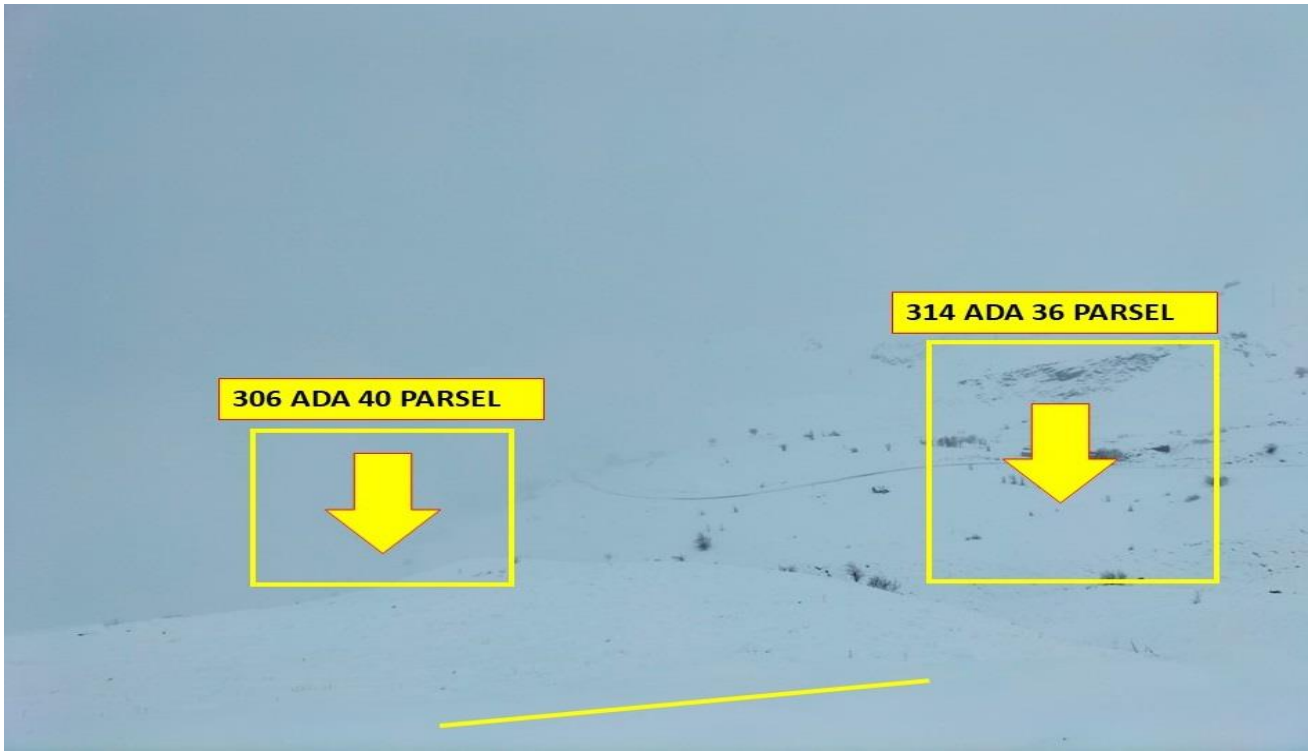
Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



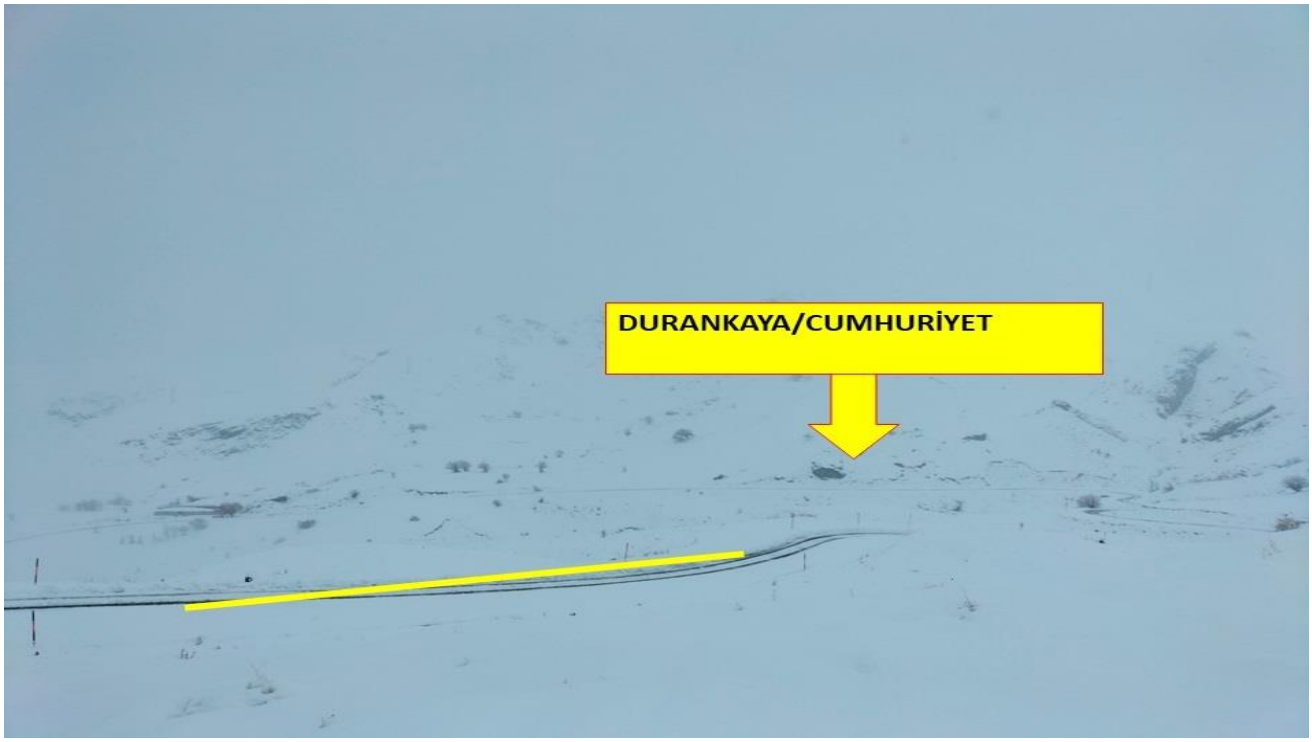

314/33
314/36
314/37
314/38
314/40
314/41
314/35
314/47
314/46
314/16
314/15
294/44
314/27
314/33
314/28
314/35
314/38
314/41
314/40
314/42
314/39
314/47
314/46
314/43
314/51
314/48
314/44
314/50
314/49
314/57
314/58
306/2
294/46
295/1
294/47
295/21
295/20
295/23
294/48
294/49
295/24
304/2

GAYRİMENKUL FOTOĞRAFLARI





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



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

11.2 Özgeçmişler

Lisanslı Değerleme Uzmanı

Adı-Soyadı: Egemen KABALCI			
Eğitim Durumu: Selçuk Üniversitesi/MMF/İnşaat Mühendisliği YTÜ Üniversitesi/FBE/Yapı İşletmesi (Yüksek Lisans)			
Mesleği ve Görev Unvanı: Gayrimenkul Değerleme Uzmanı			
DAHA ÖNCE ÇALIŞTIĞI İŞYERLERİ			
	Giriş-Ayrılış Tarihi	**Görev Unvanı**	**Kuruluşun Unvanı**
1-	22.08.2017/-	Lisanslı Değerleme Uzmanı	24 Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
2-	10.11.2015/16.06.2017	Değerleme Uzmanı (Denetmen)	FORM Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
3-	02.04.2015/19.06.2015	Değerleme Uzmanı (Denetmen)	FORM Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
4-	01.07.201/27.03.2015	Değerleme Uzmanı (Denetmen)	TSKB Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
5-	17.09.2012/21.06.2013	Saha – Şantiye Mühendisi	HALİL AVCI İNŞAAT
6-	13.02.2012/14.09.2012	Değerleme Uzmanı (Eksper – Saha)	TSKB Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
7-	19.10.2011/02.01.2012	Değerleme Uzmanı (Eksper Saha)	PRIME Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
8-	14.01.2010/15.04.2010	Değerleme Uzmanı (Eksper – Saha)	TADEM Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
9-	19.08.2008/01.09.2008	Saha – Şantiye	Saltık İnşaat

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

Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 15.08.2017 No : 407239

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

Egemen KABALCI

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

T.C. ANKARA 63. NOTERLİĞİ
38957
ÖRNEK

Tarih : 14.02.2013 No : 402262

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Harun Ümit YAŞAR

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI

Bekir Yener YILDIRIM
GENEL MÜDÜR

ANKARA 63. NOTERLİĞİ
İmza Yetkili Başkatibi
HACI BEKİR DOĞAN

14 KAS 2016

TDUB

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 21.10.2019 **Belge No: 2019-01.1971**

Sayın Egemen KABALCI

(T.C. Kimlik No: 34850037336 - Lisans No: 407239)

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

TDUB

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 24.12.2019 **Belge No: 2019-01.2768**

Sayın Harun Ümit YAŞAR

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

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan