

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



## BERA HOLDİNG A.Ş

**Antalya İli, Aksu İlçesi, Soğucaksu Mahallesi de bulunan 335 ada 1 parsel "Arsa" vasıflı taşınmazın 1097/1200 hissesine sahip, 336 ada 1 parsel "Arsa" vasıflı taşınmazın 1947/3197 hissesine sahip , 13407 ada 1 parsel "Tarla" vasıflı taşınmazın 113/640 hissesine sahip GOLDA GIDA SANAYİ VE TİCARET A.Ş Hisselerinin Günümüz Ekonomik Koşullarında Değer Tespiti**

Tarih:03.12.2025.2025

Rapor No: 2025.BR.41

<b>RAPORU TALEP EDEN (İLGİLİ KİŞİ/ KURUM)</b>	BERA HOLDİNG A.Ş.
<b>TAŞINMAZLARIN NİTELİĞİ</b>	Antalya İli, Aksu İlçesi, Soğucaksu Mahallesinde bulunan 335 ada 1 parsel, 336 ada 1 parsel ve 13407 ada 1 parsel numaralı "Arsa ve Tarla" vasıflı taşınmazlardır.
<b>TAŞINMAZLARIN ADRESİ</b>	Rapora konu taşınmazlar, Antalya İli, Aksu İlçesi, Soğucaksu Mahallesi, 335 ada 1 parsel, 336 ada 1 ve 13407 ada 1 parsellerde konumlandırılmıştır.
<b>RAPOR NO</b>	2025.BR.41
<b>EKSPERTİZ TARİHİ</b>	01.12.2025
<b>RAPOR TARİHİ</b>	03.12.2025
<b>DAYANAK SÖZLEŞMESİ TARİH VE NUMARASI</b>	12.11.2025/2025.0125
<b>RAPORUN KONUSU</b>	Antalya İli, Aksu İlçesi, Soğucaksu Mahallesi de bulunan 335 ada 1 parsel "Arsa" vasıflı taşınmazın 1097/1200 hissesine sahip, 336 ada 1 parsel "Arsa" vasıflı taşınmazın 1947/3197 hissesine sahip GOLDA GIDA SANAYİ VE TİCARET A.Ş . ve 13407 ada 1 parsel "Tarla" vasıflı taşınmazın 113/640 hissesine sahip GOLDA GIDA SANAYİ VE TİCARET A.Ş . hisselerinin Günümüz Ekonomik Koşullarında Değer Tespiti
<b>İMAR DURUMU</b>	Aksu Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde alınan bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazların Soğucaksu Mahallesi'ne ilişkin düzenlenen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar sınırları içerisinde kaldığı "Toplu İşyeri" lejantına sahip Emsal:0,80 Hmax: 6,50 yapılaşma koşullarına sahip olacağı bilgisi alınmıştır. Ancak bölgede parselasyon çalışmalarının devam etmesi nedeniyle yapılaşma izni verilmemektedir. Değerleme günü itibariyle tamamlanan parselasyon çalışması bulunmamaktadır. İlgili memur ile yapılan görüşmede 335 ada 1 parsel numaralı taşınmazın hali hazırdaki planda bir kısmının yol alanında kaldığı ancak daha önce yapılan DOP kesintisi nedeniyle tekrar kesintinin gerçekleştirilmeyeceği kesintinin aynı adadan karşılanacağı öğrenilmiştir. 336 ada 1 parsel numaralı taşınmazın herhangi bir terki bulunmamaktadır. 13407 ada 1 parsel numaralı taşınmaz ise planda yol alanında kaldığı görülmekte olup parselasyon çalışmaları sırasında taşınmaza kuzey veya güney adalardan aynı imar koşulları sağlanacağı bilgisi alınmıştır. Değerleme günü itibariyle bölgede yapılaşma izni verilmemektedir.
<b>KISITLILIK HUSUSU</b>	İlgili resmi kurumlarda ve Tapu Müdürlüğü'nde yapılan incelemelere göre değerlendirme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede parselasyon çalışmalarının devam etmesi nedeniyle yapılaşma izni verilmemektedir. Taşınmazların tapu kayıtlarında hisse bazında devredilmelerini ve tasarrufunu kısıtlayacağı bir durum bulunmamaktadır.
<b>RUHSATLI ALAN BİLGİSİ</b>	İlgili resmi kurumlarda yapılan incelemelere göre değerlendirme konusu parseller üzerinde ruhsatlı yapılaşma mevcut değildir. Ayrıca taşınmazlar için hazırlanmış/ onaylanmış herhangi bir yasal evrak ilgili resmi kurumlarda bulunmamaktadır.

<b>PİYASA DEĞERİ</b>	<b>TOPLAM DEĞER (Tüm Hisseler): 91.113.000,00-TL</b> <b>(DOKSANBİRMİLYONYÜZONÜÇBİN TÜRK LİRASI)</b> <b><u>GOLDA GIDA SANAYİ VE TİCARET A.Ş HİSSELERİ</u></b> <b><u>TOPLAM DEĞER: 65.120.000,00-TL</u></b> <b>(ALTMİŞBEŞMİLYONYÜZYİRMİBİN TÜRK LİRASI)</b> (PARSEL BAZINDA VE HİSSE BAZINDAKİ DEĞERLER İLGİLİ BÖLÜMLERDE YER ALMAKTADIR.)
<b>RAPORU DÜZENLEYEN</b> <b>RAPORU KONTROL EDEN</b>	Ekrem Can ÇAKIR (Değerleme Uzmanı) Harun Ümit YAŞAR (Sorumlu Değerleme Uzmanı)

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

## İÇİNDEKİLER

### **BÖLÜM 1: RAPOR BİLGİLERİ**

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

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

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

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

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

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

- 4.1 Genel Veriler-Sosyal ve Ekonomik Veriler, Gayrimenkul Piyasası
- 4.2 Özel Veriler – Gayrimenkul Bulunduğu Bölgenin Analizi
  - 4.2.1 Antalya İli
  - 4.2.2 Aksu İlçesi
  - 4.2.3 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri

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

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

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

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

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

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

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

### **8.1 Değerlemede Kullanılan Yöntemler**

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

#### **8.1.2 Gelir Yaklaşımı**

#### **8.1.3 Maliyet Yaklaşımı**

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

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

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

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

#### **8.2.2 Gelir Yaklaşımı**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **9.5 KDV Oranları**

### **9.6 Gayrimenkul Üzerinde Yer Alan Takyidatlar ile İlgili Görüş / Varsa Herhangi Bir Kısıt Oluşturup Oluşturmadığı ile 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 İlgili Katma Değer Vergisi Tutarının Da Eklenerek Toplam Değere Ulaşılması,**

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

## **BÖLÜM 11: EKLER**

### **11.1 Fotoğraflar**

### **11.2 Özgeçmişler**

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

## **BÖLÜM 1**

### **RAPOR BİLGİLERİ**

#### **1.1 Rapor Tarihi ve Numarası**

Tarih: 03.12.2025

Rapor No: 2025.BR.41

#### **1.2 Rapor Türü**

Bu rapor BERA HOLDİNG A.Ş. talebi üzerine Antalya İli, Aksu İlçesi, Macun Mahallesinde sınırları içerisinde, GOLDA GIDA SANAYİ VE TİCARET A.Ş hissedarları arasında bulunan, 335 ada 1 parsel, 336 ada 1 Parsel ve 13407 ada 1 parsel No.lu "arsa ve tarla" vasıflı taşınmazların günümüz ekonomik koşullarındaki piyasa değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

#### **1.3 Raporu Hazırlayanlar**

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

#### **1.4 Değerleme Tarihi**

Değerleme raporu hazırlanmak üzere şirketimiz tarafından yerinde, ilgili kurum ve kuruluşlarda 01.12.2025 tarihinde incelemeler yapılmış ve isteğiniz üzerine 03.12.2025 tarihinde rapor hazırlanmıştır. İlgili tarihte GOLDA GIDA SANAYİ VE TİCARET A.Ş. yetkilileri talebi ile yer görme işlemi yapılmış ve gerekli bilgi/ belgeler temin edilmiştir.

#### **1.5 Dayanak Sözleşmesi**

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

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

Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir faktör oluşmamıştır.

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

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

## **BÖLÜM 2**

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

#### **2.1 Şirket Bilgileri**

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

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

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

#### **2.2 Müşteri Bilgileri**

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

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

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

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

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

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

### Düzenli Likiditasyon Değeri

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

### Zorunlu Likiditasyon Değeri

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

### **BÖLÜM 3**

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

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

<b>Zemin No</b>	:	16629594
<b>İli</b>	:	Antalya
<b>İlçesi</b>	:	Aksu
<b>Bucağı</b>	:	-
<b>Mahallesi</b>	:	Soğucaksu
<b>Köyü</b>	:	-
<b>Sokağı</b>	:	-
<b>Mevkii</b>	:	-
<b>Pafta No.</b>	:	-
<b>Ada No.</b>	:	335
<b>Parsel No.</b>	:	1
<b>Yüzölçümü</b>	:	4.580,00 m <sup>2</sup>
<b>Hisse</b>	:	1/1
<b>Niteliği</b>	:	Arsa
<b>Maliği</b>	:	Döndü 19/2400, Ayşena 19/2400, Zeynep 18/2400, Zeynep 60/2400, Hasan 60/2400, Fatma 30/2400, GOLDA GIDA SANAYİ VE TİCARET A.Ş. (1097/1200)
<b>Tarihi</b>	:	11.10.2018
<b>Cilt</b>	:	5
<b>Sayfa</b>	:	426
<b>Yevmiye No</b>	:	14770
<b>Edinme Sebebi</b>	:	İmar – Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği

<b>Zemin No</b>	:	16627038
<b>İli</b>	:	Antalya
<b>İlçesi</b>	:	Aksu
<b>Bucağı</b>	:	-
<b>Mahallesi</b>	:	Soğucaksu
<b>Köyü</b>	:	-
<b>Sokağı</b>	:	-
<b>Mevkii</b>	:	-
<b>Pafta No.</b>	:	-
<b>Ada No.</b>	:	336
<b>Parsel No.</b>	:	1
<b>Yüzölçümü</b>	:	6.394,00 m <sup>2</sup>
<b>Hisse</b>	:	1/1
<b>Niteliği</b>	:	Arsa
<b>Maliği</b>	:	Çağdaş Faktoring Anonim Şirketi V 1250/3197 GOLDA GIDA SANAYİ VE TİCARET A.Ş. 1947/3197
<b>Tarihi</b>	:	11.10.2018
<b>Cilt</b>	:	5
<b>Sayfa</b>	:	427
<b>Yevmiye No</b>	:	14770
<b>Edinme Sebebi</b>	:	Kişiliklerin Unvan Değişikliği 11.10.2018

<b>Zemin No</b>	:	44732156
<b>İli</b>	:	Antalya
<b>İlçesi</b>	:	Aksu
<b>Bucağı</b>	:	-
<b>Mahallesi</b>	:	Soğucaksu
<b>Köyü</b>	:	-
<b>Sokağı</b>	:	-
<b>Mevkii</b>	:	Tömüler
<b>Pafta No.</b>	:	-
<b>Ada No.</b>	:	13407
<b>Parsel No.</b>	:	1
<b>Yüzölçümü</b>	:	477,14 m <sup>2</sup>
<b>Hisse</b>	:	1/1
<b>Niteliği</b>	:	Tarla
<b>Maliği</b>	:	GOLDA GIDA SANAYİ VE TİCARET A.Ş.113/640 Diğer Malikler 527/640
<b>Tarihi</b>	:	29.02.2024
<b>Cilt</b>	:	5
<b>Sayfa</b>	:	420
<b>Yevmiye No</b>	:	8072
<b>Edinme Sebebi</b>	:	Ticaret Şirketlerine Aynı SermayeKonulması

### 3.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

19.11.2025 tarihinde, saat 11:21-22 itibarı ile TKGM Portal WEB Tapu Hizmetlerinden alınan takbis belgesindeki bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazların tapu kayıtları üzerinde;

#### **Beyanlar Hanesinde;**

Müşterek olarak;

Diğer (Konusu: Tarım Reformu Genel Müdürlüğünün 8817180 sayılı yazısına istinaden Parsel Serik Ovası Koruma Alanları içerisinde. Onaylanmış imar planları ile onaylı köy yerleşim alanları içerisinde kalmaması halinde 5403 SK kapsamında izin almadan tarımsal üretim amacı dışında kullanılamaz. Tarih:02.08.2024 Yevmiye:25382( Söz konusu beyan ile ilgili yapılan araştırmalarda bölgede yer alan tarım amaçlı kullanılan araziler için belirtildiği taşınmazların tasarrufunu olumsuz yönde etkilemediği öğrenilmiştir.)

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

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

#### **Şerhler Hanesinde;**

13407 ada 1 parsel üzerinde Golda Gıda Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi hissesine ait herhangi bir şerh bulunmamaktadır. Tapu kayıtlarında diğer maliklere ait 10 adet Kamu Haczi, 22 adet Haciz ve 1 adet İhtiyati Tedbir şerhi bulunmaktadır. Ayrıca 07.06.2022 tarih 16524 yevmiye numarası ile İmar düzenlemesine alınmıştır beyanı mevcuttur.

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

Değerleme konusu 335,336 ada 1 parsellerin tapu kayıtlarında bölgede yer alan tarımsal amaçlı taşınmazlar için belirtilen beyan dışında herhangi bir takyidat bulunmamaktadır. 13407 ada 1 parsel üzerinde Golda Gıda Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi hissesine ait herhangi bir şerh bulunmamaktadır. Tapu kayıtlarında diğer maliklere ait 10 adet Kamu Haczi, 22 adet Haciz ve 1 adet İhtiyati Tedbir şerhi bulunmaktadır. Bu şerhler Hisse bazında devir işlemlerine engel değildir.

### **3.3 Gayrimenkulün İmar Bilgileri**

Aksu Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde alınan bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazların Soğucaksu Mahallesi ile ilişkili düzenlenen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar sınırları içerisinde kaldığı 'Toplu İşyeri' lejantına sahip Emsal:0,80 Hmax: 6,50 yapılaşma koşullarına sahip olacağı bilgisi alınmıştır. Ancak bölgede parselasyon çalışmalarının devam etmesi nedeniyle yapılaşma izni verilmemektedir. Değerleme günü itibariyle tamamlanan parselasyon çalışması bulunmamaktadır. İlgili memur ile yapılan görüşmede 335 ada 1 parsel numaralı taşınmazın hali hazırdaki planda bir kısmının yol alanında kaldığı ancak daha önce yapılan DOP kesintisi nedeniyle tekrar kesintinin gerçekleştirilmeyeceği kesintinin aynı adadan karşılanacağı öğrenilmiştir. 336 ada 1 parsel numaralı taşınmazın herhangi bir terki bulunmamaktadır. 13407 ada 1 parsel numaralı taşınmaz ise planda yol alanında kaldığı görülmekte olup parselasyon çalışmaları sırasında taşınmaza alt veya üst adadan aynı imar koşulları sağlanacağı bilgisi alınmıştır. Değerleme günü itibariyle bölgede yapılaşma izni verilmemektedir.

### **3.4 İmar Durumu**

Taşınmazların ada/ parsel bazında konumunun doğruluğu Kadastro Müdürlüğünden onaylı kadastro paftası ve CBS Kadastral Uydu Görüntüleri incelenerek tespit edilmiştir.

Aksu Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde alınan bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazların Soğucaksu Mahallesi ile ilişkili düzenlenen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar sınırları içerisinde kaldığı 'Toplu İşyeri' lejantına sahip Emsal:0,80 Hmax: 6,50 yapılaşma koşullarına sahip olacağı bilgisi alınmıştır. Ancak bölgede parselasyon çalışmalarının devam etmesi nedeniyle yapılaşma izni verilmemektedir.

### **3.5 Ruhsat ve İzinler**

Değerleme konusu taşınmazlar arsa vasıflı olup, mahallinde yapılan incelemelerde parseller üzerinde ruhsata konu herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır. 335 ada 1 parsel üzerinde kazı marifeti ile oluşturulmuş basit sulama havuzu tarzında (ekonomik değeri olmayan)havuz bulunmakta; 336 ada 1 parsel üzerinde ise 336 ada 3 parselde bulunan ticari binanın peyzaj bölümleri ve 120 m<sup>2</sup> alanlı sökülüp taşınabilir tek katlı depo bulunmaktadır. İlgili resmi

kurumlarda yapılan incelemelerde değerlendirme konusu taşınmazlar için hazırlanmış/ onaylanmış herhangi bir yasal evrak bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlardan 13407 ada 1 parselin Komyapı İnşaat A.Ş. (2751/5120) hissesinde 01.02.2024 tarihinde satış işlemi, GOLDA GIDA SANAYİ VE TİCARET A.Ş. (113/640) hissesinde 29.02.2024 tarihinde ticaret şirketlerine aynı sermaye konulması işlemi gerçekleşmiştir.

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

Değerleme konusu taşınmazların hisse bazında tapu kayıtları açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde herhangi bir engeli 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 taşınmazlar arsa ve tarla vasıflı olup, ruhsat kapsamına alınmış bir yapı 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 değerlendirme çalışması herhangi bir proje değerlemesini, proje değerlemesiyle ilgili varsayım ve sonuçları kapsamamaktadır.

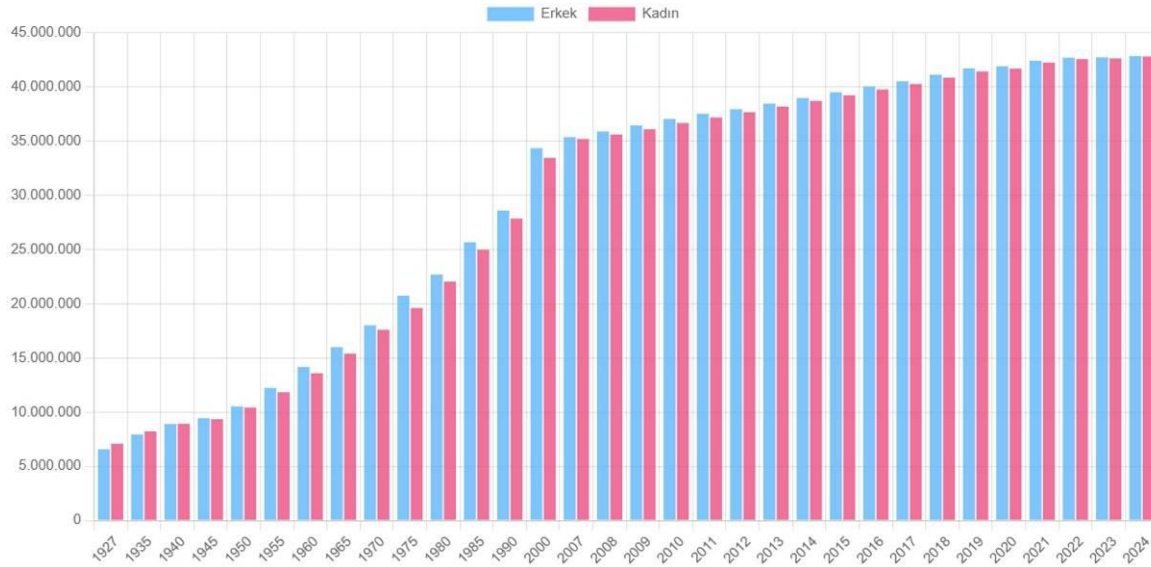
## BÖLÜM 4

### GENEL VE ÖZEL VERİLER

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

##### Demografik Veriler

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

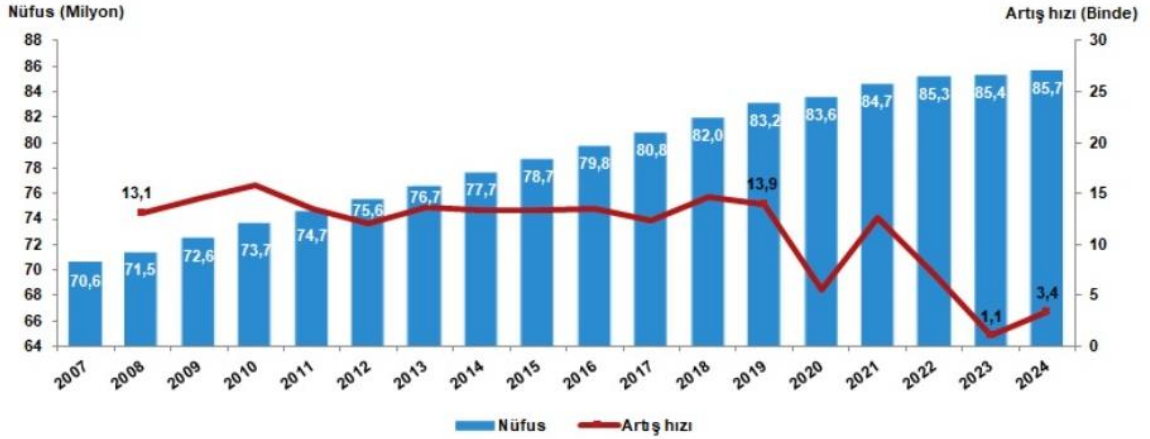


Kaynak: ADNKS

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

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

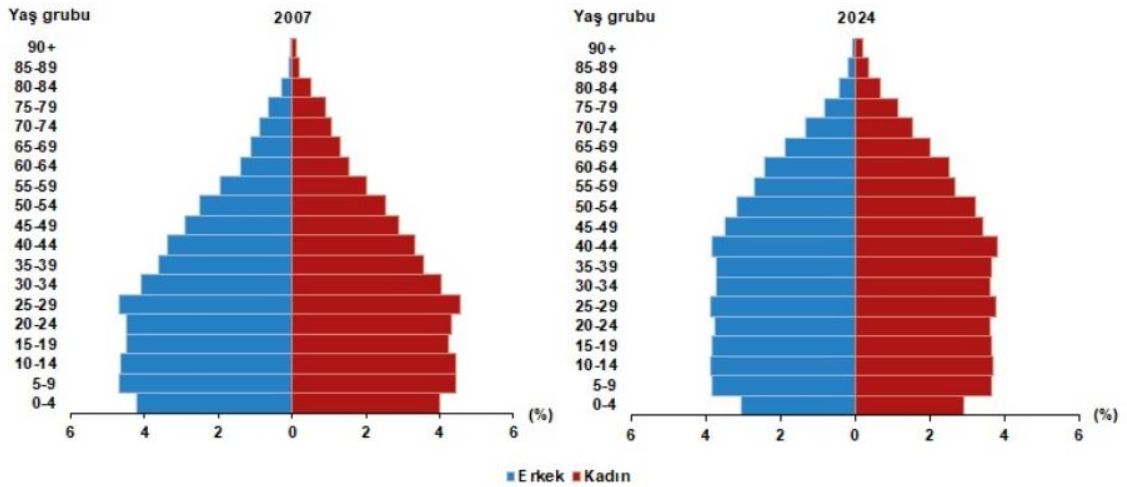
#### Nüfus ve yıllık nüfus artış hızı, 2007-2024



Kaynak: TÜİK

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

#### Nüfus piramidi, 2007, 2024



Kaynak: TÜİK

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

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

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

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

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

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

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

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

Günümüz Türkiye'sinde köylerden şehirlere ve kasabalara değil, kasaba ve küçük 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 güçlüklerle eklenmesi yatabilir. Buna bağlı olarak göç hareketleri metropollerde önceleri çoğunlukla konut ve altyapı gibi fiziksel

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

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

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

### **Ekonomik Veriler**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

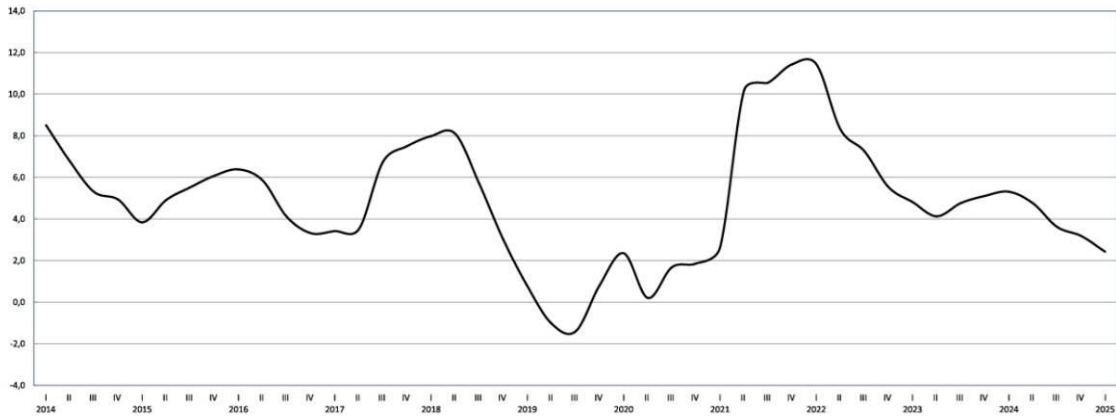
Türkiye, ekonomisine katkı sağlamak amacıyla 2017 yılında yatırım yoluyla vatandaşlık programını başlattı. Program 400.000 \$ 'lık bir gayrimenkul yatırımı karşılığında yabancı yatırımcılara vatandaşlık alma imkanı sunuyor.

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

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



### YILLIKLANDIRILMIŞ GSYH BÜYÜMESİ



Kaynak: TÜİK

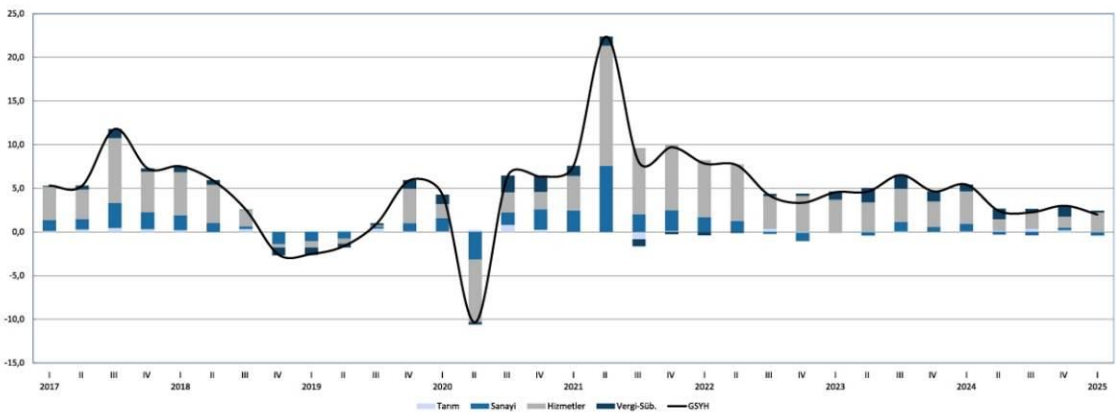
### GSYH Büyüme Oranları (Bir önceki yılın aynı dönemine göre % değişim)

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

Kaynak: TÜİK



### ÜRETİM YÖNTEMİYLE GSYH (BÜYÜMEYE KATKILAR)



Kaynak: TÜİK

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

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

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

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

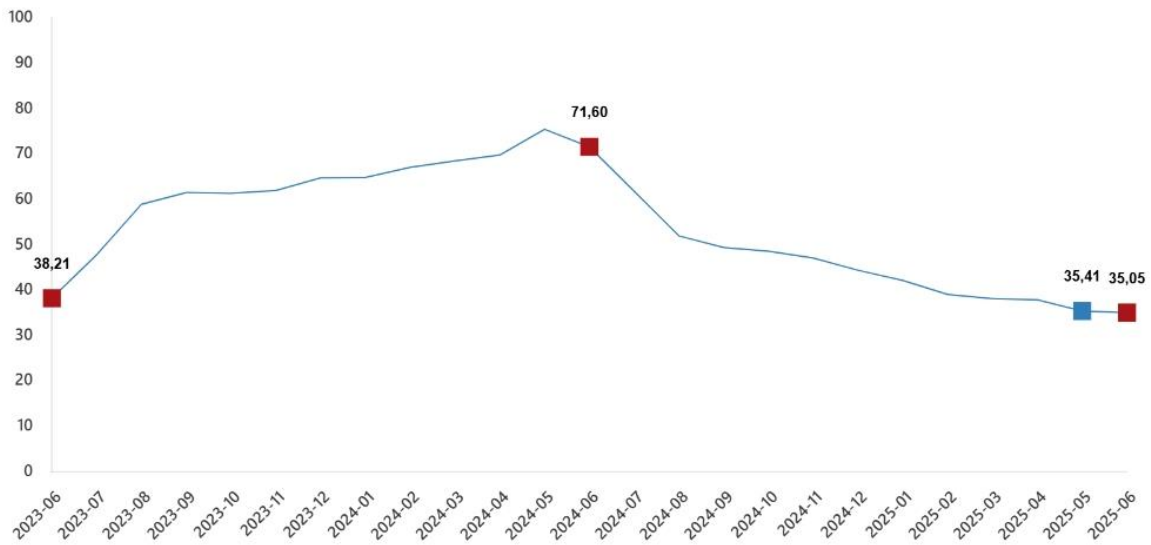
Üretim yöntemine göre cari fiyatlarla hesaplanan gayrisafi yurt içi hasıla (GSYH), 2024 yılında bir önceki yıla göre %63,5 oranında artarak 43 trilyon 410 milyar 514 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Aynı dönemde, zincirlenmiş hacim endeksine göre reel büyüme oranı ise %3,2 olmuştur. 2024 yılı itibarıyla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

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

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

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

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



Kaynak: TÜİK

### **Gayrimenkul Piyasası**

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

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

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

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

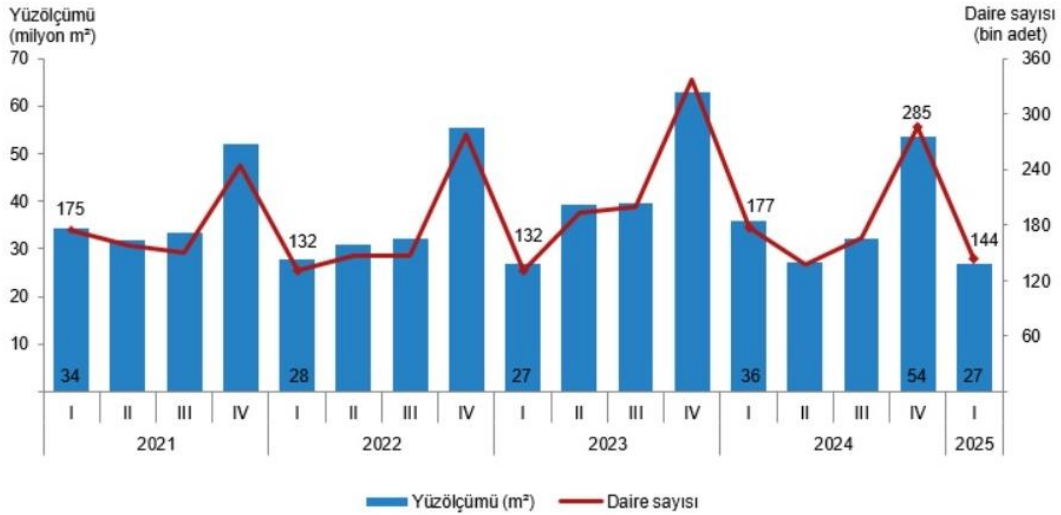
olan sektörün, bu özellikleri itibarı ile pek çok kişinin günlük yaşamına dahi nüfuz ettiği söylenebilir.

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

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

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

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



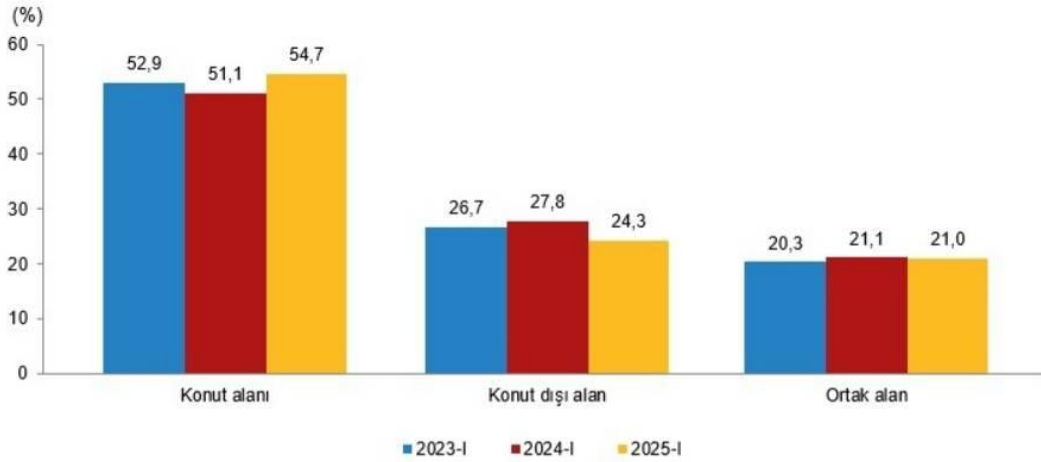
Kaynak: TÜİK

**Yapı ruhsatı istatistikleri, 2023-2025**

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

Kaynak: TÜİK

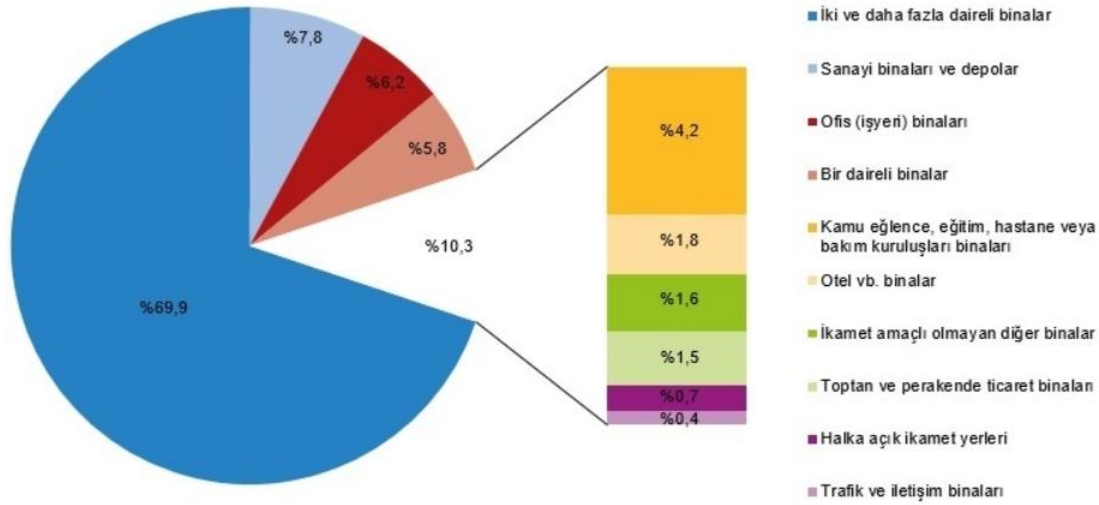
Belediyeler tarafından 2025 yılı I. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen binaların toplam yüzölçümü 27,0 milyon m<sup>2</sup> iken; bunun 14,8 milyon m<sup>2</sup>'si konut, 6,6 milyon m<sup>2</sup>'si konut dışı ve 5,7 milyon m<sup>2</sup>'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

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

Kaynak: TÜİK

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

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



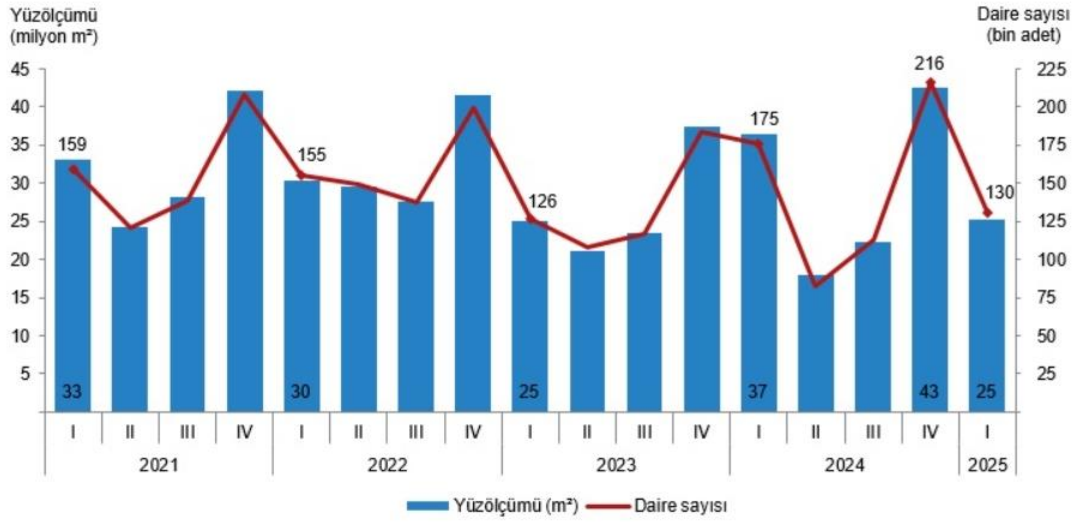
Kaynak: TÜİK

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

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

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

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



Kaynak: TÜİK

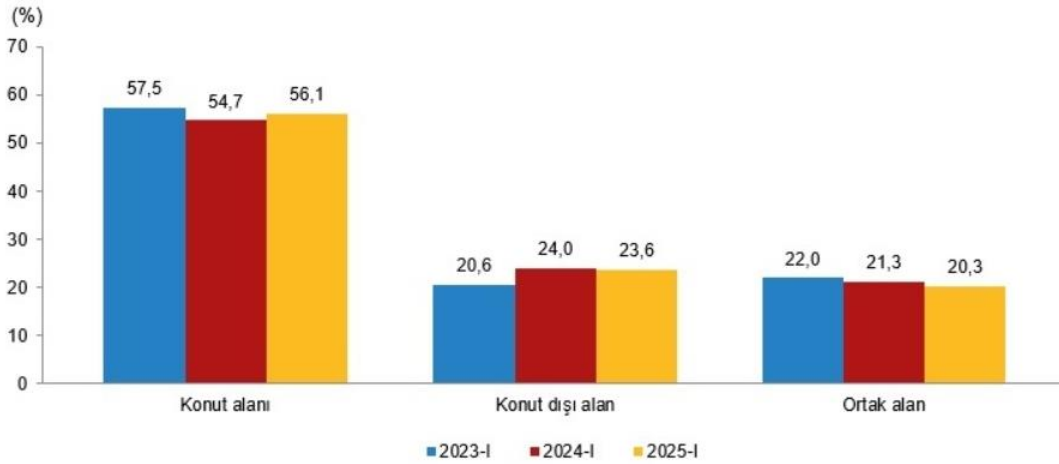
**Yapı kullanma izin belgesi istatistikleri, 2023-2025**

Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (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
2024	IV	28 811	-6,7	183 733	-8,0	37 327 104	-10,1
		96 293	11,0	586 937	9,7	119 258 522	11,4
	I	28 631	41,7	175 304	38,9	36 511 698	45,7
	II	15 391	-14,6	82 448	-23,5	17 894 047	-15,1
2025	III	20 290	2,9	113 319	-3,3	22 319 170	-5,2
	IV	31 981	11,0	215 866	17,5	42 533 607	13,9
2025	I	20 614	-28,0	130 143	-25,8	25 195 051	-31,0

Kaynak: TÜİK

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

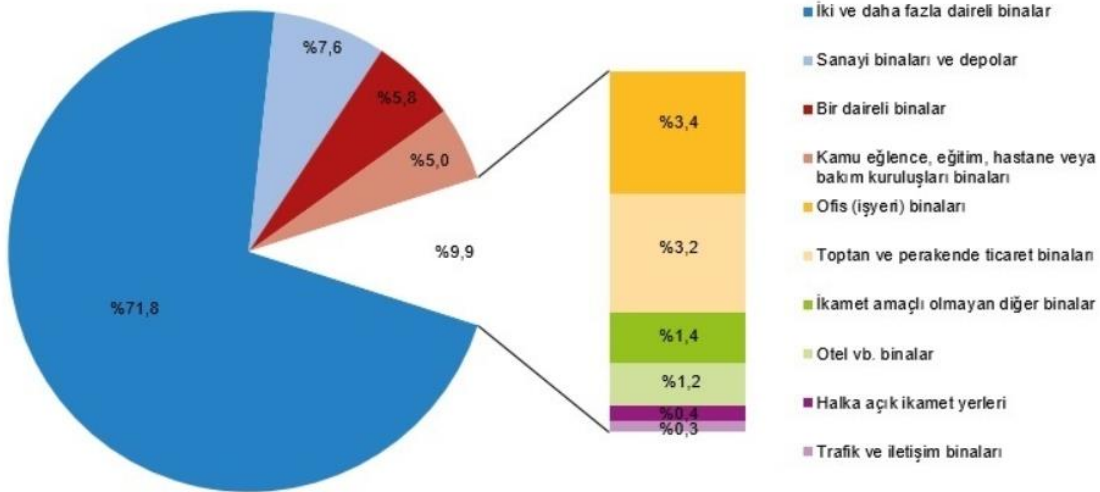
**Yapı kullanma izin belgesine göre konut, konut dışı ve ortak alanların yüzölçümü payları, I. Çeyrek, 2023-2025**



Kaynak: TÜİK

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

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



Kaynak: TÜİK

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

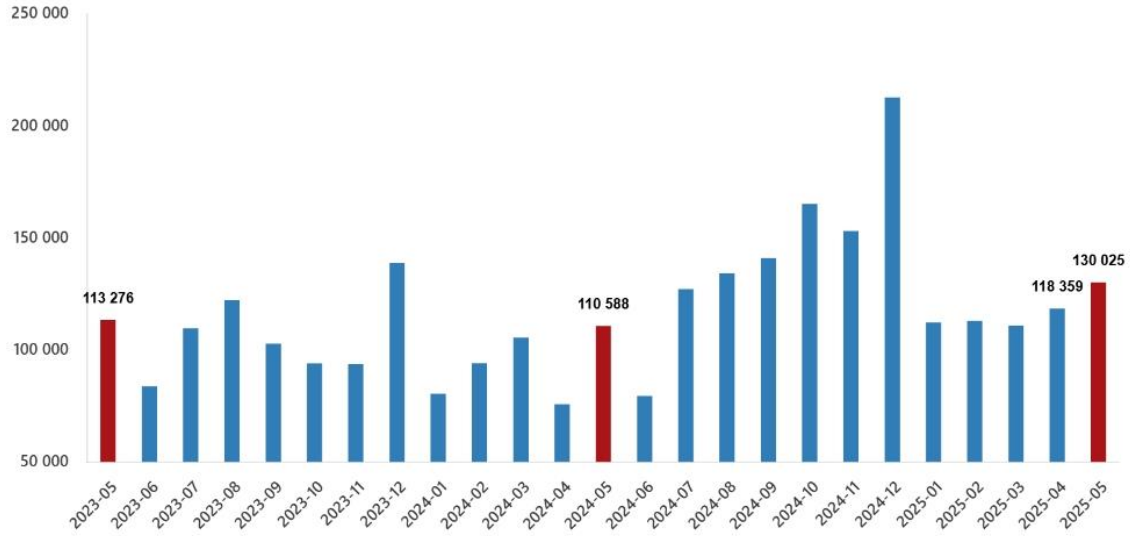
Türkiye genelinde 2021 yılı içerisinde 1.491.856 adet konut satışı yapılmıştır. 2022'nin ilk 9 ayında toplam 1.057.193 konut satılmıştır. 2023 yılında satışlar 1.225.926 adede gerilemiş ve %17,5 oranında düşüş kaydedilmiştir. Ancak 2024 yılında güçlü bir toparlanma yaşanmış; yıl sonunda satış hacmi 1.478.025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

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

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

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

**Konut satışı, Mayıs 2025**  
(Adet)



Kaynak: TÜİK

**Konut satış sayısı, Mayıs 2025**

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

Kaynak: TÜİK

### **Dış ticaret**

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

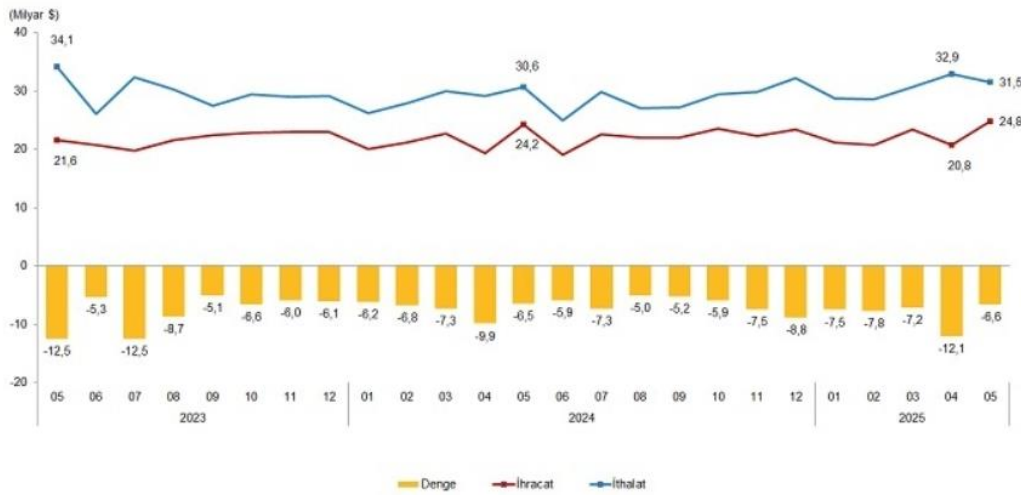
Son yıllarda uygulanan ekonomik reformların bir sonucu olarak, dış ticaretin hacmi ve yapısı önemli ölçüde değişmiştir.

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

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

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

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



Kaynak: TÜİK

## 4.2 Özel Veriler – Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

### 4.2.1 Antalya İli

Türkiye'nin beşinci büyük şehri olan Antalya, çağdaş, gelişmiş, aynı zamanda işlek bir ticaret merkezidir. Antalya İli Türkiye'nin güney batısında Akdeniz bölgesinde 29° 20' ve 32° 35' doğu boylamları ile 36° 07' ve 37° 29' kuzey enlemleri arasındadır. Güneyinde Akdeniz ve kuzeyinde denize paralel uzanan Toros Dağları ile çevrili olup; doğusunda Mersin, Konya ve Karaman, kuzeyinde Isparta, Burdur, batısında Muğla ile komşudur. İlin yüzölçümü 20.815 km<sup>2</sup> dir. Bu Türkiye nüfusunun %2,6 sına tekabül etmektedir.

Antalya İli arazisinin ortalama %77,8 lik kısmı dağlık %10,2 si ova, %12 ise engebeli bir yapıya sahiptir. İl alanının ¾ ünü oluşturan Torosların birçok tepesi 2500-3000m yi geçmektedir. Batıda kalan Teke yöresinde geniş platolar ve havzalar yer almaktadır. Çoğunlukla kireçtaşlarından

oluşmuş bu dağlar ve platolar alanında, kireçtaşlarının erimesiyle oluşmuş mağaralar, düdenler, su çıkaranlar, dolinler, uvalalar ve daha geniş çukurluklar olan polyeler gibi büyüklü, küçüklü karst şekilleri çok yaygındır. İlin topografik yönden gösterdiği değişkenlik gerek iklim gerek tarımsal gerekse demografi ve yerleşme yönünden farklı ortamlar yaratmaktadır. Ayrı özellik gösteren bu alanlar sahil ve yayla bölgesi olarak tanımlanır.

Antalya nüfusu bir önceki yıla göre 25.854 artmıştır. Antalya nüfusu 2024 yılına göre 2.722.103'tür. Bu nüfus, 1.370.170 erkek ve 1.351.933 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %50,33 erkek, %49,67 kadındır.

Antalya ili, Antalya güneyinin şehrinin turizm alanı ilan edilmesinden sonra hızla kalabalıklaşmıştır. Özel ve kamu sektörü yatırımları kent merkezi ve çevresinde yoğunlaşmış, bunun sonucu ortaya çıkan çalışma olanakları büyük bir nüfus akımına yol açmıştır. Turizm imkânlarının çeşitliliği buna göre tesisleşmenin gelişmişliği, her mevsim tarıma uygun toprakları, ulaşım sistemlerinin kullanılabilirliği, denize kıyısı olması gibi nedenlerin göçü teşvik ediyor olması muhtemeldir. 1927 sayımında nüfusu 206.270 olan il nüfusu zamanla doğum oranı ve göçlerle katlanarak artmış ve bugün 2 milyonu geçmiştir. Göçe rağmen, 2008'de Antalya'da işsizlik oranı (%10,7) Türkiye genel işsizlik oranının (%11,9) altındaydı. İşe katılım bazında da (%57) TÜİK tarafından belirlenen 26 bölge içinde 2. konumundaydı. İstihdam edilenlerin %45'i hizmetler, %5'i sanayi, %50'si tarımda çalışır (bu oranlar Türkiye için sırasıyla %49, %27 ve %24'tür).

Antalya il nüfusu Türkiye geneline göre daha yüksek bir eğitim düzeyine sahiptir. 2008 verilerine göre, 15 yaş üstü okuma yazma oranı toplam il nüfusunun %97'sini (erkeklerde %91, kadınlarda %86'sını) oluşturur, bu oran Türkiye için %83'tür (erkeklerde %88, kadınlarda %79). Bu farklılık özellikle nüfusun üniversite eğitilmiş kesiminde belirginleşir: üniversite ve yüksekokul mezunlarının toplam nüfusa oranı Antalya'da %7 dolaylarındadır Türkiye genelinde ise %5,4'tür.

Antalya ili iklimi genel olarak Akdeniz iklimine girmektedir. Yazları sıcak ve kurak, kışları ılık ve yağışlı olarak ifade edilen iklim tipi diğer bir deyişle "Mutedil Deniz ve Sıcak Deniz İklim Sınıfı"na girer, daha iç kesimlerde ise "Soğuk Yarı-Kara İklim" tipi görülmektedir. Yazın ortalama sıcaklık 28-36 derece arasındadır. Öğle saatlerinde termometrenin 40 derecenin üzerine kadar çıktığı görülür. Ocak ayında ise sıcaklık ortalama 10-20 derece arasında değişir. İle kar düşmez. Don hemen hemen hiç olmaz. Yağış olmadığı günler hava açık ve güneşlidir. İlde yıllık ortalama nispi nem %64 civarındadır.

Antalya'nın kıyı bölgesinde yazlar hem uzun hem de sıcaktır. Kışlar bile ılığa yakın serinlikte geçer. Yazın hiç görülmeyen yağmur, Aralık, Ocak ayları ile çok nadir olarak ilk ve sonbahar aylarında sağanak halinde yağar. Yılın ancak 40-50 günü kapalı ve yağışlıdır. Antalya, yılda ortalama 300 güneşli gün, 18.7 derece yıllık sıcaklık ortalaması ile yılın 12 ayı turizm

hareketlerine açık, ender bölgelerden birisidir. Yılın dokuz ayı denize girilebilir. Antalya'da ölçülmüş günlük en yüksek yağış miktarı: 232.8 kg/m<sup>2</sup>; günlük en hızlı rüzgar: 155.5 km/sa ve en yüksek kar kalınlığı 5.0 cm'dir.

Antalya'nın karayolu ulaşımında ana arteri, Antalya Burdur (veya Isparta)-Afyon hattıdır. Bu güzergâh Türkiye'nin en büyük üç ilinden gelen yolları kendinde toplar. Afyon-Bilecik-Adapazarı yoluyla İstanbul'a, Afyon-Uşak yoluyla İzmir'e ve Afyon-Polatlı hattıyla Ankara'ya bağlantı sağlanır. Antalya'yı İç Anadolu'ya bağlayan ikinci bir güzergâh, Antalya Manavgat-Akseki-Seydişehir-Konya güzergâhıdır ki; Kapadokya'ya ulaşılır. Böylece araştırma sahası kuzeybatısındaki Denizli, Pamukkale ve kuzeydoğusundaki Ürgüp, Nevşehir turizm merkezleriyle irtibatlanmıştır. Antalya doğusundaki Mersin, Adana ve Hatay ile batısındaki Muğla'ya hemen hemen kıyıya paralel uzanan yollarla bağlanır.

Araştırma sahasındaki ulaşım sistemleri içinde demiryolları çok yetersiz kalırken, turizm hareketleri açısından karayolları iç turistlerin taleplerini karşılamaktadır. Ancak uluslararası turizm söz konusu olduğunda her iki ulaşım sisteminin devre dışı kaldığı görülmektedir. Her ne kadar, Antalya, Alanya, Finike ve Kaş limanlarından deniz yoluyla giriş yapan turistler varsa da, araştırma sahasına gelenler içindeki oranı çok düşük (%0.13) kalmaktadır. Denizyolu ulaşımının bir diğer şekli de feribotlarla gerçekleştirilir. Feribot seferi Alanya-Girne hattında gerçekleştirilmektedir. Alanya'dan pazar günleri Girne'ye hareket eden gemi cumartesi günü Alanya'ya geri gelmektedir. Araştırma sahasında ulaşımın can damarını havayolu ulaşımı meydana getirmektedir. Antalya, Türkiye'nin hava trafiği bakımından en büyük hava limanına sahiptir. Antalya hava limanına 2005 yılında 71.286 iniş kalkış-yapan uçak ile 6.874.630 yolcu gelmiş, 6.443.180 yolcu gitmiştir. 2005 yılında sahaya gelen turistlerin neredeyse tamamına yakını ulaşım sistemi olarak havayolunu tercih etmişlerdir. Haziran, temmuz ve ağustos aylarında Türkiye'ye iniş-kalkış yapan 63.278 uçaktan %47.2'si (29.885) Antalya hava limanını tercih etmiştir. Aynı dönemde Türkiye'ye gelen 4.988.653 yolcunun %59.3'ü (2.960.591) Antalya'ya gelirken, bu oran giden 4.894.018 yolcudaki %56.0 (2.743.931)'dir. 2005 yılı toplamına bakılacak olursa; Türkiye hava limanlarına iniş-kalkış yapan tarifersiz uçakların %46.3'ü Antalya hava limanını kullanmıştır. Türkiye'ye gelen yolcuların %62.6'sı Antalya'ya gelirken, bu oran giden yolcularda %56.4 olmuştur. Ulaşımında kaybedilen süreyi en aza indiren havayolu ulaşımının gerçekleşmesi ancak havaalanlarıyla mümkündür. Kuşkusuz Antalya salt havaalanı varlığına dayalı olarak gelişen bir turizm merkezi değildir. Fakat bir turizm merkezi olmasında önemli rolü vardır. Antalya'ya gelen turistlerin %99.8'inin havayolunu tercih etmeleri bunu destekler niteliktedir.



#### 4.2.2 Aksu İlçesi

Antalya şehir merkezine 18 km uzaklıkta bulunan Aksu 2009 yılında 4 Belediyenin (Pınarlı, Yurtpınar, Çalkaya ve Aksu) birleşmesiyle İlçe statüsüne kavuşmuş, 1 Nisan 2014 yılı itibari ile Karaöz Belediyesinin de sınırlara dâhil edilmesi ile son TÜİK verilerine göre 35 mahalle yaklaşık 70 bin nüfusu barındırmakta ve hızla göç almaktadır. Sınırları Güneyde Akdeniz, Kuzeyde Burdur'a dayanmaktadır. Aksu, tarihi ve doğal zenginlikleri ile Antalya'nın en güzel ilçelerinden biridir. Coğrafi ve sosyal dağılımıyla çok renkli bir kültüre sahiptir. Perge Antik Kenti ve Kundu Bölgesi'ndeki otelleri dünyaca ünlüdür. Antalya Havaalanı ve D400 Karayolu ile ulaşım ağının içinde yer alır. Kurşunlu Şelalesi ve ilçeye adını veren Aksu Çayı ile önemli su kaynaklarının sahip olan ilçe Türkiye'de düzenlenen ilk Expo olma özelliği taşıyan EXPO2016 ANTALYA' ya da ev sahipliği yapmıştır. EXPO 2016 ANTALYA etkinliği sayesinde İlçemizin adı tüm dünyada duyulmuştur. Bu fuar organizasyonuna tüm Dünyadan ve Türkiye'nin diğer illerinden misafirler ağırlanmış İlçenin tanıtımının da bulunduğu fuar çok büyük ilgi görmüştür.

Aksu İlçesinin bilinen tarihi M.Ö. 2000'li yıllara uzanmaktadır. Bugünkü Aksu İlçesinin Akçaşar Mahallesi'nin üstünde bulunan Antik Kent, Timbriada M.Ö. 2000 yıllarında Arzava Krallığına bağlı Pisidia bölgesinin önemli bir şehridir. Pisidia bölgesi Arzava krallığına bağlı iken sırasıyla Friğler'in, Lidyalılar'ın, Persler'in büyük İskender'in ve Romalıların hükümranlığına girmiştir.

Timbriada Romalılar döneminde en parlak dönemini yaşamıştır. Yörede bulunan sikkelerin, mezar taşlarının ve heykellerin incelenmesinden M.Ö. I. Ve II. Y.Y.'da sikke basıldığı ve önemli bir yerleşim kenti olduğu anlaşılmaktadır.

Tarihi Roma köprüsü ve Antik kentlerin konumu göz önüne alındığında Timbriada ve Eveymoden bölgesinin Romalılar döneminde savunması kolay, ticaret yolu üzerinde önemli bir merkez

olduğu anlaşılmaktadır. Adada (Karabavullu)'dan gelip Zarzila (Kasımlar) üzerinden Anabura (Enevre)'ye giden ticaret yolu Aksu üzerinden geçmektedir.

Roma imparatorluğunun ikiye ayrılması (395) ile Bizans (Doğu Roma) toprakları içinde kalan Aksu yöresi Akrotiri (Eğirdir) Pisikoposluğu'na bağlı bir yerleşim alanı olarak varlığını sürdürmüştür. Emeviler'in İstanbul'a kadar ulaşan akınları sırasında kısa bir süre Müslüman Arapların hükümranağına giren Aksu yöresi 1080 yılında Anadolu Selçuklu Devletinin bir toprak parçası olmuştur. Anadolu Selçuklu Devleti'nin Moğollara yenilmesi ile başlayan beylikler döneminde merkezi Eğirdir olan Hamit oğulları beyliğine bağlanan Anamas yöresi Hamit Oğulları beyliğinin Osmanlı sınırlarına katılması ile Konya sancağına bağlı Eğirdir kazasının bir nahiyesi olarak varlığını sürdürmüştür.

1478-1501-1522-1568 yıllarında gerçekleştirilen tahlillerin yer aldığı defterde, Anamas'ın Eğirdir'e bağlı bir nahiyesi olarak kaydedildiği görülmektedir. XVI. Yüzyılda ulaşım şartlarının zor olmasına rağmen Anamas'ın bazı köylerinde Pazarlar kurulduğu bilinmektedir. XVI. Yüzyıldan sonra Anamas yöresinde göç oba hayatı yaşayan yörüklerin oldukça yoğun bir nüfusa sahip olduklarını yapılan araştırmalar ortaya koymaktadır. 18. Ve 19. Yüzyıllarda Yılanlı oğullarının Aksu tarihinde önemli bir yeri vardır. Yılanlı oğullarının nereden gelip, nasıl yerleştikleri konusunda da kesin bir bilgi yoktur.

Cevdet Paşa tarihinin 2. Cilt 1198 yıl olayları arasında Yılanlı oğullarından Şeyh Ali Ağa' nın kardeşleri kör Hasan ve Deli İsmail'in zulmü anlatılmaktadır. Kör Hasan ve Deli İsmail'in zulümleri ile ilgili şikayetler saraya kadar ulaşmıştır. Bunun üzerine, bunların ortadan kaldırılması görevi Karaman Valisi Vezir Mikdat Paşa'ya verilmiştir. Mikdat Paşa bazı Muharebeler neticesinde Yılanlı oğullarını ve eşkiya takımını ortadan kaldırmıştır.

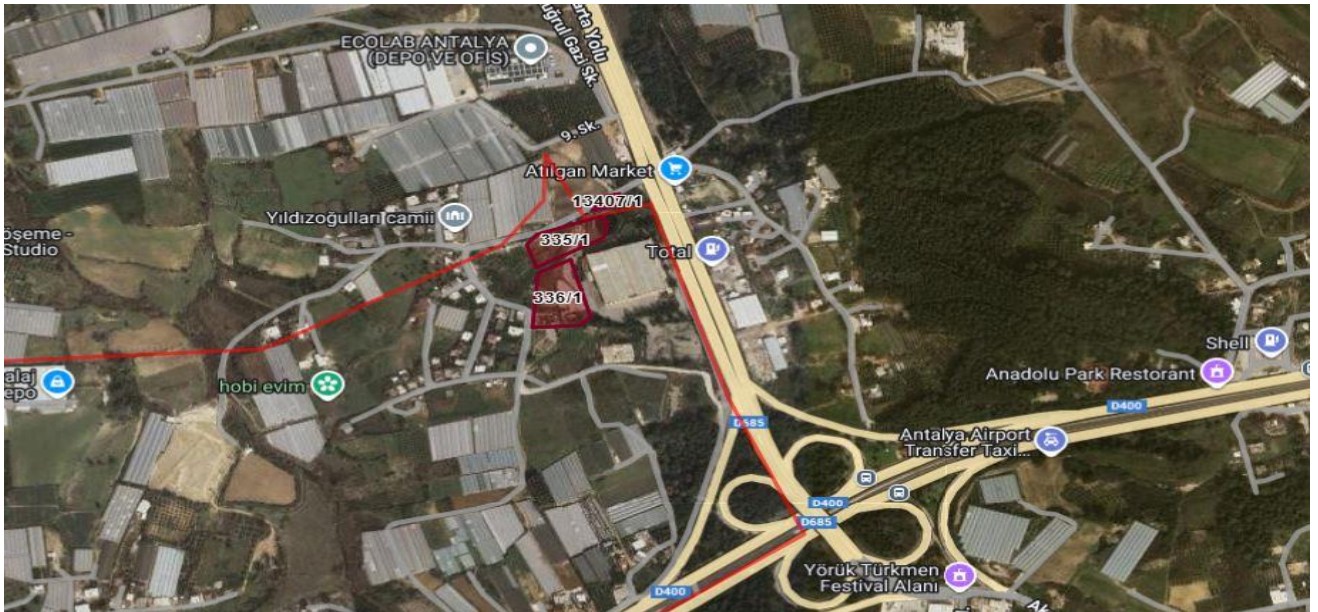
Yılanlı oğullarının baskısı neticesinde Anamas yöresindeki halkın göç etmek zorunda kaldığı rivayet edilmektedir. Kurtuluş savaşı yıllarında Kuva-i Milliye hareketine yöre halkı her türlü desteği sağlamıştır. Aksu yöredeki 15 köyün bağlı olduğu Eğirdir'in Yenice Bucağı iken, 1954 yılında Yenice, Bucak, Mirehor ve Akcaşar köylerinin birleşmesi ile Anamas beldesi olmuş, 26.05.1965 tarih ve 3427 sayılı kararname ile Aksu İsmi almış, 19.06.1987 tarih ve 3392 sayılı kanunla İlçe statüsüne girmiştir.

Birçok sebze ve meyve çeşidinin üretildiği Aksu; Endüstri bitkilerinin yetiştirildiği önemli bir merkezdir. Seracılığın geliştiği Aksu'da modern tarım uygulamaları yaygındır. İlçe nüfusunun büyük bir kısmı tarım ile uğraşır. Aksu'da yaklaşık 35 bin dönüm sera, 32 bin dönüm meyve bahçesi bulunmaktadır. Yaklaşık 100bin dönümlük alanda da açık tarla sebzeçiliği yapılmaktadır. Önemli bir fide üretim merkezi olun ve 700 dönümlük alanda süs bitkileri yetiştirilen İlçe, bu özellikleriyle dört mevsim meyve sebze tedarikçisi durumundadır.

Akdeniz'e kıyısı olan Aksu'da turizm gelişmiştir. İlçe ve Ülke ekonomisine büyük bir katkı sağlayan turizm yatırımları önemli bir yer tutmaktadır. Her yıl milyonlarca turisti ağırlayan dünyaca ünlü oteller, binlerce kişiye de istihdam sağlamaktadır. Turistik tesislerin çevresinde yapılaşma ve ticaret günden güne artmakta ve gelişmektedir. Turizm bir ülkenin bacasız sanayisidir. Aksu Belediyesi ve Aksu'da bulunan tüm kurumlar turizme katkı sağlamak açısından tüm güçleri ile çalışmakta gerek imar gerek temizlik ve çevre düzenlemesi açısından bölge örnek gösterilecek seviyeye getirilmiştir.

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

Antalya İli, Aksu İlçesi, Soğucaksu Mahallesi, 335 ada 1 parsel parsel 4.580,00 m2, 336 ada 1 parsel 6.394,00 m2 ve 13407 ada 1 parsel 477,14 yüzölçümlü arsa ve tarla vasıflı taşınmazlardır. Taşınmazlar Antalya Isparta yonca kavşağından Isparta İli istikametine girildiğinde yaklaşık 400 m kadar ileride batı cephede kalan ticari binanın batısında kalan parsel 336 ada 1 parsel olup, kuzeyinde kalan parsel ise 335 ada 1 ve 13407 ada 1 parseldir. Taşınmazlar Aksu ilçe merkezine yaklaşık 2 km mesafede kalmakta, İl merkezine yaklaşık 12 km mesafede yer almaktadır. Antalya Isparta devlet karayolunun batısında kalan taşınmazlar karayoluna oran ile yaklaşık 20 m kadar düşük kotta bulunmaktadır. Taşınmazların batı bölgesinde Soğucaksu Mahallesi yerleşke alanı yer almakta müstakil evler boş araziler yer alırken doğuda hali hazırda kullanılmayan ticari bina ve sonrasında Antalya Isparta karayolu yer almaktadır. Taşınmazlar ziyadesi ile tarımsal nitelikli bölgede kalmakta olup bölgede tarımsal nitelikli araziler, turfanda sebze yetiştiriciliğine uyumlu plastik örtülü seralar, boş tarım arazileri yer almaktadır. Bölgede yapılaşma yoğunluğu oldukça düşük seviyede kalmıştır. Taşınmazlar Antalya Mersin kara yoluna yaklaşık 500m kadar mesafede olup ulaşım il merkezine toplu taşıma araçları, Antalya Mersin karayolundan geçen raylı sistem ile ve özel araçlar ile kolaylıkla sağlanabilmektedir.



## **BÖLÜM 5**

### **GAYRİMENKULLERİN FİZİKSEL BİLGİLERİ**

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

Değerlemesi yapılan taşınmazlar mahallinde yapılan incelemede taşınmazların 336 ada 1 parselde mevcut binanın bahçe düzenlemesi adına imar edildiği, bir kısmında saha betonu döküldüğü bir kısmının yeşil alan olarak planlandığını; 335 ada 1 parselin doğu ucunda ise kazı yardımı ile oluşturulmuş su toplama havuzu yer almakta olup havuz herhangi bir maddi değeri olmayıp süs amaçlı oluşturulduğu ve 13407 ada 1 parsel üzerinde herhangi bir yapılaşmanın bulunmadığı gözlemlenmiştir. Bölgede imar sokakları açılmamış halde olup yakın çevrede 336 ada 3 parselde mevcut ticari bina dışında yapılaşma bulunmamaktadır.

İlgili resmi kurumlarda yapılan incelemelerde değerlendirme konusu parseller için hazırlanmış/onaylanmış herhangi bir yasal evrak bulunmamaktadır.

#### **5.2 Gayrimenkulün Katlara Göre İç Mekân İnşaat Özellikleri (Varsa)**

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde ruhsat kapsamında olan herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır. 336 ada, 1 parsel üzerinde sökülüp taşınabilen, 1 katlı, 120 m<sup>2</sup> alanlı depo bulunmaktadır.

#### **5.3 Gayrimenkullerin Mahallinde Yapılan Tespitler**

**335 ada 1 Parsel**, geometrik olarak amorf formda olup, düz bir arazi zeminine sahiptir. Parselin kuzeyinden geçen mevcut yol yaklaşık konumuz taşınmazdan 15 m ile 20 m yüksekliğinde bulunmakta olup, konumu taşınmaz kazı yardımı ile tesviye sağlandığı gözlemlenmiştir. Mevcut yol ile arasında herhangi bir istinat duvarı bulunmamaktadır. Taşınmaz doğudan batıya uzanmakta olup dar cephesi yaklaşık ortalama 46 m iken uzun cephesi yaklaşık 115 m dir. Parselin bir kısmında su toplama havuzu bulunduğu gözlemlenmiştir.

**336 ada 1 Parsel**, geometrik olarak amorf formda olup, düz bir arazi zeminine sahiptir. Taşınmazın güney kanadı yaklaşık 77 m, güneyden kuzeye uzanan cephe ~97 m kuzey kanadı yaklaşık ~50m genişliğinde şekillenmiştir. Parsel üzerinde hali hazırda ekonomik değeri olmayan ve değerlendirme dışı tutulmuş bir kısım saha betonu yer alırken 1 adet 120 m<sup>2</sup> alanlı depo yer almaktadır.

**13407 ada 1 Parsel**, geometrik olarak dörtgen formda olup, düz bir arazi zeminine sahiptir. Parsel üzerinde hali hazırda herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır.

## **BÖLÜM 6**

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

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

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

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

Değerleme konusu taşınmazlar "Arsa ve Tarla" vasfında olup hali hazırda parselasyon çalışmalarının devam etmesi nedeniyle yapılaşma izni bulunmamaktadır. Taşınmazların en etkin ve en verimli kullanımlarının imar planları kesinleştiğinde, imar lejantlarına bağlı olarak oluşacağı ön görülmektedir.

## **BÖLÜM 7**

### **GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER**

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

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

- Taşınmazların 1/1000 ölçekli uygulama imar planı kapsamında 18. Madde uygulaması tamamlanmış net parsel durumunda olması
- Taşınmazların Soğucaksu mahalle merkezine yakın olması
- Taşınmazların Isparta çevre yoluna yakın olması
- Taşınmazların Antalya şehir merkezine yakın konumda olmaları
- Taşınmazların raylı sistem toplu taşıma araçlarına ve ulaşım ağlarına yakın konumda olmaları

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

- Bölgede parselasyon çalışmalarının devam etmesi
- Taşınmazların kuzeyinden geçen mevcut yol ile doğuda kalan Isparta çevre yolundan yaklaşık 20 m civarında düşük kotta yer alması
- Bölgede müteahhit firmaların rağbet göstermemesi
- Bölgeye konut amaçlı yapılaşma konusunda talep bulunmaması
- Taşınmazların pazarlama sürelerinin uzun olması

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

İşbu rapor, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı iptal olması ile yapılaşması hali hazırda mümkün olmayan parsellerin mevcut hukuki durumu dikkate alınarak sonuçlandırılmış olup, varsayımlara dayalı revizyon sonucu oluşabilecek imar durumu varsayıma konu edilmemiş, plan iptalinden önceki imar durumu dikkate alınmamıştır.

İşbu raporda, taşınmazın mevcut hukuki durumu (uygulama imar plan iptali) dikkate alınmış, bölgedeki konut/ dükkan tipi yap-sat işine konu olacak yapılaşmanın seyrek olarak üretiliyor olması dikkate alınarak arsa/ proje geliştirme çalışması yapılmamıştır.

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

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

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

İş bu rapor sonucunda ulaşılan gayrimenkul değerleri belirli senaryolara ve kabullere dayalı olarak takdir edilmiş olup, değerlendirme raporu içeriğinde belirtilen değerlemeye konu senaryo ve kabuller ipoteye dayalı teminat sistemlerinin geçerli olduğu finans kuruluşları nezdinde teminata

dayalı değerlendirme sistemlerinde ve şartnamelerinde geçerliliği bulunmamaktadır. İş bu raporun ipoteğe dayalı teminat sistemlerinin geçerli olduğu herhangi bir finans kuruluşunda (banka, leasing, faktöring ve varlık şirketleri vb.) kullanılamaz, sunulamaz ve raporun geçerliliği yoktur.

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

## **BÖLÜM 8**

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

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

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

##### **8.1.1 Pazar Yaklaşımı**

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

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

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

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

##### **8.1.3 Maliyet Yaklaşımı**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

##### **Emlak Ofisi: 0 505 286 73 83**

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, benzer imar koşullarına ve yasal süreçlere sahip arsa vasıflı taşınmazın 700 m<sup>2</sup> yüzölçümlü hissesi 4.650.000 TL pazarlıklı bedelle satılıktır. Pazarlıklı satış bedelinin 4.500.000 TL olacağı öngörülmektedir.( 6.428 TL/m<sup>2</sup>)

##### **Emlak Ofisi: 0 242 426 32 26**

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, benzer imar koşullarına ve yasal süreçlere sahip arsa vasıflı taşınmazın 524 m<sup>2</sup> yüzölçümlü hissesi 3.635.000 TL pazarlıklı bedelle satılıktır. Pazarlıklı satış bedelinin 3.500.000 TL olacağı öngörülmektedir. ( 6.679 TL/m<sup>2</sup>)

##### **Emlak Ofisi: 0505 136 95 07**

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede faaliyet gösteren emlak ofisi yetkilisi ile yapılan görüşmede değerlendirme konusu taşınmazların m<sup>2</sup> birim fiyatının günümüz piyasa koşullarında 7.000-7.500 TL/m<sup>2</sup> aralığında satış görebileceği bilgisi alınmıştır.

##### **Bölge Halkı: İrtibar numarasına ulaşamamıştır.**

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede ikamet eden bölge halkı ile yapılan görüşmede bölgede yer alan taşınmazların m<sup>2</sup> birim fiyatının günümüz piyasa koşullarında 7.500-8.500 TL/m<sup>2</sup> aralığında satış görebileceği bilgisi alınmıştır.

Değerleme konusu taşınmazların halihazırda parselasyon çalışmalarının devam etmesi nedeniyle yapılaşma izni bulunmamaktadır. Bölgeye hakim emlak yetkilileri ile yapılan görüşmeler ve

emsal taşınmazlarla yapılan karşılaştırmalar bağlamında, hesaplanan sonuç değer de aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

335 Ada 1 Parsel Toplam Değeri: 4.580 m<sup>2</sup> x 8.144,56 TL/m<sup>2</sup> = **37.302.100 TL**

336 Ada 1 Parsel Toplam Değeri: 6.394 m<sup>2</sup> x 7.782,49 TL/m<sup>2</sup> = **49.761.250 TL**

13407 Ada 1 Parsel Toplam Değeri: 477,14 m<sup>2</sup> x 8.487,34 TL/m<sup>2</sup> = **4.049.650 TL**

### **335 ADA 1 PARSEL**

GOLDA GIDA SANAYİ VE TİCARET A.Ş. hissesi 4.186,88 m<sup>2</sup>

GOLDA A.Ş. Hissesine Düşen Değer: 4.186,88 m<sup>2</sup> x 8.144,56 TL/m<sup>2</sup> = 34.100.295 TL

GOLDA A.Ş. Hissesine Düşen Yuvarlatılmış Değer: 34.100.000 TL

### **336 ADA 1 PARSEL**

GOLDA GIDA SANAYİ VE TİCARET A.Ş. hissesi 3.894 m<sup>2</sup>

GOLDA A.Ş. Hissesine Düşen Değer: 3.894 m<sup>2</sup> x 7.782,49 TL/m<sup>2</sup> = 30.305.016 TL

GOLDA A.Ş. Hissesine Düşen Yuvarlatılmış Değer: 30.305.000 TL

### **13407 ADA 1 PARSEL**

GOLDA GIDA SANAYİ VE TİCARET A.Ş. hissesi 84,25 m<sup>2</sup>

GOLDA A.Ş. Hissesine Düşen Değer: 84,25 m<sup>2</sup> x 8.487,34 TL/m<sup>2</sup> = 715.058 TL

GOLDA A.Ş. Hissesine Düşen Yuvarlatılmış Değer: 715.000 TL

Pazar yaklaşımı kapsamında, bilgisi alınan arsa niteliğindeki taşınmazlar emsal olarak karşılaştırılmıştır. Bu çerçevede Pazar Yaklaşımı ile Golda Gıda Sanayi Ticaret A.Ş. Hissesine Düşen Yuvarlatılmış Toplam Değeri **KDV hariç 65.120.000-TL (ALMIŞBEŞMİLYONYÜZYİRMİBİN.-TÜRKLİRASI)** sonuç değere ulaşılmıştır.

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

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

### **8.2.2 Gelir Yaklaşımı**

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

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

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

Rapora konu taşınmazlar kira geliri vb. geliri bulunmadığından bu yöntem kullanılmamıştır.

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

Konu taşınmazlar üzerinde ekonomik değeri bulunmayan yapılar dışında herhangi bir yapılaşma bulunmadığından Maliyet Yaklaşımı Yöntemi kullanılmamıştır.

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

Değerleme konusu taşınmazların Nihai Değeri' ne ulaşabilmek için SPK Mevzuatı gereğince; Pazar Yaklaşımı Yöntemi kullanılmıştır. Değerleme konusu taşınmaz gelir ya da kira getiren bir mülk olmadığından kira analizi yöntemi ve gelir yaklaşımı yöntemi kullanılmamıştır.

## **BÖLÜM 9**

### **ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ**

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

- İlgili Tapu, Kadastro müdürlükleri ve Belediye gibi kurumların yetkililerinden elde edilen bilgi ve belgelerden istifade edilmiştir.
- Ayrıca bölgeyi iyi bilen emlak alım-satım işleri yapan kişiler ve satış yapan mülk sahipleri ile yapılan görüşmelerden edinilen bilgiler ışığında yapmış olduğumuz değerlendirme çalışmalarımızdan edinilmiş bilgi ve tecrübelerden de istifade edilmiştir.
- Yapmış olduğumuz kabul ve hesaplamalardan elde edilen verilerin bir arada değerlendirilmesi neticesinde, değerlendirme konusu gayrimenkullerin günümüz piyasa koşullarında KDV Hariç tarla değerleri ayrı ayrı hesap edilmiştir.
- Taşınmazların değer takdiri, yalnızca Pazar Yaklaşımı ile yapıldığından, değerlendirme yöntemlerinde herhangi bir uyumlaştırma yapılmamıştır.

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

Raporda yer almayan asgari bilgi bulunmamaktadır.

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

Değerleme yapılan taşınmazlar için son 3 yıl içerisinde 20.11.2022 tarihinde 2022.BR.73, 28.11.2023 tarihinde 2023.BR.44, 26.02.2025 tarihinde 2025.BR.4 rapor numarası ile şirketimiz tarafından değerlendirme çalışması yapılmış, rapor hazırlanmıştır.

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

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde, Sermaye Piyasası Mevzuatı, 28.5.2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazete 'de yayınlanan Seri III, 48.1.A numaralı GYO tebliğinin 22.b maddesi uyarınca, "b) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir" denilmektedir. Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede parselasyon çalışmalarının devam etmesi nedeniyle değerlendirme günü itibarıyla yapılaşma izni verilmemektedir. Bu kapsamda GYO Portföylerine alınmasının uygun olmayacağı düşünülmektedir.

### **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;**

Değerleme konusu taşınmazların tapu kayıtlarında yer alan beyan ile ilgili yapılan araştırmalarda söz konusu beyanın bölgede tarım amaçlı kullanılan araziler için belirtildiği ve taşınmazların tasarrufunu olumsuz yönde etkilemediği bilgisi alınmıştır. 13407 ada 1 parsel üzerinde yer alan şahıslara ait haciz şerhlerinin BERA HOLDİNG A.Ş. bünyesinde yer alan firma hisselerinin tasarrufunu olumsuz yönde etkilemediği düşünülmektedir.

## **BÖLÜM 10**

### **SONUÇ**

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

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

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

Taşınmazın mevcut hukuki koşulları, imar koşulları, arazi geometrisi, topoğrafyası vb diğer fiziki özellikleri, bölgeye olan yönelim, talep durumu, tercih edilirliliği ve algılanabilirliği parametreleri çerçevesinde; bölgedeki satılık emsal araştırmaları dikkate alınarak sonuç değere ulaşılmış ve Nihai Değer Takdiri yapılmıştır.

<b>335 Ada 1 Parsel Hisse Değeri</b>		
<b>Hisse Yüz Ölçümü (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Birim Değeri (TL/M<sup>2</sup>)</b>	<b>Yuvarlatılmış Değer (TL)</b>
<b>4.186,88</b>	<b>8.144,56</b>	<b>34.100.000,00</b>

<b>335 Ada 1 Parsel Hisse Değeri</b>		
<b>Hisse Yüz Ölçümü (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Birim Değeri (TL/M<sup>2</sup>)</b>	<b>Yuvarlatılmış Değer (TL)</b>
<b>3.894</b>	<b>7.782,49</b>	<b>30.305.000,00</b>

<b>13407 Ada 1 Parsel Hisse Değeri</b>		
<b>Hisse Yüz Ölçümü (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Birim Değeri (TL/M<sup>2</sup>)</b>	<b>Yuvarlatılmış Değer (TL)</b>
<b>84,25</b>	<b>8.487,34</b>	<b>715.000,00</b>

ADA NO	PARSEL NO	28.11.2025 DEĞER (TL)
335	1	34.100.000,00
336	1	30.305.000,00
13407	1	715.000,00
TOPLAM DEĞER		65.120.000,00

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

Değer Toplam Değer	
DOLAR KURU (\$)	42,5102
EURO KURU (£)	49,5241
<b>TOPLAM DEĞER (TL)</b>	<b>65.120.000</b>
(ALTMİŞBEŞMİLYONYÜZYİRMİBİN TÜRK LİRASI)	
DOLAR(\$)	1.531.867,65
EURO (£)	1.314.915,36
<b>KDV'li (%20) TOPLAM DEĞER (TL)</b>	<b>78.144.000</b>
(YETMİŞSEKİZMİLYONYÜZKIRKDÖRTBİN TÜRK LİRASI)	
KDV'li DOLAR (\$)	1.838.241,18
KDV'li EURO (£)	1.577.898,44

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

Gayrimenkul projesi bu raporun konusu değildir.

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

ANTALYA İLİ, AKSU İLÇESİ, SOĞUCAKSU MAHALLESİ, 335 ADA 1 PARSEL 1097/1200 HİSSESİNE, 336 ADA 1 PARSEL 1947/3197 HİSSESİNE VE 13407 ADA 1 PARSEL 113/640 HİSSESİNE SAHİP GOLDA GIDA SANAYİ VE TİCARET A.Ş. HİSSESİNE DÜŞEN 03.12.2025 TARİHLİ **TOPLAM NİHAİ DEĞERİ; 65.120.000,00-TL (ALTMİŞBEŞMİLYONYÜZYİRMİBİN.-TÜRKLİRASI),** olabileceği öngörülmektedir.  
**SİGORTAYA ESAS DEĞER: 0 TL**

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

<p>Ekrem Can ÇAKIR Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No: 407522)</p>	<p>Harun Ümit YAŞAR Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402262)</p>
---	--

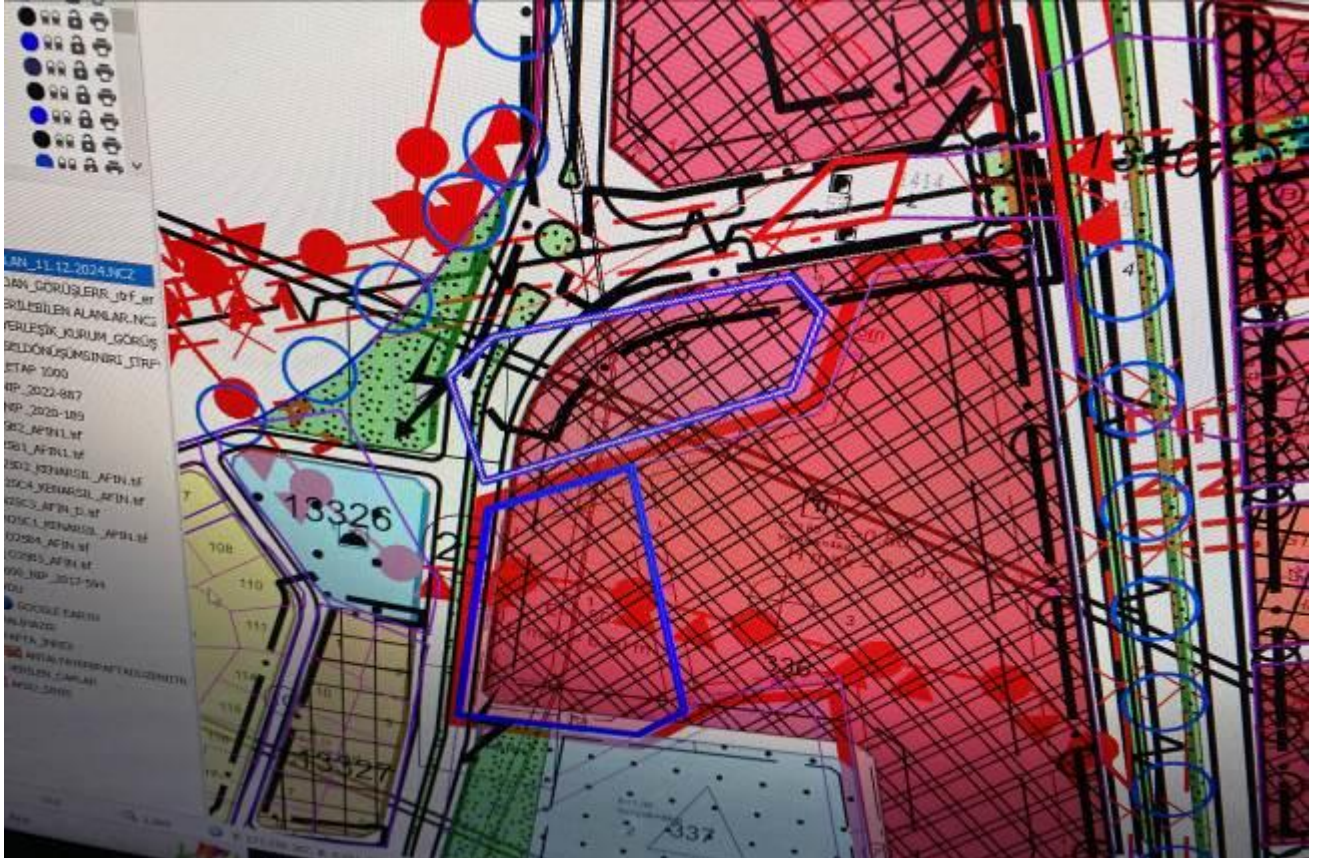
## **BÖLÜM 11**

### **EKLER**

#### **11.1 Fotoğraflar**







Antalya  
Aksu  
Soğucaksu  
335  
1  
Sorgula

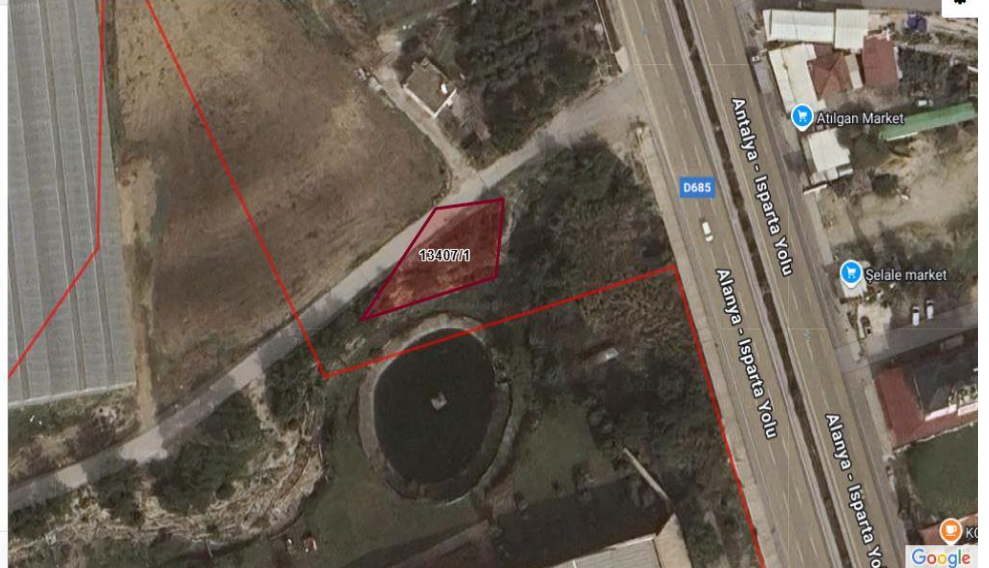
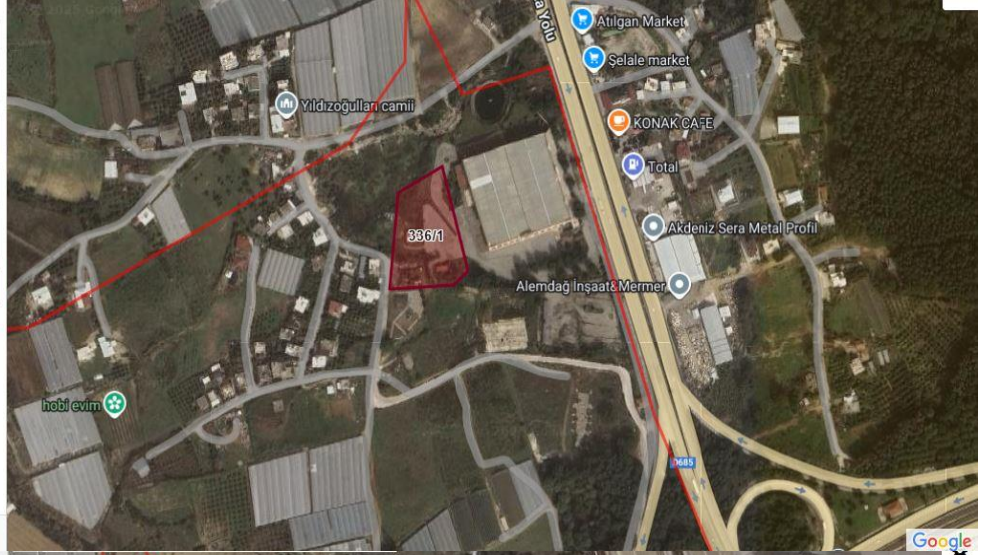
cbs@tkgm.gov.tr

Antalya  
Aksu  
Soğucaksu  
336  
1  
Sorgula

cbs@tkgm.gov.tr

Antalya  
Aksu  
Soğucaksu  
13407  
1  
Sorgula

cbs@tkgm.gov.tr



BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 19-11-2025-11:21



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

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
178425583275	20251119-1282-F05174	58327

## TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	335/1
Taşınmaz Kimlik No:	16629594	AT Yüzölçüm(m2):	4580.00
İl/İlçe:	ANTALYA/AKSU	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Aksu(ANTALYA)	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	SOĞUCAKSU Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	5/426	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

## TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/l	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: Tarım Reformu Genel Müdürlüğünün 8817180 sayılı yazısına istinaden Parsel Serik Ovası Koruma Alanları içerisindedir. Onaylanmış imar planları ile onaylı köy yerleşim alanları içerisinde kalmaması halinde 5403 SK kapsamında izin almadan tarımsal üretim	(SN:6385903) ANTALYA KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ	Aksu(ANTALYA) - 02-08-2024 14:50 - 25382	

1 / 3

amacı dışında kullanılamaz. ) Tarih: - Sayı: -( Şablon: Diğer)	VKN:1516549184
--	----------------

## MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
38805051	(SN:37661624) DÖNDÜ : Kızı	-	19/2400	36.26	4580.00	İmar (TSM) 19-08-1997 6948	-
38805052	(SN:37661625) AYŞENA : Kızı	-	19/2400	36.26	4580.00	İmar (TSM) 19-08-1997 6948	-
38805053	(SN:37661626) ZEYNEP : Kızı	-	18/2400	34.35	4580.00	İmar (TSM) 19-08-1997 6948	-
38805054	(SN:37661627) ZEYNEP : Kızı	-	60/2400	114.50	4580.00	İmar (TSM) 19-08-1997 6948	-
38805055	(SN:37661628) HASAN : Oğlu	-	60/2400	114.50	4580.00	İmar (TSM) 19-08-1997 6948	-
38805056	(SN:37661629) FATMA : Kızı	-	30/2400	57.25	4580.00	İmar (TSM) 19-08-1997 6948	-
450199630	(SN:8083115) GOLDA GIDA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1097/1200	4186.88	4580.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 11-10-2018 14770	-

2 / 3

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;  
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) Sz\_3CmyTeBJ kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 19-11-2025-11:21



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

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
178425583275	20251119-1282-F05174	58327

**TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	336/1
Taşınmaz Kimlik No:	16627038	AT Yüzölçüm(m2):	6394.00
İl/ilçe:	ANTALYA/AKSU	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Aksu(ANTALYA)	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	SOĞUCAKSU Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	5/427	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

**TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ**

Ş/B/l	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: Tarım Reformu Genel Müdürlüğünün 8817180 sayılı yazısına istinaden Parsel Serik Ovası Koruma Alanları içerisindedir. Onaylanmış imar planları ile onaylı köy yerleşim alanları içerisinde kalmaması halinde 5403 SK kapsamında izin almadan tarımsal üretim	(SN:6385903) ANTALYA KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ	Aksu(ANTALYA) - 02-08-2024 14:50 - 25382	

1 / 2

amacı dışında kullanılamaz. ) Tarih: - Sayı: -( Şablon: Diğer)	VKN:1516549184
--	----------------

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
428269145	(SN:8105503) ÇAĞDAŞ FAKTORİNG ANONİM ŞİRKETİ V	-	1250/3197	2500.00	6394.00	Satış 10-05-2018 6165	-
450199636	(SN:8083115) GOLDA GIDA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1947/3197	3894.00	6394.00	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 11-10-2018 14770	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 98Ihm2hYgKk kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 11 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 19-11-2025-11:22

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

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
178425583275	20251119-1282-F05174	58327

**TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz	Ada/Parsel:	13407/1
Taşınmaz Kimlik No:	44732156	AT Yüzölçüm(m2):	477.14
İl/İlçe:	ANTALYA/AKSU	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Aksu(ANTALYA)	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	SOĞUCAKSU Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	Tömüler	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	5/420	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Tarla

**TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ**

Ş/B/l	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: Tarım Reformu Genel Müdürlüğünün 8817180 sayılı yazısına istinaden Parsel Serik Ovası Koruma Alanları içerisindedir. Onaylanmış imar planları ile onaylı köy yerleşim alanları içerisinde kalmaması halinde 5403 SK kapsamında izin almadan tarımsal üretim	(SN:6385903) ANTALYA KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ	Aksu(ANTALYA) - 02-08-2024 14:50 - 25382	

1 / 11

	amacı dışında kullanılamaz. ) Tarih: - Sayı: -( Şablon: Diğer)	VKN:1516549184	
Beyan	İmar düzenlemesine alınmıştır.( Şablon: 3194/18.Maddeye göre İmar Düzenlemesine Alınma Belirtmesi)		Aksu(ANTALYA) - 07-06-2022 16:46 - 16524

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
126945682	(SN:37773443) DÖNDÜ : Kızı	-	40/5120	3.73	477.14	Kütük Sayfalarının Kapatılması İşlemi 18-02-2011 997	-
126945683	(SN:37773445) AYŞENA : Kızı	-	40/5120	3.73	477.14	Kütük Sayfalarının Kapatılması İşlemi 18-02-2011 997	-
126945684	(SN:37773448) ZEYNEP : Kızı	-	40/5120	3.73	477.14	Kütük Sayfalarının Kapatılması İşlemi 18-02-2011 997	-
126945685	(SN:37773450) ZEYNEP : Kızı	-	129/5120	12.02	477.14	Kütük Sayfalarının Kapatılması İşlemi 18-02-2011	-

2 / 11

126945686	(SN:37773451) HASAN : Oğlu	-	128/5120	11.93	477.14	997 Kütük Sayfalarının Kapatılması İşlemi 18-02-2011 997	-
126945687	(SN:37773452) FATMA : Kızı	-	64/5120	5.96	477.14	Kütük Sayfalarının Kapatılması İşlemi 18-02-2011 997	-
591447783	(SN:175739966) NAZLI YILDIZ : OSMAN Kızı	98620427	1/200	2.39	477.14	İntikal 05-07-2021 15001	-
591447784	(SN:162749486) RAMAZAN YILDIZ : OSMAN Oğlu	98620427	1/200	2.39	477.14	İntikal 05-07-2021 15001	-
591447785	(SN:169779596) VELİ YILDIZ : OSMAN Oğlu	98620427	1/200	2.39	477.14	İntikal 05-07-2021 15001	-
591447786	(SN:163484345) İRAZ CELBİŞ : OSMAN Kızı	98620427	1/200	2.39	477.14	İntikal 05-07-2021 15001	-
591447787	(SN:183149891) NAZLI YILDIZ : ABDULLAH Kızı	98620427	13/9600	0.65	477.14	İntikal 05-07-2021 15001	-
591447788	(SN:168599992) OSMAN YILDIZ : ABDULLAH Oğlu	98620427	13/9600	0.65	477.14	İntikal 05-07-2021 15001	-
591447789	(SN:165712952) AYŞE YILDIZ :	98620427	13/9600	0.65	477.14	İntikal	-

3 / 11

	ABDULLAH Kızı					05-07-2021 15001	
591447790	(SN:172415547) GÜL HATİCE YILDIZ : HÜSEYİN Kızı	98620427	3/3200	0.45	477.14	İntikal 05-07-2021 15001	-
591447858	(SN:182666652) ELİF YILDIZ : ALİ Kızı	98620427	1/40	11.93	477.14	İntikal 05-07-2021 15001	-
591447859	(SN:181404015) FATMA ORHAN : ALİ Kızı	98620427	1/120	3.98	477.14	İntikal 05-07-2021 15001	-
591447860	(SN:166338100) MUSTAFA YILDIZ : ALİ Oğlu	98620427	1/120	3.98	477.14	İntikal 05-07-2021 15001	-
591447861	(SN:166041384) MUSA YILDIZ : ALİ Oğlu	98620427	1/120	3.98	477.14	İntikal 05-07-2021 15001	-
591447862	(SN:176305201) DURDU YILDIZ : ALİ Kızı	98620427	1/120	3.98	477.14	İntikal 05-07-2021 15001	-
591447863	(SN:182666702) RAZİYE DEMİRKAPLAN : ALİ Kızı	98620427	1/120	3.98	477.14	İntikal 05-07-2021 15001	-
591447864	(SN:173863940) NEŞE ATMACA : ALİ Kızı	98620427	1/120	3.98	477.14	İntikal 05-07-2021 15001	-
591447865	(SN:173898193) ÜNZÜLE ÇELİK : ALİ Kızı	98620427	1/120	3.98	477.14	İntikal 05-07-2021 15001	-
591447866	(SN:173864163) GÜSSÜN SONYÜKSEK : ALİ Kızı	98620427	1/120	3.98	477.14	İntikal 05-07-2021 15001	-

4 / 11

591447867	(SN:182666726) AYŞE ÇELİK : ALİ Kızı	98620427	1/120	3.98	477.14	İntikal 05-07-2021 15001	-
591447868	(SN:37773463) CENNET YILDIZ : MUSTAFA Kızı	98620427	1/40	11.93	477.14	İntikal 05-07-2021 15001	-
591447869	(SN:37773466) AHMET YILDIZ : MUSTAFA Oğlu	98620427	1/40	11.93	477.14	İntikal 05-07-2021 15001	-
591447870	(SN:38993911) ZEYFİ YILDIZ : MUSTAFA Kızı	98620427	1/40	11.93	477.14	İntikal 05-07-2021 15001	-
798593946	(SN:8319143) KOMYAPI İNŞAAT ANONİM ŞİRKETİ V	-	2751/5120	256.37	477.14	Satış 01-02-2024 7202	-
806128036	(SN:8083115) GOLDA GIDA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	113/640	84.25	477.14	Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması 29-02-2024 8072	-

**MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ**

Ş/B/l	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih- Yevmiye	Terkin Sebebi- Tarih- Yevmiye
Serh	HACİZ:26/12/2001 Y:11275 :(ANT. 4. İCRA MÜD.NÜN 26/12/2001 TARİH 2001/6110 SAYI YAZISI GEREĞİ OSMAN YILDIZ DAN RAMAZAN YILDIZ VE ABDULLAH YILDIZ A İNTİKAL EDECEK HİSSESİ)	NAZLI YILDIZ		Antalya 4.Bölge (Birleştirildi) - 26-12-2001 00:00 - 11275	

5 / 11

Serh	Mirasçılar ve 3. Kişiler Üzerine Konacak Haciz: Serik İcra Dairesi nin 26/12/2020 tarih 2019/433 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile Abdullah Yıldız hissesi üzerine Borç: 7532.76 TL. (Alacaklı: Mehmet Erdem)	NAZLI YILDIZ		Aksu(ANTALYA) - 26-12-2020 21:21 - 20370
Serh	Mirasçılar ve 3. Kişiler Üzerine Konacak Haciz: Antalya 9. İcra Dairesi nin 04/03/2021 tarih 2016/1184 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile Abdullah Yıldız hissesi üzerine Borç: 5187.79 TL. (Alacaklı: ÇIK Akdeniz Elektrik Perakende Satış A.Ş.)	NAZLI YILDIZ		Aksu(ANTALYA) - 05-03-2021 09:06 - 5539
Serh	HACİZ:26/12/2001 Y: 11275 :(ANT. 4. İCRA MÜD.NÜN 26/12/2001 TARİH 2001/6110 SAYI YAZISI GEREĞİ OSMAN YILDIZ DAN RAMAZAN YILDIZ VE ABDULLAH YILDIZ A İNTİKAL EDECEK HİSSESİ)	RAMAZAN YILDIZ		Antalya 4.Bölge (Birleştirildi) - 26-12-2001 00:00 - 11275
Serh	Mirasçılar ve 3. Kişiler Üzerine Konacak Haciz: Serik İcra Dairesi nin 26/12/2020 tarih 2019/433 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile Abdullah Yıldız hissesi üzerine Borç: 7532.76 TL. (Alacaklı: Mehmet Erdem)	RAMAZAN YILDIZ		Aksu(ANTALYA) - 26-12-2020 21:21 - 20370
Serh	Mirasçılar ve 3. Kişiler Üzerine Konacak Haciz: Antalya 9. İcra Dairesi nin 04/03/2021 tarih 2016/1184 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile Abdullah Yıldız hissesi üzerine Borç: 5187.79 TL. (Alacaklı: ÇIK Akdeniz Elektrik Perakende Satış A.Ş.)	RAMAZAN YILDIZ		Aksu(ANTALYA) - 05-03-2021 09:06 - 5539
Serh	HACİZ:26/12/2001 Y: 11275 :(ANT. 4. İCRA MÜD.NÜN 26/12/2001 TARİH 2001/6110 SAYI YAZISI GEREĞİ OSMAN YILDIZ DAN	VELİ YILDIZ		Antalya 4.Bölge (Birleştirildi) - 26-12-2001 00:00 -

6 / 11

	RAMAZAN YILDIZ VE ABDULLAH YILDIZ A İNTİKAL EDECEK HİSSESİ)			11275
Serh	Mirasçılar ve 3. Kişiler Üzerine Konacak Haciz: Serik İcra Dairesi nin 26/12/2020 tarih 2019/433 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile Abdullah Yıldız hissesi üzerine Borç: 7532.76 TL. (Alacaklı: Mehmet Erdem)	VELİ YILDIZ		Aksu(ANTALYA) - 26-12-2020 21:21 - 20370
Serh	Mirasçılar ve 3. Kişiler Üzerine Konacak Haciz: Antalya 9. İcra Dairesi nin 04/03/2021 tarih 2016/1184 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile Abdullah Yıldız hissesi üzerine Borç: 5187.79 TL. (Alacaklı: ÇIK Akdeniz Elektrik Perakende Satış A.Ş.)	VELİ YILDIZ		Aksu(ANTALYA) - 05-03-2021 09:06 - 5539
Serh	HACİZ:26/12/2001 Y: 11275 :(ANT. 4. İCRA MÜD.NÜN 26/12/2001 TARİH 2001/6110 SAYI YAZISI GEREĞİ OSMAN YILDIZ DAN RAMAZAN YILDIZ VE ABDULLAH YILDIZ A İNTİKAL EDECEK HİSSESİ)	IRAZ CELBİŞ		Antalya 4.Bölge (Birleştirildi) - 26-12-2001 00:00 - 11275
Serh	Mirasçılar ve 3. Kişiler Üzerine Konacak Haciz: Serik İcra Dairesi nin 26/12/2020 tarih 2019/433 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile Abdullah Yıldız hissesi üzerine Borç: 7532.76 TL. (Alacaklı: Mehmet Erdem)	IRAZ CELBİŞ		Aksu(ANTALYA) - 26-12-2020 21:21 - 20370
Serh	Mirasçılar ve 3. Kişiler Üzerine Konacak Haciz: Antalya 9. İcra Dairesi nin 04/03/2021 tarih 2016/1184 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile Abdullah Yıldız hissesi üzerine Borç: 5187.79 TL. (Alacaklı: ÇIK Akdeniz Elektrik Perakende Satış A.Ş.)	IRAZ CELBİŞ		Aksu(ANTALYA) - 05-03-2021 09:06 - 5539

7 / 11

Serh	HACİZ:26/12/2001 Y: 11275 :(ANT. 4. İCRA MÜD.NÜN 26/12/2001 TARİH 2001/6110 SAYI YAZISI GEREĞİ OSMAN YILDIZ DAN RAMAZAN YILDIZ VE ABDULLAH YILDIZ A İNTİKAL EDECEK HİSSESİ)	NAZLI YILDIZ		Antalya 4.Bölge (Birleştirildi) - 26-12-2001 00:00 - 11275
Serh	Mirasçılar ve 3. Kişiler Üzerine Konacak Haciz: Serik İcra Dairesi nin 26/12/2020 tarih 2019/433 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile Abdullah Yıldız hissesi üzerine Borç: 7532.76 TL. (Alacaklı: Mehmet Erdem)	NAZLI YILDIZ		Aksu(ANTALYA) - 26-12-2020 21:21 - 20370
Serh	Mirasçılar ve 3. Kişiler Üzerine Konacak Haciz: Antalya 9. İcra Dairesi nin 04/03/2021 tarih 2016/1184 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile Abdullah Yıldız hissesi üzerine Borç: 5187.79 TL. (Alacaklı: Çık Akdeniz Elektrik Perakende Satış A.Ş.)	NAZLI YILDIZ		Aksu(ANTALYA) - 05-03-2021 09:06 - 5539
Serh	HACİZ:26/12/2001 Y: 11275 :(ANT. 4. İCRA MÜD.NÜN 26/12/2001 TARİH 2001/6110 SAYI YAZISI GEREĞİ OSMAN YILDIZ DAN RAMAZAN YILDIZ VE ABDULLAH YILDIZ A İNTİKAL EDECEK HİSSESİ)	OSMAN YILDIZ		Antalya 4.Bölge (Birleştirildi) - 26-12-2001 00:00 - 11275
Serh	Mirasçılar ve 3. Kişiler Üzerine Konacak Haciz: Antalya 9. İcra Dairesi nin 04/03/2021 tarih 2016/1184 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile Abdullah Yıldız hissesi üzerine Borç: 5187.79 TL. (Alacaklı: Çık Akdeniz Elektrik Perakende Satış A.Ş.)	OSMAN YILDIZ		Aksu(ANTALYA) - 05-03-2021 09:06 - 5539
Serh	HACİZ:26/12/2001 Y: 11275 :(ANT. 4. İCRA MÜD.NÜN 26/12/2001 TARİH 2001/6110 SAYI YAZISI GEREĞİ OSMAN YILDIZ DAN RAMAZAN YILDIZ VE ABDULLAH YILDIZ A	AYŞE YILDIZ		Antalya 4.Bölge (Birleştirildi) - 26-12-2001 00:00 - 11275

8 / 11

	İNTİKAL EDECEK HİSSESİ)			
Serh	Mirasçılar ve 3. Kişiler Üzerine Konacak Haciz: Antalya 9. İcra Dairesi nin 04/03/2021 tarih 2016/1184 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile Abdullah Yıldız hissesi üzerine Borç: 5187.79 TL. (Alacaklı: Çık Akdeniz Elektrik Perakende Satış A.Ş.)	AYŞE YILDIZ		Aksu(ANTALYA) - 05-03-2021 09:06 - 5539
Serh	HACİZ:26/12/2001 Y: 11275 :(ANT. 4. İCRA MÜD.NÜN 26/12/2001 TARİH 2001/6110 SAYI YAZISI GEREĞİ OSMAN YILDIZ DAN RAMAZAN YILDIZ VE ABDULLAH YILDIZ A İNTİKAL EDECEK HİSSESİ)	GÜL HATİCE YILDIZ		Antalya 4.Bölge (Birleştirildi) - 26-12-2001 00:00 - 11275
Serh	Mirasçılar ve 3. Kişiler Üzerine Konacak Haciz: Serik İcra Dairesi nin 26/12/2020 tarih 2019/433 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile Abdullah Yıldız hissesi üzerine Borç: 7532.76 TL. (Alacaklı: Mehmet Erdem)	GÜL HATİCE YILDIZ		Aksu(ANTALYA) - 26-12-2020 21:21 - 20370
Serh	Mirasçılar ve 3. Kişiler Üzerine Konacak Haciz: Antalya 9. İcra Dairesi nin 04/03/2021 tarih 2016/1184 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile Abdullah Yıldız hissesi üzerine Borç: 5187.79 TL. (Alacaklı: Çık Akdeniz Elektrik Perakende Satış A.Ş.)	GÜL HATİCE YILDIZ		Aksu(ANTALYA) - 05-03-2021 09:06 - 5539
Serh	Kamu Haczi : AKSU BELEDİYESİ MALİ HİZMETLER MÜDÜRLÜĞÜ nin 12/04/2016 tarih 2253 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 1 TL (Alacaklı: 0)	ELİF YILDIZ		Aksu(ANTALYA) - 18-04-2016 12:27 - 5436
Serh	İhtiyati Tedbir: ANTALYA 5.SULH HUKUK MAHKEMESİ nin 05/09/2023 tarih 2023/1270 ESAS sayılı Mahkeme	ELİF YILDIZ		Aksu(ANTALYA) - 06-09-2023 11:58 - 31097

9 / 11

	Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: vesayet şerhi )			
Serh	Kamu Haczi : AKSU BELEDİYESİ MALİ HİZMETLER MÜDÜRLÜĞÜ nin 12/04/2016 tarih 2253 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 1 TL (Alacaklı : 0)	FATMA ORHAN		Aksu(ANTALYA) - 18-04-2016 12:27 - 5436
Serh	Kamu Haczi : AKSU BELEDİYESİ MALİ HİZMETLER MÜDÜRLÜĞÜ nin 12/04/2016 tarih 2253 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 1 TL (Alacaklı : 0)	MUSTAFA YILDIZ		Aksu(ANTALYA) - 18-04-2016 12:27 - 5436
Serh	Kamu Haczi : AKSU BELEDİYESİ MALİ HİZMETLER MÜDÜRLÜĞÜ nin 12/04/2016 tarih 2253 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 1 TL (Alacaklı : 0)	MUSA YILDIZ		Aksu(ANTALYA) - 18-04-2016 12:27 - 5436
Serh	Kamu Haczi : AKSU BELEDİYESİ MALİ HİZMETLER MÜDÜRLÜĞÜ nin 12/04/2016 tarih 2253 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 1 TL (Alacaklı : 0)	DURDU YILDIZ		Aksu(ANTALYA) - 18-04-2016 12:27 - 5436
Serh	Kamu Haczi : AKSU BELEDİYESİ MALİ HİZMETLER MÜDÜRLÜĞÜ nin 12/04/2016 tarih 2253 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 1 TL (Alacaklı : 0)	RAZİYE DEMIRKAPLAN		Aksu(ANTALYA) - 18-04-2016 12:27 - 5436
Serh	Kamu Haczi : AKSU BELEDİYESİ MALİ HİZMETLER MÜDÜRLÜĞÜ nin 12/04/2016 tarih 2253 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 1 TL (Alacaklı : 0)	NEŞE ATMACA		Aksu(ANTALYA) - 18-04-2016 12:27 - 5436
Serh	Kamu Haczi : AKSU BELEDİYESİ MALİ HİZMETLER MÜDÜRLÜĞÜ nin 12/04/2016 tarih 2253 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 1 TL (Alacaklı : 0)	ÜNZÜLE ÇELİK		Aksu(ANTALYA) - 18-04-2016 12:27 - 5436
Serh	Kamu Haczi : AKSU BELEDİYESİ MALİ HİZMETLER MÜDÜRLÜĞÜ nin 12/04/2016 tarih 2253 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 1 TL (Alacaklı : 0)	GÜSSÜN SONYÜKSEK		Aksu(ANTALYA) - 18-04-2016 12:27 - 5436

10 / 11

	ile. Borç : 1 TL (Alacaklı : 0)			
Serh	Kamu Haczi : AKSU BELEDİYESİ MALİ HİZMETLER MÜDÜRLÜĞÜ nin 12/04/2016 tarih 2253 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 1 TL (Alacaklı : 0)	AYŞE ÇELİK		Aksu(ANTALYA) - 18-04-2016 12:27 - 5436

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) eu4BSrrgc3a kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



11 / 11


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

<b>Adı-Soyadı:</b> Ekrem Can ÇAKIR			
<b>Eğitim Durumu:</b> Aksaray Üniversitesi/ İ.İ.B. Fakültesi İşletme Bölümü			
<b>Mesleği ve Görev Unvanı:</b> Gayrimenkul Değerleme Uzmanı			
DAHA ÖNCE ÇALIŞTIĞI İŞYERLERİ			
	Giriş-Ayrılış Tarihi	Görev Unvanı	Kuruluşun Unvanı
1-	26.03.2018/	Lis.Değ. Uzmanı	24 Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
2-	26.12.2017 18.03.2018	Lis.Değ. Uzmanı	Kent Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
3-	01.11.2016 09.10.2017	Lis.Değ. Uzmanı	24 Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
4-	26.01.2016 01.11.2016	Lis.Değ. Uzmanı	Form Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

**Sorumlu Değerleme Uzmanı**

<b>Adı-Soyadı:</b> Harun Ümit Yaşar			
<b>Eğitim Durumu:</b> Cumhuriyet Üniversitesi Mühendislik Fakültesi			
<b>Mesleği ve Görev Unvanı:</b> Makine Mühendisi / Sorumlu Değerleme Uzmanı			
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

  
Sermaye Piyasası  
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kurulu


Tarih : 03.01.2018 No : 407522


**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

**Ekrem Can ÇAKIR**

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
Levent HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

  
Tuba ERTUGAY YILDIZ  
GENEL MÜDÜR



  
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ  
THE TURKISH ASSOCIATION OF APPRAISERS

**MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ**

Belge Tarihi: 07.06.2022 Belge No: 2022-01.2348

**Sayın Ekrem Can ÇAKIR**  
(T.C. Kimlik No: 43579584960 - Lisans No: 407522)

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

  
İbrahim Cihan KURTULAN  
Başkan Vekili

  
Yaşar BAHÇECİ  
Başkan



Tarih : 14.02.2013

No : 402262

## GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

**Harun Ümit YAŞAR**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
Serkan KARABACAK  
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI

  
Bekir Yener YILDIRIM  
GENEL MÜDÜR



## MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 24.12.2019

Belge No: 2019-01.2768

**Sayın Harun Ümit YAŞAR**

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

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

  
Doruk KARŞI  
Genel Sekreter

  
Encan AYDOĞDU  
Başkan