

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



### **BERA HOLDİNG A.Ş.**

**Kastamonu İli, Devrekani İlçesi, Şeyhbalı Köyü, Ortaklık Mevkiinde bulunan Golda Gıda Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi Mülkiyetindeki 142 ada 60 No.lu "Tarla" vasıflı taşınmazın Güncel Değer Tespiti**

Tarih: 03.12.2025

Rapor No: 2025.BR.46

<b>RAPORU TALEP EDEN (İLGİLİ KİŞİ/ KURUM)</b>	BERA HOLDİNG A.Ş.
<b>TAŞINMAZIN NİTELİĞİ</b>	Kastamonu İli, Devrekani İlçesi, Şeyhbalı Köyü, Ortaklık Mevkiinde bulunan Golda Gıda Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi Mülkiyetindeki 142 ada 60 nolu "Tarla" vasıflı taşınmazdır.
<b>TAŞINMAZIN ADRESİ</b>	Rapora konu taşınmaz, Kastamonu İli, Devrekani İlçesi, Şeyhbalı Köyü, Ortaklık Mevkiinde, 142 ada 60 parselde, güneyden kuzey yöne doğru ilerlerken Şeyhbalı Köyünün sağında, yola cepheli olarak konumludur.
<b>RAPOR NO</b>	2025.BR.46
<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>	Kastamonu İli, Devrekani İlçesi, Şeyhbalı Köyü, Ortaklık Mevkiinde bulunan Golda Gıda Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi Mülkiyetindeki 142 ada 60 No.lu Parselin Günümüz Ekonomik Koşullarında Değer Tespiti
<b>İMAR DURUMU</b>	Devrekani Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde alınan bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmaz, 1/1000 Ölçekli Uygulama ve 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı kapsamı dışında yer alan kadastro parseldir. Taşınmaz tarla vasıflıdır.
<b>KISITLILIK HUSUSU</b>	İlgili resmi kurumlarda ve Tapu Müdürlüğü'nde yapılan incelemelere göre değerlendirme konusu taşınmazların yasal ve fiili tasarrufunu kısıtlayıcı herhangi bir husus bulunmamaktadır.
<b>RUHSATLI ALAN BİLGİSİ</b>	İlgili resmi kurumlarda yapılan incelemelere göre değerlendirme konusu parsel üzerinde yapılaşma mevcut değildir. Ayrıca taşınmazlar için hazırlanmış/ onaylanmış herhangi bir yasal evrak ilgili resmi kurumlarda bulunmamaktadır.
<b>PİYASA DEĞERİ</b>	<b>TOPLAM DEĞER: 575.000,00 TL (BEŞÜZYETMİŞBEŞBİNTÜRLİRASI) – SİGORTAYA ESAS DEĞER: 0,00 TL</b>
<b>RAPORU DÜZENLEYEN RAPORU KONTROL EDEN</b>	Furkan KARAOSMANOĞLU (Değerleme Uzmanı) Harun Ümit YAŞAR (Sorumlu Değerleme Uzmanı)

Raporda sunulan bulguların Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu;

Analizlerin ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu;

Değerleme Uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını;

Değerlemenin ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini;

Değerleme Uzmanının, mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu;

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

Değerleme Uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini;

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

## 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 Kastamonu İli
  - 4.2.2 Devrekani İlçesi
  - 4.2.3 Gayrimenkulün yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri

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

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

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

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

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

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

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

### **8.1 Değerlemede Kullanılan Yöntemler**

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

#### **8.1.2 Gelir Yaklaşımı**

#### **8.1.3 Maliyet Yaklaşımı**

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

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

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

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

#### **8.2.2 Gelir Yaklaşımı**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **9.5 KDV Oranları**

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

## **BÖLÜM 10: SONUÇ**

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

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

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

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

## **BÖLÜM 11: EKLER**

### **11.1 Fotoğraflar**

### **11.2 Özgeçmişler**

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

## **BÖLÜM 1**

### **RAPOR BİLGİLERİ**

#### **1.1 Rapor Tarihi ve Numarası**

Tarih: 03.12.2025

Rapor No: 2025.BR.46

#### **1.2 Rapor Türü**

Bu rapor BERA HOLDİNG A.Ş. talebi üzerine Kastamonu İli, Devrekani İlçesi, Şeyhbalı Köyü, Ortaklık Mevkiinde bulunan Golda Gıda Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi Mülkiyetindeki 142 ada 60 No.lu Parselin Günümüz Ekonomik Koşullarında Piyasa Değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

#### **1.3 Raporu Hazırlayanlar**

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

#### **1.4 Değerleme Tarihi**

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

#### **1.5 Dayanak Sözleşmesi**

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

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

Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir faktör oluşmamıştır.

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

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

#### **Müşteri Bilgileri**

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

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

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

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

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

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

### Düzenli Likiditasyon Değeri

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

### Zorunlu Likiditasyon Değeri

Halka açık düzenlenen bir açık arttırmada, ekonomik trendler ve zorunlu satış koşulları göz önünde bulundurularak, gayrimenkul için belirlenen en olası nakit değerdir. Zorunlu 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>İli</b>	:	Kastamonu
<b>İlçesi</b>	:	Devrekani
<b>Bucağı</b>	:	-
<b>Mahallesi</b>	:	-
<b>Köyü</b>	:	Şeyhbalı
<b>Sokağı</b>	:	-
<b>Mevkii</b>	:	Ortaklık
<b>Pafta No.</b>	:	E31C11D
<b>Ada No.</b>	:	142
<b>Parsel No.</b>	:	60
<b>Yüzölçümü</b>	:	2.705,91 m <sup>2</sup>
<b>Hisse</b>	:	1/1
<b>Niteliği</b>	:	Tarla
<b>Maliği</b>	:	GOLDA GIDA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
<b>Tarihi</b>	:	08.08.2022
<b>Cilt</b>	:	6
<b>Sayfa</b>	:	526
<b>Yevmiye No</b>	:	3924
<b>Edinme Sebebi</b>	:	Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği

### **3.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri**

12.11.2025 tarihinde, saat 14:56 itibarı ile TKGM Portal WEB Tapu Hizmetlerinden alınan takbis belgesindeki bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazın tapu kayıtları üzerinde; (Takbis Belgesi Ekte Yer Almaktadır)

#### **Beyanlar Hanesinde;**

- Parsel, Kastamonu Kadirbey Ovası Koruma Alanı içerisinde. Onaylanmış imar planları ile onaylı köy yerleşik alanları içerisinde kalmaması halinde 5403 SK kapsamında izin alınmadan tarımsal üretim amacı dışında kullanılamaz. (09.06.2023 tarih 3694 yevmiye)

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

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

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

**Tapu Kayıtları Açısından Taşınmazın Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Kısıtlama Olup Olmadığına Dair Bilgi;** taşınmazın tapu kayıtlarında, taşınmazın devir ve temlik edilmesine engel oluşturabilecek herhangi bir takyidat bulunmamaktadır. Değerleme konusu taşınmaz tarla vasfında olup, 30.04.2014 tarihinde 6537 sayılı kanun ile Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu ve taşınmazın Kastamonu Kadirbey Ovası Koruma Alanı sınırları içerisinde yer alması sebebi ile ilgili kanun ve yönetmelikler ile değerlendirilmektedir.

Bu kanun kapsamında ise yapılan değişiklikler neticesinde tüm tarımsal nitelikli taşınmazların devir/haciz/intikal işlemlerinde İlçe Tarım Müdürlüğü'nün yazılı görüşünün alınması

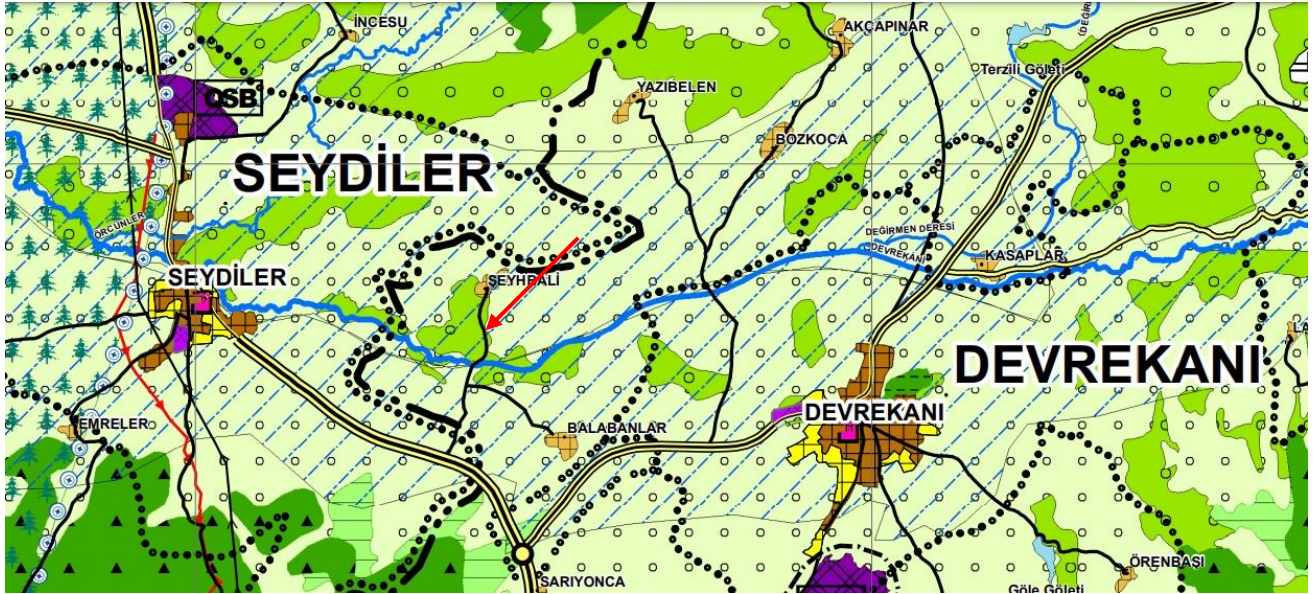
gerekmektedir. Kanun değişikliği ile taşınmazın alım satım işlemleri taşınmazın Kuru/Sulu/Dikili/Örtü Altı gibi tarımsal niteliğine ve büyüklüğüne göre sınıflandırılmıştır. Ayrıca bu sınıflandırma dışında taşınmaz malikinin aynı ilçe sınırları içerisindeki tarla vasıflı tüm taşınmazlarının büyüklükleri, ilçe tarım müdürlüğü tarafından belirlenmektedir. Bu sebeple taşınmaz için İlçe Tarım Müdürlüğünden ilgili belgelerin ve satılabilir yazısının temin edilmesi gerekmektedir. Ayrıca, taşınmazın bulunduğu bölge Kastamonu Kadirbey Ovası koruma alanı sınırları içerisinde yer almaktadır ve tarımsal üretim amacı dışında kullanılamaz beyanı bulunmaktadır.

### **3.3 Gayrimenkulün İmar Bilgileri**

Devrekani Belediyesi ve Kastamonu İl Özel İdaresi İmar Müdürlüğü' nde yapılan incelemelerde alınan bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmaz 1/1000 ölçekli Uygulama ve 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı kapsamı dışında yer almaktadır. Taşınmaz 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı kapsamında bölgesel olarak tarım arazisi ve/ veya mera-çayır alanı olarak belirlenmiş sınırlar içerisinde yer almaktadır. (1/100.000 Ölçekli ÇDP Çevre ve Şehircilik Bakanlığı resmi internet sitesinden incelenmiştir.) Ayrıca, taşınmazın bulunduğu bölge Kastamonu Kadirbey Ovası koruma alanı sınırları içerisinde yer almaktadır ve tarımsal üretim amacı dışında kullanılamaz.

### **3.4 İmar Durumu**

Devrekani Belediyesi ve Kastamonu İl Özel İdaresi İmar Müdürlüğü' nde yapılan incelemelerde alınan bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmaz 1/1000 ölçekli Uygulama ve 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı kapsamı dışında yer almaktadır. Taşınmaz 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı kapsamında bölgesel olarak tarım arazisi ve/ veya mera-çayır alanı olarak belirlenmiş sınırlar içerisinde yer almaktadır. (1/100.000 Ölçekli ÇDP Çevre ve Şehircilik Bakanlığı resmi internet sitesinden incelenmiştir.) Taşınmaz, Kastamonu Kadirbey Ovası koruma alanı sınırları içerisinde yer almaktadır ve ova koruma planı kapsamında tarımsal üretim amacı dışında herhangi bir amaç ile kullanılması kısıtlanmıştır. Taşınmazın ada/ parsel bazında konumunun doğruluğu Kadastro Müdürlüğünden kadastro paftası ve CBS Kadastral Uydu Görüntüleri incelenerek tespit edilmiştir.



### 3.5 Ruhsat ve İzinler

Değerleme konusu taşınmaz tarla vasıflı olup, parsel yapısal anlamda boş durumdadır. İlgili resmi kurumlarda yapılan incelemelerde alınan şifahi bilgilere göre 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 taşınmaz son üç yıl içerisinde alım-satımına konu olmamıştır. Değerleme konusu taşınmaz son üç yıl içerisinde, tapu kayıtlarında, malik unvan değişikliği işlemi görmüştür.

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

Değerleme konusu taşınmaz tapu kayıtları açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde herhangi bir engeli yoktur.

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

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

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

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

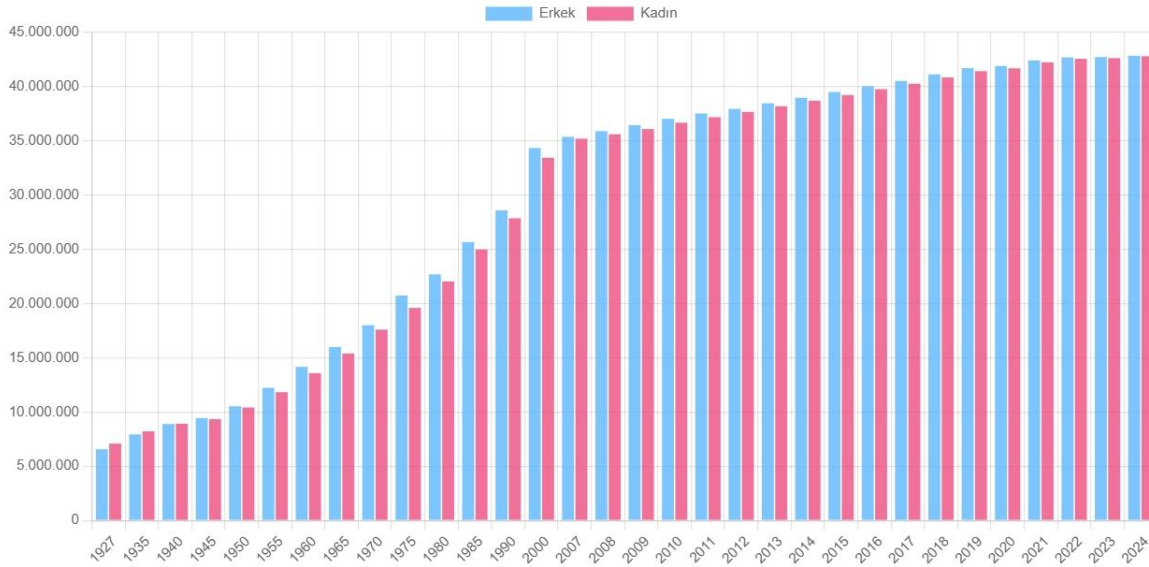
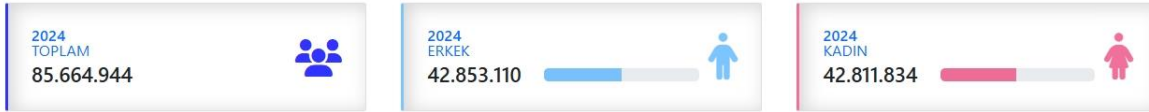
## BÖLÜM 4

### 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.

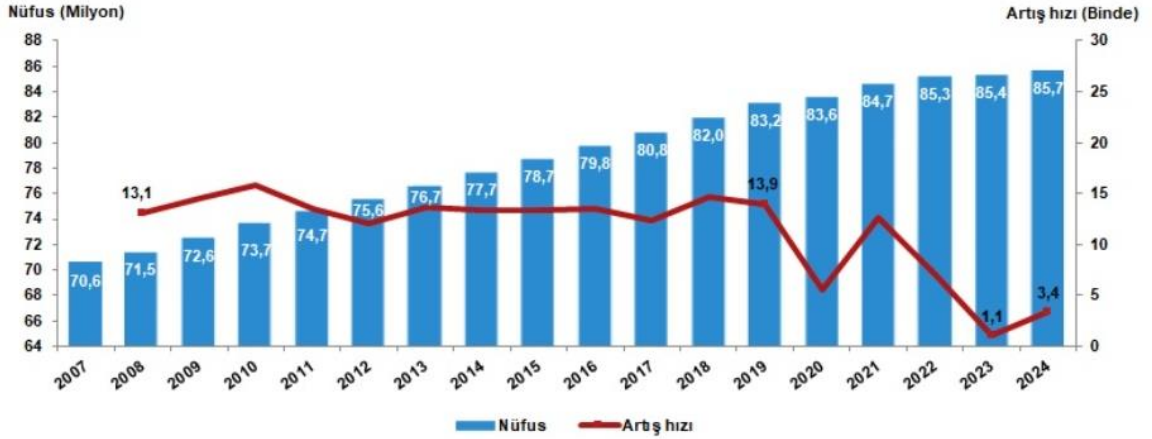


Kaynak: ADNKS

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.

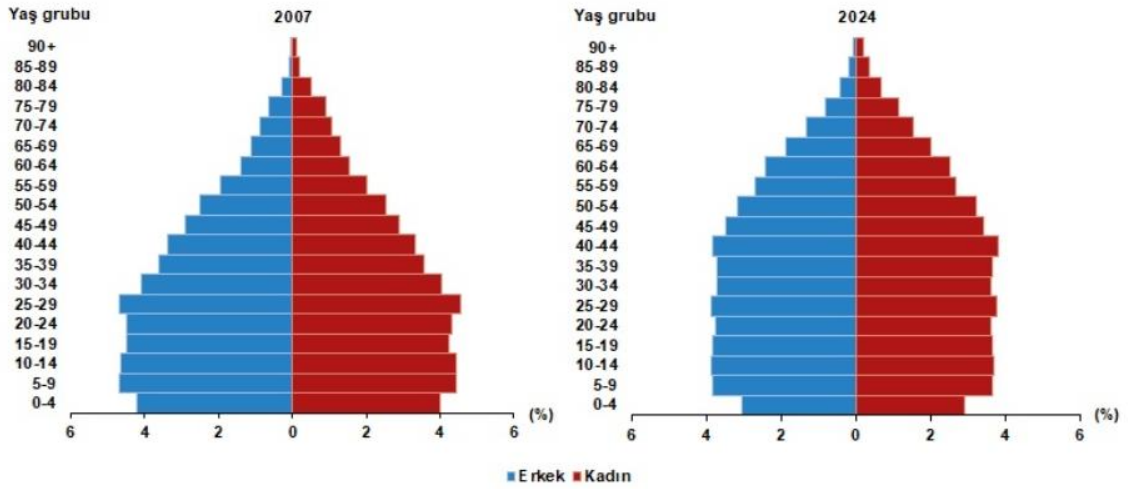
#### Nüfus ve yıllık nüfus artış hızı, 2007-2024



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 şehirlere metropollere doğru bir göç hareketi sürmektedir. 1980'lerin sonlarına kadar çoğunlukla ekonomik sebeplerle gerçekleşen göçler o tarihlerden itibaren "terör odaklı" hale gelmeye başlamıştır. Doğu ve Güneydoğu'dan 1980'lerin sonlarında kabaran göç dalgasının temelinde toplumsal-siyasal sarsıntıların ekonomik güçlüklerle eklenmesi 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.

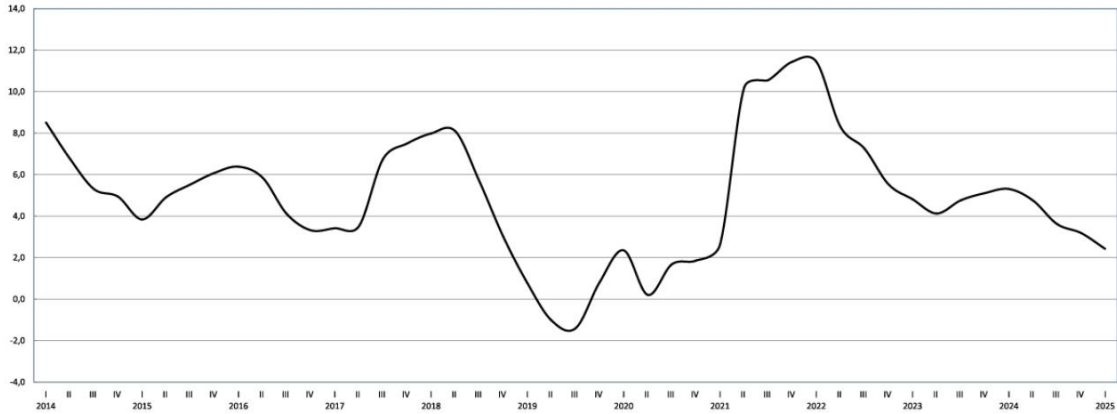
Türkiye, ekonomisine katkı sağlamak amacıyla 2017 yılında yatırım yoluyla vatandaşlık programını başlattı. Program 400.000 \$ 'lık bir gayrimenkul yatırımı karşılığında yabancı yatırımcılara vatandaşlık alma imkanı sunuyor.

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

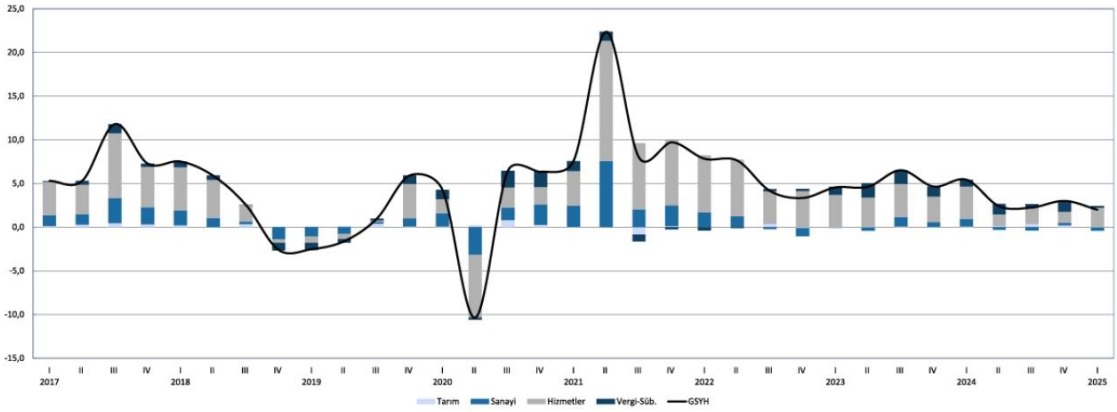
GSYH Büyüme Oranları (Bir önceki yılın aynı dönemine göre % değişim)

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.

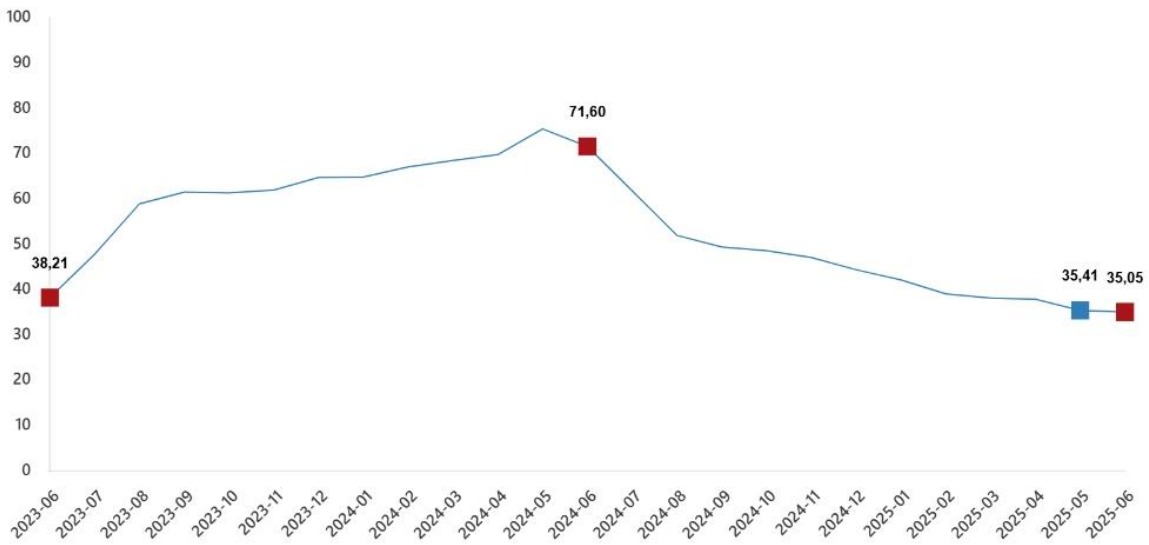
Üretim yöntemine göre cari fiyatlarla hesaplanan gayrisafi yurt içi hasıla (GSYH), 2024 yılında bir önceki yıla göre %63,5 oranında artarak 43 trilyon 410 milyar 514 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Aynı dönemde, zincirlenmiş hacim endeksine göre reel büyüme oranı ise %3,2 olmuştur. 2024 yılı itibarıyla 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

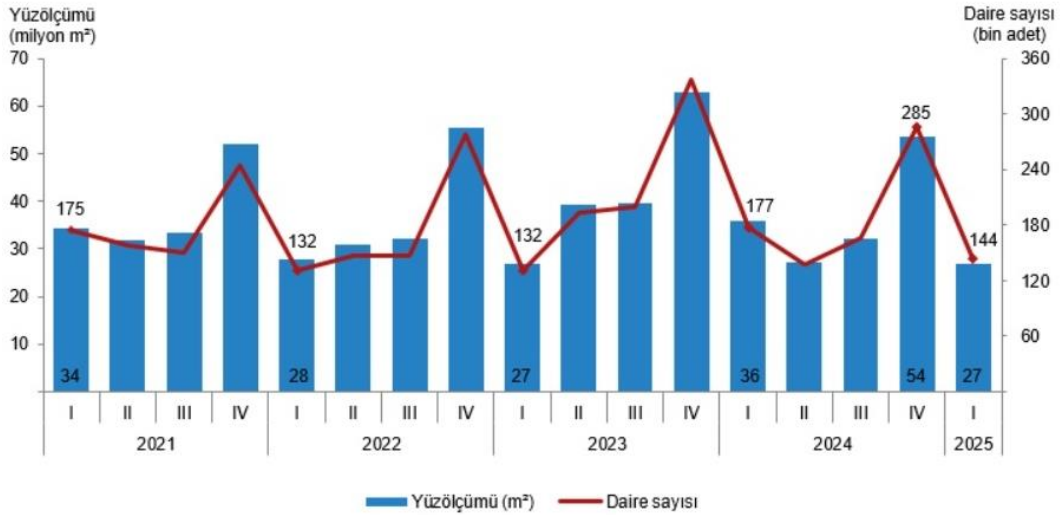
olan sektörün, bu özellikleri itibarı ile pek çok kişinin günlük yaşamına dahi nüfuz ettiği söylenebilir.

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

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



azaldı.

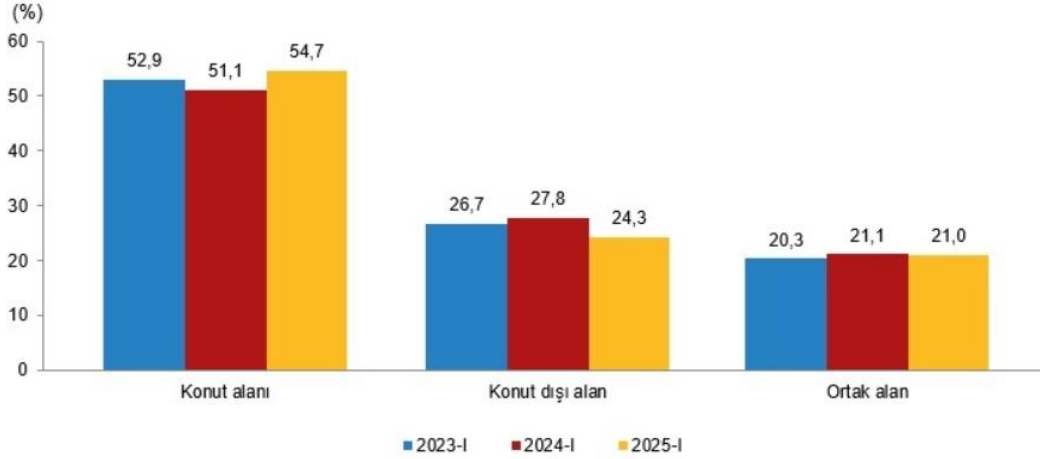
Kaynak: TÜİK

**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
2024	IV	49 168	11,0	336 403	20,8	62 785 656	13,2
		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
2025	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
	I	22 502	-21,3	143 626	-18,7	26 983 283	-24,7

Kaynak: TÜİK

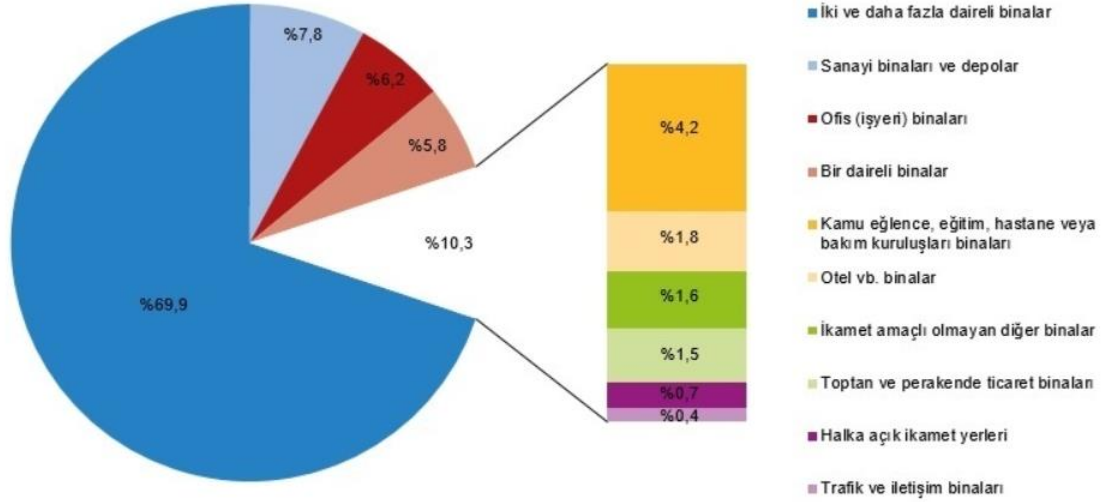
Belediyeler tarafından 2025 yılı I. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen binaların toplam yüzölçümü 27,0 milyon m<sup>2</sup> iken; bunun 14,8 milyon m<sup>2</sup>'si konut, 6,6 milyon m<sup>2</sup>'si konut dışı ve 5,7 milyon m<sup>2</sup>'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

**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



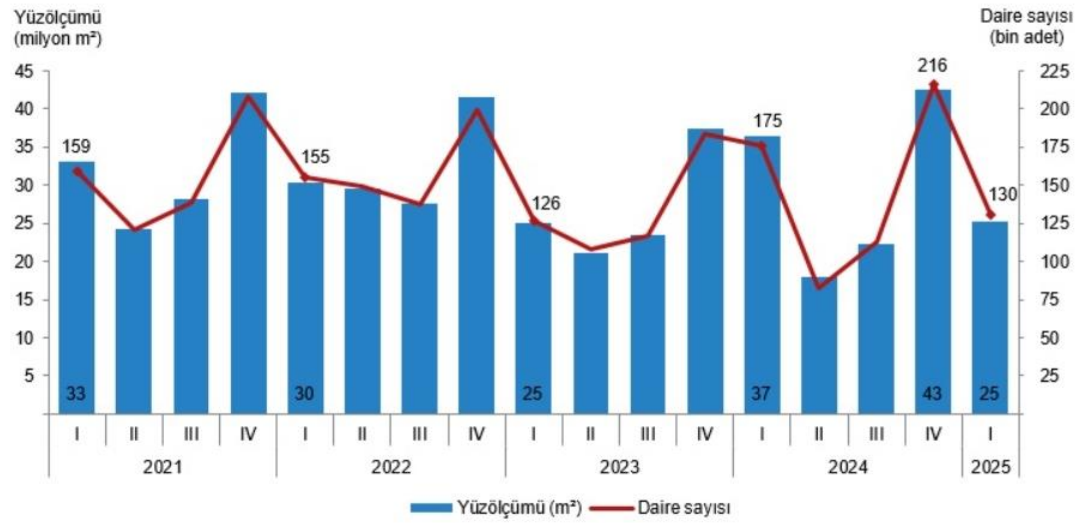
Kaynak: TÜİK

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

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



azaldı.

Kaynak: TÜİK

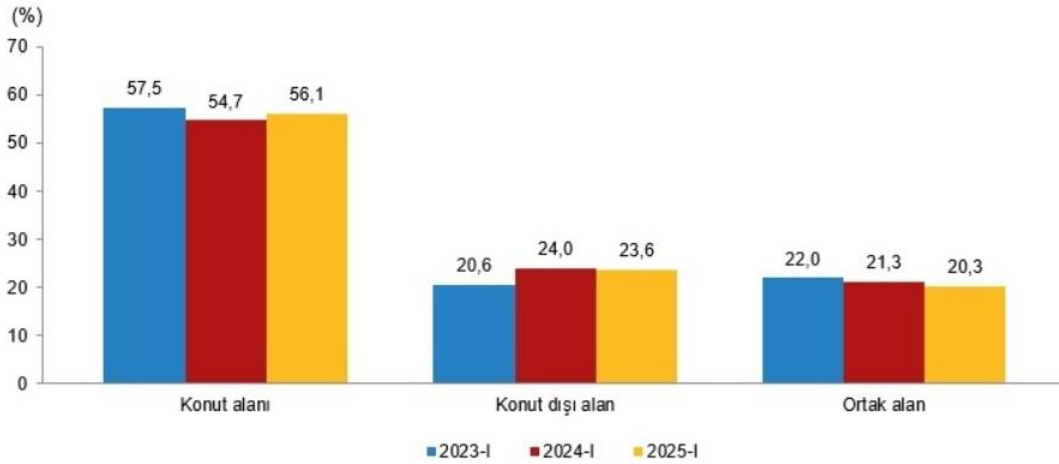
**Yapı kullanma izin belgesi istatistikleri, 2023-2025**

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

Kaynak: TÜİK

Belediyeler tarafından 2025 yılı I. çeyreğinde yapı kullanma izin belgesi verilen binaların toplam yüzölçümü 25,2 milyon 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.

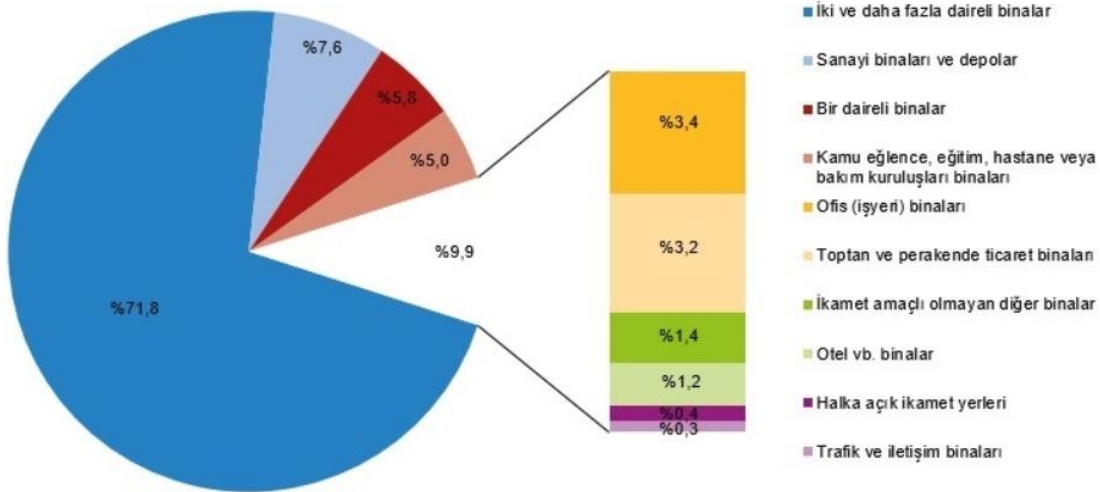
**Yapı kullanma izin belgesine göre konut, konut dışı ve ortak alanların yüzölçümü payları, I. Çeyrek, 2023-2025**



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.

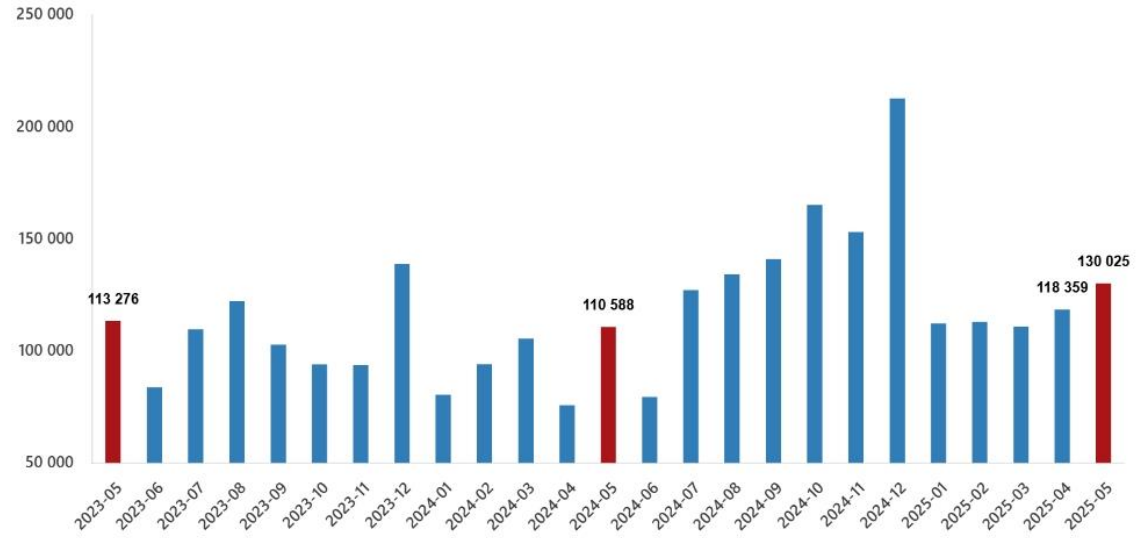
Türkiye genelinde konut satışları Mayıs ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %17,6 oranında artarak 130 bin 25 oldu. Konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 22 bin 103 ile İstanbul, 11 bin 975 ile

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.

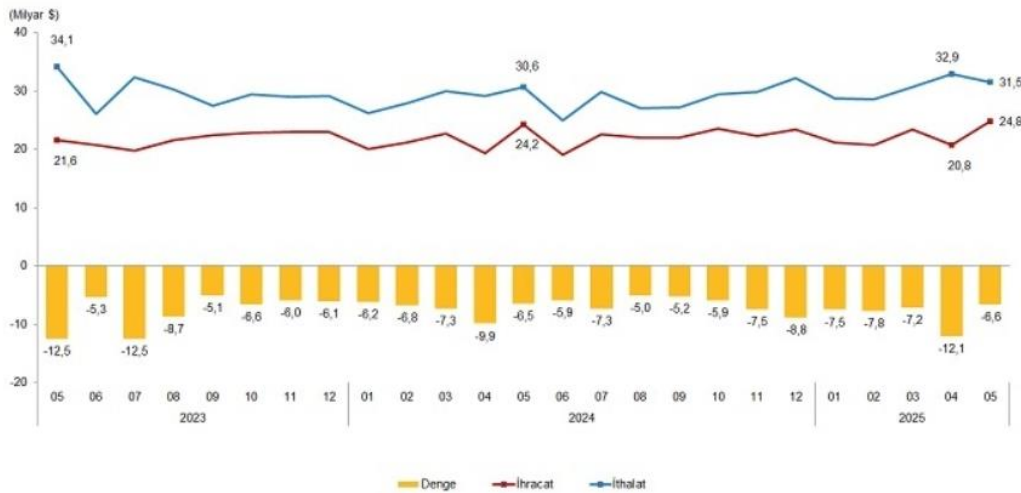
Son yıllarda uygulanan ekonomik reformların bir sonucu olarak, dış ticaretin hacmi ve yapısı önemli ölçüde değişmiştir.

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

#### 4.2.4.2 Özel Veriler – Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

##### 4.2.1 Kastamonu İli

Osmanlı imparatorluğu döneminde, idari taksimat bakımından, geçmişten gelen bir yönetim merkezi olma özelliğini sürdüren Kastamonu Sancağı, doğuda Samsun, batıda İzmit, güneyde Kalecik ve kuzeydeki doğal sınırı olan Karadeniz sahili ile imparatorluğun geniş bir eyaleti olarak, cumhuriyete kadar bir idari merkez konumunu sürdürmüştür. Bir kültür merkezi olma özelliğini bu dönemde de sürdüren Kastamonu'da; Osmanlı Bilim Dünyasının yön verici ailelerinden olan Taşköprüzadeler gibi çok önemli bir bilim ailesinin de çıktığı yerdir.

Cumhuriyetin ilanı ile yapılan yeni değişikliklerle Kastamonu 12 ilçesiyle birlikte, bir il olma özelliğini korumuştur.

Kastamonu ili Batı Karadeniz bölgesinde 41 derece 21' kuzey enlemi ile 33 derece 46' doğu boylamları arasında yer alır. Deniz seviyesinden yüksekliği 775m.dir. Yüzölçümü 13.108,1 km<sup>2</sup>dir. Bu ülke topraklarının %1,7'sini oluşturur.

Kastamonu İli çoğunlukla engebeli arazilerden oluşmaktadır, ilin kuzeyinde Batı Karadeniz Dağları bulunmaktadır. Karadeniz sahiline paralel olarak İsfendiyar (Küre) Dağları il merkezinin kuzeyinde, güneyinde ise yine doğu batı uzantılı Ilgaz dağları yer alır.

Türkiye'nin Karadeniz'e doğru uzanan çıkıntısının büyük bölümünü kapsar. Doğuda Çatalzeytin ilçesinin Sinop ile birleştiği noktadan, batıda Kerempe burnuna kadar kıyı düz bir şerit halinde uzanır. Kerempe Burnunda bariz bir çıkıntı meydana getirerek güney batı doğrultusunda Bartın il sınırına kadar kıyı devam eder. Karadeniz'e olan bu kıyının uzunluğu 170 km'dir.

Kastamonu'nun yüzölçümünün %74,6'sı dağlık ve ormanlık, %21,6'sı plato ve %3,8'i oavadan oluşur. Dağılımdan da anlaşılacağı gibi ilin tarıma elverişli geniş alanları yoktur. Ancak vadiler etrafında küçük ovalar göze çarpar. Bunlardan önemlileri Daday ve Taşköprü ovalarını içine alan Gökırmak ile Tosya tarım alanını kapsayan Devrez Vadileridir. Ayrıca Araç Cide ve Devrekani çay yatakları çevresinde de ekim ve dikime elverişli alanlar bulunmaktadır.

Münferit olarak Yaralıgöz Dağı (1985m.), Göynük Dağı (1770m.), Dikmen Dağı (1471m.), Kurtgirmez Dağı (1450 m.), Güruh Dağı (1493m.), Ballıdağ {1400 m.), Isırganlık Dağı, Harami Dağı ve Elek Dağı önemli yükseltileri teşkil etmektedir. İlin güneyinde ise Ilgaz Dağları uzanmaktadır. Bu Dağlar yüksek ve devamlıdır. Kuzeyde Gökırmak ve Araç Çayı, güneyde ise Devrez Çayı vadileri ile sınırlanmıştır. En yüksek noktası Çatalılgaz tepesi (2565m.) dir.

Kastamonu nüfusu 2024 yılına göre 381.991'dir. Bu nüfus, 189.363 erkek ve 192.628 kadından oluşmaktadır.

Yüzölçümü 13.136 km<sup>2</sup> olan Kastamonu ilinde kilometrekareye 28 insan düşmektedir. Kastamonu nüfus yoğunluğu 28/km<sup>2</sup>'dir. Kastamonu nüfusunun %58,06 kısmı il ve ilçe merkezlerinde, %41,94 kısmı ise köy ve beldelerde yaşamaktadır.

### Yıllara Göre Kastamonu Nüfusu

Yıl	Kastamonu Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2024	<b>381.991</b>	189.363	192.628
2023	<b>388.990</b>	192.048	196.942
2022	<b>378.115</b>	186.902	191.213
2021	<b>375.592</b>	186.116	189.476
2020	<b>376.377</b>	187.264	189.113
2019	<b>379.405</b>	189.247	190.158
2018	<b>383.373</b>	191.431	191.942
2017	<b>372.373</b>	184.289	188.084
2016	<b>376.945</b>	188.039	188.906
2015	<b>372.633</b>	184.585	188.048
2014	<b>368.907</b>	183.564	185.343
2013	<b>368.093</b>	183.188	184.905
2012	<b>359.808</b>	177.647	182.161
2011	<b>359.759</b>	177.666	182.093
2010	<b>361.222</b>	178.875	182.347
2009	<b>359.823</b>	177.152	182.671
2008	<b>360.424</b>	176.832	183.592
2007	<b>360.366</b>	176.954	183.412

Ulaşımında iki ana merkez olarak İstanbul ve Ankara sayılabilir. İstanbul'dan doğuya doğru yola çıkıldığında 530 Km. sonra varacağınız yolculuğunuzda, Ankara üzerinden geldiğinde bu mesafe 240 Km. olacaktır. Her iki yönden de yola çıkılıp, özellikle Kastamonu il sınırlarına girdiğiniz andan itibaren seyahatinizi oldukça fantastik kılacak yeşil bir denizin ve imkansız gibi görünen dorukların içinde rahat bir yolculuk sizi bekliyor. Yeşilin mavi ile kucaklaştığı Karadeniz sahili boyunca diğer illere ulaşabilmek mümkündür. Kastamonu kara yolları ile tüm ilçelerimize ve diğer illere rahatlıkla ulaşım mümkündür. Birçok ille karşılıklı otobüs seferleri mevcuttur. Kastamonu İlimiz de Havalimanı da mevcut olup, haftanın belirli günleri ilimize uçak seferleri düzenlenmektedir. Kış aylarında sürücülerin zor anlar yaşamasına neden olan Ilgaz Dağı'na inşa edilen "Ilgaz 15 Temmuz İstiklal Tüneli", 26 Aralık 2016 da hizmete açılmıştır.

Kastamonu ili arazilerinin % 59'unun ormanlık ve fundalık olması, kışların uzun ve sert geçmesi, arazi yapısının engebeli olması, birinci sınıf tarım arazisinin az olması, sulama imkânlarının yetersizliği bitkisel üretimde çeşitliliği azaltmaktadır. Tarım arazilerinin darlığı tarla bitkileri üretimini kısıtlamakta, ilkbahar geç donları meyveciliğin ekonomik olmasını zorlaştırmaktadır. İlimizin bazı yöreleri hava şartları itibarıyla meyvecilik için oldukça müsait bir iklime sahiptir. Ancak; tarımsal girdi fiyatlarının yüksekliği ve uygun pazar bulunamaması sebepleri ile

meyvecilik istenilen düzeyde gelişmemiştir. Buna karşılık hayvansal üretim daha yoğun olarak yapılmakta ve daha iyi karlılık getirmektedir.

Kastamonu ilinde 3 adet OSB bulunmaktadır.

Kastamonu Organize Sanayi Bölgesi Kastamonu-İnebolu yolu 18. Kilometrede Gelindağı mevkiinde Halife ve Aksinir köy hudutları dâhilinde 126,99 Hektar alanda kurulmuştur. 1993 yılından itibaren çalışmalar yapılmakta olup, altyapı inşaatına 08.08.1997 tarihinde başlanılmıştır. 29.01.2004 tarih ve 5084 sayılı Yatırımların ve İstihdamın Teşviki ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun'un geçici 1.maddesi ve 02.07.2004 tarih ve 25510 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan "Organize Sanayi Bölgelerinde Yer Alan Parsellerin Gerçek ve Tüzel Kişilere Bedelsiz Tahsisine İlişkin Yönetmelik" gereğince bölgemizde boş bulunan parsellerin tamamı tahsis edilmiştir.

Taşköprü Organize Sanayi Bölgesi için yer seçimi 06.12.2005 tarihinde yer seçimi komisyonunu tarafından yapılmış olup, belirlenen alanın Taşköprü Organize Sanayi Bölgesi alanı olarak kesinleştiği Sanayi ve Ticaret Bakanlığının 02.11.2007 tarih ve 11869 sayılı yazıları ile bildirilmiştir.

Tosya OSB; Tosya OSB alanı olarak Kurtbeli mevki Tayyare Meydanında bulunan büyük bir kısmı Hazine arazisi olan 63 Hektarlık alan OSB yer seçim komisyonunca 26.04.2007 tarihinde gerekli çalışmalar yapılarak uygun görüldüğüne dair yer seçim raporu düzenlenmiştir.

Sanayi ve Ticaret Bakanlığının 03.09.2007 tarih ve 9802 sayılı yazılarına istinaden bu seçilen alana ait gözlemsel jeolojik etüt raporu, Tapu Sicil Müdürlüğüne onaylı mülkiyet listelerinin çıkartılması ve Kadastro Müdürlüğüne onaylı 1/5000 ölçekli Kadastral pafta ile birlikte istenilen evrak ve belgeler Sanayi ve Ticaret Bakanlığına gönderilmiş, gözlemsel jeolojik etüt raporu Bakanlık tarafından onaylanmıştır.

Tosya Organize Sanayi Bölgesi alanı olarak belirlenen yerin Belediye sınırları içinde bulunması nedeniyle, Müteşebbis Heyetin almış olduğu karar gereği Tosya Belediyesi de Müteşebbis heyete dâhil edilerek yeni Müteşebbis Heyet oluşturulmuştur.

Tosya OSB alanı olarak belirlenen alanın onaylanması için Sanayi ve Ticaret Bakanlığına müracaatta bulunulmuştur.



#### 4.2.2 Devrekani İlçesi

Devrekâni ilçesi ve civarı yazılı tarih dönemi ve daha önceki çağlarda devamlı meskûn bir yerdir. Devrekâni İlçesi'nin tarihini ele aldığımızda Kastamonu ve çevresi ile bir bütün halinde incelememiz gerekmektedir. Bu itibarla Taktak ve Malak köyleri çevresinde bulunan el baltaları ve diğer buluntular, Kastamonu ve Devrekâni de ilk yerleşmenin Alt Paleolitik Döneme dayandığını göstermektedir. Devrekâni ilçesinde Eksen (şu anki Kulaksızlar Barajı Mevkii) adıyla bilinen yerde birkaç dikili taş bulunmuş, bu yerin kuzeybatısında Bakır Çağ dönemine ait çanak çömleğe rastlanmıştır.

1994-1997 yıllarında ilçemizin Kınık Köyünde kazı ve araştırma çalışmaları yapılmıştır. Bu kazı ve araştırmaların sonucunda Kınık'ta M.Ö. 3000 yıllarında yerleşmeler tespit edilmiş özellikle Hititler Dönemine ait zengin bulgular elde edilmiştir. Devrekâni isminin İsfendiyaroğulları zamanında bu yörenin geçici olarak konaklama amacı ile HAN olarak kullanılmasından ve "DEVLETHANI" olarak isimlendirmesinden ortaya çıktığı rivayet olunmaktadır. Devlethani zamanı içinde halk dilinde "DEVREKÂNİ" ye dönüşmüştür.

Ulu Önder Atatürk Şapka İnkılabı dolayısıyla 1925 yılında Kastamonu ve çevresini ziyareti sırasında 28 Ağustos 1925 tarihinde İlçemize gelerek Kurukavak Mahallesiindeki Müftüoğlu (Mühto) Mehmet Bey'in çiftliğinde misafir kalmış ve İlçemizi onurlandırmıştır. Bu nedenle her yıl 28 Ağustos günü Atatürk'ün Devrekâni'ye Gelişi Kültür ve Sanat Haftası olarak törenlerle kutlanmaktadır. Devrekâni 1944 yılında kabul edilen Yasa ile İlçe olmuştur.

Devrekani İlçesi, Batı Karadeniz Bölgesinde Kastamonu sınırları içinde; doğuda Taşköprü, batıda Seydiler ve Küre, kuzeyde İnebolu, Bozkurt ve Çatalzeytin güneyde Kastamonu merkez ilçe ile komşudur. Devrekâni'de bir adet sun'î baraj gölü (Fakılar Köyünde) ile iki adet gölet (Bozkocatepe ve Örenbaşı Köyünde), Bir adet baraj gölü (Kınık Köyünde) . Söz konusu baraj ve göletler tamamen sulama amaçlı olup ördek ve angut türleri ile sazan, aynalı sazan ve tatlı su kefali gibi balık türleri yaşamaktadır. Başakpınar ve Kınık Köyü sınırları içerisinde doğan Devrekâni Çayı ilçenin en önemli akar suyudur.

Yerleşim durumu olarak ova kısımları düz, dağlık ve yüksek kısımları topoğrafik yapı olarak dik bir eğime sahiptir. Arazi yapısı olarak genellikle kumlu-killi ve yer yer mil karışımı alüvyonla topraklardan oluşmaktadır. Bitki örtüsü olarak, oldukça zengin olup Kavak ve çeşitli meyve ağaçları, yüksek kesimlerde kayın, meşe, köknar, çam gibi ağaçların bulunduğu zengin ormanlık alanlara rastlanmaktadır. Batı Karadeniz Bölgesi'nde yer alan Devrekâni'de, kıyıdağlıktan itibaren yükselen İsfendiyar (Küre) Dağları nedeniyle karasal iklim ile Karadeniz iklimlerinin özelliklerini barındıran bir iklim hüküm sürmektedir.

Yaz ayları sıcak, kışları ise soğuk ve yağışlı geçer. Gece ve gündüz arası ısı farkı 25 derecedir. İlçe genellikle dağlık ve ormanlık bir yapıya sahiptir. İlçe alanının %53 kısmını tarım alanları, %22'lik kısmını da orman alanı oluşturmaktadır.

İlçenin toplam nüfusu 12.544'tür. Devrekâni Kastamonu iline bağlı Nahiye iken 1944 yılında ilçe statüsünü kazanmıştır. İlçemiz Belediyesi 1880 yılında kurulmuştur. 54 köy ve ilçe merkezinde 8 mahalle bulunmaktadır. İlçe köylerinin çoğunun yerleşim durumu dağınık vaziyette olup 158 yerleşim birimi bulunmaktadır.

İlçe merkezi 6 km'lik bölünmüş asfalt yol ile Kastamonu-İnebolu Devlet Karayoluna bir makas ile bağlanmakta olup İl Merkezi'ne 32 km mesafededir. İlçe merkezinden her gün yarım saat aralıklarla Kastamonu'ya, Kastamonu'dan Devrekâni'ye toplu taşıma araçları (minibüsler) kalmaktadır.

İlçe Merkezi Konya-Afyon devlet kara yolunun (44) km. sinde (7) km. lik asfalt il yolu ile bağlı olup; Konya'ya (51) km. uzaklıktadır. İlçe merkezine Lâdik Mahallesi (8) km, Başhüyük Mahallesi (7) km, Gözlü Mahallesi (22) km, Çeşmelisebil Mahallesi (45), Kadioğlu Mahallesi (57) km, Ertuğrul köyü (13) km, Kurşunlu Mahallesi (21) km, Bahçesaray köyü (19), Karatepe köyü (7) km, Yenicekaya köyü (9), Değirmenli Köyü (7), Büyükgengi Köyü (7), Özkent köyü (24), Kuyulusebil köyü (48), Karabıyık köyü (65), Boyalı köyü (70) uzaklıkta olup; bütün kasaba ve köy yollarımız asfaltdır. Kasaba ve köyler arasındaki yollarda her mevsim ulaşım mevcuttur.

İlçe toprakları Hititler, Frigler, Persler, İskender İmparatorluğu, Romalılar ve Bizanslıların eline geçmiştir. Büyük Selçuklu Devleti, Anadolu (Türkiye) Selçuklu Devleti ve Osmanlılar zamanında ise, tamamıyla Türk yurdu olmuştur.

Sarayönü'nün ilk ahali kervancılık yapmak suretiyle geçimlerini temin ediyorlardı. Cihanbeyli yaylası üzerinden geçirilerek Tuz gölü havzasından alınan tuz, kira ile İzmir' e uzanan yol boyunca taşınırdı. 6 Demir çağı' nda Sarayönü-Başhüyük, Sarayönü-Karatepe, İbrahim Dede gibi

merkezlerde bu yolun devam ettiğini göstermektedir.' Günümüz yol güzergahlarını incelediğimizde aşağı yukarı Prehistorik çağlardan itibaren yolların süreklilik gösterdiği anlaşılmaktadır. Sarayönü-Başhöyük ve Sarayönü İbrahim Dede yerleşmelerinde bulunan Mayken keramikleri, Maykenlerin Orta Anadolu' ya sadece deniz yoluyla Kilikia' dan ulaşmadıkları; Batıda Burdur, Akşehir, Sarayönü yoluyla ulaştıklarını göstermektedir.

Eski çağlarda Sarayönü ve çevresinde bulunan höyüklerden bazıları Sarayönü' nün önemini bir kat daha artırmaktadır. Kalkolitik çağdan demir çağını da içine alacak şekilde; Başhöyük, Karatepe, Akdoğan Höyük, Konar Höyük, İbrahim Dede Höyük, Pazar Höyük, Zengi Höyük, Gamel Höyük, İnelik Höyük, Ladik Höyük, Ertuğrul Höyük, Çesmelisebil Höyük, Kuyulusebil Höyük ve Kurşunlu Kale Höyük yerleşmeleri bulunmaktadır.

Sarayönü önceleri Pir Hüseyin Cami çevresinde gelişmiştir. Bugünkü şehir merkezine kayması ise, II. Abdülhamit zamanında; Anadolu-Bağdat-Hicaz Demiryolları yapımı projesi çerçevesinde demiryolunun geçmesi ile sağlanmıştır. (1896) İlçeden geçen demiryolu ve binası bir Alman firmasına yaptırılmıştır.

Demiryolu' nun geçmesi ile ilçeye hareketlilik gelmiş bu durum milli mücadele yıllarında kendini göstermiştir. Halk da yeni yerleşim yerine 'İskele' demeye başlamıştır.

İlçe merkez ve mahalleleri ile genellendiğinde göç veren bir ilçedir. Genellikle nüfus artışı normal olmakla birlikte Konya iline ve civar ilçelere göç verdiği için nüfusumuzun artışı yavaş seyretilmektedir.

İlçe, İç Anadolu bölgesinin karasal iklim tipine uyar. Bölgede genel olarak yazları yağışın olabilmesi için Nispi Nem oranının %100' e ulaşması gerektiği, Genel olarak İç Anadolu Bölgesi, Kuzeyde bulunan Kuzey Anadolu dağları ve Güneyde bulunan Toros dağlarının kıyıya paralel olması nedeni ile Karadeniz ve Akdeniz'den gelen nemli rüzgarlardan ve denizin ılımanlaştırıcı etkisi bölgemize ulaşmamaktadır.

Ayrıca buna bölgenin yükselti faktörünü de eklersek İç Anadolu bölgesinin iklimi karasaldır diyebiliriz. Tabi ki Sarayönü' de İç Anadolu bölgesinde olması nedeni ile karasal iklim kuşağı içerisindedir. Fakat Sarayönü' ndeki karasal iklimin özellikleri, İç Anadolu'nun karasal iklim tipinden ziyade, daha çok çok sıcak ve kurak, kışları sert soğuklar ve kar yağışı hakimdir.

İlçe doğal bitki örtüsü bakımından çok fakirdir. Bunun en büyük etkisi ise, bölgede görülen iklimin kurak olmasıdır. Tabi ki bu iklim koşullarına uyumuş olan BOZKIR' lar ilçede büyük yer kaplar. İlkbahar yağışları ile düzlüklerde çeşitli otlar yeşermekte, renk renk çiçekler açmaktadır. Fakat İlkbaharın bitişi ile ve yağışsız yaz sıcakları ile bu yeşil ot ve çiçek örtüsü sararır ve kururlar.

Bölgede bulunan dere kenarları söğüt ve kavak cinsinden ağaçlarla kaplıdır. Ayrıca bazı mevkilerde (Öz içi, Bağ yeri, Karacığer, Evcekaya v.b.) gibi yerlerde de söğüt, kavak ve toplu meyve ağaçlarına rastlanmaktadır, Son yıllarda ilçede ağaç dikimine önem verilmiş ve yeşil alanlar her geçen gün artmaya başlamıştır.

Ladik dağları bölgesinde Şistli yapıya sahip olarak üzerinde çalılıklar görülür. Kalkerli arazi ise boştur, bitki örtüsü hiç yoktur. Daha önceleri bu dağlar üzerinde orman örtüsü çeşitli sebeplerle tahrip edilmiş ve kesilen ağaçların yerine yenisi dikilmemiş, böylece bugünkü görünüşü almıştır. İlçenin yüzölçümü 770 km<sup>2</sup>' dir. Denizden yüksekliği 1068 metre olup; Kuzeyden Cihanbeyli, Batıdan Kadınhanı, Doğudan Konya ile Güneyden Lâdik dağları ile sınırlıdır. Bölgede yüzey şekilleri bakımından bir sadelik göze çarpar. İlçe toprakları Cihanbeyli platosunun güney uzantısındaki düzlükler üzerinde bulunmaktadır. İlçe güneyden batı Torosların bir uzantısı olan Sultan dağları ve Lâdik dağları ile çevrilmiştir. Doğu-Batı doğrultusunda uzanan bu dağlar 1800 ile 1900 metre yüksekliktedir. İlçede belli başlı yerüstü su kaynağı olarak akarsu yoktur. Merkezde yağış ve bazı yamaçlardan taban araziye ulaşan sızma Beşgöz ve Buharcalı denilen yerde kaynak halinde yeryüzüne çıkan Beşpınar suyu bulunmaktadır. Bu kaynak suyun çıktığı yerden 15-20 km. uzakta bulunan Gözlü kasabası sınırları içinde buharlaşmak ve emilmek suretiyle kaybolmaktadır.



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

Rapora konu taşınmaz, Kastamonu İli, Devrekani İlçesi, Şeyhbalı Köyü, Ortaklık Mevkiinde, 142 ada 60 parselde yer alan tarla vasıflı taşınmazlardır. Taşınmaz güneyden kuzey yöne doğru ilerlerken Şeyhbalı Köyünün sağında, yola cepheli olarak konumludur.

Değerleme konusu taşınmazın adresi; Kastamonu İli, Devrekani İlçesi, Şeyhbalı Köyü, Ortaklık Mevkiinde, 142 ada 60 parselde konumludur. Konu taşınmaz, Kastamonu İline 25 km, Şeyhbalı Köyüne 500 m, Kastamonu İnebolu Yoluna 2 km mesafededir. Taşınmazın yakınında Balabanlar, Delihacılar ve Yağlar köyü bulunmaktadır. Bölge genelinde tarım ve hayvancılık yapılmakta olup, bölgenin henüz gelişimini tamamlamadığı görülmüştür. Taşınmazın yer aldığı Şeyhbalı Köyü

Devrekani İlçesine yakın mesafede olup, Kastamonu İnebolu Yoluna yakın konumda yer alması sebebi ile ulaşımı kolaydır. Değerleme konusu taşınmazlara ulaşım, özel araçlarla sağlanabilmektedir.



## **BÖLÜM 5**

### **GAYRİMENKULLERİN FİZİKSEL BİLGİLERİ**

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

Kastamonu İli, Devrekani İlçesi, Şeyhbalı Köyü, Ortaklık Mevkiinde bulunan 142 ada 60 Parsel No.lu "Tarla" vasıflı taşınmazdır. Bölgede, altyapı imkânları yetersiz olup değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu bölgenin yakınında su ve elektrik altyapısı mevcuttur. Değerleme konusu taşınmaz tarla vasıflı olup, üzerinde yapı bulunmamaktadır. Rapora konu parsel kısmen eğimli bir arazi yapısına sahip olup, geometrik olarak yamuğa yakın formdadır. Taşınmazın sınırlarını belirleyici herhangi bir unsur görülmemiştir. Hali hazırda değerlendirme konusu tarım arazisinde herhangi bir ürün bulunmadığı gözlemlenmiştir. Batıdan asfalt kadastro köy yoluna cepheli durumdadır.

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

Değerleme konusu taşınmaz boş tarla olup, üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

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

Konu taşınmazın mahallinde yapılan incelemede parsel üzerinde herhangi bir tarımsal faaliyetin olmadığı tespit edilmiştir.

**142 Ada 60 Parsel**, köy yerleşik alanı dışında ve belediye mücavir alanı içerisinde yer almamakta olup, ilçe özel idaresi kapsamındadır. Köy merkezine kısmen yakın konumdadır. Konu parsel 2705,91 m<sup>2</sup> yüzölçümlü olup, parsel üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır. Topoğrafik olarak kısmen eğimli arazi yapısına sahip ve amorf formdadır.

## **BÖLÜM 6**

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

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriyi sağlayan en verimli 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 getiriyi sağlayan veya teknik olarak en mükemmel sonuçları sağlayan seçenek değil aynı zamanda yasal mevzuatın gereklerini de yerine getiren projedir.

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup, taşınmaz tapu kayıtlarında "tarla" vasıfıdır. 1/100.000 Ölçekli ÇDP kapsamında bölgesel olarak tarım arazisi ya da çayır/ mera alanı olarak belirlenmiş sınırlar içerisinde yer almaktadır. Bu nedenle taşınmazın en etkin ve verimli kullanımına dair belirsizlik durumu hakimdir. Ayrıca taşınmazın parsel yüzölçümü (2.705,91 m<sup>2</sup>) dikkate alındığında, 6537 Sayılı Toprak Koruma Ve Arazi Kullanımı Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun kapsamında parsel normlarının altında kaldığı ve bu aşamada başka parsellerle tevhide ile niteliğine uygun kullanımının söz konusu olabileceği düşünülmektedir.

## **BÖLÜM 7**

### **GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER**

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

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

- Asfalt kadastro, köy yoluna cepheli olması,
- Devrekani Çayına yakın konumda yer alması sebebi ile sulu tarıma elverişli olması
- Yakınında elektrik altyapısının bulunuyor olması
- Kastamonu İnebolu Yoluna yakın konumda yer alması

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

- Konu taşınmazın kısmen eğimli bir arazi yapısına sahip olması
- Taşınmazın 6537 Sayılı Kanun kapsamında, ilgili minimum parsel normlarını (yüzölçümü bazlı) sağlamıyor olması ve bu nedenle niteliğine uygun kullanım, alım/ satım koşullarını kısmen sağlayamıyor olabileceği ön görüşü
- Taşınmazın yüzölçümünün tarım arazisi niteliği için oldukça küçük olması,
- Kastamonu Kadirbey Ova Koruma planı içerisinde yer alıyor olması sebebi ile tarım arazi ve tarımsal faaliyet dışında herhangi bir amaçla kullanılamayacak olması.

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

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

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

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

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

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

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

alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerlendirme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerler değişken şartlardan etkilenmesi olasıdır.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **BÖLÜM 8**

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

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

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

##### **8.1.1 Pazar Yaklaşımı**

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

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

##### **8.1.3 Maliyet Yaklaşımı**

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

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

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

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

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

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

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

### 8.2.1 Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı

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

EMSAL NO	CİNSİ	AÇIKLAMA	ALANI	İSTENİLEN DEĞER	ÖNGÖRÜLEN DEĞER	BİRİM DEĞER	ŞEREHİYE DÜZELTMESİ	KONUM AVANTAJI	DÜZELTİLMİŞ BİRİM DEĞER	BİLGİ VEREN
1	TARLA	Şeyhbalı köyü muhtarı ile yapılan görüşmelerde köy yerleşim yeri dışında yer alan tarlaların dönümünün 150.000-250.000 TL/m2 aralığında satıldığı beyan edilmiştir.	1.000,00	250.000,00	212.000,00	212,00	-	-	€212,00	ŞEYHBALİ KÖYÜ MUHTARI İSMAİL BEY 5436099031
2	TARLA	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, Seydiler sınırları içerisinde yer alan 6100 m2 alanlı tarla vasıflı taşınmaz için 2.000.000 TL istenmektedir. Pazarlık payı ile birlikte, emsalin gerçekçi satış bedelinin 1.200.000 TL olacağı tahmin edilmektedir.	6.100,00	2.000.000,00	1.200.000,00	196,72	1,08	-	€212,46	SAHİBİ 5441380927
3	TARLA	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, Sarıyonca Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 7129 m2 alanlı tarla vasıflı taşınmaz için 2.200.000 TL istenmektedir. Pazarlık payı ile birlikte, emsalin gerçekçi satış bedelinin 1.600.000 TL olacağı tahmin edilmektedir. Emsal taşınmazın yüz ölçümünün büyük olması sebebi ile birim değeri düşüktür.	7.129,00	2.200.000,00	1.650.000,00	231,45	0,92	-	212,9330902	HAN EMLAK GAYRİMENKUL DANIŞMANLIĞI 5350769637
4	TARLA	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, Çayırıcık Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 15000 m2 alanlı tarla vasıflı taşınmaz için 3.000.000 TL istenmektedir. Pazarlık payı ile birlikte, emsalin gerçekçi satış bedelinin 2.750.000 TL olacağı tahmin edilmektedir. Emsal taşınmazın yüz ölçümünün büyük olması sebebi ile birim değeri düşüktür.	15.000,00	3.000.000,00	2.900.000,00	193,33	1,1	-	€212,67	SAHİBİ 5435356568
5	TARLA	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, Delihacılar Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 4600 m2 alanlı tarla vasıflı taşınmaz için 1.200.000 TL istenmektedir. Pazarlık payı ile birlikte, emsalin gerçekçi satış bedelinin 1.000.000 TL olacağı tahmin edilmektedir. Emsal taşınmazın yüz ölçümü bakımından konu taşınmazın konumu bakımından dezavantajı söz konusudur.	4.600,00	1.200.000,00	1.150.000,00	250,00	0,85	-	212,5	KARAARSLAN GAYRİMENKUL 5454766511

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

142 ada 60 Parsel Değeri: 2.705,91 m2 x 212,49 TL/m2 = ~575.000 TL

Pazar yaklaşımı kapsamında, bilgisi alınan arsa niteliğindeki taşınmazlar emsal olarak karşılaştırılmıştır. Bu çerçevede Pazar Yaklaşımı ile **KDV hariç 575.000,00-TL(BEŞYÜZYETMİŞBEŞBİN.-TÜRKLİRASI)** sonuç değere ulaşılmıştır.

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

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

### **8.2.2 Gelir Yaklaşımı**

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

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

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

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

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

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

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

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

## **BÖLÜM 9**

### **ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ**

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

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

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

Raporda yer almayan asgari bilgi bulunmamaktadır.

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

Değerleme yapılan taşınmazlar için son 3 yıl içerisinde 21.11.2022 tarih ve 2022.BR.70 rapor numaralı, 04.12.2023 tarih ve 2023.BR.42 rapor numarası ile şirketimiz tarafından değerlendirme çalışması yapılmış, rapor hazırlanmıştır.

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

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde, Sermaye Piyasası Mevzuatı, 28.5.2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazete 'de yayınlanan Seri III, 48.1.A numaralı GYO tebliğinin 22.b maddesi uyarınca, "b) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut

durumuna uygun olması yeterli kabul edilir” denilmekte olduğundan, değerlemesi yapılan taşınmaz boş parsel olduğundan, değerlendirme konusu taşınmazın, sermaye piyasası mevzuatı hükümleri gereğince GYO portföyünde “Tarla – arazi” olarak yer almasının uygun olabileceği ön görülmektedir.

#### **9.5 KDV Oranları**

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

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

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

## **BÖLÜM 10**

### **SONUÇ**

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

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

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

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

142 ada 60 Parsel Değeri:  $2.705,91 \text{ m}^2 \times 212,49 \text{ TL/m}^2 = \sim 575.000 \text{ TL}$  (Beşyüzyetmişbeşbin.- TürkLirası)

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

DOLAR KURU (\$)	42,5102
EURO KURU (£)	49,5241
<b>TOPLAM DEĞER (TL)</b>	<b>575.000</b>
(BEŞYÜZETMİŞBEŞBİN.-TÜRK LİRASI)	
DOLAR(\$)	13.526
EURO (£)	11.611
<b>KDV'li (%20) TOPLAM DEĞER (TL)</b>	<b>690.000</b>
(ALTIYÜZDOKSANBİN.-TÜRK LİRASI)	
KDV'li DOLAR (\$)	16.231
KDV'li EURO (£)	13.933

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

Gayrimenkul projesi bu raporun konusu değildir.

İş bu rapor 03.12.2025 tarihinde 58 sayfa olarak hazırlanmış olup durumu ve kanaatimizi ifade eden ekspertiz raporumuzu bilgilerinize saygı ile sunarız.

KASTAMONU İLİ, DEVREKANİ İLÇESİ, ŞEYHBALİ KÖYÜ, ORTAKLIK MEVKİİNDE BULUNAN 2.705,91 M<sup>2</sup> YÜZÖLÇÜMLÜ 142 ADA 60 NO.LU PARSELİN **03.12.2025 TARİHLİ TOPLAM NİHAİ DEĞERİ; 575.000,00-TL(BEŞYÜZETMİŞBEŞBİN.-TÜRK LİRASI)** OLARAK TAKDİR EDİLMİŞTİR.

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

Furkan KARAOSMANOĞLU  
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı  
(Lisans No: 409515)

Harun Ümit YAŞAR  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
(Lisans No: 402262)

**BÖLÜM 11****EKLER****11.1 Fotoğraflar****TAKBİS BELGESİ**

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 12-11-2025-14:56



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

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
091025113387	20251112-1282-F10005	11338

## TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz	Ada/Parsel:	142/60
Taşınmaz Kimlik No:	106364503	AT Yüzölçüm(m2):	2705.91
İl/İlçe:	KASTAMONU/DEVREKANI	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Devrekani	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ŞEYHBALİ Köyü	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	Ortaklık	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	6/526	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Tarla

## TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Parsel, Kastamonu Kadirbey Ovası Koruma Alanı içerisindedir. Onaylanmış imar planları ile onaylı köy yerleşik alanları içerisinde kalmaması halinde 5403 SK kapsamında izin alınmadan tarımsal üretim amacı dışında kullanılamaz( Şablon: Diğer)	(SN:8163303) KASTAMONU KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ	Devrekani - 09-06-2023 09:24 - 3694	

1 / 2

	VKN:4860522215	
--	----------------	--

## MÜLKİYET BİLGİLERİ

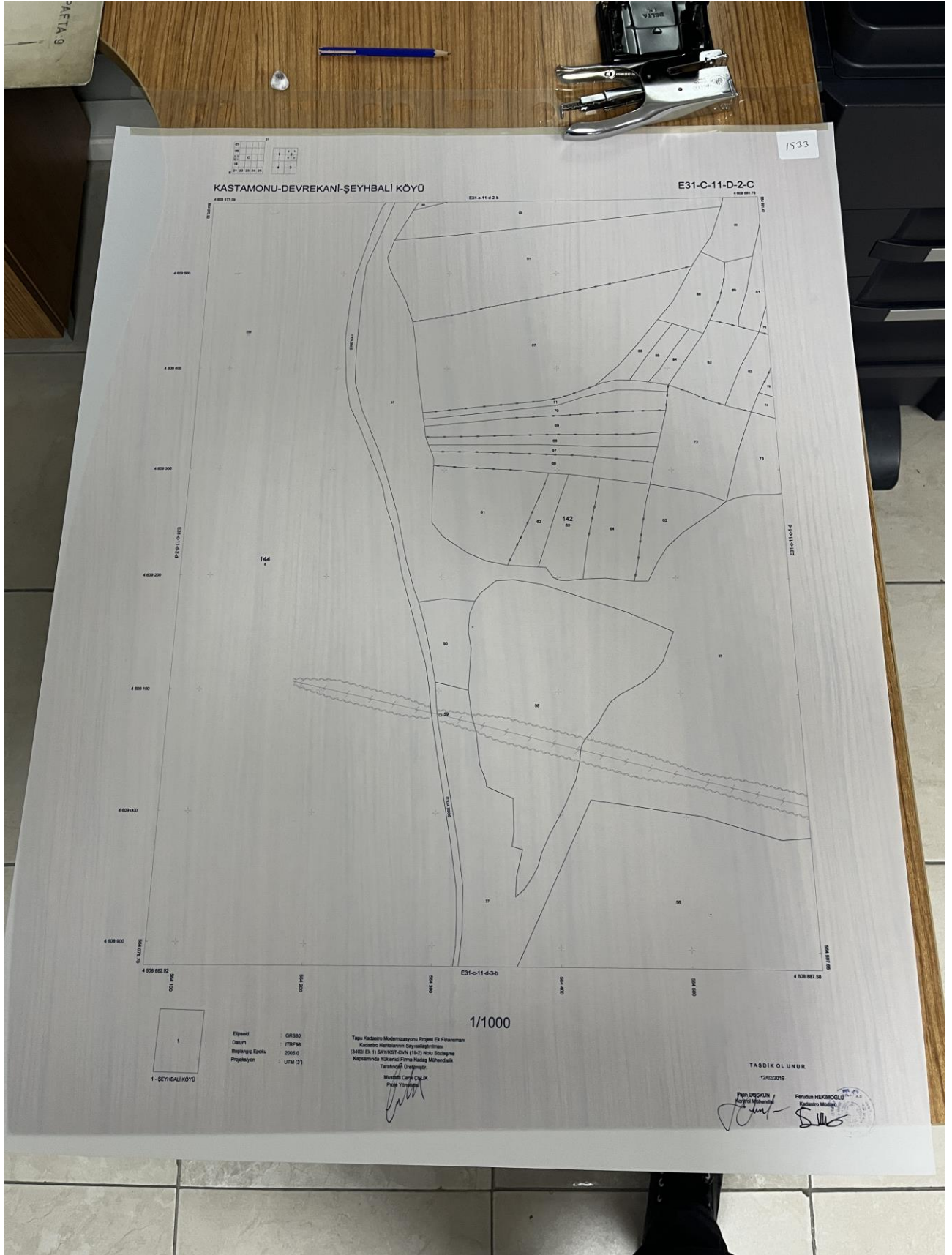
(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
679162896	(SN:8083115) GOLDA GIDA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	2705.91	2705.91	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 08-08-2022 3924	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) wXlvCyCU5zE kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

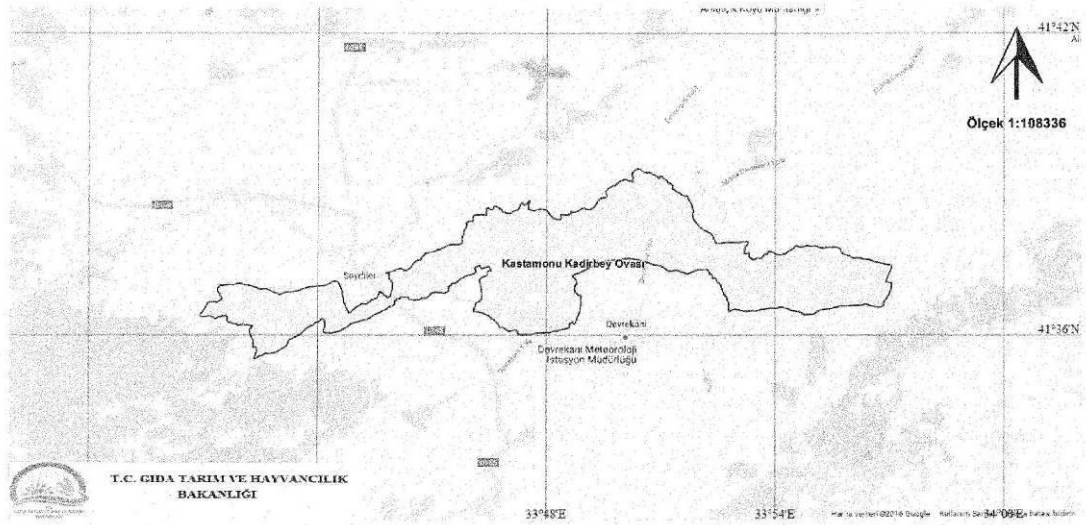
2 / 2

## KADASTRO PAFTASI





## KADRİBEY OVA KORUMA PLANI SINIRI



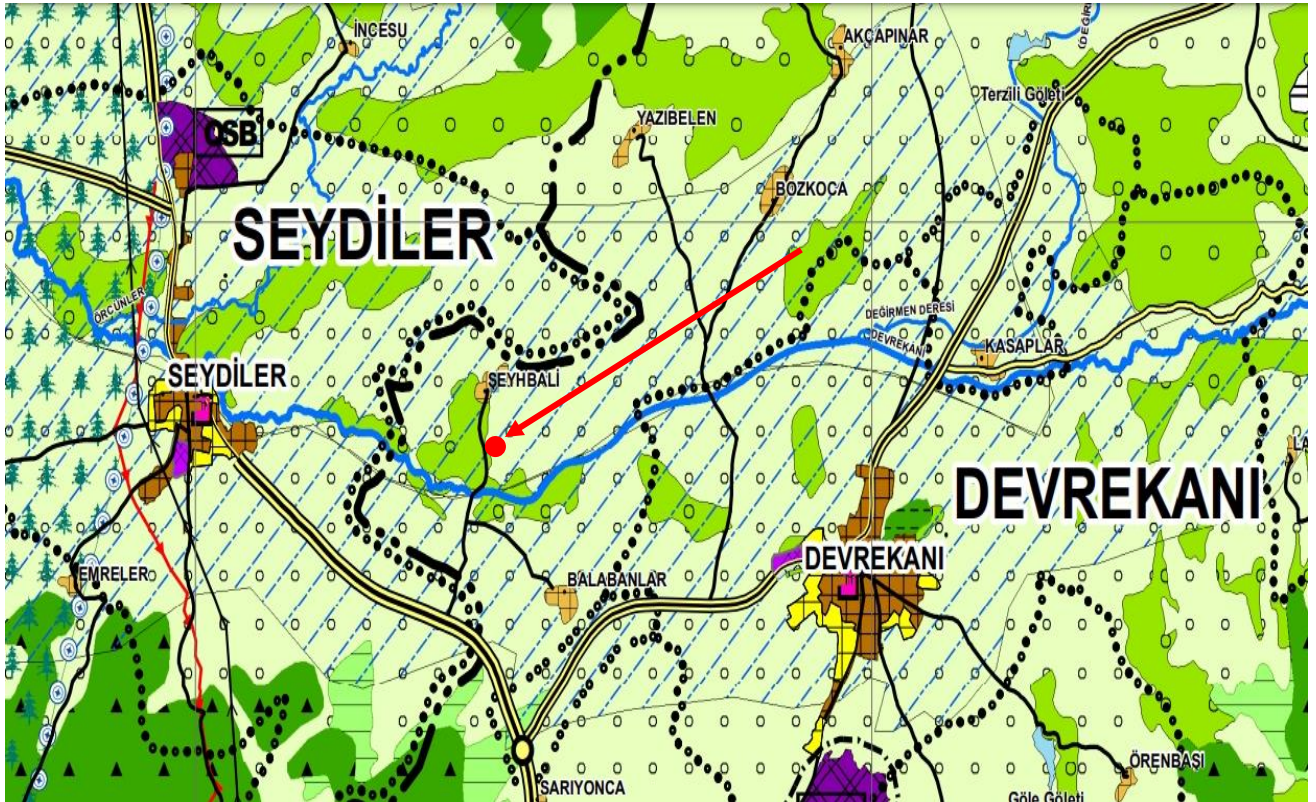
Ova Adı : Kadribey Ovası

Ova İli : KASTAMONU

○ : Ova Sınırı

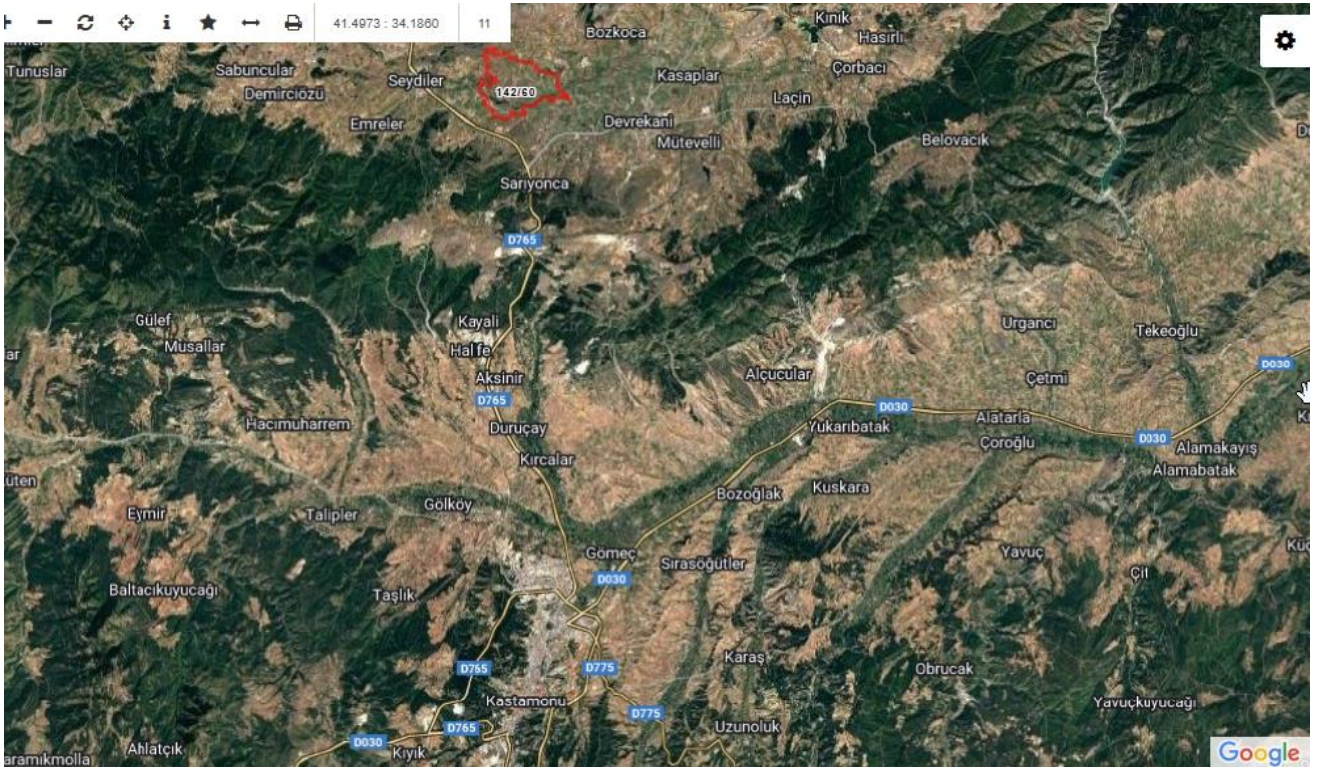
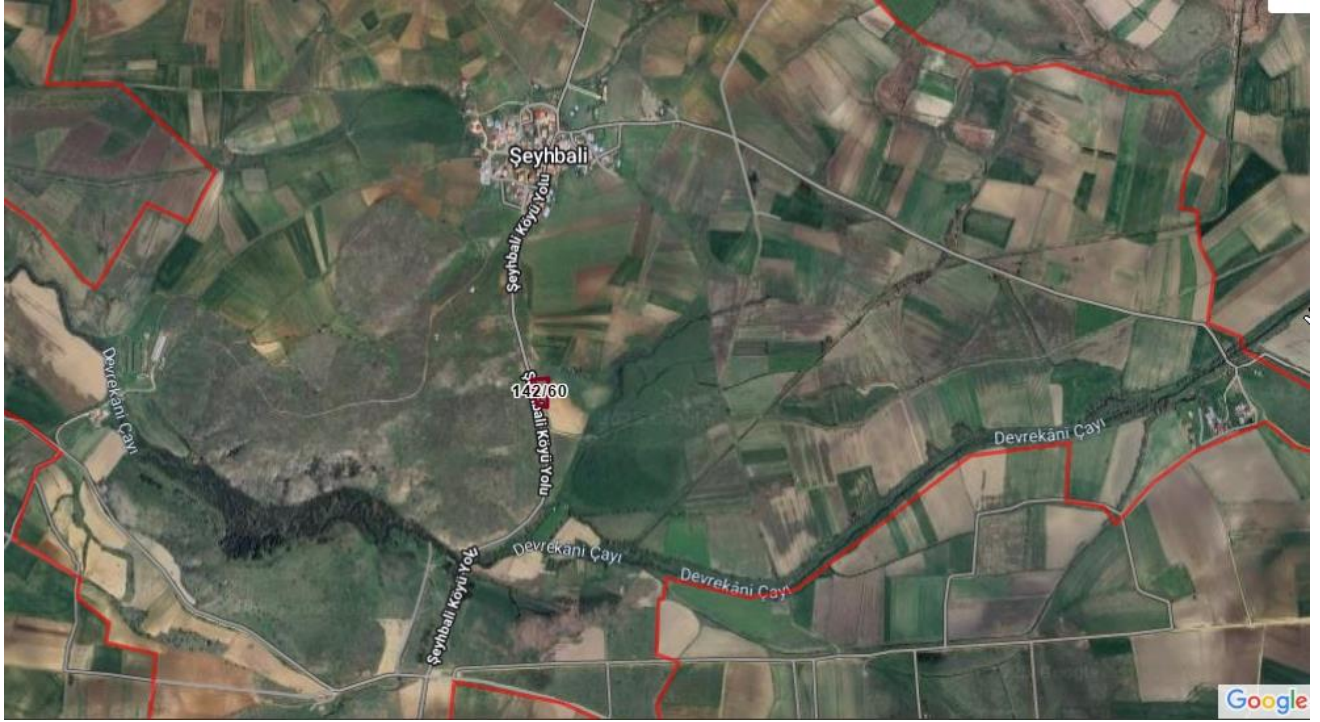
Haritadaki ova sınırları içinde yer alan yerleşim yerleri, onaylı planlı alanlar ve ilgili mevzuatına bu kararın yayımı tarihi itibarıyla izinlendirilmiş alanlar ova alanı dışındadır.

## 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI



**CBS KADASTRAL UYDU GÖRÜNTÜSÜ**





**GAYRİMENKUL FOTOĞRAFLARI**

**142 ADA 60 PARSEL**







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

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

**Sorumlu Değerleme Uzmanı**

<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



SPL  
Sermaye Piyasası  
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 14.05.2018 No : 409515

## GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

### Furkan KARAOSMANOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ  
GENEL MÜDÜR





## MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 24.10.2022

Belge No: 2022-01.10367

**Sayın Furkan KARAOSMANOĞLU**

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

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul 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.

**Hakan UFUK**  
Genel Sekreter

**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 Tebliğ'i uyarınca

**Harun Ümit YAŞAR**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

**Serkan KARABACAK**  
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI

**Bekir Yener YILDIRIM**  
GENEL MÜDÜR



## MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 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