

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



BERA HOLDİNG A.Ş.

**Konya İli, Selçuklu İlçesi, 10 Mahalle Mahallesiinde bulunan GOLDA GIDA SANAYİ
VE TİCARET A.Ş. Mülkiyetindeki, 873 Ada 280 No.lu parsel numaralı arsa nitelikli
taşınmazın Günümüz Ekonomik Koşullarında Değer Tespiti**

Tarih: 03.12.2025

Rapor No: 2025.BR.48

RAPORU TALEP EDEN (İLGİLİ KİŞİ/ KURUM)	BERA HOLDİNG A.Ş.
TAŞINMAZIN NİTELİĞİ	ARSA
TAŞINMAZIN ADRESİ	Nişantaş Mahallesi, Kemerli Caddesi No:17 Selçuklu / KONYA
RAPOR NO	2025.BR.48
EKSPERTİZ TARİHİ RAPOR TARİHİ	01.12.2025 03.12.2025
DAYANAK SÖZLEŞMESİ TARİH VE NUMARASI	12.11.2025/2025.0125
RAPORUN KONUSU	Konya İli, Selçuklu İlçesi, 10 Mahalle Mahallesinde bulunan Golda Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş. Mülkiyetindeki, 873 Ada 280 No.lu parsel numaralı arsa nitelikli taşınmazın Günümüz Ekonomik Koşullarında Değer Tespiti.
İMAR DURUMU	Selçuklu Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde alınan bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmaz, bila onay tarihli 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında, Yeraltı Otoparkı ve Park Alanı olarak belirlenmiş sınırlar içerisinde yer almaktadır.
KISITLILIK HUSUSU	İlgili resmi kurumlarda ve Tapu Müdürlüğü'nde yapılan incelemelere göre değerlendirme konusu taşınmazın yasal ve fiili tasarrufunu kısıtlayıcı herhangi bir husus bulunmamaktadır.
RUHSATLI ALAN BİLGİSİ	İlgili resmi kurumlarda yapıla incelemelerde ruhsatlı alan bulunmamaktadır.
PİYASA DEĞERİ	39.000.000-TL (OTUZDOKUZMİLYON TÜRK LİRASI) SİGORTAYA ESAS DEĞER:0,00 TL
RAPORU DÜZENLEYEN RAPORU KONTROL EDEN	Davut Taha Öztürk (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 İle İlgili 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 Konya İli
 - 4.2.2 Selçuklu İlçesi
 - 4.2.3 Gayrimenkulün Yeri, Konumu Ve Çevre Özellikleri

BÖLÜM 5: GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ

- 5.1 Değerleme Konusu Ana Gayrimenkulün Genel Ve Yapısal İnşaat Özellikleri
- 5.2 Değerleme Konusu Bağımsız Bölümün Özellikleri
- 5.3 Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler

BÖLÜM 6: EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

BÖLÜM 7: GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

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

BÖLÜM 8: DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE ANALİZİ

8.1 Değerlemede Kullanılan Yöntemler

8.1.1 Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı

8.1.2 Gelir Yaklaşımı

8.1.3 Maliyet Yaklaşımı

8.2 Değerleme Çalışmasında Seçilen Değerleme Yöntemleri Ve Analizi

8.2.1 Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı

Satış Bedelleri İle Bunların Nedenleri (Emsal Analizi)

8.2.1.1 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım Ve

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 İle)

8.3 Kullanılan Değerleme Yöntemleri Ve Seçilme Nedenleri İle 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 İlgili Katma Değer Vergisi Tutarının Da Eklenerek Toplam Değere Ulaşılması,

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

BÖLÜM 11: EKLER

11.1 Fotoğraflar

11.2 Özgeçmişler

11.3 Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisans Belgesi ve Tecrübe Belgesi

BÖLÜM 1

RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Tarih: 03.12.2025

Rapor No: 2025.BR.48

1.2 Rapor Türü

Bu rapor BERA HOLDİNG A.Ş. talebi üzerine Konya İli, Selçuklu İlçesi, 10 Mahalle Mahallesiinde bulunan Golda Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş. Mülkiyetindeki, 873 Ada 280 No.lu parsel numaralı arsa nitelikli taşınmazın günümüz ekonomik koşullarındaki piyasa değerinin belirlenmesi amacı ile SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

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

1.4 Değerleme Tarihi

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

1.5 Dayanak Sözleşmesi

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

1.6 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir faktör oluşmamıştır.

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

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

BÖLÜM 2

ŞİRKET-MÜŞTERİ BİLGİLERİ; KULLANILAN DEĞER TANIMLARI

2.1 Şirket Bilgileri

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

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

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

2.2 Müşteri Bilgileri

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

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

2.3 Kullanılan Değer Tanımları

Adil Piyasa Değeri (Pazar Değeri)

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

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

Düzenli Likidasyon 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 Likidasyon 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

Zemin No	: 6027066
İli	: Konya
İlçesi	: Selçuklu
Bucağı	: -
Mahallesi	: 10 MAHALLE
Köyü	: -
Sokağı	: -
Mevkii	: -
Pafta No.	: -
Ada No.	: 873
Parsel No.	: 280
Yüzölçümü	: 4273.43 m ²
Ana Taşınmaz Nitelik	: ARSA
Blok/Kat/Giriş-B.B. No	: -
Arsa Pay/Payda	: 1/1
Bağ. Böl. Niteliği	: -
Maliği	: GOLDA GIDA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
Hisse	: 1/1
Tarihi	: 11/11/2019
Cilt	: 17
Sayfa	: 1931
Yevmiye No	: 52684
Edinme Sebebi	: Satış

3.2 GAYRİMENKULÜN TAKYİDAT BİLGİLERİ

19.11.2025 tarihinde, saat 11:13 itibarı ile TKGM Portal Hizmetlerinden alınan takbis belgesindeki bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazın tapu kayıtları üzerinde; (Takbis Belgesi Ekte Yer Almaktadır)

Beyanlar Hanesinde; herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

Rehinler Hanesinde;

-İpotek: TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş. lehine 10.000.000 TL bedelli 1.dereceden ipotek kaydı (Tarih: 17-07-2020 Yev: 32438)

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 ipotek kaydı bulunmaktadır. Bu kayıt, taşınmazın devir işleminde tasarrufunu kısıtlayıcı nitelikte değildir.

3.3 Gayrimenkulün İmar Bilgileri

Selçuklu Belediyesi İmar Müdürlüğü' nde yapılan incelemelerde alınan bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmaz, bila onay tarihli 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında, Yeraltı Otopark ve Park olarak belirlenmiş sınırlar içerisinde yer almaktadır.

3.4 İmar Durumu

Selçuklu Belediyesi İmar Müdürlüğü' nde yapılan incelemelerde alınan bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmaz, bila onay tarihli 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında, Yeraltı Otopark ve Park olarak belirlenmiş sınırlar içerisinde yer almaktadır. Alınan şifahi bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazın herhangi bir terk alanı bulunmadığı, güneydoğu köşesinde ~1-2 m2 alanlı kısımda Raylı toplu taşıma hattı ve istasyon koruma alanı sınırında olduğu alanın çok küçük olmasından dolayı taşınmazı etkilemeyeceği öğrenilmiştir. Taşınmazın ada/ parsel bazında konumunun doğruluğu imar krokisi ve CBS Kadastral Uydu Görüntüleri incelenerek tespit edilmiştir.

3.5 Ruhsat ve İzinler

Taşınmaz için alınmış veya başvurusu yapılmış herhangi bir ruhsat bulunmadığı şifahen öğrenilmiştir.

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

Taşınmazın son üç yıllık dönemde satış işlemi yapılmamış, hukuki durumunda herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir.

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

Değerleme konusu taşınmazın, tapu kayıtlarında yer alan ipotek kaydı, tapu kayıtları açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde engel teşkil edeceği düşünülmektedir.

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

Değerlemeye konu taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

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.

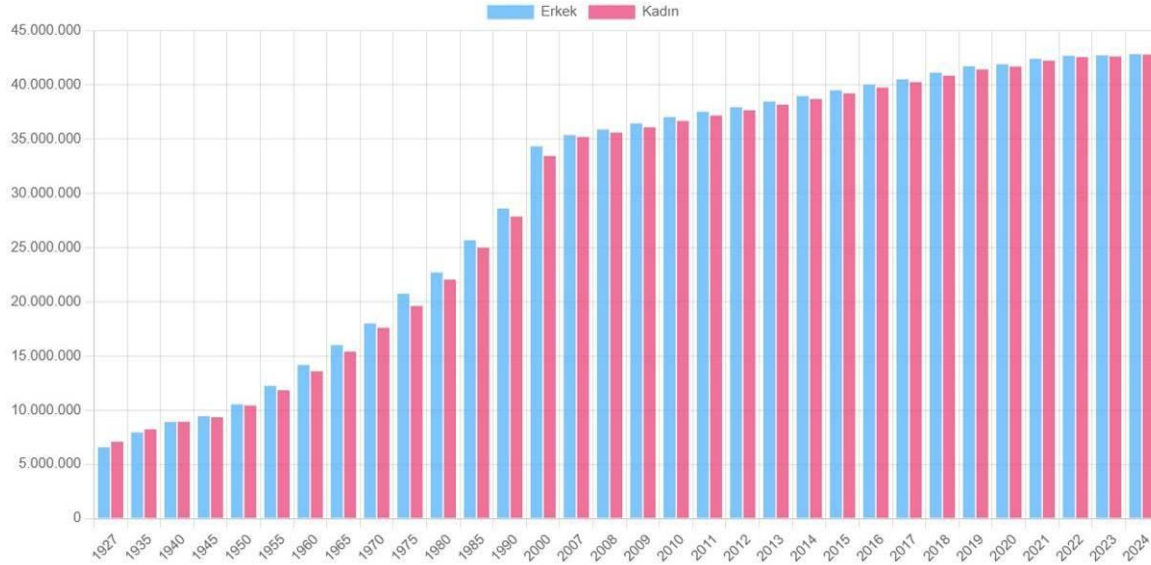
BÖLÜM 4

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.

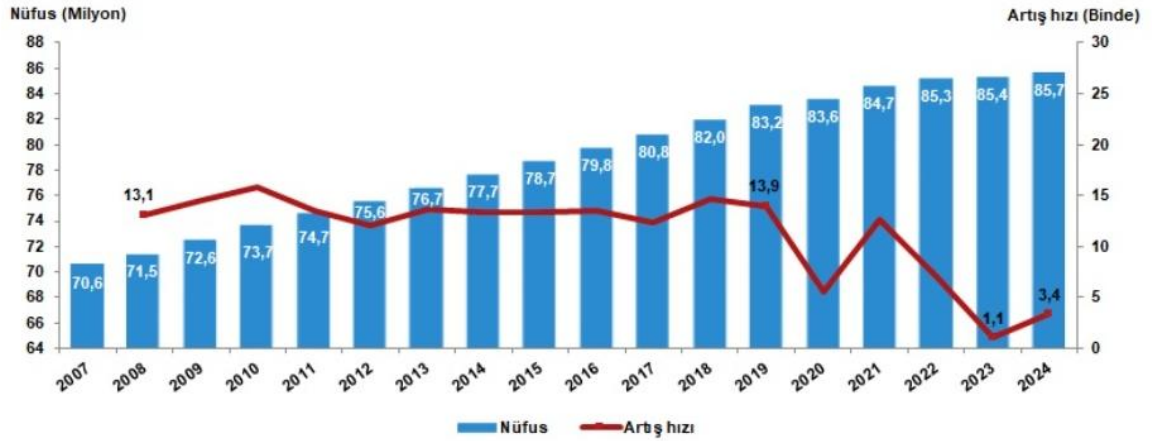


Kaynak: ADNKS

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.

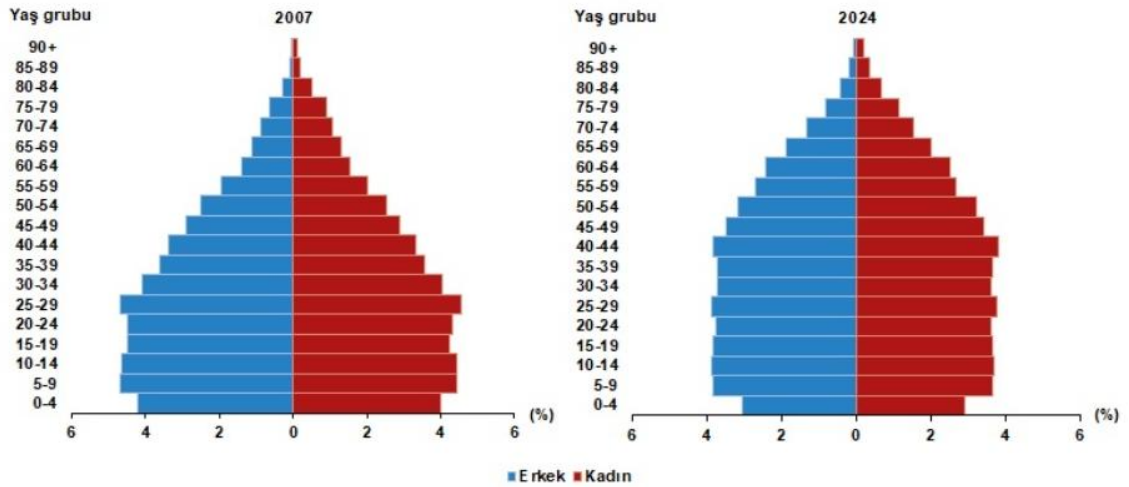
Nüfus ve yıllık nüfus artış hızı, 2007-2024



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

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

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

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

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

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

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

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

Kentsel alanların ileride yerleşim alanlarına dönüşeceği varsayımıyla kapatılması (arazi spekülasyonu) 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 şirketlerindendir, bu sektörleri geliştirmek ve yeni teknolojiler bulmak konusunda önemli miktarda yatırımlar yapmaktadırlar.

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

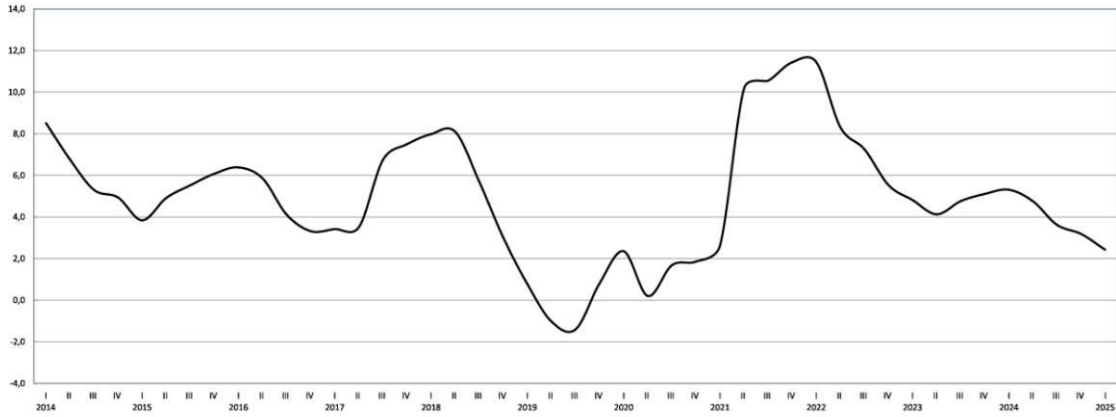
Türkiye, ekonomisine katkı sağlamak amacıyla 2017 yılında yatırım yoluyla vatandaşlık programını başlattı. Program 400.000 \$ 'lık bir gayrimenkul yatırımı karşılığında yabancı yatırımcılara vatandaşlık alma imkanı sunuyor.

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

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



YILLIKLANDIRILMIŞ GSYH BÜYÜMESİ



Kaynak: TÜİK

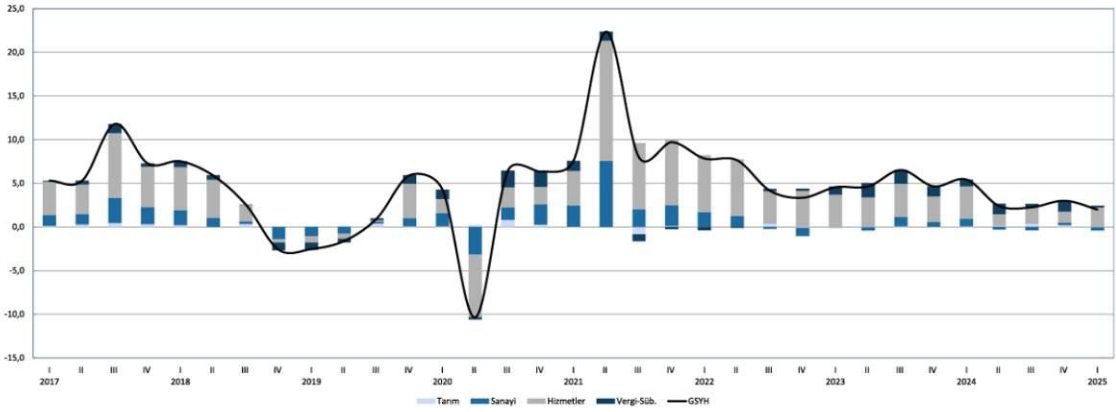
GSYH Büyüme Oranları (Bir önceki yılın aynı dönemine göre % değişim)

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

Kaynak: TÜİK



ÜRETİM YÖNTEMİYLE GSYH (BÜYÜMEYE KATKILAR)



Kaynak: TÜİK

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

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

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

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

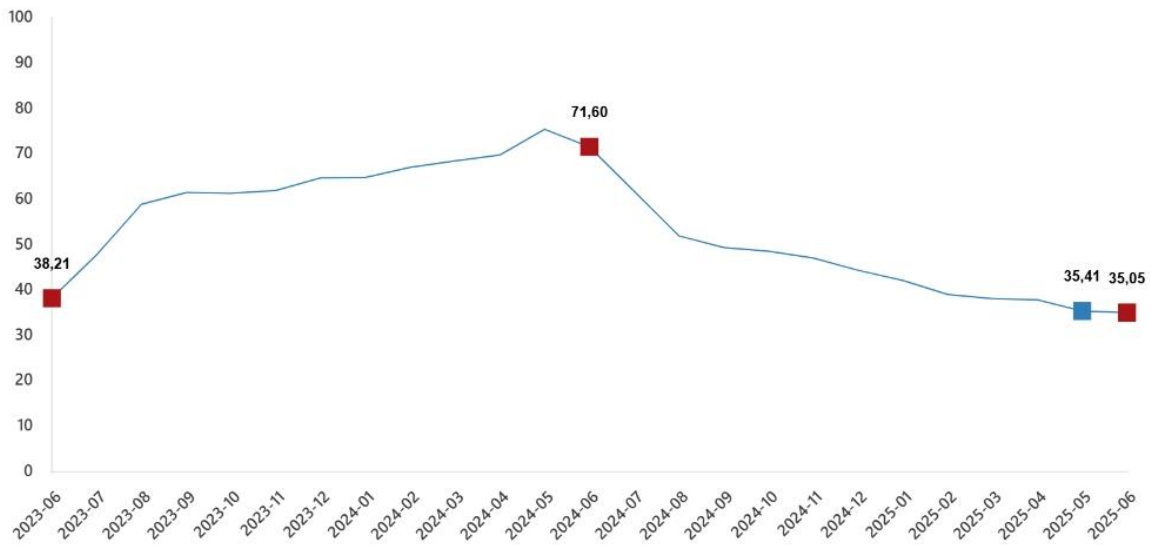
Üretim yöntemine göre cari fiyatlarla hesaplanan gayrisafi yurt içi hasıla (GSYH), 2024 yılında bir önceki yıla göre %63,5 oranında artarak 43 trilyon 410 milyar 514 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Aynı dönemde, zincirlenmiş hacim endeksine göre reel büyüme oranı ise %3,2 olmuştur. 2024 yılı itibarıyla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

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

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

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

TÜFE yıllık değişim oranları (%), Haziran 2025



Kaynak: TÜİK

Gayrimenkul Piyasası

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

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

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

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

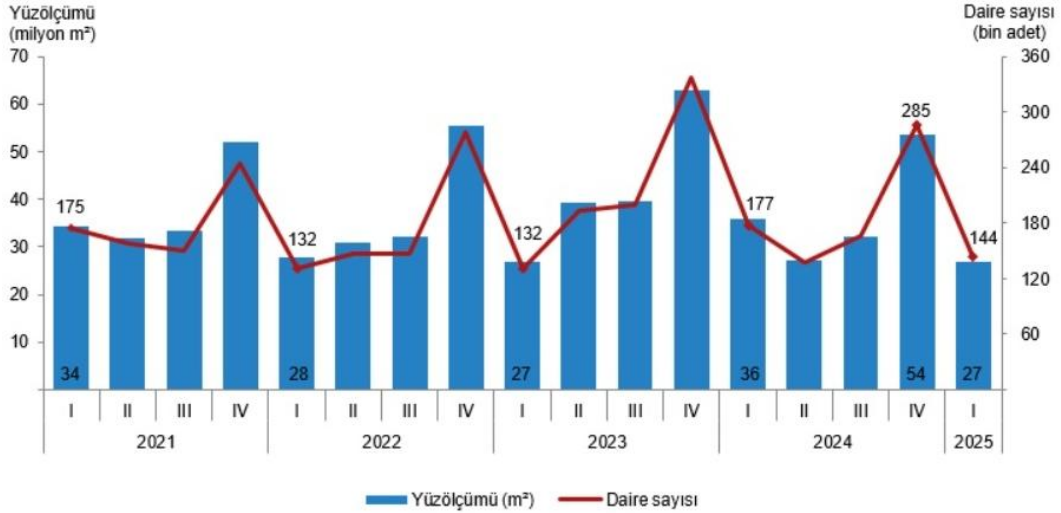
olan sektörün, bu özellikleri itibarı ile pek çok kişinin günlük yaşamına dahi nüfuz ettiği söylenebilir.

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

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

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

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



azaldı.

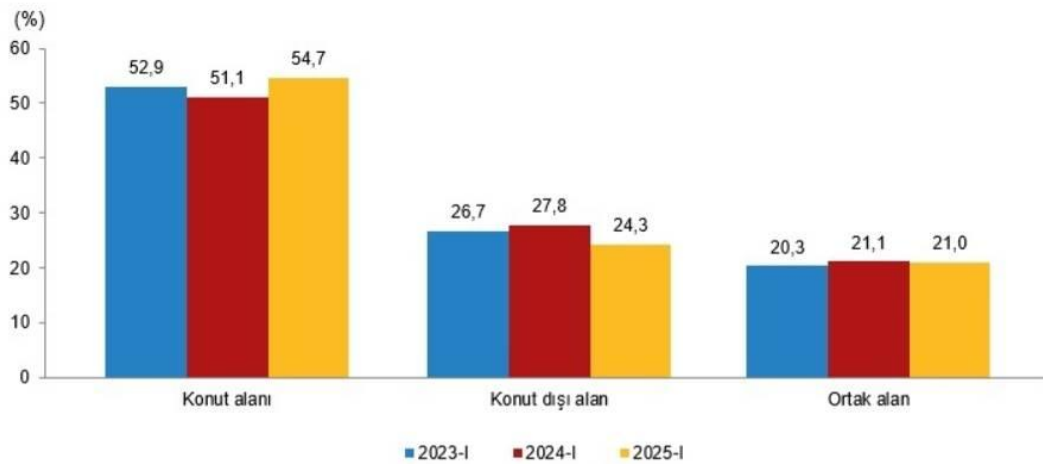
Kaynak: TÜİK

Yapı ruhsatı istatistikleri, 2023-2025

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

Kaynak: TÜİK

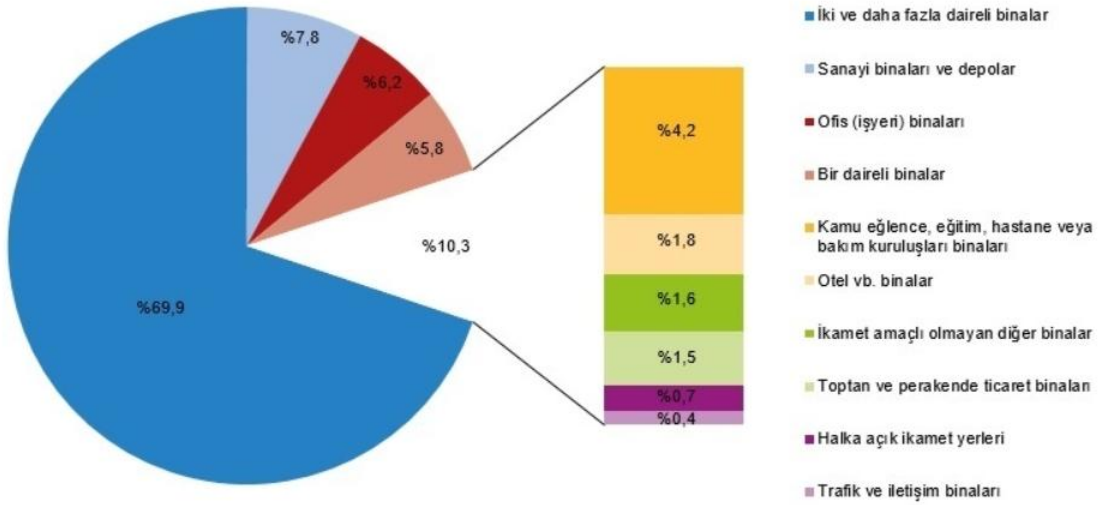
Belediyeler tarafından 2025 yılı I. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen binaların toplam yüzölçümü 27,0 milyon m² iken; bunun 14,8 milyon m²'si konut, 6,6 milyon m²'si konut dışı ve 5,7 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

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

Kaynak: TÜİK

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

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



Kaynak: TÜİK

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

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

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

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



azaldı.

Kaynak: TÜİK

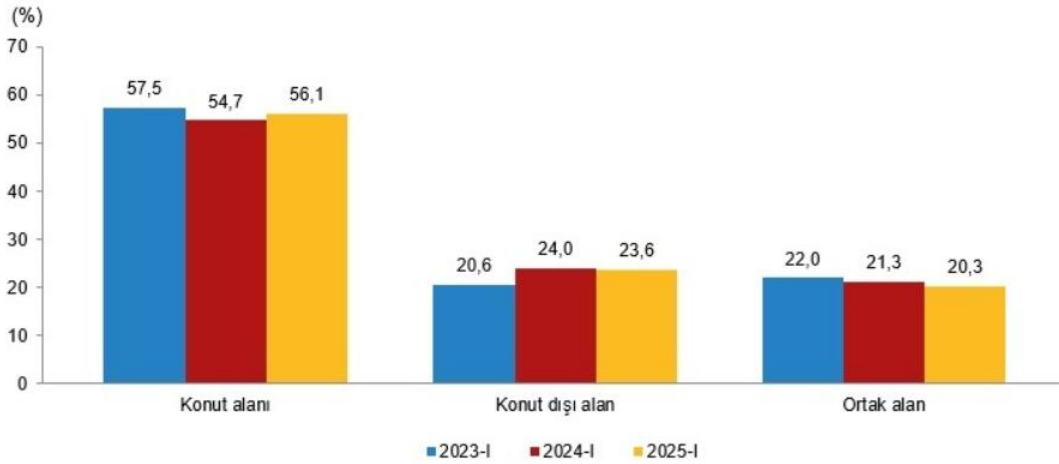
Yapı kullanma izin belgesi istatistikleri, 2023-2025

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

Kaynak: TÜİK

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

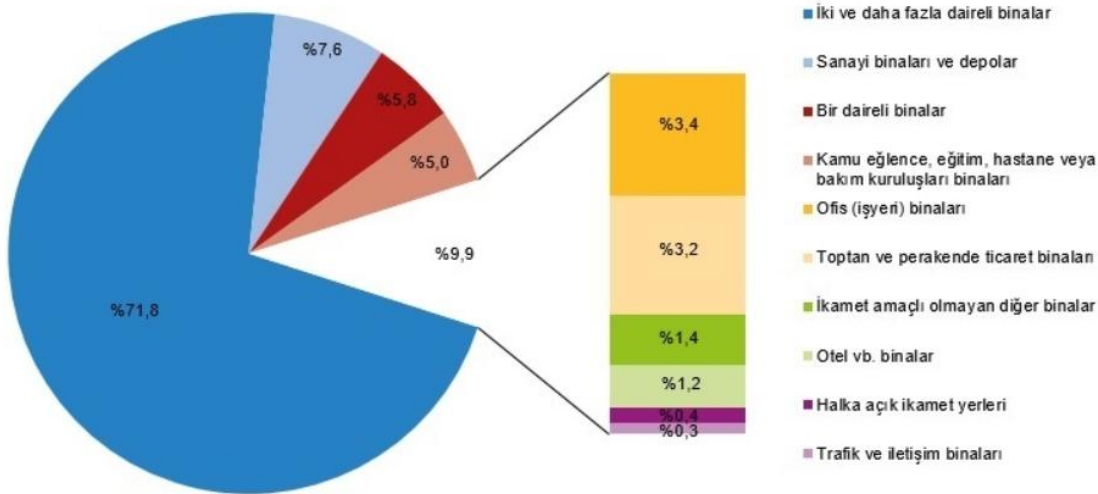
Yapı kullanma izin belgesine göre konut, konut dışı ve ortak alanların yüzölçümü payları, I. Çeyrek, 2023-2025



Kaynak: TÜİK

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

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



Kaynak: TÜİK

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

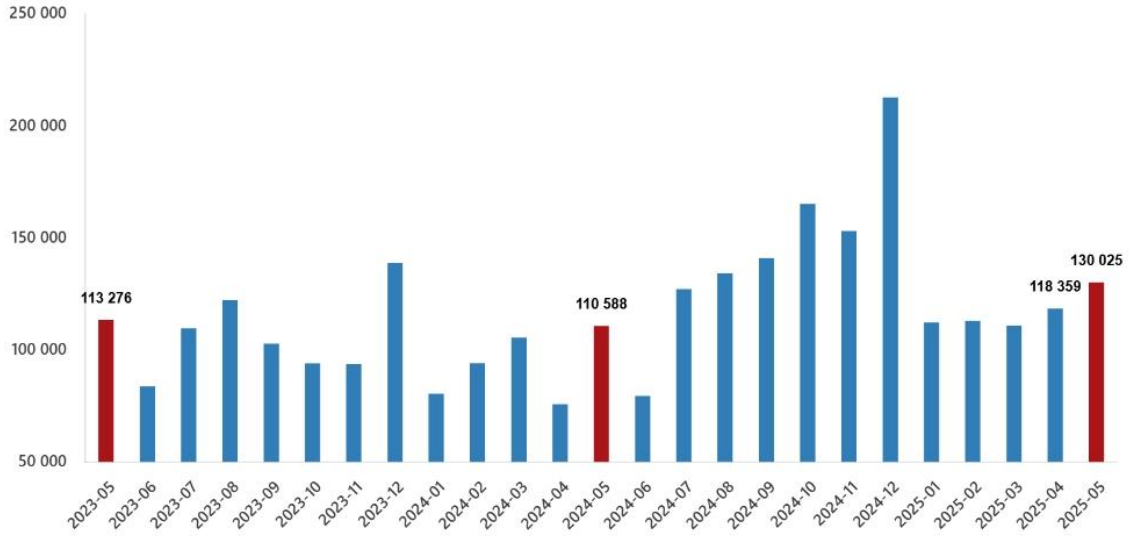
Türkiye genelinde 2021 yılı içerisinde 1.491.856 adet konut satışı yapılmıştır. 2022'nin ilk 9 ayında toplam 1.057.193 konut satılmıştır. 2023 yılında satışlar 1.225.926 adede gerilemiş ve %17,5 oranında düşüş kaydedilmiştir. Ancak 2024 yılında güçlü bir toparlanma yaşanmış; yıl sonunda satış hacmi 1.478.025 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 (%)
Satış şekline göre toplam satış	130 025	110 588	17,6	584 170	465 761	25,4
İpotekli satış	19 412	9 909	95,9	88 606	44 602	98,7
Diğer satış	110 613	100 679	9,9	495 564	421 159	17,7
Satış durumuna göre toplam satış	130 025	110 588	17,6	584 170	465 761	25,4
İlk el satış	39 546	35 558	11,2	174 055	147 899	17,7
İkinci el satış	90 479	75 030	20,6	410 115	317 862	29,0

Kaynak: TÜİK

Dış ticaret

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

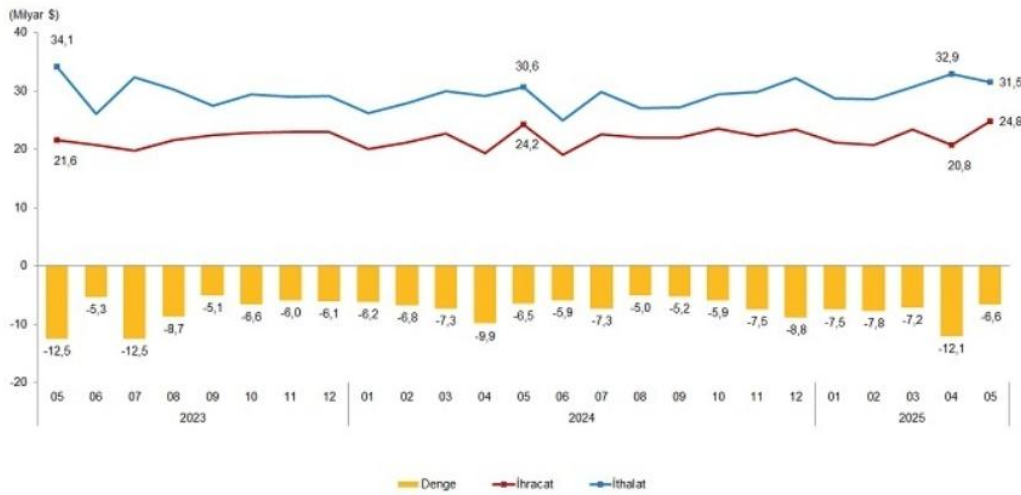
Son yıllarda uygulanan ekonomik reformların bir sonucu olarak, dış ticaretin hacmi ve yapısı önemli ölçüde değişmiştir.

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

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

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

İhracat, ithalat ve dış ticaret dengesi, Mayıs 2025



Kaynak: TÜİK

4.2 Özel Veriler – Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

4.2.1 Konya İli

Konya, Türkiye'nin yüz ölçümü bakımından en büyük ili ve en kalabalık yedinci şehridir. 31 ilçeden oluşur. Konya İl Nüfusu: 2.330.024'tür. (2024) 1875'te kurulan Konya Belediyesi, 1987'de çıkarılan 3399 sayılı yasa gereğince "büyükşehir" statüsüne kavuşmuş olup 1989'dan beri belediye hizmetleri bu statüye göre yürütülmektedir. Konya, Türkiye'nin İç Anadolu Bölgesinde yer alan, etrafı Ankara, Eskişehir, Afyon, Isparta, Antalya, Karaman, Mersin, Niğde ve Aksaray illeriyle çevrilidir. Türkiye'nin yüzölçümü açısından en büyük ilidir.

Yıllara Göre Konya Nüfusu

Yıl	Konya Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2024	2.330.024	1.157.080	1.172.944
2023	2.320.241	1.152.384	1.167.857
2022	2.296.347	1.141.206	1.155.141
2021	2.277.017	1.131.923	1.145.094
2020	2.250.020	1.118.850	1.131.170
2019	2.232.374	1.108.968	1.123.406
2018	2.205.609	1.094.441	1.111.168
2017	2.180.149	1.081.718	1.098.431
2016	2.161.303	1.073.631	1.087.672
2015	2.130.544	1.056.540	1.074.004
2014	2.108.808	1.046.182	1.062.626
2013	2.079.225	1.031.563	1.047.662
2012	2.052.281	1.014.292	1.037.989
2011	2.038.555	1.009.855	1.028.700
2010	2.013.845	996.157	1.017.688
2009	1.992.675	985.438	1.007.237
2008	1.969.868	974.700	995.168
2007	1.959.082	968.666	990.416

Ekonomik Yapı

Tarım: Konya il topraklarının % 90'dan biraz fazlası tarıma elverişlidir. Ekili alanların en büyük kısmı tahıla tahsis edilmiştir. Başlıca tarım ürünleri buğday, şekerpancarı, ayçiçeği, patates, soğan ve haşhaştır. Sebzeçilik Ereğli ve Akşehir'de önemlidir. Diğer yerlerde ancak sulanabilen yerlerde yapılır. Ereğli'nin havucu ve Çumra'nın kavunu meşhurdur. Ereğli'de bağcılık da gelişmiştir. Beyşehir'de mantara benzeyen göbek bitkisi meşhurdur. Elma, armut, erik, kiraz ve vişne en çok yetiştirilen meyvelerdir. Konya ili modern tarım araçlarının en çok kullanıldığı illerimizden biridir.

Hayvancılık: Geniş çayır ve mer'alara sâhib olan Konya ilinde hayvancılığın önemi büyüktür. Koyun, kılkeçisi, tiftik keçisi ve siğır beslenir. Arıcılık gelişmiştir.

Ormancılık: Konya ilinin orman varlığı azdır. 600 bin hektarlık orman ve 200 bin hektara yakın fundalık alan vardır. Ormanlar daha çok Beyşehir, Seydişehir, Akşehir, Taşeli platosu, Karaman, Bozkır, Hadım ve Ereğli ilçelerinde bulunur. Orman içinde 155, orman kenarında 120 köy vardır. Senede 140.000 m³ sanâyi odunu ve 104.000 ster yakacak odun elde edilir.

Mâdencilik: Konya mâdenler bakımından da zengin sayılır. Türkiye'nin en zengin boksit yatakları Seydişehir yakınındadır. Tuz üretiminde Konya önde gelir. Ayrıca civa, manyezit, linyit ve barit de önemli madenlerdendir.

Sanayi: Konya genişleyen işyerleri ile sanâyi şehri hâlini almaktadır. Sanayi tarıma dayalı olarak gelişmektedir. Sanayileşme 1960'dan sonra hızlanmıştır. Konya'da 10 kişiden fazla işçi çalıştıran iş yeri sayısı 300 olup, Konya'da bulunan 7 şirket Türkiye'nin 500 büyük şirketi arasında yer alır. 1960-1970 yılları arasında kurulan sanâyi tesisleri şunlardır: 1963'te Çimento Fabrikası, 1969'da Seydişehir Alüminyum Tesisleri. Konya ilinde 1970'ten bu yana sanayi çok hızlı gelişmiştir. Bu devrede kurulan sanayi tesislerinden bazıları şunlardır: Bağdaş Metal ve Ağaç İşleri Sanayii ve Ticâret A.Ş., Çumpaş "Çumra Patates ve ZirâîÜrünleri Değerlendirme A.Ş.". Konaltaş Alüminyum Tüp Fabrikası, Akalsan Akşehir Tel Fabrikası, Yem Fabrikaları, Ilgın Şeker Fabrikası, Süt ve Yağ üreten Aksantaş, Ersu Meyve Suyu ve Gıda Sanâyii A.Ş., Genaş Genel Gıda Sanâyii A.Ş., Şekerli Gıda maddeleri üreten Özsan Şekerleme ile Ece Şekerleme Fabrikaları, rafine tuzu üreten Cihankur A.Ş., Makina ve Motor îmâl eden Tümosan, Konsantaş Konya Döküm Makina Sanayii ve Ticaret A.Ş., Maden Sanayi iA.Ş, Çumra Kâğıt Sanayiidir. Bilhassa Tümosan Türk Motor Sanayi ve Ticâret A.Ş. 8 milyon m2 üzerinde 410 bin m2 kapalı saha içerisinde motor, traktör ve aktarma organları imâlâtı yapılmaktadır. Konya'da ayrıca Türkiye'nin her köşesine otomatik un değirmenleri kuran ve komple değirmen makinaları yapan sanayi vardır.

Ulaşım: Konya kara, hava ve demiryolu ulaşımı bakımından zengindir. Bilhassa karayolu bakımından 7 yöne uzanan karayolları ile Anadolu'nun her köşesine ve ilçelerine bağlanır. Konya Türkiye'nin en uzun karayolu ağına sahiptir. Devlet yolları 1652 km, il yolları 1500 km olup, toplam 3152 km'dir. 970 köy ve bucağına yol yapılmıştır. 152'si il ve devlet yolları üzerindedir. 652 köye kaplamalı ve 191 köye düzlenmiş toprak yol yapılmıştır. Demiryolu, Konya ve ilçe merkezinden geçer. Demiryolu hattı Afyonkarahisar-Akşehir- Ilgın-Sarayönü-Konya-Çumra-Karaman-Ereğli güzergahını takip ederek Ulukışla yakınında Konya topraklarından çıkar. Türk hava yolları haftada iki gün İstanbul-Konya, Konya-İstanbul arasında uçak seferleri yapmaktadır. Ayrıca, toplu taşımacılıkla şehir içi ulaşımını rahatlatmak bakımından Üniversite Kampüsüne kadar uzanan Hafif Raylı Sistem hizmete girmiştir.



4.2.2 Selçuklu İlçesi

Selçuklu, Konya İline bağlı bir merkez ilçedir. Nüfus ve gelişmişlik bakımından Konya'nın en büyük ilçesi olan Selçuklu, ismini Konya'yı başkent yaparak tarihteki sarsılmaz yerine oturtan Selçuklular' dan almıştır. Selçuklu nüfusu 2024 yılına göre 700.358. Bu nüfus, 342.103 erkek ve

358.255 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %48,85 erkek, %51,15 kadındır.

20.06.1987 tarih ve 3399 sayılı Kanunla Konya İl Merkezi Büyükşehir Statüsüne kavuşturulmuş; Karatay, Meram ve Selçuklu olmak üzere 3 ilçeye ayrılmıştır. Selçuklu 08.08.1988 tarihinde ilçe olarak kuruluş çalışmalarını tamamlamış ve bu tarihten beri ilçe olarak mülki taksimatta yerini almıştır. İlçelerin nüfus büyüklüklerine göre sıralanışında ilçe köy nüfusu dahil edildiğinde 17. sırada, belde ve köy nüfusları dahil edilmeden merkez nüfusu olarak ise 19. sıradadır.

İlçe Konya İl Merkezinde önemli yolların kavşağında yer almaktadır. İlçemiz sınırları içerisinde; Aksaray karayolu 34 km, Ankara karayolu 37 km, İstanbul Karayolu 27 km ve Beyşehir yolu 33 km bulunmaktadır. Konya Havaalanı Selçuklu ilçesinde olup, ulusal ve uluslararası hava taşımacılığı yapılmaktadır. Şehir içi toplu ulaşım sağlayan tramvay hattının bir hattı Selçuklu ilçesinde hizmet vermektedir. 21 km gidiş, 21 km geliş olmak üzere İlçemizde toplam 35 adet tramvay durağı mevcuttur. İlçemiz sınırları içerisinde 26 adet dolmuş hattı ve 530 adet minibüs bulunmaktadır. Şehirlerarası otobüs terminali ilçemizde yer almaktadır. Selçuklu sınırları içerisinde Horozluhan Garı ve Pınarbaşı istasyonları mevcuttur.

Selçuklu, özellikle inanç turizmi açısından önemli bir merkez durumundadır. İlçede 3000 yıllık tarihi Sille Mahallesi, İnce Minare Taş ve Ahşap Eserleri Müzesi, Alaaddin Köşk ve Saray kalıntıları ile birçok önemli tarihi eser yer almaktadır.

İklim ve tabiat şartları itibarı ile İç Anadolu Bölgesinin karakteristik özelliklerini taşımaktadır. İlçenin yüzölçümü 2056 km² olup, Konya'nın kuzeyinde yer almaktadır. İlçe merkezinde rakım 1020 m'dir. Batı tarafında Takkeli (1710 m) ve Loras (1540 m) dağları vardır. İlçede Altınapa ve Sille olmak üzere iki baraj mevcuttur. En önemli akarsuyu Sille deresidir. İlçe iklim ve tabiat şartları itibarı ile İç Anadolu Bölgesinin karakteristik özelliklerini taşımaktadır. İlçe coğrafi yapısı itibarıyla göl tabanı olan bir ovada kurulmuştur. Bitki örtüsü, bozkır iklimi özelliklerindedir. Selçuklu kurak bir iklime sahip olup, yazları çok sıcak geçmektedir. Kışın kar, ilkbaharda bol yağmur yağar. Yağış ortalaması çevre illere göre daha düşük olmasına rağmen, kurak geçmeyen yıllardaki yağış, ziraat için yeterli seviyededir.

4.2.3 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri

Rapora konu taşınmaz, Konya İli, Selçuklu İlçesi, Nişantaş Mahallesi, Kemerli Caddesi, adresinde konumludur. Rapora konu taşınmaz, Konya İli, Selçuklu İlçesi, Nişantaş Mahallesi, Kemerli Caddesi, adresinde konumludur. Taşınmazın bulunduğu Nişantaş Mahallesi Konya il merkezinin kuzeybatısında yer almakta olup, göreceli olarak şehrin merkezinde bir bölgededir. Gayrimenkule ana arter Ahmet Hilmi Nalçacı Caddesi üzerinde güney istikametinde ilerlenip, Büyükşehir belediyesinin olduğu kavşaktan sağa Kemerli caddesine girilir ve bu caddede yaklaşık 60 m kadar ilerlenerek taşınmaza ulaşılır. Taşınmaz bu caddenin sağ kanadında konumlanmıştır.

Taşınmaza ulaşım her türlü toplu taşıma araçlarıyla veya özel araçla kolaylıkla sağlanabilmektedir.



BÖLÜM 5

GAYRİMENKULLERİN FİZİKSEL BİLGİLERİ

5.1 Değerleme Konusu Ana Gayrimenkulün Genel ve Yapısal İnşaat Özellikleri

Rapora konu taşınmaz, Konya İli, Selçuklu İlçesi, Nişantaş Mahallesi, Kemerli Caddesi NO:17 adresinde konumludur. Değerleme konusu taşınmaz her türlü alt yapı imkanlarından yararlanmakta olup ulaşım özel ve toplu taşıma araçlarıyla sağlanmaktadır.

Rapora konu ana taşınmaz 4273,43 m² yüzölçümlü arsa nitelikli gayrimenkuldür. Parselin güneydoğusundaki Kemerli caddesine ~38 m cepheli olup ~130 m derinliğe sahip dikdörtgene benzer bir geometrik yapıda ve düz topografya üzerindedir. Değerleme konusu taşınmazın açık otopark olarak kullanılmakta olup giriş bölümünde taşınabilir gişe ve batı kanadının ortasına yakın kısmında komşu parselde yer alan avm'ye giriş bölümü olarak yapılmış ~21 m² alanlı yapı bulunmaktadır. Parselin tamamı kilit taş döşelidir.

Taşınmazın batısında Necmettin Erbakan Parkı ve altında Çelikkayalar AVM, doğu tarafında Selçuklu Kaymakamlığı ile sınırlıdır.

5.2 Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler

Taşınmazın ada/ parsel bazında konumunun doğruluğu imar krokisi ve CBS Kadastral Uydu Görüntüleri ile mahalli olarak Parsel Sorgu uygulaması ile tespit edilmiştir.

BÖLÜM 6

EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

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

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

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

Taşınmazın mevcut imar haklarına en etkin kullanımının otopark olarak kullanımıdır.

BÖLÜM 7

GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

7.1 Olumlu ve Olumsuz Etkenler

Olumlu Etkenler:

- Taşınmazın merkezi konumda olması
- Parselin ticari yoğunluğu fazla olan ve resmi kurumların yoğun olduğu bölgede yer alması
- Taşınmazın biri ana cadde olmak üzere 2 yola cepheli olması

Olumsuz Etkenler:

- Taşınmazın kısıtlı imar hakkı olması
- Taşınmazın kısıtlı alıcı kitlesine hitap etmesi

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.

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 (varsa) değerlendirme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değer 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.

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.

Jeolojik araştırmalar yapılmadan zemin sağlamlığı konusu netleştirilemez. Bu nedenle çalışmalarda zemin ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun 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, 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 ipotēğe dayalı teminat sistemlerinin geçerli olduğu finans kuruluşları nezdinde teminata dayalı değerlendirme sistemlerinde ve şartnamelerinde geçerliliği bulunmamaktadır. İş bu raporun ipotēğe dayalı teminat sistemlerinin geçerli olduğu herhangi bir finans kuruluşunda (banka, leasing, faktöring ve varlık şirketleri vb.) kullanılamaz, sunulamaz ve raporun geçerliliği yoktur.

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

BÖLÜM 8

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE ANALİZİ

8.1 Değerlemede Kullanılan Yöntemler

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

8.1.1 Pazar Yaklaşımı

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

8.1.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı

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

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

8.1.3 Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

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

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

8.2 Değerleme Çalışmasında Seçilen Değerleme Yöntemleri ve Analizi

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

8.2.1 Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı

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

EMSAL NO	CİNSİ	AÇIKLAMA	ALANI	İSTENİLEN DEĞER	ÖNGÖRÜLEN DEĞER	BİRİM DEĞER	ŞERHİYE DÜZELTMESİ	KONUM AVANTAJI	DÜZELTİLMİŞ BİRİM DEĞER	BİLGİ VEREN
1	ARSA	Taşınmaz ile aynı bölgede, 2. Mahalle (İhsaniye Mahallesi) sınırları içerisinde, Sultan Cem Caddesi üzerinde 512m2 alanlı, Ticaret + Konut 6 Katlı yapılaşmaya müsaadeli imar parseli için 42.000.000TL talep edilmektedir.	512,00	42.000.000,00	37.800.000,00	73.828,13	0,15	0,75	₺8.305,66	BUMER GAYRİMENKUL 0533 634 85 02
2	ARSA	Taşınmaz ile aynı bölgede, 2. Mahalle (İhsaniye Mahallesi) sınırları içerisinde, Yeni Meram Caddesi üzerinde 148m2 alanlı, Konut Alanı lejantlı, 4 Katlı yapılaşmaya müsaadeli imar parseli için 5.000.000TL talep edilmektedir.	148,00	5.000.000,00	4.500.000,00	30.405,41	0,3	1,1	₺10.033,78	NRT GAYRİMENKUL 0555 714 79 81
3	ARSA	Taşınmaz ile aynı bölgede, Hamidiye Mahallesi sınırları içerisinde, Alaaddin Tepesi yakınında konumlu 254m2 alanlı, Ticaret Alanı lejantlı, 3 Katlı yapılaşmaya müsaadeli imar parseli için 22.000.000TL talep edilmektedir.	254,00	22.000.000,00	19.800.000,00	77.952,76	0,15	0,85	₺9.938,98	HASAN ŞİŞMAN EMLAK 0532 486 20 90
4	ARSA	Taşınmaz ile aynı bölgede, Hocacıhan Mahallesi sınırları içerisinde, Esatzade Sokakta konumlu, 325m2 alanlı, Konut Alanı lejantlı, 2 Katlı yapılaşmaya müsaadeli imar parseli için 4.650.000TL talep edilmektedir.	325,00	4.650.000,00	4.185.000,00	12.876,92	0,75	0,9	₺8.691,92	ERKAN BAŞAR GAYRİMENKUL 0538 720 09 64
5	ARSA	Taşınmaz ile aynı bölgede, Hocacıhan Mahallesi sınırları içerisinde, Esatzade Sokakta konumlu, 349m2 alanlı, Konut Alanı lejantlı, 2 Katlı yapılaşmaya müsaadeli imar parseli için 5.250.000TL talep edilmektedir.	349,00	5.250.000,00	4.725.000,00	13.538,68	0,75	0,9	₺9.138,61	RAMAZAN ŞAHİN GAYRİMENKUL 0533 462 09 98
6	ARSA	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede Konut Alanı lejantlı, 2 Katlı yapılaşmaya müsaadeli imar parseli için 2.970.000TL talep edilmektedir. Ayrıca parselin 6.000TL/Ay kira bedeli ile kiralanabileceği belirtilmiştir.	330,00	2.970.000,00	2.900.000,00	8.787,88	0,95	1	₺8.348,48	ERKAN BAŞAR GAYRİMENKUL 0538 720 09 64
7	ARSA	Taşınmazın bulunduğu bölgede faaliyet gösteren emlak ofisi yetkilisi ile yapılan görüşmede bölgede kiralık arsanın bulunmasının zor olacağı, çatılı işyerlerinin yaklaşık 18-20 Yıl amortisman sürelerine sahip olduğu ve ilgili taşınmazında bu bağlamda işyeri olması sebebi ile aynı amortisman süresine sahip olabileceği belirtilmiştir.	1,00	1,00	1,00	1,00	1	1	₺1,00	KEREM NÜKTE GAYRİMENKUL 0 542 392 98 42

Yapılan emsal araştırmaları sonucunda, konu taşınmaza yakın konumda yer alan, bölgedeki satılık emsaller dikkate alınmıştır. Yapılan araştırmalarda, satışı gerçekleşmiş, emsal nitelikte arsa değerlerine ulaşılammıştır. Ancak araştırmalar sonucunda, taşınmazla aynı bölgede konumlu yapılaşma şartları daha iyi konum olarak daha kötü ve iyi arsaların birim değerleri ile bölgede faaliyet gösteren emlak firmalarının beyanları dikkate alınmıştır. Bu bağlamda taşınmazın değerinin 8.000-10.000 TL/ m² birim değer aralığında olabileceği kanaatine varılmıştır.

Pazar yaklaşımı kapsamında, bilgisi alınan arsa niteliğindeki taşınmazlar emsal olarak karşılaştırılmıştır. Bu çerçevede Pazar Yaklaşımı ile **KDV hariç 41.000.000-TL (KIRKBİRMİLYON.-TÜRK LİRASI)** sonuç değere ulaşılmıştır.

8.2.1.2 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Emsal 1: ERKAN BAŞAR GAYRİMENKUL--0538 720 09 64

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede Konut Alanı lejantlı, 2 Katlı yapılaşmaya müsaadeli imar parseli için 2.970.000TL talep edilmektedir. Ayrıca parselin 6.000TL/Ay kira bedeli ile kiralanabileceği belirtilmiştir. Amortisman süresi 495 ay / 41,25 yıl

Emsal 2: KEREM NÜKTE GAYRİMENKUL--0 542 392 98 42

Taşınmazın bulunduğu bölgede faaliyet gösteren emlak ofisi yetkilisi ile yapılan görüşmede bölgede kiralık arsanın bulunmasının zor olacağı, çatılı işyerlerinin yaklaşık 18-20 Yıl amortisman sürelerine sahip olduğu ve ilgili taşınmazın da bu bağlamda işyeri olması sebebi ile aynı amortisman süresine sahip olabileceği belirtilmiştir.

Yeterli Emsal verisi bulunamadığından, Emsallere göre kira değeri tespiti yapılamamıştır.

Bilgi: Kira sözleşmesinden, kira değerinin, işletmenin karının %50 si kadar olacağı öğrenilmiştir. En yakın gelir belgesi (2025 yılı 4. Dönem) göre aylık 109.500 TL değere ulaşabilmektedir.

8.2.2 Gelir Yaklaşımı

8.2.2.1 Nakit Gelir Akımları Analizi

Değerleme konusu taşınmaz, gelir getiren ve ticari niteliği bulunan bir taşınmaz olup, tek kalem geliri (kira geliri benzeri, otopark geliri) olduğundan, Nakit Gelir Akımları Analizi Yöntemi kullanılmamış, mizan verilerine dayalı olarak Gelir Yaklaşımı Yöntemlerinden Direkt Kapitalizasyon Yönteminin Uygulanması gerektiği kanaatine varılmıştır.

Ayrıca taşınmazın kira getiren mülk olması sebebi ile amortisman süresi ile birlikte taşınmazın değerinin tespit edilmesi hedeflenmiştir.

8.2.2.2 Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

1. Hesaplama Yöntemi(İşletme Geliri Üzerinden): Değerleme konusu taşınmaz, gelir getiren ve ticari niteliği bulunan bir taşınmaz olup “Gelir Yaklaşımı” yöntemlerinden bu yöntem seçilmiştir. İlgili firma tarafından temin edilen 2023, 2024 ve 2025 yılı 11. Ay, 23.Gününe kadar aylık mizanları incelenmiştir. Taşınmaz açık otopark olarak işletilmekte olup, 2023 yılında 535.759,64 TL, 2024 yılında 1.765.887,21 TL, 2025 yılında ise 2.074.415,61TL gelir mizan tablolarından alınmıştır. Son üç yıla ait verilere göre yıllık ortalama 1.458.687,49 TL tutarında yıllık gelir elde edildiği hesaplanmıştır.

Bu hesaplama neticesinde, mevcut ekonomik koşullar ve taşınmazın niteliğine bağlı olarak (işletme geliri olmasına rağmen, kira geliri gibi riskin düşük olması nedeniyle) 25 yıllık amortisman süresi dikkate alındığında, kapitalizasyon oranı 0,04 olarak kabul edilerek değere ulaşılmıştır. Taşınmazın Değeri; $1.460.000,00 \text{ TL} / 0,04 = 36.500.000 \text{ TL}$ dir.

2. Hesaplama Yöntemi (Kira Değeri Üzerinden): Tarafımıza iletilen kira sözleşmesi ile taşınmazın kira bedelinin, işletme karının %50 si kadar olacağı anlaşılmıştır. En yakın gelir belgesi (2025 yılı 4. Dönem) göre aylık 109.500 TL değere ulaşabilmektedir. 109.500 TL kabulü ile yıllık 1.314.000 TL değere ulaşılmaktadır.

Bu hesaplama neticesinde, mevcut ekonomik koşullar ve taşınmazın niteliğine bağlı olarak (kira gelirinde riskin düşük olması nedeniyle) 25 yıllık amortisman süresi dikkate alındığında, kapitalizasyon oranı 0,04 olarak kabul edilerek değere ulaşılmıştır. Taşınmazın Değeri; $1.314.000,00 \text{ TL} / 0,04 = 32.850.000 \text{ TL}$ dir.

Her iki yöntemden elde edilen değerlerin %50 aritmetik ortalaması alınarak Gelir Yaklaşımı ile **KDV hariç 34.675.000-TL (OTUZDÖRTMİLYONALTİYÜZYETMİŞBEŞBİN.-TÜRK LİRASI)** sonuç değere ulaşılmıştır.

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

Değerleme konusu taşınmaz, arsa niteliğindeki taşınmazdır ve üzerinde değeri etkileyecek yapı bulunmamaktadır. Bu nedenle Maliyet Yaklaşımı ve yöntemleri 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 ve Gelir Yaklaşımı Yöntemi kullanılmıştır. Taşınmazın bulunduğu bölgede, değerleme konusu arsa vasıflı taşınmaza emsal teşkil edecek yeterli sayıda gayrimenkulün bulunması sebebiyle emsal karşılaştırma yöntemi ve gelirine bağlı değer oluşumu olduğundan gelir yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır. Değerleme çalışmasında ülkemizde kabul görmüş, Değerleme Standartları kapsamında yer alan Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı (bu yaklaşım kapsamında “Emsal Analizi”) yöntemi ve Gelir Yaklaşımı (Direkt Kapitalizasyon) yöntemi kullanılmıştır. Arsa vasıflı taşınmaz üzerinde değeri etkileyecek yapı bulunmamaktadır. Bu nedenle Maliyet Yaklaşımı ve yöntemleri kullanılmamıştır.

BÖLÜM 9

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

- İlgili Tapu ve Kadastro müdürlükleri ve Belediye gibi kurumların yetkililerinden elde edilen bilgi, şifahi 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.
- Değerleme konusu gayrimenkul tapu kayıtlarında arsa nitelikli olup, değerlendirme çalışmasında açık otopark olarak işletilmekte olduğu görülmüştür.
- Taşınmazın değer takdiri, Pazar Yaklaşımı ve Gelir Yaklaşımı Yöntemleri ile yapıldığından, değerlendirme yöntemlerinde uyumlaştırma yapılmıştır.

9.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Raporda yer almayan asgari bilgi bulunmamaktadır.

9.3 Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler

Değerlemesi yapılan taşınmaz için son 3 yıl içerisinde; 04.12.2023 tarihli, 2023.BR.46 rapor numarası, 20.02.2025 tarihli, 2025.BR.6 rapor numarası ile şirketimiz tarafından değerlendirme çalışması sonuçlandırılmış, 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

Değerleme konusu taşınmaz, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde, Sermaye Piyasası Mevzuatı, 28.5.2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazete 'de yayınlanan Seri III, 48.1.A numaralı GYO tebliğinin 22.b maddesi uyarınca, "b) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir" denilmektedir. Değerlemesi yapılan taşınmazın herhangi bir olumsuz durumu bulunmamaktadır. Ancak arsa vasıflı olup, üzerinde ruhsatsız tek katlı basit yapı mevcuttur. Bu bağlamda, taşınmazın mevzuat çerçevesinde GYO Portföyüne alınmasının uygun olmayacağı düşünülmektedir.

9.5 KDV Oranları

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

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

Taşınmazın tapu kayıtlarında ipotek kaydı bulunmaktadır. Bu kayıt, taşınmazın devir işleminde tasarrufunu kısıtlayıcı nitelikte değildir.

BÖLÜM 10

SONUÇ

10.1 Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme konusu taşınmazın Nihai Değer Takdirini yapabilmek için, taşınmazın mahallinde ve bölgesinde, resmi kurumlarda, emlak ofislerinde araştırma, inceleme ve ölçümler yapılmıştır. Bu kapsamda, toplanan veri, bilgi ve sonuçlar kabul görmüş Değerleme Standartları kapsamında yer alan Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı (bu yaklaşım kapsamında "Emsal Analizi")ve Gelir Yaklaşımı (bu yaklaşım kapsamında "Direkt Kapitalizasyon") yöntemleri 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.

Taşınmazın değer takdirinde, yaklaşık brüt 21 m² alanlı yapı farklı işletmeye ait olmasından dolayı değerlemede dikkate alınmamıştır.

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

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

Nihai değer takdirinde 'Pazar Yaklaşımı' ile hesaplanan değer %60, 'Gelir Yaklaşımı' ile hesaplanan değer %40 çarpılarak ağırlıklı ortalama değeri hesaplanmıştır.

YÖNTEMLER	DEĞER (TL)	AĞIRLIK ORANI
PAZAR YAKLAŞIMI	41.000.000,00	60%
GELİR YAKLAŞIMI	34.675.000,00	40%
NİHAİ DEĞER	38.655.000,00	
YUVARLATILMIŞ NİHAİ DEĞER	₺39.000.000,00	

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

DOLAR KURU (\$)	42,5102
EURO KURU (£)	49,5241
TOPLAM DEĞER (TL)	39.000.000
(OTUZDOKUZMİLYON TÜRK LİRASI)	
DOLAR(\$)	917.427
EURO (£)	787.495
KDV'li (%20) TOPLAM DEĞER (TL)	46.800.000
(KIRKALTIMİLYONSEKİZYÜZBİN TÜRK LİRASI)	
KDV'li DOLAR (\$)	1.100.912
KDV'li EURO (£)	944.994

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

Gayrimenkul projesi bu raporun konusu değildir.

İş bu rapor 03.12.2025 tarihinde 54 sayfa olarak hazırlanmış olup durumu ve kanaatimizi ifade eden ekspertiz raporumuzu bilgilerinize saygı ile sunarız.

Konya İli, Selçuklu İlçesi, 10 Mahalle Mahallesi içinde bulunan GOLDA GIDA SANAYİ VE TİCARET A.Ş Mülkiyetindeki, 873 Ada 280 No.lu parselde parsel numaralı arsa nitelikli taşınmazın **03.12.2025 TARİHLİ TOPLAM NİHAİ DEĞERİ; 39.000.000-TL (OTUZDOKUZMİLYON TÜRK LİRASI)** dır.

SİGORTAYA ESAS DEĞER:0,00 TL

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

Davut Taha ÖZTÜRK Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No: 404624)	Harun Ümit YAŞAR Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402262)
--	---

BÖLÜM 11

EKLER

11.1 Fotoğraflar

GAYRİMENKUL FOTOĞRAFLARI



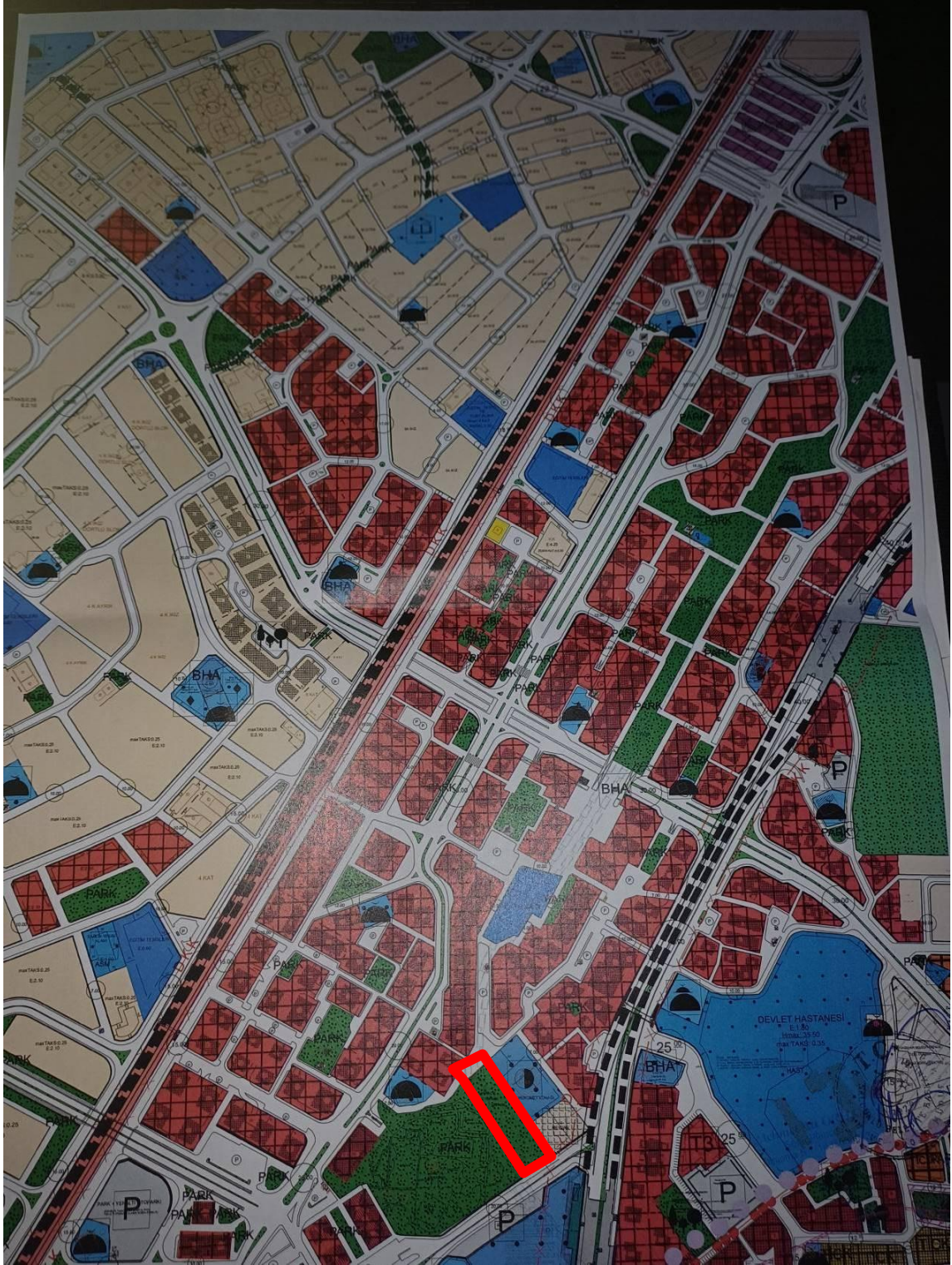








İMAR DURUMU



TAKBİS BELGESİ

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 19-11-2025-11:13



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

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
1814251190345	20251119-1282-F04990	119034

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz	Ada/Parsel:	873/280
Taşınmaz Kimlik No:	6027066	AT Yüzölçüm(m2):	4273.43
İl/ilçe:	KONYA/SELÇUKLU	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Selçuklu	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	10 MAHALLE M	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	17/1931	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
507412715	(SN:8083115) GOLDA GIDA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	4273.43	4273.43	Satış 11-11-2019 52684	-

1 / 3

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 3

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:8171873) TÜRKİYE EMLAK KATILIM BANKASI A.Ş. VKN:8790015277	Hayır	10000000.00 TL	Faizsiz	1/0	F.B.K.	Selçuklu - 17-07-2020 11:00 - 32438
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkın Sebebi Tarih Yev	
Selçuklu - 10 MAHALLE M - (Aktif) - 873 Ada - 280 Parsel	1/1	(SN:8083115) GOLDA GIDA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	10000000.00 TL	Selçuklu - 17-07-2020 11:00 - 32438	-	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) uQSgFPCS6Yf kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



CBS KADASTRAL UYDU GÖRÜNTÜSÜ

İdari

Adres

Analiz

Coğrafi

Konya

Seiçuktu

10 Mahalle

873

280

Sorgula

cbs@tkgm.gov.tr

+ -

37.8785 : 32.4885

17

11.2 Özgeçmişler**Lisanslı Değerleme Uzmanı**

Adı-Soyadı: Davut Taha ÖZTÜRK			
Eğitim Durumu: Anadolu Üniversitesi İşletme – Hacı Bayram Veli Üniversitesi Taşınmaz Geliştirme ve Yönetimi A.B.D			
Mesleği ve Görev Unvanı: Gayrimenkul Değerleme Uzmanı			
DAHA ÖNCE ÇALIŞTIĞI İŞYERLERİ			
	Giriş-Ayrılış Tarihi	Görev Unvanı	Kuruluşun Unvanı
1-	05.10.2019/	Lis. Değ. Uzmanı	24 Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
2-	30.09.2019-01.03.2019	Lis. Değ. Uzmanı	Kent Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
3-	01.02.2012-01.09.2019	Lisanslı Değerleme Uzmanı, Değerleme Birim Müdürü Çözüm Ortağı	MİA Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık
4-	01.03.2011-30.01.2012	Değ. Uzm. Ve Eksper	Adım Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
5-	01.03.2010-30.12.2010	Değ. Uzm. Ve Eksper	Caner Südor Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık

Sorumlu Değerleme Uzmanı

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

11.3 Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisans Belgesi ve Tecrübe Belgesi



Sermaye Piyasası
Lisanslama ve Sicil Müdürlüğü

Tarih : 13.07.2015

No : 404624

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

Davut Taha ÖZTÜRK

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



 **SPL**
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sici ve Eğitim Kuruluşu

T.C. ANKARA 13. NOTERLİĞİ
38957
14.02.2013
ÖRNEK
No : 402262

Tarih : 14.02.2013

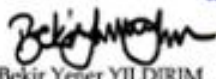
GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Harun Ümit YAŞAR

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI


Bekir Yener YILDIRIM
GENEL MÜDÜR

SBU BÜYÜK KURULU KARARLIYI ONAYLADI
SBU BÜYÜK KURULU KARARLIYI ONAYLADI
ANKARA 13. NOTERLİĞİ
14.02.2013
HACI BEKİR DOĞAN

14 KAS 2015

 **TDUB**
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLIK BİRLİĞİ
THE TURKISH ASSOCIATION OF APPRAISERS

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 20.10.2022

Belge No: 2022-01.10343

Sayın Davut Taha ÖZTÜRK
(T.C. Kimlik No: 33908048904 - Lisans No: 404624)

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



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 24.12.2019

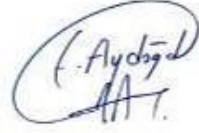
Belge No: 2019-01.2768

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