

24 TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK

A.Ş. GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



BERA HOLDİNG A.Ş.

Karaman İli, Kâzımkarabekir İlçesi, Eminettin Mahallesi, Çimenbaşı Mevkiinde Yer Alan Golda Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş. Mülkiyetindeki, "Yem Fabrikası Depo Ve Arsası" Vasıflı, 362 Ada 18 Parselin Günümüz Ekonomik Koşullarında Değer Tespiti

Tarih: 03.12.2025

Rapor No: 2025.BR.52

RAPORU TALEP EDEN (İLGİLİ KİŞİ/ KURUM)	BERA HOLDİNG A.Ş.
TAŞINMAZLARIN NİTELİĞİ	Karaman İli, Kâzımkarabekir İlçesi, Eminettin Mahallesi, Çimenbaşı Mevkiinde Yer Alan Golda Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş. Mülkiyetindeki, "Yem Fabrikası Depo Ve Arsası" Vasıflı, 362 Ada 18 No.lu taşınmazdır.
TAŞINMAZLARIN ADRESİ	Rapora konu taşınmaz, Karaman İli, Kâzımkarabekir İlçesi, Eminettin Mahallesi, Çimenbaşı Mevkiinde 362 ada 18 No.lu parselde konumlu taşınmazdır.
RAPOR NO	2025.BR.52 (Bu tesis için 2025.BRM.52 Rapor no su ile ayrıca Makine ve Ekipman raporu düzenlenmiştir.)
EKSPERTİZ TARİHİ RAPOR TARİHİ	01.12.2025 03.12.2025
DAYANAK SÖZLEŞMESİ TARİH VE NUMARASI	12.11.2025/2025.0125
RAPORUN KONUSU	Karaman İli, Kâzımkarabekir İlçesi, Eminettin Mahallesi, Çimenbaşı Mevkiinde Yer Alan Golda Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş. Mülkiyetindeki, "Yem Fabrikası Depo Ve Arsası" Vasıflı, 362 Ada 18 Parselin Günümüz Ekonomik Koşullarında Değer Tespiti
İMAR DURUMU	Kazımkarabekir Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemeye göre gayrimenkulün bulunduğu 362 ada 18 parsel, Sanayi İmar Lejantı içerisinde Emsal;1,20 şeklinde yapılaşma koşullarına müsaadelidir.
KISITLILIK HUSUSU	İlgili resmi kurumlarda ve Tapu Müdürlüğü'nde yapılan incelemelere göre, değerlendirme konusu taşınmazın tasarrufunu kısıtlayıcı herhangi bir olumsuz durum bulunmamaktadır.
RUHSATLI ALAN BİLGİSİ	Kazımkarabekir Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde; **Yem Fabrikası için verilen 03.09.1998 tarih, 25/98 sayılı yapı ruhsatı incelenmiş olup, betonarme karkas yapı tarzında zemin kattan oluşan Yem fabrikası ve 4200 m2 inşaat alanı için verilmiştir. Konu taşınmaza ait yapı kullanma izin belgesi bulunmamaktadır.
GAYRİMENKUL PİYASA DEĞERİ	90.520.000,00 TL (Doksanmilyonbeşyüzymibin –Türk Lirası) (Gayrimenkul ve Makine&Teçhizat Toplam Değeri KDV hariç) Yapı Sigortaya Esas Değer:33.850.000 TL Makine&Teçhizat Sigortaya Esas Değeri:10.900.000 TL
RAPORU DÜZENLEYEN RAPORU KONTROL EDEN	Davut Taha ÖZTÜRK (Değerleme Uzmanı) İnayet Zehirlioğlu (Makine Değ. Uzm. ve Gayrimenkul Değerleme Uzm. Yrd.) Harun Ümit YAŞAR (Makine Değerleme Uzmanı)

	Dilek 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 Karaman İli

4.2.2 Kazımkarabekir 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: MAKİNE DEĞERLEME

6.1 Kullanılan Değer Tanımları

6.2 Çalışmada Kullanılan Yöntem

6.3 Kullanılan Varsayım

6.4 Değerlemede Baz Alınan Unsurlardan Bazıları

6.5 Makine & Teçhizat Nihai Değer Takdiri

BÖLÜM 7: EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

BÖLÜM 8: GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

8.1 Olumlu ve Olumsuz Özellikler

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

BÖLÜM 9: DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE ANALİZİ

9.1 Değerlemede Kullanılan Yöntemler

9.1.1 Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı

9.1.2 Gelir Yaklaşımı

9.1.3 Maliyet Yaklaşımı

9.2 Değerleme Çalışmasında Seçilen Değerleme Yöntemleri ve Analizi

9.2.1 Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı

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

9.2.1.2 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

9.2.2 Gelir Yaklaşımı

9.2.2.1 Nakit Gelir Akımları Analizi

9.2.2.2 Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

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

9.3 Kullanılan Değerleme Yöntemleri ve Seçilme Nedenleri ile Kullanılmayanların Seçilmeme Nedenleri

BÖLÜM 10: ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

10.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

10.3 Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler

10.4 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

10.5 KDV Oranları

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

BÖLÜM 11: SONUÇ

11.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

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

11.4 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.

BÖLÜM 12: EKLER

12.1 Fotoğraflar

12.2 Özgeçmişler

12.3 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.52

1.2 Rapor Türü

Bu rapor BERA Holding A.Ş. talebi üzerine Karaman İli, Kâzımkarabekir İlçesi, Kâzımkarabekir Köyü, Çimenbaşı Mevkiinde yer alan Golda Gıda Sanayi ve Ticaret A.Ş. mülkiyetindeki "Yem Fabrikası Depo ve Arsası" vasıflı, 362 ada 18 parselin Günümüz Ekonomik Koşullarında Değer Tespiti amacı ile SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu rapor; şirketimiz Lisanslı Değerleme Uzmanları Davut Taha ÖZTÜRK, Lisanslı Makine Değerleme Uzmanı ve Gayrimenkul Değerleme Uzman Yardımcısı İnayet ZEHİRLİOĞLU, Makine Değerleme Uzmanı Harun Ümit YAŞAR, Sorumlu Değerleme Uzmanı Dilek 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 Holding A.Ş. yetkilileri talebi ile yer görme işlemi yapılmış ve gerekli bilgi/ belgeler temin edilmiştir.

1.5 Dayanak Sözleşmesi

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

1.6 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir faktör oluşmamıştır.

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

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

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

BERA Holding 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

Taşınmaz Kimlik No	:	110668215
İli	:	KARAMAN
İlçesi	:	KAZIMKARABEKİR
Bucağı	:	-
Mahallesi	:	EMİNETTİN
Köyü	:	-
Sokağı	:	-
Mevkii	:	ÇİMENBAŞI
Pafta No.	:	-
Ada No.	:	362
Parsel No.	:	18
Yüzölçümü	:	45.771,86 m2
Hisse	:	1/1
Niteliği	:	YEM FABRİKASI DEPO VE ARSASI
Maliği	:	GOLDA GIDA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V
Tarihi	:	12/10/2020
Cilt	:	10
Sayfa	:	912
Yevmiye No	:	1919
Edinme Sebebi	:	3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Yüz Ölçüm ve Cins Değişikliği İşlemleri

3.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

12.11.2025 tarihinde, saat 15:01 de TKGM Portal Hizmetlerinden alınan takbis belgelerindeki bilgilere göre değerleme konusu taşınmazın tapu kayıtlarında; (TKGM Portal Hizmetleri'nden alınan takbis belgesi ekte yer almaktadır.)

Beyanlar Hanesinde; herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

Rehinler Hanesinde; herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

İrtifak Hanesinde; herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

Şerhler Hanesinde; herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

Tapu Kayıtları Açısından Taşınmazın Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Kısıtlama Olup Olmadığına Dair Bilgi; Taşınmazın tapu kayıtlarında herhangi bir takyidat bulunmamaktadır ve taşınmazın devredilmesine ilişkin herhangi bir kısıt oluşturmamaktadır.

3.3 Gayrimenkulün İmar Bilgileri

Kazımkarabekir Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemeye göre gayrimenkulün bulunduğu 362 ada 18 parsel, 02.10.2022 onay tarihli 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında, "Sanayi" Lejanti içerisinde, Emsal; 1,20 olacak şekilde yapılaşma koşullarına müsaadelidir.

3.4 İmar Durumu

Kazımkarabekir Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemeye göre gayrimenkulün bulunduğu 362 ada 18 parsel, 02.10.2022 onay tarihli 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

kapsamında, "Sanayi" Lejantı içerisinde, batısında bulunan yol cephesinden 15m çekme mesafeleri içerisinde kalan alanda Emsal;1,20 olacak şekilde yapılaşma koşullarına müsaadelidir. Taşınmazın ada/ parsel bazında konumunun doğruluğu imar krokisi ve CBS Kadastral Uydu Görüntüleri incelenerek tespit edilmiştir.

3.5 Ruhsat ve İzinler

Kazımkarabekir Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde; 362 ada 18 parsel üzerindeki yapı için 03.09.1998 tarih, 25/98 sayılı yapı ruhsatı ve bu ruhsata bağlı olan 03.09.1998 tarihli onaylı mimari projesi incelenmiş olup, söz konusu yapının projesine uygun inşa edildiği tespit edilmiştir. Ayrıca parsel üzerinde yer alan yapıya ait, 4.200 m² alanlı Yem Kepek Fabrikası için verilmiş 31.03.2000 tarih, 03/2000 numaralı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmaz son üç yıl içerisinde alım-satım konu olmamıştır. Yalnızca 12.10.2020 tarihinde 3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Yüz Ölçüm ve Cins Değişikliği İşlemleri ile tescil olmuştur. Taşınmazın son üç yıl içerisinde 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 herhangi bir kayıt bulunmamaktadır ve Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne alınmasında herhangi bir olumsuzluk olmadığı düşünülmektedir.

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

Değerlemesi yapılan tesisle ilgili olarak Kazımkarabekir Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanundan önce inşa edildiği tespit edilmiştir.

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

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

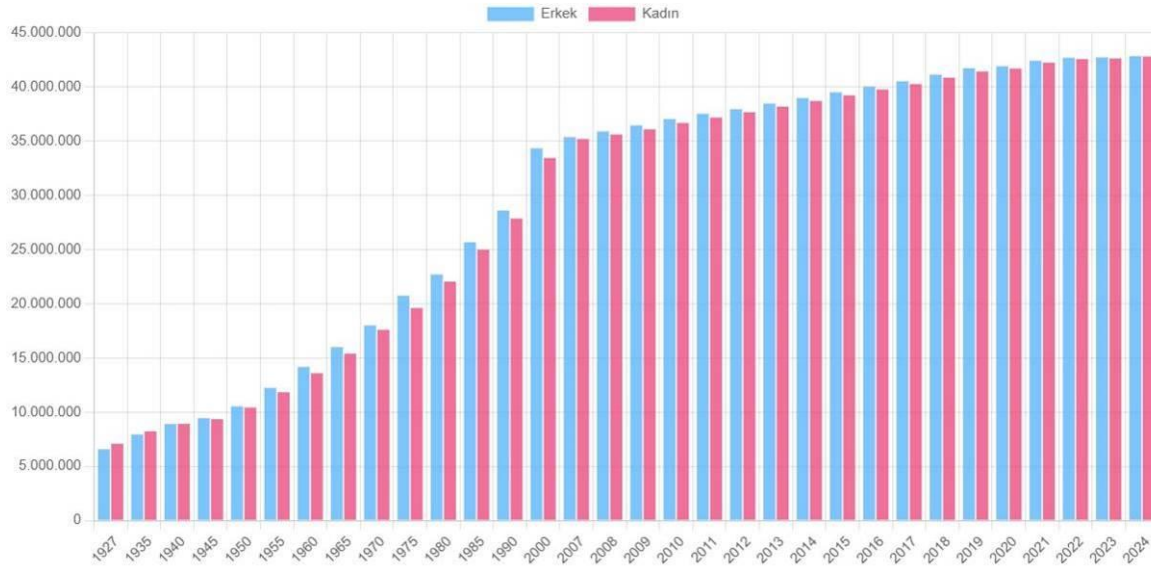
BÖLÜM 4

GENEL VE ÖZEL VERİLER

4.1 Genel Veriler – Sosyal Ve Ekonomik Veriler

Demografik Veriler

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

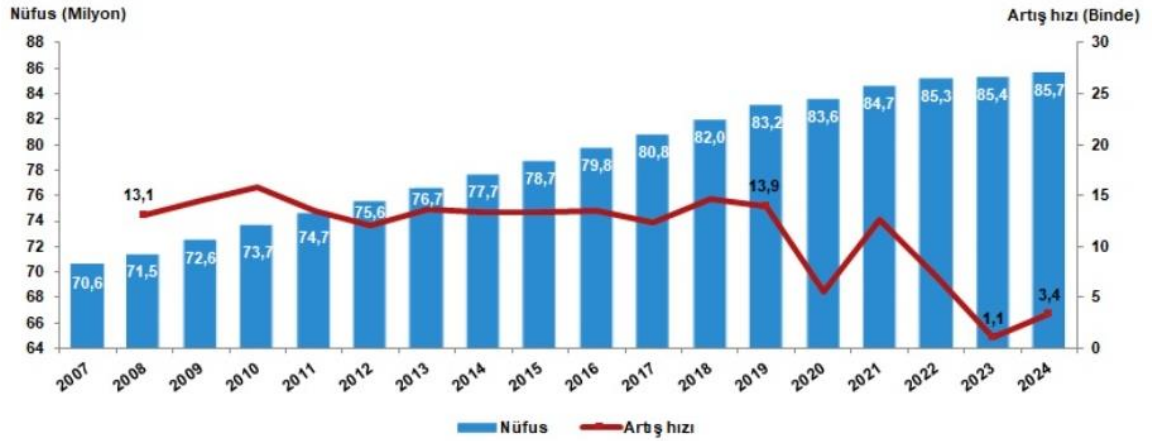


Kaynak: ADNKS

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

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

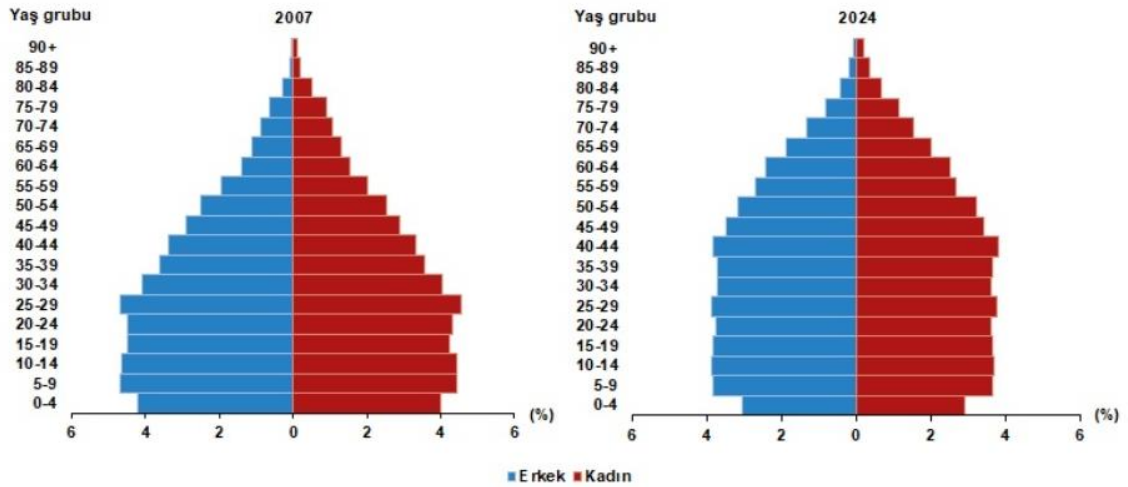
Nüfus ve yıllık nüfus artış hızı, 2007-2024



Kaynak: TÜİK

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

Nüfus piramidi, 2007, 2024



Kaynak: TÜİK

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

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

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

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

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

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

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

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

Günümüz Türkiye'sinde köylerden şehirlere ve kasabalara değil, kasaba ve küçük şehirlere metropollere doğru bir göç hareketi sürmektedir. 1980'lerin sonlarına kadar çoğunlukla ekonomik sebeplerle gerçekleşen göçler o tarihlerden itibaren "terör odaklı" hale gelmeye başlamıştır. Doğu ve Güneydoğu'dan 1980'lerin sonlarında kabaran 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.

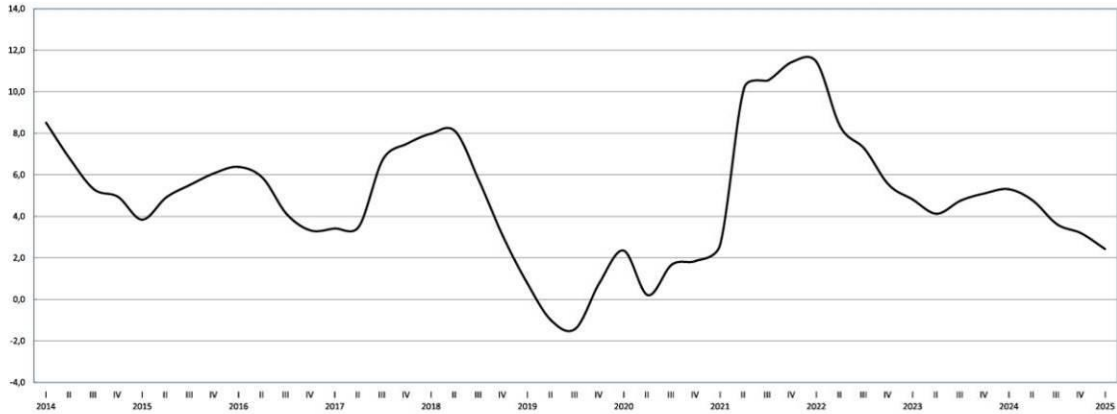
Türkiye, ekonomisine katkı sağlamak amacıyla 2017 yılında yatırım yoluyla vatandaşlık programını başlattı. Program 400.000 \$ 'lık bir gayrimenkul yatırımı karşılığında yabancı yatırımcılara vatandaşlık alma imkanı sunuyor.

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

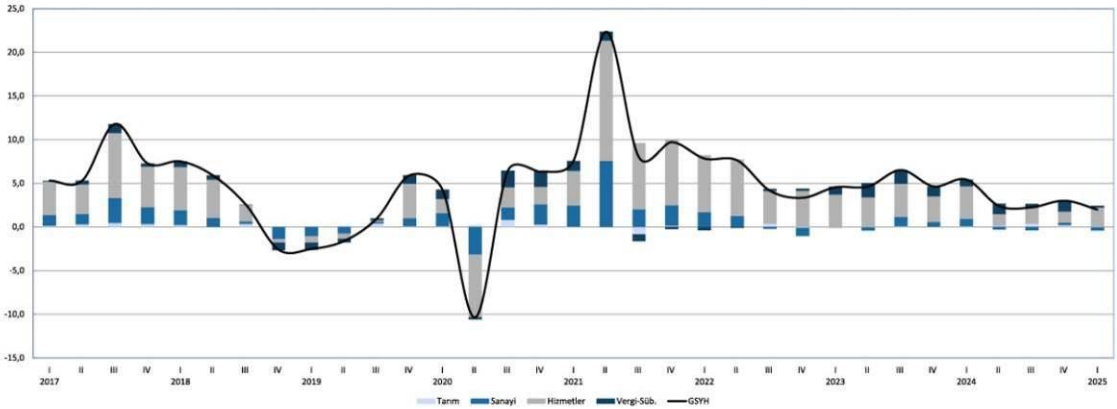
GSYH Büyüme Oranları (Bir önceki yılın aynı dönemine göre % değişim)

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.

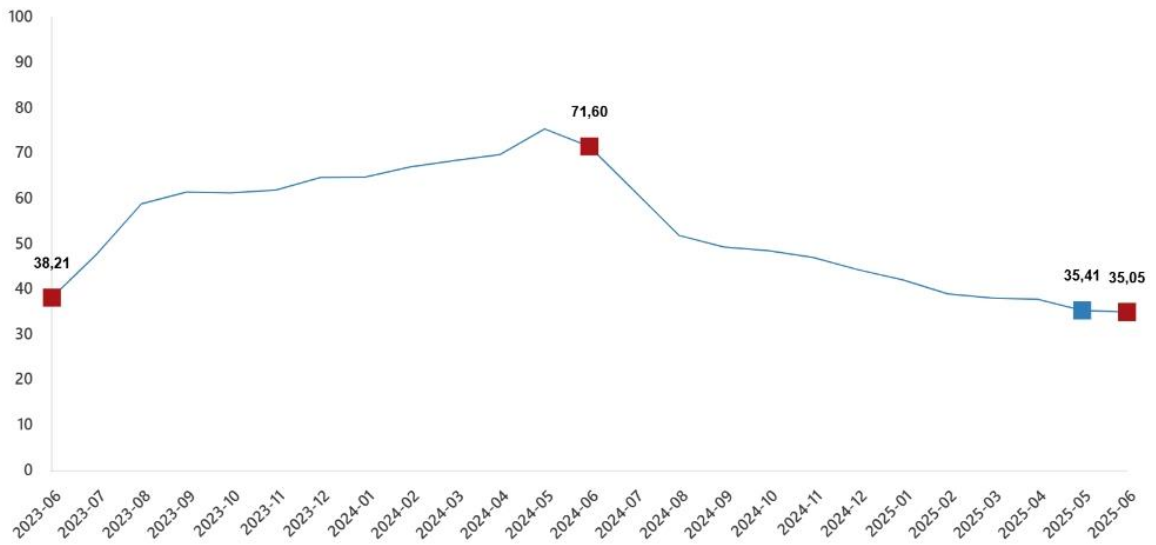
Üretim yöntemine göre cari fiyatlarla hesaplanan gayrisafi yurt içi hasıla (GSYH), 2024 yılında bir önceki yıla göre %63,5 oranında artarak 43 trilyon 410 milyar 514 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Aynı dönemde, zincirlenmiş hacim endeksine göre reel büyüme oranı ise %3,2 olmuştur. 2024 yılı itibarıyla 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 sürmüştü ve yıllık TÜFE Haziran ayında %35,05 düzeyine gerilemiştir.

TÜFE yıllık değişim oranları (%), Haziran 2025



Kaynak: TÜİK

Gayrimenkul Piyasası

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

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

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

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

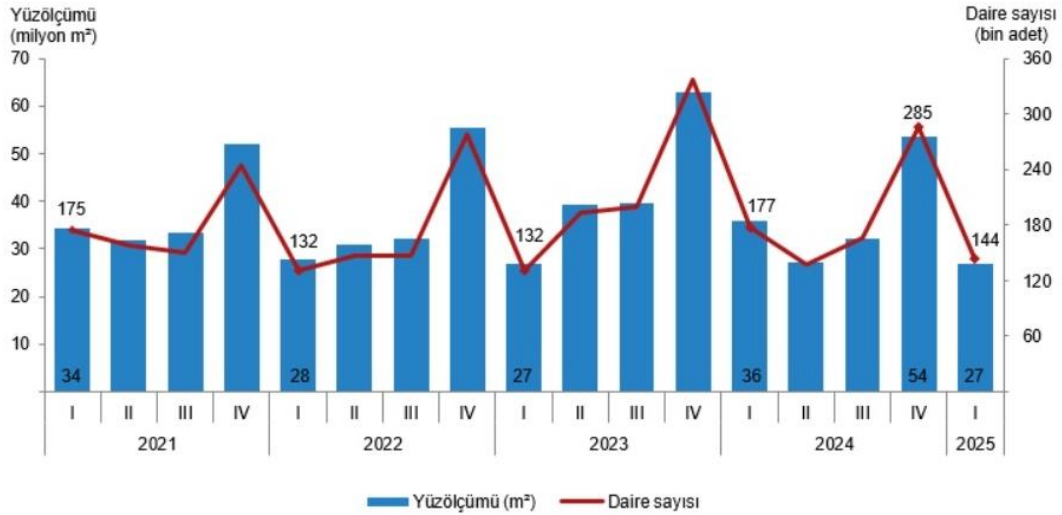
olan sektörün, bu özellikleri itibarı ile pek çok kişinin günlük yaşamına dahi nüfuz ettiği söylenebilir.

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

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

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

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



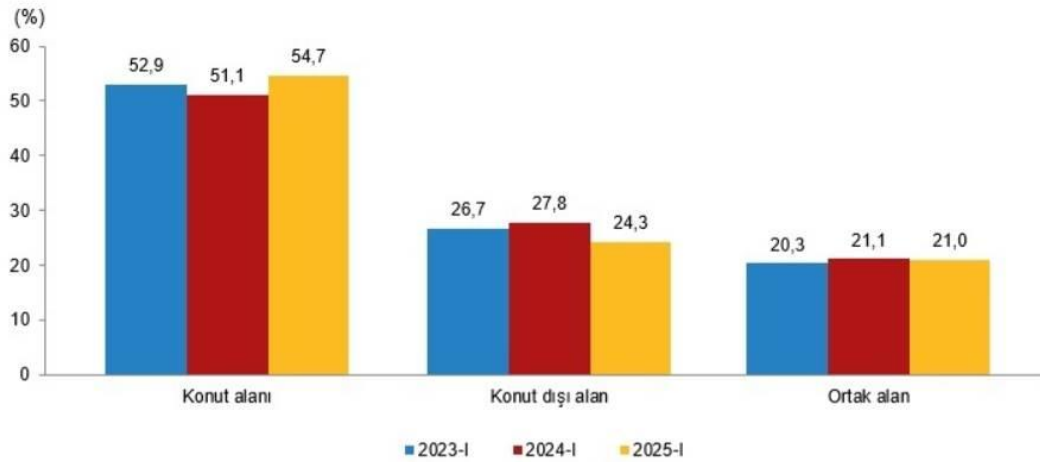
Kaynak: TÜİK

Yapı ruhsatı istatistikleri, 2023-2025

Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m 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

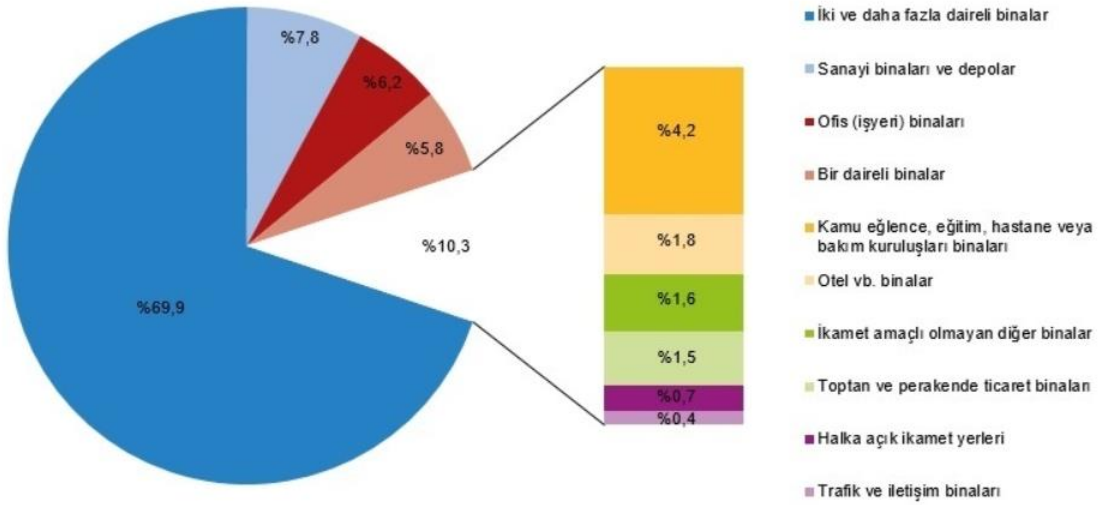
Belediyeler tarafından 2025 yılı I. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen binaların toplam yüzölçümü 27,0 milyon m² iken; bunun 14,8 milyon m²'si konut, 6,6 milyon m²'si konut dışı ve 5,7 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

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



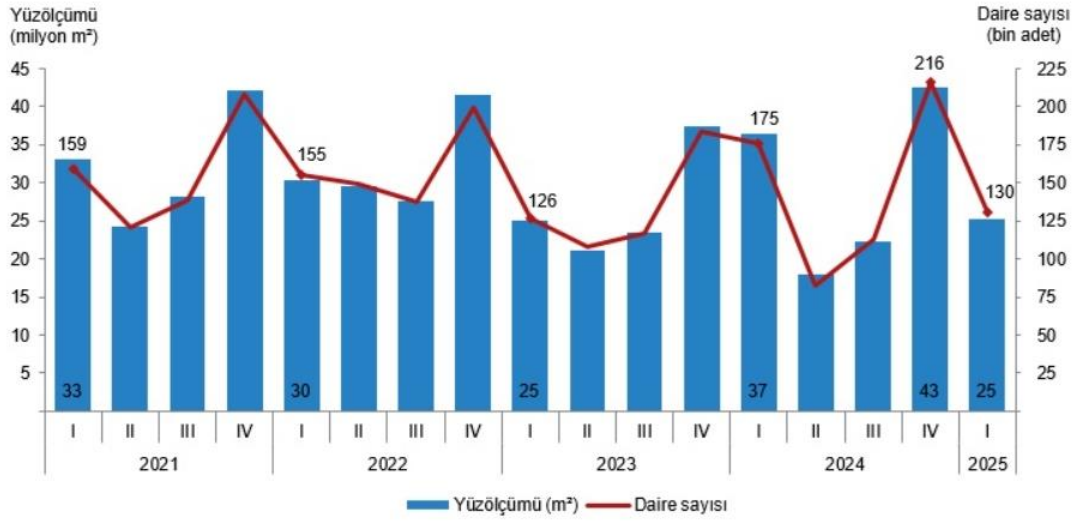
Kaynak: TÜİK

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 azaldı.

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



Kaynak: TÜİK

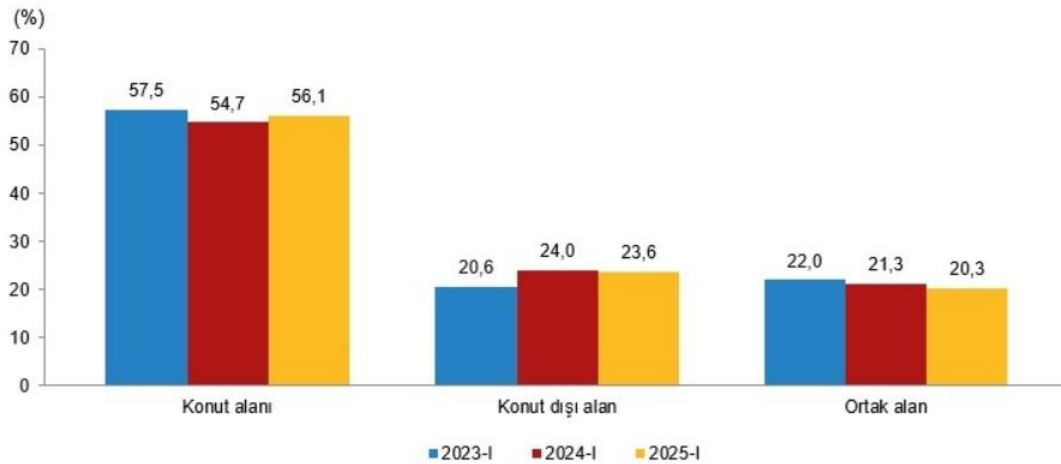
Yapı kullanma izin belgesi istatistikleri, 2023-2025

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

Kaynak: TÜİK

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

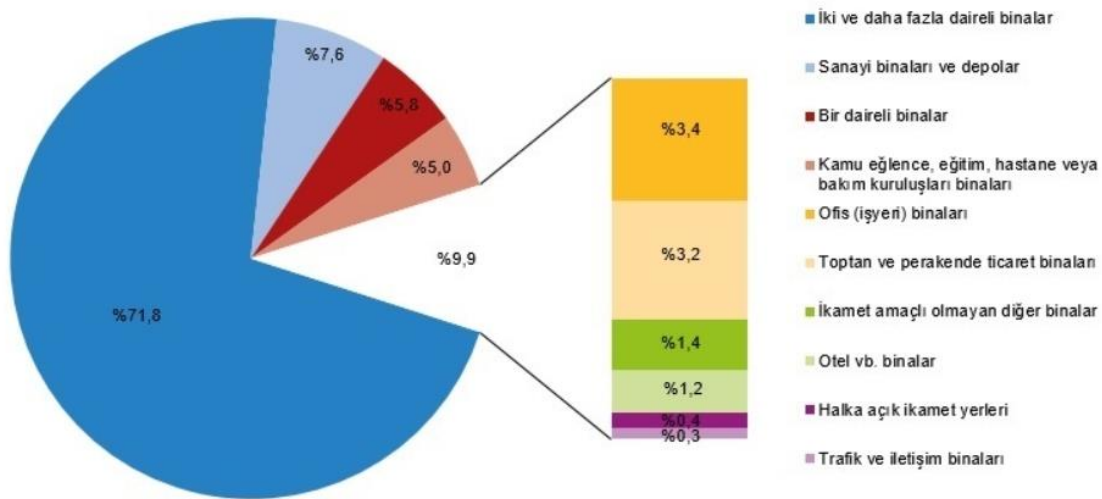
Yapı kullanma izin belgesine göre konut, konut dışı ve ortak alanların yüzölçümü payları, I. Çeyrek, 2023-2025



Kaynak: TÜİK

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

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



Kaynak: TÜİK

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

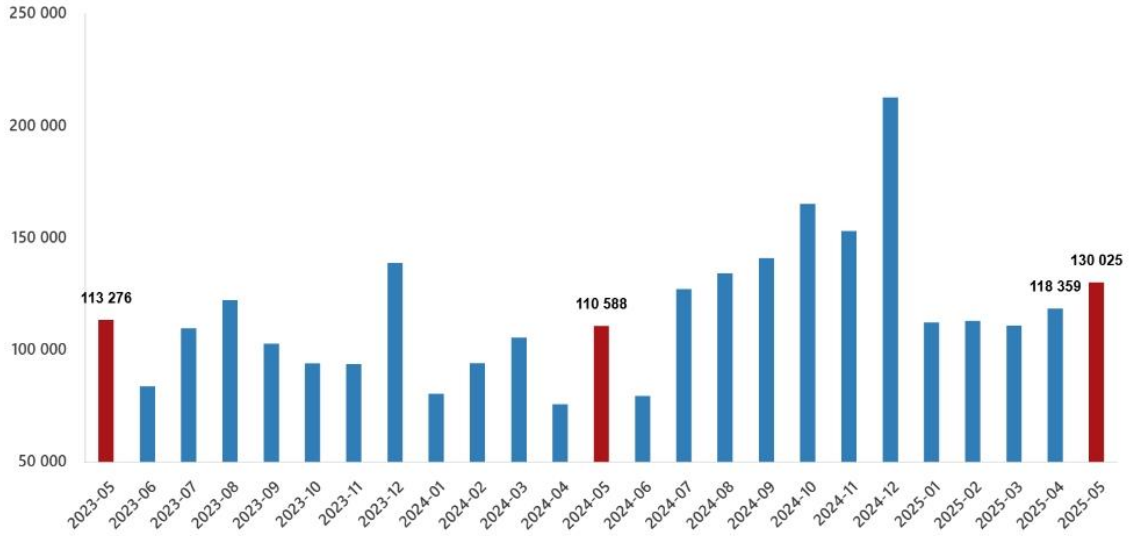
Türkiye genelinde 2021 yılı içerisinde 1.491.856 adet konut satışı yapılmıştır. 2022'nin ilk 9 ayında toplam 1.057.193 konut satılmıştır. 2023 yılında satışlar 1.225.926 adede gerilemiş ve %17,5 oranında düşüş kaydedilmiştir. Ancak 2024 yılında güçlü bir toparlanma yaşanmış; yıl sonunda satış hacmi 1.478.025 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.

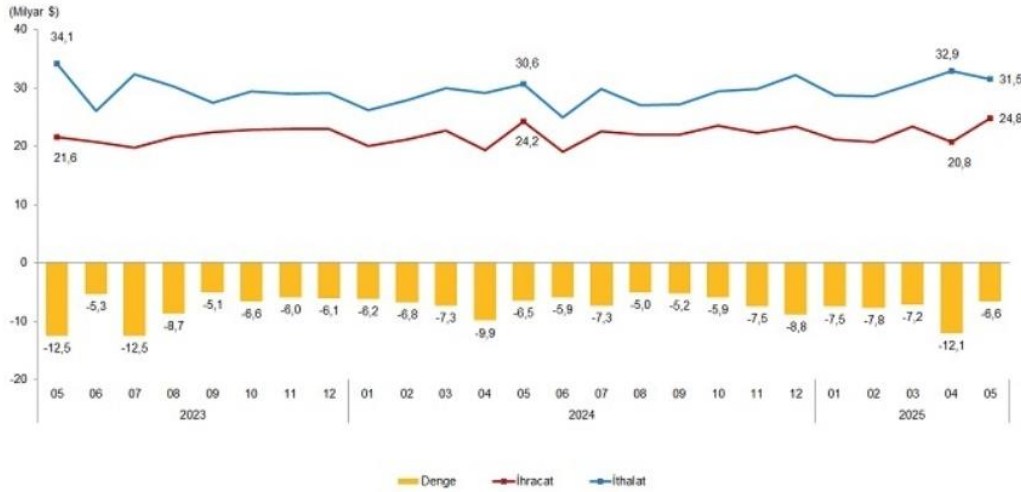
Son yıllarda uygulanan ekonomik reformların bir sonucu olarak, dış ticaretin hacmi ve yapısı önemli ölçüde değişmiştir.

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 Karaman İli

Karaman, İç Anadolu Bölgesi'nde yer alan ilin adıdır. 1989 yılında Orta Anadolu'nun gelişmesi amacıyla alınan kararla Konya ilinden ayrılarak il olmuştur. Karaman'ın Merkez İlçe, Ayrancı, Kazımkarabekir İlçelerinde Akdeniz iklimine benzer karasal iklim, Ermenek, Başyayla, Sarıveliler İlçelerinde Akdeniz İklimi görülür. Bu nedenle Karaman'da yetiştirilen bitki türleri çeşitlilik göstermektedir. Batı ve kuzeyinde Konya, güneyinde Mersin, güneybatısında Antalya illeri ile çevrilidir. Karaman, Anadolu'da Türkçenin Karamanoğlu Mehmet Bey tarafından resmî dil ilan edildiği yerdir. 2024 yılı verilerine göre il nüfusu 262.791'dir. Bu nüfus, 130.847 erkek ve 131.944 kadından oluşmaktadır.

Yıllara Göre Karaman Nüfusu

Yıl	Karaman Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2024	262.791	130.847	131.944
2023	263.960	131.571	132.389
2022	260.838	130.280	130.558
2021	258.838	129.551	129.287
2020	254.919	127.829	127.090
2019	253.279	126.648	126.631
2018	251.913	125.992	125.921
2017	246.672	123.370	123.302
2016	245.610	122.153	123.457
2015	242.196	120.940	121.256
2014	240.362	120.067	120.295
2013	237.939	118.380	119.559
2012	235.424	116.848	118.576
2011	234.005	116.562	117.443
2010	232.633	115.432	117.201
2009	231.872	115.069	116.803
2008	230.145	114.230	115.915
2007	226.049	111.771	114.278

Ekonomik Yapı

Tarım: İlimizdeki tarım işletmelerinde çoğunlukla polikültür tarım yapılmaktadır. Entansif tarım yoğun olduğu bu işletmelerde ortalama verim ülke ortalamasının oldukça üstündedir. Özellikle sulama yapılan alanlarda elma bahçesi, şeker pancarı, kuru fasulye, buğday, arpa, mısır, patates, kuru soğan ve çeşitli cins sebze ürünleri deseni oluşturur. İşletmelerin %78'inde bitkisel, %22'sinde bitkisel-hayvansal üretim yapılmaktadır. Bitkisel üretim yapan işletmeler, işletme büyüklüğü bakımından incelendiğinde; %65'i 50 dekardan küçük olup, 112.305 hektarlık tarım alanı kapsadığı görülmektedir. 50-500 dekar arasında olan işletme sayısı %34, 500 Dekardan büyük olan işletme sayısı %1. Ayrıca, bitkisel üretim yapan işletmeler, işletme sayıları bakımından incelendiğinde %89'unun 50 dekardan küçük olduğu görülür. Bitkisel üretim yapan alanlarını %71'i tarla bitkilerine tahsis edilmiştir. Tarla bitkileri ekiliş alanları içinde, (246.026 ha) hububat %82, Bakliyat %9, sanayi bitkisi %6, yem bitkileri %3 paya sahiptir. Kalan alanlarda ise meyve ve sebze %23, bağ %19, nadas ve tarıma elverişli olup kullanılmayan alan %58 pay almaktadır. Meyve alanlarının %37'si elma % 45'i bağ, %2'si zeytin , %16'sı diğer meyvelerdir. Bitkisel üretimde ekiliş itibari ile buğday, arpa, nohut, fasulye ve şeker pancarı başta olmak üzere tarla ürünleri tarım alanlarımızın %71'ini kapsamaktadır. Kalan alanlar ise meyve ve sebze %7, bağ %5, nadas ve tarıma elverişli olup kullanılmayan alan %17

pay almaktadır. Son yedi yıllık ekiliş alanları incelendiğinde başta buğday olmak üzere tarla bitkileri ve sebze ekiliş alanlarında çoğalma olduğu gözlenmektedir.

Sanayi: Karaman ekonomisini ziraat, hayvancılık, ormancılık, sanayi, el sanatları ve halıcılık dallarında kendisini göstermektedir. Karaman Organize Sanayi Bölgesi 1980'li yıllarda sanayi alanı olarak başlamış 1990 yılında Sanayi ve Ticaret Bakanlığı'nın tescili ile Organize Sanayi Bölgesi hüviyeti kazanmıştır. OSB de 186 adet sanayi tesisi bulunmaktadır. Bunların 172 tanesi faal durumdadır. Karaman OBS üzerinde faaliyette olan firmalar gıda, makine, ambalaj ve kağıt, maden ve toprak, soğuk hava gibi sektörler üzerinde yoğunlaşmıştır.

Arıcılık: Karaman bitki çeşitliliği ve iklim yapısıyla bal üretimi ve balcılık için önemli bir potansiyele sahiptir. Bitki türlerinin mevsimlere göre düzenli dağılımı ve çeşitlilik göstermesi Karaman'da arıcılığı gelişmesine neden olmuştur. Karaman'da yaklaşık 50 bin arı kolonisi ve 950 ton bal üretimi yapılmaktadır.

Hayvancılık: Karaman'da mera ve çayırılık alanların geniş olması nedeniyle büyükbaş ve küçükbaş hayvancılığa elverişlidir. Son yıllarda kümes hayvancılığı da oldukça yaygınlaşmıştır.

4.2.2 Kazımkarabekir İlçesi



Kazım Karabekir ilçesi; Konya-Karaman karayolu üzerinde Konya iline 85 km, Karaman iline 23 km mesafede bir yerleşim yeridir. İlçenin güneyinde Hadim, kuzeyinde Çumra, doğusunda Karaman, batısında Güneysınır yerleşim birimleri bulunmaktadır. 401.8 km² lik bir alana sahip olan İlçe, İç Anadolu Bölgesinin güneyinde 37°14' kuzey paraleli ve 32°57'doğu meridyeni üzerindedir. İlçenin denizden yüksekliği 1030 metredir. İlçenin güneybatısında yer alan Hacıibaba Dağı (Busala Dağı) 2481 metre yüksekliğindeki

zirvesiyle İç Anadolu Bölgesi'nin Konya Bölümünde en yüksek noktadır. Kazımkarabekir'in güneybatısındaki Hacıibaba Dağı ile kuzeydoğusundaki Karadağ (2271 metre) volkan topluluğu arasında geniş aşınım düzlükler uzanır. İlçenin sınırları içerisinde yer alan ve kuzeybatı - güneydoğu istikametinde uzanan Hacıibaba Dağı, Orta Toroslarla İç Anadolu Platosunun birbirine bağlandığı geniş bölgede olup, Orta Torosların İç Anadolu'ya doğru bir uzantısını teşkil eder. Bu dağın kuzey yamacı Konya kapalı havzasına; güney yamacı ise Göksu nehri vasıtası ile Akdeniz havzasına su gönderir. Dağın, güney ve kuzey yamaçlarının gösterdiği bu özellik açısından asimetrik bir topoğrafya ortaya koyar. Bu asimetrik topoğrafyadan dolayı dağın kuzey yamacının akarsu şebekesi, güney yamacına nazaran daha az gelişmiştir. Yani kuzey yamaçtaki derelerin hem debileri daha az hem de boyları daha kısadır. Bölgedeki derelerin çoğu mevsimlik geçici akarsulardır. Bu geçici akarsular kış ve baharda yağın yağmur ve eriyen kar sularını güneydeki ovalara taşırlar. Dağın yamacındaki bu dereler, sahayı yer yer sarp ve arızalı bir şekle

sokmuştur. Dağın güney yamaçlarından doğan yer altı kaynakları Hadim İlçesinden doğarak Güneysınır İlçesine bağlı Habiller ve Göcer köylerinden Akdeniz'e dökülen Göksu nehrine karışmaktadır. İlçenin toplam 6 köyü mevcut olup, nüfus genellikle ilçe merkezinde toplanmıştır. İlçenin yerleşim birimleri; Batıda Özyurt, Akarköy, Kızılkuyu, kuzeybatısında Sinci, Doğusunda Mecidiye ve Karalgazi köyleri vardır. Köylerin ilçeyle olan ulaşimleri tamamen asfalt yol ile sağlanmaktadır. Kazımkarabekir nüfusu 2024 yılına göre 4.683'tür. Bu nüfus, 2.260 erkek ve 2.423 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %48,26 erkek, %51,74 kadındır.

Yıllara Göre Kazımkarabekir Nüfusu

Yıl	Kazımkarabekir Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2024	4.683	2.260	2.423
2023	4.710	2.242	2.468
2022	4.531	2.180	2.351
2021	4.404	2.151	2.253
2020	3.956	2.003	1.953
2019	4.328	2.012	2.316
2018	4.407	2.046	2.361
2017	4.344	1.983	2.361
2016	4.479	2.061	2.418
2015	4.320	2.070	2.250
2014	4.302	2.074	2.228
2013	4.278	2.083	2.195
2012	4.266	2.101	2.165
2011	4.324	2.144	2.180
2010	4.414	2.167	2.247
2009	4.608	2.283	2.325
2008	4.784	2.379	2.405
2007	4.349	2.153	2.196

4.2.3 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri

Rapora konu taşınmaz, Karaman İli, Kazımkarabekir İlçesi, Kazımkarabekir köyü sınırları içerisinde yer alan 362 ada 18 parselde konumlandır. Konu taşınmaz, Konya-Karaman yoluna yakın konumdadır. Konya-Karaman karayolu üzerinde Konya iline 85 km, Karaman iline 23 km mesafede bir yerleşim yeridir. İlçenin güneyinde Hadim, kuzeyinde Çumra, doğusunda Karaman, batısında Güneysınır yerleşim birimleri bulunmaktadır.



BÖLÜM 5

GAYRİMENKULLERİN FİZİKSEL BİLGİLERİ

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

362 ada 18 No.lu Parsel; 45.771,86 m² yüz ölçüme sahip olup tapu kayıtlarında "Yem Fabrikası Depo ve Arsası" vasfındadır. Değerlemeye konu olan parsel geometrik olarak kareyi andırmakta olup, topoğrafik olarak düz bir yapıya sahiptir. Parsel üzerinde betonarme karkas yapı tarzında inşa edilmiş tek katlı Yem Fabrikası Deposu bulunmaktadır. Taşınmaz brüt 4.200 m² kullanım alanlı olup, bitişik şekilde ve aynı ölçülerde 5 peron olarak inşa edilmiştir. Konu taşınmaz GOLDA Gıda Fabrikasının girişinde sol arka kısımda(güneydoğu) konumludur. Taşınmaz hali hazırda kepek ve yem deposu olarak kullanılmaktadır.

5.2 Gayrimenkulün Katlara Göre İç Mekân İnşaat Özellikleri (Varsa)

Taşınmazın iç alanlarda zemin kaplaması vakumlu beton olup, tavanı sandviç tavan kaplamadır. Taşınmaz hali hazırda kepek ve yem deposu olarak kullanılmaktadır. Taşınmazın dış cephesi akrilik esaslı dış cephe boyası badanalıdır.

5.3 Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler

Konu taşınmaz tapu kayıtlarında göre "Yem Fabrikası Depo ve Arsası" vasıflı olup mahallen "Yem Fabrikası Depo ve Arsası" olarak kullanılmaktadır. Mahallinde yapılan incelemelere göre ruhsat ve projesi ile uyumlu olduğu tespit edilmiştir.

BÖLÜM 6

MAKİNE&TEÇHİZAT DEĞERLEME

6.1.KULLANILAN DEĞER TANIMLARI

1.1.Adil Piyasa Değeri (Pazar Değeri)

Bir menkulün alıcı ve satıcı arasında, belirli bir tarihte, el değiştirmesi durumunda; satış için gerekli piyasa koşulların sağlanması, tarafların istekli olması ve her iki tarafın da menkulle ilgili bütün durumlardan haberdar olması koşullarıyla belirlenen, menkulün en olası, nakit el değiştirme değeridir.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

Adil (rayiç) piyasa değeri, fiili değerlendirme tarihi esas alınarak belirlenmiş olup, bu tarihten sonra ekonomik ve piyasa koşullarının değişmesi halinde olabilecek maddi değişikliklerden ve doğmuş hukuki işlemlerden dolayı değerlendirme uzmanı/firma sorumlu tutulamaz.

1.2.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.

1.3.Zorunlu Likiditasyon Değeri / Tasfiye Değeri

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

6.2. ÇALIŞMADA KULLANILAN YÖNTEM

25 Ağustos 2006 Tarih, 26270 Sayılı Resmi Gazete yayınlanan, Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (Seri: VIII, No: 48) Uluslararası Değerleme Kılavuz Notu, No: 3, Fabrika (Tesis) ve Ekipman Değerlemesi kapsamında aşağıdaki yaklaşımlar kullanılmaktadır:

1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
2. Maliyet Yaklaşımı (Amortisman Tabi Tutulmuş Yerine Koyma Maliyeti)
3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

2.1.Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame menkullerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlemesi

yapılan makine & teçhizat, açık piyasada gerçekleştirilen benzer menkullerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir.

2.2.Maliyet Oluşumları Yaklaşımı

Bu yöntemde, var olan bir makinenin günümüz ekonomik koşulları altında, aynısının veya bir benzerinin yenisinin maliyeti değerlendirme için referans kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseyse bile malın gerçek bir değeri vardır" şeklinde tanımlanmaktadır. Bu yaklaşım piyasada sık sık alım satımı yapılmayan özel amaçlı menkuller için uygun olmaktadır. Çünkü karşılaştırılabilir satış bilgisi ya çok az olmakta ya da hiç olmamaktadır. Maliyet yaklaşımına konu olan makine & teçhizatın rayiç değeri, imal tarihi, menşei, iktisap tarihi ve iktisap tarihindeki satın alma bedeli (döviz cinsinden veya dövize çevrilmiş) ve alt paragraftaki kriterler dikkate alınarak hesaplanmaktadır.

Bu yöntemde önemli olan kriter makinenin kalan ekonomik ve faal ömrünün varlığı ve bunun süresidir. Bu nedenle makine değerinin kullanımdan kaynaklanan fiziki ve fonksiyonel yıpranma ile teknolojik gelişmeden kaynaklanan demode olma sonucunda zaman içerisinde azalacağı varsayılır. Buna ek olarak ilgili makinenin hitap ettiği sektördeki teknolojik gelişme hızı ve makinenin farklı sektörlerde kullanım alanının olması ayrıca göz önüne alınmaktadır. Genel kaide olarak, mevcut bir makinenin değerinin, hiçbir zaman yenisinin maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilmektedir. İş bu raporda "Maliyet Oluşumu Yaklaşımı" yöntemi kullanılmıştır.

2.3.Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Gelir yöntemi ile makine & teçhizatın değerinin belirlenmesinde ölçüt, menkulden elde edilebilecek net gelirdir. Net gelir, gelir getiren menkulün yıllık işletme brüt gelirinden, fiziksel yıpranma vb. nedenlerle oluşan amortismanlar ile makine & teçhizatın boş kalmasından oluşan gelir kaybı ve işletme giderlerinin çıkarılması ile bulunur.

Çalışmamızda değerlemeye konu makine & teçhizat için "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı" ve "Maliyet Yaklaşımı" kullanılmıştır.

6.3. KULLANILAN VARSAYIM

* Makine ve teçhizatın bir bütün olarak, yerinde ve faaliyetlerini sürdürmekte olan işletmenin bir parçası olduğu kabulüyle değerlendirme işlemi müşteri isteği ile bilgi amaçlı gerçekleştirilmiştir. Çalışmalarımızda değerlemeye konu makine & teçhizat için değer tespitinde "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı" ve "Maliyet Yaklaşımı" kullanılmıştır. İlgili fabrikaların muhasebe birimlerinden tamamlanan Envanter kayıtları, Mizan, Detay Mizan, Amortisman tabloları alınmış olup. Makinaların alım tutarları ve tarihleri, amortisman değerleri, aktive giren tarih ve değerleri, kalan amortisman tutarları, yaşları, net aktifteki değerleri tespit edilerek maliyet yöntemi değerleri tespit edilmiştir. Firmadan 250, 251, 252, 253, 254, 255, 258, 260 (leasing), 264, 265 No' lu hesapların dökümü kayıtları alınmış olup leasingli ekipmanlar var ise teşvik kapsamındaki makinalar değerlendirme dışı tutulmuştur. Envanter kaydı yapılmayan ekipmanların fatura nüshaları temin edilmiştir. Leasing sözleşmeleri, proforma faturaları leasing devam eden makina var ise Teşvikle alınan makine & teçhizata ait fatura fotokopileri, gümrük beyannameleri, yerli ve ithal makine teçhizat listeleri, yatırım teşvik belgeleri mevcut olanlar incelenmiştir.

Kullanılan Varsayımın Açıklaması: Sökülüp götürülmeden bulunduğu işletmede monteli halde üretime devam etmesi koşulu ile makinenin uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyecek şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihindeki el değiştirmesi gereken tahmini tutarıdır.

Unsurları:

Yer : Bulunduğu işletmede monteli halde üretime devam etmesi halinde,

Pazarlama : Uygun bir pazarlama,
Alıcı ve satıcı : Birbirinden bağımsız ve istekli,
Ortam : Herhangi bir zorlamanın olmadığı, alım satıma etki edecek herhangi bir ilişkinin bulunmadığı,
Hareket tarzı : Bilgili, basiretli ve iyi niyetli,
Zaman : Değerleme tarihi
Değer : Bu şartlar altında el değiştirme tahmini tutarıdır

*Makine ve teçhizatın bir bütün olarak, yerinde ve faaliyetlerini sürdürmekte olan işletmenin bir parçası olduğu kabulü ile değerlendirme yapılmıştır. Makinaların tek tek satılması durumundaki değerler yazılmamıştır.

*Çalışmamızda değerlemeye konu makine & teçhizat için değer tespitinde "Maliyet Yaklaşımı" kullanılmıştır.

*Makine ve teçhizatın bir bütün olarak, yerinde ve faaliyetlerini sürdürmekte olan işletmenin bir parçası olduğu kabulüyle değerlendirme işlemi müşteri isteği ile bilgi amaçlı gerçekleştirilmiştir. Çalışmamızda değerlemeye konu makine & teçhizat için değer tespitinde "Maliyet Yaklaşımı" kullanılmıştır. İlgili fabrikaların muhasebe birimlerinden tamamından Envanter kayıtları, Mizan, Detay Mizan, Amortisman tabloları alınmış olup. Makinaların alım tutarları ve tarihleri, amortisman değerleri, aktife giren tarih ve değerleri, kalan amortisman tutarları, yaşları, net aktifteki değerleri tespit edilerek maliyet yöntemi değerleri tespit edilmiştir. Firmadan 250, 251, 252, 253, 254, 255, 258, 260 (leasing), 264, 265 No' lu hesapların dökümü kayıtları alınmış olup leasingli ekipmanlar var ise teşvik kapsamındaki makinalar değerlendirme dışı tutulmuştur. Envanter kaydı henüz yapılmayan yeni ekipmanların fatura nüshaları temin edilmiştir. Leasing sözleşmeleri, proforma faturaları leasing devam eden makina var ise Teşvikle alınan makine & teçhizata ait fatura fotokopileri, gümrük beyannameleri, yerli ve ithal makine teçhizat listeleri, yatırım teşvik belgeleri mevcut olanlar incelenmiştir.

6.4. DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN UNSURLARDAN BAZILARI

- Yaş
- Menşei
- Marka, model ve tip
- Kapasite ve teknik özellikleri
- İkincil piyasada talep görüp görmedikleri
- Muadili makinelere göre üstünlük ve zafiyetleri
- Bakım durumları
- Çalıştırıldıkları ortamlar
- Korozyon durumu
- Yaşı müddetince çalışma süresi
- Kullanılacağı sektörlerin kısıtlı olup olmadığı
- Sektörde bulunan firmaların adedi
- Kullanılan malzeme kalitesi
- Dayanıklılık

6.5. Makine & Teçhizat Nihai Değer Takdiri

Değerleme tesisin faal durumu için yapılmış olup, tesiste yer alan makine ve cihazların montajlı ve çalışır durumundaki rayiç değerleri dikkate alınmış, bağımsız ve/veya demontaj edilerek satış değerleri dikkate alınmamıştır. Makine ve teçhizat ekli listelerde belirtildiği şekilde

hesaplanmış, firmadan temin edilen belgeler doğrultusunda değerleri münferit olarak takdir edilmiştir.

Değerleme çalışmasında makinelerin kalan ekonomik ve faal ömürlerinin varlığı, fiziksel ve fonksiyonel yıpranmaları, kıymet takdiri yapılacak tesisin aktiviteli bir alan içinde bulunup bulunmaması, hammaddeye yakınlığı, transport maliyeti, yakın çevrede aynı işi yapan tesis olup olmadığı, montajda kullanılmış olan malzeme ve işçiliklerin cins ve kaliteleri, kullanım alanının verimi, piyasa ihtiyaçlarına uygunluğu, çevredeki diğer tesislerle olan farklılıkları, üretim miktarları, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, tesisin yaşı, tesiste kullanılan ekipmanların teknolojisi, tesisin kapasitesi, makine ve ekipmanların çalışır durumda olup olmaması, işgücü yükü, demontaja uygun olup olmadığı, kullanılan malzeme, korozyona dayanıklılık, geçen zaman içindeki bakım maliyetleri, bakımlarının yapılıp yapılmadığı, yedek parça temininin zorluğu, kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak detaylı piyasa araştırması yapılmış olup mevcut firmaya kayıtlı makine ve teçhizat için bulunan değer olan **10.900.000,00 TL (ONMİLYONDOKUZYÜZBİN-TÜRK LİRASI)** nihai sonuç olarak takdir edilmiştir.

362 ada 18 No'lu Parsel İçin Makine Teçhizat Değeri; **10.900.000,00 TL** Takdir edilmiştir. (Bu değer KDV hariç değerdir.)

1 USD : 42,5102 TL : 256.409 USD

1 EURO: 49,5241 TL : 220.095 EURO

KDV DAHİL : % 20; TAŞINMAZIN KDV DAHİL DEĞERİ; **13.080.000,00 (ONÜÇMİLYONSEKSENBİN TÜRK LİRASI)**

1 USD : 42,5102 TL : 307.691 USD

1 EURO: 49,5241 TL : 264.114 EURO

Konu tesis için ekonomik verilerin ve sektörel özelliklerin normal şartlarda seyretmesi durumunda tesisin el değiştirmesinde sorun yaşanmayabileceği, ancak sektörel konjonktürde olumsuz gelişmeler meydana gelmesi durumunda, benzer özelliklerde tesisin pazarda bulunması sebebiyle, satış için alıcısı az konuma geçebileceği düşünülmektedir. Döviz değerlerinde meydana gelecek kalıcı ve büyük değişikliklerin fiyatlarda önemli farklılıklara neden olabileceği değerlendirilmektedir.

Aşağıda bilgi amaçlı olarak, T.C.M.B. 03.12.2025 tarihli gösterge nitelikli efektif döviz satış verileri sunulmuştur.

1 USD : 42,5102 TL

1 EURO: 49,5241 TL

MAKİNE&TEÇHİZATIN SİGORTALAMAYA ESAS RAYİÇ SİGORTA DEĞERİ : 10.900.000,00 TL

MAKİNE&TEÇHİZATIN SİGORTALAMAYA ESAS YENİ İKAME RAYİÇ SİGORTA DEĞERİ : 19.250.000,00 TL

BÖLÜM 7

EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

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

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

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

Değerleme konusu taşınmaz tapu kayıtlarında “YEM FABRİKASI DEPO VE ARSASI” vasıflı olup, en etkin ve verimli kullanımının tapu vasfında ve mevcutta olduğu şeklindedir.

BÖLÜM 8

GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

8.1 Olumlu ve Olumsuz Etkenler

Olumlu Etkenler:

- Konu taşınmazın ilçe merkezine yakın konumda yer alması,
- Konu parsellerin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı kapsamında olması,
- Tesisin bakımlı durumda olması.

Olumsuz Etkenler:

- Müteahhitlik yatırımları açısından hali hazırda tercih edilen bir bölge olmaması
- Konu taşınmazların bulunduğu bölgede yapılaşma safhasına geçişin uzun zamanda gerçekleşebileceği düşüncesi
- Konu taşınmazın bulunduğu bölgede aynı niteliklerde çok sayıda boş parselin bulunması

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

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

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

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

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

Kullanılan fotoğraf, harita, şekil ve çizimler yalnızca görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılamaz. İş bu raporun hazırlanması ve sonuçlandırılması kapsamında, ilgili resmi kurumlardan gerekli incelemeler yapılmış olup, imar durumunu belirtir belgenin krokisi temin edilebilmiştir. Belge fotoğrafları rapor ekine görsel katkı amaçlı eklenmekle birlikte, hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılamaz.

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

Değerleme uzmanı mülk üzerinde veya yakınında bulunan- bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken 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 Holding A.Ş. ye verilmek üzere, Nihai Değerlerin belirlenmesine yönelik, SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanmıştır.

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

İş bu rapor sonucunda ulaşılan gayrimenkul değerleri belirli senaryolara ve kabullere dayalı olarak takdir edilmiş olup, değerlendirme raporu içeriğinde belirtilen değerlemeye konu senaryo ve kabuller ipoteye dayalı teminat sistemlerinin geçerli olduğu finans kuruluşları nezdinde teminata dayalı değerlendirme sistemlerinde ve şartnamelerinde geçerliliği bulunmamaktadır. İş bu raporun ipoteye 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 9

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE ANALİZİ

9.1 Değerlemede Kullanılan Yöntemler

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

9.1.1 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.

9.1.2 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.

9.1.3 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.

9.2 Değerleme Çalışmasında Seçilen Değerleme Yöntemleri ve Analizi

Taşınmazın bulunduğu bölgede, değerlendirme konusu "YEM FABRİKASI DEPO VE ARSASI" vasıflı taşınmazın arsası için emsal teşkil edecek yeterli sayıda arsa vasıflı gayrimenkulün bulunması sebebiyle "Pazar Yaklaşımı" ve üzerinde bulunan yapılar için "Maliyet Yaklaşımı" yöntemleri kullanılmıştır. Değerleme çalışmasında ülkemizde kabul görmüş, Değerleme Standartları kapsamında yer alan Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı (bu yaklaşım kapsamında "Emsal Analizi") ve Maliyet Yaklaşımı (Arsa değeri için emsal veriler ve üzerindeki yapılar için maliyet esasları ile) yöntemleri 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.

9.2.1 Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı

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

EMSAL NO	CİNSİ	AÇIKLAMA	ALANI	İSTENİLEN DEĞER	ÖNGÖRÜLEN DEĞER	BİRİM DEĞER	ŞEREFİYE DÜZELTMESİ	KONUM AVANTAJI	DÜZELTİLMİŞ BİRİM DEĞER	BİLGİ VEREN
1	ARSA	Değerleme konusu taşınmaza yakın, taşınmazın yaklaşık 1700m batısında bulunan Konya-Karaman Yoluna 2.parsel konumunda, 361 ada 6 parselde bulunan, Sanayi Alanı imarlı benzer yapılaşma koşuluna sahip 10.419 m2 arsa için 13.600.000 TL bedel talep edilmektedir. Emsal taşınmazın Konya Yoluna 2.parsel olması sebebi ile şerefiyesi düşük, yüz ölçümünün küçük olması sebebi ile birim değeri yüksektir.	10.419,00	13.600.000,00	12.240.000,00	1.174,78	0,8	1	₺939,82	İSTANBUL EMLAK 5334751142
2	ARSA	Değerleme konusu taşınmaza yakın, taşınmazın yaklaşık 1000m doğusunda bulunan Konya-Karaman Yoluna 5.parsel ve Sanayi Bölgesi 8.Cadde cepheki konumunda, 364 ada 15 parselde bulunan, Sanayi Alanı imarlı benzer yapılaşma koşuluna sahip 5.579 m2 arsa için 8.500.000 TL bedel talep edilmektedir. Emsal taşınmazın Konya Yoluna 5.parsel olması sebebi ile şerefiyesi düşük, yüz ölçümünün küçük olması sebebi ile birim değeri yüksektir.	5.579,00	8.500.000,00	7.650.000,00	1.371,21	0,75	1	₺1.028,41	TEKNOPOL EMLAK 5332814451

3	ARSA	Değerleme konusu taşınmaza yakın, taşınmazın yaklaşık 1500m batısında bulunan Konya-Karaman Yoluna 3.parsel konumunda, 360 ada 20 parselde bulunan, Sanayi Alanı imarlı benzer yapılaşma koşuluna sahip 4.403 m2 alanlı arsa üzerinde 1336m2 hisse için 1.800.000 TL bedel talep edilmektedir. Emsal taşınmazın Konya Yoluna 3.parsel ve hisseli mülkiyet olması sebebi şerefiyesi düşük, yüz ölçümünün küçük olması sebebi ile birim değeri yüksektir.	1.336,00	1.800.000,00	1.620.000,00	1.212,57	0,8	1	₺970,06	KONYA EMLAK PAZARI 5336529694
4	ARSA	Değerleme konusu taşınmaza yakın, taşınmazın yaklaşık 1000m doğusunda bulunan Konya-Karaman Yoluna 3.parsel konumunda, 364 ada 8 parselde bulunan, Sanayi Alanı imarlı benzer yapılaşma koşuluna sahip 13.070 m2 alanlı arsa için 16.750.000 TL bedel talep edilmektedir. Emsal taşınmazın Konya Yoluna 3.parsel olması sebebi şerefiyesi düşük, yüz ölçümünün küçük olması sebebi ile birim değeri yüksektir.	13.070,00	16.750.000,00	15.075.000,00	1.153,40	0,8	1	₺922,72	TUANA GAYRİMENKUL 5495428226
5	ARSA	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede faaliyet gösteren emlak ofisi yetkilisi ile yapılan görüşmelerde sanayi imarlı parsellerin 1200-1500 TL/m2 bedel ile satılabileceği beyan edilmiştir.	1,00	1.500,00	1.200,00	1.200,00	1	-	₺1.200,00	TUANA GAYRİMENKUL 5495428226

Yapılan emsal araştırmaları sonucunda, konu taşınmaza yakın konumda yer alan, bölgedeki satılık arsa ve tarla emsallerinden faydalanılarak taşınmazın "Arsa" sı için emsal karşılaştırma ile arsa bazında piyasa değerine ulaşılmaktadır.

Konu taşınmazın bulunduğu bölgede arsa değerlerinin, alanına ve konumuna göre değişiklik gösterdiği bilgisi alınmıştır.

**362 ada, 18 parselin anayola cepheli olmaması değerini olumsuz yönde etkilemiş, imar planı kapsamına alınmış olması değerini olumlu yönde etkilemiş olup, parselin yüzölçümünün büyük olması nedeni ile birim değerde negatif yönde etki meydana getirmiştir.

ARSA DEĞERİ				
ADA NO	PARSEL NO	YÜZ ÖLÇÜMÜ (M ²)	BİRİM DEĞER (TL/M ²)	DEĞER (TL)
362	18	45.771,86	1.000,00	45.771.860,00
YUVARLATILMIŞ DEĞER				₺45.770.000,00

9.2.1.2 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

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

9.2.2 Gelir Yaklaşımı

9.2.2.1 Nakit Gelir Akımları Analizi

Değerleme konusu taşınmaz, gelir getiren ve gelirine bağlı bir değer oluşumu meydana gelmediğinden "Gelir Yaklaşımı" ve yöntemleri kullanılmamıştır. Dolayısı ile bu yaklaşıma dayalı projeksiyonlara da raporda yer verilmemiştir.

9.2.2.2 Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

Rapora konu taşınmaz kira v.b. geliri bulunmadığından, kira gelirine bağlı olarak gayrimenkul değeri oluşmadığından bu yöntem kullanılmamıştır.

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

Maliyet Yaklaşımı kapsamında, Pazar Yaklaşımı ile ulaşılan parsel değeri ve üzerindeki yapı ve harici müteferrik işler maliyet esasınca hesaplamalara dahil edilmiştir. Parsel üzerindeki toplam 4.200 m2 ruhsatlı alan değerlendirme kapsamına alınmış, harici ve müteferrik işler değerlemede dikkate alınmıştır. Harici ve müteferrik işler, parsel değeri içerisinde değerlendirilmiştir.

ARSA DEĞERİ				
ADA NO	PARSEL NO	YÜZ ÖLÇÜMÜ (M ²)	BİRİM DEĞER (TL/M ²)	DEĞER (TL)
362	18	45.771,86	1.000,00	45.771.860,00
YUVARLATILMIŞ DEĞER				₺45.770.000,00

SIRA NO	MEVCUT YAPI	MİMARİ PROJE	YAPI RUHSATI	VAZİYET PLANINA İŞLİ Mİ	YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ	MEVCUT BRÜT ALANI (m ²)	YASAL BRÜT ALANI (m ²)	YAPININ BİRİM MALİYETİ (TL/m ²)	İNŞAAT TAMAMLANMA ORANI %	1- (YIPRANMA ORANI YÜZDESİ)	MEVCUT DURUM DEĞERİ (TL)	YASAL DURUM DEĞERİ (TL)
1	YEM FABRİKASI	VAR	VAR	VAR	VAR	4.200,00	4.200,00	12.400,00	100	0,65	33.852.000,00	33.852.000,00
TOPLAM ALAN						4.200,00	4.200,00		TOPLAM DEĞER		33.852.000,00	33.852.000,00
									YUVARLATILMIŞ		33.850.000,00	33.850.000,00

TESİSİN YASAL DURUM TAŞINMAZ (ARSA+YAPI) DEĞERİ (TL)	79.620.000,00
TESİSİN MEVCUT DURUM TAŞINMAZ (ARSA+YAPI) DEĞERİ (TL)	79.620.000,00

Değerleme konusu taşınmazın arsa ve yapıların analizi yapılarak, arsa + maliyet ile taşınmazın sonuç değerine ulaşılmıştır.

9.3 Kullanılan Değerleme Yöntemleri ve Seçilme Nedenleri ile Kullanılmayanların Seçilmeme Nedenleri

Değerleme konusu taşınmazın kapsamında yer alan tesis değerlemesi, Pazar Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı yöntemleri kullanılarak yapılmıştır. Taşınmaz, hali hazırda gelire bağlı değer oluşumu sağlayacak bir gayrimenkul olmadığından Gelir İndirgeme Yaklaşımı kullanılmamıştır.

Değerlemede kullanılan yöntemler, birbirinin tamamlayıcısı olarak kullanılmış olup, iki yöntemin uygulanması ile birlikte gayrimenkul için sonuç değere ulaşılmıştır. Her yöntemin ayrı ayrı uygulaması sonucunda iki yöntemde de sonuç değere ulaşılamadığından, iki yöntem ile ulaşılan sonuçlarda uyumlaştırma yapılmamıştır.

BÖLÜM 10

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

10.1 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.
- Değerleme aşamasında ruhsat alanları üzerinden değer takdir edilmiştir.
- Yapmış olduğumuz kabul ve hesaplamalardan elde edilen verilerin bir arada kullanılması neticesinde, değerlendirme konusu gayrimenkulün günümüz piyasa koşullarında KDV Hariç arsa değeri ayrıca hesap edilmiştir.
- Taşınmazın değer takdiri yapılırken, Pazar Yaklaşımı ile arsa değerine, Maliyet Yaklaşımı ile sonuç değere ulaşıldığından, değerlendirme yöntemlerinde herhangi bir uyumlaştırma yapılmamıştır.

10.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Raporda yer almayan asgari bilgi bulunmamaktadır.

10.3 Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler

Değerlemesi yapılan taşınmaz için son 3 yıl içerisinde 19.11.2022 tarihinde 2022.BR.63 numarası, 04.12.2023 tarih ve 2023.BR.36 rapor numarası ile şirketimiz tarafından değerlendirme çalışması yapılmış, rapor hazırlanmıştır.

10.4 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, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasının Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde uygun olacağı düşünülmektedir.

10.5 KDV Oranları

Bakanlar Kurulu tarafından 2007/13033 karar sayılı “Mal ve Hizmetlere Uygulanacak Katma Değer Vergisi Oranlarının Tespitine İlişkin Karar” da ki ekli listelerde yazılı olan, KDV oranları ile KDV oranlarının uygulanabileceği durumlar ve yüz ölçümleri göz önünde bulundurulduğunda ilgili kararın 1.maddesinin a bendinde “Ekli listelerde yer alanlar hariç olmak üzere, vergiye tabi işlemler için, %20” olacağı belirtilmektedir. Söz konusu taşınmazla ilgili olarak uygulanabilir KDV oranının %20 olabileceği görüş ve kanaatine varılmıştır.

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

Taşınmazın tapu kayıtlarında herhangi bir takyidat bulunmamaktadır ve taşınmazın devir esnasında ya da farklı durumlar için tasarrufunda herhangi bir kısıt bulunmamaktadır.

BÖLÜM 11

SONUÇ

11.1 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 Maliyet Yaklaşımı (Emsal veriler ve Yapı Maliyeti Esası) yönetimleri 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.

11.2 Peşin satış fiyatı esas alınarak, Türk Lirası üzerinden nihai değer takdirinin yapılması (burada Makine dahil toplam değer tablosu girileceğinden tamamlanamamıştır)

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

TESİSİN TOPLAM DEĞERİ (TL)		
	YASAL	MEVCUT
ARSA DEĞERLERİ TOPLAMI	45.770.000 TL	45.770.000 TL
YAPI DEĞERLERİ TOPLAMI	33.850.000 TL	33.850.000 TL
MAKİNE&TEÇHİZAT, TAŞIT VE DEMİRBAŞ DEĞERLERİ TOPLAMI	10.900.000 TL	10.900.000 TL
TESİSİN TOPLAM DEĞERİ	90.520.000 TL	90.520.000 TL

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

362 ADA 18 PARSEL YASAL VE MEVCUT DURUM DEĞERİ			
DOLAR KURU (\$)	42,5102		
EURO KURU (£)	49,5241		
PARA BİRİMİ		DOLAR (\$)	EURO(€)
TOPLAM GAYRİMENKUL DEĞERİ (TL)	79.620.000	1.872.962	1.607.702
(Yetmişdokuzmilyonaltıyüzüymibin-Türk Lirası)			
TOPLAM MAKİNE DEĞERİ (TL)	10.900.000	256.409	220.095
(Onmilyondokuzyüzbin-Türk Lirası)			
TOPLAM TESİS DEĞERİ (TL)	90.520.000	2.129.371	1.827.797
(DOKSANMİLYONBEŞYÜZYİRMİBİN-TÜRK LİRASI)			
KDV'li (%20) GAYRİMENKUL DEĞERİ (TL)	95.544.000	2.247.555	1.929.243
(Doksanbeşmilyonbeşyüzkırkdörtbin-Türk Lirası)			
KDV'li (%20) MAKİNE DEĞERİ (TL)	13.080.000	307.691	264.114
(Onüçmilyonseksenbin-Türk Lirası)			
KDV'li (%20) TESİS DEĞERİ (TL)	108.624.000	2.555.246	2.193.356
(YÜZSEKİZMİLYONALTİYÜZYİRMİDÖRTBİN-TÜRK LİRASI)			

11.4 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 68 sayfa olarak hazırlanmış olup durumu ve kanaatimizi ifade eden ekspertiz raporumuzu bilgilerinize saygı ile sunarız.

KARAMAN İLİ, KÂZIMKARABEKİR İLÇESİ, EMİNETTİN MAHALLESİ, ÇİMENBAŞI MEVKİİNDE YER ALAN GOLDA GIDA SANAYİ VE TİCARET A.Ş. MÜLKİYETİNDEKİ, "YEM FABRİKASI DEPO VE ARSASI" VASIFLI, 362 ADA 18 PARSELİN VE "GOLDA GIDA" TESİSİNİN 03.12.2025 **TARİHLİ TOPLAM NİHAİ DEĞERİ; 90.520.000,00-TL (DOKSANMİLYONBEŞYÜZYİRMİBİN-TÜRK LİRASI)** takdir edilmiştir.

Yapı Sigortaya Esas Değer: 33.850.000 TL

Makine&Teçhizat Sigortaya Esas Değeri:10.900.000 TL

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

Davut Taha ÖZTÜRK Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No: 404624)	İnayet ZEHİRLİOĞLU Makine Değ. Uzm. & Gayrimenkul Değerleme Uzman Yrd. (Lisans No: 924669)	Harun Ümit YAŞAR Makine & Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402262)	Dilek YAŞAR Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 407973)
---	---	---	---

BÖLÜM 12

EKLER

12.1 Fotoğraflar

TAKBİS BELGESİ

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 12-11-2025-15:01



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

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
035325045017	20251112-1282-F10128	4501

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	362/18
Taşınmaz Kimlik No:	110668215	AT Yüzölçüm(m2):	45771.86
İl/İlçe:	KARAMAN/KAZIMKARABEKİR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Kazımkarabekir	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	EMİNETTİN Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	ÇİMENBAŞI	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	10/912	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	YEM FABRİKASI DEPO VE ARSASI

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
542973821	(SN:8083115) GOLDA GIDA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	45771.86	45771.86	3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Yüz	-

1 / 2

						Ölçüm ve Cins Değişikliği İşlemleri 12-10-2020 1919
--	--	--	--	--	--	---

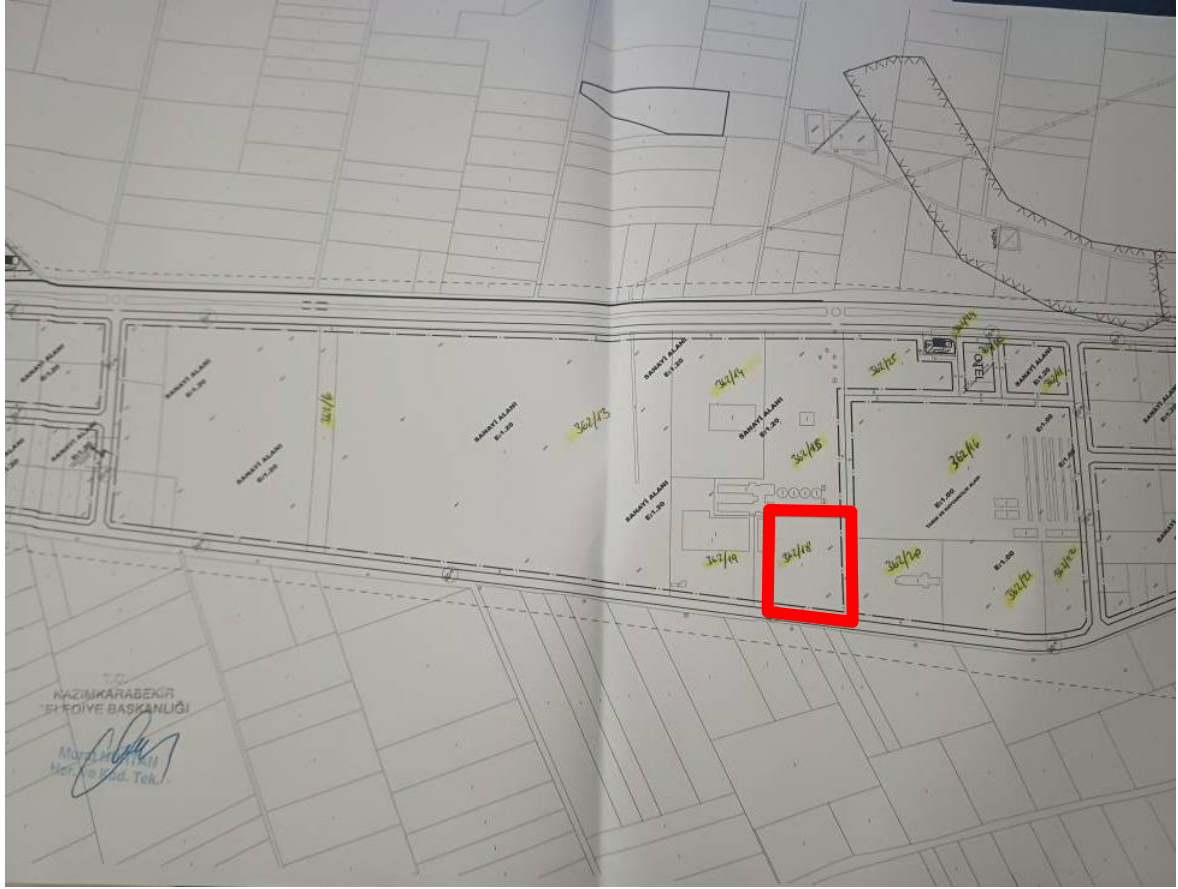
Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) HREbKK0i7TZ kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

İMAR DURUMU



YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ**YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ**

DİKKAT: Bu form 4 nüsha olarak düzenlenmiştir. Aşağıdaki şartlara, 1 nüsha belgeyi veren kurumda tutulmak üzere 1 nüsha Mül. ve Güm. Bakanlığına, 1 nüsha ise DEİE'ye verilir.

1. Belgeyi veren kurum (B. İlçe)		Kod	2. Belgeyi tarih	3. Belgeyi numara	4. Belgeyi veriliş maddesi	Kod	
Karaman Gazim Karabekir Belediyesi İmar Şu'rası			31.03.2000	03/2000	Yeni Yapı İmar Baskısı		
5. Mahalle, cadde / sokak, bina no							
Konya Yolu 3km'si							
6. Pafta	7. Ada no	8. Parsel no	9. İmar durumu tarihi	10. İmar durumu numarası			
223	342	7	06.05.1998	21/98			
11. Tapu hesabı belgeyi veren kurum		12. Tapu hesabı belgeyi tarihi	14. Tapu tarihi	Kod	15. Eski yapı ruhsatının tarihi ve numarası	17. Var ise ek ruhsatın tarihi ve numarası	
Gazim Karabekir Tapu Sicil Müdürlüğü		17.08.1998	Kırsal		03.09.1998		
13. Tapu hesabı belgeyi no		15. Yapı Türü	Kod				
37		Elektrik		25/98			
YAPI SAHİBİNİN							
18. Adı soyadı / Ünvanı		Kod	22. Adı soyadı / Ünvanı		Kod	23. Kurum sicil numarası	
İht. Mod. San. ve Tic. A.Ş.							
19. Bağlı olduğu vergi dairesi		20. Vergi Dairesi Sicil numarası	24. Bağlı olduğu vergi dairesi		25. Vergi dairesi sicil numarası		
Mecidiyeköy - KONYA							
21. Adresi		25. Adresi					
Konya yolu 3km'si							
27. Yapının her bir ünitesinin kullanma amacı	Kod	28. Ünite Sayısı	Kod	29. Yüzölçümü (m ²)	Kod	30. Yal seviyesi altında kat sayısı	
Yem Kepek Fab		1		4200		1	
		7		7		1	
32. Toplam kat sayısı		Kod	33. Yapının yal seviyesi	Kod	34. 1m ² 'nin maliyeti	Kod	
1			3,50		39.062000	14	
36. Yapının grubu		Kod	35. Yapının sınıfı				
A			54				
37. İnşaatın toplam maliyet (brüt) (para birimi)		38. Alınan para birimi	39. Yapının ana değeri	40. Toplam maliyet (brüt dahil)			
164.060.400.000		2000	939.600.000	165.000.000.000			
41. İnşaatın cinsi		42. İnşaatın dağıtım matrisi	Kod	43. Yığma yapının cinsi	Kod		
Çelik		Tuğla					
44. Yapı ile ilgili özellikler							
☒ Elektrik ☐ Hava ısıtma ☐ Doğal gaz ☐ Kaldırım ☒ Sırt suyu ☐ Sıcak su ☐ Kanalizasyon ☒ Fosforik ☐ Asfalt							
45. Yapı kullanma izin belgesi verilen binalar ile ilgili açıklamalar							
Bir katlı bir ünite yem kepek fabrikası için verilmiştir.							
46. Konutta ilgili özellikler							
Konutun		Oda sayısı		Toplam		Daire sayısı	
		1	2	3	4	5	
		6	7				
Daire Sayısı		—					—
Bir dairenin Yüzölçümü		—					—
47. Dairelerin Özellikleri							
Mutfak		Banyo		Hava (WC)		Parket	
—		—		—		—	
—		—		—		—	
—		—		—		—	
Yukarıda tarih ve numarası yazılı Yapı Ruhsatı ile yapılan ve özellikleri belirtilen yapının Ruhsat ve eklerine uygun olduğu ve kullanımda denetimden muaf tutulduğundan, 3194 sayılı İmar Kanununun 30'uncu maddesi gereğince "YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ" verilmiştir.							
BİNA MAHALİNİ TETKİK EDEN TEKNİK GÖREVLİLER							
48. Adı soyadı, Ünvanı, imzası, tarih		49. Adı soyadı, Ünvanı, imzası, tarih		50. Adı soyadı, Ünvanı, imzası, tarih			
M. C. CİCER		M. C. CİCER		M. C. CİCER			
M. C. CİCER		M. C. CİCER		M. C. CİCER			
M. C. CİCER		M. C. CİCER		M. C. CİCER			
BELGENİN ONAY BÖLÜMÜ							
51. Tetkik eden yetkilinin adı soyadı, Ünvanı, imzası		52. Onaylayanın adı soyadı, Ünvanı, imzası, tarih					
M. C. CİCER		M. C. CİCER					
M. C. CİCER		M. C. CİCER					
M. C. CİCER		M. C. CİCER					

MİMARİ PROJE

KEPEK

MİMARİ PROJE

A R S A	YERİ	K. KARABEKİR	B İ N A	CİNSİ	B. ARME KALIKAS
	PAFTA-ADA-PARSEL	22.3-I/362/7		KAT ADEDİ	1 kat
	YÜZÖLÇÜMÜ			BİNA İNŞAAT ALANI	4700 m ²
	İHTİVA ETTİĞİ YAPI			KULLANIM AMACI	KEPEK
5846 SAYILI FİKRİ VE SANAT ESERLERİ HAKKINDAKİ KANUNUN 6255 VE 7303 SAYILI TMMOB YASASI UYARINCA MÜELLİFLERİNDEN İZİN ALMAKSIZIN PROJE VE UYGULAMADA HIÇ BİR DEĞİŞİKLİK YAPILAMAZ.			M2 MALİYETİ	939.600.000	
			TOPLAM MALİYET	165.000.000.000 TL	
			MİM.HİZ.SNF-ORANI		

Ruhsat No: 75/98
Ruhsat Tarihi: 03.09.1998

MESLEKİ KONTROLLÜK YAPAN MİMARIN GÖREVLERİ :

- 1) MESLEKİ KONTROL OLAN MİMAR YAPTIYI RUHSAT VE EKLERİYLE İLGİLİ KURUMCA TASDİKLENMİŞ MİMARİ PROJESİNE UYGUN OLARAK YAPMAK VE DENETLEMELERİ YÜKÜMLÜDÜR.
- 2) MESLEKİ KONTROL OLAN MİMAR İNŞAATTA TASDİKLİ MİMARİ PROJEYE AYKIRI OLARAK TESPİT ETTİĞİ EKSİK KUSUR VEYA YAPILAN YANLIŞLIKLARI YAPIMCISINA VE FENNİ MESULE BİLDİRİR. BU BİLDİRİME RAĞMEN BİNA YAPIMCISI EK-SİK KUSUR VE YANLIŞI GİDERMEZSE 3194 SAYILI KANUNUN 28. VE 32. MADDESİ GEREĞİNCE FENNİ MESUL, RUHSAT VEREN İDAREYE BİLDİRMEKLE YÜKÜMLÜDÜR.
- 3) MESLEKİ KONTROLLÜK YAPAN MİMAR İNŞAAT MAHALİNDE MEYDANA GELEBİLECEK HER TÜRLÜ İŞ KAZALARINDAN YADA YETERLİ ONLEM ALINMAMIŞ KAZALARDAN (ÖZEL BİR ANLAŞMA YOKSALHIÇ BİR ŞEKİLDE SORUMLU DEĞİLDİR.
- 4) APLİKASYON VE SUBAŞMAN VİZESİ, MESLEKİ KONTROLÜN BİLGİSİ DAHİLİNDE FENNİ MESUL TARAFINDAN YAPTIRILACAKTIR.
- 5) MESLEKİ KONTROLÜN GÖREVİNİ TAM OLARAK YAPMAMASI HALİNDE, MİMARLAR ODASI KONYA ŞUBESİ, "MESLEKİ DAVRANIŞ VE MESLEKİ AHLAKLA" İLGİLİ YAPTIRIMLARI UYGULAMAYA YETKİLİDİR.

PROJENİN SAHİBİ	PROJENİN MÜELLİFİ	FENNİ MESUL
ADI SOYADI	ADI SOYADI: Hüseyin AKBAL	ADI SOYADI: Hüseyin AKBAL
	BURO TES. NO:	ODA SİCİL NO:
Lama Gideri A.Ş.		

MİMARLAR ODASI KONYA ŞUBESİ

T.N.M.O.B. İ.M.O.

TEKSTİLEME

10 HAZ 1998

206

BELEDİYE ONAYI

03.09.1998

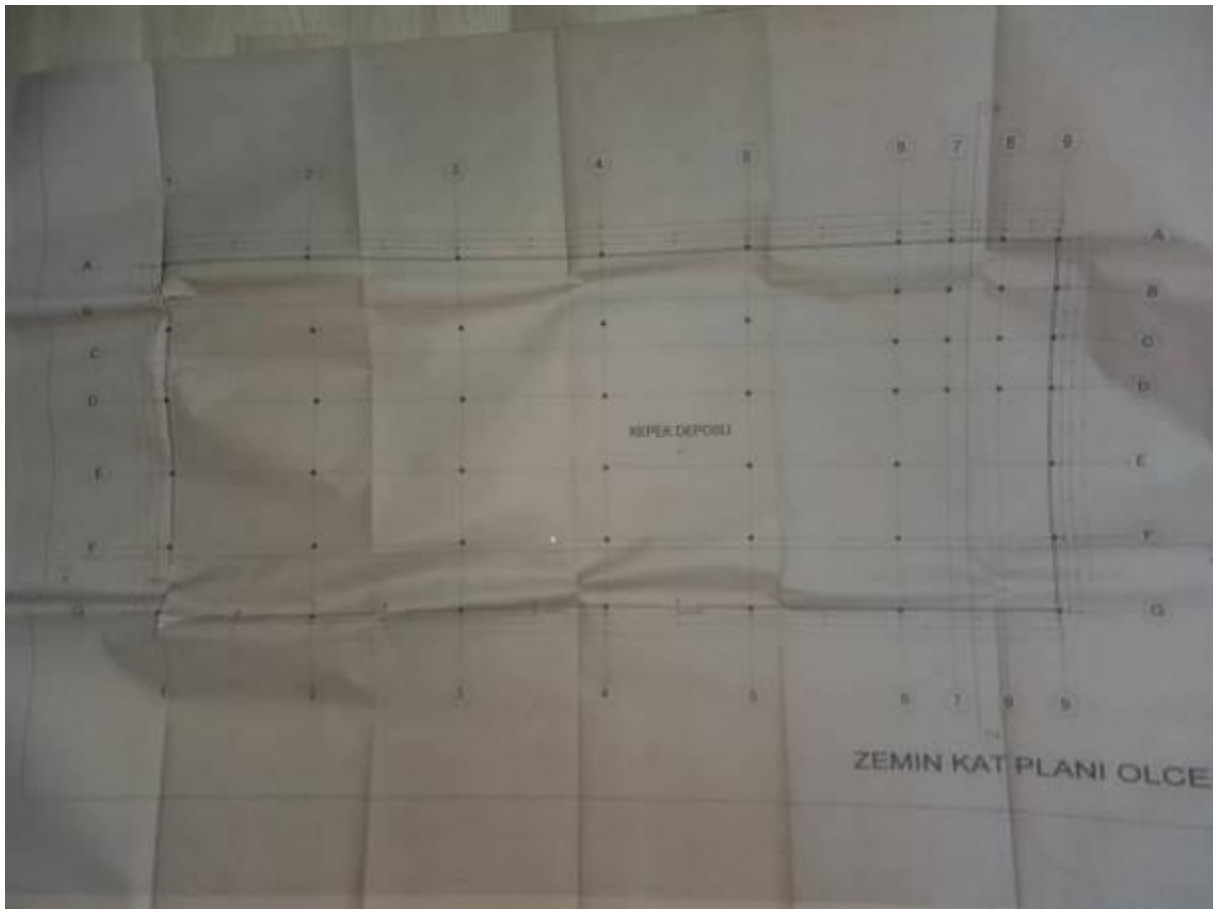
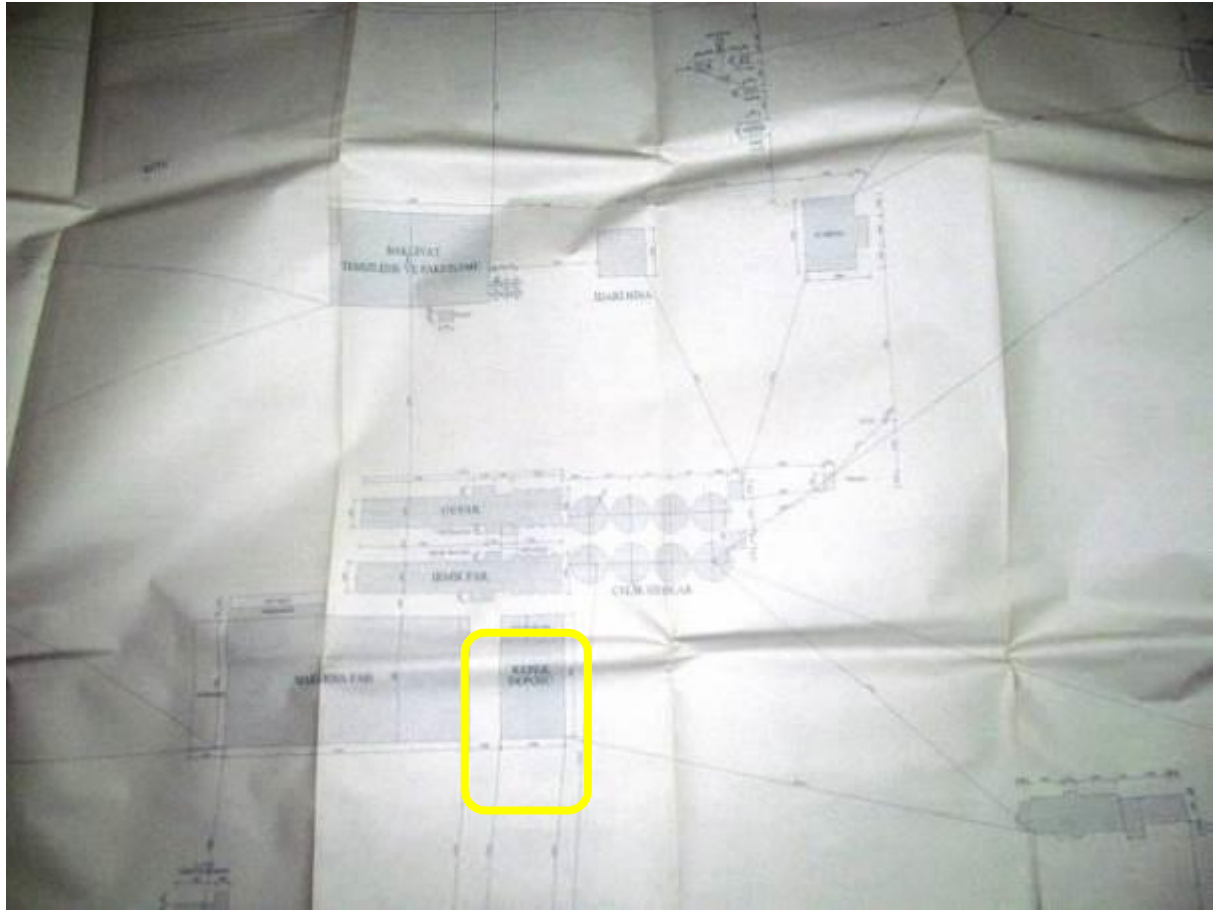
(Signature)

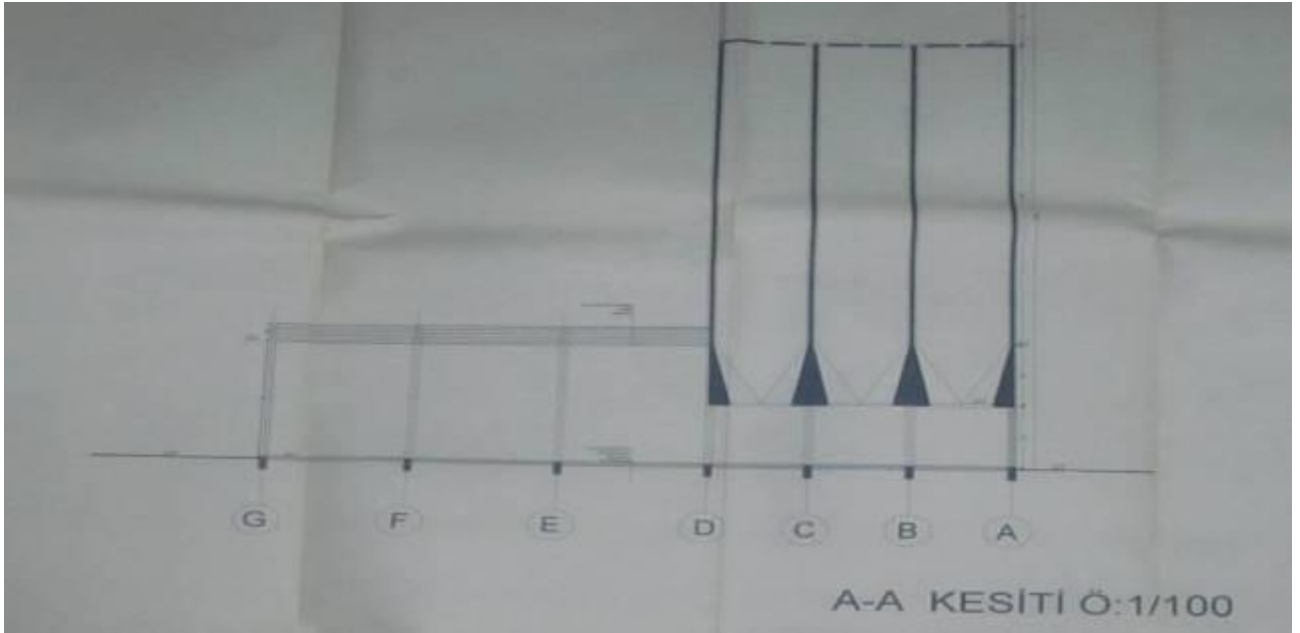
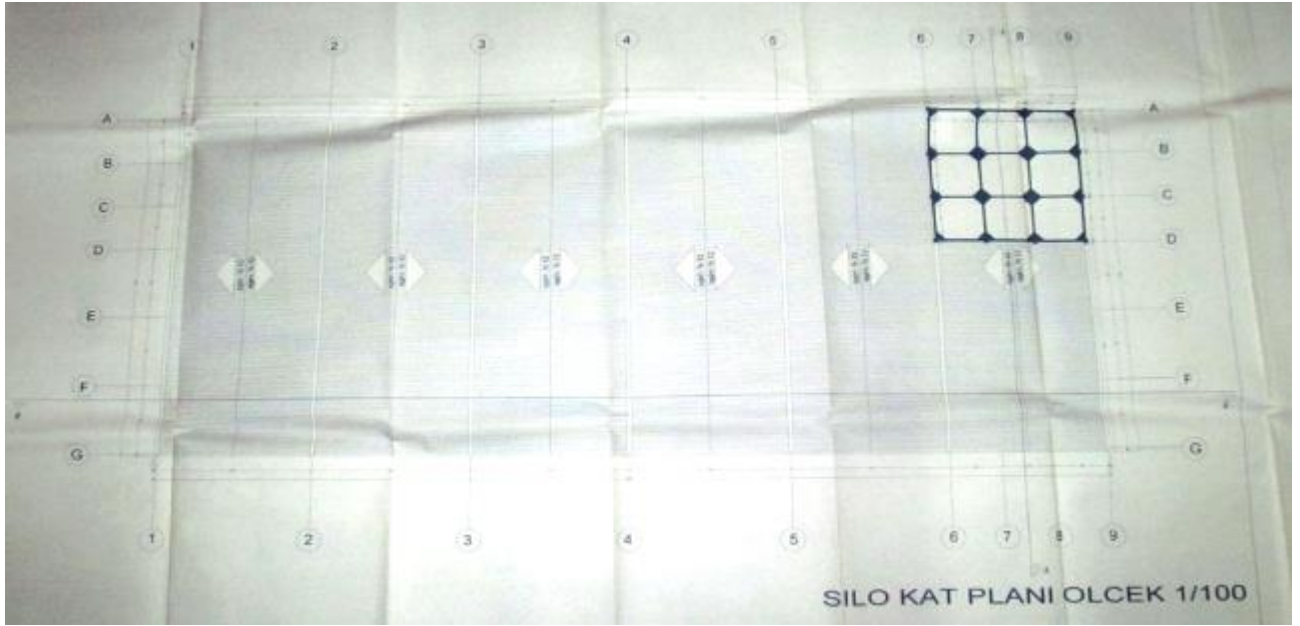
Nedret GİDER

Bilgi ve Tesis Teknikeri

NET ozalit ②

adres B.İhsaniye mh. Hazim Uluşahin İş Merkezi
3 blok Teras kat no:109 KONYA tel 236 93 58





GAYRİMENKUL FOTOĞRAFLARI













12.2 Özgeçmişler

Lisanslı Değerleme Uzmanı

Adı-Soyadı: Davut Taha ÖZTÜRK			
Eğitim Durumu: Anadolu Üniversitesi İşletme – Hacı Bayram Veli Üniversitesi Taşınmaz Geliştirme ve Yönetimi ABD			
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 Ekspert	Adım Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
5-	01.03.2010-30.12.2010	Değ. Uzm. Ve Ekspert	Caner Südor Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık

Lisanslı Değerleme Uzmanı

Adı-Soyadı: İnayet ZEHİRLİOĞLU			
Eğitim Durumu: Kocaeli Üniversitesi, Mühendislik Fakültesi, Makine Mühendisliği(Lisans)			
Mesleği ve Görev Unvanı: Makine Değ. Uzm. & Gayrimenkul Değerleme Uzman Yrd.			
DAHA ÖNCE ÇALIŞTIĞI İŞYERLERİ			
	Giriş-Ayrılış Tarihi	Görev Unvanı	Kuruluşun Unvanı
1-	08.09.2025/-	Makine Değerleme Uzmanı	24 Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
2-	27.02.2023 - 31.07.2025	Makine Değer Uzmanı	Net Kurumsal Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Lisanslı Değerleme Uzmanı

Adı-Soyadı: Harun Ümit Yaşar			
Eğitim Durumu: Cumhuriyet Üniversitesi Mühendislik Fakültesi			
Mesleği ve Görev Unvanı: Makine Mühendisi / Lisanslı 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

Sorumlu Değerleme Uzmanı

Adı-Soyadı: Dilek Yaşar			
Eğitim Durumu: Uludağ Üniversitesi Matematik Bölümü İstanbul Üniversitesi/Yüksek Lisans			
Mesleği ve Görev Unvanı: Sorumlu Değerleme Uzmanı			
DAHA ÖNCE ÇALIŞTIĞI İŞYERLERİ			
	Giriş-Ayrılış Tarihi	Görev Unvanı	Kuruluşun Unvanı
1-	26.10.2016 /	Sor.Değ Uzmanı	24 Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
2-	2007/2016	Değerleme Uzmanı	Form Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

12.3 Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisans Belgesi



Sermaye Piyasası
Lisanslama ve Sicil An. Eğitim Kuruludur

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" (VII-128.7) uyarınca

Davut Taha ÖZTÜRK

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





Düzenlenme Tarihi: 2.09.2022

Belge No: 924669

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulunun VII-128.7 sayılı Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ'i uyarınca

İNAYET ZEHİRLİOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ

Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ





Tarih : 14.02.2013



No : 402262

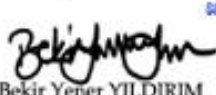
GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Harun Ümit YAŞAR

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI


Bekir Yener YILDIRIM
GENEL MÜDÜR

BU SÜRETLİ ASLIDA AYRISIKTIR ONAYLARDIR
(Asli tutulmaktan görünüyor)
ANKARA 13. NOTERLİĞİ
İmza Yeneri Başkante
HACİ BEKİR DOĞAN

14 KAS 2016





Tarih : 18.01.2018

No : 407973

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

Dilek YAŞAR

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





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: 14.06.2024

Belge No: 2024-03.13367

Sayın İnayet ZEHİRLİOĞLU

(T.C. Kimlik No: 24499876380 - Lisans No: 924669)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Konut Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 1 (bir) 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



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 24.12.2019

Belge No: 2019-01.2769

Sayın Dilek YAŞAR

(T.C. Kimlik No: 14132541270 - Lisans No: 407973)

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