

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



BERA HOLDİNG A.Ş.

Karaman İli, Kazımkarabekir İlçesi, Eminettin Mahallesi sınırları içerisinde yer alan, Golda Gıda Sanayi Ve Ticaret A.Ş. Mülkiyetindeki 830 ada 8 nolu parsel 2237,20 m² yüzölçümlü "Tarla" 830 ada 9 nolu parsel 226,41 m² yüzölçümlü "Yol" vasıflı taşınmazların Güncel Değer Tespiti

Tarih: 03.12.2025

Rapor No: 2025.BR.58

RAPORU TALEP EDEN (İLGİLİ KİŞİ/ KURUM)	BERA HOLDİNG A.Ş.
TAŞINMAZLARIN NİTELİĞİ	Karaman İli, Kazımkarabekir İlçesi, Eminettin Mahallesi sınırları içerisinde yer alan, Golda Gıda Sanayi Ve Ticaret A.Ş. Mülkiyetindeki 830 ada 8 nolu parsel 2237,20 m2 yüzölçümlü "Tarla" 830 ada 9 nolu parsel 226,41 m2 yüzölçümlü "Yol" vasıflı taşınmazlardır.
TAŞINMAZLARIN ADRESİ	Rapora konu taşınmaz Karaman İli, Kazımkarabekir İlçesi sınırları içerisinde konumlu olup, Şehit Seyfi Demirel Caddesi üzerinde yer almaktadır.
RAPOR NO	2025.BR.58
EKSPERTİZ TARİHİ	01.12.2025
RAPOR TARİHİ	03.12.2025
DAYANAK SÖZLEŞMESİ TARİH VE NUMARASI	12.11.2025/2025.0125
RAPORUN KONUSU	Karaman İli, Kazımkarabekir İlçesi, Eminettin Mahallesi sınırları içerisinde yer alan, Golda Gıda Sanayi Ve Ticaret A.Ş. Mülkiyetindeki 830 ada 8 nolu parsel 2237,20 m2 yüzölçümlü "Tarla" 830 ada 9 nolu parsel 226,41 m2 yüzölçümlü "Yol" vasıflı taşınmazların güncel değer tespiti.
İMAR DURUMU	Kazımkarabekir Belediyesi imar Müdürlüğünden alınan bilgiye göre, konu taşınmaz 1/1000 lik uygulama imar planı kapsamında yer almamaktadır.
KISITLILIK HUSUSU	İlgili resmi kurumlarda ve Tapu Müdürlüğü'nde yapılan incelemelere göre değerlendirme konusu taşınmazın tapu kayıtlarında yer alan 09.10.2012 tarih 929 sayılı, 3083 Sayılı Yasanın 13. Maddesine gereğince kısıtlıdır beyanı nedeni ile tasarrufunun kısıtlı olabileceği ön görülmektedir.
RUHSATLI ALAN BİLGİSİ	Değerleme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır. İlgili kurumlarda yapılan incelemede herhangi bir resmi belgeye rastlanılmamıştır.
PİYASA DEĞERİ	830 ADA 8 PARSEL 350.000 TL 830 ADA 9 PARSEL 1.000 TL TOPLAM DEĞERİ: 351.000-TL SİGORTAYA ESAS DEĞER: 0,00 TL
RAPORU DÜZENLEYEN	Furkan KARAOSMANOĞLU (Değerleme Uzmanı)
RAPORU KONTROL EDEN	Harun Ümit YAŞAR (Sorumlu Değerleme Uzmanı)

Raporda sunulan bulguların Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu;

Analizlerin ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu;

Değerleme Uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını;

Değerlemenin ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini;

Değerleme Uzmanının, mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu;

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

Değerleme Uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini;

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

İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1: RAPOR BİLGİLERİ

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

BÖLÜM 2: ŞİRKET-MÜŞTERİ BİLGİLERİ KULLANILAN DEĞER TANIMI

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

BÖLÜM 3: DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

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

BÖLÜM 4: GENEL VE ÖZEL VERİLER

- 4.1 Genel veriler-Sosyal ve Ekonomik Veriler, Gayrimenkul Piyasası
- 4.2 Özel Veriler – Gayrimenkul Bulunduğu Bölgenin Analizi
 - 4.2.1 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 Gayrimenkulün Genel ve Yapısal İnşaat Özellikleri
- 5.2 Gayrimenkulün Katlara Göre İç Mekan İnşaat Özellikleri
- 5.3 Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler

BÖLÜM 6: EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

BÖLÜM 7: GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

7.1 Olumlu ve Olumsuz Özellikler

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

BÖLÜM 8: DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE ANALİZİ

- 8.1 Değerlemede Kullanılan Yöntemler
 - 8.1.1 Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı
 - 8.1.2 Gelir Yaklaşımı
 - 8.1.3 Maliyet Yaklaşımı
- 8.2 Değerleme Çalışmasında Seçilen Değerleme Yöntemleri ve Analizi
 - 8.2.1 Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı

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

8.2.1.2 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

8.2.2 Gelir Yaklaşımı

8.2.2.1 Nakit Gelir Akımları Analizi

8.2.2.2 Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

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

8.3 Kullanılan Değerleme Yöntemleri ve Seçilme Nedenleri ile Kullanılmayanların Seçilmeme Nedenleri

BÖLÜM 9: ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

9.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

9.3 Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler

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

9.5 KDV Oranları

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

BÖLÜM 10: SONUÇ

10.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

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

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

BÖLÜM 11: EKLER

11.1 Fotoğraflar

11.2 Özgeçmişler

11.3 Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisans ve Tecrübe Belgesi

BÖLÜM 1

RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Tarih: 03.12.2025

Rapor No: 2025.BR.58

1.2 Rapor Türü

Bu rapor BERA Holding A.Ş. talebi üzerine Karaman İli, Kazımkarabekir İlçesi, Eminettin Mahallesi sınırları içerisinde yer alan, Golda Gıda Sanayi Ve Ticaret A.Ş. Mülkiyetindeki 830 ada 8 nolu parsel 2237,20 m2 yüzölçümlü "Tarla" vasıflı taşınmaz ve 830 ada 9 nolu parsel 226,41 m2 yüzölçümlü "Yol" vasıflı taşınmazların günümüz ekonomik koşullarındaki piyasa değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

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

1.4 Değerleme Tarihi

Değerleme raporu hazırlanmak üzere şirketimiz tarafından yerinde, ilgili kurum ve kuruluşlarda 01.12.2025 tarihinde incelemeler yapılmış ve isteğiniz üzerine 03.12.2025 tarihinde rapor hazırlanmıştır. İlgili tarihte 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

Nişantaşı 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 Likidasyon Değeri

Taraflar arasında görüşmeler ve pazarlıklar sonucunda, varlıklar için belirlenen, takribi 3-6 ay aralığı içindeki en olası nakit satış değeridir. Düzenli likidasyonda, 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	:	135615529
İli	:	KARAMAN
İlçesi	:	KAZIMKARABEKİR
Bucağı	:	-
Mahallesi	:	EMİNETTİN
Köyü	:	-
Sokağı	:	-
Mevkii	:	KIZILYER
Pafta No.	:	-
Ada No.	:	830
Parsel No.	:	8
Yüzölçümü	:	2237,20 m ²
Hisse	:	Tam
Niteliği	:	TARLA
Maliği	:	GOLDA GIDA SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
Tarihi	:	25/04/2025
Cilt	:	13
Sayfa	:	1226
Yevmiye No	:	1068
Edinme Sebebi	:	İfraz İşlemi (TSM)

Taşınmaz Kimlik No	:	135615530
İli	:	KARAMAN
İlçesi	:	KAZIMKARABEKİR
Bucağı	:	-
Mahallesi	:	EMİNETTİN
Köyü	:	-
Sokağı	:	-
Mevkii	:	KIZILYER
Pafta No.	:	-
Ada No.	:	830
Parsel No.	:	9
Yüzölçümü	:	226,41 m ²
Hisse	:	Tam
Niteliği	:	TARLA
Maliği	:	GOLDA GIDA SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
Tarihi	:	25/04/2025
Cilt	:	13
Sayfa	:	1227
Yevmiye No	:	1068
Edinme Sebebi	:	İfraz İşlemi (TSM)

3.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

19.11.2025 tarihinde, saat 11.10 itibarı ile TKGM Portal Hizmetlerinden alınan takbis belgesindeki bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazın tapu kayıtları üzerinde;

(Takbis Belgesi Ekte Yer Almaktadır)

Beyanlar Hanesinde;

- 09.10.2012 tarih 929 yevmiye ile 3083 Sayılı Yasanın 13. Maddesine gereğince kısıtlıdır.
- 10.03.2025 tarih 653 yevmiye ile 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesine göre belirtme.

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 3083 Sayılı Yasanın 13. Maddesi gereğince kısıtlı olduğuna dair beyan bulunmaktadır. 3083 Sayılı Yasa, Sulama Alanlarında Arazi Düzenlenmesine Dair Tarım Reformu Kanunu olup, 13. Maddesi kapsamı; Uygulama alanlarında Bakanlar Kurulu kararının Resmi Gazete'de yayımı tarihinden itibaren, kamulaştırma, toplulaştırma, arazi değiştirilmesi ve dağıtım işlemlerinin tamamlanması veya tapuya tescili sonuçlandırılıncaya kadar, gerçek kişilerle özel hukuk tüzelkişilerine ait arazinin mülkiyet ve zilyetliği devir ve temlik edilemez. Bu araziler ipotek edilemez ve satış vaadine konu olamaz. Ancak, bu kısıtlama süresi beş yılı aşamaz. Sulama şebekesi tamamlanıp sulamaya geçinceye kadar da aynı işlemler yapılmaz. Bu kısıtlamada ise süre, beş yılı aşamaz. Ayrıca bahsi geçen hususlarla birlikte bir bütün olarak; 30.04.2014 tarihinde 6537 sayılı kanun ile Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu da birlikte değerlendirilmektedir. Bu kanun kapsamında ise yapılan değişiklikler neticesinde tüm tarımsal nitelikli taşınmazların devir/haciz/intikal işlemlerinde İlçe Tarım Müdürlüğü'nün yazılı görüşünün alınması gerekmektedir. Kanun değişikliği ile taşınmazın alım satım işlemleri taşınmazın Kuru/Sulu/Dikili/Örtü Altı gibi tarımsal niteliğine ve büyüklüğüne göre sınıflandırılmıştır. Ayrıca bu sınıflandırma dışında taşınmaz malikinin aynı ilçe sınırları içerisindeki tarla vasıflı tüm taşınmazlarının büyüklükleri, ilçe tarım müdürlüğü tarafından belirlenmektedir. Bu sebeple taşınmaz için İlçe Tarım Müdürlüğünden ilgili belgelerin ve satılabilir yazısının temin edilmesi gerekmektedir.

Tapu kayıtlarında yer alan '2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesine göre belirtme.' Hakkında yapılan sorgulamada 830 ada 9 parselin ifraz sonucu yol olarak güncellendiği, 830 ada 8 parselin ifraz uygulaması sonucu kamulaştırma kapsamında olmadığı ilgili belediye tarafından beyan edilmiştir. Beyanın terkin edilmesi gerektiği öğrenilmiştir.

3083 Sayılı Yasa, Sulama Alanlarında Arazi Düzenlenmesine Dair Tarım Reformu Kanunu olup, 6. Maddesi kapsamı; projenin özelliğine göre, yol ve kanal gibi kamunun ortak kullanacağı yerler için %10'a kadar katılım payı kesileceğine dairdir.

Taşınmazların niteliğine bağlı olarak 6537 Sayılı Kanun ve beyanlar hanesindeki 3083 Sayılı Yasa kapsamında kısıtlılığı değerlendirildiğinde, taşınmazı şerh tescil süresinin 5 yılı geçtiği ancak bölgenin tarım reformu kapsamında olması sebebiyle tekrar şerh edilebileceği riski karşısında devir/satış/ipotek altına alınmasında engel oluşturabileceği öngörülmektedir.

3.3 Gayrimenkulün İmar Bilgileri

Kazım Karabekir Belediyesi İmar Müdürlüğünden alınan bilgiye göre, değerlendirme konusu taşınmaz 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamı dışında yer almakta olup, bölgede imar planı çalışmasının bulunmadığı belirtilmiştir. Değerleme konusu taşınmaz "Tarla" vasıflıdır.

3.4 İmar Durumu

Kazım Karabekir Belediyesi İmar Müdürlüğünden alınan bilgiye göre, değerlendirme konusu taşınmaz 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamı dışında yer almakta olup, bölgede imar planı çalışmasının bulunmadığı belirtilmiştir. Değerleme konusu taşınmaz "Tarla" vasıflıdır. Değerleme konusu taşınmaz; 16.09.2013 tarih onaylı, Konya-Karaman Planlama Bölgesi 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı kapsamında "Kentsel Servis Alanı" olarak belirlenmiş sınırlar içerisinde yer almaktadır. Taşınmaz kadastro yoluna cepheli durumda olup, Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği kapsamında yapılaşma imkanına sahiptir. Taşınmazların ada/ parsel bazında konumunun doğruluğu kadastro paftası ve CBS Kadastral Uydu Görüntüsü incelenerek tespit edilmiştir. Taşınmazın Kazımkarabekir Belediyesinde yapılan incelemelerinde parselasyonunun yapıldığı ancak imar planı kapsamı dışında yer olduğu, taşınmazın yola 226,41 m2 terkinin olduğu beyan edilmiş ve ilgili terk ifraz işlemi ile 830 ada 8 ve 9 parsel olarak ayrılmıştır. 9 parselin terkin edilmesi gerekmektedir.



3.5 Ruhsat ve İzinler

Rapora konu parsel üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır. İlgili kurumlarda yapılan incelemede herhangi bir resmi belgeye rastlanılmamıştır.

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

Rapora konu taşınmaz son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım-satım işlemine konu olmamıştır.

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

Değerleme konusu taşınmazın tapu kayıtları üzerinde 3083 Sayılı Yasanın 13. Maddesi gereğince kısıtlı olduğuna dair beyan bulunmaktadır. Ayrıca 2942 sayılı kanunun 7. Maddesi beyan tescil edilmiş ve akabinde ifraz işlemi yapılmıştır. İlgili kamulaştırma ifrazının yapıldığı parselin terkin edilmesi gerekmektedir. İlgili takyidatların terkin edilmesi önerilmektedir. olup Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne alınmasının uygun olmayacağı 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

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

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

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

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.

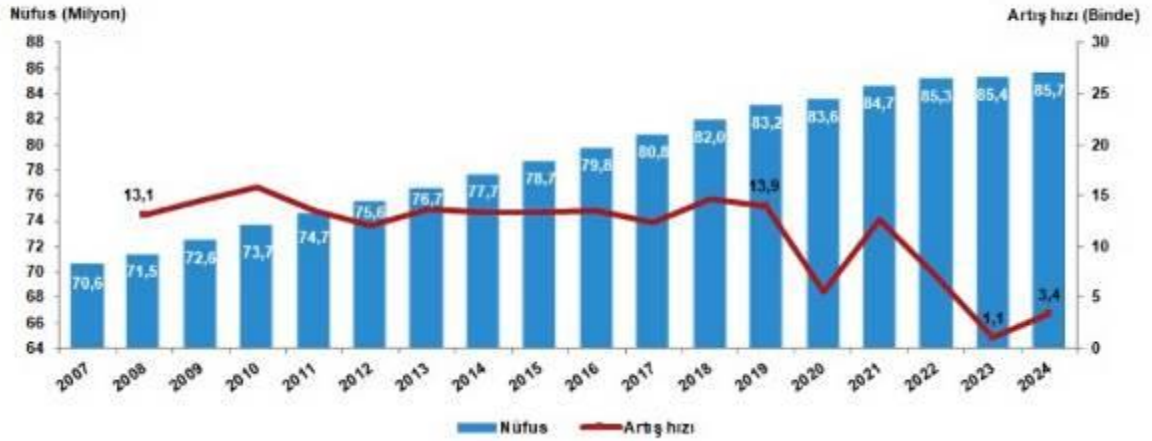


Kaynak: ADNKS

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.

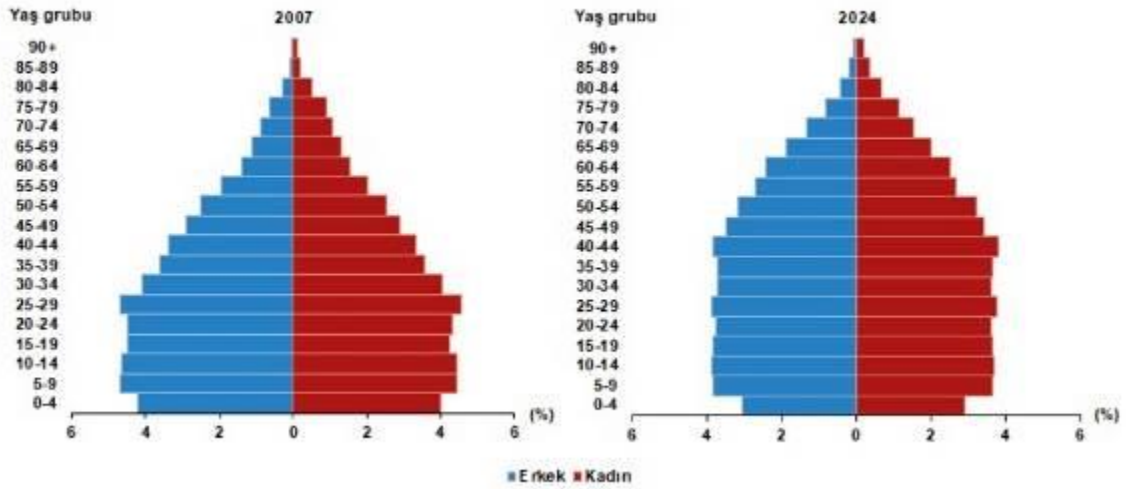
Nüfus ve yıllık nüfus artış hızı, 2007-2024



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.



Kaynak: TÜİK

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

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

Kaynak: TÜİK



Kaynak: TÜİK

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

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

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

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

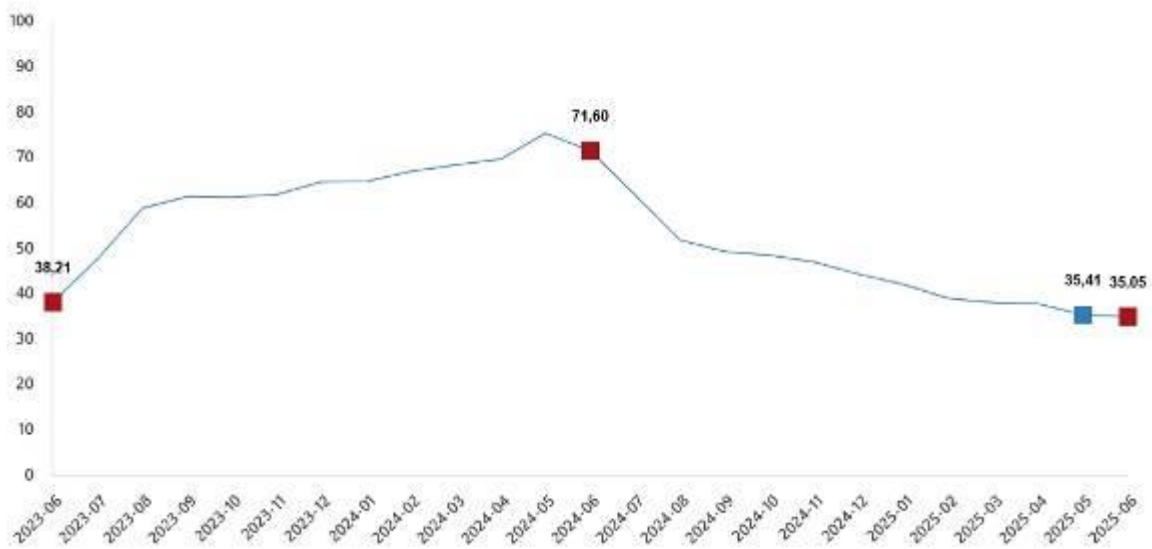
Üretim yöntemine göre cari fiyatlarla hesaplanan gayrisafi yurt içi hasıla (GSYH), 2024 yılında bir önceki yıla göre %63,5 oranında artarak 43 trilyon 410 milyar 514 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Aynı dönemde, zincirlenmiş hacim endeksine göre reel büyüme oranı ise %3,2 olmuştur. 2024 yılı itibarıyla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

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

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

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

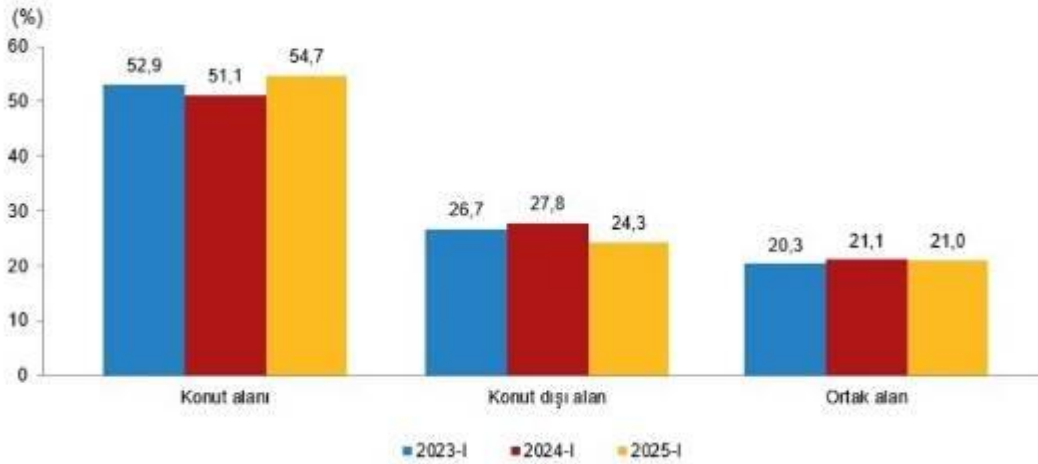
Kaynak: TÜİK

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

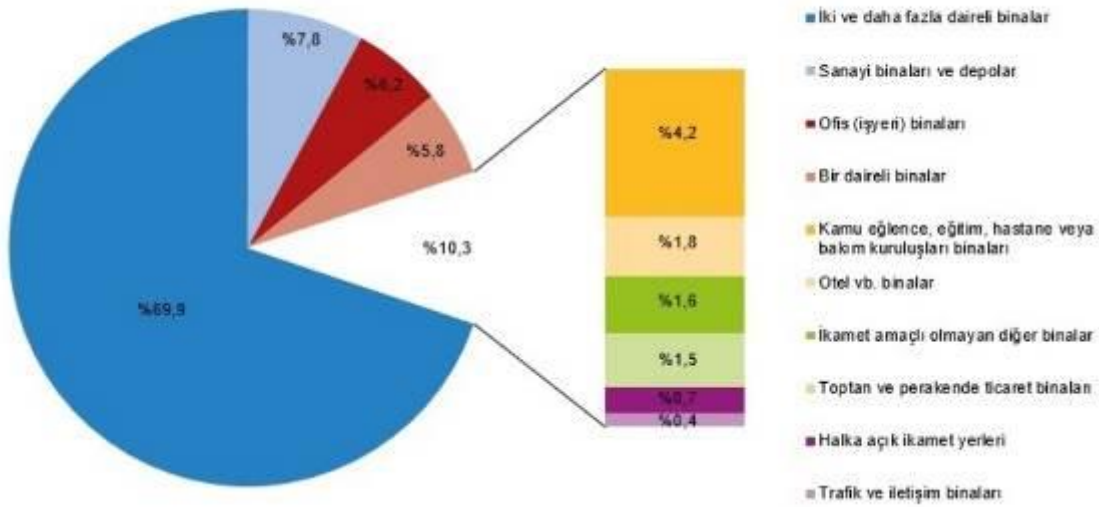
Belediyeler tarafından 2025 yılı I. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen binaların toplam yüzölçümü 27,0 milyon m² iken; bunun 14,8 milyon m²'si konut, 6,6 milyon m²'si konut dışı ve 5,7 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

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



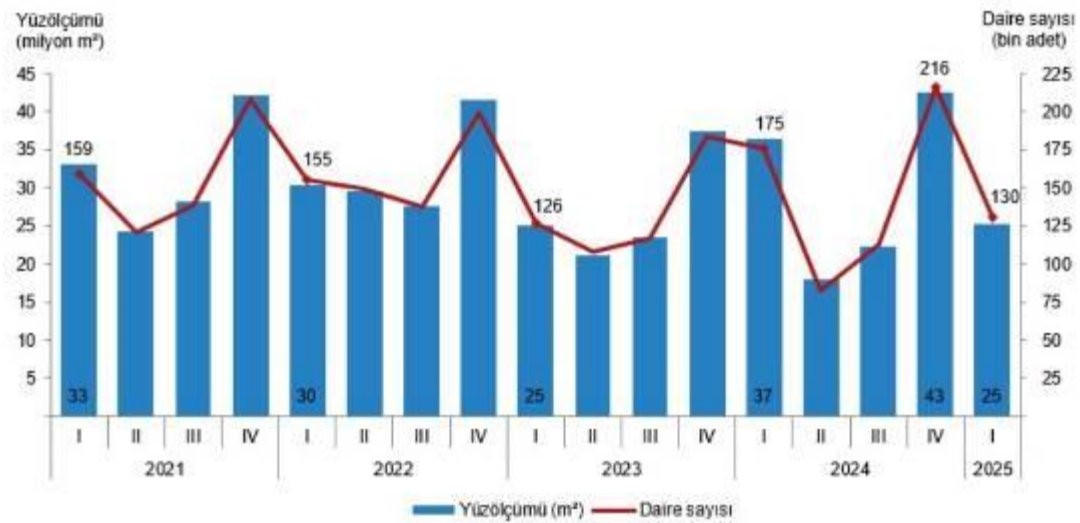
Kaynak: TÜİK

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 ikame amaçlı binalar oluşturmakta, yapı alanının ise %77–80’i ikame amaçlı binalara aittir. İkame amaçlı olmayan binalar ise yapı sayısının yaklaşık %12–15’ini, yapı alanının ise %20–23’ünü kapsamaktadır. Yıllar itibarıyla kullanım amacına göre yapı alanı oranları büyük ölçüde dengeli seyrederken, yapı sayısı oranlarında küçük dalgalanmalar gözlemlenmektedir. 2025 yılında ise yapı kullanma izin belgelerinin ekonomik koşullar ve piyasa talebine bağlı olarak benzer oranlarda seyretmesi beklenmektedir.

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

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

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



azaldı.

Kaynak: TÜİK

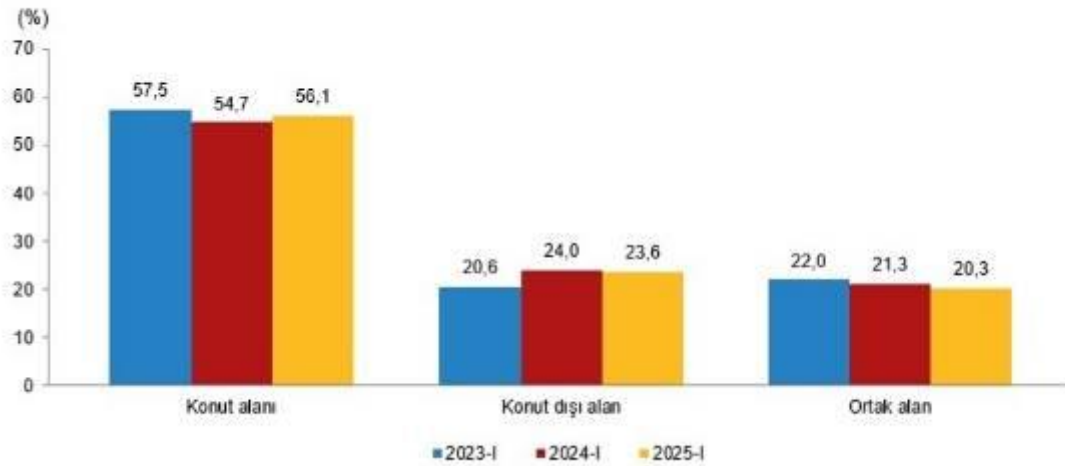
Yapı kullanma izin belgesi istatistikleri, 2023-2025

Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m²)	Yıllık değişim (%)
2023		86 771	-12,5	534 883	-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.

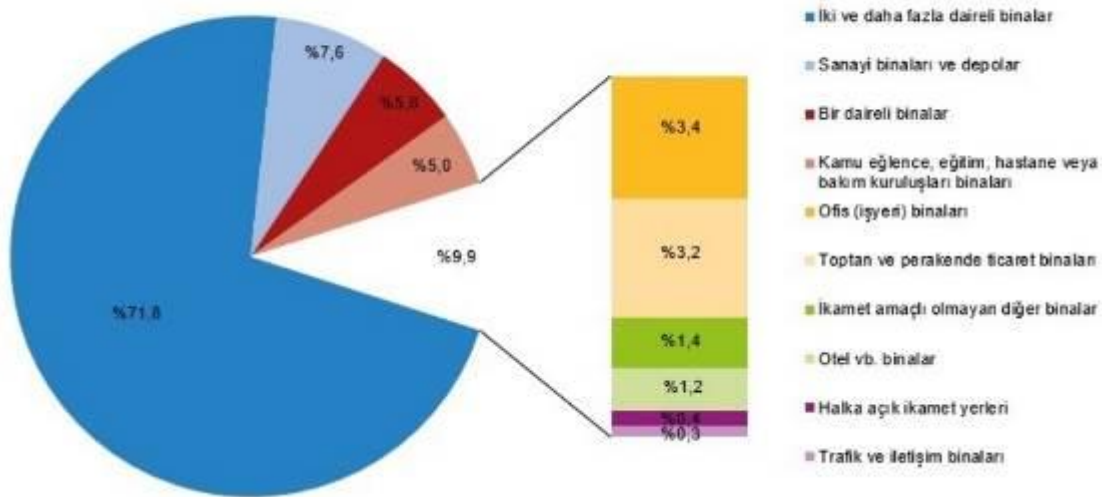
Yapı kullanma izin belgesine göre konut, konut dışı ve ortak alanların yüzölçümü payları, I. Çeyrek, 2023-2025



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.

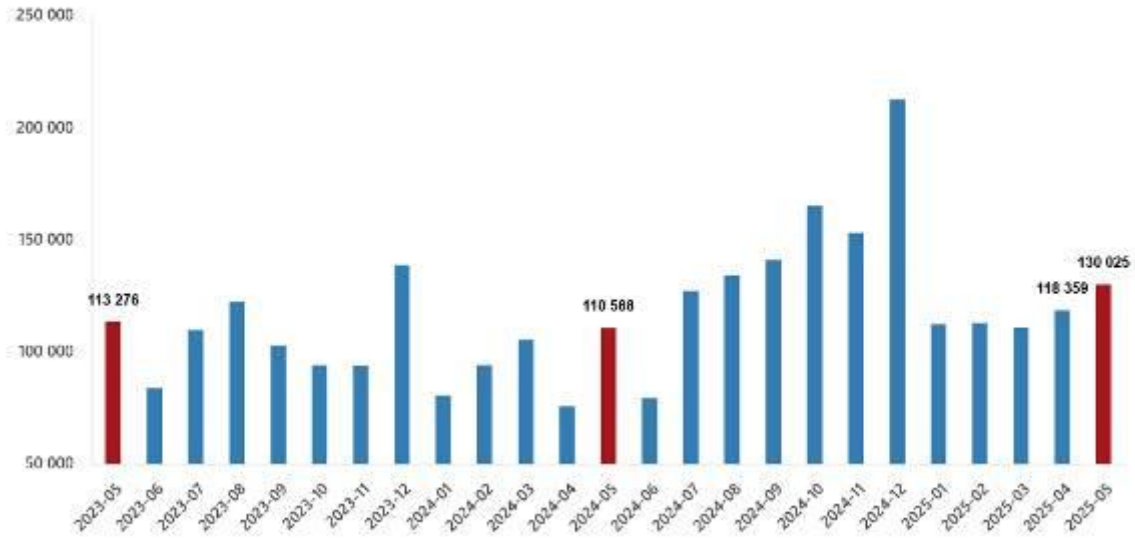
Türkiye genelinde 2021 yılı içerisinde 1.491.856 adet konut satışı yapılmıştır. 2022'nin ilk 9 ayında toplam 1.057.193 konut satılmıştır. 2023 yılında satışlar 1.225.926 adede gerilemiş ve %17,5 oranında düşüş kaydedilmiştir. Ancak 2024 yılında güçlü bir toparlanma yaşanmış; yıl sonunda satış hacmi 1.478.025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

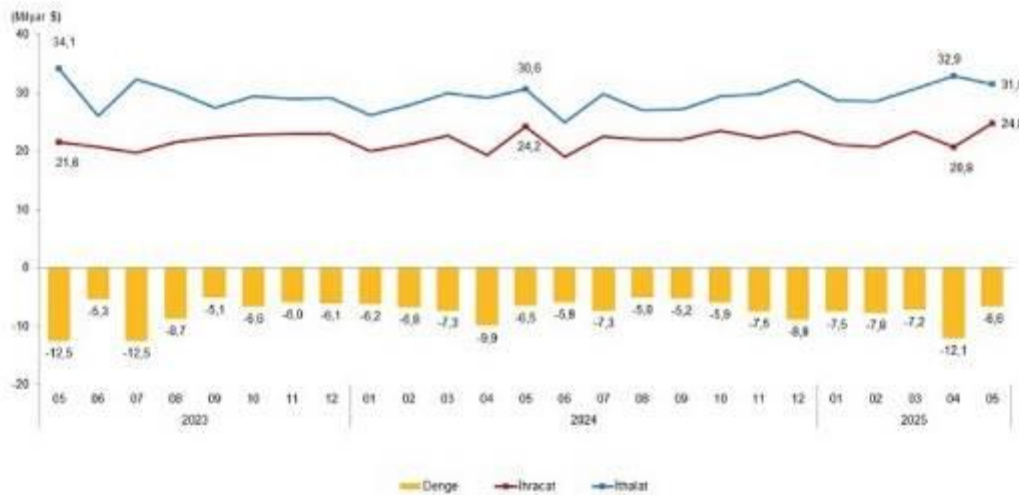
Son yıllarda uygulanan ekonomik reformların bir sonucu olarak, dış ticaretin hacmi ve yapısı önemli ölçüde değişmiştir.

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 maksadıyla 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 Hacibaba Dağı (Busala Dağı) 2481 metre yüksekliğindeki

zirvesiyle İç Anadolu Bölgesi'nin Konya Bölümünde en yüksek noktadır. Kazımkarabekir'in güneybatısındaki Hacibaba Dağı ile kuzeydoğusundaki Karadağ (2271 metre) volkan topluluğu arasında geniş aşınım düzlükler uzanır. İlçenin sınırları içerisinde yer alan ve kuzeybatı - güneydoğu istikametinde uzanan Hacibaba 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

Karaman İli, Kazımkarabekir İlçesi, Eminettin Mahallesi sınırları içerisinde yer alan, Golda Gıda Sanayi Ve Ticaret A.Ş. Mülkiyetindeki 830 ada 5 No.lu parsel 2.463,63 m2 yüzölçümlü "Tarla" vasıflı taşınmazdır. Rapora konu taşınmaz, Karaman İli, Kazımkarabekir İlçesi sınırları içerisinde konumlu olup, Konya Karaman yolu üzerinde yer almaktadır. Konya-Karaman karayolu üzerinde Konya iline 85 km, Karaman iline 20 km mesafede yer almaktadır. İlçenin güneyinde Hadim, kuzeyinde Çumra, doğusunda Karaman, batısında Güneysınır yerleşim birimleri bulunmaktadır. Konya-Karaman yoluna yakın konumda yer alması sebebi ile ulaşımı kolaydır. Değerleme konusu taşınmaza ulaşım, özel araçlarla sağlanabilmektedir.



BÖLÜM 5

GAYRİMENKULLERİN FİZİKSEL BİLGİLERİ

5.1 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Genel Özellikleri

Karaman İli, Kazımkarabekir İlçesi, Kazımkarabekir köyü sınırları içerisinde yer alan, Golda Gıda Sanayi Ve Ticaret A.Ş. Mülkiyetindeki 830 ada 8 nolu parsel, 2237,20 m2 yüzölçümlü "Tarla" vasıflı taşınmaz ve 830 ada 9 nolu parsel 226,41 m2 yüzölçümlü "Yol" vasıflı taşınmazdır. Bölgede, altyapı kısmen tamamlanmış olup, değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu bölgede su ve elektrik altyapısı mevcuttur. Konu taşınmazın bulunduğu bölgeden Kazım Karabekir – Karaman karayolu geçmekte olup, ilçe merkezinde asfalta cepheli parsellerin ticari amaçlı veya tarımsal amaçlı kullanılmakta oldukları, taşınmazın yer aldığı bölgede ise yapılaşmanın bulunmadığı ve tarımsal amaçlı kullanıldığı tespit edilmiştir. Taşınmazın yakın çevresinde batı aksında Golda Gıda Fabrikası ve kuzeydoğusunda Golda lojmanları mevcuttur.

5.2 Gayrimenkulün Katlara Göre İç Mekân İnşaat Özellikleri

Rapora konu parsel üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır. İlgili kurumlarda yapılan incelemede herhangi bir resmi belgeye rastlanılmamıştır.

5.3 Gayrimenkullerin Mahallinde Yapılan Tespitler

Karaman İli, Kazımkarabekir İlçesi, Eminettin Mahallesi sınırları içerisinde yer alan, Golda Gıda Sanayi Ve Ticaret A.Ş. Mülkiyetindeki 830 ada 8 nolu parsel 2237,20 m2 yüzölçümlü "Tarla" ve 830 ada 9 parsel 226,41 m2 yüzölçümlü "Yol" vasıflı taşınmazdır. Söz konusu taşınmaz Karaman-Kâzımkarabekir Devlet Kara Yoluna cepheli konumda olup, mevcut yola +1,50 kotu seviyesindedir. Söz konusu taşınmazlar geometrik olarak dörtgen formda olup hafif eğimli arazi yapısına sahiptir.

BÖLÜM 6

EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

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

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

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

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup taşınmaz tarla vasıflıdır. En etkin ve verimli kullanımlarının tapu vasıflarına uygun bir şekilde olacağı ön görülmektedir.

BÖLÜM 7

GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

7.1 Olumlu ve Olumsuz Etkenler

Olumlu Etkenler:

- 830 ada 8 parselin Konya Karaman yoluna cepheli olması
- Düz arazi yapısına sahip olması
- Karaman il merkezine ve Kazımkarabekir ilçe merkezine yakın konumda olması

Olumsuz Etkenler:

- Bölgede yapılaşmanın seyrek olması
- Konu taşınmazın bulunduğu bölgede benzer niteliklerde çok sayıda boş parselin bulunması
- Bölge itibari ile konut ve ticari mülkiyet üretimi açısından müteahhit taleplerinin seyrek olması
- 830 ada 9 parselin yola terkin edilmesi gereksinimi

7.2 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar, Bunların Kullanılma Nedenleri ve

Değerleme Raporunu Kısıtlayıcı Koşullar

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

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

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

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

Kullanılan fotoğraf, harita, şekil ve çizimler yalnızca görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılamaz. İş bu raporun hazırlanması ve sonuçlandırılması kapsamında, ilgili resmi kurumlardan gerekli incelemeler yapılmış olup, kurum uygulamaları nedeni ile tarafımıza yalnızca şifahi bilgi verilmiş ve belgelerin onaysız 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 değerleme uzmanının zemin kirliliği etüdü çalışması yapması mümkün değildir. Bu nedenle görüldüğü kadarı ile herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.

Gayrimenkulde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Şirketimizin bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak 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 ipotēğe dayalı teminat sistemlerinin geçerli olduğu finans kuruluşları nezdinde teminata dayalı değerlendirme sistemlerinde ve şartnamelerinde geçerliliği bulunmamaktadır. İş bu raporun ipotēğe dayalı teminat sistemlerinin geçerli olduğu herhangi bir finans kuruluşunda (banka, leasing, faktöring ve varlık şirketleri vb.) kullanılamaz, sunulamaz ve raporun geçerliliği yoktur.

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

BÖLÜM 8

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE ANALİZİ

8.1 Değerlemede Kullanılan Yöntemler

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

8.1.1 Pazar Yaklaşımı

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

8.1.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı

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

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

8.1.3 Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

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

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

8.2 Değerleme Çalışmasında Seçilen Değerleme Yöntemleri ve Analizi

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

8.2.1 Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı

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

EMSAL NO	CİNSİ	AÇIKLAMA	ALANI	İSTENİLEN DEĞER	ÖNGÖRÜLEN DEĞER	BİRİM DEĞER	ŞEREFİYE DÜZELTMESİ	KONUM AVANTAJI	DÜZELTİLMİŞ BİRİM DEĞER	BİLGİ VEREN
1	TARLA	Taşınmazlar ile aynı bölgede, benzer konum özelliklerine sahip tarla vasfında imar planı içerisinde yer almayan, 19717 m2 alanlı taşınmaz 1.950.000 TL bedel ile pazarlanmaktadır.	19.717,00	1.950.000,00	1.850.000,00	93,83	1,4	-	₺131,36	ÇELTİK GAYRİMENKUL 5530684141
2	TARLA	Taşınmazlar ile aynı bölgede, benzer konum özelliklerine sahip tarla vasfında olan ve imar planı içerisinde yer almayan 14655m2 alanlı taşınmaz için 1.645.000TL talep edilmektedir.	14.655,00	1.645.000,00	1.500.000,00	102,35	1,4	-	₺143,30	SER YAPI GAYRİMENKUL 5437943865
3	TARLA	Taşınmazlar ile aynı bölgede, benzer konum özelliklerine sahip ara parsel konumunda olan ve imar planı içerisinde yer almayan 14.130,00m2 alanlı taşınmaz 1.750.000 TL bedel ile pazarlanmaktadır.	14.130,00	1.750.000,00	1.600.000,00	113,23	1,3	-	₺147,20	YAPI GAYRİMENKUL 5342050525
4	TARLA	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede yer alan imar planı içerisinde bulunmayan tarla vasıflı 8663m2 yüz ölçümü büyüklüğüne sahip parselin 850.000TL ile satılık olduğu öğrenilmiştir. Emsal taşınmazın yüz ölçümünün değerlendirme konusu taşınmazlara göre küçük olması sebebi ile birim değeri yüksektir.	8.663,00	850.000,00	820.000,00	94,66	1,5	-	₺141,98	SRN GAYRİMENKUL 5052050525
5	TARLA	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede, Konya - Karaman yolunun kuzeyinde yer alan imar planı sınırı dışında bulunan, kuyulu ve sulama imkanı mevcut tarla vasıflı 36662m2 yüz ölçümü büyüklüğüne sahip parselin 4.750.000TL ile satılık olduğu öğrenilmiştir.	36.662,00	4.750.000,00	4.500.000,00	122,74	-	1,2	₺147,29	EMLAK YAPI 5073396373

Yapılan emsal araştırmaları sonucunda, Taşınmazın Kazımkarabekir Belediyesinde yapılan incelemelerinde parselasyonunun yapıldığı ancak imar planı kapsamı dışında yer aldığı beyan edilmiştir. Taşınmazın imar planı alanı dışında kalması ancak parselasyonunun yapılmış olması sebebiyle bölgede yer alan tarla vasıflı emsal taşınmazların değerleri uygunlaştırılmıştır.

Tapu kayıtlarında yer alan '2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesine göre belirtme.' Hakkında yapılan sorgulamada 830 ada 9 parselin ifraz sonucu yol olarak güncellendiği, 830 ada 8 parselin ifraz uygulaması sonucu kamulaştırma kapsamında olmadığı ilgili belediye tarafından beyan edilmiştir. Beyanın terkin edilmesi gerektiği öğrenilmiştir. Beyan terkin edilmeden tasarruf yapılamayacak olması nedeniyle birim değerlerinde %2 iskonto yapılmıştır.

****3083 Sayılı Yasa, Sulama Alanlarında Arazi Düzenlenmesine Dair Tarım Reformu Kanunu** olup, 6. Maddesi kapsamı; projenin özelliğine göre, yol ve kanal gibi kamunun ortak kullanacağı yerler için %10'a kadar katılım payı kesileceğine dairdir. Toplulaştırma uygulamasının tamamlanmış olsa da beyanın terkin edilmediği sürece taşınmazların tasarrufunu kısıtlaması nedeniyle birim değerlerinde %5 iskonto yapılmıştır.

*830 ada 8 parselin birim değerinin 163,15 TL/m² olabileceği öngörülmüşken TFRS 13 Gerçeğe Uygun Değer Ölçümü Standardı paragraf 11 kapsamında kısıtlayıcı takyidatlar dikkate alınarak toplam %5 iskonto yapılmış 163,15 TL/m² x (1-0,05)= 154,99 TL/m² takdir edilmiştir.

*830 ada 9 parsel yol vasıflı olması nedeniyle kamu kurumları tarafından kamulaştırması gerekmektedir. Bu sebeple taşınmaz için rayiç değer takdir edilmiştir.

ADA NO	PARSEL NO	YÜZ ÖLÇÜMÜ (M ²)	BİRİM DEĞER (TL/M ²)	DEĞER (TL)
830	8	2237,2	154,99	~350.000,00
830	9	226,41	4,42	1.000,00
TOPLAM DEĞER				351.000,00

Pazar yaklaşımı kapsamında, bilgisi alınan arsa niteliğindeki taşınmazlar emsal olarak karşılaştırılmıştır. Bu çerçevede Pazar Yaklaşımı ile 830 ada 8 ve 9 parselde yer alan tarla ve yol vasıflı taşınmazlar için toplam müşterek olarak **KDV hariç 351.000 -TL (ÜÇYÜZELLİBİRBİN-TÜRK LİRASI)**, sonuç değere ulaşılmıştır.

8.2.1.2 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

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

8.2.2 Gelir Yaklaşımı

8.2.2.1 Nakit Gelir Akımları Analizi

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

8.2.2.2 Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

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

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

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

8.3 Kullanılan Değerleme Yöntemleri ve Seçilme Nedenleri ile Kullanılmayanların Seçilmeme Nedenleri

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

BÖLÜM 9

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

- İlgili Tapu, Kadastro müdürlükleri ve Belediye gibi kurumların yetkililerinden elde edilen bilgi ve belgelerden istifade edilmiştir.
- Ayrıca bölgeyi iyi bilen emlak alım-satım işleri yapan kişiler ve satış yapan mülk sahipleri ile yapılan görüşmelerden edinilen bilgiler ışığında yapmış olduğumuz değerlendirme çalışmalarımızdan edinilmiş bilgi ve tecrübelerden de istifade edilmiştir.
- Değerleme konusu 830 ada 8 nolu parsel tapu kayıtlarında tarla vasıflı olup, parsel üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır. 9 parsel yol vasıflı olup terkin edilmesi gerekmektedir.
- Yapmış olduğumuz kabul ve hesaplamalardan elde edilen verilerin bir arada incelenmesi neticesinde, değerlendirme konusu gayrimenkulün günümüz piyasa koşullarında KDV Hariç arsa ve tarla değerleri ayrı ayrı hesap edilmiştir.
- Taşınmazın değer takdiri, yalnızca Pazar Yaklaşımı ile yapıldığından, değerlendirme yöntemlerinde herhangi bir uyumlaştırma yapılmamıştır.

9.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Raporda yer almayan asgari bilgi bulunmamaktadır.

9.3 Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler

Değerlemesi yapılan taşınmazlar için son 3 yıl içerisinde 03.03.2022 tarihinde, 2022.BR.08, 19.11.2022 tarihinde, 2022.BR.54 rapor numarası, 04.12.2023 tarih ve 2023.BR.27 rapor numarası ile şirketimiz tarafından değerlendirme çalışması yapılmış, rapor hazırlanmıştır.

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

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

herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır. Değerlemeye konu 830 ada 8 parsel, tarla vasıflı boş parsel ve 9 parsel yol vasıflı olması sebebi ile gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne alınmasında sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde engel teşkil edici bir durum bulunmamaktadır.

9.5 KDV Oranları

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

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

3083 Sayılı Yasa, Sulama Alanlarında Arazi Düzenlenmesine Dair Tarım Reformu Kanunu olup, 13. Maddesi kapsamı; Uygulama alanlarında Bakanlar Kurulu kararının Resmi Gazete'de yayımı tarihinden itibaren, kamulaştırma, toplulaştırma, arazi değiştirilmesi ve dağıtım işlemlerinin tamamlanması veya tapuya tescili sonuçlandırılıncaya kadar, gerçek kişilerle özel hukuk tüzelkişilerine ait arazinin mülkiyet ve zilyetliği devir ve temlik edilemez. Bu araziler ipotek edilemez ve satış vaadine konu olamaz. Ancak, bu kısıtlama süresi beş yılı aşamaz. Sulama şebekesi tamamlanıp sulamaya geçinceye kadar da aynı işlemler yapılmaz. Bu kısıtlamada ise süre, beş yılı aşamaz. Ayrıca bahsi geçen hususlarla birlikte bir bütün olarak; 30.04.2014 tarihinde 6537 sayılı kanun ile Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu da birlikte değerlendirilmektedir. Bu kanun kapsamında ise yapılan değişiklikler neticesinde tüm tarımsal nitelikli taşınmazların devir/haciz/intikal işlemlerinde İlçe Tarım Müdürlüğünün yazılı görüşünün alınması gerekmektedir. Kanun değişikliği ile taşınmazın alım satım işlemleri taşınmazın Kuru/Sulu/Dikili/Örtü Altı gibi tarımsal niteliğine ve büyüklüğüne göre sınıflandırılmıştır. Ayrıca bu sınıflandırma dışında taşınmaz malikinin aynı ilçe sınırları içerisindeki tarla vasıflı tüm taşınmazlarının büyüklükleri, ilçe tarım müdürlüğü tarafından belirlenmektedir. Bu sebeple taşınmaz için İlçe Tarım Müdürlüğünden ilgili belgelerin ve satılabilir yazısının temin edilmesi gerekmektedir. Taşınmazların niteliğine bağlı olarak 6537 Sayılı Kanun ve beyanlar hanesindeki 3083 Sayılı Yasa kapsamında kısıtlılığı değerlendirildiğinde, taşınmazı şerh tescil süresinin 5 yılı geçtiği ancak bölgenin tarım reformu kapsamında olması sebebiyle tekrar şerh edilebileceği riski karşısında devir/satış/ipotek altına alınmasında engel oluşturabileceği öngörülmektedir.

Taşınmazın 2942 sayılı kanunun 7. Maddesi beyanı bulunmakta olup kısmi kamulaştırma şerhidir. İlgili şerh yola terk için tescil edilmiş olup parsel ifrazının yapıldığı ancak terkin edilmediği tespit edilmiştir.

BÖLÜM 10

SONUÇ

10.1 Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

Taşınmazın Kazımkarabekir Belediyesinde yapılan incelemelerinde parselasyonunun yapıldığı ancak imar planı kapsamı dışında yer olduğu, 830 ada 5 parselin ifraz sonrasında 8 ve 9 parsel olduğu, 9 parselin 226,41 m2 yol vasıflı olarak yola terkin edilmesi gerektiği beyan edilmiştir. Taşınmazın imar planı alanı dışında kalması ancak parselasyonunun yapılmış olması sebebiyle bölgede yer alan Tarla vasıflı emsal taşınmazların değerleri uygunlaştırılmıştır.

830 ada 9 parselin yeni ifraz olmuş olması sebebiyle herhangi rayiç bedel kaydının bulunmadığı, 830 ada 5 parselin yılsonu rayiç değerinin 9404 TL olduğu, birim m2 değerinin 3,81 TL/m2 olduğu tespit edilmiştir. Bu minvalde 830 ada 9 parselin yola terkin edilecek olması sebebiyle rayiç bedel üzerinden el değiştirme bedeli belirlenmiş, değer yuvarlanabilmesi için 3,81 TL/m2 4,42 TL/m2 takdir edilmiştir.

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

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

ADA NO	PARSEL NO	YÜZ ÖLÇÜMÜ (M ²)	BİRİM DEĞER (TL/M ²)	DEĞER (TL)
830	8	2237,2	154,99	350.000,00
830	9	226,41	4,42	1.000,00
TOPLAM DEĞER				351.000,00

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

DOLAR KURU (\$)	42,5102
EURO KURU (£)	49,5241
TOPLAM DEĞER (TL)	351.000
(ÜÇYÜZELLİBİRİN-TÜRK LİRASI)	
DOLAR(\$)	8.256
EURO (£)	7.087
KDV'li (%20) TOPLAM DEĞER (TL)	421.200
(DÖRTYÜZYİRMİBİNKİYÜZ.-TÜRK LİRASI)	
KDV'li DOLAR (\$)	9908
KDV'li EURO (£)	8.504

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

Gayrimenkul projesi bu raporun konusu değildir.

İş bu rapor 03.12.2025 tarihinde 57 sayfa olarak hazırlanmış olup durumu ve kanaatimizi ifade eden ekspertiz raporumuzu bilgilerinize saygı ile sunarız.

KARAMAN İLİ, KAZIM KARABEKİR İLÇESİ, KAZIMKARABEKİR KÖYÜ SINIRLARI İÇERİSİNDE YER ALAN, GOLDA GIDA SANAYİ VE TİCARET A.Ş. MÜLKİYETİNDEKİ 830 ADA 8 NOLU 2237,20 M2 YÜZÖLÇÜMLÜ "TARLA" VE 830 ADA 9 NOLU 226,41 M2 YÜZÖLÇÜMLÜ "YOL" VASIFLI TAŞINMAZLARIN **03.12.2025 TARİHLİ TOPLAM NİHAİ MÜŞTEREK DEĞERİ; 351.000-TL (ÜÇYÜZELLİBİRİN-TÜRK LİRASI)** OLARAK TAKDİR EDİLMİŞTİR.

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

Furkan KARAOSMANOĞLU Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No: 404624)	Harun Ümit YAŞAR Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402262)
---	---

BÖLÜM 11

EKLER

11.1 Fotoğraflar















BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 19-11-2025-11:10



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

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
035325045673	20251119-1282-F04941	4567

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parset:	830/8
Taşınmaz Kimlik No:	135615529	AT Yüzölçüm(m2):	2237.20
İl/İlçe:	KARAMAN/KAZIMKARABEKİR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Kazımkarabekir	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	EMİNETTİN Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	Kızılyer	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	13/1226	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/l	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Tekin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesine göre belirtme. (Şablon: 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. Maddesine Göre Belirtme)	(SN:5869619) KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ	Kazımkarabekir - 10-03-2025 10:36 - 653	

1 / 2

Beyan	3083 Sayılı Yasanın 13. Maddesine gereğince kısıtlıdır.(Şablon: 3083 Sayılı Kanunun 13. Maddesine Göre Belirtme)	VKN:5230028459 (SN:7759318) KARAMAN İL GIDA TARIM VE HAYVANCILIK MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	Kazımkarabekir - 09-10-2012 15:17 - 929	
-------	---	--	---	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Tekin Sebebi-Tarih-Yevmiye
874155248	(SN:8083115) GOLDA GIDA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	2237.20	2237.20	İfraz İşlemi (TSM) 25-04-2025 1068	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) s2twegrOCJw kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 19-11-2025 11:10

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

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
035325045673	20251119-1282-F04941	4567

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	830/9
Taşınmaz Kimlik No:	135615530	AT Yüzölçümü(m2):	226.41
İl/İlçe:	KARAMAN/KAZIMKARABEKİR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Kazımkarabekir	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	EMİNETTİN Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	Kızıyer	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	13/1227	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Yol

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/l	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesine göre belirtme. (Şablon: 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. Maddesine Göre Belirtme)	(SN:5869619) KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ	Kazımkarabekir - 10-03-2025 10:36 - 653	

1 / 2

Beyan	3083 Sayılı Yasanın 13. Maddesine gereğince kısıtlıdır.(Şablon: 3083 Sayılı Kanunun 13. Maddesine Göre Belirtme)	VKN:5230028459 (SN:7759318) KARAMAN İL GIDA TARIM VE HAYVANCILIK MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	Kazımkarabekir - 09-10-2012 15:17 - 929	
-------	---	--	---	--

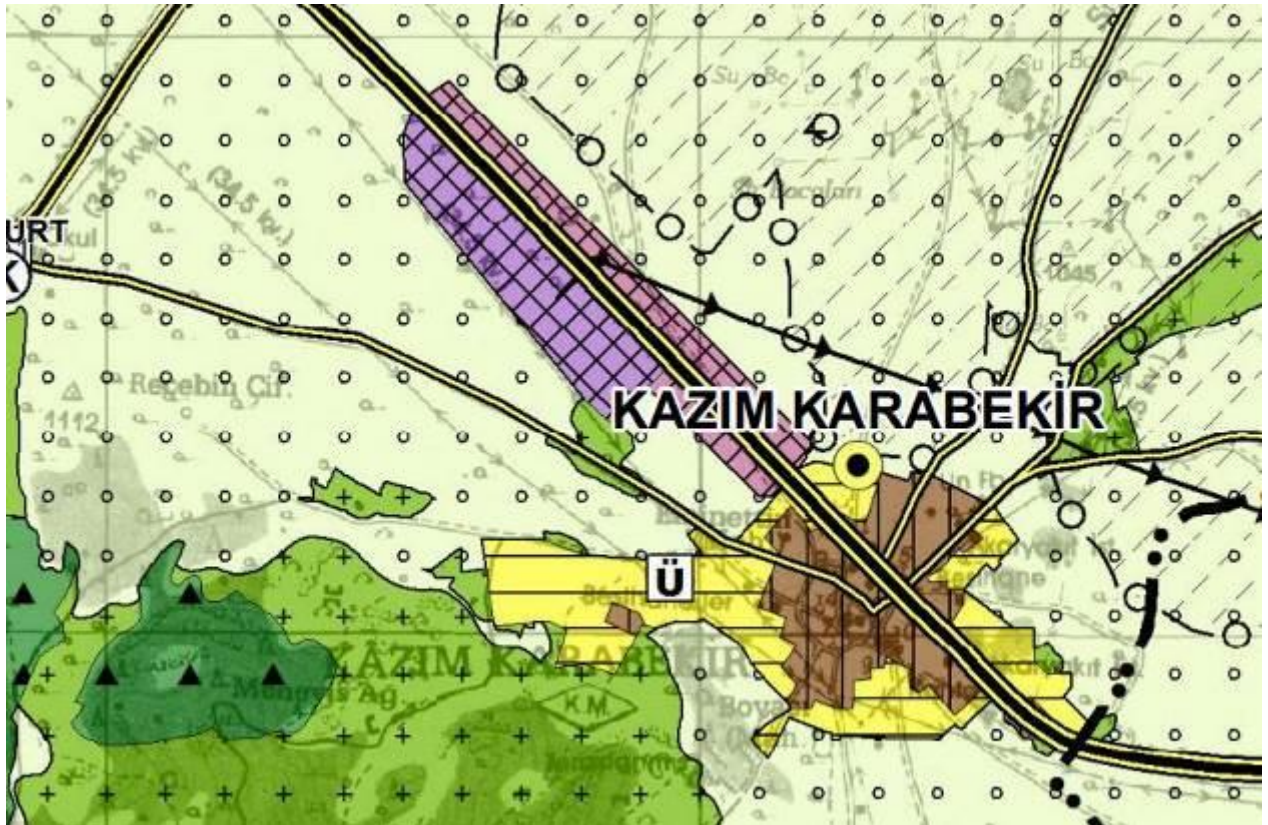
MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
874155249	(SN:8083115) GOLDA GIDA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	226.41	226.41	İfraz İşlemi (TSM) 25-04-2025 1068	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) Q0d7dxleoKC kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2



ÖZEL KANUNLARI A BELİRLENEN ALAN VE SINIRLARI

-  TURİZM MERKEZİ, KÜLTÜR VE TURİZM KORUMA VE GELİŞİM BÖLGESİ
-  ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ
-  ENDÜSTRİ BÖLGESİ
-  SERBEST BÖLGE
-  ASKERİ YASAK VE GÜVENLİK BÖLGESİ

YERLEŞİM ALANLARI

KENTSEL YERLEŞİM ALANLARI

-  KENTSEL MESKUN (YERLEŞİK) ALAN
-  KENTSEL GELİŞME ALANI
-  KIRSAL YERLEŞİK ALAN

KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

-  LOJİSTİK BÖLGE
-  KENTSEL SERVİS ALANI
-  SANAYİ VE DEPOLAMA BÖLGESİ
-  ENDÜSTRİYEL GELİŞME BÖLGESİ
-  TURİZM BÖLGESİ
-  KİŞİ SPORLARI VE KAYAK MERKEZİ

YAPI SINIRLAMASI GELİTİRİLECEK KORUNACAK ALANLAR

-  İÇME VE KULLANMA SUYU MUTLAK KORUMA ALANI
-  İÇME VE KULLANMA SUYU KISA MESAFELİ KORUMA ALANI
-  İÇME VE KULLANMA SUYU ORTA MESAFELİ KORUMA ALANI
-  İÇME VE KULLANMA SUYU UZUN MESAFELİ KORUMA ALANI
-  SULAK ALAN MUTLAK KORUMA BÖLGESİ
-  SULAK ALAN EKOLOJİK ETKİLENME BÖLGESİ
-  SULAK ALAN KORUMA BÖLGESİ
-  SULAK ALAN TAMPON BÖLGESİ
-  SULAK ALAN ÖZEL HÜKÜM BÖLGESİ

AFET TEHLİKELİ ALANLAR

-  AFETLER AÇISINDAN RİSKLİ ALAN

TEKNİK ALTYAPI

UL AŞIM

KARAYOLLARI

-  ERİŞİME KONTROLLÜ KARAYOLU (OTOYOL)
-  BİRİNCİ DERECE YOL
-  İKİNCİ DERECE YOL
-  ÜÇÜNCÜ DERECE YOL





11.2 Özgeçmişler**Lisanslı Değerleme Uzmanı**

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

Sorumlu Değerleme Uzmanı

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

11.3 Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisans Belgesi ve Tecrübe Belgesi


Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 14.05.2018 No : 409515

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Furkan KARAOSMANOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR


Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 14.02.2013 No : 402262

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No:24 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Harun Ümit YAŞAR

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI


Bekir Yener YILDIRIM
GENEL MÜDÜR



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 24.10.2022

Belge No: 2022-01.10367

Sayın Furkan KARAOSMANOĞLU

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

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

Hakan UFUK
Genel Sekreter

Yaşar BAHÇECİ
Başkan



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