

# 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 362 ada 16 parsel nolu 175.395,95 m2 yüzölçümlü "Tek Katlı Prefabrik Besihane ve Arsası" vasıflı taşınmazın Güncel Değer Tespiti**

Tarih: 03.12.2025

Rapor No: 2025.BR.51

<b>RAPORU TALEP EDEN (İLGİLİ KİŞİ/ KURUM)</b>	BERA HOLDİNG A.Ş.
<b>TAŞINMAZLARIN NİTELİĞİ</b>	Karaman İli, Kazımkarabekir İlçesi, Eminettin Mahallesi sınırları içerisinde yer alan, Golda Gıda Sanayi Ve Ticaret A.Ş. Mülkiyetindeki 362 ada 16 parsel nolu 175.395,95 m2 yüzölçümlü "Tek Katlı Prefabrik Besihane ve Arsası" vasıflı taşınmazdır.
<b>TAŞINMAZLARIN ADRESİ</b>	Rapora konu taşınmaz, Karaman İli, Kazımkarabekir İlçesi, Eminettin Mahallesi sınırları içerisinde yer alan, 362 ada 16 nolu parselde konumlanmıştır.
<b>RAPOR NO</b>	2025.BR.51 (Bu tesis için 2025.BRM.51 Rapor no su ile ayrıca Makine ve Ekipman raporu düzenlenmiştir.)
<b>EKSPERTİZ TARİHİ</b>	01.12.2025
<b>RAPOR TARİHİ</b>	03.12.2025
<b>DAYANAK SÖZLEŞMESİ TARİH VE NUMARASI</b>	12.11.2025/2025.0125
<b>RAPORUN KONUSU</b>	Karaman İli, Kazımkarabekir İlçesi, Eminettin Mahallesi sınırları içerisinde yer alan, Golda Gıda Sanayi Ve Ticaret A.Ş. Mülkiyetindeki 362 ada 16 parsel nolu 175.395,95 m2 yüzölçümlü "Tek Katlı Prefabrik Besihane ve Arsası" vasıflı taşınmazın Güncel Değer Tespiti
<b>İMAR DURUMU</b>	Kazımkarabekir Belediyesi imar Müdürlüğünden alınan bilgiye göre, konu taşınmaz 1/1000'lik uygulama imar planı kapsamında sanayi alanında kalmakta olup, 362 ada 16 parsel "Tarım ve Hayvancılık" alanı olarak belirlenmiş sınırlar içerisinde yer almaktadır. Emsal: 1,00 olacak şekilde yapılaşma şartlarına sahiptir.
<b>KISITLILIK HUSUSU</b>	İlgili resmi kurumlarda ve Tapu Müdürlüğünde yapılan incelemelere göre değerlendirme konusu taşınmazların yasal ve fiili tasarrufunu kısıtlayıcı herhangi bir husus bulunmamaktadır.
<b>RUHSATLI ALAN BİLGİSİ</b>	Değerleme konusu taşınmaz tapu kayıtlarında "Tek Katlı Prefabrik Besihane ve Arsası" vasfındadır. Konu parsel üzerinde yer alan yapılara ait 11.303 m2 alanlı Besihane için verilen 28.12.2010 tarih 33 sayılı yapı ruhsatı ve 08.08.2011 tarih 97 sayılı yapı kullanma izin belgesi ve 1220 m2 alanlı Tarımsal amaçlı depo için verilen 17.10.2012 tarih, 13 sayılı yapı ruhsatı incelenmiştir. Konu parsel üzerinde yer alan ruhsatlı ve ruhsatsız yapılar ilgili bölümde açıklanmıştır.
<b>PİYASA DEĞERİ</b>	<b>243.350.000 TL (İkiyüzkırkçücmilyonüçyüzellibin.-Türk Lirası)(Gayrimenkul ve Makine&amp;Teçhizat Toplam Değeri)</b> <b>Yapı Sigortaya Esas Değeri:61.000.000 TL</b> <b>Makine Sigortaya Esas:20.350.000 TL</b>
<b>RAPORU DÜZENLEYEN RAPORU KONTROL EDEN</b>	Furkan KARAOSMANOĞLU (Değerleme Uzmanı) İnayet Zehirlioğlu (Makine Değ. Uzm. ve Gayrimenkul Değerleme Uzm. Yrd.) Harun Ümit YAŞAR (Makine Değerleme Uzmanı) Dilek YAŞAR (Sorumlu Değerleme Uzmanı)

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

## İÇİNDEKİLER

### **BÖLÜM 1: RAPOR BİLGİLERİ**

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

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

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

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

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

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

- 4.1 Genel veriler-Sosyal ve Ekonomik Veriler, Gayrimenkul Piyasası
- 4.2 Özel Veriler – Gayrimenkul Bulunduğu Bölgenin Analizi
  - 4.2.1 Karaman İli
  - 4.2.2 Kazımkarabekir İlçesi
  - 4.2.3 Gayrimenkulün yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri

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

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

### **BÖLÜM 6: MAKİNE DEĞERLEME**

- 6.1 Kullanılan Değer Tanımları

- 6.2 Çalışmada Kullanılan Yöntem**
- 6.3 Kullanılan Varsayım**
- 6.4 Değerlemede Baz Alınan Unsurlardan Bazıları**
- 6.5 Makine & Teçhizat Nihai Değer Takdiri**

## **BÖLÜM 7: EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ**

## **BÖLÜM 8: GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER**

- 8.1 Olumlu ve Olumsuz Özellikler**
- 8.2 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar, Bunların Kullanılma Nedenleri ve Değerleme Raporunu Kısıtlayıcı Koşullar**

## **BÖLÜM 9: DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE ANALİZİ**

- 9.1 Değerlemede Kullanılan Yöntemler**
  - 9.1.1 Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı**
  - 9.1.2 Gelir Yaklaşımı**
  - 9.1.3 Maliyet Yaklaşımı**
- 9.2 Değerleme Çalışmasında Seçilen Değerleme Yöntemleri ve Analizi**
  - 9.2.1 Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı**
    - 9.2.1.1 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri ile Bunların Nedenleri (Emsal Analizi)**
    - 9.2.1.2 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler**
  - 9.2.2 Gelir Yaklaşımı**
    - 9.2.2.1 Nakit Gelir Akımları Analizi**
    - 9.2.2.2 Direkt Kapitalizasyon Yöntemi**
  - 9.2.3 Maliyet Yaklaşımı (Emsal veriler ve Yapı Maliyeti Esası ile)**
- 9.3 Kullanılan Değerleme Yöntemleri ve Seçilme Nedenleri ile Kullanılmayanların Seçilmeme Nedenleri**

## **BÖLÜM 10: ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ**

- 10.1 Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması**
- 10.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri**
- 10.3 Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler**
- 10.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş**
- 10.5 KDV Oranları**
- 10.6 Gayrimenkul Üzerinde Yer Alan Takyidatlar İle İlgili Görüş / Varsa Herhangi Bir Kısıt Oluşturup Oluşturmadığı İle İlgili Bilgi**

## **BÖLÜM 11: SONUÇ**

- 11.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi**
- 11.2 Peşin satış fiyatı esas alınarak, Türk Lirası üzerinden nihai değer takdirinin yapılması,**
- 11.3 Değerlemenin katma değer vergisi hariç yapılması ve ilgili katma değer vergisi tutarının da eklenerek toplam değere ulaşılması,**

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

## **BOLÜM 12:EKLER**

**12.1 Fotoğraflar**

**12.2 Özgeçmişler**

**12.3 Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisans ve Tecrübe Belgesi**

## **BÖLÜM 1**

### **RAPOR BİLGİLERİ**

#### **1.1 Rapor Tarihi ve Numarası**

Tarih: 03.12.2025

Rapor No: 2025.BR.51

#### **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 362 ada 16 parsel No.lu 175.395,95 m2 yüzölçümlü "Tek Katlı Prefabrik Besihane ve Arsası" vasıflı taşınmazın günümüz ekonomik koşullarındaki piyasa değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

#### **1.3 Raporu Hazırlayanlar**

Bu rapor; şirketimiz Lisanslı Değerleme Uzmanları Furkan KARAOSMANOĞLU, Lisanslı Makine Değerleme Uzmanı ve Gayrimenkul Değerleme Uzman Yardımcısı İnanet ZEHİRLİOĞLU, Makine Değerleme Uzmanı Harun Ümit YAŞAR, Sorumlu Değerleme Uzmanı Dilek YAŞAR tarafından, ilgili kurum ve kuruluşlardan edinilen bilgiler ve mahallinde yapılan incelemeler sonucunda hazırlanmıştır.

#### **1.4 Değerleme Tarihi**

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

#### **1.5 Dayanak Sözleşmesi**

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

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

Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir faktör oluşmamıştır.

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

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

## **BÖLÜM 2**

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

#### **2.1 Şirket Bilgileri**

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

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

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

#### **2.2 Müşteri Bilgileri**

Nişantaş 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**

<b>Taşınmaz Kimlik No</b>	:	110668214
<b>İli</b>	:	KARAMAN
<b>İlçesi</b>	:	KAZIMKARABEKİR
<b>Bucağı</b>	:	-
<b>Mahallesi</b>	:	EMİNETTİN
<b>Köyü</b>	:	-
<b>Sokağı</b>	:	-
<b>Mevkii</b>	:	ÇİMENBAŞI
<b>Pafta No.</b>	:	-
<b>Ada No.</b>	:	362
<b>Parsel No.</b>	:	16
<b>Yüzölçümü</b>	:	175.395,95 m <sup>2</sup>
<b>Hisse</b>	:	Tam
<b>Niteliği</b>	:	TEK KATLI PREFABRİK BESİHANE VE ARSASI
<b>Maliği</b>	:	GOLDA GIDA SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
<b>Tarihi</b>	:	12/10/2020
<b>Cilt</b>	:	10
<b>Sayfa</b>	:	911
<b>Yevmiye No</b>	:	1919
<b>Edinme Sebebi</b>	:	3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Yüz Ölçüm ve Cins Değişikliği İşlemleri

##### **3.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri**

12.11.2025 tarihinde, saat 15:00 itibarı ile TKGM Portal Hizmetlerinden alınan takbis belgesindeki bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazın tapu kayıtları üzerinde; (Takbis Belgesi Ekte Yer Almaktadır)

##### **Beyanlar Hanesinde;**

-KARATAY TAPU MÜDÜRLÜĞÜ ne 11/11/2019 tarih 2330 sayı ile yetki verilmiştir.

**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 3402 Sayılı Kanunun Ek 1 inci maddesi uygulamasına tabidir şeklinde beyan bulunmakta olup, beyan bölgedeki kadastro düzenlemelerine dair konulmuş olup, terkin edilmiş ve aktif değildir. Ayrıca Karatay Tapu Müdürlüğü ne 11/11/2019 tarih 2330 sayı ile yetki verilmiştir şeklinde beyan bulunmakta olup, Kazımkarabekir Tapu Müdürlüğü dışında da işlem yapılabilmesine dair beyandır. Konu takyidatlar, taşınmazın devredilmesine ilişkin herhangi bir kısıt oluşturmamaktadır.

### **3.3 Gayrimenkulün İmar Bilgileri**

Kazımkarabekir Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemeye göre gayrimenkulün bulunduğu 362 ada 16 parsel, 02.10.2020 onay tarihli 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında, "Tarım ve Hayvancılık" alanı olarak belirlenmiş sınırlar içerisinde yer almaktadır. Emsal;1,00 olacak şekilde yapılaşma koşullarına müsaadelidir.

### **3.4 İmar Durumu**

Kazımkarabekir Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemeye göre gayrimenkulün bulunduğu 362 ada 16 parsel, 02.10.2020 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında, "Tarım ve Hayvancılık" alanı olarak belirlenmiş sınırlar içerisinde yer almaktadır. Emsal;1,00 olacak şekilde yapılaşma koşullarına müsaadelidir. Taşınmazın ada/ parsel bazında konumunun doğruluğu imar krokisi ve CBS Kadastral Uydu Görüntüsü incelenerek tespit edilmiştir.

### **3.5 Ruhsat ve İzinler**

Değerleme konusu taşınmaz tapu kayıtlarında "Tek Katlı Prefabrik Besihane ve Arsası" vasfındadır. Konu parsel için 11.303 m2 alanlı Besihane için verilen 28.12.2010 tarih 33 sayılı yapı ruhsatı, 08.08.2012 tarih 07 sayılı yapı kullanma izin belgesi ve 1229 m2 alanlı Tarımsal amaçlı depo için verilen 17.10.2012 tarih, 13 sayılı yapı ruhsatı incelenmiştir. Parsel üzerinde bulunan ve mahallinde ölçümleri yapılmış olan yapılara ait bila tarihli onaylı mimari projesi incelenmiş olup, proje içerisinde yer alan vaziyet planı ile mahaldeki yapılar örtüşmektedir. Ancak projede ifade edilen alanlar ruhsat ve iskanla ilişkilendirilememekle birlikte, toplam iskan alanı olan 12.532 m<sup>2</sup> yasal olarak nihai değer kapsamına alınmıştır.

Değerleme konusu taşınmaz için 29.12.2018 tarih 2545514 Başvuru, 9ECYPHDT Belge, SCB01000254551401 Barkod numaralı 3194 Sayılı kanunun geçici 16.Maddesi kapsamında verilen yapı kayıt belgesi düzenlenmiştir. Yapı kayıt belgesi parsel üzerindeki 1020 m<sup>2</sup> alan için düzenlenmiş olup ilgili belgeye ilişkin işlemler tamamlanmamıştır. Yapı kayıt belgesine konu alan değerlemede yasal alan kapsamına alınmamıştır.

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

Değerleme konusu taşınmaz son üç yıl içerisinde alım-satımına konu olmamıştır. Yalnızca 12.10.2020 tarihinde 3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Yüz Ölçüm ve Cins Değişikliği İşlemleri ile tescil olmuştur. Taşınmazın son üç yıl içerisinde hukuki durumunda herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir.

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

Değerleme konusu taşınmazın tapu kayıtlarında ipotek bulunduğundan, tapu kayıtları açısından 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 tapu kayıtlarında "Tek Katlı Prefabrik Besihane ve Arsası" vasfındadır. Parsel üzerinde yer alan yapılara ait ruhsat ve iskan belgeleri ile ilişkilendirilememiştir. Bu nedenle mevcut koşullarda 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı "Yapı Denetimi Hakkında Kanun" hükümlerine tabi olsa dahi, yapı denetimi hususunda bilgiye ulaşılamamıştır.

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

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

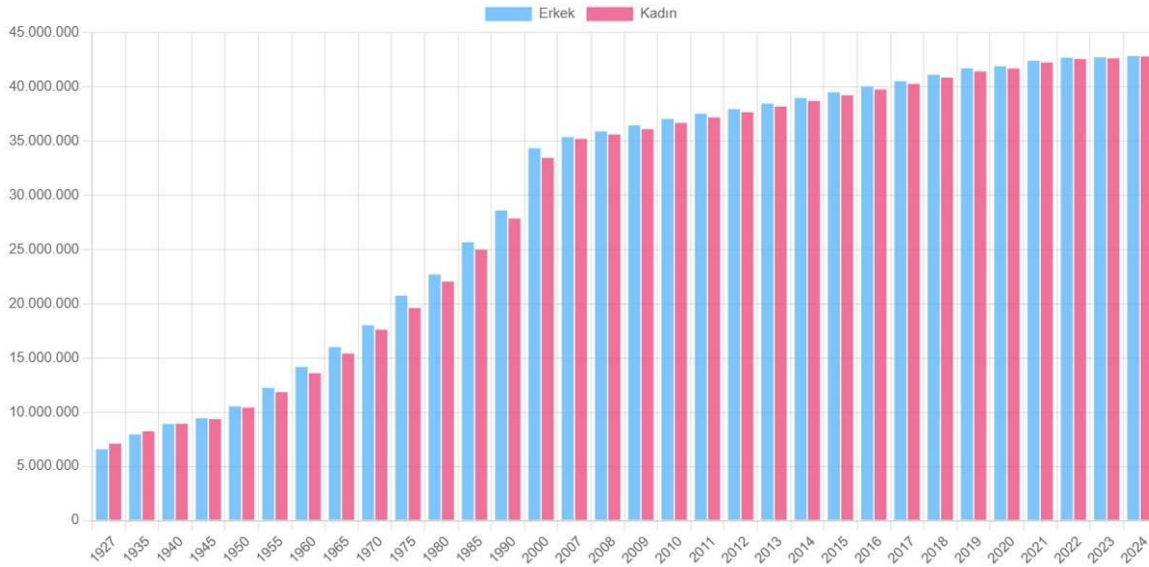
## BÖLÜM 4

### GENEL VE ÖZEL VERİLER

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

##### Demografik Veriler

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

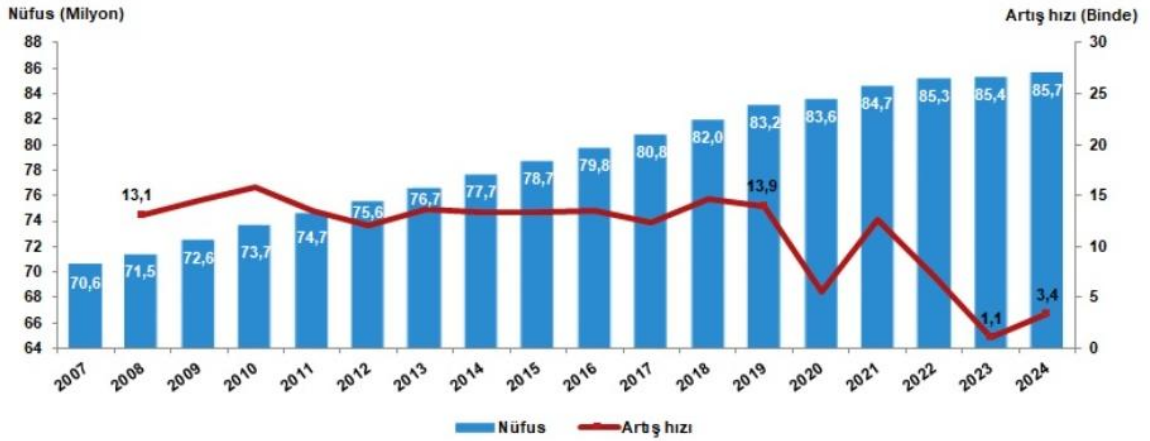


Kaynak: ADNKS

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

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

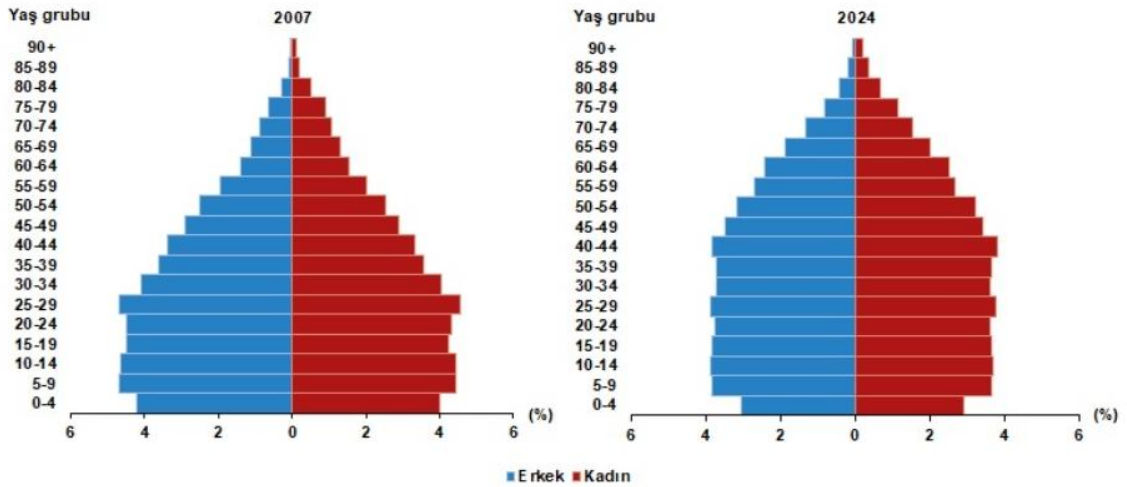
#### Nüfus ve yıllık nüfus artış hızı, 2007-2024



Kaynak: TÜİK

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

#### Nüfus piramidi, 2007, 2024



Kaynak: TÜİK

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Ekonomik Veriler**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

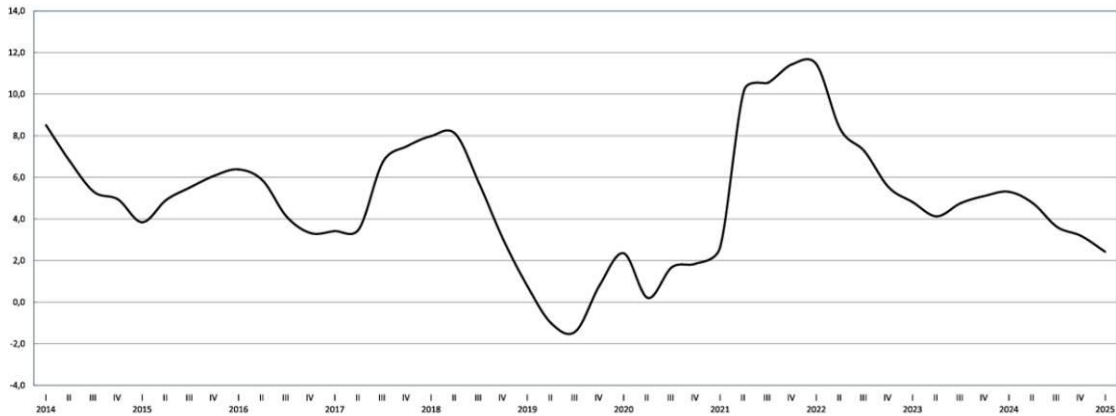
Türkiye, ekonomisine katkı sağlamak amacıyla 2017 yılında yatırım yoluyla vatandaşlık programını başlattı. Program 400.000 \$ 'lık bir gayrimenkul yatırımı karşılığında yabancı yatırımcılara vatandaşlık alma imkanı sunuyor.

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

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



### YILLIKLANDIRILMIŞ GSYH BÜYÜMESİ



Kaynak: TÜİK

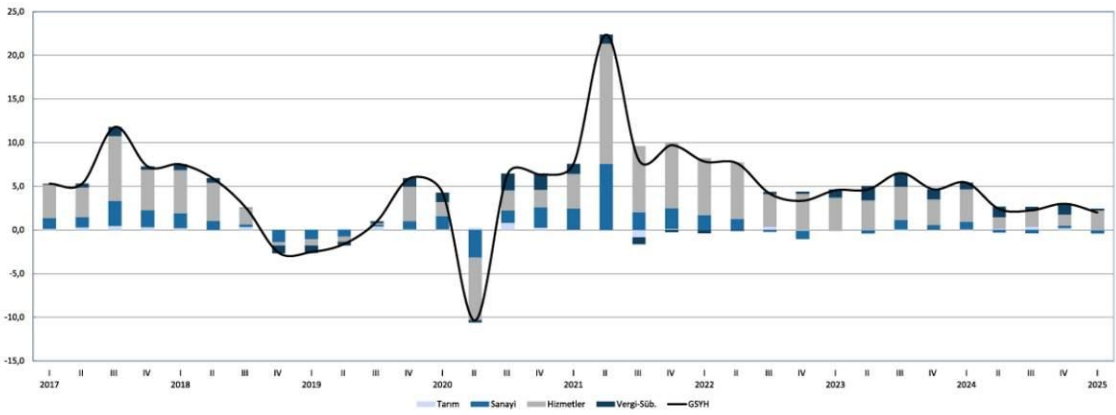
### GSYH Büyüme Oranları (Bir önceki yılın aynı dönemine göre % değişim)

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

Kaynak: TÜİK



### ÜRETİM YÖNTEMİYLE GSYH (BÜYÜMEYE KATKILAR)



Kaynak: TÜİK

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

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

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

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

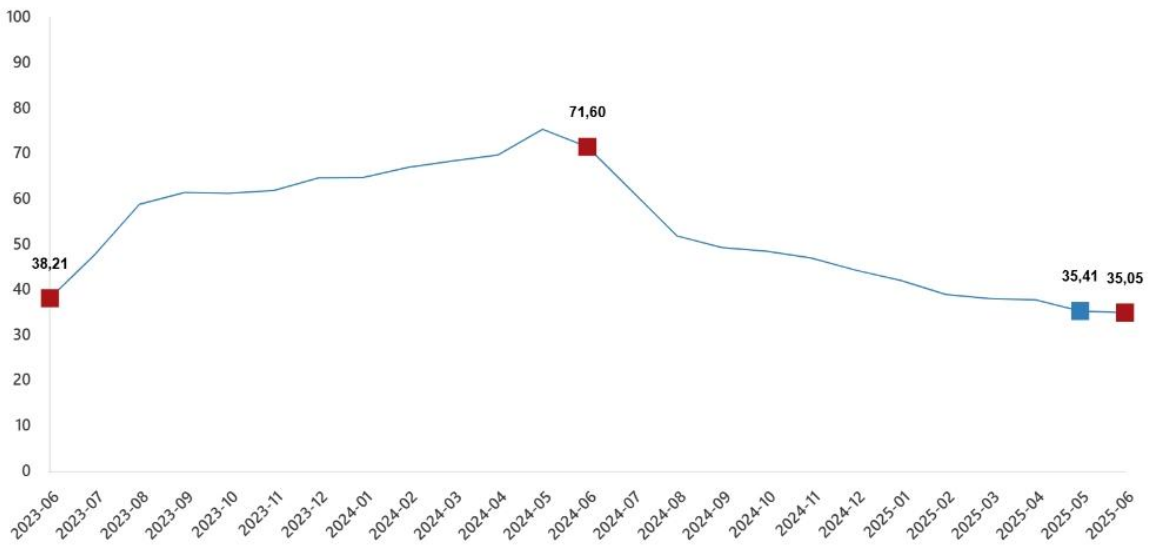
Üretim yöntemine göre cari fiyatlarla hesaplanan gayrisafi yurt içi hasıla (GSYH), 2024 yılında bir önceki yıla göre %63,5 oranında artarak 43 trilyon 410 milyar 514 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Aynı dönemde, zincirlenmiş hacim endeksine göre reel büyüme oranı ise %3,2 olmuştur. 2024 yılı itibarıyla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

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

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

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

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



Kaynak: TÜİK

### **Gayrimenkul Piyasası**

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

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

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

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

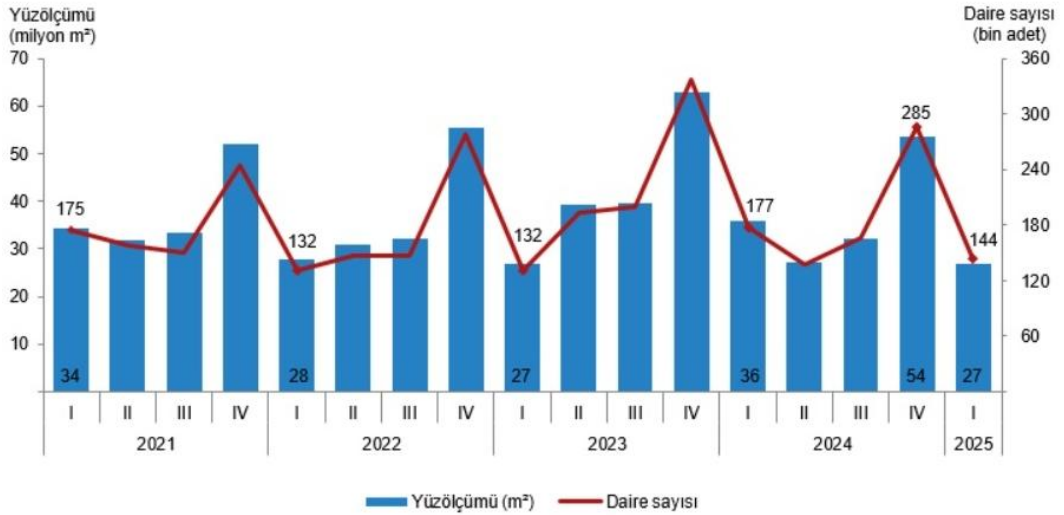
olan sektörün, bu özellikleri itibarı ile pek çok kişinin günlük yaşamına dahi nüfuz ettiği söylenebilir.

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

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

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

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



azaldı.

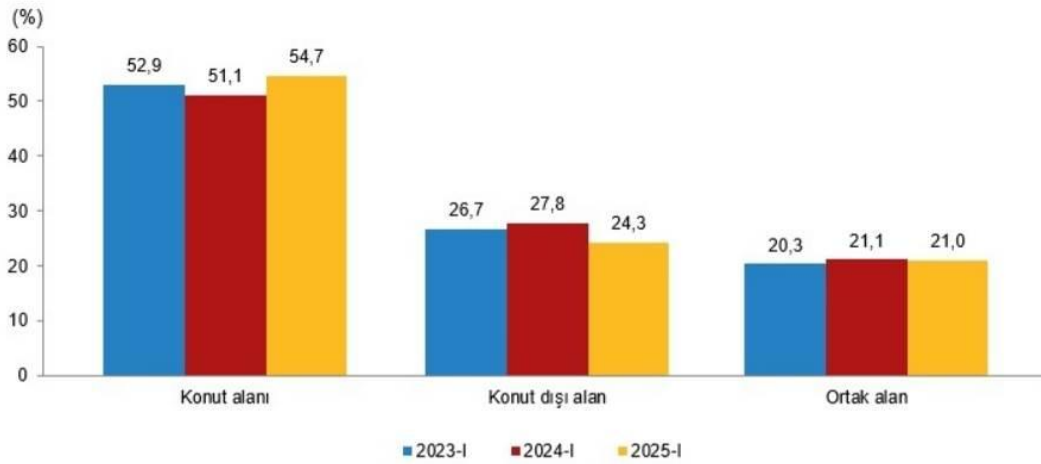
Kaynak: TÜİK

**Yapı ruhsatı istatistikleri, 2023-2025**

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

Kaynak: TÜİK

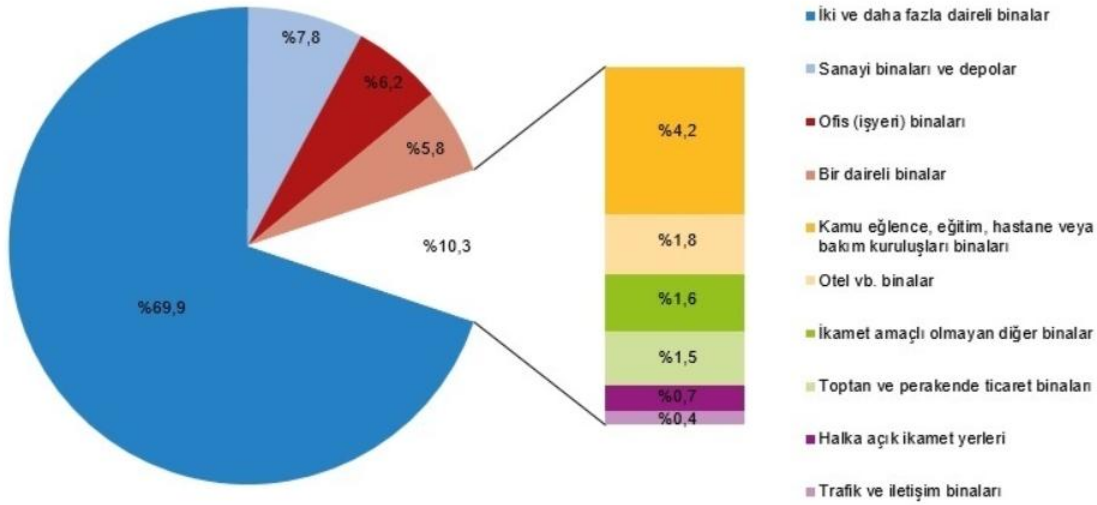
Belediyeler tarafından 2025 yılı I. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen binaların toplam yüzölçümü 27,0 milyon m<sup>2</sup> iken; bunun 14,8 milyon m<sup>2</sup>'si konut, 6,6 milyon m<sup>2</sup>'si konut dışı ve 5,7 milyon m<sup>2</sup>'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

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

Kaynak: TÜİK

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

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



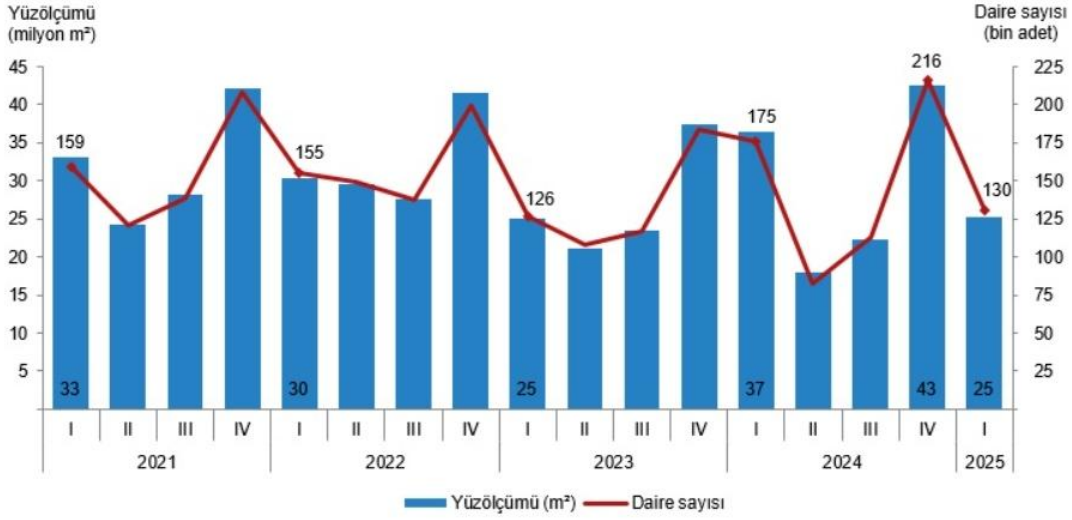
Kaynak: TÜİK

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

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

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

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



azaldı.

Kaynak: TÜİK

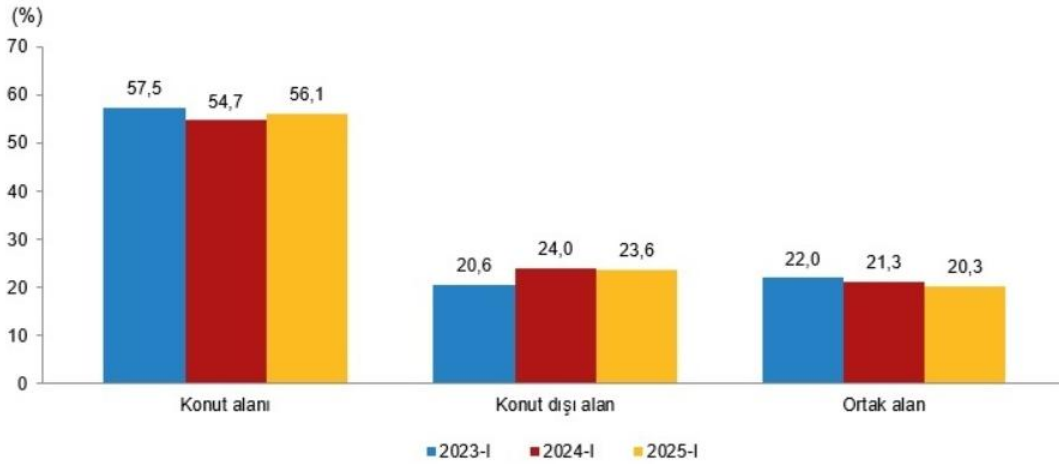
**Yapı kullanma izin belgesi istatistikleri, 2023-2025**

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

Kaynak: TÜİK

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

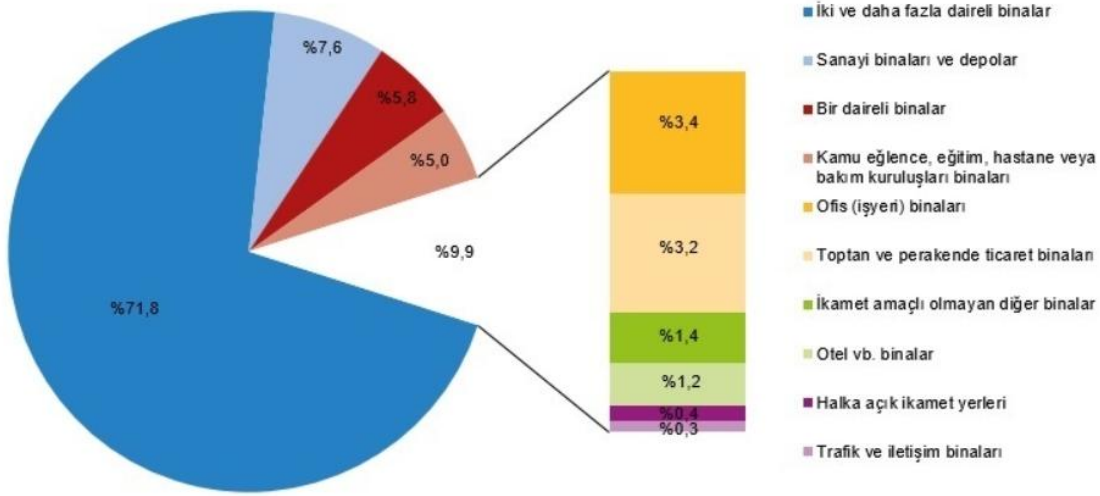
**Yapı kullanma izin belgesine göre konut, konut dışı ve ortak alanların yüzölçümü payları, I. Çeyrek, 2023-2025**



Kaynak: TÜİK

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

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



Kaynak: TÜİK

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

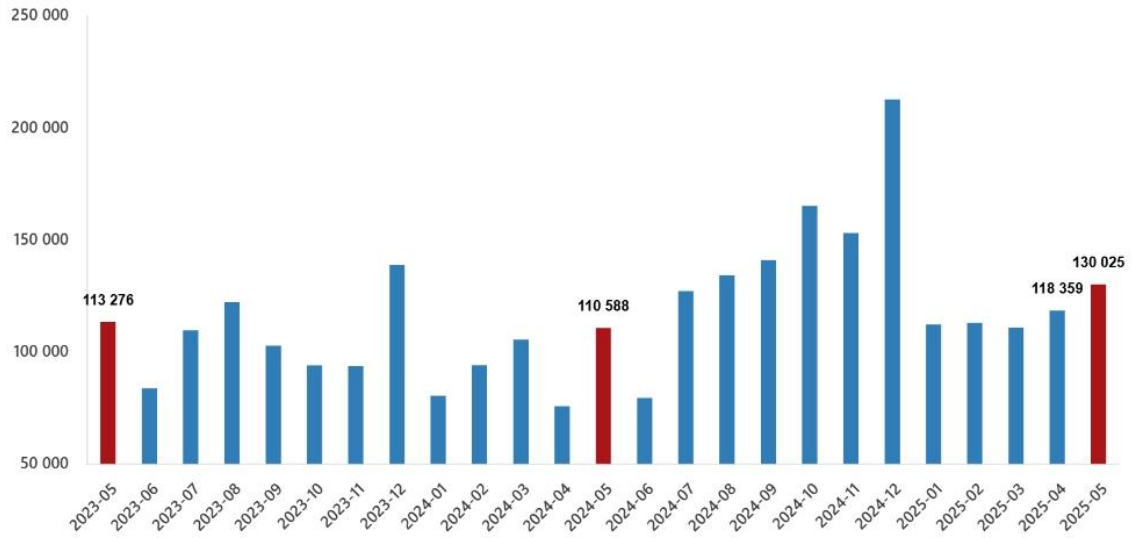
Türkiye genelinde 2021 yılı içerisinde 1.491.856 adet konut satışı yapılmıştır. 2022'nin ilk 9 ayında toplam 1.057.193 konut satılmıştır. 2023 yılında satışlar 1.225.926 adede gerilemiş ve %17,5 oranında düşüş kaydedilmiştir. Ancak 2024 yılında güçlü bir toparlanma yaşanmış; yıl sonunda satış hacmi 1.478.025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

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

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

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

**Konut satışı, Mayıs 2025**  
(Adet)



Kaynak: TÜİK

**Konut satış sayısı, Mayıs 2025**

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

Kaynak: TÜİK

### **Dış ticaret**

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

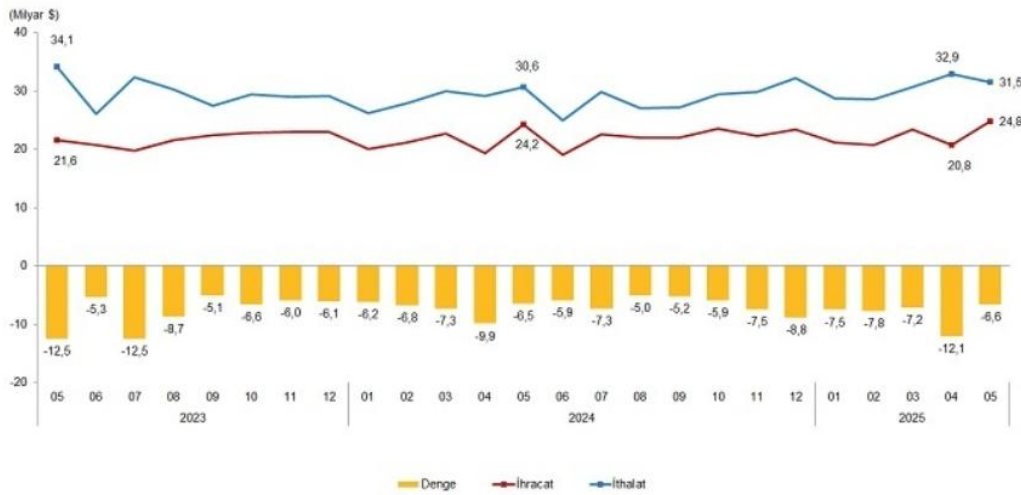
Son yıllarda uygulanan ekonomik reformların bir sonucu olarak, dış ticaretin hacmi ve yapısı önemli ölçüde değişmiştir.

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

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

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

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



Kaynak: TÜİK

## 4.2 Özel Veriler – Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

### 4.2.1 Karaman İli

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

## Yıllara Göre Karaman Nüfusu

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

**Ekonomik Yapı**

**Tarım:** İlimizdeki tarım işletmelerinde çoğunlukla polikültür tarım yapılmaktadır. Entansif tarım yoğun olduğu bu işletmelerde ortalama verim ülke ortalamasının oldukça üstündedir. Özellikle sulama yapılan alanlarda elma bahçesi, şeker pancarı, kuru fasulye, buğday, arpa, mısır, patates, kuru soğan ve çeşitli cins sebze ürünleri deseni oluşturur. İşletmelerin

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

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

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

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

**Hayvancılık:** Karaman'da mera ve çayır 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 km<sup>2</sup> 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 asimetric bir topoğrafya ortaya koyar. Bu asimetric 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

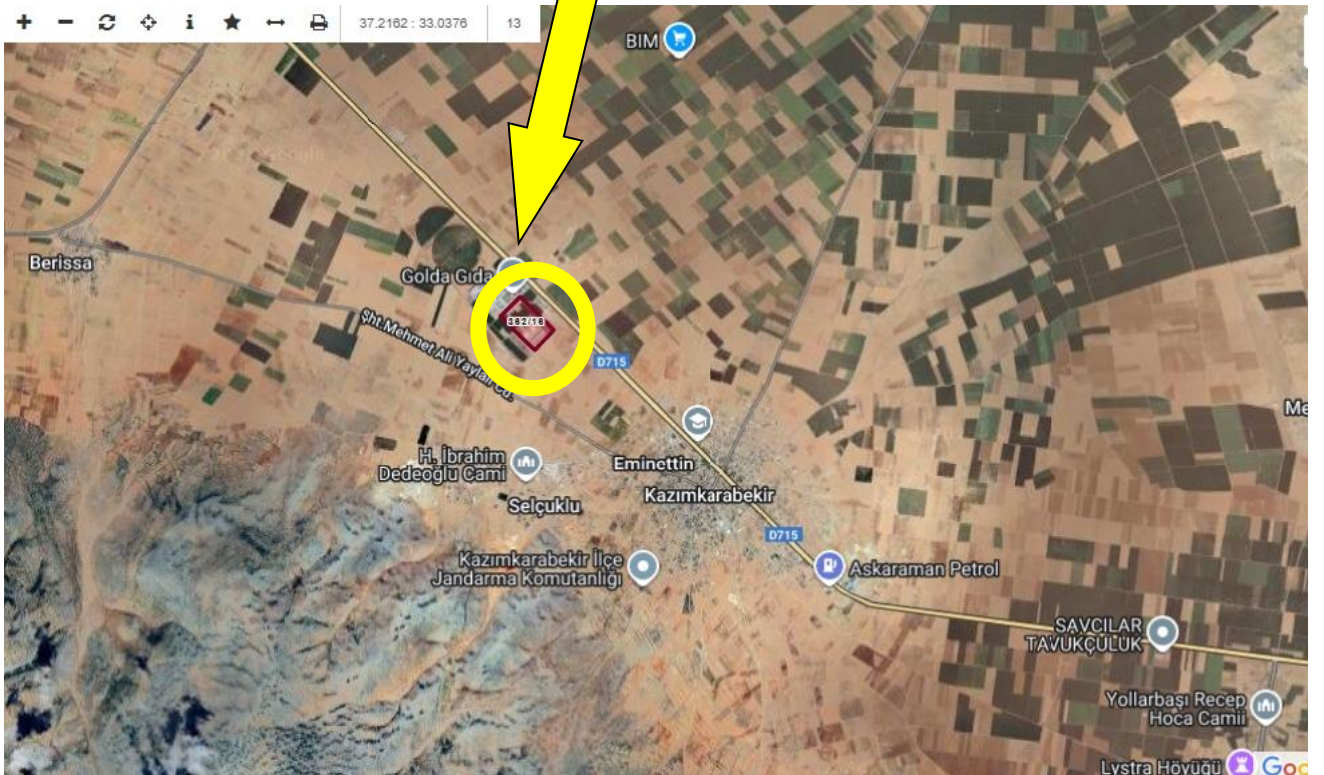
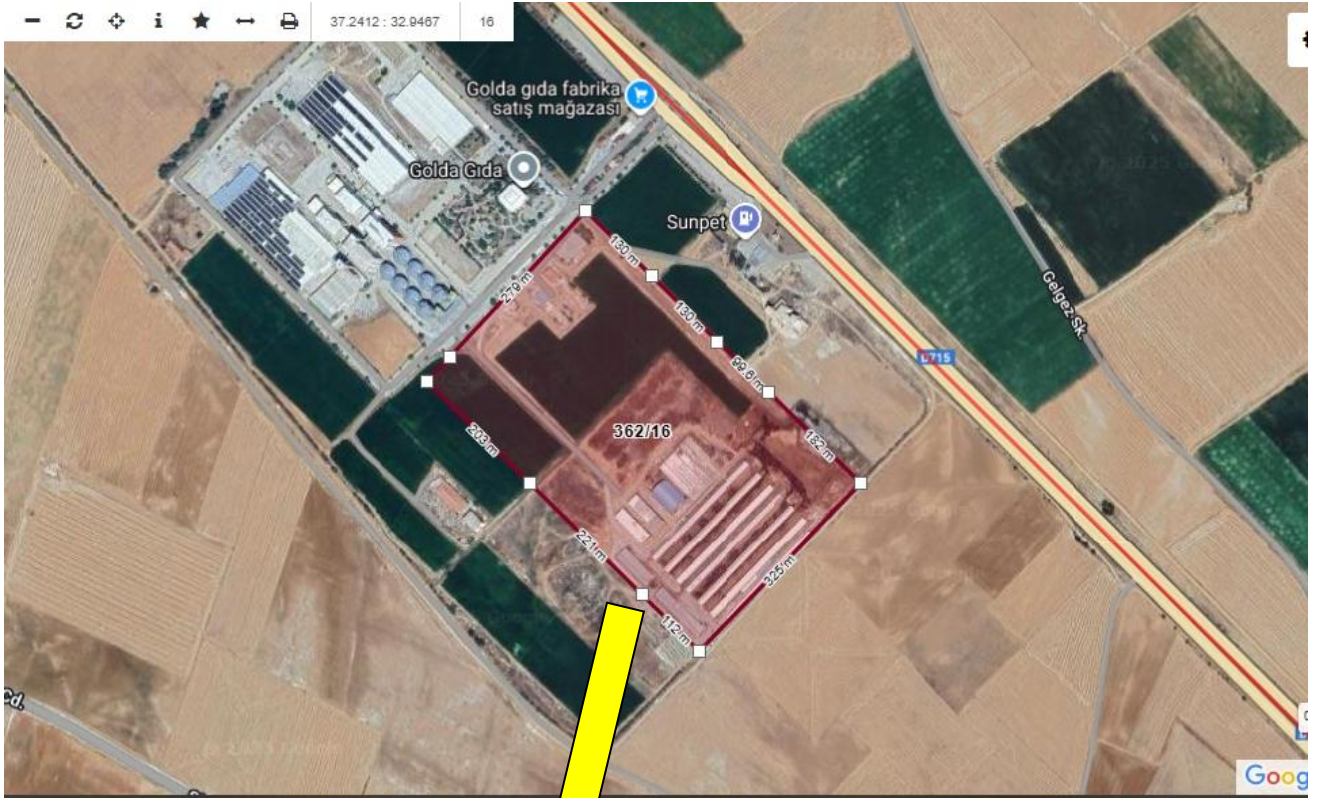
sokmuştur. Dağın güney yamaçlarından doğan yer altı kaynakları Hadim İlçesinden doğarak Güneysınır İlçesine bağlı Habiller ve Göcer köylerinden Akdeniz'e dökülen Göksu nehrine karışmaktadır. İlçenin toplam 6 köyü mevcut olup, nüfus genellikle ilçe merkezinde toplanmıştır. İlçenin yerleşim birimleri; Batıda Özyurt, Akarköy, Kızılkuyu, kuzeybatısında Sinci, Doğusunda Mecidiye ve Karalgazi köyleri vardır. Köylerin ilçeye olan ulaşımı 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	<b>4.683</b>	2.260	2.423
2023	<b>4.710</b>	2.242	2.468
2022	<b>4.531</b>	2.180	2.351
2021	<b>4.404</b>	2.151	2.253
2020	<b>3.956</b>	2.003	1.953
2019	<b>4.328</b>	2.012	2.316
2018	<b>4.407</b>	2.046	2.361
2017	<b>4.344</b>	1.983	2.361
2016	<b>4.479</b>	2.061	2.418
2015	<b>4.320</b>	2.070	2.250
2014	<b>4.302</b>	2.074	2.228
2013	<b>4.278</b>	2.083	2.195
2012	<b>4.266</b>	2.101	2.165
2011	<b>4.324</b>	2.144	2.180
2010	<b>4.414</b>	2.167	2.247
2009	<b>4.608</b>	2.283	2.325
2008	<b>4.784</b>	2.379	2.405
2007	<b>4.349</b>	2.153	2.196

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

Rapora konu taşınmaz, Karaman İli, Kazımkarabekir İlçesi, Eminettin Mahallesi sınırları içerisinde yer alan, Golda Gıda Sanayi Ve Ticaret A.Ş. Mülkiyetindeki 362 ada 16 parsel nolu 175395,95 m2 yüzölçümlü parselde konumlanmaktadır. Konya-Karaman yoluna yakın konumda yer almaktadır. Konya-Karaman karayolu üzerinde Konya iline 85 km, Karaman iline 23 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 taşınmazlara ulaşım, özel araçlarla sağlanabilmektedir.



## **BÖLÜM 5**

### **GAYRİMENKULLERİN FİZİKSEL BİLGİLERİ**

#### **5.1 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Genel Özellikleri**

Karaman İli, Kazımkarabekir İlçesi, Eminettin Mahallesi sınırları içerisinde yer alan, Golda Gıda Sanayi Ve Ticaret A.Ş. Mülkiyetindeki 362 ada 16 parsel nolu 175.395,95 m<sup>2</sup> yüzölçümlü "Tek Katlı Prefabrik Besihane ve Arsası" vasıflı taşınmazdır. Bölgede, altyapı imkânları yetersiz olup değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu bölgenin yakınında su ve elektrik altyapısı mevcuttur. Konu taşınmazın bulunduğu bölgeden Kazımkarabekir – 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 eski Golda lojmanları mevcuttur.

#### **5.2 Gayrimenkulün Katlara Göre İç Mekân İnşaat Özellikleri**

Değerleme konusu taşınmaz tapu kayıtlarında "Tek Katlı Prefabrik Besihane ve Arsası" vasfında olup, tesis içerisinde yaklaşık 750 adet büyükbaş hayvan bulunmaktadır. Rapora konu parsel üzerinde yer alan yapılar tek kattan oluşmaktadır. Değerleme konusu parsel üzerinde, 1.064 m<sup>2</sup> alanlı betonarme sağım hane ve süt depolama merkezi, 1.316 m<sup>2</sup> alanlı betonarme Doğumhane, 982 m<sup>2</sup> alanlı 2 adet betonarme açık yemlik, 1.300 m<sup>2</sup> kullanım alanlı sac kaplı yem deposu, 13.050 (Mahalde toplam 7 adet açık sundurma) m<sup>2</sup> açık sundurma tarzında açık besi ve gezinti alanı, 3.500 m<sup>2</sup> alanlı betonarme silaj çukuru, 260 m<sup>2</sup> ve 50 m<sup>2</sup> alanlı tek katlı 2 adet yağma yapı, 210 m<sup>2</sup> ve 160 m<sup>2</sup> 2 adet sundurma bulunmaktadır. Parsel üzerindeki toplam 840 m<sup>2</sup> alanlı ve parselin kuzey-batısında yer alan yapılar ile, 13.050 m<sup>2</sup> yi kapsayan ve toplam 7 adet gezinti sundurmalarının bir bölümü, iskanda belirtilen toplam alan 12.532 m<sup>2</sup> olduğu için değerlendirme kapsamı dışında tutulmuştur. Nihai olarak yasal kapsama alınan bölümler; 1.064 m<sup>2</sup> alanlı betonarme sağım hane ve süt depolama merkezi, 1.316 m<sup>2</sup> alanlı betonarme Doğumhane, 982 m<sup>2</sup> alanlı 2 adet betonarme açık yemlik, 1.300 m<sup>2</sup> kullanım alanlı sac kaplı yem deposu, açık gezinti alanının ise ~6.800 m<sup>2</sup> lik bölümüdür. Silaj deposu vaziyet planında yer almakta olup, harici ve müteferrik olarak yasal kapsama alınmıştır.

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

Değerleme konusu parsel üzerinde, 1.064 m<sup>2</sup> alanlı betonarme sağım hane ve süt depolama merkezi, 1.316 m<sup>2</sup> alanlı betonarme Doğumhane, 982 m<sup>2</sup> alanlı 2 adet betonarme açık yemlik, 1.300 m<sup>2</sup> kullanım alanlı sac kaplı yem deposu, 13.050 m<sup>2</sup> açık sundurma tarzında açık besi ve gezinti alanı, 3.500 m<sup>2</sup> alanlı betonarme silaj çukuru, 260 m<sup>2</sup> ve 50 m<sup>2</sup> alanlı tek katlı 2 adet yağma yapı, 210 m<sup>2</sup> ve 160 m<sup>2</sup> 2 adet sundurma bulunmaktadır. Yapıların konumlu olduğu parsel geometrik olarak dikdörtgen olup, topografik olarak düz bir yapıya sahiptir.

## **BÖLÜM 6**

### **MAKİNE&TECHİZAT DEĞERLEME**

#### **6.1.KULLANILAN DEĞER TANIMLARI**

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

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

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

##### **1.2.Düzenli Likiditasyon Değeri**

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

##### **1.3.Zorunlu Likiditasyon Değeri / Tasfiye Değeri**

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

#### **6.2. ÇALIŞMADA KULLANILAN YÖNTEM**

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

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

##### **2.1.Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı**

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

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

## 2.2.Maliyet Oluşumları Yaklaşımı

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

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

## 2.3.Gelir İndirgeme Yaklaşımı

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

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

## 6.3. KULLANILAN VARSAYIM

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

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

### **Unsurları:**

Yer : Bulunduğu işletmede monteli halde üretime devam etmesi halinde,

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

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

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

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

#### **6.4. DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN UNSURLARDAN BAZILARI**

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

#### **6.5. Makine & Teçhizat Nihai Değer Takdiri**

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

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

Değerleme çalışmasında makinelerin kalan ekonomik ve faal ömürlerinin varlığı, fiziksel ve fonksiyonel yıpranmaları, kıymet takdiri yapılacak tesisin aktiviteli bir alan içinde bulunup bulunmaması, hammaddeye yakınlığı, transport maliyeti, yakın çevrede aynı işi yapan tesis olup olmadığı, montajda kullanılmış olan malzeme ve işçiliklerin cins ve kaliteleri, kullanım alanının verimi, piyasa ihtiyaçlarına uygunluğu, çevredeki diğer tesislerle olan farklılıkları, üretim miktarları, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, tesisin yaşı, tesiste kullanılan ekipmanların teknolojisi, tesisin kapasitesi, makine ve ekipmanların çalışır durumda olup olmaması, işgücü yükü, demontaja uygun olup olmadığı, kullanılan malzeme, korozyona dayanıklılık, geçen zaman içindeki bakım maliyetleri, bakımlarının yapılıp yapılmadığı, yedek parça temininin zorluğu, kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak detaylı piyasa araştırması yapılmış olup mevcut firmaya kayıtlı makine ve teçhizat için bulunan değer olan **20.350.000,00 TL (Yirmimilyonüçyüzellibin-Türk Lirası)** nihai sonuç olarak takdir edilmiştir.

362 ada 16 No'lu Parsel İçin Makine Teçhizat Değeri; **20.350.000,00 TL** Takdir edilmiştir. (Bu değer KDV hariç değerdir.)

1 USD : 42,5102 TL: 478.709 USD

1 EURO: 49,5241 TL: 410.911 EURO

KDV DAHİL : % 20; KDV DAHİL DEĞERİ; **24.420.000,00 -TL,**  
**(Yirmidörtmilyondörtüzyirmibin-Türk Lirası)**

1 USD : 42,5102 TL: 564.876 USD

1 EURO: 49,5241 TL: 484.875 EURO

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

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

1 USD : 42,5102 TL

1 EURO: 49,5241 TL

**MAKİNE&TEÇHİZATIN SİGORTALAMAYA ESAS RAYİÇ SİGORTA DEĞERİ : 20.350.000,00 TL**

**MAKİNE&TEÇHİZATIN SİGORTALAMAYA ESAS YENİ İKAME RAYİÇ SİGORTA DEĞERİ : 27.600.000,00 TL**

## **BÖLÜM 7**

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

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

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

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

Değerleme konusu taşınmazın imar koşulları ve tapu vasfı dikkate alındığında, imar koşullarına ve vasfına uygun olan tarımsal nitelikli tesis ve hayvancılık kullanımının en etkin ve verimli kullanımına uygun olduğu düşünülmektedir.

## **BÖLÜM 8**

### **GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER**

#### **8.1 Olumlu ve Olumsuz Etkenler**

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

- Düz arazi yapısına sahip olması
- 1/1000 Ölçekli İmar Planı kapsamına alınmış, uygulaması tamamlanmış net parsel olması
- Karaman il merkezine ve Kazım Karabekir ilçe merkezine yakın konumda olmaları

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

- Bölgede yapılaşmanın seyrek olması
- Konu taşınmaz üzerinde yer alan yapıların ruhsat ve iskan belgeleri ilişkilendirilememesi
- Konu taşınmazın bulunduğu bölgede benzer niteliklerde çok sayıda boş parselin bulunması
- Taşınmazın yer aldığı bölgede, müteahhit taleplerinin oluşmamış, talep oluşması için üretilmiş konut imarlı parsellerin seyrek olması

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **BÖLÜM 9**

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

#### **9.1 Değerlemede Kullanılan Yöntemler**

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

##### **9.1.1 Pazar Yaklaşımı**

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

##### **9.1.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı**

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

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

##### **9.1.3 Maliyet Yaklaşımı**

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

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

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

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

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

## 9.2 Değerleme Çalışmasında Seçilen Değerleme Yöntemleri ve Analizi

Taşınmazın bulunduğu bölgede, değerlendirme konusu "TEK KATLI PREFABRİK BESİHANE VE ARSASI" vasıflı taşınmazın arsası için emsal teşkil edecek yeterli sayıda arsa ve tarla vasıflı gayrimenkulün bulunması sebebiyle "Pazar Yaklaşımı" ve üzerinde bulunan yapılar için "Maliyet Yaklaşımı" yöntemleri kullanılmıştır. Değerleme çalışmasında ülkemizde kabul görmüş, Değerleme Standartları kapsamında yer alan Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı (bu yaklaşım kapsamında "Emsal Analizi") ve Maliyet Yaklaşımı (Arsa değeri için emsal veriler ve üzerindeki yapılar için maliyet esaslı ile) yöntemleri kullanılmış olup, değerlendirme çalışmasındaki tüm uygulamalar, 31.08.2019 tarih, 30874 sayılı ve Resmi Gazetede yayınlanmış Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3) eki; EK-1 "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Unsurlar" kapsamında yapılmıştır.

### 9.2.1 Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı

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

EMSAL NO	CİNSİ	AÇIKLAMA	ALANI	İSTENİLEN DEĞER	ÖNGÖRÜLEN DEĞER	BİRİM DEĞER	ŞEREFİYE DÜZELTMESİ	KONUM AVANTAJI	DÜZELTİLMİŞ BİRİM DEĞER	BİLGİ VEREN
1	ARSA	Değerleme konusu taşınmaza yakın, taşınmazın yaklaşık 1700m batısında bulunan Konya-Karaman Yoluna 2.parsel konumunda, 361 ada 6 parselde bulunan, Sanayi Alanı imarlı 1,20 emsal yapılaşma koşuluna sahip 10.419 m2 arsa için 13.600.000 TL bedel talep edilmektedir. Emsal taşınmazın Konya Yoluna 2.parsel olması sebebi ile şerefiyesi düşük, yüz ölçümünün küçük olması sebebi ile birim değeri yüksektir.	10.419,00	13.600.000,00	12.240.000,00	1.174,78	0,85	0,9	₺898,70	İSTANBUL EMLAK 5334751142
2	ARSA	Değerleme konusu taşınmaza yakın, taşınmazın yaklaşık 1000m doğusunda bulunan Konya-Karaman Yoluna 5.parsel ve Sanayi Bölgesi 8.Cadde cepheli konumunda, 364 ada 15 parselde bulunan, Sanayi Alanı imarlı benzer yapılaşma koşuluna sahip 5.579 m2 arsa için 8.500.000 TL bedel talep edilmektedir. Emsal taşınmazın Konya Yoluna 5.parsel olması sebebi ile şerefiyesi düşük, yüz ölçümünün küçük olması sebebi ile birim değeri yüksektir.	5.579,00	8.500.000,00	7.650.000,00	1.371,21	0,75	0,8	₺822,73	TEKNOPOL EMLAK 5332814451

3	ARSA	Değerleme konusu taşınmazın yakın, taşınmazın yaklaşık 1500m batısında bulunan Konya-Karaman Yoluna 3.parsel konumunda, 360 ada 20 parselde bulunan, Sanayi Alanı imarlı benzer yapılaşma koşuluna sahip 4.403 m2 alanlı arsa üzerinde 1336m2 hisse için 1.800.000 TL bedel talep edilmektedir. Emsal taşınmazın Konya Yoluna 3.parsel ve hisseli mülkiyet olması sebebi şerefiyesi düşük, yüz ölçümünün küçük olması sebebi ile birim değeri yüksektir.	1.336,00	1.800.000,00	1.620.000,00	1.212,57	0,85	0,9	₺927,62	KONYA EMLAK PAZARI 5336529694
4	ARSA	Değerleme konusu taşınmazın yakın, taşınmazın yaklaşık 1000m doğusunda bulunan Konya-Karaman Yoluna 3.parsel konumunda, 364 ada 8 parselde bulunan, Sanayi Alanı imarlı 1,20 emsale sahip 13.070 m2 alanlı arsa için 16.750.000 TL bedel talep edilmektedir. Emsal taşınmazın Konya Yoluna 3.parsel olması sebebi şerefiyesi düşük, yüz ölçümünün küçük olması sebebi ile birim değeri yüksektir.	13.070,00	16.750.000,00	15.500.000,00	1.153,40	0,85	0,9	₺882,35	TUANA GAYRİMENKUL 5495428226
5	ARSA	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede faaliyet gösteren emlak ofisi yetkilisi ile yapılan görüşmelerde sanayi imarlı parsellerin 1200-1500 TL/m2 bedel ile satılabileceği, hayvancılık lejantlı parsellerin 850-900 TL/m2 dolaylarında satılabileceği beyan edilmiştir.	1,00	1.500,00	1.200,00	1.200,00	0,9	0,85	₺918,00	TUANA GAYRİMENKUL 5495428226

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

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

\*\*362 ada 16 parselin iç kısımda yer alması ve alanının oldukça büyük olması değerini olumsuz yönde etkilemiştir. Bu bağlamda, hesaplanan değer de aşağıdaki tabloda yer almaktadır. Bu bağlamda ulaşılan değer taşınmazın yalnızca parsel değeri olup, sonuç değerine ulaşabilmek için Maliyet Yaklaşımı kullanılmıştır.

ADA NO	PARSEL NO	YÜZ ÖLÇÜMÜ (M <sup>2</sup> )	BİRİM DEĞER (TL/M <sup>2</sup> )	DEĞER (TL)
362	16	175.395,95	900,80	157.996.671,76
TOPLAM DEĞER				157.996.671,76
YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER				₺158.000.000,00

### 9.2.1.2 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Karaman İli Karabekir İlçesinde taşınmaza emsal olabilecek kiralık yada satılık endüstriyel tarım hayvancılık tesisi bulunmamaktadır. Çevre köylerde kiralık ruhsatsız inşaat edilmiş kerpiç ahır yapıları emsal olarak kabul edilmemiştir. Taşınmaza emsal olabilecek en yakın endüstriyel büyükbaş hayvan çiftliği Ayrancı İlçesinde yer almaktadır.

Değerleme konusu taşınmaz imar planında "Tarım ve Hayvancılık" alanı lejantlı, Emsal:1 toplam 175.395,95 m2 yapılaşma hakkı bulunmaktadır. Bölgede imarlı parsellerde tarla olarak kullanılmaktadır. Tarlalar icar yöntemi ile kiralanmakta, bölgede tarla-arsa ve tarım hayvancılık tesisleri için sağlıklı kira piyasası oluşmamıştır.

Emsal 1): SERYAPI GAYRİMENKUL & İNŞAAT -- 0 (534) 205 05 25

Taşınmazların bulunduğu bölgede faaliyet gösteren emlak ofisi ile yapılan görüşmelerde bölgede satılık/kiralık hayvancılık tesisinin yer almadığı, bölgede yer alan imarlı arsaların dahil yapılaşmanın seyrek olması sebebiyle sürülerek ekim yapıldığı beyan edilmiştir. Bu sebeple bölgede arsa / tarla ayrımı yapılmaksızın 2.500 m2 tarla/arsanın yıllık 1.500 TL dolaylarında kiralandığı/icara verildiği beyan edilmiştir.

Emsal 2): KLL GAYRİMENKUL -- 0 (532) 747 82 42 Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu ilçede satılık/kiralık çiftlik emsaline ulaşamamış olup, Ayrancı ilçesi, Ağızboğaz köyünde 149 ada 11 parselde yer alan 95.931 m2 tarla alanlı, 3000 m2 kapalı alana sahip, çoban evi, bakıcı evi bulunan, 3000 küçük baş ve 400 büyükbaş kapasiteli çiftlik 60.000.000 TL bedel ile pazarlanmaktadır. Emsalin pazarlık sonrası 50.000.000 TL bedelle satılabileceği tahmin edilmektedir. Yapılan görüşmelerde kiralık düşünülmediği, satış öncelik olduğu, ancak kısa vade(6 Ay-1 Yıl) kiralanması durumunda yıllık peşin alınmak suretiyle 100.000 TL/Ay bedel ile kiralanabileceği beyan edilmiştir. (33,33 TL/m2/ay)

Bilgi: Taşınmazın maliki GOLDA ile yine BERA Holding grup şirketlerinden KOMAL A.Ş. ile aylık 150.000 TL bedel üzerinden kira sözleşmesi olduğu şifahi olarak öğrenilmiştir. Bu bedelin, özel değeri ihtiva ettiği, bölge piyasa değerlerini yansıtmadığı düşünülmektedir. Bu nedenle bu kira değeri dikkate alınmamıştır.

Taşınmazın toplam 12.444 m2 yasal brüt alanının 33,33 TL/m2 aylık birim fiyattan, kira bedelinin 415.000 TL/ay olabileceği öngörülmektedir.

**Kira Değeri: 12.444 m2 x 33.33 TL/m2/ay= ~415.000 TL/ay**

## 9.2.2 Gelir Yaklaşımı

### 9.2.2.1 Nakit Gelir Akımları Analizi

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

### 9.2.2.2 Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

Taşınmaza emsal olabilecek yapıların yaklaşık amortisman süresi 500 ay civarındadır. 500 ay amortisman süresinin ticari gayrimenkul yatırımı için fizibil bulunmamıştır. Karaman İlinde ve çevre illerde tarım hayvancılık tesisleri mülk sahipleri tarafından işletilmektedir. Bölgede sağlıklı kira piyasası oluşmamıştır.

Taşınmazın, sadece Emsal 2 ile 500 ay amortisman süresi olacağı kanaatine ulaşmak zordur. Bu nedenle "Direkt Kapitalizasyon Yöntemi" değer oluşumuna gidecek bir yöntem olarak kabul edilmemiştir.

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

Maliyet Yaklaşımı kapsamında, Pazar Yaklaşımı ile ulaşılan parsel değeri ve üzerindeki yapı ve harici müteferrik işler maliyet esasınca hesaplamalara dahil edilmiştir. Parsel üzerindeki toplam 840 m<sup>2</sup> alanlı ve parselin kuzey-batısında yer alan yapılar ile 13.050 m<sup>2</sup> yi kapsayan ve toplam 7 adet gezinti sundurmalarının bir bölümü, iskanda belirtilen toplam alan 12.532 m<sup>2</sup> olduğu için değerlendirme kapsamı dışında tutulmuştur. Nihai olarak yasal kapsama alınan bölümler; 1.064 m<sup>2</sup> alanlı betonarme sağım hane ve süt depolama merkezi, 1.316 m<sup>2</sup> alanlı betonarme Doğumhane, 982 m<sup>2</sup> alanlı 2 adet betonarme açık yemlik, 1.300 m<sup>2</sup> kullanım alanlı sac kaplı yem deposu, açık gezinti alanının ise ~6.800 m<sup>2</sup> lik bölümüdür. Silaj deposu vaziyet planında yer almakta olup, harici ve müteferrik olarak yasal kapsama alınmıştır.

ADA NO	PARSEL NO	YÜZ ÖLÇÜMÜ (M <sup>2</sup> )	BİRİM DEĞER (TL/M <sup>2</sup> )	DEĞER (TL)
362	16	175.395,95	900,80	157.996.671,76
TOPLAM DEĞER				157.996.671,76
YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER				₺158.000.000,00

SIRA NO	MEVCUT YAPI	MİMARİ PROJE	YAPI RUHSATI	VAZİYET PLANINA İŞLİ Mİ	YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ	YAPI SINIFI	MEVCUT BRÜT ALANI (m <sup>2</sup> )	YASAL BRÜT ALANI (m <sup>2</sup> )	YAPININ BİRİM MALİYETİ (TL/m <sup>2</sup> )	İNŞAAT TAMAMLANMA ORANI %	1-(YIPRANMA ORANI YÜZDESİ)	MEVCUT DURUM DEĞERİ (TL)	YASAL DURUM DEĞERİ (TL)
1	SAĞIMHANE	VAR	VAR	EVET	VAR	2/B	1064	1064	10200	100	0,75	8.139.600,00	8.139.600,00
2	DOĞUMHANE	VAR	VAR	EVET	VAR	2/B	1316	1316	10200	100	0,75	10.067.400,00	10.067.400,00
3	YEMLİK	VAR	VAR	EVET	VAR	2/B	1964	1964	10200	100	0,75	15.024.600,00	15.024.600,00
4	YEM DEPOSU	YOK	VAR	YOK	VAR	2/B	1300	1300	10200	100	0,75	9.945.000,00	9.945.000,00
5	AÇIK GEZİNTİ/PADOK	VAR	VAR	EVET	VAR	1/C	13050	6800	3300	100	0,75	32.298.750,00	16.830.000,00
6	ŞİLAJ + YER ALTI DÜZEN (HARİCİ İŞLER)											4.560.000,00	4.990.000,00
<b>TOPLAM ALAN</b>							<b>18.694,00</b>	<b>12.444,00</b>		<b>TOPLAM DEĞER</b>		<b>80.035.350,00</b>	<b>64.996.600,00</b>
											<b>80.040.000,00</b>	<b>65.000.000,00</b>	

<b>TESİSİN YASAL DURUM TAŞINMAZ (ARSA+YAPI) DEĞERİ (TL)</b>	<b>223.000.000,00</b>
<b>TESİSİN MEVCUT DURUM TAŞINMAZ (ARSA+YAPI) DEĞERİ (TL)</b>	<b>238.040.000,00</b>

<b>TESİSİN TOPLAM DEĞERİ (TL)</b>		
	<b>YASAL</b>	<b>MEVCUT</b>
<b>ARSA DEĞERLERİ TOPLAMI</b>	<b>158.000.000,00</b>	<b>158.000.000,00</b>
<b>YAPI DEĞERLERİ TOPLAMI</b>	<b>65.000.000,00</b>	<b>80.040.000,00</b>
<b>MAKİNE&amp;TEÇHİZAT, TAŞIT VE DEMİRBAŞ DEĞERLERİ TOPLAMI</b>	<b>20.350.000,00</b>	<b>20.350.000,00</b>
<b>TESİSİN TOPLAM DEĞERİ</b>	<b>243.350.000,00</b>	<b>258.390.000,00</b>

### 9.3 Kullanılan Değerleme Yöntemleri ve Seçilme Nedenleri ile Kullanılmayanların Seçilmeme Nedenleri

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

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

## **BÖLÜM 10**

### **ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ**

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

- İlgili Tapu, Kadastro müdürlükleri ve Belediye gibi kurumların yetkililerinden elde edilen bilgi ve belgelerden istifade edilmiştir.
- Ayrıca bölgeyi iyi bilen emlak alım-satım işleri yapan kişiler ve satış yapan mülk sahipleri ile yapılan görüşmelerden edinilen bilgiler ışığında yapmış olduğumuz değerlendirme çalışmalarımızdan edinilmiş bilgi ve tecrübelerden de istifade edilmiştir.
- Konu parsel üzerinde yer alan yapıların bir bölümünün yasallığı teyit edilemediğinden, yasal değer kapsamına ve sonuç değer kapsamına alınmamıştır. Yasal durumu teyit edilememiş yapılarla birlikte hesaplanan "Mevcut Duru Değeri" hesap tablosunda yer almaktadır.
- Yapmış olduğumuz kabul ve hesaplamalardan elde edilen verilerin bir arada incelenmesi neticesinde, değerlendirme konusu gayrimenkulün günümüz piyasa koşullarında KDV Hariç değeri ve KDV dahil değeri ayrı ayrı hesap edilmiştir.
- Taşınmazın değer takdiri, Pazar Yaklaşımı ile arsa değerine, Maliyet Yaklaşımı ile sonuç değere ulaşıldığından, değerlendirme yöntemlerinde herhangi bir uyumlaştırma yapılmamıştır.

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

Raporda yer almayan asgari bilgi bulunmamaktadır.

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

Değerleme yapılan taşınmaz için son 3 yıl içerisinde şirketimiz tarafından 19.11.2022 tarih ve 2022.BR.61 rapor numaralı, 04.12.2023 tarih ve 2023.BR.34 rapor numarası ile değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

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

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

bölgülerinin 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.

### **10.5 KDV Oranları**

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

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

Taşınmazın tapu kayıtlarında 3402 Sayılı Kanunun Ek 1 inci maddesi uygulamasına tabidir şeklinde beyan bulunmakta olup, beyan bölgedeki kadastro düzenlemelerine dair konulmuş olup, terkin edilmiş ve aktif değildir. Ayrıca Karatay Tapu Müdürlüğü ne 11/11/2019 tarih 2330 sayı ile yetki verilmiştir şeklinde beyan bulunmakta olup, Kazımkarabekir Tapu Müdürlüğü dışında da işlem yapılabilmesine dair beyandır. Konu takyidatlar, taşınmazın devredilmesine ilişkin herhangi bir kısıt oluşturmamaktadır.

## **BÖLÜM 11**

### **SONUÇ**

#### **11.1 Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi**

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

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

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

<b>TESİSİN TOPLAM DEĞERİ (TL)</b>		
	<b>YASAL</b>	<b>MEVCUT</b>
<b>ARSA DEĞERLERİ TOPLAMI</b>	<b>158.000.000,00</b>	<b>158.000.000,00</b>
<b>YAPI DEĞERLERİ TOPLAMI</b>	<b>65.000.000,00</b>	<b>80.040.000,00</b>
<b>MAKİNE&amp;TEÇHİZAT, TAŞIT VE DEMİRBAŞ DEĞERLERİ TOPLAMI</b>	<b>20.350.000,00</b>	<b>20.350.000,00</b>
<b>TESİSİN TOPLAM DEĞERİ</b>	<b>243.350.000,00</b>	<b>258.390.000,00</b>

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

<b>362 ADA 16 PARSEL YASAL DURUM DEĞERİ</b>			
<b>DOLAR KURU (\$)</b>	<b>42,5102</b>		
<b>EURO KURU (€)</b>	<b>49,5241</b>		
<b>PARA BİRİMİ</b>		<b>DOLAR (\$)</b>	<b>EURO(€)</b>
<b>TOPLAM GAYRİMENKUL DEĞERİ (TL)</b>	<b>243.350.000</b>	<b>5.724.508</b>	<b>4.913.769</b>
(İkiyüzkırkküçmilyonüçyüzellibin-Türk Lirası)			
<b>TOPLAM MAKİNE DEĞERİ (TL)</b>	<b>20.350.000</b>	<b>478.709</b>	<b>410.911</b>
(Yirmimilyonüçyüzellibin-Türk Lirası)			
<b>TOPLAM TESİS DEĞERİ (TL)</b>	<b>263.700.000</b>	<b>6.203.217</b>	<b>5.324.680</b>
(İkiyüzaltmışüçmilyonyediüzbün.-Türk Lirası)			
<b>KDV'li (%20) GAYRİMENKUL DEĞERİ (TL)</b>	<b>292.020.000</b>	<b>6.869.410</b>	<b>5.896.523</b>
(İkiyüzdoksanikimilyonyirmibin-Türk Lirası)			
<b>KDV'li (%20) MAKİNE DEĞERİ (TL)</b>	<b>24.013.000</b>	<b>564.876</b>	<b>484.875</b>
(Yirmidörtmilyononüçbin-Türk Lirası)			
<b>KDV'li (%20) TESİS DEĞERİ (TL)</b>	<b>311.166.000</b>	<b>7.319.796</b>	<b>6.283.123</b>
(Üçyüzonbirmilyonyüzaltmışaltıbin-Türk Lirası)			

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

Gayrimenkul projesi bu raporun konusu değildir.

İş bu rapor 03.12.2025 tarihinde 96 sayfa olarak hazırlanmış olup durumu ve kanaatimizi ifade eden ekspertiz raporumuzu bilgilerinize saygı ile sunarız.

KARAMAN İLİ, KÂZIMKARABEKİR İLÇESİ, EMİNETTİN MAHALLESİ, ÇİMENBAŞI MEVKİİNDE YER ALAN GOLDA GIDA SANAYİ VE TİCARET A.Ş. MÜLKİYETİNDEKİ, "TEK KATLI PREFABRİK BESİHANE VE ARSASI" VASIFLI, 362 ADA 16 PARSELİN VE MAKİNA & TEÇHİZATIN **03.12.2025 TARİHLİ TOPLAM NİHAİ DEĞERİ; 243.350.000.-TL (İKİYÜZKIRKÜÇMİLYONÜÇYÜZELLİBİN.-TÜRK LİRASI)** OLARAK TAKDİR EDİLMİŞTİR.  
**Yapı Sigortaya Esas Değeri: 61.000.000 TL**  
**Makine Sigortaya Esas: 20.350.000 TL**

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

Furkan KARAOSMANOĞLU Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No: 409515)	İnayet ZEHİRLİOĞLU Makine Değ. Uzm. & Gayrimenkul Değerleme Uzman Yrd. (Lisans No: 924669)	Harun Ümit YAŞAR Makine & Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402262)	Dilek YAŞAR Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 407973)
---	---	--	---

## **BÖLÜM 12**

**EKLER****12.1 Fotoğraflar****TAKBİS BELGESİ**

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 12-11-2025-15:00

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

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
035325045007	20251112-1282-F10099	4500

**TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	362/16
Taşınmaz Kimlik No:	110668214	AT Yüzölçümü(m2):	175395.95
İl/İlçe:	KARAMAN/KAZIMKARABEKİR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Kazımkarabekir	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	EMİNETTİN Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	ÇİMENBAŞI	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	10/911	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TEK KATLI PREFABRİK BESİHANE VE ARSASI

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
542973819	(SN:8083115) GOLDA GIDA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	175395.95	175395.95	3402 S.Y. Kadastro	-

1 / 2

						Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Yüz Ölçüm ve Cins Değişikliği İşlemleri 12-10-2020 1919	
--	--	--	--	--	--	--	--

**MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ**

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	KARATAY TAPU MÜDÜRLÜĞÜ ne 11/11/2019 tarih 2330 sayı ile yetki verilmiştir.	GOLDA GIDA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN			

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

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

2 / 2

**YAPI RUHSATI**







## YAPI KAYIT BELGESİ

  
T.C. ÇEVRE VE  
ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI

  
CSBP01000754351401

# YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No : 0ECYPHDT  
Başvuru Numarası : 2545514  
Düzenleme Tarihi : 29.12.2018

Belgenin Kapsamı : Bağımsız Bölüm için verilmiştir.  
Belgenin Niteliği : TİCARİ  
Yapının Adresi : İl:KARAMAN, İlçe:KAZIMKARABEKİR,  
Mahalle:EMINETTİN, Caddesi/Sokak:SANAYİ  
BÖLGESİ 1. CADDE, Dış Kapı No:1, Ada:362,  
Parsel:16  
Arsa Alanı : 175395,55 m<sup>2</sup>  
Bağımsız Bölüm Alanı : 1020,00 m<sup>2</sup>  
Bağımsız Bölüm Numarası : 2

*İşbu belge, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yapanın beyanına uygun olarak düzenlenmiştir.*

*Bu belgenin doğruluğu  
<https://www.turkiye.gov.tr/csb-imar-barisi-belge-dogrulama> adresinde  
veya mobil cihazlarınıza yükleyebileceğiniz e-Devlet Kapısı'na ait  
Barkodlu Belge Doğrulama uygulaması vasıtası ile yandaki karekod  
okutularak kontrol edilebilir.*



**MİMARİ PROJE****MİMARİ PROJE**

A R S A	YERİ	KARAMAN	B İ N A	CİNSİ	Profesyonel
	PAFTA-ADA-PARSEL	20 J II / 362 / 16		KAT ADETI	1
	YÜZÖLÇÜMÜ	5395 m <sup>2</sup>		BİNA İNŞAAT ALANI	2385 m <sup>2</sup>
	İHTİVA ETTİĞİ YAPI	Arsa		KULLANIM AMACI	Ofis
YASAL UYARI			TOPLAM MALİYET		
			MİM. HİZ. SNF. ORANI		

BU PROJEDeki TAŞIYICI SİSTEM MİMARİ TASARIMLA BİR BÜTÜNDÜR. 5846 SA YILI FİKİR VE SANAT ESERLERİ HAKKINDAKİ KANUNUN 6295 VE 7303 SAYILI TMMOB YASASI UYARINCA, MÜELLİF MİMARIN HABERİ VE ONAYI OLmadan PROJEDE VE MİMARİ PROJEDeki TAŞIYICI SİSTEMDE DEĞİŞİKLİK YAPILAMAZ.



# YILDIZ İNŞAAT

## MÜHENDİSLİK - MİMARLIK

H. ULUŞAHİN İŞ MER. A BLOK KAT:2 NO: 213 KONYA  
TEL/FAX : (0332) 237 95 78 - 237 95 79

**MESLEKİ KONTROLLÜK YAPAN MİMARIN GÖREVLERİ :**

- 1) MESLEKİ KONTROL OLAN MİMAR, YAPIMI RUHSAT VE EKLERİYLE İLGİLİ KURUMCA TASTIKLENMİŞ MİMARİ PROJESİNE UYGUN OLARAK YAPMAK VE DENETLEMELİK YÜKÜMLÜDÜR.
- 2) MESLEKİ KONTROL OLAN MİMAR, İNŞAATTA, TASTIKLI MİMARİ PROJEYE AYKIRI OLARAK TESPİT ETTİĞİ EKSIK, KUSUR VEYA YAPILAN YANLIŞLIKLARI YAPIMCISINA VE FENNİ FENNİ MÉSULE BİLDİRİR. BU BİLDİRMEYE RAĞMEN BİNA YAPIMCISI EKSIK, KUSUR VE YANLIŞI GİDEREMEZSE 3194 SAYILI KANUNUN 28. VE 32. MADDESİ GEREĞİNCE FENNİ MÉSUL RUHSAT VEREN İDAREYE BİLDİRMEKLE YÜKÜMLÜDÜR.
- 3) MESLEKİ KONTROLLÜK YAPAN MİMAR İNŞAAT MAHALİNDE MEYDANA GELEBİLECEK HER TÜRLÜ İŞ KAZALARINDAN YADA YETERLİ ÖNLEM ALINMAMIŞ KAZALARDAN (ÖZEL BİR ANLAŞMA YOKSA) HIÇBİR ŞEKİLDE SORUMLU DEĞİLDİR.
- 4) APLİKASYON VE SUBASMAN VİZESİ, MESLEKİ KONTROLÜN BİLGİSİ DAHİLİNDE FENNİ MÉSUL, TARAFINDAN YAPTIRILACAKTIR.
- 5) MESLEKİ KONTROLÜN GÖREVİNİ TAM OLARAK YAPMAMASI HALİNDE, MİMARLIK ODASI KONYA ŞUBESİ MESLEKİ DAVRANIŞ VE MESLEKİ AHLAKLA İLGİLİ YAPTIRIMLARI UYGULAMAYA YETKİLİDİR.

**PROJE SAHİBİ**


KOM-GIDA A.Ş.

**İMZA:**

**KOMGIDA** Kombasana  
Gıda İnşaatçılık ve Petrol Ürünleri  
İnşaat ve Ticaret A.Ş.  
Konya Yolu Üstü 2. Yık. Fatihkarımanlı, KARAMAN  
Tel: (0 332) 311 29 01 Fax: (0 332) 311 29 00  
Mers: Vİİ 570 007 2279 Sic. No: 19866

**PROJE MUELLİFİ**

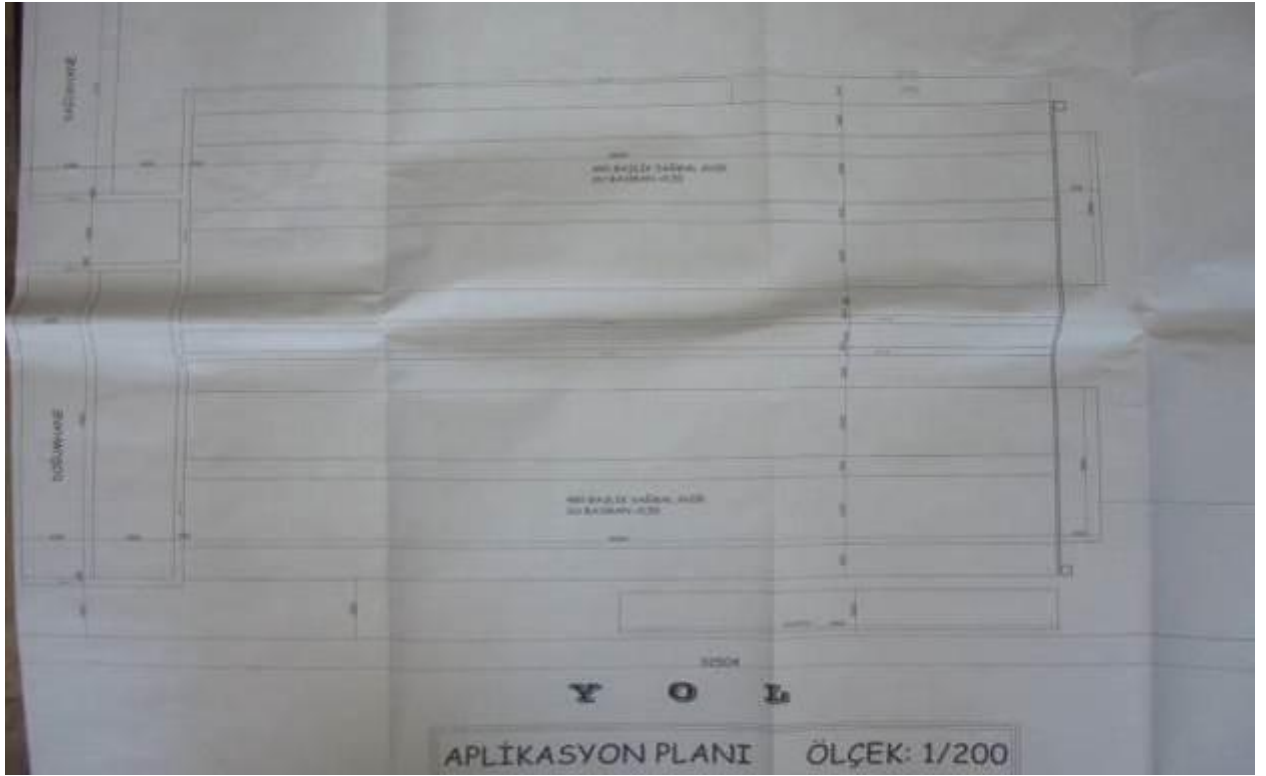
ADI SOYADI: ŞAKİR ALTUNTAŞ  
BÜRO TES. NO: 0332 237 95 78  
ODA SİCİL NO: 19866

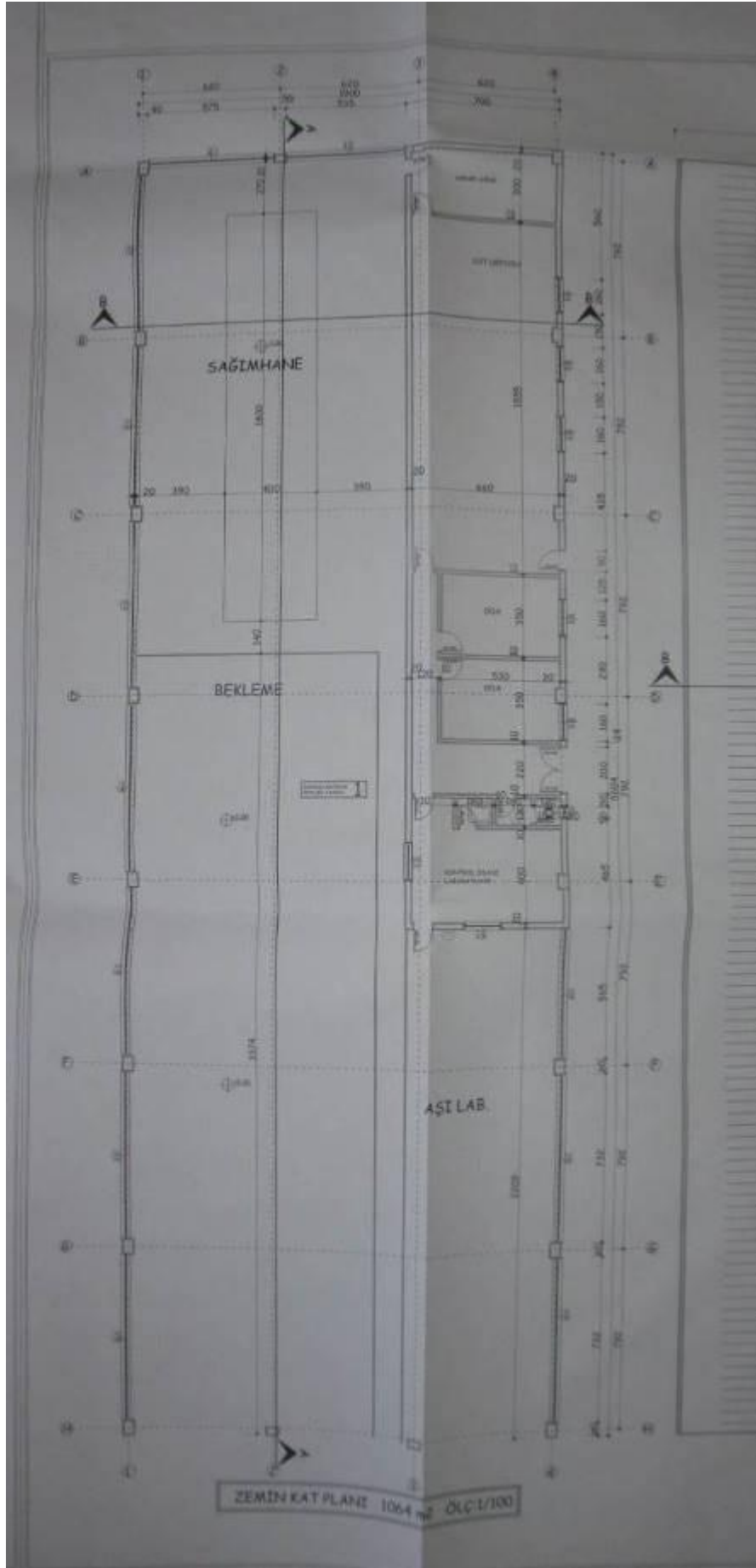

**FENNİ MÉSUL**

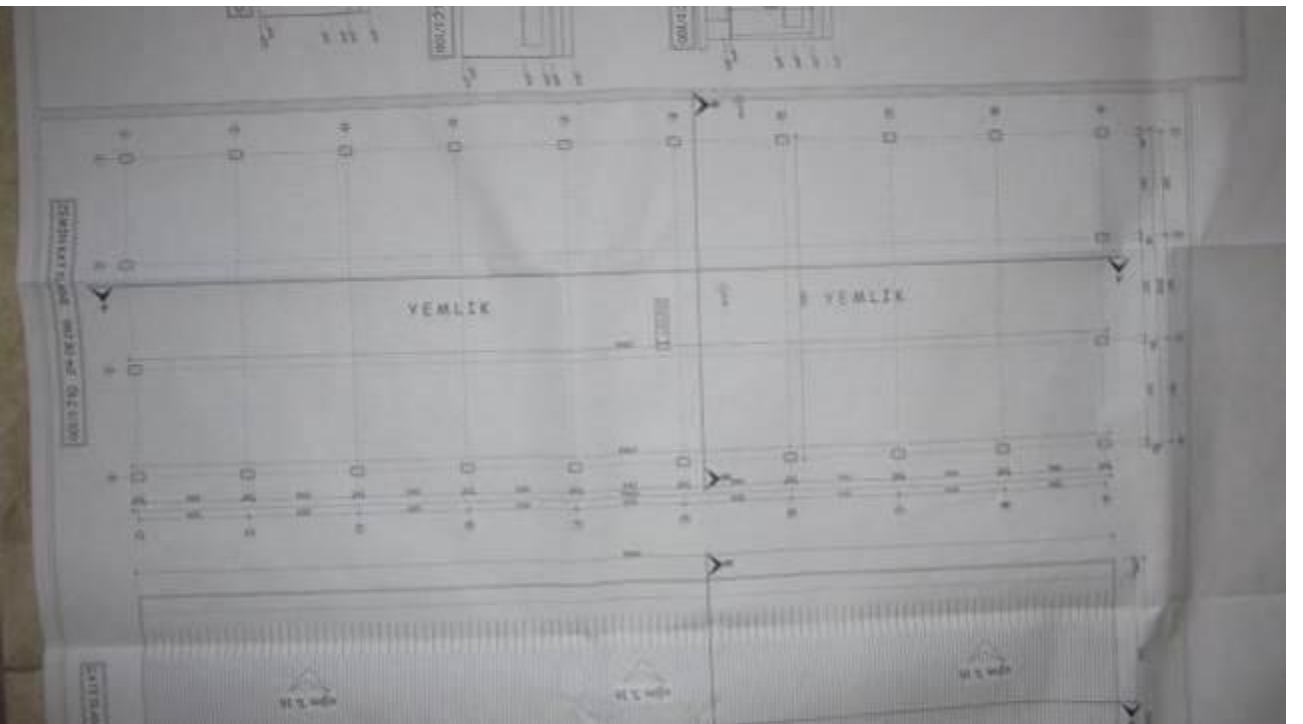
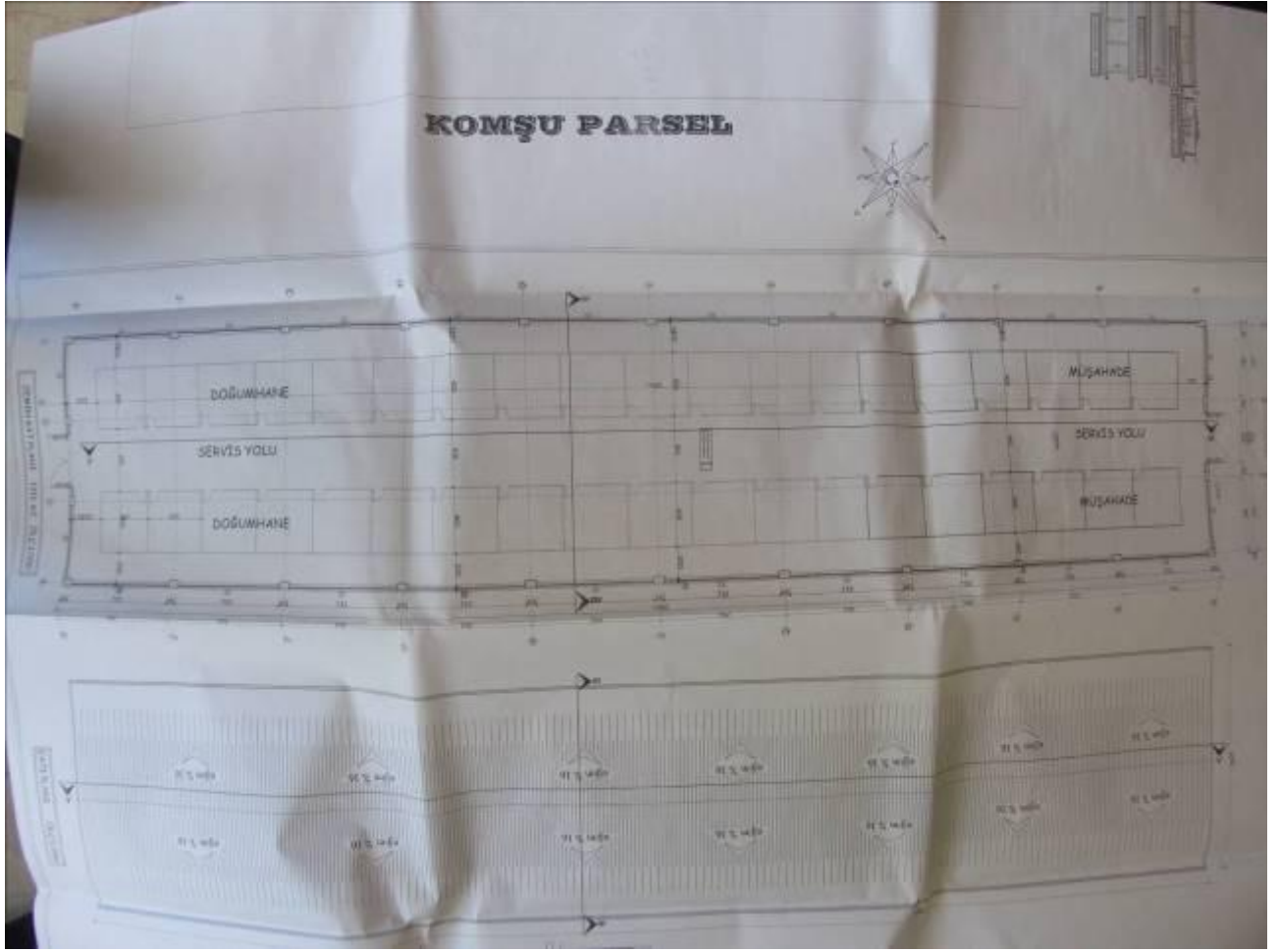
ADI SOYADI: ŞAKİR ALTUNTAŞ  
BÜRO TES. NO: 0332 237 95 78  
ODA SİCİL NO: 19866


**T.M.M.O.B. ONAYI****BELEDİYE ONAYI**

  
Necdet ÇÖĞÜR  
Mül. ve Kad. Hizmetleri  
Belediye Fen Mühürü







## İMAR PAFTASI



**GAYRİMENKUL FOTOĞRAFLARI**















































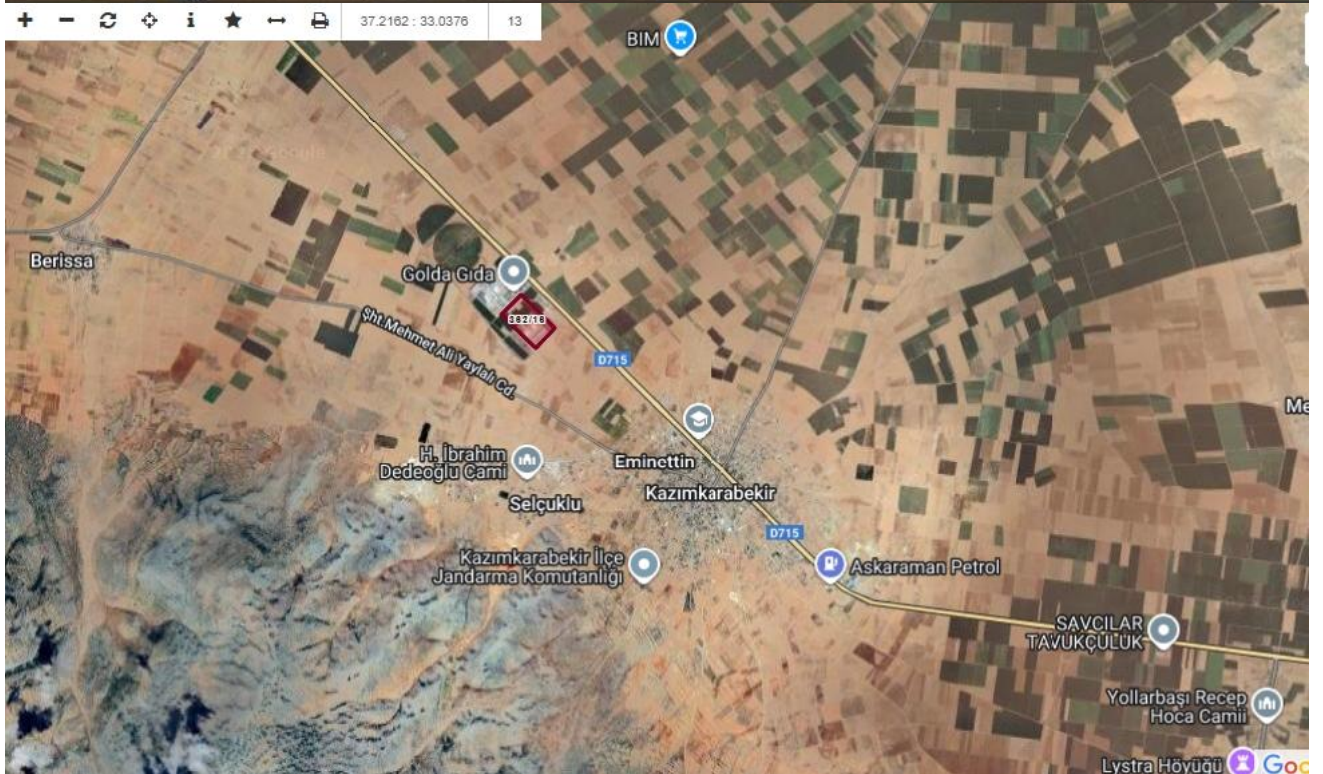
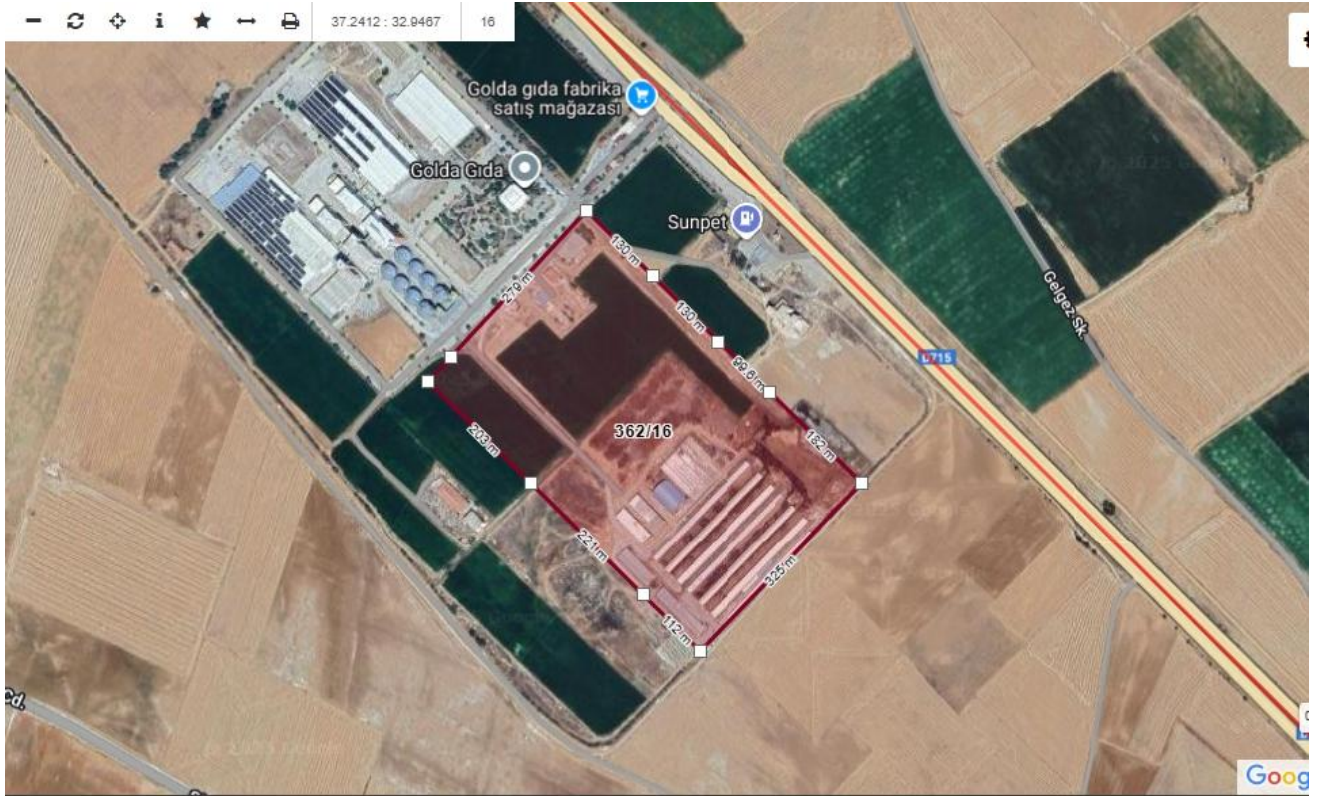








## UYDU GÖRÜNTÜSÜ



## 12.2 Özgeçmişler

### Lisanslı Değerleme Uzmanı

<b>Adı-Soyadı:</b> Furkan KARAOSMANOĞLU			
<b>Eğitim Durumu:</b> Erciyes Üniversitesi Eğitim Fakültesi Fen Bilgisi Öğretmenliği			
<b>Mesleği ve Görev Unvanı:</b> Gayrimenkul Değerleme Uzmanı			
<b>DAHA ÖNCE ÇALIŞTIĞI İŞYERLERİ</b>			
	<b>Giriş-Ayrılış Tarihi</b>	<b>Görev Unvanı</b>	<b>Kuruluşun Unvanı</b>
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

### Lisanslı Değerleme Uzmanı

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

**Lisanslı Değerleme Uzmanı**

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

**Sorumlu Değerleme Uzmanı**

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

### 12.3 Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisans Belgesi



SPL  
Sermaye Piyasası  
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 14.05.2018

No : 409515

## GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

### Furkan KARAOSMANOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ  
GENEL MÜDÜR





Düzenlenme Tarihi: 2.09.2022

Belge No: 924669

## GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

**İNAYET ZEHİRLİOĞLU**

Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ

Serkan KARABACAK  
GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ





Tarih : 18.01.2018

No : 407973

## GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

**Dilek YAŞAR**

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ  
GENEL MÜDÜR





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

T.C. ANKARA 83. NOTERLİK  
SUNUŞU VE E-İMZA GECERLİLİK TESPİTİ  
T.C. İMZA VE E-İMZA GECERLİLİK TESPİTİ  
**38957**  
14 KAS 2016  
**ÖRNEK**  
No : 402262

Tarih : 14.02.2013

## GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

### Harun Ümit YAŞAR

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Serkan KARABACAK  
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI



Bekir Yener YILDIRIM  
GENEL MÜDÜR

BU SÜRETLERİN ASLINDA İMZA VE E-İMZA GECERLİLİK TESPİTİ  
ANKARA 83. NOTERLİK  
İmza Yeterli Başkası  
HACİ BEKRİ DOĞAN



14 KAS 2016



## 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: 14.06.2024

Belge No: 2024-03.13367

**Sayın İnanet ZEHİRLİOĞLU**

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

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "**Konut Değerleme Uzmanı**" olmak için aranan 1 (bir) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Hakan UFUK  
Genel Sekreter

Yaşar BAHÇECİ  
Başkan



## MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 24.12.2019

Belge No: 2019-01.2768

**Sayın Harun Ümit YAŞAR**

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

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

**Doruk KARŞI**  
Genel Sekreter

**Encan AYDOĞDU**  
Başkan



## MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 24.12.2019

Belge No: 2019-01.2769

**Sayın Dilek YAŞAR**

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

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

**Doruk KARŞI**  
Genel Sekreter

**Encan AYDOĞDU**  
Başkan