

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



## **BERA HOLDİNG A.Ş.**

**Karaman İli, Kazımkarabekir İlçesi, Eminettin Mahallesi, 362 ada, 24 parsel numaralı, 4.307,43 m<sup>2</sup> yüzölçümlü "Bir Katlı Betonarme Akaryakıt, Lpg İstasyonu ve Arsası" vasıflı GOLDA GIDA SANAYİ VE TİCARET A.Ş. Mülkiyetindeki taşınmazın Güncel Değer Tespiti**

Tarih: 03.12.2025

Rapor No: 2025.BR.55

<b>RAPORU TALEP EDEN (İLGİLİ KİŞİ/ KURUM)</b>	BERA HOLDİNG A.Ş.
<b>TAŞINMAZLARIN NİTELİĞİ</b>	Bir Katlı Betonarme Akaryakıt, Lpg İstasyonu ve Arsası- Arsa
<b>TAŞINMAZLARIN ADRESİ</b>	Eminettin Mahallesi Sanayi Bölgesi Küme Evleri No:3 Kazımkarabekir/Karaman
<b>RAPOR NO</b>	2025.BR.55
<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, 362 ada, 24 parsel numaralı, 4.307,43 m <sup>2</sup> yüzölçümlü "Bir Katlı Betonarme Akaryakıt, Lpg İstasyonu ve Arsası" vasıflı GOLDA GIDA SANAYİ VE TİCARET A.Ş. Mülkiyetindeki taşınmazın Güncel Değer Tespiti
<b>İMAR DURUMU</b>	Karaman Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde alınan bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazlardan 362 ada 24 parsel numaralı taşınmaz bila onay tarihli 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında, Akaryakıt ve Lpg İstasyonu" alanında kalmakta olup E: 0,20 Hmax 9,50, metre yapılaşma koşullarındadır.
<b>KISITLILIK HUSUSU</b>	İlgili resmi kurumlarda ve Tapu Müdürlüğü'nde yapılan incelemelere göre değerlendirme konusu taşınmazların tapu kayıtlarında yer alan intifa hakkından dolayı yasal tasarrufunun kısıtlı olabileceği düşünülmektedir.
<b>RUHSATLI ALAN BİLGİSİ</b>	Karaman Belediyesi İmar Müdürlüğünde yapılan incelemede taşınmazlara ait 140 m <sup>2</sup> alanlı ruhsat ve iskan belgesi, 08.05.2006 tarihli mimari projeye ulaşılmıştır.
<b>PİYASA DEĞERİ</b>	<b>TOPLAM DEĞER: 48.600.000,00.-TL</b> <b>(KIRKSEKİZMİLYONALTİYÜZBİN.-TÜRK LİRASI)</b> <b>SİGORTAYA ESAS DEĞER: 2.394.000.- TL</b>
<b>RAPORU DÜZENLEYEN RAPORU KONTROL EDEN</b>	Furkan KARAOSMANOĞLU (Değerleme Uzmanı) Harun Ümit YAŞAR (Sorumlu Değerleme Uzmanı)

Raporda sunulan bulguların Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu;

Analizlerin ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu;

Değerleme Uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını;

Değerlemenin ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini;

Değerleme Uzmanının, mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu;

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

Değerleme Uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini;

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

## İÇİNDEKİLER

### **BÖLÜM 1: RAPOR BİLGİLERİ**

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

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

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

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

- 3.1 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri
- 3.2 Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri
- 3.3 Gayrimenkullerin İmar Bilgileri
- 3.4 İmar Durumu
- 3.5 Ruhsat ve İzinler
- 3.6 Gayrimenkullerin 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 Gayrimenkuller ile ilgili 29.06.2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetim Kanunu Gereği Yapılması Gerekliliği 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 Gayrimenkullerin yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri

### **BÖLÜM 5: GAYRİMENKULLERİN FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ**

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

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

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

- 7.1 Olumlu ve Olumsuz Özellikler

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

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

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

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

##### **8.1.2 Gelir Yaklaşımı**

##### **8.1.3 Maliyet Yaklaşımı**

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

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

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

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

##### **8.2.2 Gelir Yaklaşımı**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

##### **9.5 KDV Oranları**

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

### **BÖLÜM 10: SONUÇ**

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

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

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

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

### **BÖLÜM 11: EKLER**

#### **11.1 Fotoğraflar**

#### **11.2 Özgeçmişler**

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

## **BÖLÜM 1**

### **RAPOR BİLGİLERİ**

#### **1.1 Rapor Tarihi ve Numarası**

Tarih: 03.12.2025

Rapor No: 2025.BR.55

#### **1.2 Rapor Türü**

Bu rapor BERA Holding A.Ş. talebi üzerine Karaman İli, Kazımkarabekir İlçesi, Eminettin Mahallesi, 362 ada, 24 parsel numaralı, 4.307,43 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü "Bir Katlı Betonarme Akaryakıt, Lpg İstasyonu ve Arsası" vasıflı GOLDA GIDA SANAYİ VE TİCARET A.Ş. Mülkiyetindeki taşınmazın günümüz ekonomik koşullarındaki piyasa değerinin belirlenmesi amacı ile SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanmıştır.

#### **1.3 Raporu Hazırlayanlar**

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

#### **1.4 Değerleme Tarihi**

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

## **BÖLÜM 2**

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

#### **2.1 Şirket Bilgileri**

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

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

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

#### **2.2 Müşteri Bilgileri**

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

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

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

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

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

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

### Düzenli Likiditasyon Değeri

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

### Zorunlu Likiditasyon Değeri

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

### **BÖLÜM 3**

#### **DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ**

##### **3.1 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri**

<b>Zemin No</b>	: 110668220
<b>İli</b>	: Karaman
<b>İlçesi</b>	: Kazımkarabekir
<b>Bucağı</b>	: -
<b>Mahallesi</b>	: Eminettin
<b>Sokağı</b>	: -
<b>Mevkii</b>	: Çimenbaşı
<b>Ada No.</b>	: 362
<b>Parsel No.</b>	: 24
<b>Yüzölçümü</b>	: 4.307,43 m <sup>2</sup>
<b>Ana Taşınmaz Nitelik</b>	: Bir Katlı Betonarme Akaryakıt, Lpg İstasyonu ve Arsası
<b>Blok/Kat/Giriş-B.B. No</b>	: -
<b>Arsa Pay/Payda</b>	: 1/1
<b>Bağ. Böl. Niteliği</b>	: -
<b>Maliği</b>	: GOLDA GIDA SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
<b>Hisse</b>	: 1/1
<b>Tarihi</b>	: 12.10.2020
<b>Cilt</b>	: 10
<b>Sayfa</b>	: 917
<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 GAYRİMENKULLERİN TAKYİDAT BİLGİLERİ**

12.11.2025 tarihinde, saat 15:05 itibarı ile TKGM Portal WEB Tapu Hizmetlerinden alınan takbis belgesindeki bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazların tapu kayıtları üzerinde; (Takbis Belgesi Ekte Yer Almaktadır)

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

**Rehinler Hanesinde;**

- Vakıf Katılım Bankası A.Ş. lehine 01.09.2022 tarih, 2500 sayılı yevmiye ile 29.000.000 TL bedelle 1.dereceden ipotek bulunmaktadır.

**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;** tapu kayıtlarında yer alan ipotekler taşınmazın devrini kısıtlamamaktadır. Fakat rehin hakları taşınmazın devredilmesi halinde de korunmaktadır.

### **3.4 Gayrimenkulün İmar Bilgileri**

Kazımkarabekir Belediyesi İmar Müdürlüğü' nde yapılan incelemelerde alınan bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazlardan 362 ada 24 parselin, bila onay tarihli 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında, Akaryakıt ve Lpg İstasyonu Alanı içerisinde yer almaktadır.

### **3.5 İmar Durumu**

Kazımkarabekir Belediyesi İmar Müdürlüğü' nde yapılan incelemelerde alınan bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazlardan 362 ada 24 parsel bila onay tarihli 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında, Akaryakıt ve Lpg İstasyon olarak belirlenmiş sınırlar içerisinde yer almakta olup, Ayrık nizam Emsal:0,20 Hmax: 9,50 yapılaşma koşullarındadır. Taşınmazların ada/ parsel bazında konumunun doğruluğu imar krokisi ve CBS Kadastral Uydu Görüntüleri incelenerek tespit edilmiştir.

### **3.6 Ruhsat ve İzinler**

Kazımkarabekir Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde taşınmaza ait 13.12.2006 tarih 18 numaralı iskan belgesi, 10.05.2006 tarih 08 numaralı yapı ruhsatı ve 08.05.2006 tarihli mimari proje mevcuttur. Bu belgeler tek katlı 140 m2 alanlı idari bina için verildiği tespit edilmiştir.

### **3.8 Gayrimenkullerin 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 5403 S.Y. göre toplulaştırma işlemi ile tescil olmuştur. Taşınmazın son üç yıl içerisinde hukuki durumunda herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir.

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

Değerleme konusu taşınmazların tapu kayıtlarında ipotekler olması sebebiyle tapu kayıtlar açısından SPK mevzuatı açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne alınmasının uygun olmayacağı düşünülmektedir.

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

Değerlemeye konu taşınmaz, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı "Yapı Denetimi Hakkında Kanun" Karaman ilinde 1.01.2011 tarihinde yürürlüğe girme tarihinden önce inşa edilmiş olup söz konusu kanuna tabi olmadan inşaat edilmiştir.

### **3.11 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 varsayımlar ve sonuçları kapsamamaktadır.

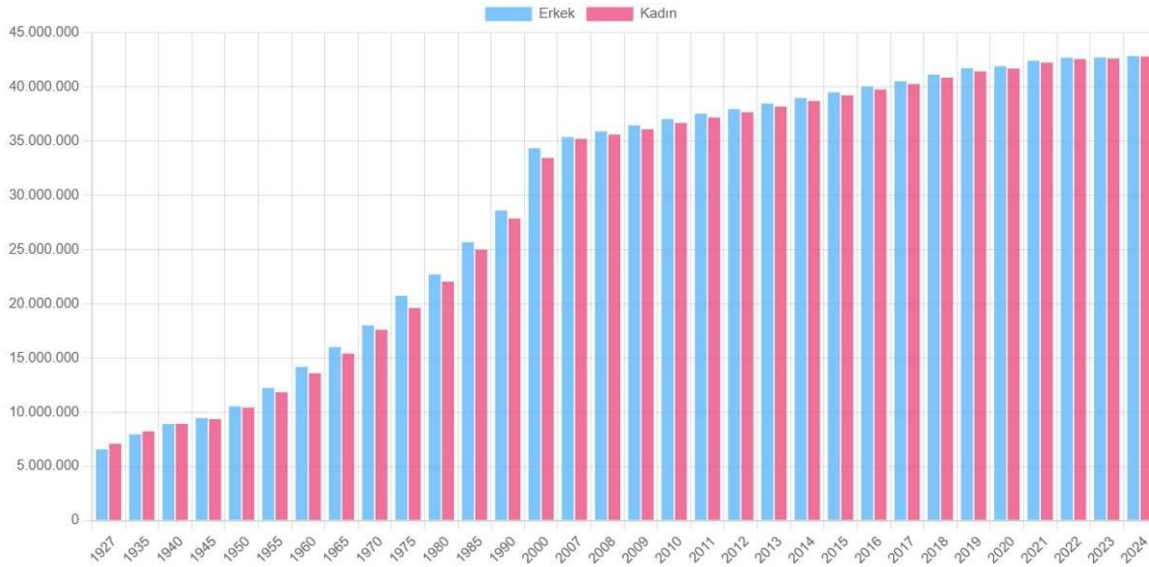
## **BÖLÜM 4**

### **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.

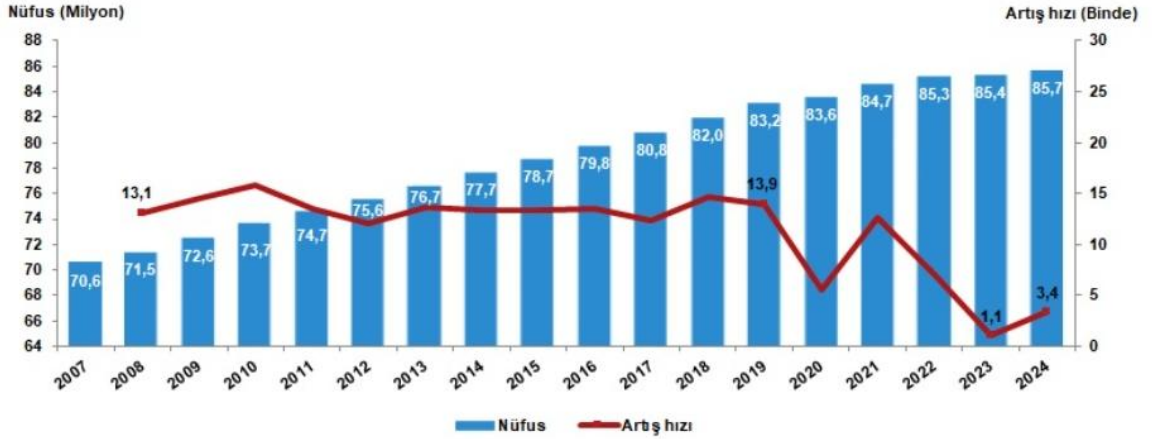


Kaynak: ADNKS

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.

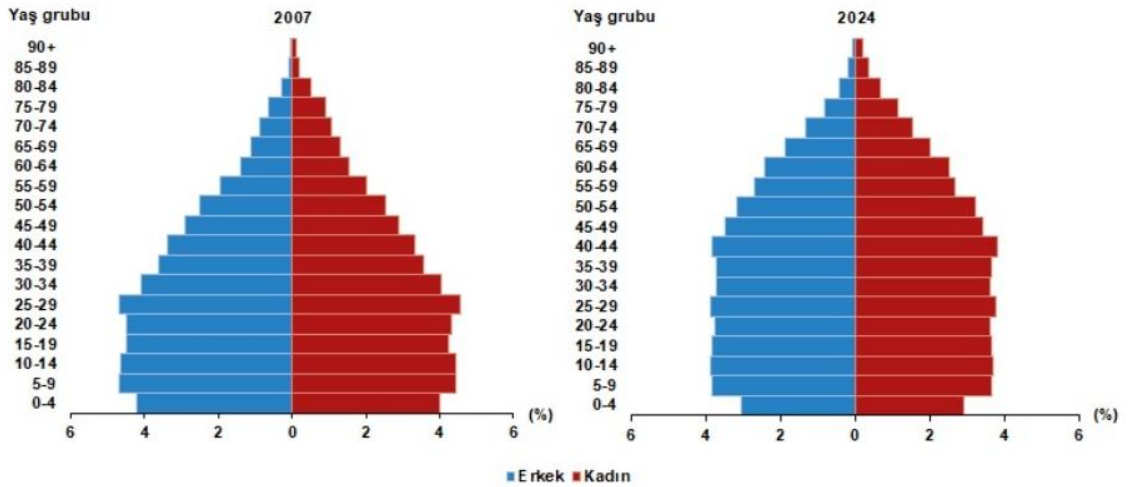
#### Nüfus ve yıllık nüfus artış hızı, 2007-2024



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.

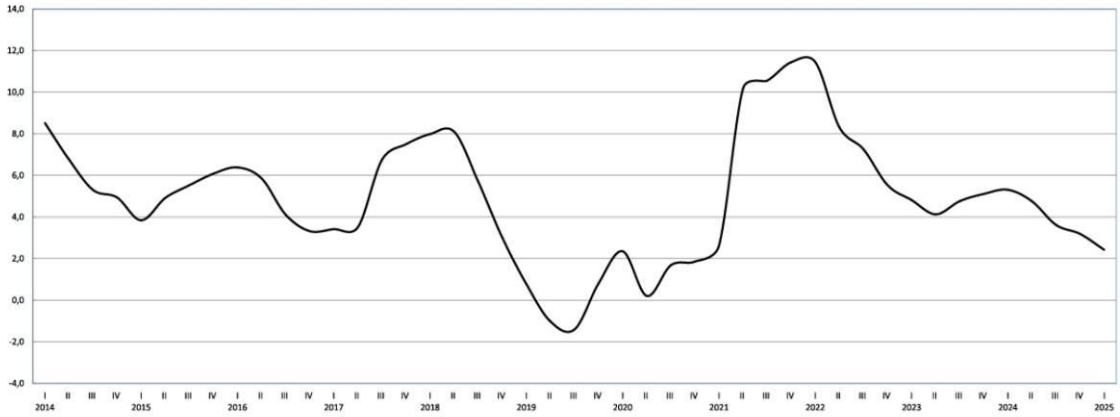
Türkiye, ekonomisine katkı sağlamak amacıyla 2017 yılında yatırım yoluyla vatandaşlık programını başlattı. Program 400.000 \$ 'lık bir gayrimenkul yatırımı karşılığında yabancı yatırımcılara vatandaşlık alma imkanı sunuyor.

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

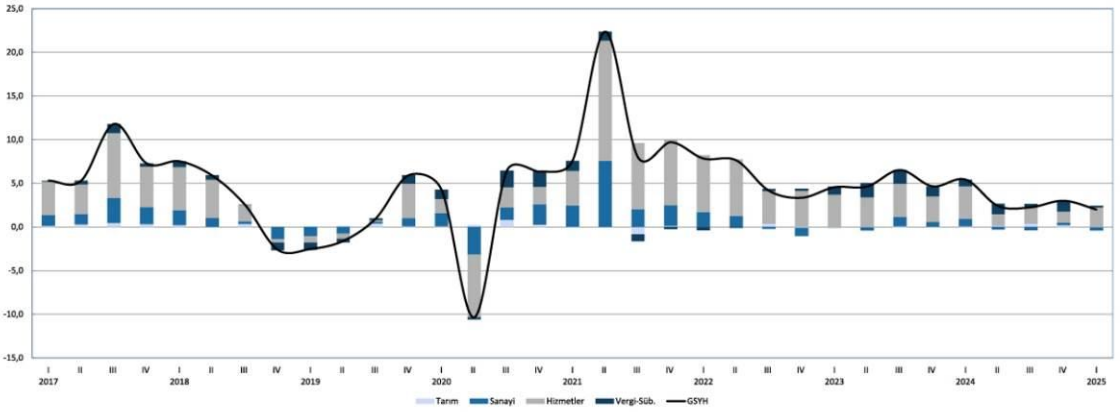
### GSYH Büyüme Oranları (Bir önceki yılın aynı dönemine göre % değişim)

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.

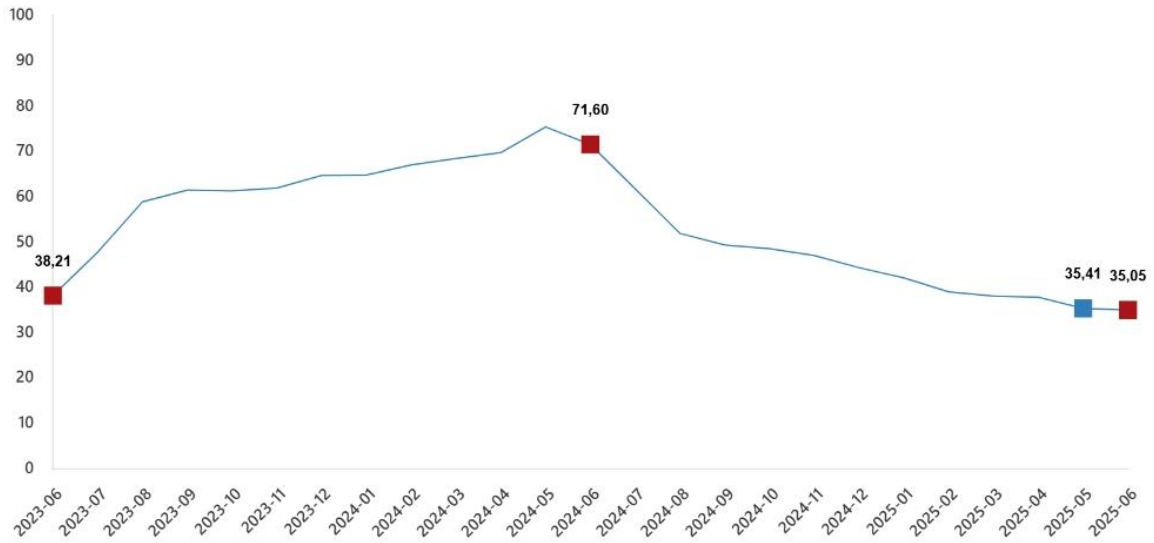
Yıllık verilere dayalı olarak hesaplanan bağımsız gayrisafi yurt içi hasıla (GSYH), zincirlenmiş hacim endeksiyle 2021 yılında bir önceki yıla göre %11,4 oranında artış göstermiştir. Bu güçlü büyümenin ardından, 2022 yılında GSYH %5,5 oranında, 2023 yılında ise %5,1 oranında büyümüştür. 2024 yılına gelindiğinde 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 sürmüştü ve yıllık TÜFE Haziran ayında %35,05 düzeyine gerilemiştir.

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



Kaynak: TÜİK

### **Gayrimenkul Piyasası**

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

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

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

Gayrimenkul sektörü temel insani ihtiyaçlar olan barınma, ulaşım, sağlık gibi hizmetler ile de doğrudan ilgili olduğundan aynı zamanda 'kalkınma' açısından da önem taşımaktadır. Sosyal etkileri oldukça yoğun olan sektörün, bu özellikleri itibarı ile pek çok kişinin günlük yaşamına dahi nüfuz ettiği söylenebilir.

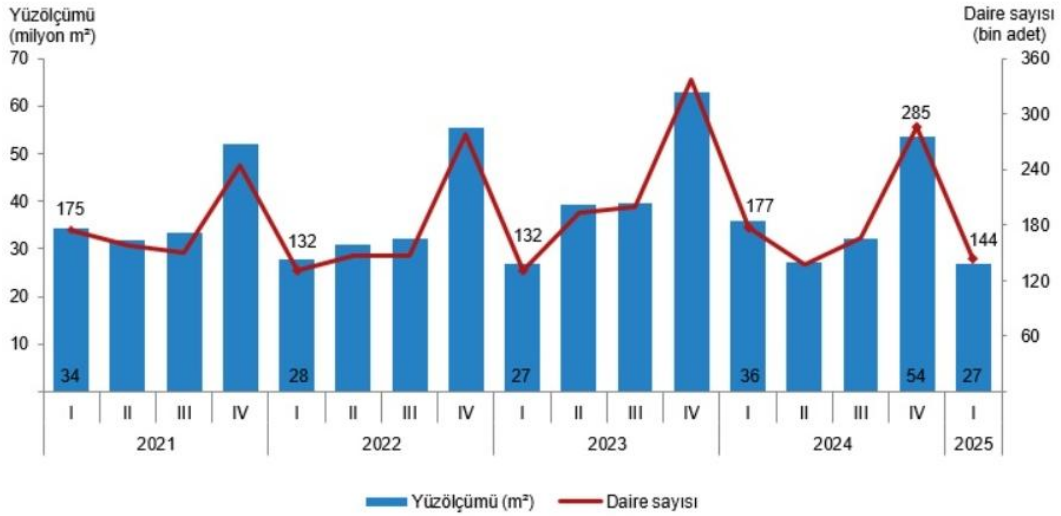
Ülkemiz küresel krizde yara alan finans ve inşaat sektörleri çok çabuk toparlanarak eskisinden daha iyi konuma gelmesini bilmiştir. Özellikle kamu harcamaları ve borçlanma disiplini ile borç yönetimi konusunda

görülen iyileşme kendisini büyüme ve risk primlerindeki azalmayla göstermiştir. Öte yandan ülkemizde bu sektörler gerek büyüme hızları gerekse kamu maliyesi konularında dünyada sayılı iyi konumdaki ülkeler arasında bulunmaktadır. 2014 sonrası hem gelişmiş ülkelerde devam eden düşük büyüme hızı hem de gelişmekte olan ülkelerde küresel talep azlığına bağlı olarak yaşanan büyüme kayıpları görülmüştür. Ardından emtia fiyatlarında başta küresel büyüme kaygıları ve arzın korunması nedeniyle yaşanan gelişmeler sorunları daha da artırmıştır.

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

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

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



azaldı.

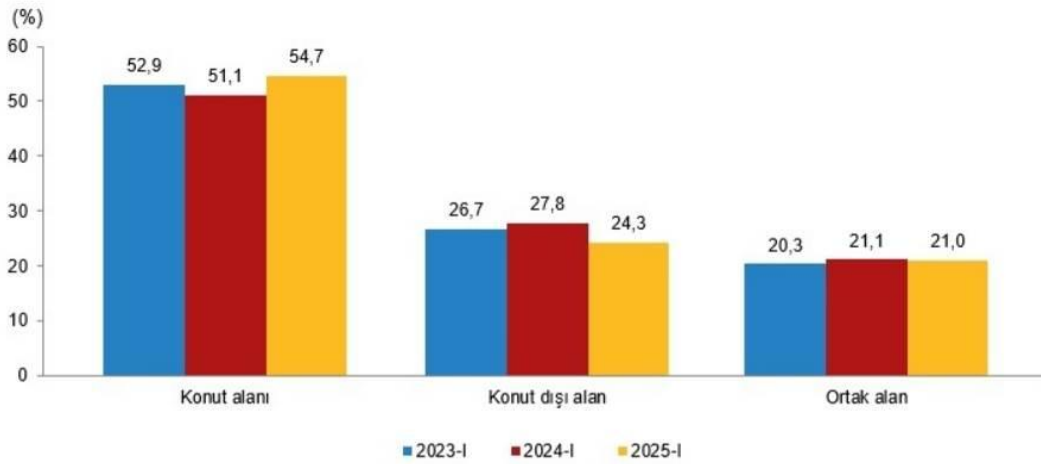
Kaynak: TÜİK

**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

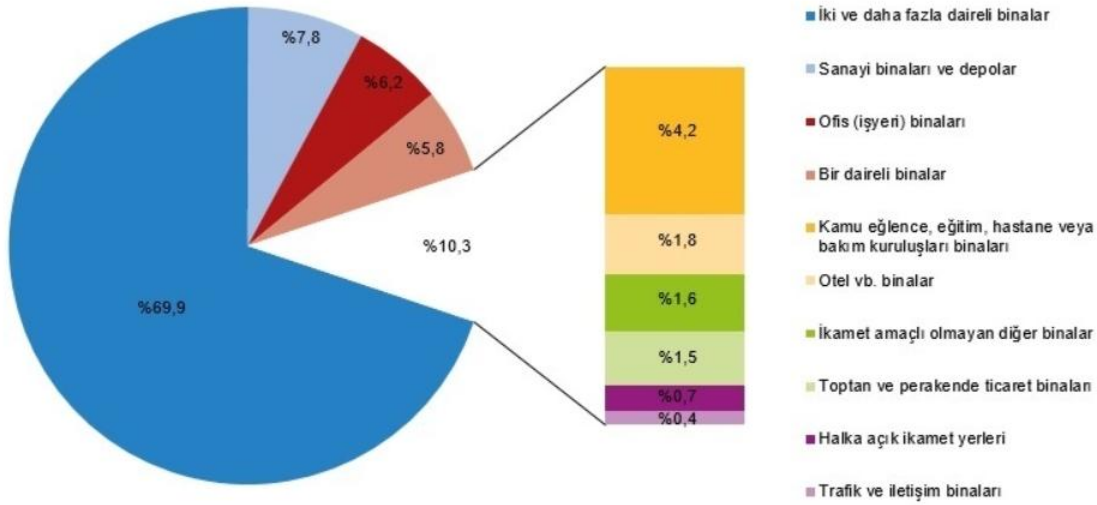
Belediyeler tarafından 2025 yılı I. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen binaların toplam yüzölçümü 27,0 milyon m<sup>2</sup> iken; bunun 14,8 milyon m<sup>2</sup>'si konut, 6,6 milyon m<sup>2</sup>'si konut dışı ve 5,7 milyon m<sup>2</sup>'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.

**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

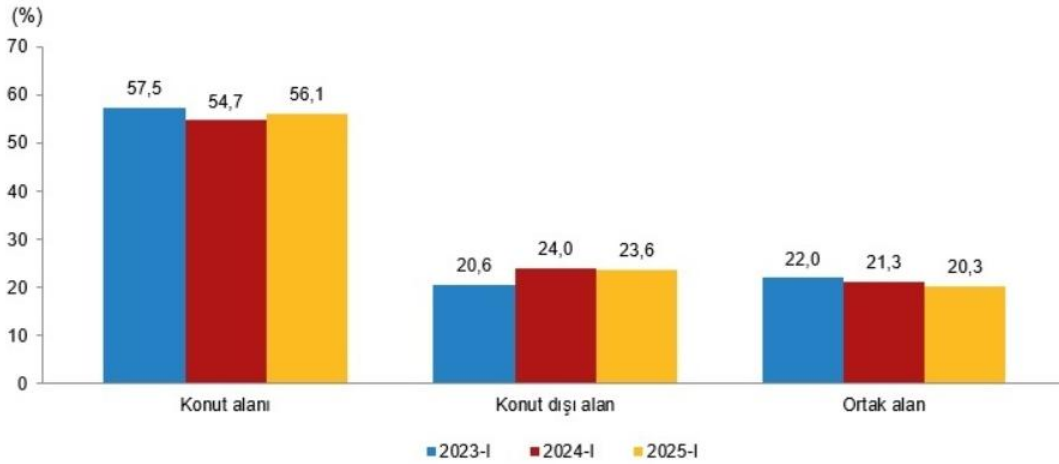
**Yapı kullanma izin belgesi istatistikleri, 2023-2025**

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.

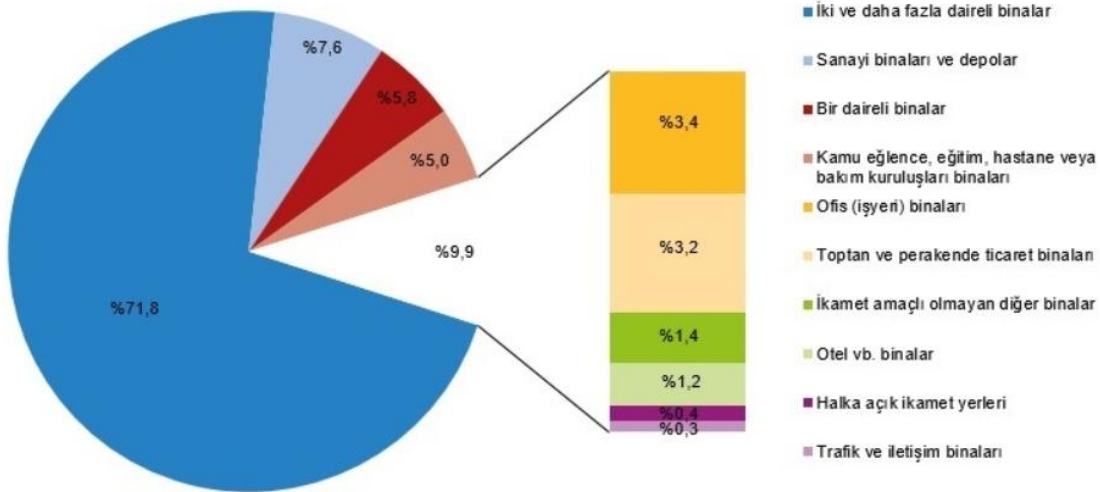
**Yapı kullanma izin belgesine göre konut, konut dışı ve ortak alanların yüzölçümü payları, I. Çeyrek, 2023-2025**



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.

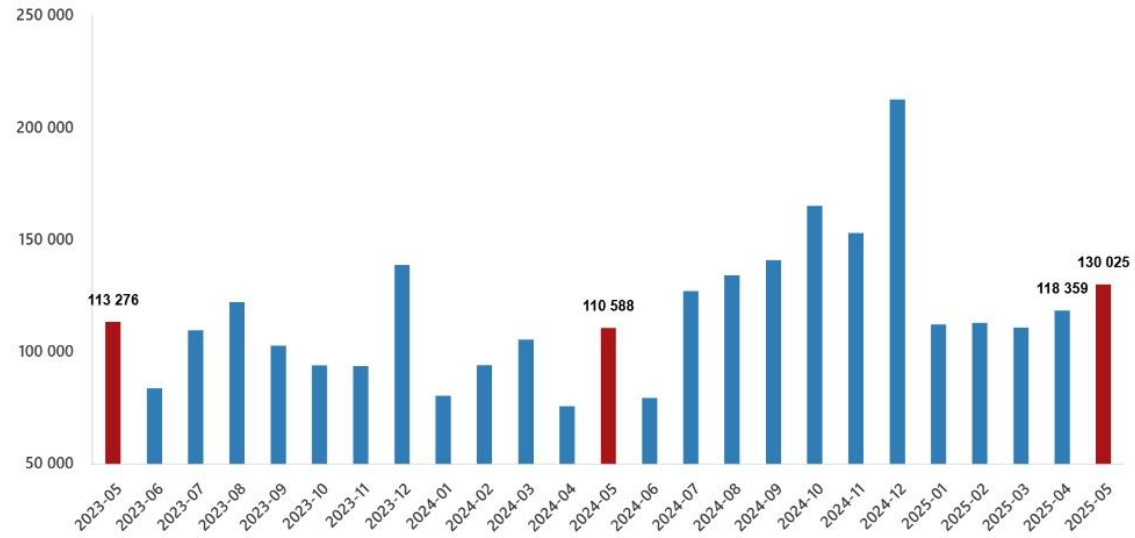
Türkiye genelinde konut satışları Mayıs ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %17,6 oranında artarak 130 bin 25 oldu. Konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 22 bin 103 ile İstanbul, 11 bin 975 ile

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.

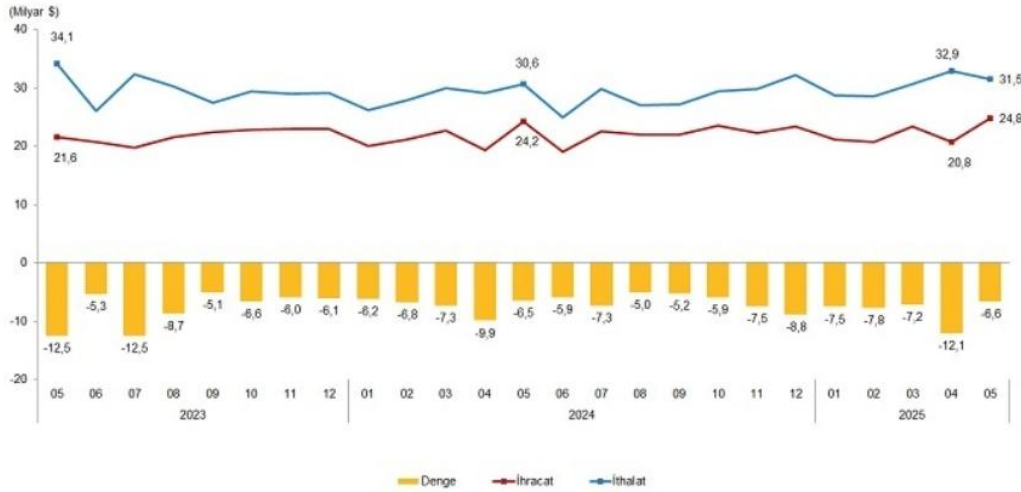
Son yıllarda uygulanan ekonomik reformların bir sonucu olarak, dış ticaretin hacmi ve yapısı önemli ölçüde değişmiştir.

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 asimetrik bir topoğrafya ortaya koyar. Bu asimetrik topoğrafyadan dolayı dağın kuzey yamacının akarsu şebekesi, güney yamacına nazaran daha az gelişmiştir. Yani kuzey yamaçtaki derelerin hem debileri daha az hem de boyları daha kısadır. Bölgedeki derelerin çoğu mevsimlik geçici akarsulardır. Bu geçici akarsular kış ve baharda yağın yağmur ve eriyen kar sularını güneydeki ovalara taşırlar. Dağın yamacındaki bu dereler, sahayı yer yer sarp ve arızalı bir şekle sokmuştur. Dağın güney yamaçlarından doğan yer altı kaynakları Hadim İlçesinden doğarak

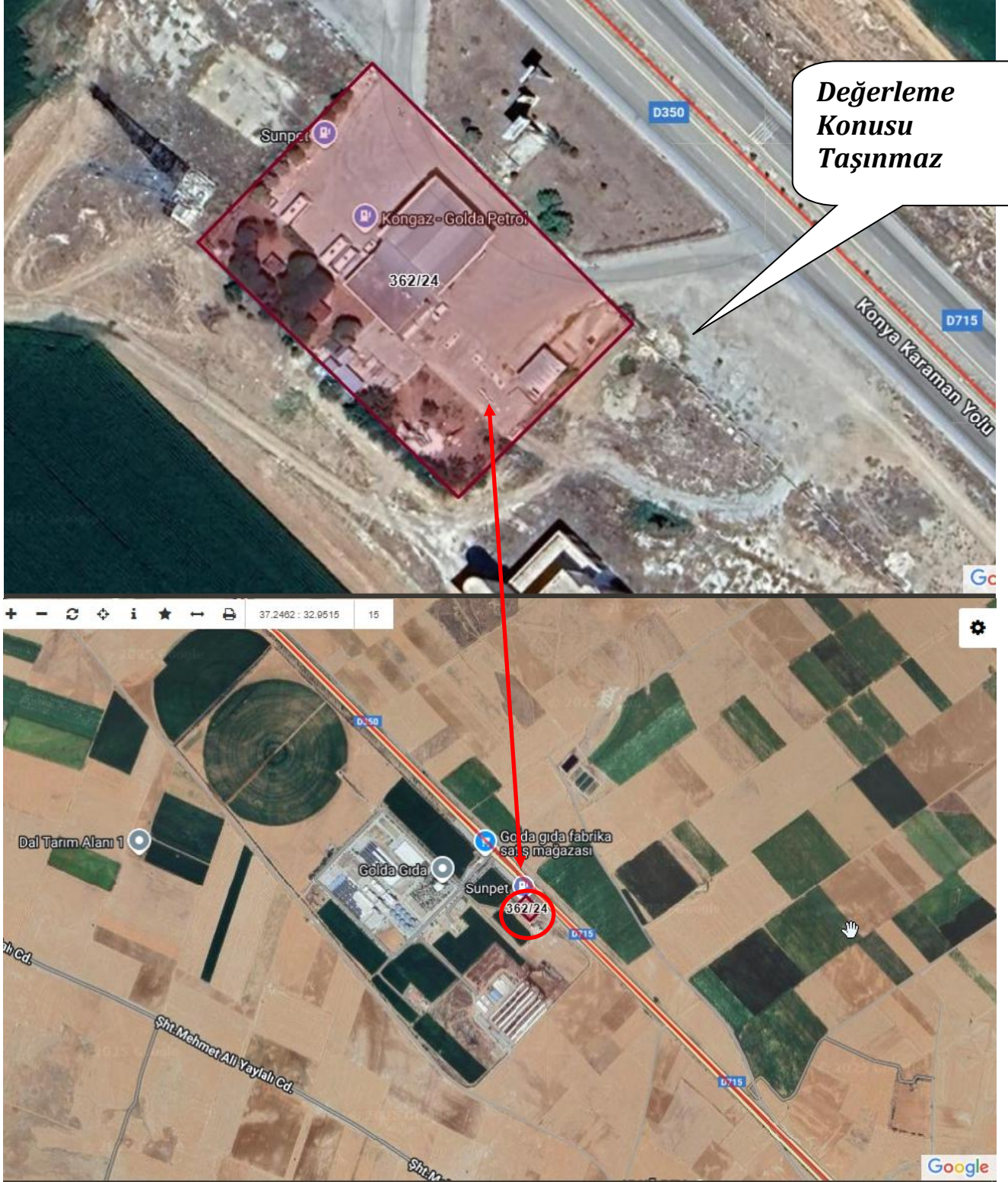
Güneysınır İlçesine bağlı Habiller ve Göcer köylerinden Akdeniz'e dökülen Göksu nehrine karışmaktadır. İlçenin toplam 6 köyü mevcut olup, nüfus genellikle ilçe merkezinde toplanmıştır. İlçenin yerleşim birimleri; Batıda Özyurt, Akarköy, Kızılkuyu, kuzeybatısında Sinci, Doğusunda Mecidiye ve Karalgazi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

#### Yıllara Göre Kazımkarabekir Nüfusu

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

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

Değerlemeye konu taşınmaz, Karaman İli, Kazımkarabekir İlçesi, Kazımkarabekir köyü Çimenbaşı mevkiinde, Golda Fabrikası yanında konumlu olan 362 ada, 24 parsel numaralı, 4.307,43 m<sup>2</sup> yüzölçümlü "Bir Katlı Betonarme Akaryakıt, Lpg İstasyonu ve Arsası" vasıflı taşınmazdır. Değerlemeye konu taşınmaz Karaman-Konya devlet karayolu üzerinde yer almaktadır. Taşınmazlar ilçe yerleşim birimine yaklaşık 1,50 km, Karaman İl Merkezine 22 km mesafede yer almaktadırlar. Taşınmazlara ulaşım toplu taşıma araçları ve özel araçlar ile sağlanmaktadır. Konumlu olduğu yol; Karaman-Konya yolu olup, araç trafiği orta yoğunluktadır.



## **BÖLÜM 5**

### **GAYRİMENKULLERİN FİZİKSEL BİLGİLERİ**

#### **5.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Genel ve Yapısal İnşaat Özellikleri**

Eminettin Mahallesi, Sanayi Bölgesi, Küme Evleri No:3 Kazımkarabekir/Karaman adresinde konumlanmaktadır. Değerleme konusu taşınmaz her türlü alt yapı imkânlarından yararlanmakta olup, ulaşım özel ve toplu taşıma araçlarıyla sağlanmaktadır.

362 ada 24 parsel numaralı taşınmaz 4.308,80 m<sup>2</sup> yüzölçümlü parsel üzerine kurulu akaryakıt istasyonu olarak kullanılmaktadır. Parsel üzerinde yaklaşık brüt 140 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip market, pompacı odası, idare odası ve wc lerin bulunduğu tek katlı farklı bir yapı, 4 adadan oluşan kanopi ve yaklaşık 50 m<sup>2</sup> alanlı yıkama sundurması bulunmaktadır. Söz konusu istasyon binasına ait ruhsat, iskan ve proje incelenmiştir. Yıkama sundurmasına ait yasal evrak bulunmamakta olup değerlendirilmede dikkate alınmamıştır.

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

Değerleme konusu taşınmazlardan 362 ada, 24 parsel numaralı taşınmaz üzerinde yer alan yapı dış cephesi kompozit malzeme ile kaplı olup, pencereler Alüminyum doğramadan mamuldür. Bina ile kanopi arasında tonoz çatı bulunmaktadır. Yapının zemini seramik ile kaplı olup, duvarlar saten alçı üzeri saten boyalıdır.

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

Parsel üzerinde yaklaşık brüt 140 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip market, pompacı odası, idare odası ve wc lerin bulunduğu tek katlı farklı bir yapı, 4 adadan oluşan kanopi ve yaklaşık 50 m<sup>2</sup> alanlı yıkama sundurması bulunmaktadır. Söz konusu istasyon binasına ait ruhsat, iskan ve proje incelenmiştir. Yıkama sundurmasına ait yasal evrak bulunmamakta olup değerlendirilmede dikkate alınmamıştır.

## **BÖLÜM 6**

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

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriyi sağlayan en verimli 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 taşınmazlardan 362 ada, 24 parselin mevcut kullanımı ve tapu vasfında da belirtildiği üzere "Akaryakıt İstasyonu" olarak kullanımının en etkin ve verimli kullanımı olduğu öngörülmektedir.

## **BÖLÜM 7**

### **GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER**

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

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

- Taşınmazların ana arter üzerinde konumlu olması
- İlçe merkezine yakın konumda yer alması
- Yapı kullanma izin belgesinin bulunması

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

- Gayrimenkul piyasasındaki durgunluk
- Ekonomik dalgalanmalar
- Taşınmazların vasfı ve yer aldığı lokasyon düşünüldüğünde alıcı kitlesinin sınırlı olabileceği

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

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

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

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

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

Kullanılan fotoğraf, harita, şekil ve çizimler yalnızca görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılamaz.

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

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

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

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

Jeolojik araştırmalar yapılmadan zemin sağlamlığı konusu netleştirilemez. Bu nedenle çalışmalarda zemin ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.

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

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

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

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

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

## **BÖLÜM 8**

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

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

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

##### **8.1.1 Pazar Yaklaşımı**

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

##### **8.1.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı**

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

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

##### **8.1.3 Maliyet Yaklaşımı**

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

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

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

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

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

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

Taşınmazların bulunduğu bölgede, değerlendirme konusu akaryakıt istasyonu vasıflı taşınmaza emsal teşkil edecek benzer nitelikte arsa bulunmamıştır. Bölgede yer alan konut ve sanayi parsellerinin uygunlaştırılmasıyla arsa fiyatına ulaşılmıştır. Söz konusu taşınmazın bulunduğu bölgede benzer nitelikte arsa bulunmaması sebebiyle değerlendirme de gelir yöntemi esas alınmıştır.


Değerleme çalışmasında ülkemizde kabul görmüş, Değerleme Standartları kapsamında yer alan Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı (bu yaklaşım kapsamında "Emsal Analizi"), Gelir İndirgeme ve Maliyet Yaklaşımı yöntemi kullanılmış olup, değerlendirme çalışmasındaki tüm uygulamalar, 31.08.2019 tarih, 30874 sayılı ve Resmi Gazetede yayınlanmış Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3) eki; EK-1 "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Unsurlar" kapsamında yapılmıştır.

## 8.2.1 Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı

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

EMSAL NO	CİNSİ	AÇIKLAMA	ALANI	İSTENİLEN DEĞER	ÖNGÖRÜLEN DEĞER	BİRİM DEĞER	ŞEREFİYE DÜZELTMESİ	KONUM AVANTAJI	DÜZELTİLMİŞ BİRİM DEĞER	BİLGİ VEREN
1	ARSA	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda bulunan, Ticari Alanı imarlı benzer yapılaşma koşuluna sahip 1231 m2 arsa için 2.740.000 TL bedel talep edilmektedir.	1.231,00	2.740.000,00	2.600.000,00	2.112,10	1,15	-	₺2.428,92	SAHİBİ 5435759452
2	ARSA	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, 397 ada 14 parselde 786 m2 konut imarlı arsa için 1573000.000 TL bedel talep edilmektedir. Emsal taşınmaz 2 kat imar izinli olup Emsal:0.80 olarak belirtilmiştir.	786,00	1.573.000,00	1.500.000,00	1.908,40	1,3	-	₺2.480,92	SÜRŞEN PREMIUM EMLAK 5076654739
3	ARSA	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, konut imarlı, benzer yapılaşma koşullarına sahip 1325 m2 alanlı arsa 3.350.000 TL bedel ile pazarlanmaktadır.	1.325,00	3.350.000,00	3.200.000,00	2.415,09	1,1	-	₺2.656,60	SAHİBİ 5437702333
4	ARSA	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, konut imarlı, benzer yapılaşma koşullarına sahip 1231 m2 alanlı arsa 2.900.000 TL bedel ile pazarlanmaktadır.	1.231,00	2.900.000,00	2.600.000,00	2.112,10	1,2	-	₺2.534,52	SAHİBİ 5435759452
5	ARSA	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, 385 ADA 9 parselde 560 m2 konut imarlı arsa için 1.100.000 TL bedel talep edilmektedir. Emsal taşınmaz 3 kat imar izinli olup Emsal:1.80 olarak belirtilmiştir.	560,00	1.100.000,00	1.000.000,00	1.785,71	1,3	-	₺2.321,43	SÜRŞEN PREMIUM EMLAK 5076654739
6	ARSA	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, konut imarlı, benzer yapılaşma koşullarına sahip 647 m2 alanlı arsa 1.300.000 TL bedel ile pazarlanmaktadır.	647,00	1.300.000,00	1.200.000,00	1.854,71	1,4	-	₺2.596,60	EZEL GAYRİMENKUL 5423466689

### Arsa Değeri

		DEĞERLEME DETAYI (EMSAL YAKLAŞIMI)	
		RAPOR NO	2025.BR.55
PARSEL DEĞERİ	YÜZÖLÇÜMÜ (m2)	BİRİM RAYIÇ ( TL/m2)	DEĞERİ (TL)
<b>362-24 PARSEL</b>	4307,43	2500	10.768.575,00 ₺
<b>GENEL TOPLAM</b>			<b>10.768.575,00 ₺</b>

Pazar ve maliyet yaklaşımı ile ulaşılan değer, taşınmazın gayrimenkul maliyet değeridir. Makine, yer üstü ve altı tesisatları ve ekipmanları değerlemede dikkate alınmamış, 362 ada, 24 parsel no.lu taşınmazın sonuç değerine ulaşabilmek için Gelir Yaklaşımı-Nakit Gelir Akımları Analizi yöntemi kullanılmıştır. Söz konusu taşınmazın bulunduğu bölgede benzer nitelikte arsa bulunmaması, makine-tesisat-ekipmanların değerlemede dikkate alınmaması sebebiyle değerlendirme esnasında Gelir İndirgeme yöntemi tercih edilmiştir.

### 8.2.1.2 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Akaryakıt istasyonu kiralamalarında tesislerin kurulu parselin yüzölçümü, cepheli oldukları yolun trafik hacmi, yer altı ve yer üstü ekipmanlarının güncelliği, EPDK ve Karayolları lisanslarının mevcudiyeti kira değerlerine direk etki edebilmektedir.

Taşınmazın cepheli olduğu Konya-Karaman Karayolu Karabekir İlçesi sınırlarında müşteri profili çiftçi ağırlıklıdır. Bölgede trafik hacminin yüksek olmaması karayolunun sadece Konya ve Karaman illeri arası ulaşımı sağlaması nedeniyle akaryakıt istasyonlarında piyasa gelişmemiştir.

Emsal 1: YÜKSEL ÖZER GAYRİMENKUL & YATIRIM -- 0 (531) 280 77 49

Taşınmazın bulunduğu bölgede, Emsalhayat Mahallesi, 735 ada 31 parselde, 9000 m2 arazi alanına sahip imar uygulaması kapsamında yer almayan, aynı yola cepheli kanopi alanı dahil 2000 m2 kapalı alanlı atıl/metruk akaryakıt istasyonu 20.000.000 TL bedel ile pazarlanmaktadır. Emlak ofisi ile yapılan görüşmelerde söz konusu taşınmazın kiralık düşünülmediği bölgede kiralık akaryakıt istasyonu bulunmadığı beyan edilmiştir. Ancak taşınmazın yaklaşık 20.000.000 TL tadilat harcaması ve yer altı akaryakıt tanklarının yenilenmesi suretiyle toplam değeri 40.000.000 TL dolaylarında satılabileceği veya istasyonunun aylık 150.000 TL/m2 dolaylarında kiralanabileceği beyan edilmiştir. (Amortisman süresi 266,67 ay olarak hesaplanmıştır.)

Emsal 2: SAHİBİ -- 0 (533) 273 33 48

Bilecik ili Bozüyük ilçesinde, 3.000 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip arazi üzerinde kurulu, 500 m2 kapalı alanlı olduğu ifade edilen, yarı atıl Akaryakıt İstasyonu için aylık 100.000 TL kira talebi bulunmaktadır. Emsal taşınmaz, taşınmazın yer aldığı il sınırları içerisinde konumlu olmamasına rağmen, benzer bir şekilde küçük bir ilçede ve yine iki büyükşehiri birbirine bağlayan karayoluna (taşınmaz Konya – Mersin; emsal Eskişehir – Bursa) yakın bir karayolu üzerinde konuludur. Taşınmaz, emsale göre daha bakımlı ve direkt iki büyükşehiri birbirine bağlayan karayolu üzerinde olması açısından emsal taşınmaza göre daha yüksek şerefiyeli, emsal taşınmaz daha çok nüfuslu olan bir ilçede konumlu olması nedeniyle daha yüksek şerefiyeli, emsal taşınmaz yarı atıl durumda olması nedeniyle taşınmaza göre daha düşük şerefiyeli durumdadır. Emsal taşınmazın pazarlıkla aylık 90.000 TL bedelle kiralanabileceği ön görülmektedir. Taşınmazın kira değeri için puanlama: 90.000 TL x 1,20 (direkt karayolu üzerinde olması) x 2,00 (bakımlı ve atıl durumda olmaması) x 0,85 (ilçe nüfusu) = 183.600 TL / ay ~180.000 TL – 185.000 TL aylık kira bedeli.

Emsal 3: EMİNELLER GAYRİMENKUL -- 0 (362) 647 30 00

Samsun ili Vezirköprü ilçesinde, 2.422 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip arazi üzerinde kurulu, 350 m2 kapalı alanlı olduğu ifade edilen, faaliyetteki Akaryakıt İstasyonu için aylık 150.000 TL kira talebi bulunmaktadır. Emsal taşınmaz, taşınmazın yer aldığı il sınırları içerisinde konumlu olmamasına rağmen, benzer bir şekilde küçük bir ilçede ve illeri birbirine bağlayan karayoluna (taşınmaz Konya – Mersin; emsal Kastamonu – Samsun) yakın bir karayolu üzerinde konuludur. Taşınmaz, emsale göre daha bakımlı açısından emsal taşınmaza göre daha yüksek şerefiyeli, emsal taşınmaz daha çok nüfuslu olan bir ilçede konumlu olması nedeniyle daha yüksek şerefiyeli, emsal taşınmaz taşınmaza göre daha bakımsız olması nedeniyle taşınmaza göre daha düşük şerefiyeli durumdadır. Emsal taşınmazın pazarlıkla aylık 140.000 TL bedelle kiralanabileceği ön görülmektedir. Taşınmazın kira değeri için puanlama: 140.000 TL x 1,50 (taşınmazın daha bakımlı olması) x 0,85 (ilçe nüfusu) = 178.500 TL / ay ~175.000 TL – 180.000 TL aylık kira bedeli.

Değerleme konusu taşınmazın, mevcut emsaller ışığında, aylık kira bedelinin 180.000 TL/ay olabileceği öngörülmektedir.

Bilgi: Taşınmazın maliki GOLDA ile yine BERA Holding grup şirketlerinden Konya Petrol Sanayi ve Tic. A.Ş. ile aylık 38.000 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.

## 8.2.2 Gelir Yaklaşımı

### 8.2.2.1 Nakit Gelir Akımları Analizi

Değerleme konusu taşınmazlar akaryakıt istasyonu olarak kullanılıyor olması ve otomasyon satış verileri elde edilmesi ile ~48.600.000 (KIRKSEKİZMİLYONALTİYÜZBİN.-TÜRK LİRASI) değer takdir edilmiştir. Yedek motorin kalemi otomasyon dışı satış olması sebebiyle mizan verileri dikkate alınarak belirlenmiştir. Ecoforce ürünü 2023 ve 2024 yılları mizan verilerine göre günlük 991 litre satılmıştır. Eco force yakıt tipinin iptal edilmesi nedeniyle değerlemede motorine dahil edilmiştir.

<b>21 TAŞINMAZ DEĞERLEME</b>							
2023-2024-2025* YILLARI OTOMASYON VERİLERİNDEKİ SATIŞ MİKTARLARI ESAS ALINARAK DEĞERLEME YAPILMIŞTIR.							
YAKIT TÜRÜ	GÜNLÜK SATIŞ/LT		BİRİM LT/TL	YIL	CİRO	NET KAR ORANI	YILLIK NET KAR
	2023-2025*	Ortalama					
MOTORİN	2893,67	2893,67	59,02	365	62.336.307,24 TL	4,0%	2.493.452,29
YEDEK MOTORİN	1048,46	1048,46	59,02	365	22.586.239,86 TL	4,0%	903.449,59
LPG	568,49	568,49	29,19	365	6.056.891,43 TL	8,0%	484.551,31
KURŞUNSUZ	214,83	214,83	56,79	365	4.453.071,43 TL	4,0%	178.122,86
ECOFORCE	0,00	0,00	0	365	0,00 TL	4,0%	0,00
<b>Toplam</b>							
<b>TOPLAM</b>							<b>4.059.576,06 TL</b>
Diğer Gelirler							800.000,00 TL
<b>*TARAFIMIZA 2023 1 OCAK İLE 2025 16 KASIM ARASI VERİLER VERİLMİŞ OLUP TOPLAM 1050 GÜNLÜK OTOMASYON VERİSİ İLE DEĞERLENDİRİLMİŞTİR.</b>							
YILLIK NET GELİR	4.859.576,06 TL						
KAPT.ORANI	10,0%		(Bölgesel olarak değişiklik göstermektedir)				
<b>SERMAYE</b>	<b>48.595.760,56 TL</b>						
* DİĞER GELİRLER BÖLÜMÜ MARKET GELİRİ DİKKATE ALINARAK BELİRLENMİŞTİR.							
* YEDEK MOTORİN KALEMİ OTOMASYON DIŞI SATIŞ OLMASI SEBEBİYLE MİZAN VERİLERİ DİKKATE ALINARAK BELİRLENMİŞTİR.							
*ECOFORCE ÜRÜNÜ 2023 VE 2024 YILLARI MİZAN VERİLERİNE GÖRE GÜNLÜK 991 LİTRE SATILMIŞTIR. ECO FORCE YAKIT TİPİNİN İPTAL EDİLMESİ NEDENİYLE DEĞERLEMEDE MOTORİNE DAHİL EDİLMİŞTİR.							

### 8.2.2.2 Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

Taşınmazların bulunduğu bölge ticari kabiliyetin orta seviyede olduğu bir bölgedir. Taşınmazın bulunduğu bölgede sağlıklı satış-kiralama piyasası akaryakıt istasyonları için oluşmamıştır. Bu nedenle, taşınmazın kira değerine ulaşabilmek için bulunduğu bölgeden yalnızca 1 emsal ve görüşe yer verilebilmiş, bölge dışından da 2 kiralık emsal rapora konu edilebilmiştir. Yapılan bu çalışma ile de değerlendirme konusu taşınmazın aylık kira bedelinin 180.000 TL/ay olabileceği öngörülmüştür. Taşınmazın bulunduğu bölgede kiralanabilir akaryakıt istasyonu sayısının sınırlı olması, trafik hacminin düşük olması ve müşteri portföyünün ağırlıklı olarak tarımsal faaliyetlerden oluşması gibi hususlar dikkate alınarak, kiralama piyasasında yatırımın geri dönüş


süresinin nispeten uzun olabileceği değerlendirilmiştir. Bu kapsamda taşınmazın salt kira geliri üzerinden geri dönüş süresinin yaklaşık **250 ay** civarında oluşabileceği öngörülmüş olup, buna karşılık gelen kapitalizasyon oranı yaklaşık **%4,8 (0,048)** olarak kabul edilmiştir.

Öte yandan akaryakıt istasyonunun işletme gelirlerine dayalı değerlendirme yaklaşımında; akaryakıt satış hacmindeki dalgalanmalar, işletme giderleri, piyasa rekabeti ve operasyonel riskler dikkate alındığında gelir akışının kira gelirine kıyasla daha yüksek risk içerdiği değerlendirilmiştir. Bu nedenle işletme gelirlerine dayalı kapitalizasyon oranı **%10 (0,10)** olarak kabul edilmiştir. Bu oran da "Nakit Gelir Akımları Analizi" yöntemi kapsamındaki hesaplamalarda kullanılmıştır.

Taşınmazın kira gelirine bağlı olarak değerinin belirlenmesinde kullanılan "Direkt Kapitalizasyon Yöntemi" kapsamında, kapitalizasyon oranı yaklaşık **%4,8 (0,048)** olarak kabul edilmiştir.

**Kira Değerine Bağlı Taşınmazın Piyasa Değeri Analizi: 180.000 TL/ay x 12 / 0,048= 45.000.000 TL;** hesaplanmıştır.

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

				DEĞERLEME DETAYI (MALİYET YAKLAŞIMI)			
				RAPOR NO		2025.BR.55	
PARSEL DEĞERİ	YÜZÖLÇÜMÜ (m2)			BİRİM RAYIÇ ( TL/m2)		DEĞERİ (TL)	
<b>362-24 PARSEL</b>	4307,43			2500		10.768.575,00 ₺	
YAPI ADI	İLİŞKİLENDİRİLEN YAPI SINIFI	YASAL ALAN (M2)	MEVCUT ALAN (M2)	BİRİM MALİYET (TL/m2)	YIPRANMA ORANI	YASAL DEĞER	MEVCUT DEĞER
AKARYAKIT İSTASYONU YAPISI	3/A	140	140	17100	20%	1.915.200,00 ₺	1.915.200,00 ₺
HARİCİ MÜTEFERRİK (SAHA KAPLAMASI, KANOPI, TANKER)						2.316.225,00 ₺	2.316.225,00 ₺
<b>GENEL TOPLAM</b>						<b>15.000.000,00 ₺</b>	<b>15.000.000,00 ₺</b>

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

Değerleme konusu taşınmazların Nihai Değeri' ne ulaşabilmek için Değerleme Standartları kapsamında olan, Kira Değeri Analizi, Direkt Kapitalizasyon Yöntemi, Maliyet Yöntemi, Pazar Yaklaşımı ve Gelir Yaklaşımı - Nakit Akımları Analizi Yöntemi kullanılmıştır. Pazar ve maliyet yaklaşımı ile ulaşılan değer, taşınmazın gayrimenkul maliyet değeridir. Makine, yer üstü ve altı tesisatları ve ekipmanları değerlemede dikkate alınmamış, 362 ada, 24 parsel no.lu taşınmazın sonuç değerinde Gelir Yaklaşımı-Nakit Gelir Akımları Analizi yöntemi esas alınmıştır. Söz konusu taşınmazın bulunduğu bölgede benzer nitelikte arsa bulunmaması, makine-tesisat-ekipmanların değerlemede dikkate alınmaması, sağlıklı kira piyasasının oluşmaması sebebiyle değerlendirme esnasında, gerçek piyasa değerine en uygun sonucu vereceği kanaatine varılan Gelir Yaklaşımı-Nakit Gelir Akımları Analizi yöntemi tercih edilmiştir.

## **BÖLÜM 9**

### **ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ**

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

- İlgili Tapu ve Kadastro müdürlükleri ve Belediye gibi kurumların yetkililerinden elde edilen bilgi, şifahi bilgi ve belgelerden istifade edilmiştir.
- Ayrıca bölgeyi iyi bilen emlak alım-satım işleri yapan kişiler ve satış yapan mülk sahipleri ile yapılan görüşmelerden edinilen bilgiler ışığında yapmış olduğumuz değerlendirme çalışmalarımızdan edinilmiş bilgi ve tecrübelerden de istifade edilmiştir.
- Taşınmazların değer takdiri, taşınmazın bulunduğu bölgede benzer nitelikte arsa bulunmaması, makine-tesisat-ekipmanların değerlemede dikkate alınmaması sebebiyle değerlendirme esnasında Gelir İndirgeme yöntemi tercih edilmiştir.

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

Raporda yer almayan asgari bilgi bulunmamaktadır.

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

Değerlemesi yapılan taşınmazlar için son 3 yıl içerisinde 20.11.2022 tarihinde, 2022.BR.57 rapor numarası, 04.12.2023 tarih ve 2023.BR.30 rapor numarası ile şirketimiz tarafından değerlendirme çalışması yapılmış, rapor hazırlanmıştır.

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

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

### **9.5 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.

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

İlgili resmi kurumlarda ve Tapu Müdürlüğü' nde yapılan incelemelere göre değerlendirme konusu taşınmazın tapu kayıtlarında yer alan ipotek rehinin taşınmazın yasal tasarrufunu kısıtlamamaktadır.

## BÖLÜM 10


### SONUÇ

#### 10.1 Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

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

Taşınmazların mevcut hukuki koşulları, teknik altyapı, yüzölçümü, lokasyon potansiyeli, reklam kabiliyeti ve algılanabilirliği parametreleri çerçevesinde; bölgedeki satılık emsal araştırmaları dikkate alınarak Gelir Yaklaşımı Yöntemleri uygulanarak sonuç değere ulaşılmış ve Nihai Değer Takdiri yapılmıştır.

							
2023-2024-2025* YILLARI OTOMASYON VERİLERİNDEKİ SATIŞ MIKTARLARI ESAS ALINARAK DEĞERLEME YAPILMIŞTIR.							
YAKIT TÜRÜ	GÜNLÜK SATIŞ/LT		BİRİM LT/TL	YIL	CİRO	NET KAR ORANI	YILLIK NET KAR
	2023-2025*	Ortalama					
MOTORİN	2893,67	2893,67	59,02	365	62.336.307,24 TL	4,0%	2.493.452,29
YEDEK MOTORİN	1048,46	1048,46	59,02	365	22.586.239,86 TL	4,0%	903.449,59
LPG	568,49	568,49	29,19	365	6.056.891,43 TL	8,0%	484.551,31
KURŞUNSUZ	214,83	214,83	56,79	365	4.453.071,43 TL	4,0%	178.122,86
ECOFORCE	0,00	0,00	0	365	0,00 TL	4,0%	0,00
Toplam							
<b>TOPLAM</b>							<b>4.059.576,06 TL</b>
Diğer Gelirler							800.000,00 TL
<b>*TARAFIMIZA 2023 1 OCAK İLE 2025 16 KASIM ARASI VERİLER VERİLMİŞ OLUP TOPLAM 1050 GÜNLÜK OTOMASYON VERİSİ İLE DEĞERLENDİRİLMİŞTİR.</b>							
YILLIK NET GELİR	4.859.576,06 TL						
KAPT.ORANI	10,0% (Bölgesel olarak değişiklik göstermektedir)						
<b>SERMAYE</b>	<b>48.595.760,56 TL</b>						
* DİĞER GELİRLER BÖLÜMÜ MARKET GELİRİ DİKKATE ALINARAK BELİRLENMİŞTİR.							
* YEDEK MOTORİN KALEMİ OTOMASYON DIŞI SATIŞ OLMASI SEBEBİYLE MİZAN VERİLERİ DİKKATE ALINARAK BELİRLENMİŞTİR.							
*ECOFORCE ÜRÜNÜ 2023 VE 2024 YILLARI MİZAN VERİLERİNE GÖRE GÜNLÜK 991 LİTRE SATILMIŞTIR. ECO FORCE YAKIT TİPİNİN İPTAL EDİLMESİ NEDENİYLE DEĞERLEMEDE MOTORİNE DAHİL EDİLMİŞTİR.							

362 Ada, 24 Parsel; ~48.600.000,00.-TL (KIRKSEKİZMİLYONALTİYÜZBİN.-TÜRK LİRASI)

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

DOLAR KURU (\$)	42,5102
EURO KURU (£)	49,5241
<b>TOPLAM DEĞER (TL)</b>	<b>48.600.000</b>
(KIRKSEKİZMİLYONALTİYÜZBİN.-TÜRK LİRASI)	
DOLAR(\$)	1.143.255
EURO (£)	981.340
<b>KDV'li (%20) TOPLAM DEĞER (TL)</b>	<b>58.320.000</b>
(KIRKÜÇMİLYONALTİYÜZSEKSENBİN.-TÜRK LİRASI)	
KDV'li DOLAR (\$)	1.371.906
KDV'li EURO (£)	1.177.608

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

Gayrimenkul projesi bu raporun konusu değildir.

İş bu rapor 03.12.2025 tarihinde 78 sayfa olarak hazırlanmış olup durumu ve kanaatimizi ifade eden ekspertiz raporumuzu bilgilerinize saygı ile sunarız.

KARAMAN İLİ, KAZIMKARABEKİR İLÇESİ, KAZIM KARABEKİR MAHALLESİ, 362 ADA, 24 PARSEL NUMARALI GOLDA GIDA SANAYİ VE TİCARET A.Ş. MÜLKİYETİNDEKİ "BİR KATLI BETONARME AKARYAKIT, LPG İSTASYONU VE ARSASI" NİTELİKLİ TAŞINMAZIN **03.12.2025 TARİHLİ TOPLAM NİHAİ DEĞERİ; 48.600.000,00.-TL (KIRKSEKİZMİLYONALTİYÜZBİN.-TÜRK LİRASI)** OLARAK TAKDİR EDİLMİŞTİR. SİGORTAYA ESAS DEĞER

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

Furkan KARAOSMANOĞLU Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No: 409515)	Harun Ümit YAŞAR Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402262)
---	---

**BÖLÜM 11****EKLER****11.1 Fotoğraflar**

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 12-11-2025-15:05



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

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
035325045047	20251112-1282-F10227	4504

## TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	362/24
Taşınmaz Kimlik No:	110668220	AT Yüzölçüm(m2):	4307.43
İl/İlçe:	KARAMAN/KAZIMKARABEKİR	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Kazımkarabekir	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	EMİNETTİN Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	ÇİMENBAŞI	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	10/917	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	BİR KATLI BETONARME AKARYAKIT, LPG İSTASYONU VE ARSASI

## MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem	Malik	El Birliği	Hisse Payı/	Metrekare	Toplam	Edinme	Terkin Sebebi-

1 / 3

No		No	Payda		Metrekare	Sebebi-Tarih-Yevmiye	Tarih-Yevmiye
542973831	(SN:8083115) GOLDA GIDA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	4307.43	4307.43	3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Yüz Ölçüm ve Cins Değişikliği İşlemleri 12-10-2020 1919	-

## MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 3

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:8013814) VAKIF KATILIM BANKASI A.Ş. VKN:8830427700	Hayır	29000000.00 TL	FAİZSİZ	1/1	F.B.K.	Kazımkarabekir - 01-09-2022 09:43 - 2500
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Kazımkarabekir - EMİNETTİN Mah. - (Aktif) - 362 Ada - 24 Parsel	1/1	(SN:8083115) GOLDA GIDA SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	29000000.00 TL	Kazımkarabekir - 01-09-2022 09:43 - 2500	-	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **Pt5SSNFFEkM** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



## GAYRİMENKUL FOTOĞRAFLARI







































**T.C.**  
**KAZIMKARABEKİR BELEDİYE**  
**BAŞKANLIĞI**

**İŞYERİ AÇMA ve ÇALIŞMA RUHSATI**

Adı Soyadı : KONYA PETROL SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

İşyerinin Ünvanı : KONYA PETROL SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ  
KAZIMKARABEKİR ŞUBESİ

İşin Konusu : AKARYAKIT VE OTOGAZ İSTASYONU - OTO YIKAMA

İşin Adresi : Eminettin Mahallesi Sanayi Bölgesi 1. Cadde - Konyapet Petrol Sit.No:13  
70600 - Kazım Karabekir - KARAMAN

İşin Bulunduğu Yer : Ada No: 382 Pafta No: Parsel No: 24

İşyerinin Sınıfı : II. Sınıf Gayrimenkul Müessesesi  Sıhhi Müessesesi

İşyerinde Yanıcı ve Patlayıcı Madde Kategorisindeki Sınıflara Depolanması Amacıyla  
Bulunacak Depoların Hacmi\* :

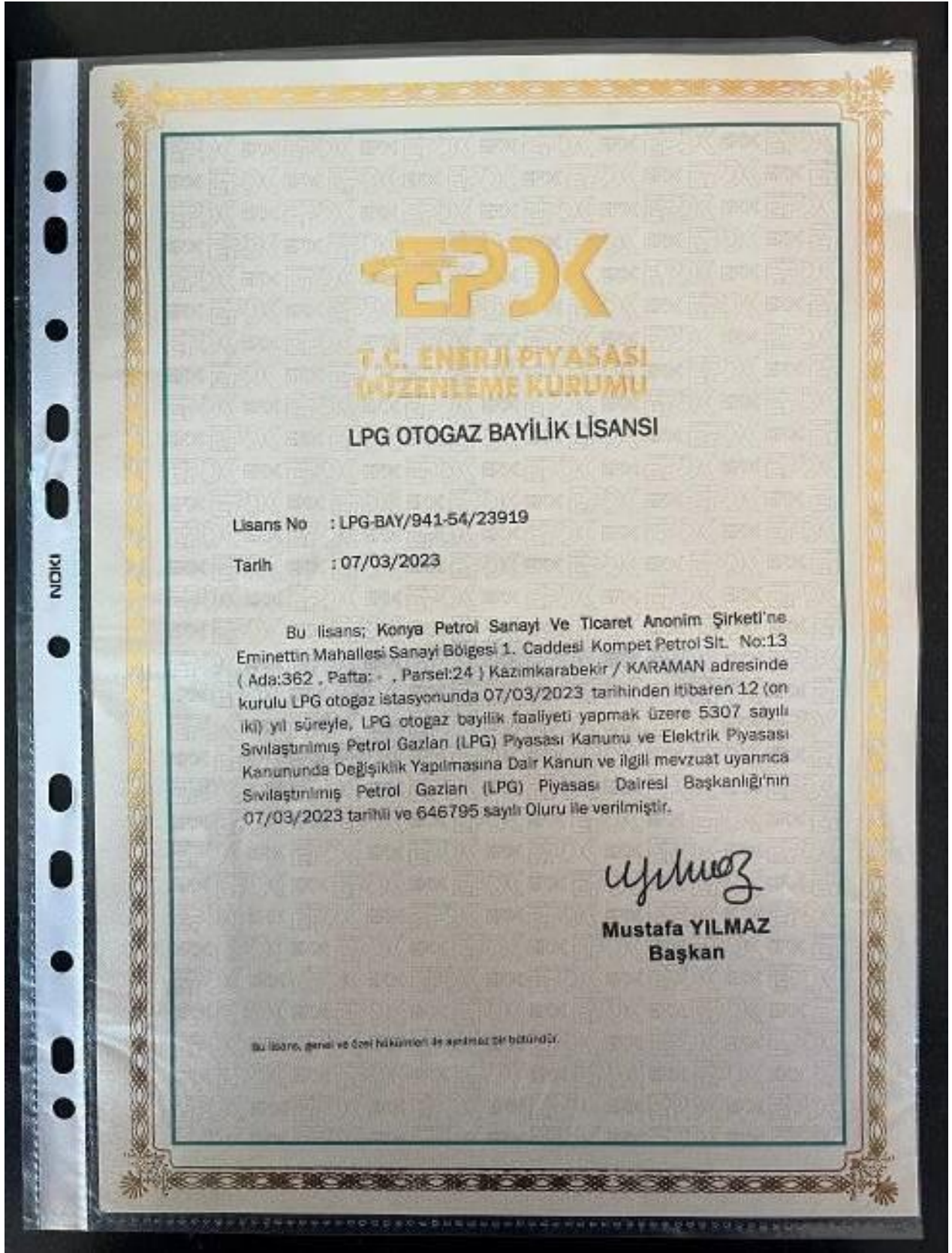
1. Depo: 13m3 Ben 2. Depo: 12m3 Ben 3. Depo: 13m3 Ben 4. Depo: 13m3 Diz 5. Depo: 20m3 Diz  
6. Depo: 20m3 Diz 7. Depo: 10m3 LPG

İşyerinde Yanıcı ve Patlayıcı Madde Kategorisindeki Sınıflardan Depolanmasına izin  
Verilmelerinin Sınıfı/Sınıfları\* : 47.30.01

Ruhsatın Tarihi ve Sayısı : 22.02.2023/099



14/7/2005 tarihli ve 2005/9207 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe konulan İşyeri  
Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik kapsamında düzenlenmiştir.  
\*Akaryakıt, sıvılaştırılmış petrol gazı, sıvılaştırılmış doğal gaz ve sıkıştırılmış doğal gaz istasyonu  
niteliğindeki işyerleri için doldurulacaktır.

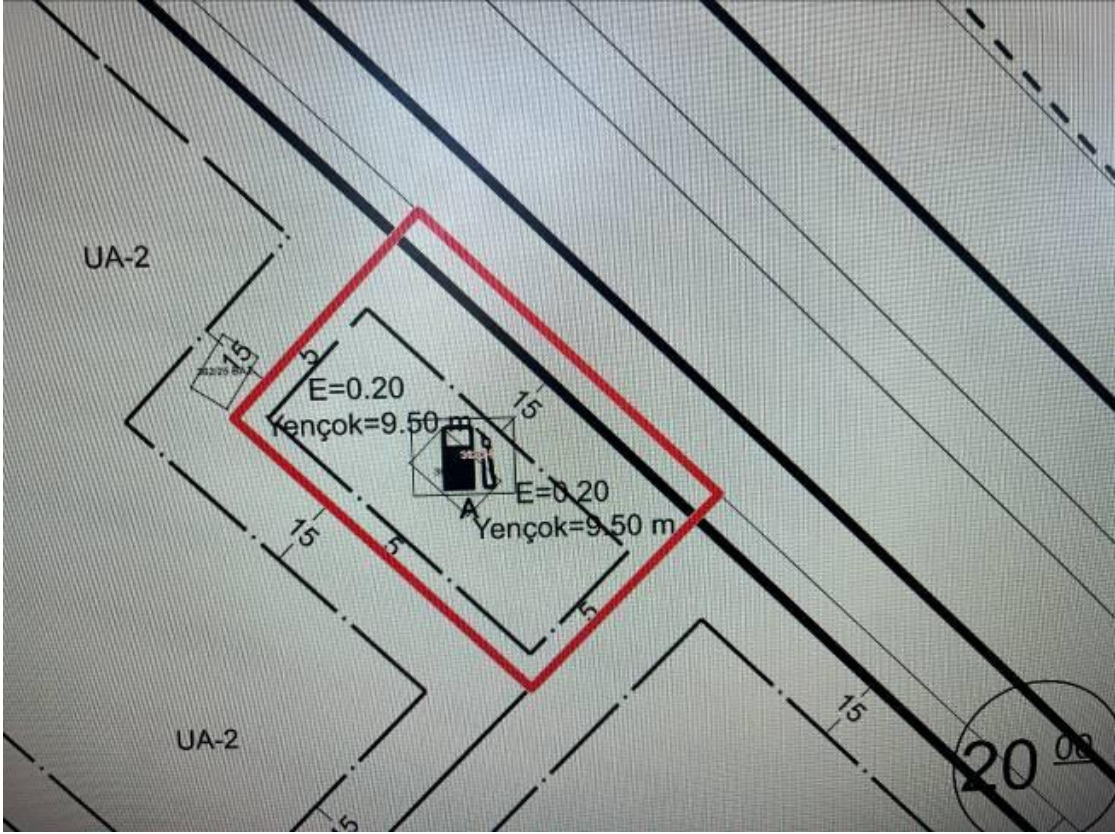




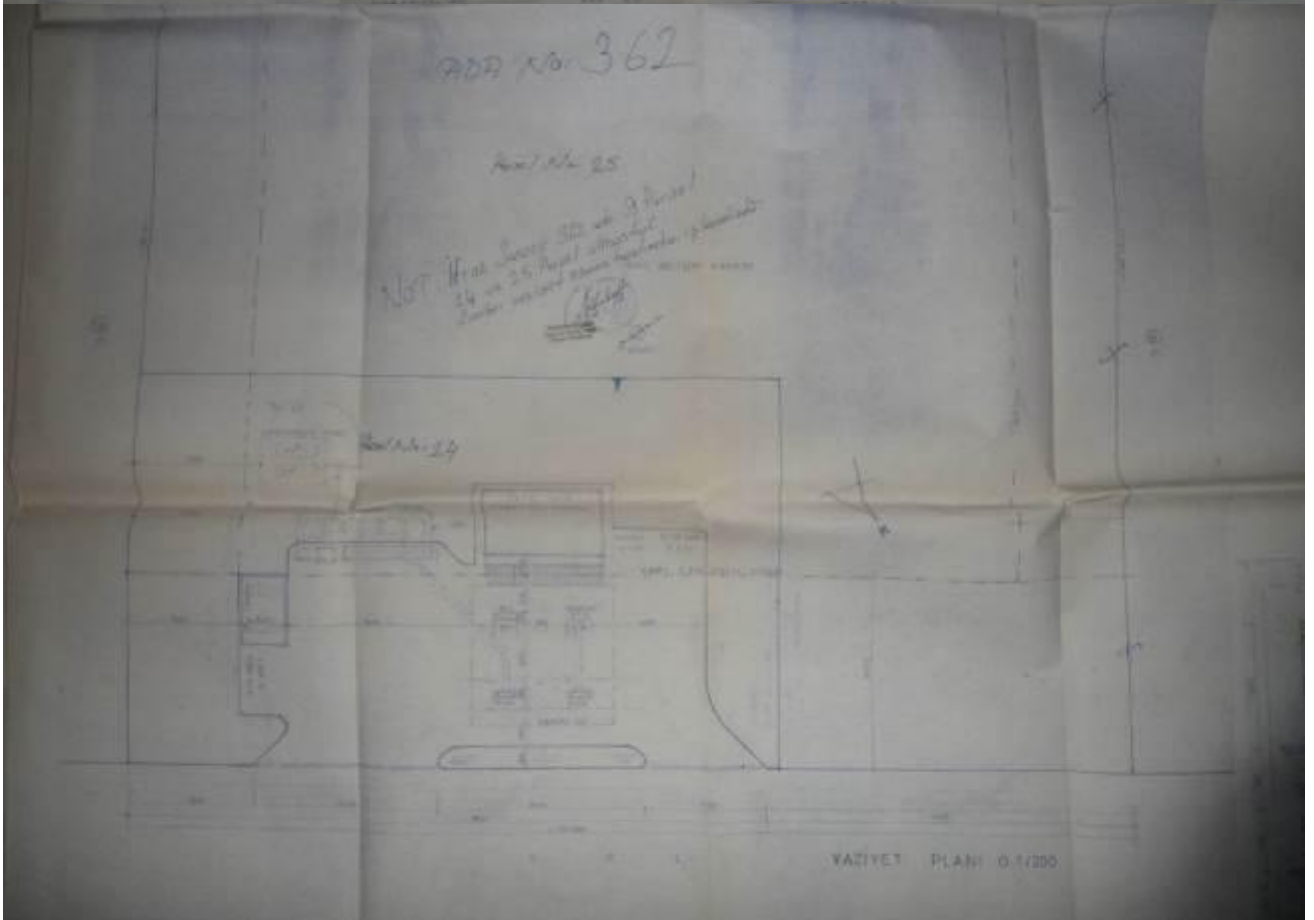
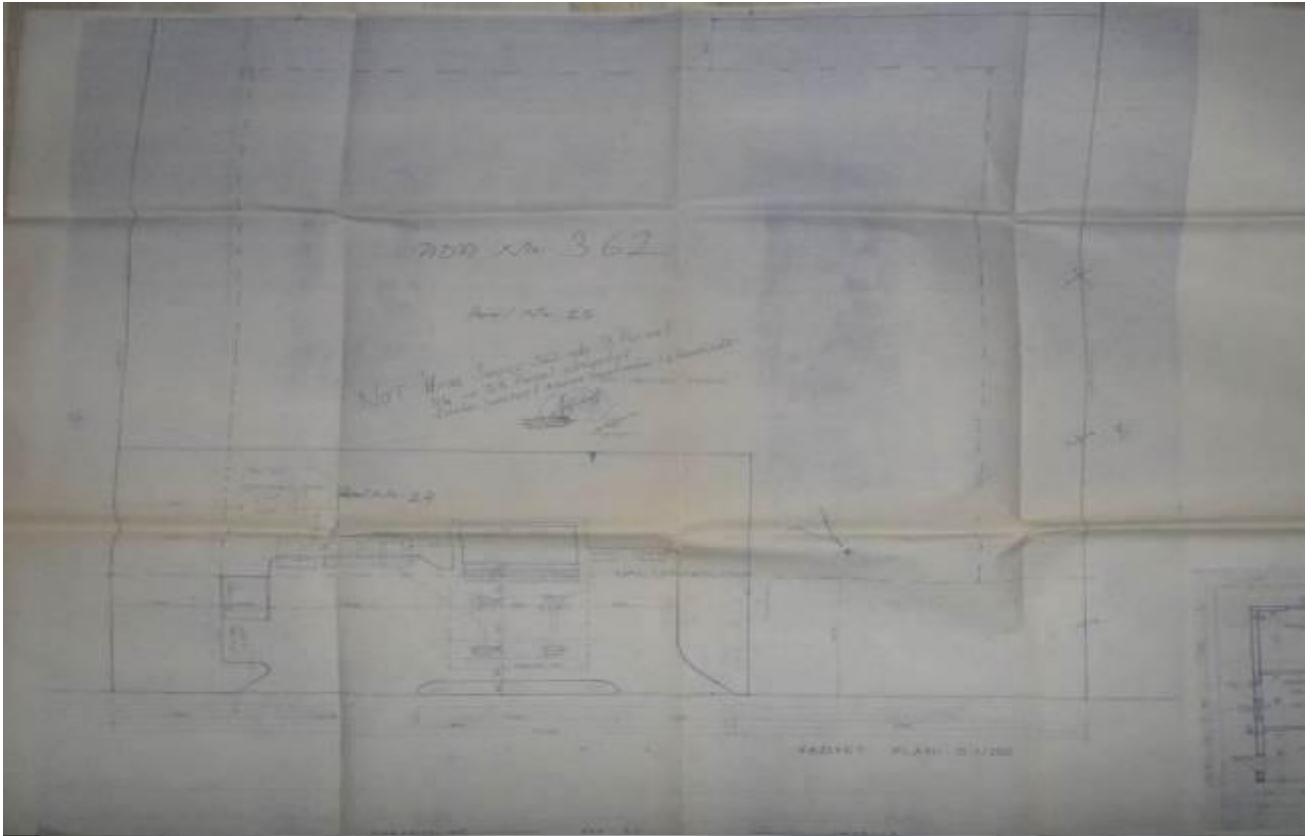
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ		Belge Takip No: 0000/0000	
2. Belgenin Veriliş Amacı <input type="checkbox"/> Kısmi Kullanma İzni <input checked="" type="checkbox"/> Yapı Kullanma İzni		4. Belgenin Onay Tarihi	5. Belge No:
3. Belgeye Esas Ruhsat <input type="checkbox"/> Yeni Yapı <input type="checkbox"/> İlave <input type="checkbox"/> Kat İavesi <input type="checkbox"/> Tadilat <input type="checkbox"/> Kullanım Değişikliği <input type="checkbox"/> Fosseptik <input type="checkbox"/> İstinat Duvarı <input type="checkbox"/> Bahçe Duvarı <input type="checkbox"/> Yenileme <input type="checkbox"/> Yarıdan <input type="checkbox"/>		13.12.2006	18
6. Pafta No: 21K-7		7. Ada No: 362	8. Parsel No: 9
9. İmar Planı Onay Tarihi: 20.05/2005	10. Parselasyon Planı Onay Tarihi: / /200	11. İmar Durumu Tarihi ve No: 03.05.2006-09	12. Farselin Kullanma Amacı ve Alan (m <sup>2</sup> ): Akaryakıt - 1800 m <sup>2</sup>
13. ÇED Raporu Onay Tarihi: / /200	14. Zemin Etüdü Onay Tarihi: / /200	15. Yapı Teslim Belgesi Veriş Kurum: Tapu Sicil Müd.	16. Yapı Teslim Belgesi No ve Tarihi: 52-13.05.2003
17. Yapı Ruhsatı Tarihi ve No: 10.15.2006-03	18. Tadilat Ruhsatı Tarihi: / /200	19. Ruhsat Yenileme Tarihi: / /200	20. Yarıdan Ruhsat Tarihi: / /200
21. Ruhsat Takip No: 08/2006			
YAPI SAHİBİNİN		YAPI MÜTEAHHİDİNİN	
27. Adı Soyadı Ünvanı: Akaryakıt Sanayi ve Ticaret A.Ş.		28. Hukuk Durumu:	
29. Korunum Sicil No: MİRAN - KONYA		30. Bağlı Oduşu Vergi Dağı. Sicil No:	
31. Vergi Dairesi Sicil No: 5760072779		32. Sigorta Sicil No:	
33. Sütüleme Tarihi ve No:		34. Mühüratlık Kame No:	
35. Adres:		36. İmza:	
37. Adı Soyadı Ünvanı:		38. Oda Sicil No:	
39. Büro Tescil No:		40. Oda Belge No:	
41. Sigorta Sicil No:		42. Sütüleme Tarihi ve No:	
43. Adres:		44. İmza:	
45. Yapının Üstelenden Kullanma Amacı	46. Üstel Sayısı	47. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	48. Betonun Yapı Sayısı
Akaryakıt depolama	1	140	1
49. Toplam Yapı Sayısı	50. Yapının Taban Alanı (m <sup>2</sup> )	51. Toplam Taban Alanı (m <sup>2</sup> )	52. Yapıda Bağlımsız Bölüm Sayısı
1	140	140	1
53. Toplam Bağlımsız Bölüm Sayısı	54. Yapı İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )	55. Toplam Yapı İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )	56. Yapının Yat Kolu Alt Kat Sayısı
1	140	140	1
57. Yapının Yat Kolu Üst Kat Sayısı	58. Yapının Toplam Kat Sayısı	59. İlave Kat Sayısı	60. Yapının Yüksekliği (m)
1	1	1	3.50
61. İlave Kat Yüksekliği (m)	62. Yapının Sınıfı	63. Yapının İstedi	64. 1 m <sup>2</sup> inşaatı (Bin TL)
1	3	8	359.00
65. Yapının İnşaat Maliyeti (Bin TL)	66. Yapının Arsa Değeri (Bin TL)	67. Arsa Değeri Yapının Maliyeti (Bin TL)	
5026010	13648.00	639070570	
YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER			
68. ISITMA SİSTEMİ	70. TESİSATLARI	72. ORTAK KULLANILAN ALANLAR	74. KULLANILAN MALZEME
<input type="checkbox"/> Otomatik Kontrol Kabirleri <input type="checkbox"/> Bina İç Kontrol <input type="checkbox"/> Fikri Kontrol <input type="checkbox"/> Otomatik Gaz Solenoidi <input type="checkbox"/> Akıllı <input type="checkbox"/> Akıllı	<input type="checkbox"/> Yangın Tesistatı <input checked="" type="checkbox"/> Haberleşme Tesistatı <input type="checkbox"/> Kanalizasyon <input checked="" type="checkbox"/> Fosseptik <input type="checkbox"/> Antenna <input type="checkbox"/> Termosifon <input type="checkbox"/> Doğalgaz <input type="checkbox"/> LPG <input type="checkbox"/> Fuel-oil <input type="checkbox"/> Elektrik <input type="checkbox"/> Kablo Yalıtım <input type="checkbox"/> Termal	<input type="checkbox"/> Köprü <input type="checkbox"/> Sigirak <input type="checkbox"/> Otopark <input type="checkbox"/> Yangın Merdiveni <input type="checkbox"/> Asansör <input type="checkbox"/> Ortak Depo <input type="checkbox"/> Kapıcı Dairesi <input type="checkbox"/> Bekçi Kulübesi <input type="checkbox"/> Su Deposu <input checked="" type="checkbox"/> Kuyu Suyu <input type="checkbox"/> Yeterli Su	<input type="checkbox"/> Beton <input type="checkbox"/> Beton Blok <input type="checkbox"/> Tuğla <input type="checkbox"/> Taş <input type="checkbox"/> Ahşap <input type="checkbox"/> Kerpiç <input type="checkbox"/> Gazbeton <input checked="" type="checkbox"/> Plak Kiriş <input type="checkbox"/> Mimar Döğeme <input type="checkbox"/> Anonit <input type="checkbox"/> Ahşap
69. YAKIT CİNSİ	71. SICAK SU	73. YAPIM SİSTEMLERİ	75. DÖĞEME
<input checked="" type="checkbox"/> Kat Yalıtım <input type="checkbox"/> Güneş <input type="checkbox"/> Termal <input type="checkbox"/> Doğalgaz <input type="checkbox"/> Rüzgar <input type="checkbox"/> LPG <input type="checkbox"/> Elektrik	<input type="checkbox"/> Şişben <input type="checkbox"/> Kondens <input type="checkbox"/> Güneş Kolektörleri <input type="checkbox"/> Müşterek <input type="checkbox"/> Doğalgaz <input type="checkbox"/> LPG <input type="checkbox"/> Elektrik <input type="checkbox"/> Kablo Yalıtım <input type="checkbox"/> Termal	<input type="checkbox"/> Yığma (Kagir) <input checked="" type="checkbox"/> İskelet (Karkas) <input type="checkbox"/> Çelik <input type="checkbox"/> Betonarme <input type="checkbox"/> Tünel Kalıp <input checked="" type="checkbox"/> Yerinde Dökme <input type="checkbox"/> Kompozit <input type="checkbox"/> Prefabrik	<input type="checkbox"/> Beton Döğeme <input type="checkbox"/> Anonit <input type="checkbox"/> Ahşap
Yapının istenilen kullanıma mümkün olan kullanımına Kısmi Kullanma İzni düzenlenmesi için, bu bölüme hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamının tamamıyla ve kullanılabildiği ölçüde, kullanıma izin düzenlenmeyen yapılar ve veya bağımsız bölümler elektrik, su, kablolu, telefon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Toprakla bağlantılı yapıların kablolu, yapının kapıcı dairesi hariç ortak alanlar ile projesinde belirtilmeyen alanlar kameralarla izlenmez. Bağımsız bölüme bağlı depolar, kütüphane, beğenilmez bölümler, bölümler ve beğenilmez bölümler, su vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Mekanik ve elektrik tesisatının inceleme ve denetim yapılmak kaydı ile aşağıda yazılı adreslere veya adreslere (diğer kullanımlar) tamamı belediyeye hizmetlerinden faydalanır.			
YAPININ SİTEN KISIMLARI İÇİN VERİLEN YAPILANMA İZİN BELGESİNİN		KONUT İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER	
76. Tarih ve Numarası:	77. Üstelimen Adı:	Konutun Sektör Dahil Oda Sayısı	1 Oda
		78. Daire Sayısı	2 Oda
		79. Park Çer Daire Sayısı	3 Oda
		80. Bir Dairenin Yüzölçümü	4 Oda
			5 Oda
			6 Oda
			7 Oda
			TOPLAM

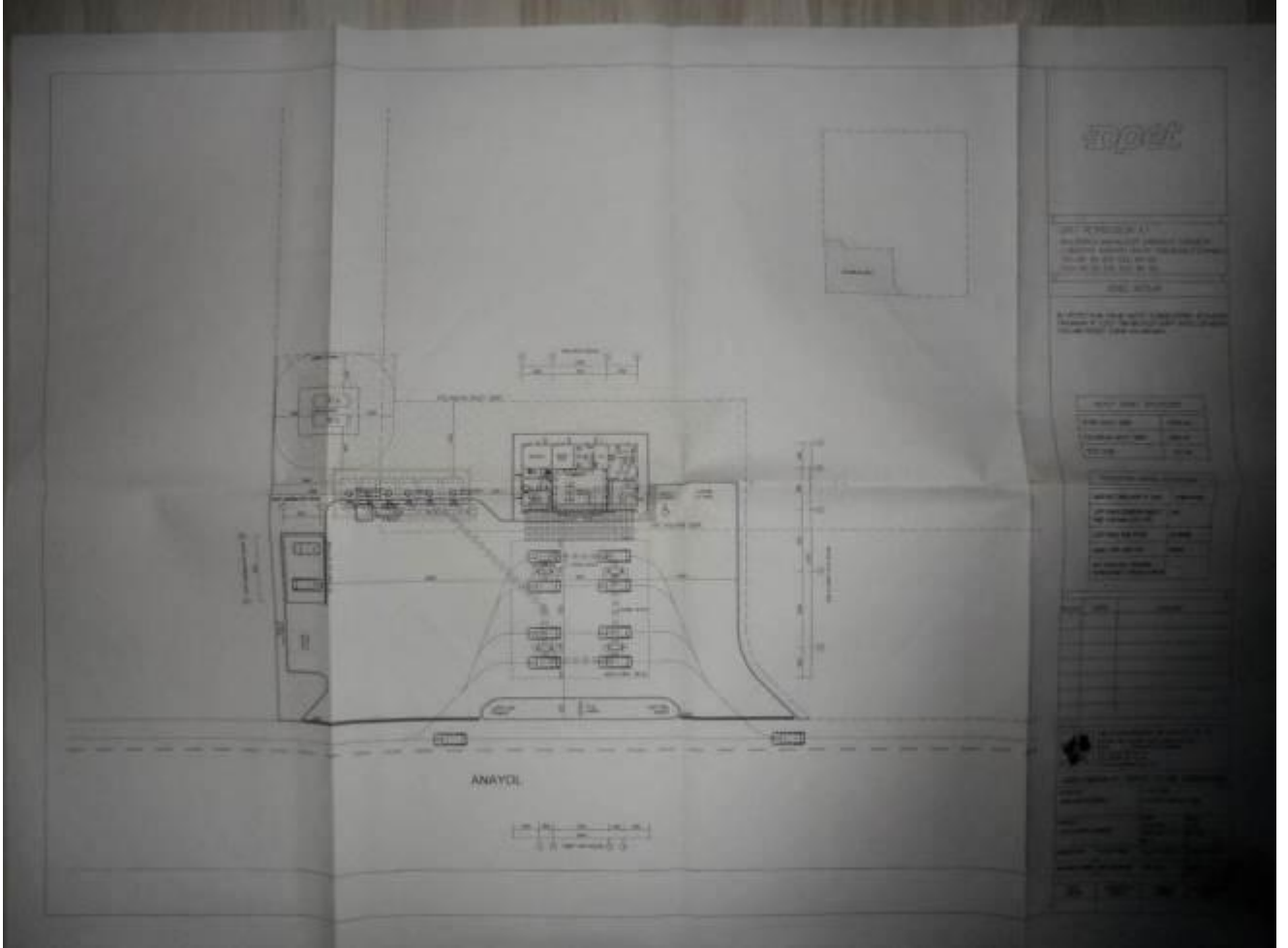
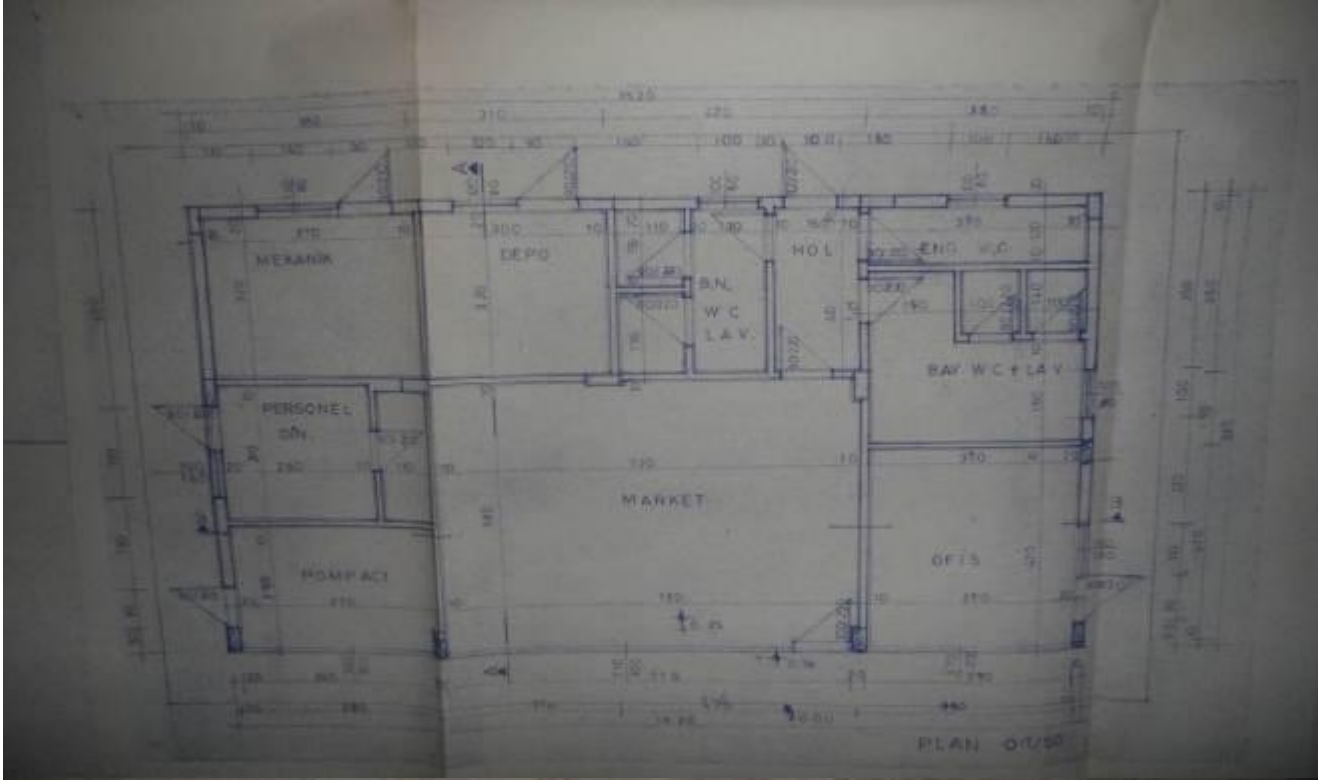
Yürütme:	EY939-0246483	KONYA PETROL SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	5771367778	10.03.2023	10.03.2035	Ermetin Mahallesi Sanayi Bölgesi 1. Cadde Kompet Petrol Şirk. No:13 / Adı:362, Fats. - , Parsel:24	KAZIMKARABEKİR	KARAMAN	OPET PETROLÇÜLÜK ANONİM ŞİRKETİ	20.02.2023	12.07.2026	AKARYAKIT	İSTASYONLU
----------	---------------	---	------------	------------	------------	--	----------------	---------	---------------------------------	------------	------------	-----------	------------

### Proje Fotoğrafları



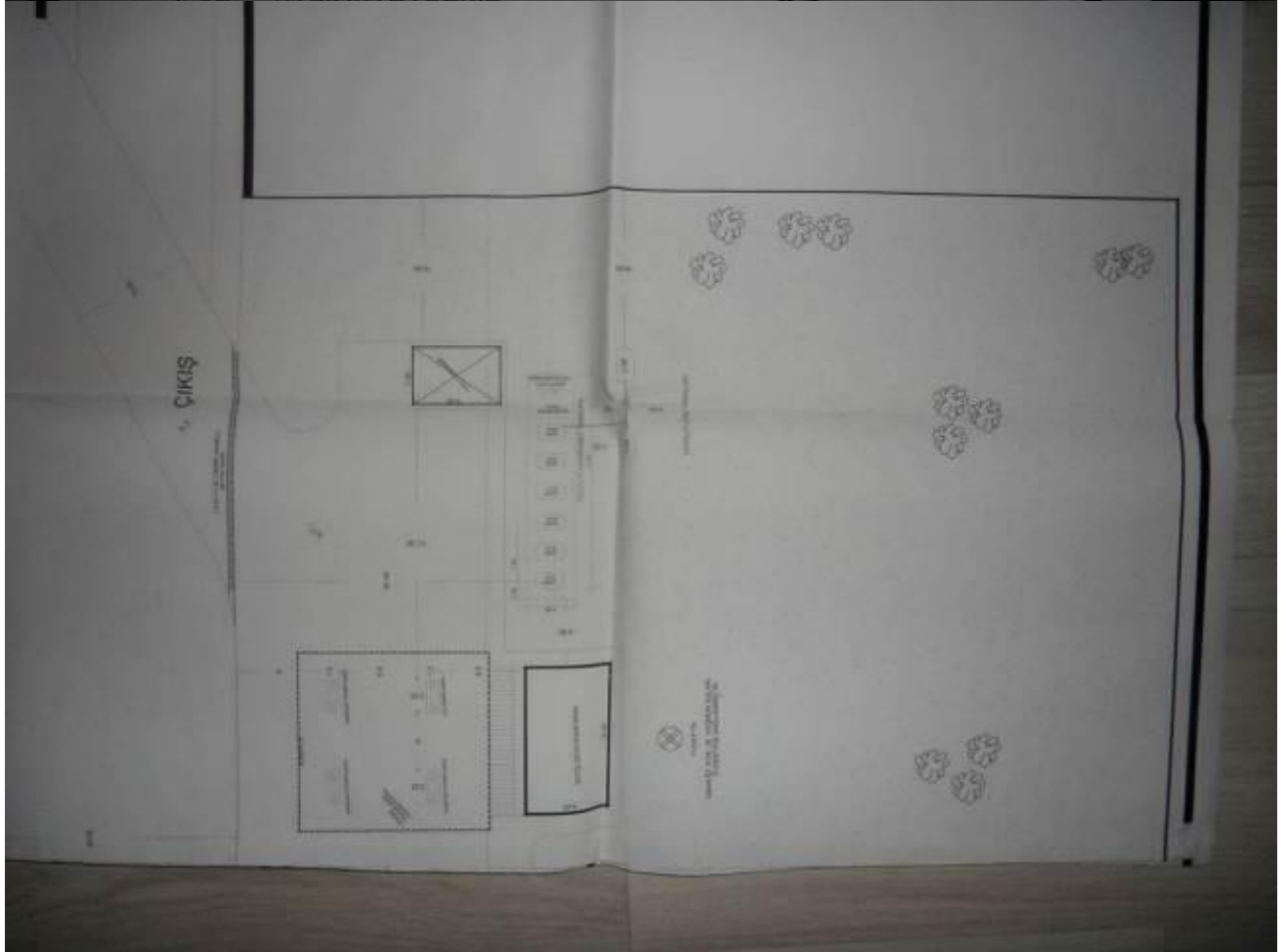








İL: KARAMAN

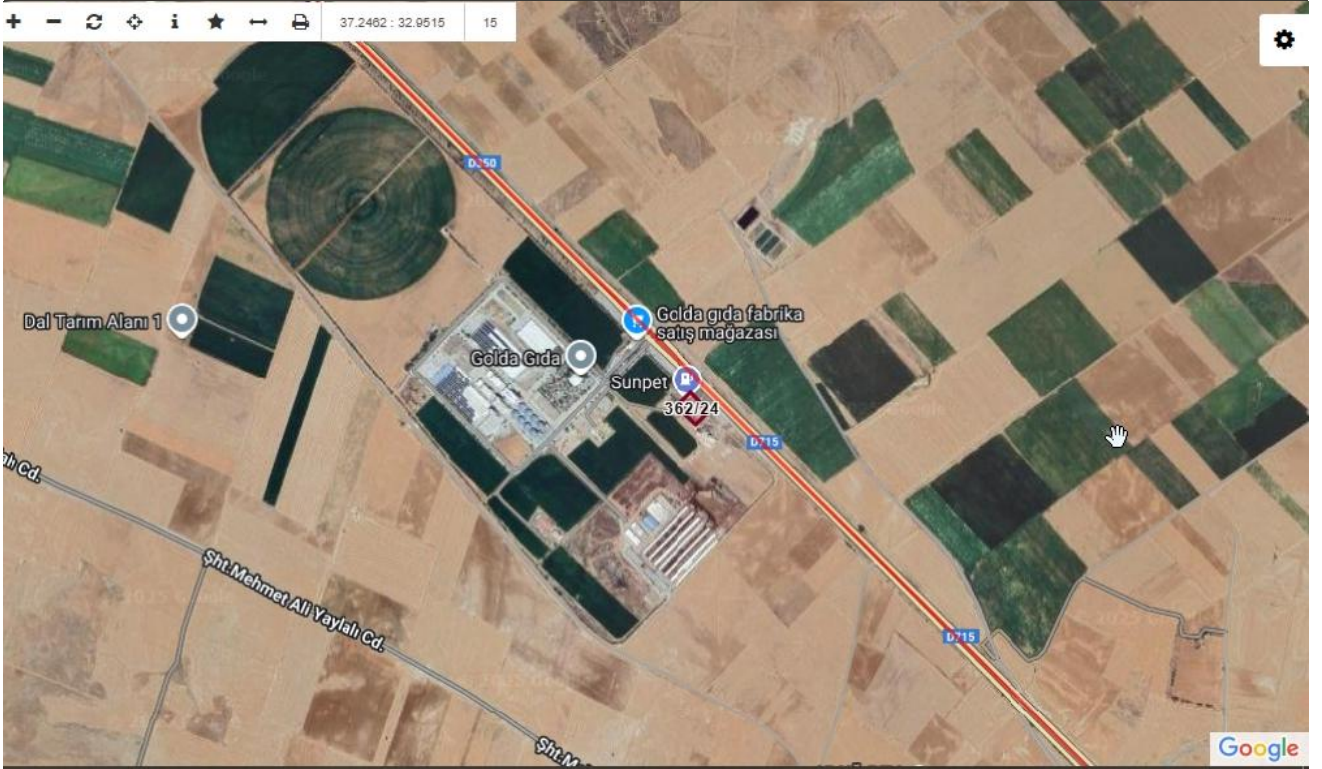






ÖZET SATIŞ RAPORU				011558 / KONYA PETROL SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ Tel : 3383112807 / Fax : 3383112825 MAHALLESİ SANAYİ BÖLGESİ 1. CADDE KOMPET PETROL SİT. NO:13									
Rapor filtreleri : Satış tarihi : 01.01.2023 00:00:00 - 16.11.2025 23:59:59 arasında				<i>Kasım Bekir</i>									
Satış tipi	Toplam Litre	Toplam Tutar	Satış Adedi	Pompacı adı	Top. Litre	Satış Adedi	Top. Tutar *	Mob.S.Ad	Mob.S.Tutar	P.Harc.Ad	P.Harc.Tutar	P.Ind.Tutar	FARK **
YAKITKART SATIŞLARI	2.483,13	106.000,00	12	RUHI	488.207,06	12.338	19.492.441,92	0	0,00	0	0,00	0,00	19.492.441,92
POMPA GÖREVLİSİ SATIŞLARI	3.387.055,82	135.633.999,16	79.209	METEHAN	36.845,31	1.154	1.138.272,90	0	0,00	0	0,00	0,00	1.138.272,90
OTOBİL SATIŞLARI	115.560,79	5.266.284,99	1.715	MEHMET	410.540,76	10.566	16.791.471,88	0	0,00	0	0,00	0,00	16.791.471,88
MANUEL SATIŞLARI	8.801,11	332.291,85	293	M GÜLEC	13.476,68	412	350.639,73	0	0,00	0	0,00	0,00	350.639,73
HEDİYEKART SATIŞLARI	93,49	4.999,14	2	KEMAL AY	503.533,65	14.472	19.787.547,11	0	0,00	0	0,00	0,00	19.787.547,11
				ENES	762.337,07	16.264	30.782.935,08	0	0,00	0	0,00	0,00	30.782.935,08
				E. SEÇİLMİŞ	1.517,03	56	50.968,20	0	0,00	0	0,00	0,00	50.968,20
				DURMUŞ ALI	455.427,78	13.288	18.325.080,43	0	0,00	0	0,00	0,00	18.325.080,43
				ALPER	5.585,81	19	201.671,23	0	0,00	0	0,00	0,00	201.671,23
				ALİBEKE1	202.752,01	2.702	7.138.121,02	0	0,00	0	0,00	0,00	7.138.121,02
				ALİBEKE	398.808,98	4.805	17.862.789,68	0	0,00	0	0,00	0,00	17.862.789,68
				ABATUR	108.023,68	3.133	3.712.059,98	0	0,00	0	0,00	0,00	3.712.059,98
<b>Genel Toplam:</b>	<b>3.513.994,34</b>	<b>141.343.575,14</b>	<b>81.231</b>	<b>Genel Toplam:</b>	<b>387.055,82</b>	<b>79.209</b>	<b>5.633.999,16</b>	<b>0</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0.005.633.999,16</b>
* Mobil Ödeme ve puan harcama dahil pompacı satışım gösterir ** Mobil Ödeme ve puan harcama haric pompacının cebindeki parayı gösterir													
Ürün adı	Ortalama Birim Fiyat	Toplam Litre	Toplam Tutar	Satış Adedi	Ortalama Satış Tutarı								
Motorin	45,71	1.997.813,75	91.318.114,77	28.248	3.232,73								
LPG	22,34	596.909,67	13.337.638,80	32.098	415,53								
Kurşunsuz	44,36	225.575,09	10.006.837,94	14.203	704,56								
EcoForce	38,46	693.695,83	26.680.983,63	6.682	3.992,96								
<b>Genel Toplam:</b>		<b>3.513.994,34</b>	<b>141.343.575,14</b>	<b>81.231</b>									
Baskı zamanı : 17.11.2025 15:05:20 TURPAK StationManager V9001.2.0. Build: 10													

### Uydu ve CBS görüntüleri



## 11.2 Özgeçmişler

### Lisanslı Değerleme Uzmanı

<b>Adı-Soyadı:</b> Furkan KARAOSMANOĞLU			
<b>Eğitim Durumu:</b> Erciyes Üniversitesi Eğitim Fakültesi Fen Bilgisi Öğretmenliği			
<b>Mesleği ve Görev Unvanı:</b> Gayrimenkul Değerleme Uzmanı			
<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

### Sorumlu Değerleme Uzmanı

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

### 11.3 Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisans Belgesi



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



  
Sermaye Piyasası  
Lisanslama, Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 14.02.2013 No : 402262

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI**

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

**Harun Ümit YAŞAR**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
Serkan KARABACAK  
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI

  
Bekir Yener YILDIRIM  
GENEL MÜDÜR

  
T.C. SERMAYE PİYASASI KURULU  
THE TURKISH CAPITAL MARKET BOARD

**MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ**

Belge Tarihi: 24.10.2022 Belge No: 2022-01.10367

**Sayın Furkan KARAOSMANOĞLU**  
(T.C. Kimlik No: 30985955408 - Lisans No: 409515)

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

  
Hakan UFUK  
Genel Sekreter

  
Yaşar BAHÇECİ  
Başkan



## MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 24.12.2019

Belge No: 2019-01.2768

**Sayın Harun Ümit YAŞAR**

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

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

Doruk KARŞI  
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU  
Başkan