Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Tarih: 06/02/2026

SERMAYE PİYASASI KURULU BAŞKANLIĞI'NA

Ata Turizm İşletmecilik Taşımacılık Madencilik Kuyumculuk Sanayi Ve Dış Ticaret A.Ş. için düzenlenmiş, detaylar aşağıdaki tabloda listelenen gayrimenkul değerleme raporlarında yer alan bilgilerin, sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde gerçeğe uygun olduğu ve bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksik bulunmaması için her türlü makul özenin gösterilmiş olduğunu beyan ederiz.

AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Nitelik	Şirket Rapor No	Rapor Teslim Tarihi	İl	İlçe	Ada	Parsel
Gayrimenkul	2023-M-387	9.01.2024	NEVŞEHİR	AVANOS	521	58
Gayrimenkul	2023-M-389	20.01.2024	NEVŞEHİR	AVANOS	918	24
Gayrimenkul	2024-M-52	26.04.2024	NEVŞEHİR	AVANOS	430	1
Gayrimenkul	2024-M-53	17.04.2024	NEVŞEHİR	AVANOS		1655
Gayrimenkul	2024-M-54	26.04.2024	NEVŞEHİR	AVANOS	1501	2

Gayrimenkul	2023-M-379	2.02.2024	Nevşehir	Avanos	1468	14
Gayrimenkul	2023-M-384	2.02.2024	Nevşehir	Avanos	142	9

Saygılarımızla,

Bu belge ********** kimlik numaralı TAYFUN ÖZPAK tarafından elektronik olarak imzalanmıştır.
e-imza
Tarih: 06/02/2026 22:47

TAYFUN ÖZPAK

AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
İstiyar Caddesi Sıtmapınar Sokak No:17/11 Kozyatağı-İstanbul
Tel:0 216 464 60 40 Faks:0 216 464 60 39
Web: www.addas.com.tr e-mail: avrupa@addas.com.tr
Ticaret Sicil No:560398-507980

Tarih: 31.12.2023
Sayı: 2023-182

T.C.
BAŞBAKANLIK
SERMAYE PİYASASI KURULU
KURUMSAL YATIRIMCILAR DAİRESİ BAŞKANLIĞI'NA
ANKARA

ATA TURİZM İŞLETMECİLİK TAŞIMACILIK MADENCİLİK KUYUMCULUK SANAYİ VE DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ için hazırlanmış olan, 31.12.2023 tarihli KD-GR-2273 sayılı ve 31.12.2023 tarihli ve KD-GR-2254 sayılı değerleme raporları, Sermaye Piyasası Kurulu'nun ilgili mevzuatı ve Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği düzenlemeleri çerçevesinde hazırlanmıştır. Raporlarda yer alan bilgi, analiz ve değer takdirleri; rapor tarihi itibarıyla temin edilebilen bilgi ve belgelere dayanmakta olup, değerleme uzmanının mesleki bilgi, deneyim ve kanaatine göre oluşturulmuştur.

Değerleme sürecinde bağımsızlık ve tarafsızlık ilkelerine uygun hareket edilmiş olup, değerleme konusu varlık ile değerleme uzmanı arasında herhangi bir çıkar ilişkisi bulunmamaktadır. Değerleme hizmeti karşılığı alınan ücret, raporlanan değerin tutarına veya sonucuna bağlı değildir. Raporda yer alan tüm bilgi, analiz ve sonuçlardan doğabilecek hukuki sorumluluk raporu hazırlayan değerleme uzmanına aittir.

Erdem Yılmaz
İnşaat Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 400890

MOLLA FENARİ MAHALLESİ NUR-U OSMANİYE CADDESİ NO:39 İÇ KAPI NO:2
FATİH / İSTANBUL
T. 0212 873 49 49 F. 0212 873 49 50

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Nevşehir İli/Merkez İlçesi/Uçhisar Mahallesi
430 Ada 1, 5, 6, 7, 8, 9 ve 10 Parseller

2024_M_0052/ 20.03.2024

AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE
DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ©

MART 2024

İÇİNDEKİLER

1. RAPOR BİLGİLERİ ... 2
2. DEĞERLEME TEKNİKLERİ ... 3
2.1. Fiyat, Maliyet ve Değer ... 3
2.2. Pazar ve Pazar Dışı Esaslı Değer ... 3
2.2.1. Pazar Yaklaşımı ... 3
2.2.2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı ... 3
2.2.3. Maliyet Yaklaşımı ... 4
3. SEKTÖR ANALİZİ ... 4
3.1. Temel Ekonomik ve Demografik Veriler ... 4
3.1. Gayrimenkul Pazarı ... 11
3.2. Konut Pazarı ... 13
3.2. Nevşehir İli ... 15
4. GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI ve İNCELEMELER ... 16
4.1. Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarına İlişkinBilgiler ... 16
4.2. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri ... 16
4.3. Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler ... 16
4.5. Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler ... 17
4.6. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarında Devrine İlişkin Bir Sınırlama Olup Olmadığı ... 17
4.7. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi ... 17
4.8. Değerlemesi Yapılan Projeler ile İlgili Olarak, 29/6/2001Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi Vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul ile İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi ... 17
4.9. Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama ... 17
4.10. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 inci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi ... 17
4.11. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler Vb.) İlişkin Bilgiler ... 17
4.12. Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi ... 18
4.13. Konum ve Ulaşım Özellikleri ... 18
5.1. Ana Gayrimenkul Özellikleri ... 18
5.2. Bağımsız Bölümün Özellikleri ... 19
6. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER ... 19
6.1. Değere Etki Eden Faktörler ... 19
6.2. En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi ... 20
6.3. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri ... 20
6.3.1. Pazar Yaklaşımı ... 20
6.3.1.1. Pazar Araştırmaları ... 21
6.3.2. Maliyet Yaklaşımı ... 23
6.3.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı ... 23
7. GEÇMİŞ DÖNEME AİT DEĞERLEME HESAPLAMALARI ... 24
7.1. Pazar Yaklaşımı ... 24
8. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ... 25
8.1. Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklaması ... 25
8.2. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş ... 25
8.3. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri ... 25
8.4. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün/Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların Gayrimenkul Yatırım Fonu Portföyüne Alınmasının Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Analizi ... 25
9. SONUÇ ... 26
9.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi ... 26
9.2. Nihai Değer Takdiri ... 26
10. RAPOR EKLERİ ... 28
10.1. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler ... 28
10.2. DİĞER EKLER ... 29

UYGUNLUK BEYANI

- Raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının sahip olduğu tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının değerleme konusu mülkle herhangi bir ilgisi yoktur.
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkuller veya ilgili taraflarla alakalı hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının ücreti raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları, mesleki eğitim şartlarını haizdir.
- Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının değerlemesi yapılan mülkün/çalışmanın yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları, bölgeyi kişisel olarak denetlemiştir.
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
- Çalışma iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak raporlanmıştır.
- Değerleme konusu taşınmaz(lar)29.02.2024 tarihinde incelenmiştir.
- İş bu rapor Bağımsız Denetim Kuruluşu için Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında hazırlanmış olup, SPK işlemlerinde kullanılamaz
- Bu rapor Sorumlu Değerleme Uzmanlarından Cengiz ÖĞRETİR yönetiminde ve Değerleme Uzmanı Onur ALKAN kontrolünde Değerleme Uzmanı Nevruz Ercan GÜL tarafından hazırlanmıştır.

1. RAPOR BİLGİLERİ

Dayanak Sözleşmesi Tarih/No	:	18.12.2023/VT230856
Değerleme Tarihi	:	29.02.2024
Rapor Tarihi	:	20.03.2024
Rapor Numarası	:	2024_M_0052
Raporun S.P.K. Düzenlemesi Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanmasına Yönelik Açıklama	:	Bu rapor; Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında hazırlanmamış olup, Bağımsız Denetim Kuruluşu için Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında hazırlanmıştır. SPK işlemlerinde kullanılamaz gayrimenkul değerleme raporudur.
Değerlemenin Kapsamı ve Amacı	:	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıtta bulunan gayrimenkulün değerleme tarihindeki ve 30.09.2023, 31.12.2022, 31.12.2021 ve 31.12.2020 tarihlerindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda, güncel ve belirtilen tarihlerdeki değeri tespitine yönelik olarak, Bağımsız Denetim Kuruluşu için Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında hazırlanmıştır.
Raporda Yer Alması Gereken Asgari Bilgiler	:	Yetkili kurumlarda ulaşılan resmi bilgiler doğrultusunda asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.
Değerleme Raporunu Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	:	Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir unsura rastlanmamıştır.
Müşteri Firmanın Talebi ve Getirilen Kısıtlamalar	:	Nevşehir İli, Merkez İlçesi, Uçhisar Mahallesi, Karakum Mevki dahilinde yer alan, 430 Ada 1, 5, 6, 7, 8, 9 ve 10 Parseller numaralı taşınmazların 31.12.2023 tarihli güncel durum ve 30.09.2023, 31.12.2022, 31.12.2021 tarihlerindeki pazar değer tespiti olup müşteri firma tarafından herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.
Kullanılan Değerleme Yöntemleri	:	Değer takdirinde "Pazar Yaklaşımı" ve "Maliyet Yaklaşımı" kullanılmıştır. Bu yöntemler ile ulaşılan değerler uyumlaştırılarak nihai değer takdir edilmiştir.
Takdir Edilen Toplam Pazar Değeri	:	**Toplam Değer 31.12.2023: 26.820.000.- TL** **Toplam Değer 31.09.2023: 23.850.000.- TL** **Toplam Değer 31.12.2022: 15.920.000.- TL** **Toplam Değer 30.09.2022: 14.700.000.- TL** **Toplam Değer 31.12.2021: 9.710.000.- TL**
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler		Söz konusu taşınmaz için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde herhangi bir rapor düzenlenmemiştir.
Müşteri Firma Ünvanı	:	DORAK HOLDİNG/ATA TURİZM
Müşteri Firma Adresi	:	19 Mayıs Mahallesi, Beytem Plaza, BüyükdereCd. No:20 Kat:1, D:1, 34360,Şişli/İSTANBUL
Şirketin Unvanı	:	Avrupa Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Şirketin Adresi	:	Bayar Caddesi, Sıtmapınar Sokak, No:17, D:11, Kozyatağı/İstanbul
Raporu Hazırlayanlar	:	Nevruz Ercan GÜL (Gayrimenkul Değerleme Uzmanı) Onur ALKAN (Denetmen-Gayrimenkul Değerleme Uzmanı) Cengiz ÖĞRETİR (Sorumlu Değerleme Uzmanı)

2. DEĞERLEME TEKNİKLERİ

Değerleme, bir varlığın Pazar Değeri veya Pazar Değeri dışındaki esaslara göre yapılır. Pazar, fiyat, maliyet ve değer kavramları, tüm değerlemelerin temelinde yer almaktadır. Değerleme açısından eşdeğer bir öneme sahip olan bir diğer unsursa, değerleme sonuçlarına nasıl ulaşıldığının anlaşılabilir şekilde ifade edilmesidir.

2.1. Fiyat, Maliyet ve Değer

Fiyat, bir mal için istenen, teklif edilen veya ödenen meblağdır. Ödenen fiyat, arz ile talebin kesiştiği noktayı temsil eder. Değer ise satın alınmak üzere pazara sunulan bir mal veya hizmet için alıcı ve satıcının anlaşabilecekleri olası fiyat anlamına gelmektedir.

Üretimle ilişkili bir kavram olan Maliyet, el değiştirme işleminden farklı olarak, bir emtia, mal veya hizmeti yaratmak veya üretmek için gerekli olan tutar şeklinde tanımlanır.

Değer, gerçek değil, mal veya hizmetin belirli bir zaman zarfında satışı veya değiş tokuşu ile ilişkiliyken, maliyet, mal veya hizmetin üretim masrafları için ödenmesi olası bir fiyatın takdiridir.

Mülkün sahipleri, yatırımcıları, sigortacıları, kıymet takdiri yapanlar, derecelendirme görevlileri, tasfiye memurları veya kayyumları ya da normalin üstünde istekli veya özel alıcıları, rasyonel açıdan eşit ve geçerli sebeplerle aynı mülke farklı değerler atfedebilirler.

2.2. Pazar ve Pazar Dışı Esaslı Değer

En temel seviyede, değer, herhangi bir ürün, hizmet veya mal ile ilişkili dört etkenin birbirleriyle olan ilişkisine göre oluşturulur ve sürdürülür. Bu faktörler, fayda, kıtlık, istek ve satın alma gücüdür.

- Pazar Değeri, mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerleme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.
- Pazar Değeri, mülkün satış veya satın alma maliyetleri veya herhangi bir verginin mahsubu göz önüne alınmaksızın tahmin edilen değeridir.
- Pazar Değeri'ni tahmin etmek için Değerleme Uzmanı ilk olarak en verimli ve en iyi kullanımı veya en olası kullanımı tespit etmelidir. Bu kullanım, pazardaki bulgulara göre mülkün mevcut kullanımı olabileceği gibi başka alternatif kullanımlar da olabilir.

Pazar Değerini tahmin etmek için en sık uygulanan yaklaşımlar içinde, Pazar Yaklaşımı, indirgenmiş nakit analizini de içeren Gelir İndirgeme Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı yer almaktadır.

2.2.1. Pazar Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve piyasa verilerini dikkate alarak karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla ya da istenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınarak karşılaştırılır.

2.2.2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Bu yaklaşımda, değerlemesi yapılan mülke ait gelir ve harcama verileri dikkate alınarak indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapılır. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir) ve değer ile ilişkilidir. Bu işlemde, Hasıla veya İskonto Oranı ya da her ikisi de dikkate alınır. İkame prensibinde ise belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışı ile değere ulaşılacağı kabul edilir.

2.2.3. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımında, mülkün satın alınması yerine, mülkün aynısının veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkün inşa edebileceği olasılığı dikkate alınır. Uygulamada, tahmin edilen değer, yenisinin maliyetinin değerlemesi yapılan mülk için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için amortismanı da içerir.

Sonuç olarak;

Tüm Pazar Değeri ölçüm yöntemleri, teknikleri ve prosedürleri, piyasadan elde edilen kriterler esas alınıp, doğru bir şekilde uygulanması ile ortak bir Pazar Değeri tanımını oluştururlar.

- Emsal karşılaştırmaları veya diğer pazar karşılaştırmaları, pazardaki gözlemlerden kaynaklanmalıdır.
- İndirgenmiş nakit analizini de içeren gelir indirgeme yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadan elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır.
- İnşaat maliyetleri ve amortisman, maliyetler ve birikmiş amortismanın piyasa esaslı tahminleri üzerinden yapılan bir analiz ile tespit edilmelidir.

Mülkün, normalde piyasada hangi şekilde işlem göreceği, Pazar Değerinin tahmini için hangi yaklaşım veya prosedürlerin kullanılabileceğini belirler. Piyasa bilgilerine dayandığında bu yaklaşımların her biri, karşılaştırmalı bir yaklaşımdır. Her bir değerleme durumunda, bir veya daha fazla sayıda yöntem genellikle piyasadaki faaliyetleri en iyi temsil eden yöntemdir.

Değerleme Uzmanı, Pazar Değerinin tespiti için tüm yöntemleri dikkate alarak hangi yöntem yâda yöntemlerin uygun olduğunu tespit edecektir.

3. SEKTÖR ANALİZİ

3.1. Temel Ekonomik ve Demografik Veriler

Dünya ekonomisinde 2023 ilk çeyreği finansal belirsizliklerin arttığı bir dönem olarak geride kalmıştır. Mart ayının ortasında ABD'de SiliconValley Bank ve İsviçre'de CreditSuisse merkezli yaşanan sorunlar bankacılık sistemine yönelik endişeleri artırmış, ancak düzenleyici kurumlar ve merkez bankalarının aldığı likidite artırıcı tedbirlerle bu kaygılar kısmen hafifletilmiştir. Küresel bankacılık sistemindeki gelişmeler henüz reel ekonomik aktiviteye yansımazken, merkez bankalarının faiz artışlarıyla beraber finansal koşullarda sıkılaşma yaratma riski devam etmektedir. 2023'ün ilk çeyreğinde Çin'in yeniden açılmasıyla ekonomik aktiviteye dair beklentiler pozitif yönlü güncellenirken, küresel aktivitede, özellikle gelişmiş ülkelerde, imalat-hizmet ayrışması gözlenmektedir. 2022 yılı dördüncü çeyrek gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) dış talepteki ivme kaybına rağmen iç talebin katkısıyla büyümüştür. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH çeyreklik bazda %0,9 artarken, yıllıklandırılmış GSYH büyümesi %3,5 seviyesinde gerçekleşmiştir. Böylece 2022 yılı büyüme oranı %5,6 olmuştur. 2023 yılı ilk çeyreğine Türkiye ekonomisi bir önceki yıldan kalan büyüme dinamikleriyle dirençli bir giriş yapmıştır. Fakat Şubat başında meydana gelen ve birçok ili etkileyen depremlerin doğrudan ve dolaylı etkileriyle kısa vadeli büyüme görünümü üzerindeki aşağı yönlü risklerin arttığı düşünülmektedir. Bununla birlikte, hükümetin alacağı para ve maliye politikası tedbirlerinin orta vadede büyümedeki kayıpları kısmen sınırlayabileceği değerlendirilmektedir. Öte yandan, imalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) ilk çeyrek sonu itibarıyla 50,9 ile genişleme bölgesine çıkarken, kapasite kullanım oranında sınırlı gerileme görülmektedir. Güven endeksleri imalat sanayi dışında gerilerken, bankacılık sektörü kredi hacmi ve harcamalara dair diğer göstergeler iç talepteki yavaşlamanın sınırlı kaldığına işaret etmektedir. İlk çeyrekte dış dengede bozulma sürmüştür. Ticaret Bakanlığı öncü verilerine göre, 2023 Ocak-Mart döneminde ihracat 2022'nin aynı dönemine kıyasla %2,5 artarken, emtia fiyatlarındaki gerilemeye rağmen ithalattaki artış %11,4 seviyesine ulaşmıştır. Dış ticaret açığı 2022'nin aynı dönemindeki 26,5 milyar dolardan 34,9 milyar dolara yükselmiştir.

Yılın ilk iki ayında cari işlemler açığı 12,2 milyar dolardan 18,8 milyar dolar seviyesine yükselmiştir. Altın ve enerji hariç cari fazla ise 2022 Ocak-Şubat dönemindeki 3,7 milyar dolardan 2023'ün aynı döneminde 3,3 milyar dolar seviyesine gerilemiştir. Enerji fiyatlarındaki gerilemeler ve baz etkisiyle enflasyonda düşüş devam etmektedir. 2022 sonunda %64,3 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Mart ayında %50,5'e inmiştir. 2022 sonunda %97,7 olan genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu Mart'ta %62,5'e gerilerken, imalat sanayi ÜFE yıllık enflasyonu %78,7'den %55,2'ye gelmiştir. Mart ayı verileri üretici enflasyonundaki ve maliyet unsurlarındaki hızlı iyileşmenin sürmesine karşın gıdada ve hizmetlerde fiyat artışları ile çekirdek momentum göstergelerindeki direnci teyit etmiştir. Şubat ayında haftalık repo faizini %9,00'dan %8,50'ye indiren TCMB Mart ayında her bir değişikliğe gitmemiştir. Son iki toplantının karar metninde TCMB para politikası duruşunun fiyat istikrarı ve finansal istikrarı koruyarak deprem sonrası gerekli toparlanmayı desteklemek için yeterli olduğu görüşünün altını çizmektedir.

Tablo. 1. Doğrudan Yabancı Yatırımlar (Milyon Dolar)



Sanayi Bakanlığı 2023 Ocak-Şubat verisidir.

Kaynak: Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2023 1. Çeyrek Raporu – GYODER

2023 yılı 1.Çeyrek verileri bir önceki yılın aynı dönemine göre ilk defa satılan konutlar %11,15 azalarak 83 bin 907 adet oldu. İkinci el konut satışları da %11,66 azalarak 199 bin 308 adet olarak gerçekleşti. 2023 yılı 1.çeyreğinde toplam konut satışları içerisinde ipotekli konut satışlarının payı %20,8 olarak gerçekleşti. 2022 yılı toplamında bu oran %18,9 olarak ölçülmüştü. 2023 1. çeyreğinde toplam 283 bin 215 adet konut satışı gerçekleşmiştir. Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %11,51 oranında azalış olmuştur.

Tablo. 1 GSYH Değerleri

YIL	GSYH (milyon TL)	KİŞİ BAŞI GELİR (TL)	GSYH (milyon USD)	KİŞİ BAŞI GELİR (USD)	BÜYÜME (%)*	YIL İÇİ ORT.KUR (USD/TL)
2017	3.133.704	39.019	852.618	10.696	7,5	3,68
2018	3.758.773	46.167	797.124	9.792	3,00	4,72
2019	4.317.787	52.316	760.355	9.213	0,90	5,68
2020	5.048.220	60.537	717.092	8.599	1,90	7,04
2021	7.248.789	85.672	807.109	9.539	11,40	8,98
2022	15.006.574	176.589	905.501	10.655	5,60	16,57
2023*	4.631.792	54.313	245.464	2.878	4,00	18,87

Kaynak: TÜİK,

2. Çeyrek sonu verisidir.

****Zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)***

GSYH 2023 yılı birinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %4,0 artmıştır.

Grafik 1. Yıllık Enflasyon

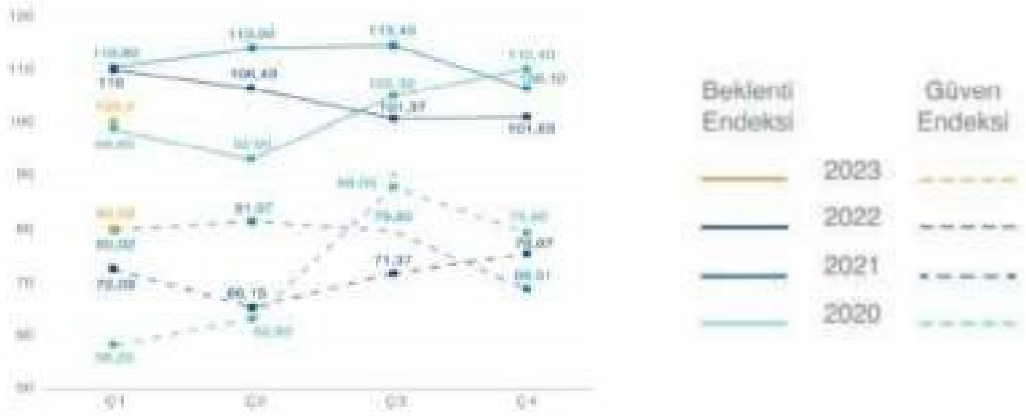


Kaynak: TÜİK

(Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim)

Tüketici fiyat Endeksi'nde (TÜFE) 2023 yılı Mart ayında bir önceki aya göre %2,29, bir önceki yılın Aralık ayına göre %12,52, bir önceki yılın aynı ayına göre %50,51 ve on iki aylık ortalamalara göre %70,20 olarak gerçekleşmiştir.

Grafik 2. Reel Kesim Beklenti Endeksi ve Tüketici Güven Endeksi



Kaynak: Tuik 2023 3. çeyrek

2023 3. Çeyrek verilerine göre Beklenti Endeksi geçen senenin aynı dönemine göre %11,8 azalış ile 101,37 değerine, Güven Endeksi ise geçen yılın aynı dönemine göre %11 azalış ile 71,37 değerine gelmiştir.

Türkiye'de Büyüme Oranları

TUİK verilerine göre, GSYH 2023 yılı birinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %4,0 artmıştır.

GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2023 yılı birinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; hizmetler %12,4, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %12,0, finans ve sigorta faaliyetleri %11,2, bilgi ve iletişim faaliyetleri %8,1, diğer hizmet faaliyetleri %7,8, inşaat %5,1, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %3,6 ve gayrimenkul faaliyetleri %1,4 artmıştır. Tarım sektörü %3,8, sanayi ise %0,7 azalmıştır.

Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre %0,3 arttı. Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2023 yılı birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %3,8 artmıştır.

TÜİK verilerine göre;

Tablo. 2 Gayrisafi Yurtiçi Hasıla Sonuçları, I. Çeyrek: Ocak-Mart, 2023

YIL	ÇEYREK	GSYH Cari fiyatlarla (Milyon TL)	GSYH Cari fiyatlarla (Milyon $)	GSYH Zincirlenmiş hacim endeksi (2009=100)	GSYH Değişim Oranı (%)
2021	**Yıllık**	**7.248.789**	**807.106**	**199,7**	**11,4**
	I	1.395.931	189.364	173,4	7,5
	II	1.592.926	190.006	187,1	22,2
	III	1.931.231	227.406	214,7	7,9
	IV	2.328.700	200.330	223,5	9,6
2022	**Yıllık**	**15.006.574**	**905.501**	**210,8**	**5,6**
	I	2.511.885	180.920	186,6	7,6
	II	3.428.260	219.943	201,8	7,8
	III	4.265.712	241.968	223,4	4
	IV	4.800.717	262.669	231,3	3,5
2023	I	4.631.792	245.464	194,2	4,0

Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2023 yılının birinci çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %84,4 artarak 4 trilyon 631 milyar 792 milyon TL oldu. GSYH'nin birinci çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 245 milyar 464 milyon olarak gerçekleşmiştir.

Yerleşik hanehalklarının nihai tüketim harcamaları 2023 yılının birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %16,2 artmıştır. Devletin nihai tüketim harcamaları %5,3, gayrisafi sabit sermaye oluşumu ise %4,9 artmıştır.

Mal ve hizmet ithalatı, 2023 yılının birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %14,4 artarken ihracatı %0,3 azalmıştır.

**Kaynak: TÜİK*

Tablo. 3 Harcamalar Yöntemiyle GSYH Büyüme Hızları, 2022 ve 2021 I. Çeyrek Ocak-Mart 2023 (2009=100)

YIL	ÇEYREK	Yerleşik hanehalklarının nihai tüketim harcamaları (%)	Devletin nihai tüketim harcamaları (%)	Gayrisafi sabit sermaye oluşumu (%)	Mal ve hizmet ihracatı (%)	Mal ve hizmet ithalatı (%)
2022	I	20,9	4,5	4,5	14,4	2,2
	II	22,4	1,6	5,3	16,4	5,8
	III	20,4	4,7	4,8	12,4	11,9
	IV	16,1	9	2,6	-3,3	10,2
2023	I	16,2	5,3	4,9	-0,3	14,4

**Kaynak: TÜİK*

İşgücü ödemeleri, 2023 yılının birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %126,1 artmıştır. Net işletme artığı/karma gelir %48,7 artmıştır.

İşgücü ödemelerinin cari fiyatlarla Gayrisafi Katma Değer içerisindeki payı geçen yılın birinci çeyreğinde %31,1 iken, bu oran 2023 yılında %38,0 olmuştur. Net işletme artığı/karma gelirin payı ise geçen yılın birinci çeyreğinde %47,6 iken, 2023 yılı birinci çeyreğinde %38,2 olmuştur.

İşgücü ödemelerinin GSYH'ye oranla daha hızlı artmasının yanı sıra, Sosyal Sigortalar ve Genel Sağlık Sigortası Kanunu'nun Emeklilikte Yaşa Takılanlar (EYT) ile ilgili düzenlemelerinin yürürlüğe girmesiyle birlikte, kıdem tazminatı ödemelerinin önemli ölçüde artış göstermesi, işgücü ödemelerinin katma değer içerisindeki payını arttırmıştır. EYT düzenlemesinin etkisi hariç bırakıldığında, işgücü ödemelerinin Gayrisafi Katma Değer içerisindeki payının yaklaşık %33,5 olacağı tahmin edilmiştir.

İşgücü ödemeleri 2021 yılında bir önceki yıla göre %31,4 artarken, net işletme artığı/karma gelir %53,2 arttı. 2021 yılının dördüncü çeyreğinde ise işgücü ödemeleri bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %37,7 artarken, net işletme artığı/karma gelir %62,9 arttı.

İşgücü ödemelerinin cari fiyatlarla Gayrisafi Katma Değer içerisindeki payı geçen yıl %33,1 iken bu oran 2021 yılında %30,2 oldu. Net işletme artığı/karma gelirin payı ise %49,3'ten %52,6'ya yükseldi.

Tablo. 4 Gelir Yöntemiyle GSYH Bileşenlerinin Gayrisafi Katma Değer İçerisindeki Payları, I. Çeyrek Ocak - Mart 2023

YIL	ÇEYREK	İşgücü Ödemeleri (%)	Üretim üzerindeki net vergiler (%)	Sabit sermaye tüketimi (%)	Net işletme artığı/Karma gelir (%)
2021	Yıllık	31,74	52,00	43,71	53,39
	I	16,38	72,70	30,26	39,90
	II	36,47	49,00	39,14	76,76
	III	36,28	-6,70	42,46	38,12
	IV	37,99	102,40	59,87	62,37
2022	Yıllık	82,75	101,20	123,68	115,21
	I	59,47	48,10	96,53	87,32
	II	66,18	22,70	127,67	136,83
	III	96,11	329,80	147,25	128,87
	IV	103,34	97,50	120,39	104,93
2023	I	126,12	-46,70	97,72	48,66

Kaynak: TÜİK

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sonuçları, 2022

Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 599 bin 280 kişi artarak 85 milyon 279 bin 553 kişiye ulaşmıştır. Erkek nüfus 42 milyon 704 bin 112 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 575 bin 441 kişi olmuştur. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturmaktadır.

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre, ülkemizde ikamet eden yabancı nüfus(1) bir önceki yıla göre 31 bin 800 kişi artarak 1 milyon 823 bin 836 kişi olmuştur. Bu nüfusun %49,5'ini erkekler, %50,5'ini kadınlar oluşturmaktadır.

Yıllık nüfus artış hızı 2021 yılında binde 12,7 iken, 2022 yılında binde 7,1 olarak kaydedilmiştir.

Türkiye'de 2021 yılında %93,2 olan il ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı, 2022 yılında %93,4 oldu. Diğer yandan belde ve köylerde yaşayanların oranı %6,8'den %6,6'ya düşmüştür.

İstanbul'un nüfusu, bir önceki yıla göre 67 bin 51 kişi artarak 15 milyon 907 bin 951 kişi olmuştur. Türkiye nüfusunun %18,65'inin ikamet ettiği İstanbul'u, 5 milyon 782 bin 285 kişi ile Ankara, 4 milyon 462 bin 56 kişi ile İzmir, 3 milyon 194 bin 720 kişi ile Bursa ve 2 milyon 688 bin 4 kişi ile Antalya izlemektedir.

Bayburt, 84 bin 241 kişi ile en az nüfusa sahip olan il olmuştur. Bayburt'u, 84 bin 366 kişi ile Tunceli, 92 bin 481 kişi ile Ardahan, 144 bin 544 kişi ile Gümüşhane ve 147 bin 919 kişi ile Kilis takip etmektedir.

Türkiye'nin 2007 ve 2022 yılı nüfus piramitleri karşılaştırıldığında, doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaşın yükseldiği görülmüştür. Ortanca yaş, yeni doğan bebekten en yaşlıya kadar nüfusu oluşturan kişilerin yaşları küçükten büyüğe doğru sıralandığında ortada kalan kişinin yaşıdır. Ortanca yaş aynı zamanda nüfusun yaş yapısının yorumlanmasında kullanılan önemli göstergelerden birini oluşturmaktadır. Türkiye'de 2021 yılında 33,1 olan ortanca yaş, 2022 yılında 33,5'e yükselmiştir. Cinsiyete göre incelendiğinde, ortanca yaşın erkeklerde 32,4'ten 32,8'e, kadınlarda ise 33,8'den 34,2'ye yükseldiği görülmüştür.

Ülkemizde 2009 ve 2022 yılı cinsiyete göre medeni durumun dağılımı incelendiğinde, erkeklerde hiç evlenmeyenlerin oranının kadınlara göre daha yüksek olduğu, kadınlarda ise eşi ölenlerin ve boşananların oranının erkeklerden daha fazla olduğu görülmüştür. Diğer yandan büyük çoğunluğu oluşturan evlilerin oranının 2009 ve 2022 yılında her iki cinsiyette de birbirine yakın oranlarda olduğu görülmüştür.

Çalışma çağı olarak tanımlanan 15-64 yaş grubundaki nüfusun oranı, 2007 yılında %66,5 iken 2022 yılında %68,1 olmuştur. Diğer yandan çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %26,4'ten %22'ye gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %7,1'den %9,9'a yükselmiştir.

Çalışma çağındaki birey başına düşen çocuk ve yaşlı birey sayısını gösteren toplam yaş bağımlılık oranı, 2021 yılında %47,4 iken 2022 yılında %46,8'e düşmüştür. Çalışma çağındaki birey başına düşen çocuk sayısını ifade eden çocuk bağımlılık oranı, %33'ten, %32,3'e gerilerken, çalışma çağındaki birey başına düşen yaşlı birey sayısını ölçen yaşlı bağımlılık oranı ise %14,3'ten %14,5'e yükselmiştir. Diğer bir ifadeyle, Türkiye'de 2022 yılında, çalışma çağındaki her 100 kişi, 32,3 çocuğa ve 14,5 yaşlıya bakmaktadır.

Nüfus yoğunluğu olarak tanımlanan "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2021 yılına göre 1 kişi artarak 111 kişiye yükselmiştir. İstanbul, kilometrekareye düşen 3 bin 62 kişi ile nüfus yoğunluğu en yüksek olan il olmuştur. (TUİK, 2023)

Türkiye'de İşsizlik ve İstihdam Oranları

TUİK 2023 yılı Şubat ayı verilerine göre, Hanehalkı İşgücü Araştırması Şubat ayı anket uygulaması, ülkemizde yaşanan deprem felaketi nedeniyle Adıyaman, Gaziantep, Hatay, Kahramanmaraş, Kilis, Malatya ve Osmaniye illerinde yapılamamıştır. Bu illerdeki örnek hane sayısının örneklem içerisindeki payı %7,8'dir. Şubat ayı bülteninde yer alan sonuçlar anket uygulaması gerçekleştirilebilen iller üzerinden Türkiye bazında tahmin verecek şekilde ağırlıklandırma yapılarak hesaplanmıştır.

TUİK Hanehalkı İşgücü Araştırması sonuçlarına göre; 15 ve daha yukarı yaştaki kişilerde işsiz sayısı 2023 yılı Şubat ayında bir önceki aya göre 65 bin kişi artarak 3 milyon 514 bin kişi olmuştur. Mevsim etkisinden arındırılmış işsizlik oranı ise 0,2 puan artarak %10,0 seviyesinde ulaşmıştır. İşsizlik oranı erkeklerde %8,7 iken kadınlarda %12,6 olarak tahmin edilmiştir.

İstihdam edilenlerin sayısı 2023 yılı Şubat ayında bir önceki aya göre 361 bin kişi azalarak 31 milyon 460 bin kişi, mevsim etkisinden arındırılmış istihdam oranı ise 0,6 puan azalarak %48,2 olmuştur. Bu oran erkeklerde %65,0 iken kadınlarda %31,8 olarak gerçekleşmiştir.

İşgücü 2023 yılı Şubat ayında bir önceki aya göre 295 bin kişi azalarak 34 milyon 975 bin kişi, işgücüne katılma oranı ise 0,5 puanlık azalış ile %53,6 olarak gerçekleşmiştir. Mevsim etkisinden arındırılmış işgücüne katılma oranı erkeklerde %71,2 iken kadınlarda %36,4 olmuştur.

15-24 yaş grubunu kapsayan genç nüfusta mevsim etkisinden arındırılmış işsizlik oranı bir önceki aya göre 0,7 puanlık azalış ile %19,2 olmuştur. Bu yaş grubunda işsizlik oranı; erkeklerde %15,4, kadınlarda ise %26,2 olarak tahmin edilmiştir.

Tablo. 5 Mevsim Etkilerinden Arındırılmamış Temel İşgücü Göstergeleri, Şubat 2022

	Şubat 2023			Bir önceki ay			Bir önceki aya göre fark		
	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam	Erkek	Kadın
(Bin kişi)									
15 ve daha yukarı yaştaki nüfus	65 214	32 279	32 936	65 166	32 256	32 910	48	23	25
İşgücü	34 975	22 979	11 997	35 270	23 393	11 877	-295	-415	120
İstihdam	31 468	20 977	10 483	31 821	21 552	10 268	-361	-575	215
İşsiz	3 514	2 001	1 514	3 449	1 841	1 608	65	160	-94
İşgücüne dahil olmayanlar	30 239	9 301	20 938	29 896	8 863	21 033	343	438	-95
(%)									
İşgücüne katılma oranı	53,6	71,2	36,4	54,1	72,5	36,1	-0,5	-1,3	0,3
İstihdam oranı	48,2	65,0	31,8	48,8	66,8	31,2	-0,6	-1,8	0,6
İşsizlik oranı	10,0	8,7	12,6	9,8	7,9	13,5	0,2	0,8	-0,9
Genç nüfusta işsizlik oranı (15-24 yaş)	19,2	15,4	26,2	19,9	16,0	26,8	-0,7	-0,6	-0,6

Tablodaki rakamlar yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.
Mevsimsel etkilerden arındırma yöntemi gereği geçmiş aylara ilişkin tahminler revize edilerek yayımlanmaktadır.

Kaynak: TÜİK

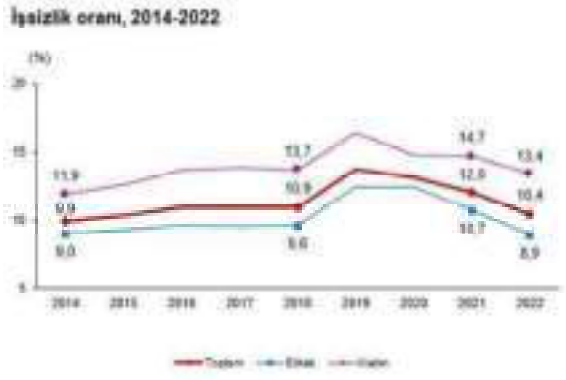
Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış haftalık ortalama fiili çalışma süresi 44,7 saat olmuştur. İstihdam edilenlerden referans döneminde işbaşında olanların, mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış haftalık ortalama fiili çalışma süresi 2023 yılı Şubat ayında bir önceki aya göre 0,1 saat azalarak 44,7 saat olarak gerçekleşmiştir.

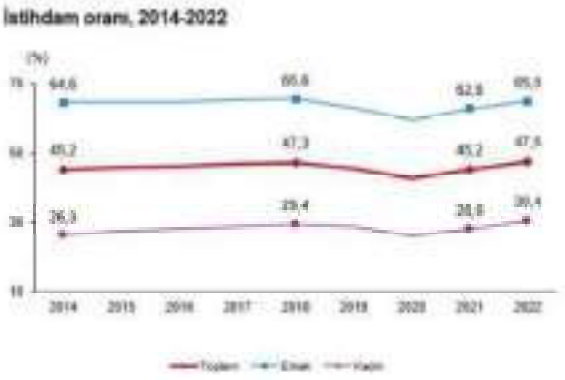
Mevsim etkisinden arındırılmış atıl işgücü oranı ise %23,4 olmuştur. Zamana bağlı eksik istihdam, potansiyel işgücü ve işsizlerden oluşan atıl işgücü oranı 2023 yılı Şubat ayında bir önceki aya göre 1,5 puanlık artış ile %23,4 olmuştur. Zamana bağlı eksik istihdam ve işsizlerin bütünleşik oranı %16,0 iken işsiz ve potansiyel işgücünün bütünleşik oranı %17,9 olarak tahmin edilmiştir.

TUİK 2022 yılı işgücü istatistiklerine göre 15 ve daha yukarı yaştaki kişilerde işsiz sayısı 2022 yılında bir önceki yıla göre 337 bin kişi azalarak 3 milyon 582 bin kişi olmuştur. İşsizlik oranı ise 1,6 puanlık azalış ile %10,4 seviyesinde gerçekleşti. İşsizlik oranı erkeklerde %8,9 iken kadınlarda ise %13,4 olarak tahmin edilmiştir.

TUİK 2022 yılı işgücü istatistiklerine göre, İstihdam edilenlerin sayısı 2022 yılında bir önceki yıla göre 1 milyon 955 bin kişi artarak 30 milyon 752 bin kişi, istihdam oranı ise 2,3 puanlık artış ile %47,5 olmuştur. Bu oran erkeklerde %65,0 iken kadınlarda %30,4 olarak gerçekleşmiştir.

Tablo. 6 İstihdam ve İşsizlik Oranları





Kaynak: TÜİK

İşgücü 2022 yılında bir önceki yıla göre 1 milyon 618 bin kişi artarak 34 milyon 334 bin kişi, işgücüne katılma oranı ise 1,7 puanlık artış ile %53,1 olarak gerçekleşmiştir. İşgücüne katılma oranı erkeklerde %71,4, kadınlarda ise %35,1 olmuştur. 15-24 yaş grubunu kapsayan genç nüfusta işsizlik oranı 2022 yılında bir önceki yıla göre 3,2 puan azalarak %19,4 olmuştur. Bu yaş grubunda işsizlik oranı; erkeklerde %16,4, kadınlarda ise %25,2 olarak tahmin edilmiştir.

İstihdamın %56,5'i hizmet sektöründe yer almıştır. İstihdam edilenlerin %15,8'i tarım, %21,7'si sanayi, %6,0'ı inşaat, %56,5'i ise hizmet sektöründe yer almıştır. Bir önceki yıl ile karşılaştırıldığında sanayi sektörünün istihdam edilenler içindeki payı 0,4 puan, hizmet sektörünün payı 1,2 puan artarken, tarım sektörünün payı 1,4 puan, inşaat sektörünün payı 0,2 puan azalmıştır.

2022 yılında 4 milyon 866 bin kişi tarım sektöründe, 6 milyon 663 bin kişi sanayi sektöründe, 1 milyon 846 bin kişi inşaat sektöründe, 17 milyon 378 bin kişi hizmet sektöründe istihdam edilmiştir. Bir önceki yıl ile karşılaştırıldığında istihdam edilenlerin sayısı tarım sektöründe 82 bin kişi azalırken, sanayi sektöründe 520 bin, inşaat sektöründe 69 bin, hizmet sektöründe 1 milyon 450 bin kişi artmıştır.

Tablo. 7 Sektöre Göre İstihdam Edilenler

	2022			2021			Bir önceki yıla göre fark		
	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam	Erkek	Kadın
İstihdam	30 752	20 818	9 935	28 797	19 792	9 005	1 955	1 026	930
Tarım	4 866	2 822	2 043	4 948	2 901	2 047	-82	-79	-4
Sanayi	6 663	4 969	1 694	6 143	4 644	1 499	520	325	195
İnşaat	1 846	1 755	91	1 777	1 693	84	69	62	7
Hizmet	17 378	11 272	6 106	15 928	10 553	5 374	1 450	718	732

Tablodaki rakamlar yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

Kaynak: TÜİK

Zamana bağlı eksik istihdam, potansiyel işgücü ve işsizlerden oluşan atıl işgücü oranı 2022 yılında bir önceki yıla göre 3,1 puan azalarak %21,3 olmuştur. Zamana bağlı eksik istihdam ve işsizlerin bütünleşik oranı %14,6 iken, işsiz ve potansiyel işgücünün bütünleşik oranı %17,4 olarak gerçekleşmiştir

3.1. Gayrimenkul Pazarı

2023 yılı üçüncü çeyreği itibarıyla, küresel ekonomik gelişmeleri göz önüne alındığında enflasyonist baskıyı azaltmak amacıyla başta gelişmiş ülke merkez bankaları olmak üzere birçok merkez bankası sıkı para politikalarına devam etmişlerdir. Bu süreç bir yandan küresel kaynak maliyetlerinin artmasına yol açarken bir yandan da global büyüme hızında gerileme görülmeye başlanmıştır.

2023 yılında doğrudan ekonomik olmayan ancak önemli bir risk unsuru olarak hemen hemen tüm iktisadi süreçleri etkileyen jeopolitik risklerin giderek artması da küresel görünümü olumsuz etkilemeye adaydır. Devam edegelen Ukrayna-Rusya savaşı diğer yandan Ortadoğu'da yaşanan çok olumsuz gelişmeler, başta emtia fiyatları üzerinden olmak kaydıyla, ticareti de negatif etkileyerek enflasyonist baskı unsuru olarak dikkat çekmektedir.

IMF tarafından yayınlanan (Ekim-2023 Dünya Ekonomik Görünüm Raporu- 'Küresel Farlılıklarda Gezinme') raporunda Türkiye ekonomisine ilişkin büyüme beklentilerinde bu yıl ve gelecek yıl için yukarı yönlü revizyona gitti.

Türkiye'nin 2023 yılına ilişkin büyüme tahmini yüzde 4, 2024 yılı büyümesi yüzde 3,5 olarak tahmin edilmiştir. IMF Temmuz (2023) ayı Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'nda Türkiye ekonomisinin 2023'te yüzde 3 ve 2024'te yüzde 2,8 büyüyeceği öngörülmüştü. Yeni revizyonda hem 2023 hem de 2024 de büyüme hızının artırılmış olması dikkat çekici görünmektedir. Uluslararası Para Fonu, küresel ekonomik büyüme tahminini bu yıl için yüzde 3 düzeyini korurken, 2024 yılı için yüzde 3'ten yüzde 2,9'a indirmiştir.

Küresel enflasyonun ise 2022'deki yüzde 8,7 seviyesinden 2023'te yüzde 6,9'a ve 2024'te yüzde 5,8'e istikrarlı bir şekilde düşeceğinin öngörüldüğü, ancak enflasyon tahmininin bu yıl için 0,1 ve gelecek yıl için 0,6 puan artırıldığı, çoğu durumda 2025'e kadar enflasyon hedeflerine dönülmesinin beklenmediği ifade edildi.

Ülkemizde 2023 yılı ilk yarısında baz etkisi desteği ile fiyatlar genel seviyesindeki göreceli bir geri çekilme yaşansa da yaz ayları itibarıyla enflasyonda yükselme eğilimi artmıştır. Eylül ayı TÜFE dikkate alındığında yıllık artış oranı yüze 61,53 olarak gerçekleşmiştir. Aynı dönemdeki ÜFE artışı ise yüzde 47,44 düzeyinde artış kaydetmiştir. Bunlarla birlikte yönlendirilen ve yönetilen fiyatlarda yapılan vergi, fiyat artışları fiyatlar genel düzeyini yukarı baskılamaktadır. Eylül ayında yayınlanan Orta Vadeli Planda 2023 yıl sonu enflasyon beklentisi yüzde 65, 2024 yılında ise yüzde 33 olarak ifade edilmiştir.

Türkiye de inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan 'konut satış' rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2023 ilk dokuz aylık döneminde toplam 900 bin adet konut satılmıştır. 2022 yılının aynı döneminde ise satışlar 1 Milyon 57 bin adet olarak gerçekleşmişti. Bu da bir önceki yıla göre satışlarda yüzde 14,9 düzeyinde bir düşüşü işaret etmektedir. Satış türlerine göre ise farlılık ipotekli satışlarda yaşanmıştır. 2022 yılının ilk dokuz aylık döneminde 228 bin adet ipotekli konut satışı yapılırken bu yılın aynı döneminde ise yüzde 29,6'lık bir düşüş ile 160 bin adet düzeyinde gerçekleşmiştir. İpotekli satışlardaki azalma konut kredi faizlerinde ve konut fiyatlarındaki artışın etkisiyle meydana gelmiş görülmektedir.

Yabancılara yapılan konut satışları 2023 yılı Eylül döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 42 azalarak 2 bin 930 olmuştur. Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 43,5 azalarak 28 bin 64 adet satış gerçekleşmiştir.

Talebin güçlü olması ve enflasyonist eğilimden kaçış çabasıyla konut fiyatlarında kayda değer bir yükseliş yaşanmıştır. Ancak bu artış eğiliminde yavaşlama işaretleri görülmeye başlanmıştır. TCMB tarafından açıklanan 2023 Ağustos ayı verilerinde; bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 90,3, reel olarak ise yüzde 21,9 oranında artış gerçekleşmiştir. Türkiye genelinde birim metrekare fiyatı 27,840 TL'ye ulaşmıştır. En yüksek metrekare fiyatı ise İstanbul da gerçekleşmiş olup 41,766 TL olmuştur.

İnşaat maliyet endeksi (Ağustos-2023) TÜİK verilerine göre yıllık olarak yüzde 66,46 artmıştır. Endeksin alt kırılımlarına baktığımızda ise malzeme fiyatlarının aynı dönemde yüzde 52,18, işçilik maliyetlerinin de yüzde 113,27 olarak yükselmiştir. Söz konusu maliyet artışları yeni konut fiyatları başta olmak üzere tüm inşaat sektöründeki fiyatları yukarı çeken bir etmen olarak karşımıza çıkmaktadır.

Yaşadığımız deprem felaketinin yaralarının sarılması amacıyla inşaat sektörü ve bileşenleri çalışmakta olup, önümüzdeki 3-4 yıllık süreçte bu bölgelerin yeniden imarı sektör içinde izlenmesi gereken bir değişken olarak karşımıza çıkmaktadır.

Enflasyonist ortamın getirdiği reel getiri arayışı başta konut olmak üzere tüm gayrimenkul çeşitlerine olan talebi oldukça artırmıştır. Ancak gerek kredi mekanizmasında yaşanan yavaşlama gerekse gayrimenkul edinimi için kullanılacak tasarrufların azalması talebi törpülemektedir. Tasarruf amaçlı konut alımlarında 2023 yılı altı aylık dönemi itibarıyla bir azalış olduğu söylenebilir.

Seçimlerden sonra uygulamaya konulan enflasyonu önleme politikalarının etkisi ile artan finansal maliyetler ve reel getiri arayışındaki tasarruf sahiplerinin mevduata yönelmeleri de gayrimenkul piyasasında oluşan fiyatların dengelenmesine neden olmaktadır. Arz ve talebin dengelenmesinin süre alabileceği dikkatlerden kaçmamalıdır. Ancak yukarıdaki nedenlere dayanarak da fiyatların devamlı yukarı gitmesi sürdürülebilir bir durumda değildir. İnşaat ve gayrimenkul sektörü gerek küresel gerekse iç dinamiklerden etkilenmektedir. Bu bağlamda yaşanan ve yaşanabilecek olumsuz etkileri azaltmak amacıyla hukuki düzenlemelerden finansal araç ve kurumlara kadar bazı düzenlemelerin yapılması yerin de olabilecektir. İnşaat ve gayrimenkul sektörümüz hem istihdam hem de üretim anlamında küresel bir büyüklüğe ulaşmış olup sürecin daha sürdürülebilir olması için elinden gelen çabayı da göstermektedir.

Kaynak: Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2023 3. Çeyrek Raporu – GYODER

3.2. Konut Pazarı

2023 yılının üçüncü çeyreğinde konut satışları bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,1 oranında artış kaydederek 334.295 adet olmuştur. Böylece konut satışlarında yıllık bazda dört çeyrektir devam eden düşüş serisi sona ermiştir. Yılın ilk dokuz ayı toplamındaki konut satış adedi ise 900.074 olarak gerçekleşmiştir. Satış durumuna göre yapılan değerlendirmede, birinci el satışların üçüncü çeyrekte 2013 yılından beri en düşük seviyesine gerilediği gözlenmiştir. 2023 yılının ikinci çeyreğinde de benzer şekilde en düşük ikinci çeyrek verisi görülmüştü. Üçüncü çeyrekte 97.439 adet konut ilk kez satışa konu olurken ilk satışların toplam satışlar içerisindeki oranı bir önceki çeyrek verisi olan %30,9'dan %29,1'e gerilemiştir. İkinci el satışların payı ise %70,9 olarak gerçekleşmiş olup 236.856 adet konut ikinci el satışa konu olmuştur. Satış şekline göre yapılan değerlendirmelerde ise ipotekli satışlarda %37,2 oranında gerileme ile birlikte ipotekli satışların veri tarihindeki en düşük üçüncü çeyrek verisinin gerçekleştiği görülmektedir. İpotekli satışların toplam satışlar içerisindeki oranında bir önceki çeyrek gerçekleşmesi %22,2 iken üçüncü çeyrekte bu oran %11,8'e gerilemiştir. Bu gerilemenin başlıca nedeni konut kredisi faiz oranlarının ağırlıklı ortalamasının 2003 yılının 3. çeyreğinden bu yana en yüksek verisine ulaşarak %36,5'e yükselmesi olmuştur. Yıllık bazda bakıldığında, ipotekli satışlar %32,5 oranında gerileme kaydederken diğer satışlarda %8,2 artış gözlenmiştir. Bu sonuçlarla üçüncü çeyrekte, ipotekli satışlar 39.354 adet, diğer satışlar 294.941 adet olmuştur. Yabancılara yapılan satışlar üçüncü çeyrekte 8.789 adet olurken konut satışlarının geneline kıyasla yıllık bazda %38,4 oranında gerileme kaydederek toplam konut satışlarından ayrıştığı gözlemlenmiştir. Yabancılara satışların toplam satışlar içerisindeki payı da bir önceki çeyrek gerçekleşmesi olan %3,0'dan %2,6'ya gerilemiştir. Ülke uyruklarına göre en yüksek alım Rusya Federasyonu vatandaşları tarafından yapılmış olup il bazında üçüncü çeyrekte en yüksek satış 2.922 adet konutla Antalya'da gerçekleşmiştir. Antalya %33,2 ile birinci sırada yer alırken ikinci sırada %32,7 pay ile İstanbul, üçüncü sırada ise %8,2 pay ile Mersin bulunmaktadır. Konut fiyatları artışı ise Eylül 2022'de yıllık bazda en yüksek artış oranı olan %189,1'e ulaşılmasının ardından düşüş serisini on bir aya çıkararak ağustos ayı itibarıyla %90,3'e gerilemiştir. Reel artışlarda da Aralık 2022'de görülen en yüksek değerin ardından sekiz ay art arda gerileme gerçekleşmiş ve reel artış yıllık bazda %19,7 olmuştur. Diğer yandan, ağustos ayı konut fiyat endeksi aylık bazda %5,5 oranında artış göstermiştir. Yeni konut fiyatlarında da konut fiyatlarıyla benzer bir tablo görülmekte olup ağustos ayı itibarıyla yıllık bazda nominal %94,7, reel %22,5 oranında artış gerçekleşmiştir. Ağustos 2023 itibarıyla Türkiye genelinde konut birim fiyatları 27.841 TL/m^2'ye yükselirken üç büyük ilden İstanbul'da 41.766 TL/ m^2, İzmir'de 31.853 TL/m^2, Ankara'da 20.932 TL/m^2 olmuştur.

Kaynak: Türkiye Gayrimenkul Sektörü 20233. Çeyrek Raporu – GYODER

Grafik 3. Konut Satış Sayıları, Eylül 2023



Kaynak: TÜİK

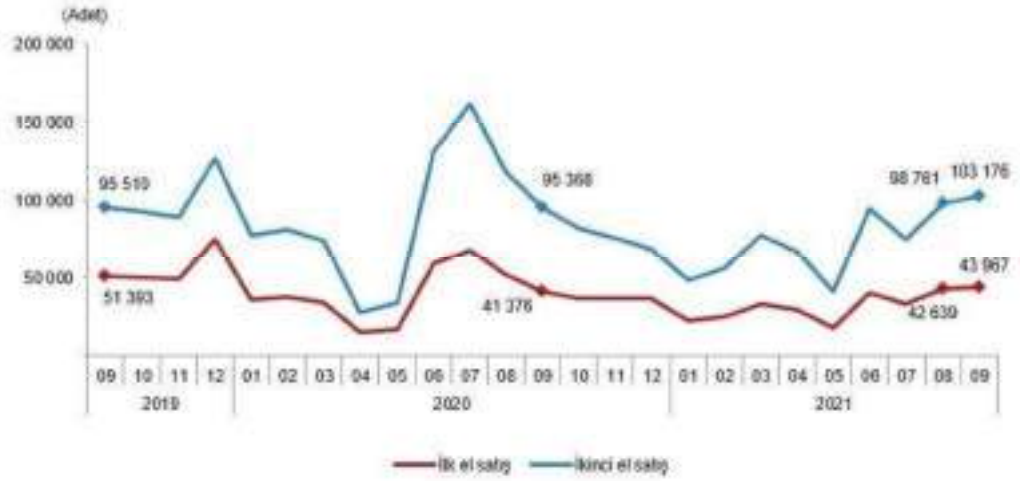
2023 yılı Eylül verileri bir önceki yılın aynı dönemine göre ilk defa satılan konutlar %15,20 azalarak 30 bin 488 adet oldu. İkinci el konut satışları da %6,82 azalarak 72 bin 168 adet olarak gerçekleşti.

Satış Şekline Göre Konut Sayısı, Eylül-2023



Kaynak: TÜİK

Grafik 4. Satış Durumuna Göre Konut Sayısı, Eylül-2023



Kaynak: TÜİK

Türkiye genelinde konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %9,5 azalarak 102 bin 656 oldu. Konut satışlarında İstanbul 15 bin 247 konut satışı ve %14,9 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 9 bin 48 konut satışı ve %8,8 pay ile Ankara, 5 bin 476 konut satışı ve %5,3 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 47 konut ile Ardahan, 55 konut ile Hakkâri ve 77 konut ile Bayburt oldu.

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %50,2 azalış göstererek 8 bin 446 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %8,2 olarak gerçekleşti. Ocak-Eylül döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %29,6 azalışla 160 bin 884 oldu. Türkiye genelinde diğer konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %2,3 azalarak 94 bin 210 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %91,8 olarak gerçekleşti. Ocak-Eylül döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %10,8 azalışla 739 bin 190 oldu. Türkiye genelinde diğer konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %2,3 azalarak 94 bin 210 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %91,8 olarak gerçekleşti.

Ocak-Eylül döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %10,8 azalışla 739 bin 190 oldu. Türkiye genelinde ikinci el konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %6,8 azalış göstererek 72 bin 168 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %70,3 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %15,2 azalışla 631 bin 477 olarak gerçekleşti. Yabancılara yapılan konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %42,0 azalarak 2 bin 930 oldu. Eylül ayında toplam konut satışları içinde yabancılara yapılan konut satışının payı %2,9oldu.

Yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırayı bin 7 konut satışı ile Antalya aldı. Antalya'yı sırasıyla 978 konut satışı ile İstanbul ve 211 konut satışı ile Mersin izledi. Yabancılara yapılan konut satışları Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %43,5 azalarak 28 bin 64 oldu. Eylül ayında Rusya Federasyonu vatandaşları Türkiye'den 722 konut satın aldı. Rusya Federasyonu vatandaşlarını sırasıyla 327 konut ile İran, 191 konut ile Irak ve 148 konut ile Almanya vatandaşları izledi.

3.2. Nevşehir İli



Nevşehir, Türkiye'nin İç Anadolu Bölgesinde yer alan bir ildir. Nevşehir, Muşkara adlı bir köy iken, şehir halini almaya başlamasından sonra, 18. yüzyılda Osmanlı Türkçesi'nde "yeni kent" anlamına gelen bugünkü adını almıştır. Nevşehir, 6429 sayılı yasa ile 20 Temmuz 1954 tarihinde il haline getirildi. Kırşehir ve Kırşehir'e bağlı Mucur, Avanos, Hacıbektaş (1945'te ilçe oldu), Kayseri'ye bağlı Ürgüp (1935'te ilçe oldu), Niğde'ye bağlı Arapsun (1948'de Gülşehir adını aldı) Nevşehir'in ilçeleri haline getirildi. Kozaklı ve Hamamorta köyleri Avanos'a bağlı birer köy iken birleştirilerek 1954'te Kozaklı adıyla ilçe olarak Nevşehir'e bağlandı. Kırşehir 1957'de tekrar il yapıldı. Mucur ilçesi ile beraber Nevşehir'den ayrıldı. Daha önceleri Melegübü ismi ile anılan bir bucak merkezi olan Derinkuyu, 1 Nisan 1960'ta ilçe durumuna getirildi. Acıgöl kasabası ise 4 Temmuz 1987'de ilçe olmuştur.Nevşehir ili nüfusu:310.011'dür. Bu nüfusun %80,87'sı şehirlerde yaşamaktadır (2022 sonu). İlin yüzölçümü 5.485 km^2'dir. İlde km^2'ye 57 kişi düşmektedir. (Bu sayı merkezde 272'dir.) İlde yıllık nüfus artışı %0,65 olmuştur. Nüfus artış oranı en yüksek ve en düşük ilçeler: Merkez (%1,85)- Avanos (-%1,74) 06 Şubat 2023 TÜİK verilerine göre merkez ilçeyle beraber 8 İlçe, 23 belediye, bu belediyelerde 118 mahalle ve ayrıca 153 köy vardır.

4. GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI ve İNCELEMELER

4.1. Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarına İlişkinBilgiler

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda verilmiştir: Parsellerin 3 adedi Tarla diğer 3 adedi Arsa vasıflıdır. Detaylar aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Tablo. 8 Konu Ana Gayrimenkullere Ait Tapu Bilgileri

TAŞINMAZ TAPU BİLGİLERİ								
İLİ	:	NEVŞEHİR	NEVŞEHİR	NEVŞEHİR	NEVŞEHİR	NEVŞEHİR	NEVŞEHİR	NEVŞEHİR
İLÇESİ	:	MERKEZ	MERKEZ	MERKEZ	MERKEZ	MERKEZ	MERKEZ	MERKEZ
MAHALLESİ	:	UÇHİSAR	UÇHİSAR	UÇHİSAR	UÇHİSAR	UÇHİSAR	UÇHİSAR	UÇHİSAR
MEVKİİ	:	KARAKUM	KARAKUM	KARAKUM	KARAKUM	KARAKUM	KARAKUM	KARAKUM
PAFTA NO	:	K33c11b3d	K33c11b3d	K33c11b3d	K33c11b3d	K33c11b3d	K33c11b3d	K33c11b3d
ADA NO	:	430	430	430	430	430	430	430
PARSEL NO	:	1	5	6	7	8	9	10
YÜZÖLÇÜMÜ	:	603,99	518,01	545,44	662,25	604,87	600,00	1.226,45
NİTELİK	:	ARSA	ARSA	ARSA	ARSA	ARSA	ARSA	ARSA
MALİK/HİSSE	:	-	-	-	-	-	-	-
TAPU TR/YV.	:	-	-	-	-	-	-	-
CİLT/SAYFA	:	-	-	-	-	-	-	-

Not: Yukarıdaki tapu bilgileri tarafımıza iletilen gayrimenkul listesinden derlenmiş ve TKGM Parsel Sorgu Sistemi'nden alınmıştır. Detaylı bilgiler için takbis belgesi alınması gerekmekte olup güncel takbis belgesi Webtapu Sistemindeki yetki sorunu nedeniyle alınamamıştır.

4.2. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Gayrimenkule ait güncel takbis belgesi, Webtapu Sistemindeki yetki sorunu nedeniyle temin edilememiş olup, güncel takyidat bilgisine ulaşılamamıştır.

Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Mülkiyet Değişiklikleri

Gayrimenkule ait güncel takbis belgesi, Webtapu Sistemindeki yetki sorunu nedeniyle temin edilememiş olup, son 3 yıllık dönemde gerçekleşen mülkiyet değişiklikleri hakkında bilgiye ulaşılamamıştır.

4.3. Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler





Nazım/Uygulama İmar Planı

Değerleme konusu taşınmaz tamamı, Uçhisar Belediyesi Fen İşleri Müdürlüğü'nden alınan şifahi bilgiye göre bölge **430 Ada 1 Parsel ve 430 Ada 10 Parseller Konut+Ticaret** imarlı**, 430 Ada 5, 6, 7, 8 ve 9 Parseller Konut** imarlıdır**.** Mevcut imar planına göre taşınmazlar Taks:0,40, Kaks:0,80, yapılaşma koşullarına haiz olup 2 Kat imarlıdır**.** Parsellerde önden 5m ve yanlardan 3m çekme payları mevcuttur**.**

Parseller yapılamaya açık olup istenildiği takdirde inşaat ruhsatı almaya engel olmadığı şifahen öğrenilmiştir**.**

Değerleme çalışmasında müşteri talebi doğrultusunda **31.12.2023** tarihi itibariyle güncel piyasa değeri ve **30.09.2023, 31.12.2022, 30.09.2022, 31.12.2021** tarihlerine ait piyasa değeri araştırması istenmiştir**.** Konu taşınmazı kapsayan imar planında ilgili tarihlerde herhangi bir değişiklik olmadığı görülmüştür.

4.4. Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda (İmar Planı Değişikliği, Kadastro, vs.) Meydana Gelen Değişiklikler

Yapılan incelemelerde son 3 yıllık dönemde değerlemeye konu gayrimenkulün imar durumu ve diğer hukuki şartlarında herhangi bir değişiklik olmadığı sadece yukarıda açıklanan plan dahilinde olduğu tespit edilmiştir**.**

4.5. Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler

Uçhisar Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemede konu taşınmaz üzerinde yapı yoktur**.** Ayrıca belediye kayıtlarında konu taşınmazla ilgili herhangi bir olumsuz rapor/tutanak bulunmadığı bilgisi imar bürosu yetkililerinden şifahi olarak öğrenilmiştir**.**

Tapu bilgileri yukarıda verilen gayrimenkulün parsel teyidi imar paftasından yapılmıştır**.**

4.6. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarında Devrine İlişkin Bir Sınırlama Olup Olmadığı

Taşınmazlar üzerinde yer alan beyanların kısıtlayıcı özelliği bulunmamakta olup, taşınmazın devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır**.**

4.7. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Taşınmazlara ait Enerji kimlik belgesi bulunmamaktadır**.** Parsel üzerinde yapı yoktur**.**

4.8. Değerlemesi Yapılan Projeler ile İlgili Olarak, 29/6/2001Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi Vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul ile İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

Konu taşınmazlar üzerinde yapı yoktur**.** Boş arsadır**.**

4.9. Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Bu değerleme raporu, proje değerleme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır**.**

4.10. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 inci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Konu taşınmaz dahilinde bina bulunmamaktadır**.**

4.11. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler Vb.) İlişkin Bilgiler

Konu taşınmazlar herhangi bir sözleşme kapsamında değerlenmemektedir**.**

4.12. Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar arsa niteliklidir.

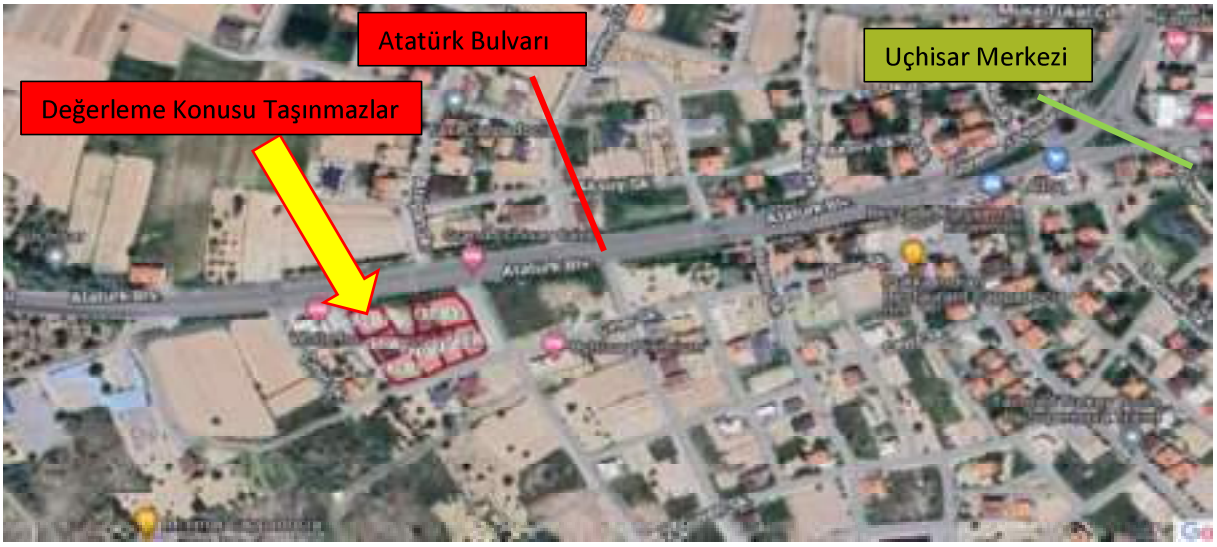
GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ

4.13. Konum ve Ulaşım Özellikleri

Değerlemeye konu gayrimenkuller, Nevşehir İli, Merkez İlçesi, Yukarı Mahallesi adresinde kain; tapuda Nevşehir İli, Merkez İlçesi, Uçhisar Mahallesi, 430 ada, 1, 5, 6, 7, 8, 9 ve 10 parseller arsa nitelikli taşınmazlardır.

Taşınmazlara ulaşım için; Atatürk Bulvarı ile Fatih Caddesi kesişimi referans alınarak Atatürk Bulvarı üzerinde batı istikamette yaklaşık 300 m ilerlenir ve sol tarafta ana yol üzerine taşınmazlara ulaşılır.

Taşınmazlara ait UAVT no'su yoktur. Parseller üzerinde hali hazırda herhangi bir yapı bulunmamaktadır.



-Konum Krokisi-

5.1.Ana Gayrimenkul Özellikleri

Ekspertize konu taşınmazlardan **430 Ada 1 Parsel** 603,99 m2 yüz ölçümlü olup cinsi arsa dir. Paftasına göre parsel kuzeyden ana yola, batıdan ara sokağa diğer cephelerden komşu parsellere cephelidir. Taşınmaz geometrik düzgün çokgen şeklinde olup topoğrafik olarak kuzeyden güneye doğru %10 eğimlidir. Parsel anayol paraleli olup cadde cephelidir. Taşınmazın ana yola 22 m, sokağa yaklaşık 23 m cephesi vardır. Derinliği ortalama 23 metredir.

Ekspertize konu taşınmazlardan **430 Ada 5 Parsel** 518,01 m2 yüz ölçümlü olup cinsi arsa dir. Paftasına göre parsel doğudan ve güneyden ara sokağa diğer cephelerden komşu parsellere cephelidir. Taşınmaz geometrik düzgün çokgen şeklinde olup topoğrafik olarak kuzeyden güneye doğru %10 eğimlidir. Parsel anayol paraleli olup ana yola 2. Parsel konumludur. Taşınmazın sokağa yaklaşık 40 m cephesi vardır. Derinliği ortalama 28 metredir.

Ekspertize konu taşınmazlardan **430 Ada 6 Parsel** 545,44 m2 yüz ölçümlü olup cinsi arsa dir. Paftasına göre parsel güneyden ara sokağa diğer cephelerden komşu parsellere cephelidir. Taşınmaz geometrik düzgün çokgen şeklinde olup topoğrafik olarak kuzeyden güneye doğru %10 eğimlidir. Parsel anayol paraleli olup ana yola 2. Parsel konumludur. Taşınmazın sokağa yaklaşık 17 m cephesi vardır. Derinliği ortalama 32 metredir.

Ekspertize konu taşınmazlardan **430 Ada 7 Parsel** 662,25 m2 yüz ölçümlü olup cinsi arsa dir. Paftasına göre parsel güneyden ara sokağa diğer cephelerden komşu parsellere cephelidir. Taşınmaz

geometrik düzgün çokgen şeklinde olup topoğrafik olarak kuzeyden güneye doğru %10 eğimlidir. Parsel anayol paraleli olup ana yola 2. Parsel konumludur. Taşınmazın sokağa yaklaşık 16 m cephesi vardır. Derinliği ortalama 37 metredir.

Ekspertize konu taşınmazlardan **430 Ada 8 Parsel** 604,87 m2 yüz ölçümlü olup cinsi arsa dir. Paftasına göre parsel güneyden ve batıdan ara sokağa diğer cephelerden komşu parsellere cephelidir. Taşınmaz geometrik düzgün çokgen şeklinde olup topoğrafik olarak kuzeyden güneye doğru %10 eğimlidir. Parsel anayol paraleli olup ana yola 3. Parsel konumludur. Taşınmazın sokağa yaklaşık 47 m cephesi vardır. Derinliği ortalama 25 metredir.

Ekspertize konu taşınmazlardan **430 Ada 9 Parsel** 600,00 m2 yüz ölçümlü olup cinsi arsa dir. Paftasına göre parsel batıdan ara sokağa diğer cephelerden komşu parsellere cephelidir. Taşınmaz geometrik düzgün çokgen şeklinde olup topoğrafik olarak kuzeyden güneye doğru %10 eğimlidir. Parsel anayol paraleli olup ana yola 2. Parsel konumludur. Taşınmazın sokağa yaklaşık 23 m cephesi vardır. Derinliği ortalama 23 metredir.

Ekspertize konu taşınmazlardan **430 Ada 10 Parsel** 1.226,45 m2 yüz ölçümlü olup cinsi arsa dir. Paftasına göre parsel kuzeyden ana yola, doğudan ara sokağa diğer cephelerden komşu parsellere cephelidir. Taşınmaz geometrik düzgün çokgen şeklinde olup topoğrafik olarak kuzeyden güneye doğru %10 eğimlidir. Parsel anayol paraleli olup cadde cephelidir. Taşınmazın ana yola 34 m, sokağa yaklaşık 26 m cephesi vardır. Derinliği ortalama 25 metredir.



-Ana Taşınmaz-

5.2. Bağımsız Bölümün Özellikleri

Taşınmazlar BOŞ ARAZİ olup arsa niteliğindedir.

6. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER

Konu taşınmazın değerine etkide bulunabilecek faktörler aşağıda sıralanmıştır:

6.1. Değere Etki Eden Faktörler

OLUMLU ÖZELLİKLER

- Ana ulaşım arterine yakın olması,
- Tercih edilen gelişme bölgesinde konumlanmış olması,
- İmar yoluna cepheli olması,
- Arazinin yapılaşmaya uygun hafif eğimde olması,
- Şehir merkezinden kolay ulaşılabilir bir konumlu olması,

- Bölgenin altyapı hizmetinden yararlanıyor olması,

- Bölgede nitelikli turizm tesisi açığının olması,

- Konum olarak şehir merkezine yakın olması,

- Bölgede turistik tesis amaçlı tek tapulu, şehir merkezine yakın bu kadar büyük yüzölçümlü arsa olmaması

OLUMSUZ ÖZELLİKLER

- Bölgede çok sayıda satılık imarlı arsa bulunması

- Yakın çevresinde henüz yapılaşmanın bulunmaması,

6.2. En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi

Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımıdır.

Değerleme konusu gayrimenkulün yasal prosedürleri arsa olması sebebiyle En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizine ilişkin; üst ölçekli planda belirtilen gelişim fonksiyonlarına uygun belirlenecek alt ölçekli planlarda belirlenecek olan fonksiyon ve yoğunlukta yapılaşarak kullanılması en etkin ve verimli kullanımı olacaktır.

6.3. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Değerleme çalışması kapsamında taşınmazın değerine "Pazar Yaklaşımı" ve "Gelir İndirgeme Analizi Yöntemi-Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemi" kullanılarak ulaşılmıştır. Bu iki analizden elde edilen değerler uyumlaştırılarak nihai değere ulaşılmalıdır.

Konu taşınmazlar için Emsal karşılaştırma yöntemi kullanılarak nihai değere ulaşılmıştır.

6.3.1. Pazar Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Bölgede benzer niteliklere sahip yakın konumlarda yer alan benzer nitelikli taşınmazların değerleri araştırılmış, bölgede faaliyet gösteren emlak yetkilileri ile görüşme yapılmış ve ortalama birim değer üzerinden değer takdir edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazın Pazar değeri çalışması kapsamında müşteri talebine istinaden taşınmazın mevcut kullanım alanına/durumuna göre 31.12.2023 tarihi itibariyle güncel piyasa değeri ve 30.09.2023, 31.12.2022, 30.09.2022, 31.12.2021 tarihlerine ait piyasa değeri bedellerinin tespitine yönelik çalışma yapılmıştır.

Değerleme tarihi itibariyle taşınmazın güncel Pazar değeri tespit edilmiş ve müşterinin talep etmiş olduğu tarihlerdeki Pazar değeri araştırılmış ve analiz edilmiştir.

Çalışma kapsamında geçmiş tarihlere yönelik değer araştırmasında şirketimizin taşınmaz ile aynı bölgede hazırlamış olduğu değerleme raporu arşivinden elde edilen bilgilere, TÜİK tarafından açıklanan Tüketici Fiyat Endeksi rakamlarına ve istenilen değerleme tarihlerindeki pazarda satışta olan ve tarafımızca bulunabilmiş emsallere göre analiz yapılmıştır. Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi analizinde güncel piyasa değeri üzerinden geçmiş yılların araştırma dönemlerine yönelik endeksleme yapılarak karşılaştırma yapılmış, buna göre 30.09.2023, 31.12.2022, 30.09.2022, 31.12.2021 tarihlerindeki değerlere ulaşılmıştır.

Değerlemede tek yönteme göre araştırma yapılmış olup, **Pazar Yaklaşımı**'nda taşınmazın toplam satılabilir alanı esas alınarak bölgede benzer özelliklere sahip arsa fiyatlarının birim m^2'leri araştırılmış ve buna göre değer takdir edilmiştir. Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi ile endeksleme yapılması ile geçmişe dönük birim değer hesaplamaları esas alınmıştır. Ticari Gayrimenkul Fiyat

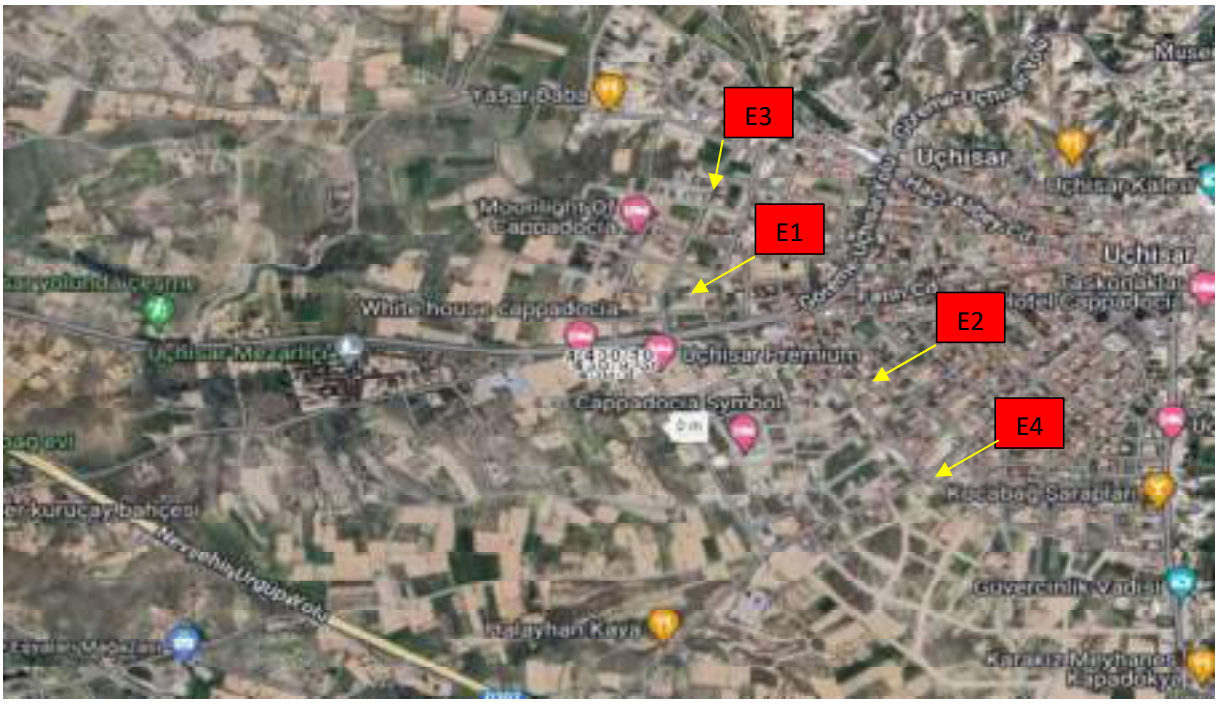
Endeksi ile endeksleme ile karşılaştırma yapılarak 30.09.2023, 31.12.2022, 30.09.2022, 31.12. tarihli değerleri hesaplanmış ve şirketimiz arşivinde yer alan bilgilere esas olarak da aynı tarihlerdeki değerler ayrıca kontrol edilmiştir.

6.3.1.1. Pazar Araştırmaları

Taşınmazın bulunduğu bölgede yer alan benzer arsa nitelikli taşınmazların satış/kira değerleri araştırılmış olup detaylı bilgiler aşağıdaki tablolarda verilmiştir:

Tablo.9. Arsa Emsalleri

Satılık Emsaller	Konumu ve Özellikleri	Satış Değeri (TL)	Alan (m^2)	Birim Değeri (TL/m^2)	İrtibat Bilgisi
EMSAL 1	Konu taşınmaza yakın konumda olan 373 m^2 alanlı olarak pazarlanan, benzer imarlı parsel için 5.500.000 TL istenmektedir.	5.500.000	373	14.745	EMLAK OFİSİ 384 219 25 51
EMSAL 2	Konu taşınmaza yakın konumda olan 677 m^2 alanlı olarak pazarlanan, benzer imarlı parsel için 8.000.000 TL istenmektedir.	8.000.000	677	11.817	EMLAK OFİSİ 532 705 95 79
EMSAL 3	Konu taşınmaza yakın konumda, 762 m2 alanlı aynı imar koşullarındaki ana yola 2. parsel boş parselin 10.900.000TL bedelle pazarlıklı satılık olduğu beyan edilmiştir.	10.900.000	762	14.304	EMLAK OFİSİ 507 201 46 74
EMSAL 4	Konu taşınmaza yakın konumda, 360 m2 alanlı aynı imar koşullarındaki ana yola üzeri boş parselin 5.500.000TL bedelle pazarlıklı satılık olduğu beyan edilmiştir.	5.500.000	360	15.278	EMLAK OFİSİ 533 148 49 50



-SatılıkArsa Emsalleri Krokisi-

✓ ***SATILIK ARSA EMSALLERİPAZAR ARAŞTIRMASI SONUÇLARI***

Emsaller konu taşınmazlara yakın konumdan seçilmiştir. Emsallerde beyan edilen satış bedelleri üzerinden pazarlık payları mevcuttur. Bölgeye hakim emlak yetkilileri ile yapılan görüşmede

değerleme konusu taşınmaza emsal arsa nitelikli taşınmazların konumlarına göre 8.000-12.000-TL/m^2 bedelle satılabileceği belirtilmiştir.

Tablo.10. Arsa Emsalleri Uyumlaştırma Tablosu;

Pazar Yaklaşımı	Kon. Taş.	Emsal-1	Emsal-2	Emsal-3	Emsal-4
Konum	Sokak	Sokak	Sokak	Sokak	Sokak
Nitelik	Arsa	Arsa	Arsa	Arsa	Arsa
Beyan Edilen Alan (m^2)	4.761,01	373	677	762	360
İstenilen Satış Fiyatı (TL)		5.500.000	8.000.000	10.900.000	5.500.000
Birim Satış Fiyatı (TL/m^2)		**14.745**	**11.817**	**14.304**	**15.278**
Emsal Uygunlaştırma		**Emsal-1**	**Emsal-2**	**Emsal-3**	**Emsal-4**
Denkleştirilmiş Brüt Alan (m^2)	4.761,01	373	677	762	360
Gerçekleşebilir Satış Fiyatı (TL)	**48.750.066**	4.750.000	7.000.000	9.500.000	4.750.000
Gerçekleşebilir Bir. Sat. Fiy. (TL/m^2)		12.735	10.340	12.467	13.194
Konum	Orta	Daha İyi	Daha İyi	Daha İyi	Daha İyi
Konum Katsayısı	***1,00***	***1,10***	***1,10***	***1,05***	***1,05***
Cephe Özelliği	İyi	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü
Cephe Özelliği Katsayısı	***1,00***	***1,00***	***1,00***	***1,00***	***1,00***
Bina Durumu	İyi	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Bina Durumu Katsayısı	***1,00***	***1,00***	***1,00***	***1,00***	***1,00***
İmar	konut	konut	konut	konut	konut
İmar Durumu Katsayısı	***1,00***	***1,00***	***1,00***	***1,00***	***1,00***
Brüt Alan	4.761	373	677	762	360
Brüt Alan Katsayısı	***1,00***	***1,10***	***1,00***	***1,10***	***1,10***
SONUÇ KATSAYI ÇARPANI	***1,00***	***1,21***	***1,10***	***1,16***	***1,16***
Ayarlanmış Birim Değer (TL/m^2)	**10.239**	**10.524**	**9.400**	**10.794**	**11.424**

Satılık emsallerin konu taşınmazın arsasına göre uyumlaştırılması sonucunda arsa satış birim m^2 satış bedeli ortalama ön cephe için **7.450.-TL/m^2**arka cephe için **4.500.-TL/m^2**olarak hesaplanmıştır.

Tablo. 9 Satılık Emsaller (9. Ay 2023)

Satılık Emsaller	Konumu ve Özellikleri	Satış Değeri (TL)	Alan (m^2)	Birim Değeri (TL/m^2)	İrtibat Bilgisi
EMSAL 1	Konu taşınmaza yakın konumda, Uzun Sokak cepheli, köşe konumlu 402 ada 8 parsel numaralı, 464 m^2 alanlı, villa imarlı arsa için 4.650.000 TL istenmektedir.	4.650.000	464	10.022	EMLAK OFİSİ 532 705 95 79
EMSAL 2	Konu taşınmaza yakın konumda, Avanos Yoluna cepheli, konu taşınmaza 2 km mesafede, 13980 parsel numaralı, 1.416 m^2 alanlı, Turizm imarlı arsa 27.000.000 TL bedelle satılıktır.	27.000.000	1.416	19.068	MÜLK SAHİBİ 541 609 82 97
EMSAL 3	Konu taşınmaza yakın konumda, Güvercinlik Vadisinde 300 metre mesafede, 677 m^2 alanlı, Konut imarlı, ara sokakta bulunan parsel için 8.000.000 TL istenmektedir.	8.000.000	677	11.817	EMLAK OFİSİ 532 705 95 79
EMSAL 4	Tepedibi mevkiinde, 1/25000'lik planda Turizm alanında kalan, 1/1000'lik planı bulunmayan, 2 yola cephesi olan, 3.240 m^2 alanlı arazi 9.500.000 TL bedelle satılıktır.	9.500.000	3.240	2.932	EMLAK OFİSİ 532 705 95 79

Tablo. 10 Pazar Yaklaşımı Sonuç (31.12.2023)

Parsel Numarası	Yüzölçümü; m^2	Birim Değer; TL/m^2	Değer; TL
430/1	603,99	7.450	**4.500.000**
430/5	518,01	4.500	**2.330.000**
430/6	545,44	4.500	**2.450.000**
430/7	662,25	4.500	**2.980.000**
430/8	604,87	4.500	**2.720.000**
430/9	600	4.500	**2.700.000**
430/10	1226,45	7.450	**9.140.000**
TOPLAM DEĞER			**₺26.820.000**

"Pazar Yaklaşımı" sonucuna göre değerlemeye konu taşınmazın arsa değeri yukarıdaki gibi hesaplanmıştır.

Tablo 11 Dükkan/Ticari Bina Emsalleri:

Parsel üzerinde yapılaşma olmadığı için kullanılmamıştır.

Tablo 12. Dükkan/Ticari Bina Emsalleri Uyumlaştırma Tablosu

Taşınmazlar boş arazi olup arsa emsalleri yukarıda verilmiştir.

6.3.2. Maliyet Yaklaşımı

Bu mukayeseli yaklaşım belirli bir mülkün satın alınması yerine kişinin ya o mülkün tıpatıp aynısını veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkü inşa edebileceği olasılığını dikkate alır. Gayrimenkul bağlamında, insanların zaman darlığı, çeşitli olumsuzluklar ve riskler olmadıkça, eşdeğer arazi ve alternatif bina inşa etmek yerine benzer bir mülk için daha fazla ödeme yapmaları normalde savunulur bir durum değildir. Uygulamada yaklaşım, yapılacak değer tahmininde yenisinin maliyeti değerlemesi yapılan gayrimenkul için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için amortismanı da içerir.

Değerleme çalışmasında **"Maliyet Yaklaşımı"** kullanılmamıştır.

Tablo 13. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı kullanılmamıştır.

6.3.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım değerlemesi yapılan mülke ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapar. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir rakamı) ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlem, *Hasıla* veya *İskonto Oranı* ya da her ikisini de dikkate alır. Genel olarak ikame prensibi, belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışının bizi en olası değer rakamına götüreceğini söyler. Boş arazi olduğu için gelir yaklaşımı kullanılmamıştır.

6.3.3.1. Direkt Kapitalizasyon Analizi

Bu yöntemde pazarda yer alan benzer niteliklerdeki mülklerin ulaşılan gelirleri ve Pazar değerleri ilişkilendirilerek kapitalizasyon oranı tespit edilir.

Konu taşınmazın değerlemesinde, kiralanması ve kiralanabilir dönemde boş kalmaması durumuna göre elde edilebilecek gelirler hesaplanarak **"Gelir İndirgeme Yaklaşımı-Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemi"** kullanılmamıştır. Boş arazi olduğu için gelir yaklaşımı kullanılmamıştır.

6.3.3.2. Nakit Akımları Analizi

Bu yaklaşımda gayrimenkullerin yıllık getirdiği gelirler veya gayrimenkulde en etkin ve verimli kullanım ile geliştirilecek projenin yıllara yaygın olarak nakit akışları hesaplanır. Hesaplanan net

işletme gelirleri, indirgeme oranı ile indirgenerek, konu gayrimenkullerin net bugünkü değerleri hesaplanır. Değerleme çalışmasında **"Nakit Akımları Analizi Yöntemi"** kullanılmamıştır. Değerlemede Pazar Yaklaşımı kullanılmıştır.

7. GEÇMİŞ DÖNEME AİT DEĞERLEME HESAPLAMALARI

7.1. Pazar Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazın çevresinde, geçmiş dönemlere ait bulunabilen emsaller ve tarafımızca yapılmış değerleme raporları incelenerek, konu taşınmaza 30.09.2023, 31.12.2022, 30.09.2022, 31.12.2021 tarihleri için bir birim değer tahmin ve takdir edilerek Pazar Yaklaşımı ile değer hesaplaması yapılmış ve aşağıdaki tablolarda sunulmuştur. Arsa değeri takdiri, taşınmazın çevresinde yapılan emsal araştırması ve geçmiş dönemli şirket raporlarımızdaki emsaller incelenecek yapılmıştır.

Geçmişe dönük değerler hesaplanırken, Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi (TÜFE) değerleri baz alınmıştır. TGFE; Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi istatistikleri, Türkiye ticari gayrimenkul piyasasındaki fiyat değişimlerinin takip edilmesine yönelik oluşturulan göstergeleri kapsamaktadır. Veriler zaman serisi olarak EVDS'de yayımlanmaktadır. İlgili değerleme tarihlerine ait açıklanmış TGFE değerleri aşağıdaki tabloda özetlenmiştir.

Tablo. 11 İlgili Değerleme Dönemlerine Ait TGFE Değerleri

Dönem	31.12.2023	30.09.2023	31.12.2022	30.09.2022	31.12.2021
TGFE Endeksleri Türkiye	1.019,70	906,80	514,40	440,50	210,30
Değişim Oranı	-	89%	50%	43%	21%

Yukarıda belirtilmiş olan TGFE endeksleri, müşteri tarafından istenilen değerleme tarihlerini kapsayan tarihlerdeki 3 aylık dönemlere aittir. Taşınmazlara, **31.12.2023** tarihinde takdir edilen arsa birim değerleri, geçmişe dönük olarak yukarıdaki tablodaki TGFE endekslerine göre oranlama yapılarak 30.09.2023, 31.12.2022, 30.09.2022, 31.12.2021 tarihleri için hesaplanmış ve aşağıdaki tablolarda istenilen değerleme tarihlerine göre **Pazar Yaklaşımı** kullanılarak gösterilmiştir. Değerleme çalışması yeterli emsal olması nedeniyle sadece **Pazar Yaklaşımı** kullanılarak yapılmış olup, herhangi bir uyumlaştırma çalışması yapılmamıştır.

Tablo. 12 Pazar Yaklaşımına Göre Taşınmazın 30.09.2023 Tarihli Mevcut Durum Değeri

Parsel Numarası	Yüzölçümü; m^2	Birim Değer; TL/m^2	Değer; TL
430/1	603,99	6.625	**4.000.000**
430/5	518,01	4.000	**2.070.000**
430/6	545,44	4.000	**2.180.000**
430/7	662,25	4.000	**2.650.000**
430/8	604,87	4.000	**2.420.000**
430/9	600	4.000	**2.400.000**
430/10	1226,45	6.625	**8.130.000**
TOPLAM DEĞER			**₺23.850.000**

Tablo. 13 Pazar Yaklaşımına Göre Taşınmazın 31.12.2022 Tarihli Mevcut Durum Değeri

Parsel Numarası	Yüzölçümü; m^2	Birim Değer; TL/m^2	Değer; TL
430/1	603,99	4.300	**2.600.000**
430/5	518,01	2.750	**1.420.000**
430/6	545,44	2.750	**1.500.000**
430/7	662,25	2.750	**1.820.000**
430/8	604,87	2.750	**1.660.000**
430/9	600	2.750	**1.650.000**
430/10	1226,45	4.300	**5.270.000**
TOPLAM DEĞER			**₺15.920.000**

Tablo. 14 Pazar Yaklaşımına Göre Taşınmazın 31.09.2022 Tarihli Mevcut Durum Değeri

Parsel Numarası	Yüzölçümü; m^2	Birim Değer; TL/m^2	Değer; TL
430/1	603,99	3.950	**2.390.000**
430/5	518,01	2.550	**1.320.000**
430/6	545,44	2.550	**1.390.000**
430/7	662,25	2.550	**1.690.000**
430/8	604,87	2.550	**1.540.000**
430/9	600	2.550	**1.530.000**
430/10	1226,45	3.950	**4.840.000**
TOPLAM DEĞER			**₺14.700.000**

Tablo. 15 Pazar Yaklaşımına Göre Taşınmazın 31.12.2021 Tarihli Mevcut Durum Değeri

Parsel Numarası	Yüzölçümü; m^2	Birim Değer; TL/m^2	Değer; TL
430/1	603,99	2.500	**1.510.000**
430/5	518,01	1.750	**910.000**
430/6	545,44	1.750	**950.000**
430/7	662,25	1.750	**1.160.000**
430/8	604,87	1.750	**1.060.000**
430/9	600	1.750	**1.050.000**
430/10	1226,45	2.500	**3.070.000**
TOPLAM DEĞER			**₺9.710.000**

8. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

8.1. Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklaması

Değerleme çalışması kapsamında taşınmazın değerine **"Pazar Yaklaşımı"** kullanılarak ulaşılmış olup herhangi bir uyumlaştırma yapılmamıştır.

8.2. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu Nevşehir İli, Merkez İlçesi, Uçhisar Mahallesi, 430 Ada 1, 5, 6, 7, 8, 9 ve 10 Parseller üzerinde yasal bina yoktur.

8.3. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.

8.4. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün/Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların Gayrimenkul Yatırım Fonu Portföyüne Alınmasının Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Analizi

Değerleme raporunun 4.6. başlığında değerlemesi yapılan gayrimenkulün bağlı hak için mevzuat gereği alınmış olan izin ve belgeler ile ilgili ve 4.7. başlığında tapu kayıtlarında devrine ilişkin bir sınırlama olup olmadığı konusunda detaylı bilgiler verilmiştir.

Değerleme konusu Nevşehir İli, Merkez İlçesi, Uçhisar Mahallesi, 430 Ada 1, 5, 6, 7, 8, 9 ve 10 Parseller imar planına göre imarlı araziler olup arsa vasıflıdırlar, portföye alınabilir niteliktedir.

Parseller üzerinde herhangi bir proje geliştirme, hasılat payı paylaşımlı inşaat sözleşmesi vs. bulunmamaktadır.

9. SONUÇ

9.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme konusu taşınmazın konumu, çevre özellikleri, kullanım amacı, alanı, çevredeki emsaller, iç mekan özellikleri, donanımları, yapı kalitesi, imar hakkı, bulunduğu bölgenin tercih edilirliği gibi özellikler değerleme çalışmasında göz önünde bulundurulmuştur.

9.2. Nihai Değer Takdiri

Tüm bu bilgiler dahilinde konu taşınmazın belirlenen arsa değeri ve peşin satış fiyatları esas alınarak Türk Lirası üzerinden takdir edilen nihai mevcut durum Pazar değerleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Tablo 15. Nihai Değer Tablosu – 31.12.2023

Parsel Numarası	Yüzölçümü; m^2	Birim Değer; TL/m^2	Değer; TL
430/1	603,99	7.450	**4.500.000**
430/5	518,01	4.500	**2.330.000**
430/6	545,44	4.500	**2.450.000**
430/7	662,25	4.500	**2.980.000**
430/8	604,87	4.500	**2.720.000**
430/9	600	4.500	**2.700.000**
430/10	1226,45	7.450	**9.140.000**
TOPLAM DEĞER			**₺26.820.000**

Konu Taşınmazlar	Toplam Arsa Yüzölçümü, m^2	K.D.V Hariç Satış Değeri, TL	%20 K.D.V Dahil Satış Değeri, TL
Nevşehir İli, Merkez İlçesi, Uçhisar Mahallesi dahilinde yer alan, 430 Ada 1, 5, 6, 7, 8, 9, 10 Parseller	4.761	**26.820.000**	**32.184.000**

Tablo 15. Nihai Değer Tablosu – Geçmişe Yönelik Değerleme Çalışması

Konu Taşınmazlar	Değerleme Tarihi	Toplam Arsa Yüzölçümü, m^2	K.D.V Hariç Satış Değeri, TL
Nevşehir İli, Avanos İlçesi, Orta Mahallesi dahilinde yer alan, 569 Ada 1-2-3-6-7-10 Parsel ve 521 Ada 52-57-58 Parsel	30.09.2023	4.761	**23.850.000**
	31.12.2022	4.761	**15.920.000**
	30.09.2022	4.761	**14.700.000**
	31.12.2021	4.761	**9.710.000**

Sonuç olarak;

Nevşehir İli, Merkez İlçesi, Uçhisar Mahallesi, 430 Ada 1, 5, 6, 7, 8, 9 ve 10 Parseller konumlu olan Arsa nitelikli taşınmazların toplam pazar değeri K.D.V. Hariç **26.820.000.- TL (Yirmialtımilyonsekizyüzyirmibin Türklirası)** olarak tahmin ve takdir edilmiştir**.**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	Denetmen- Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
Nevruz Ercan GÜL **Şehir Plancısı**	**Onur ALKAN** **Harita Mühendisi**	**Cengiz ÖĞRETİR** **Harita Mühendisi**
409313	**406562**	**400130**

10. RAPOR EKLERİ

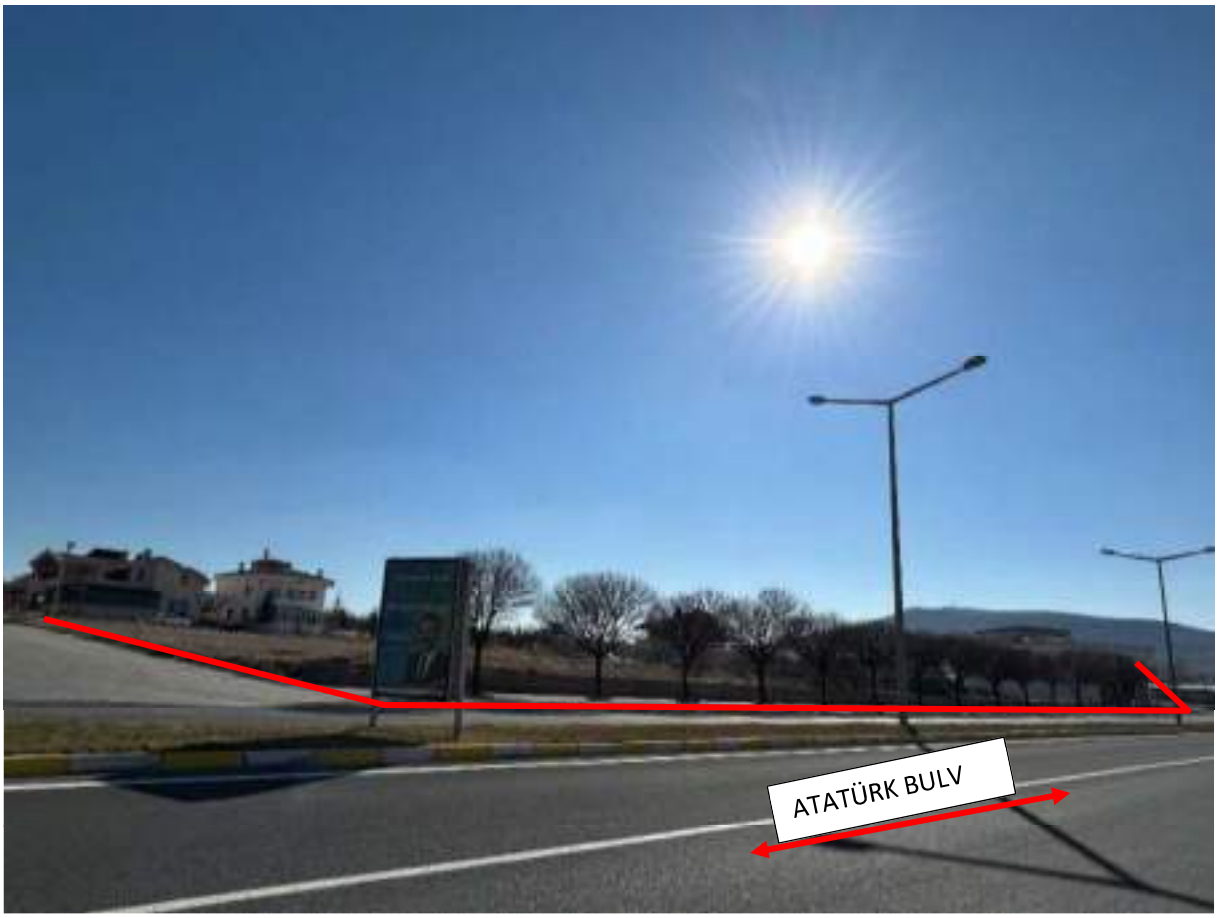
10.1. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlar için şirketimizce daha önce SPK kapsamında herhangi bir değerleme raporu düzenlenmemiştir.

Daha önceki raporumuz/raporlarımızın;					
Rapor Tarihi		**Rapor No**		**Değerleme Tarihi**	
Raporu Hazırlayan		**Raporu Kontrol Eden**		**Sorumlu Değerleme Uzmanı**	
Adı Soyadı		**Adı Soyadı**		**Adı Soyadı**	
SPK Lisans No		**SPK Lisans No**		**SPK Lisans No**	
Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin bilgiler ve değerlemeyi oluşturulmak için kullandığını çalışmanın kapsamı hakkında bilgi					
Ada		**Blok**		**B. Bölüm no**	
Parsel		**Kat**		**Seviyesi**	
Çalışmanın Kapsamı					
Raporu imzalamaya yetkili kişinin sonuç cümlesi ve nihai değer takdiri					

10.2. DİĞER EKLER

MAHAL FOTOĞRAFLARI

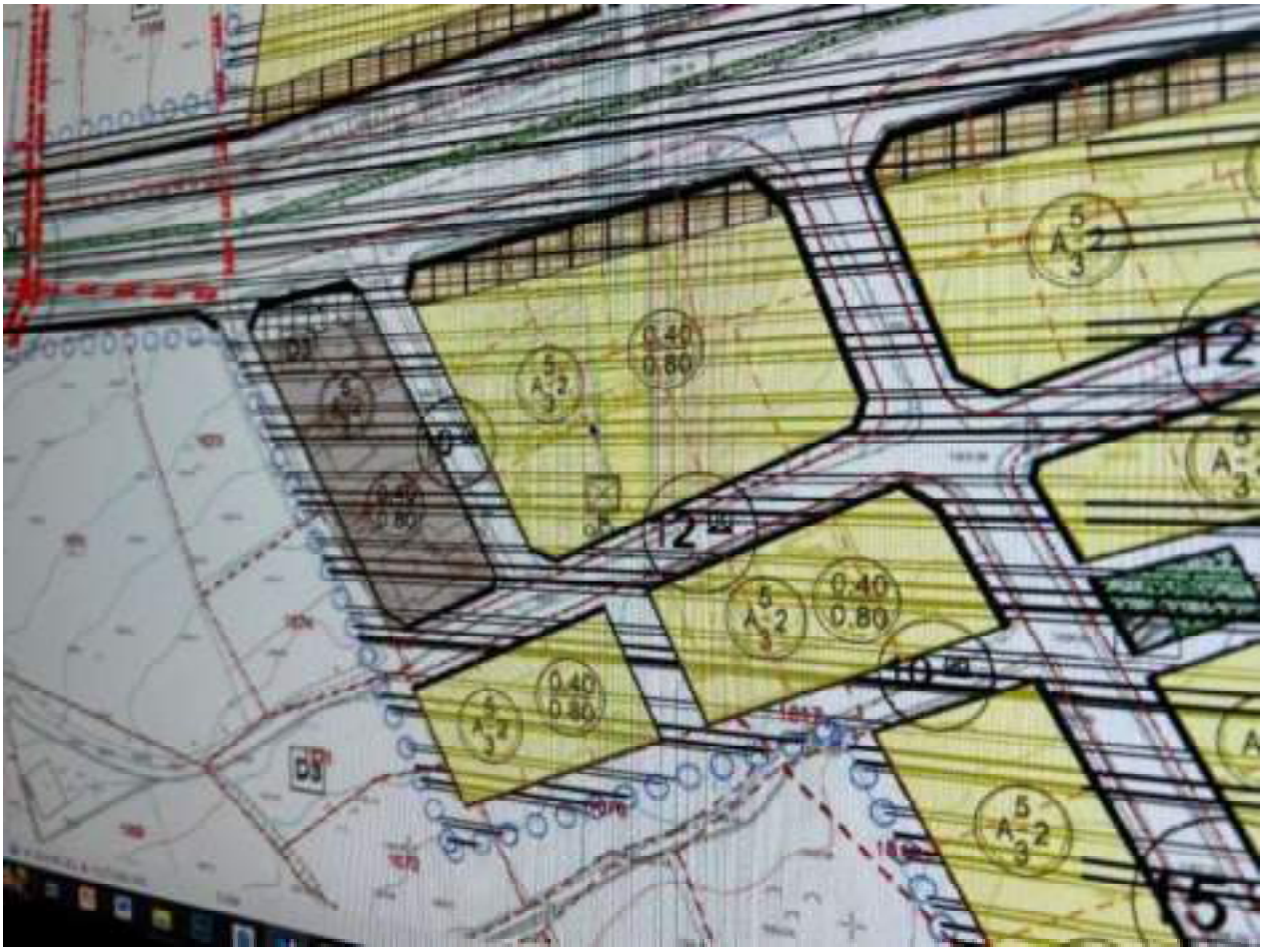



7 PARSEL
8 PARSEL
9 PARSEL
1 PARSEL
6 PARSEL
5 PARSEL
10 PARSEL





İMAR DURUMLARI –İMAR PLANLARI 6 AYRI PARSEL İÇİN:





TAPU KAYIT BELGESİ

LİSANS BELGELERİ



TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 17.07.2002 No : 400130

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Cengiz ÖĞRETİR

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Tamer TÜRGÜT
GENEL SEKRETER

Mithat DEMİRHİRLEK
BİRLİK BAŞKANI



TDUB

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 28.10.2019 Belge No: 2019-01.2079

Sayın Cengiz ÖGRETİR

(T.C. Kimlik No: 29454497796 - Lisans No: 400130)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme 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

Ercan AYDOĞDU
Başkan

T.C.
BEYOĞLU 38.NOTERİ
SEKİPİL BİÇİCİ

SPL
Sermaye Piyasası

№ 12121
19 Ekim 2017

Tarih : 13.03.2017 No : 406562

SURET

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

Onur ALKAN

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUĞAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR

BORSA KARARI

TDUB

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 25.10.2019 Belge No: 2019-01.2041

Sayın Onur ALKAN

(T.C. Kimlik No: 1560661[illegible] - Lisans No: 406562)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme 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

Ercan AYDOĞDU
Başkan

SPL

Tarih : 10.04.2018 No : 409313

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

Nevruz Ercan GÜL

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tahir ERTUĞAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR

TDUB

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 19.10.2022 Belge No: 2022-01.10338

Sayın Nevruz Ercan GÜL

(T.C. Kimlik No: 53656372816 - Lisans No: 409313)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme 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

Ocak-Eylül döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %10,8 azalışla 739 bin 190 oldu. Türkiye genelinde ikinci el konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %6,8 azalış göstererek 72 bin 168 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %70,3 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %15,2 azalışla 631 bin 477 olarak gerçekleşti. Yabancılara yapılan konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %42,0 azalarak 2 bin 930 oldu. Eylül ayında toplam konut satışları içinde yabancılara yapılan konut satışının payı %2,9oldu.

Yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırayı bin 7 konut satışı ile Antalya aldı. Antalya'yı sırasıyla 978 konut satışı ile İstanbul ve 211 konut satışı ile Mersin izledi. Yabancılara yapılan konut satışları Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %43,5 azalarak 28 bin 64 oldu. Eylül ayında Rusya Federasyonu vatandaşları Türkiye'den 722 konut satın aldı. Rusya Federasyonu vatandaşlarını sırasıyla 327 konut ile İran, 191 konut ile Irak ve 148 konut ile Almanya vatandaşları izledi.

3.2. Nevşehir İli



Nevşehir, Türkiye'nin İç Anadolu Bölgesinde yer alan bir ildir. Nevşehir, Muşkara adlı bir köy iken, şehir halini almaya başlamasından sonra, 18. yüzyılda Osmanlı Türkçesi'nde "yeni kent" anlamına gelen bugünkü adını almıştır. Nevşehir, 6429 sayılı yasa ile 20 Temmuz 1954 tarihinde il haline getirildi. Kırşehir ve Kırşehir'e bağlı Mucur, Avanos, Hacıbektaş (1945'te ilçe oldu), Kayseri'ye bağlı Ürgüp (1935'te ilçe oldu), Niğde'ye bağlı Arapsun (1948'de Gülşehir adını aldı) Nevşehir'in ilçeleri haline getirildi. Kozaklı ve Hamamorta köyleri Avanos'a bağlı birer köy iken birleştirilerek 1954'te Kozaklı adıyla ilçe olarak Nevşehir'e bağlandı. Kırşehir 1957'de tekrar il yapıldı. Mucur ilçesi ile beraber Nevşehir'den ayrıldı. Daha önceleri Melegübü ismi ile anılan bir bucak merkezi olan Derinkuyu, 1 Nisan 1960'ta ilçe durumuna getirildi. Acıgöl kasabası ise 4 Temmuz 1987'de ilçe olmuştur.Nevşehir ili nüfusu:310.011'dür. Bu nüfusun %80,87'sı şehirlerde yaşamaktadır (2022 sonu). İlin yüzölçümü 5.485 km^2'dir. İlde km^2'ye 57 kişi düşmektedir. (Bu sayı merkezde 272'dir.) İlde yıllık nüfus artışı %0,65 olmuştur. Nüfus artış oranı en yüksek ve en düşük ilçeler: Merkez (%1,85)- Avanos (-%1,74) 06 Şubat 2023 TÜİK verilerine göre merkez ilçeyle beraber 8 İlçe, 23 belediye, bu belediyelerde 118 mahalle ve ayrıca 153 köy vardır.

4. GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI ve İNCELEMELER

4.1. Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda verilmiştir:

Tablo. 9 Konu Ana Gayrimenkullere Ait Tapu Bilgileri

GAYRİMENKULE AİT TAPU BİLGİLERİ		
İLİ	:	NEVŞEHİR
İLÇESİ	:	MERKEZ
MAHALLESİ	:	UÇHİSAR
KÖYÜ	:	-
SOKAĞI	:	-
MEVKİİ	:	KARAKUM
PAFTA NO	:	14
ADA NO	:	0
PARSEL NO	:	1655
YÜZÖLÇÜMÜ	:	1.880,00
NİTELİĞİ	:	BAĞ
CİLT	:	28
SAYFA	:	2681

MALİK BİLGİLERİ				
MALİK AD SOYAD	**HİSSE (hisseye düşen alan) Pay/Payda-m²**			**TAPUTARİHİ/YEVMİYE NO**
DORAK TURİZM VE GAYRİMENKUL YATIRIMLARI HOLDİNG A.Ş.	2	/	3/-329,29	23.10.2020-6440
MUSTAFA KÖRÜKÇÜ	1	/	6/-82,32	23.10.2020-6440
FATMA PARMAKSIZ	1	/	24/-2058	19.10.2021-7461
ÖMER PARMAKSIZ	1	/	40/-12,35	19.10.2021-7461
MUHAMMED PARMAKSIZ –intikal ile geçmiştir.	1	/	40/-12,35	19.10.2021-7461
SELMA ÜRÜN–intikal ile geçmiştir.	1	/	40/-12,35	19.10.2021-7461
SELMİN ÖZGÖL –intikal ile geçmiştir.	1	/	40/-12,35	19.10.2021-7461
FATMA ZEHRA KIRLANGIÇ –intikal ile geçmiştir.	1	/	40/-12,35	19.10.2021-7461
Not: Avanos Tapu müdürlüğünün 3402 sayılı yasanın 22/A maddesi gereğince yenilemenin tescili ile işlem yapılmıştır. ESKİ ADA NO:428 iken YENİ ADA NO.1818 OLMUŞTUR.				

Not: Tapu bilgileri tarafımıza iletilen takbis belgesinden alınmış olup, güncel takbis belgesi Webtapu Sistemindeki yetki sorunu nedeniyle alınamamıştır. Güncel takbis belgesi alınması halinde raporun güncellenmesi gerekecektir.

4.2. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Gayrimenkule ait güncel takbis belgesi, Webtapu Sistemindeki yetki sorunu nedeniyle temin edilememiş olup, güncel takyidat bilgisine ulaşılamamıştır.

4.3. Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Mülkiyet Değişiklikleri

Gayrimenkule ait güncel takbis belgesi, Webtapu Sistemindeki yetki sorunu nedeniyle temin edilememiş olup, son 3 yıllık dönemde gerçekleşen mülkiyet değişiklikleri hakkında bilgiye ulaşılamamıştır.

4.4. Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler





Nazım/Uygulama İmar Planı

Değerleme konusu taşınmaz tamamı, Uçhisar Belediyesi Fen İşleri Müdürlüğü'nden alınan şifahi bilgiye göre bölge yapılaşmaya kapalıdır. 1/25.000 ölçekli haritalarda Turizm tesis alanı olarak görünmektedir. 1/5000 lik plan çalışması devam etmektedir.

Değerleme çalışmasında müşteri talebi doğrultusunda **31.12.2023** tarihi itibariyle güncel piyasa değeri ve **30.09.2023, 31.12.2022, 30.09.2022, 31.12.2021** tarihlerine ait piyasa değeri araştırması istenmiştir. Konu taşınmazı kapsayan imar planında ilgili tarihlerde herhangi bir değişiklik olmadığı görülmüştür.

4.5. Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda (İmar Planı Değişikliği, Kadastro, vs.) Meydana Gelen Değişiklikler

Yapılan incelemelerde son 3 yıllık dönemde değerlemeye konu gayrimenkulün imar durumu ve diğer hukuki şartlarında herhangi bir değişiklik olmadığı sadece yukarıda açıklanan plan dahilinde olduğu tespit edilmiştir.

4.6. Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler

Uçhisar Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemede konu taşınmaz üzerindeki sundurma ve işletme binasına ait herhangi bir ruhsat yada mimari proje bulunmamaktadır.

Hali hazırda parsel üzerinde 70X10=700 m2 kapalı alanlı balonlar için sundurma şeklinde kapalı garaj ile yaklaşık 35 m2 kapalı alanı olan tek katlı basit bir yığma bina vardır. İşletmenin ofis olarak kullanılmaktadır. 3 hacimlidir antre, wc, çalışma odası şeklindedir.

Ayrıca belediye kayıtlarında konu taşınmazla ilgili herhangi bir olumsuz rapor/tutanak bulunmadığı bilgisi imar bürosu yetkililerinden şifahi olarak öğrenilmiştir. Çalışmasına başlanılacağı Belediyesince belirtilen Yeni Nazım ve Uygulama imar planları yürürlüğe girene kadar yapılaşma hakları kısıtlanmıştır.

Tapu bilgileri yukarıda verilen gayrimenkulün parsel teyidi imar paftasından yapılmıştır.

4.7. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarında Devrine İlişkin Bir Sınırlama Olup Olmadığı

Taşınmazlar üzerinde yer alan takyidatların taşınmazın devrine ilişkin kısıtlayıcı özelliği bulunmamakta olup, taşınmazın devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

4.8. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Taşınmaza ait Enerji kimlik belgesi bulunmamaktadır. Parsel üzerinde yapı yoktur.

4.9. Değerlemesi Yapılan Projeler ile İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi Vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul ile İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

Konu taşınmaz üzerindeki yapılar kaçak olup herhangi bir ruhsat veya mimari projesi bulunmamaktadır.

4.10. Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Bu değerleme raporu, proje değerleme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

4.11. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 inci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Konu taşınmaz dahilinde 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi kapsamında yeniden ruhsat almasını gerektirir herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

4.12. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler Vb.) İlişkin Bilgiler

Konu taşınmaz herhangi bir sözleşme kapsamında değerlenmemektedir.

4.13. Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir proje geliştirme tasarrufunda bulunulmamış, yeni yapılacak Nazım ve Uygulama imar planları yürürlüğe girmeden de herhangi bir ruhsat/yapılaşma hakkı bulunmamaktadır.

5. GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ

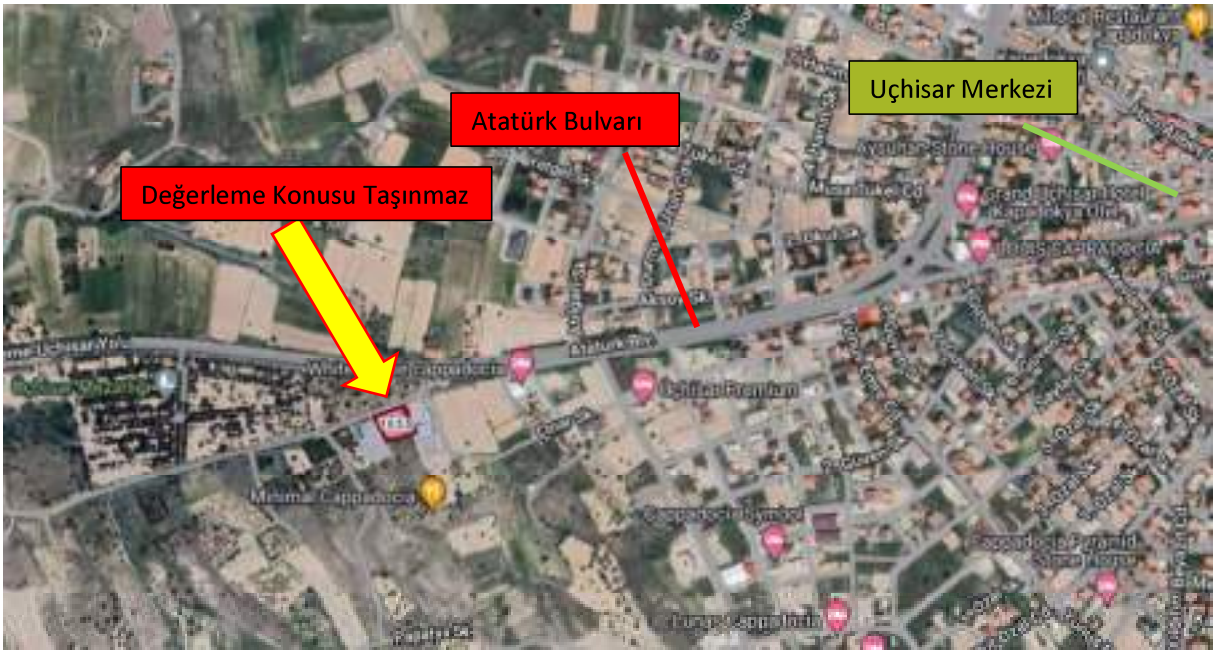
5.1. Konum ve Ulaşım Özellikleri

Değerlemeye konu gayrimenkul, Nevşehir İli, Merkez İlçesi, Yukarı Mahallesi adresinde kain; tapuda Nevşehir İli, Merkez İlçesi, Uçhisar Mahallesi, 0 ada, 1655 parsel 1.880,00 m2 yüzölçümlü, bağ nitelikli taşınmazdır.

Taşınmaza ulaşım için; Atatürk Bulvarı ile Fatih Caddesi kesişimi referans alınarak Atatürk Bulvarı üzerinde batı istikamette yaklaşık 500 m ilerlenir ve sol tarafta ana yola 2. Parselde taşınmaza ulaşılır.

Taşınmazda UAVT no'su yoktur. Parsel üzerinde 70X10=700 m2 KAPALI alanlı BALONLAR İÇİN SUNDURMA ŞEKLİNDE KAPALI GARAJ İLE YAKLAŞIK 35 M2 KAPALI ALANI OLAN TEK KATLI BASİT BİR YIĞMA BİNA VARDIR. İşletmenin ofis olarak kullanılmaktadır. 3 hacimlidir antre, wc, çalışma odası şeklindedir.

Parselin üzerinde yapılaşma yoktur. Kapadokya balon turizm ticaret şirketine ait olan balonların kapalı garajı ve balon dolum tesisi olarak kullanımdadır. Değerlemeye konu ana taşınmaz sadece 1655 parseldir.



-Konum Krokisi-

5.2. Ana Gayrimenkul Özellikleri

Ekspertize konu taşınmaz 0 Ada 1655 Parsel 1.880,00 m2 yüz ölçümlü olup cinsi bağ dir. Paftasına göre parsel kuzeyden ara sokağa diğer cephelerden komşu parsellere cephelidir. Taşınmaz geometrik düzgün çokgen şeklinde olup topoğrafik olarak düzgün bir arazi yapısına sahiptir. Parsel anayol paraleli olup 2. Parsel konumludur. Taşınmazın sokağa yaklaşık 45 m cephesi vardır. Derinliği ortalama 44 metredir.

Değerleme konusu parsel üzerinde 700 m2 sundurma alanları ve 35m2 lik yığma ofis binası mevcuttur. Söz konusu yapılara ait herhangi bir ruhsat iskan yada mimari proje bulunmadığı Uçhisar Belediyesinden öğrenilmiştir.

Yerinde yapılan incelemelere göre parsel üzerindeki sundurma alanları balon dolum yeri, garaj ve otopark olarak kullanılmaktadır. Zeminleri tabi zemindir. Parselin etrafı çevrili olup girişi demir kapıdır.



-Ana Taşınmaz-

5.3. Bağımsız Bölümün Özellikleri

Taşınmaz bağ niteliğindedir. Parsel üzerindeki yapılar ana gayrimenkul içerisinde anlatılmıştır.

6. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER

Konu taşınmazın değerine etkide bulunabilecek faktörler aşağıda sıralanmıştır:

6.1. Değere Etki Eden Faktörler

OLUMLU ÖZELLİKLER

- Geometrik durumu dikdörtgen şeklinde olması
- Gelişmekte olan bir bölgede yer alması
- Eğimin az/düz bir zemine sahip olması
- Parsele ulaşımın kolay olması

OLUMSUZ ÖZELLİKLER

- Ana caddeye 2. Parsel konumlu olmaması
- Civar parsellerde boş durumda arsa arzının fazla olması
- Yeni Nazım ve Uygulama imar planlarının henüz yapılmamış olması

6.2. En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi

Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımıdır.

Değerleme konusu gayrimenkulün yasal prosedürleri arsa olması sebebiyle En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizine ilişkin; üst ölçekli planda belirtilen gelişim fonksiyonlarına uygun belirlenecek alt

ölçekli planlarda belirlenecek olan fonksiyon ve yoğunlukta yapılaşarak kullanılması en etkin ve verimli kullanımı olacaktır.

6.3. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Değerleme çalışması kapsamında taşınmazın değerine **"Maliyet Yaklaşımı"** ve **"Gelir İndirgeme Analizi Yöntemi-Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemi"** kullanılarak ulaşılmıştır. Bu iki analizden elde edilen değerler uyumlaştırılarak nihai değere ulaşılmıştır.

"Pazar Yaklaşımı" kullanılarak elde edilen nihai arsa değerine **"Maliyet Yaklaşımı"** ile yapı maliyetleri de eklenerek sonuç değere ulaşılmıştır.

6.3.1. Pazar Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Bölgede benzer niteliklere sahip yakın konumlarda yer alan benzer nitelikli taşınmazların değerleri araştırılmış, bölgede faaliyet gösteren emlak yetkilileri ile görüşme yapılmış ve ortalama birim değer üzerinden değer takdir edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazın Pazar değeri çalışması kapsamında müşteri talebine istinaden taşınmazın mevcut kullanım alanına/durumuna göre 31.12.2023 tarihi itibariyle güncel piyasa değeri ve 30.09.2023, 31.12.2022, 30.09.2022, 31.12.2021 tarihlerine ait piyasa değeri bedellerinin tespitine yönelik çalışma yapılmıştır.

Değerleme tarihi itibariyle taşınmazın güncel Pazar değeri tespit edilmiş ve müşterinin talep etmiş olduğu tarihlerdeki Pazar değeri araştırılmış ve analiz edilmiştir.

Çalışma kapsamında geçmiş tarihlere yönelik değer araştırmasında şirketimizin taşınmaz ile aynı bölgede hazırlamış olduğu değerleme raporu arşivinden elde edilen bilgilere, TÜİK tarafından açıklanan Tüketici Fiyat Endeksi rakamlarına ve istenilen değerleme tarihlerindeki pazarda satışta olan ve tarafımızca bulunabilmiş emsallere göre analiz yapılmıştır. Tüketici Fiyat Endeksi analizinde güncel piyasa değeri üzerinden geçmiş yılların araştırma dönemlerine yönelik endeksleme yapılarak karşılaştırma yapılmış, buna göre 30.09.2023, 31.12.2022, 30.09.2022, 31.12.2021 tarihlerindeki değerlere ulaşılmıştır.

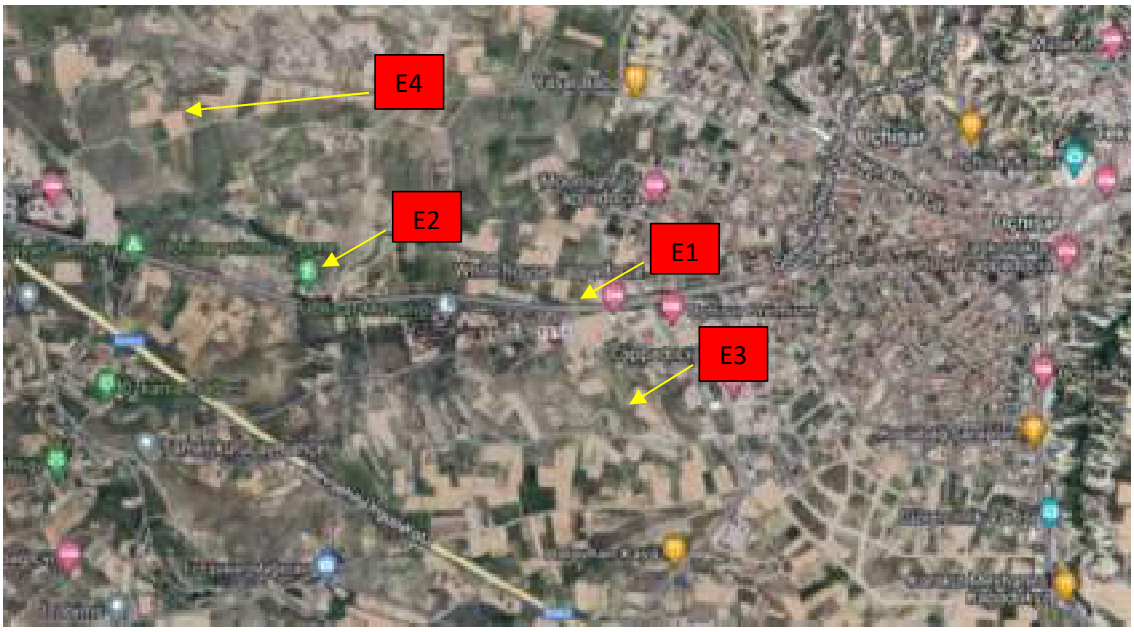
Değerlemede 2 yönteme göre araştırma yapılmış olup, **Pazar Yaklaşımı**'nda taşınmazın toplam satılabilir alanı esas alınarak bölgede benzer özelliklere sahip ticari ünite fiyatlarının birim m^2'leri araştırılmış ve buna göre değer takdir edilmiştir. Buna ilave olarak taşınmaza **Maliyet Yaklaşımı** ile Arsa+Maliyet yöntemine göre değer takdir edilmiştir. Arsa+Maliyet yönteminde bölgedeki benzer imarlı arsa emsalleri, inşaa yapı maliyetleri ve 31.12.2023 tarihinde takdir edilen değerlerin TÜİK Tüketici Fiyat Endeksi ile endeksleme yapılması ile geçmişe dönük birim değer hesaplamaları esas alınmıştır. Her 2 yöntemden elde edilen güncel değerler uyumlaştırılarak nihai değer takdir edilmiştir. TÜİK Tüketici Fiyat Endeksi ile endeksleme ile karşılaştırma yapılarak 30.09.2023, 31.12.2022, 30.09.2022, 31.12.2021 tarihli değerleri hesaplanmış ve şirketimiz arşivinde yer alan bilgilere esas olarak da aynı tarihlerdeki değerler ayrıca kontrol edilmiştir.

6.3.1.1. Pazar Araştırmaları

Taşınmazın bulunduğu bölgede yer alan benzer arsa, depo nitelikli taşınmazların satış/kira değerleri araştırılmış olup detaylı bilgiler aşağıdaki tablolarda verilmiştir:

TABLO 10 Arsa Emsalleri

Satılık Emsaller	Konumu ve Özellikleri	Satış Değeri (TL)	Alan (m^2)	Birim Değeri (TL/m^2)	İrtibat Bilgisi
EMSAL 1	Konu taşınmazla aynı bölgede, 5.700 m^2 alanlı, taşınmazla aynı imar koşullarındaki ana yola 3. parsel konumlu olan boş parselin 6.000.000TL bedelle satılık olduğu beyan edilmiştir.	6.000.000	5.700	1.053	SAHİBİNDEN 543 947 74 09
EMSAL 2	Konu taşınmaza yakın konumda, 1820 m2 alanlı aynı imar koşullarındaki yol üzeri boş parselin 4.350.000TL bedelle geniş pazarlıklı satılık olduğu beyan edilmiştir.	4.350.000	1.820	2.390	EMLAK OFİSİ 532 059 13 16
EMSAL 3	Konu taşınmaza yakın konumda, 1380 m2 alanlı aynı imar koşullarındaki ana yola 4. parsel boş parselin 1.920.000TL bedelle pazarlıklı satılık olduğu beyan edilmiştir.	1.920.000	1.380	1.391	EMLAK OFİSİ 532 68197 95
EMSAL 4	Konu taşınmaza yakın konumda, Turizm imarlı olduğu belirtilen, 2.000 m^2 alanlı olduğu söylenen parsel için 3.400.000 TL istenmektedir.	3.400.000	2.000	1.700	EMLAK OFİSİ 532 705 95 79



-SatılıkArsa Emsalleri Krokisi-

✓ ***SATILIK ARSA EMSALLERİPAZAR ARAŞTIRMASI SONUÇLARI***

Emsaller konu taşınmazlara yakın konumdan seçilmiştir. Emsallerde beyan edilen satış bedelleri üzerinden pazarlık payları mevcuttur. Bölgeye hakim emlak yetkilileri ile yapılan görüşmede değerleme konusu taşınmaza emsal 1/25.000 ölçekli planlarda Turizm Tesis Alanı lejantlı bağ nitelikli taşınmazların konumlarına göre 900-1.100-TL/m^2 bedelle satılabileceği belirtilmiştir.

TABLO 11 Arsa Emsalleri Uyumlaştırma Tablosu

Pazar Yaklaşımı	Kon. Taş.	Emsal-1	Emsal-2	Emsal-3	Emsal-4
Konum	Anayol 2. parsel	Ara Sokak	Ara Sokak	Ara Sokak	Ara Sokak
Nitelik	Arsa	Arsa	Arsa	Arsa	Arsa
Beyan Edilen Alan (m^2)	-	5.700	1.820	1.380	2.000
İstenilen Satış Fiyatı (TL)		6.000.000	4.350.000	1.920.000	3.400.000
Birim Satış Fiyatı (TL/m^2)		**1.053**	**2.390**	**1.391**	**1.700**
Emsal Uygunlaştırma		**Emsal-1**	**Emsal-2**	**Emsal-3**	**Emsal-4**
Denkleştirilmiş Brüt Alan (m^2)	1.880	5.700	1.820	1.380	2.000
Gerçekleşebilir Satış Fiyatı (TL)	-	5.500.000	3.900.000	1.800.000	3.000.000
Gerçekleşebilir Bir. Sat. Fiy. (TL/m^2)		965	2.143	1.304	1.500
Konum	İYİ	Benzer	Daha iyi	Benzer	Daha iyi
Konum Katsayısı	***1,00***	***1,00***	***1,50***	***1,00***	***1,30***
Mazara Özelliği	İyi	Daha Kötü	Daha iyi	Daha Kötü	Daha Kötü
Manzara Özelliği Katsayısı	***1,00***	***1,00***	***1,20***	***1,20***	***1,20***
Yapılaşma Durumu	Bağ	Bağ	Bağ	Bağ	Bağ
BinYapılaşma Durumu Katsayısı	***1,00***	***1,00***	***1,00***	***1,20***	***1,00***
Brüt Alan	1.880	5.700	1.820	1.380	2.000
Brüt Alan Katsayısı	***1,00***	***1,10***	***1,05***	***1,00***	***1,10***
SONUÇ KATSAYI ÇARPANI	***1,00***	***1,10***	***1,89***	***1,44***	***1,72***
Ayarlanmış Birim Değer (TL/m^2)	**972**	**877**	**1.134**	**906**	**874**

Satılık emsallerin konu taşınmazın arsasına göre uyumlaştırılması sonucunda arsa satış birim m^2 satış bedeli ortalama **970.-TL/m^2**olarak hesaplanmıştır.

ARSA Pazar Değeri		
Alan, m^2	**Birim Değer, TL/m^2**	**Toplam Değer, TL**
1.880,00	970	**1.823.600**

(Yuvarlatılmış) Toplam Pazar Değeri	**₺1.825.000,00**

Tablo 12 Dükkan/Ticari Bina Emsalleri: Parsel üzerinde yapılaşma olmadığı ve Uygulama imar planının henüz yapılmamış olmasından dolayı yapılaşma şartları bilinmediği için araştırılmamış piyasada bulunan arsa emsalleri kullanılmıştır.

"Pazar Yaklaşımı" sonucuna göre değerlemeye konu taşınmazın arsa değeri yukarıdaki gibi hesaplanmıştır.

6.3.2. Maliyet Yaklaşımı

Bu mukayeseli yaklaşım belirli bir mülkün satın alınması yerine kişinin ya o mülkün tıpatıp aynısını veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkü inşa edebileceği olasılığını dikkate alır. Gayrimenkul bağlamında, insanların zaman darlığı, çeşitli olumsuzluklar ve riskler olmadıkça, eşdeğer arazi ve alternatif bina inşa etmek yerine benzer bir mülk için daha fazla ödeme yapmaları normalde savunulur bir durum değildir. Uygulamada yaklaşım, yapılacak değer tahmininde yenisinin maliyeti değerlemesi yapılan gayrimenkul için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için amortismanı da içerir.

Değerleme çalışmasında **"Maliyet Yaklaşımı"** kullanılmamıştır.

Tablo 13 Maliyet Yaklaşımı

ARSA DEĞERİ				
Ada	**Parsel**	**Net Yüzölçümü, m^2**	**Birim Değer, TL/m^2 ***	**Arsa Değeri, TL**
0	**1655**	**1880**	**970,00**	**1.823.600,00**
TOPLAM, TL				**1.825.000,00**

YAPI DEĞERİ 0 Ada 1655 Parsel					
Yasal Alan, m^2	**Mevcut Alan, m^2**	**Birim Maliyet, TL/m^2 ***	**Amortisman Oranı, %**	**Yapı Değeri Mevcut TL**	**Yapı Değeri Yasal TL**
0,00	735,00	2.100,00	10%	1.389.150	0,00
Şerefiye, TL				138.915,00	0,00
YASAL TOPLAM, TL					**1.825.000**
MEVCUT TOPLAM, TL					**3.350.000**

Maliyet Yaklaşımı" kullanılarak konu taşınmazlar ve üzerinde bulunan gaz dolum ünitesinin toplam yasal Pazar değeri **1.825.000.-TL** ve mevcut pazar değeri **3.350.000.-TL** olarak hesaplanmıştır.

Birim maliyet değerleri hesaplanırken; 2024/1 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Listesi baz alınmamış, bölgede faaliyet gösteren yerel ustalar ile yapılan görüşmeler sonucu güncel birim maliyetler hakkında görüşler alınmıştır. Yapının malzeme, proje, izin, çevre düzenlemesi vb girdilerin toplamının yaklaşık 2.100 TL/m^2 civarında bir birim maliyeti olacağı kanaati oluşmuştur. Yapılan işçilik kalitesine göre birim maliyetler değişebilmektedir.

****Aşınma payı oranları hesaplanırken; 02.12.1982 gün ve 17886 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Aşınma Paylarına İlişkin Oranları Gösteren Cetvel esas alınmıştır. Konu taşınmaz yakın zamanda tadilat gördüğü ve tamamen yenilendiği için amortisman oranı %10 olarak kabul edilmiştir.***

*****Maliyet Yaklaşımı ile hesaplama yapılırken tüm parseller için birim arsa değeri, yapı için ise birim maliyet üzerinden hesaplama yapılmış, oluşan değere %10 şerefiye değeri eklenerek sonuca ulaşılmıştır.***

6.3.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım değerlemesi yapılan mülke ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapar. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir rakamı) ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlem, *Hasıla* veya *İskonto Oranı* ya da her ikisini de dikkate alır. Genel olarak ikame prensibi, belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışının bizi en olası değer rakamına götüreceğini söyler.

6.3.3.1. Direkt Kapitalizasyon Analizi

Bu yöntemde pazarda yer alan benzer niteliklerdeki mülklerin ulaşılan gelirleri ve Pazar değerleri ilişkilendirilerek kapitalizasyon oranı tespit edilir.

Konu taşınmazın değerlemesinde, kiralanması ve kiralanabilir dönemde boş kalmaması durumuna göre elde edilebilecek gelirler hesaplanarak **"Gelir İndirgeme Yaklaşımı-Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemi"** kullanılmamıştır.

6.3.3.2. Nakit Akımları Analizi

Bu yaklaşımda gayrimenkullerin yıllık getirdiği gelirler veya gayrimenkulde en etkin ve verimli kullanım ile geliştirilecek projenin yıllara yaygın olarak nakit akışları hesaplanır. Hesaplanan net işletme gelirleri, indirgeme oranı ile indirgenerek, konu gayrimenkullerin net bugünkü değerleri hesaplanır. Taşınmazın 1/25.000 Ölçekli planda" Turizm Tesis Alanı"nda kalmaktadır. Burada yapılaşma için sadece bazı fonksiyonlar belirlenmiş olup, Nazım imar planı yapıldığında fonksiyon ve

yoğunluk, Uygulama imar planı yapıldığında diğer yapılaşma şartları belirlenecektir. Bugünden yapılaşma şartları bilinmediği için arsa üzerinde proje geliştirme yapılamamaktadır. Değerleme çalışmasında **"Nakit Akımları Analizi Yöntemi"** kullanılmamıştır.

7. Geçmiş Döneme Ait Değerleme Hesaplamaları

7.1. Pazar Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazın çevresinde, geçmiş dönemlere ait bulunabilen emsaller ve tarafımızca yapılmış değerleme raporları incelenerek, konu taşınmaza 30.09.2023, 31.12.2022, 30.09.2022, 31.12.2021 tarihleri için bir birim değer tahmin ve takdir edilerek Pazar Yaklaşımı ile değer hesaplaması yapılmış ve aşağıdaki tablolarda sunulmuştur. Arsa değeri takdiri, taşınmazın çevresinde yapılan emsal araştırması ve geçmiş dönemli şirket raporlarımızdaki emsaller incelenecek yapılmıştır.

Geçmişe dönük değerler hesaplanırken, Tüik tarafından aylık ve yıllık olarak yayınlanan Tüketici Fiyat Endeksi (TÜFE) değerleri baz alınmıştır. TÜFE; istatistik bilimindeki fiyat endeks sayıları ile hesaplanır. Belli bir yıl seçilir ve bu yıl temel yıl kabul edilir. Endeks değeri 100'dür. Bundan sonraki yıllar, yani cari yıllar enflasyon değerlerine göre değişkenlik gösterir ve temel alınan endekste oynamalar olur. İlgili değerleme tarihlerine ait açıklanmış TÜFE değerleri aşağıdaki tabloda özetlenmiştir.

Tablo. 10 İlgili Değerleme Dönemlerine Ait TÜFE Değerleri

Dönem	31.12.2023	30.09.2023	31.12.2022	30.09.2022	31.12.2021
TÜFE	1.859,38	1.691,04	1.128,45	1.046,89	686,95
Değişim Oranı	-	0,91	0,61	0,56	0,37

Yukarıda belirtilmiş olan TÜFE endeksleri, müşteri tarafından istenilen değerleme tarihlerini kapsayan aylara aittir. Taşınmazlara, **31.12.2023** tarihinde takdir edilen arsa ve restoran ünitesi birim değerleri, geçmişe dönük olarak yukarıdaki tablodaki TÜFE endekslerine göre oranlama yapılarak 30.09.2023, 31.12.2022, 30.09.2022, 31.12.2021 tarihleri için hesaplanmış ve aşağıdaki tablolarda istenilen değerleme tarihlerine göre **Pazar Yaklaşımı** kullanılarak gösterilmiştir.

Tablo. 11 Pazar Yaklaşımına Göre Taşınmazın 30.09.2023 Tarihli Yasal Durum Değeri

ARSA Pazar Değeri		
Alan, m^2	Birim Değer, TL/m^2	Toplam Değer, TL
1.880,00	900	**1.700.000**

Tablo. 12 Pazar Yaklaşımına Göre Taşınmazın 31.12.2022 Tarihli Yasal Durum Değeri

ARSA Pazar Değeri		
Alan, m^2	Birim Değer, TL/m^2	Toplam Değer, TL
1.880,00	600	**1.150.000**

Tablo. 13 Pazar Yaklaşımına Göre Taşınmazın 30.09.2022 Tarihli Yasal Durum Değeri

ARSA Pazar Değeri		
Alan, m^2	Birim Değer, TL/m^2	Toplam Değer, TL
1.880,00	550	**1.050.000**

Tablo. 14 Pazar Yaklaşımına Göre Taşınmazın 31.12.2021 Tarihli Yasal Durum Değeri

ARSA Pazar Değeri		
Alan, m^2	Birim Değer, TL/m^2	Toplam Değer, TL
1.880,00	360	**700.000**

Tablo. 15 Pazar Yaklaşımına Göre Taşınmazın Geçmiş Dönemlerdeki Yasal Durum Değeri

YASAL	Pazar Yaklaşımı, TL
30.09.2023	1.700.000
31.12.2022	1.150.000
30.09.2022	1.050.000
31.12.2021	700.000

7.2. Maliyet Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazın çevresinde, emsaller ve tarafımızca yapılmış değerleme raporları incelenerek, konu taşınmaza 31.12.2023 tarihi için bir arsa değeri takdir edilmiş, güncel yapı maliyetleri de araştırılarak birim m^2 maliyeti ve şerefiye de eklenerek **Maliyet Yaklaşımı** ile güncel değer takdir edilmiştir. Birim yapı maliyeti hesaplanırken 2023/2 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Listesi baz alınmamıştır. 31.12.2022, 31.12.2021 ile 31.12.2020 tarihleri için arsa birim değerleri Tablo.12'deki TÜFE'ye göre, değişim oranları dikkate alınarak hesaplanmış, birim yapı maliyetleri de ilgili yıllardaki güncel yapı birim maliyetleri baz alınarak kabul edilmiştir. Elde edilen değerlere yaklaşık %35'lik şerefiye eklenmiş ve ilgili tarihler için taşınmazlara Maliyet Yöntemi kullanılarak yasal ve mevcut durum değeri tahmin ve takdir edilmiştir. Hesaplama detayları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Tablo. 16 Maliyet Yaklaşımına Göre Taşınmazın 30.09.2023 Tarihli Mevcut Durum Değeri

ARSA DEĞERİ				
Ada	Parsel	Net Yüzölçümü, m^2	Birim Değer, TL/m^2 *	Arsa Değeri, TL
0	**1655**	**1880**	**900,00**	**1.692.000,00**
TOPLAM, TL				**1.700.000,00**

YAPI DEĞERİ 0 Ada 1655 Parsel					
Yasal Alan, m^2	Mevcut Alan, m^2	Birim Maliyet, TL/m^2 *	Amortisman Oranı, %	Yapı Değeri Mevcut TL	Yapı Değeri Yasal TL
0,00	735,00	1.500,00	10%	992.250	0,00
Şerefiye, TL				99.225,00	0,00
YASAL TOPLAM, TL					**1.700.000**
MEVCUT TOPLAM, TL					**2.800.000**

Tablo. 17 Maliyet Yaklaşımına Göre Taşınmazın 31.12.2022 Tarihli Mevcut Durum Değeri

ARSA DEĞERİ				
Ada	Parsel	Net Yüzölçümü, m^2	Birim Değer, TL/m^2 *	Arsa Değeri, TL
0	**1655**	**1880**	**600,00**	**1.128.000,00**
TOPLAM, TL				**1.150.000,00**

YAPI DEĞERİ 0 Ada 1655 Parsel					
Yasal Alan, m^2	Mevcut Alan, m^2	Birim Maliyet, TL/m^2 *	Amortisman Oranı, %	Yapı Değeri Mevcut TL	Yapı Değeri Yasal TL
0,00	735,00	1.000,00	10%	661.500	0,00
Şerefiye, TL				66.150,00	0,00
YASAL TOPLAM, TL					**1.150.000**
MEVCUT TOPLAM, TL					**1.900.000**

Tablo. 18 Maliyet Yaklaşımına Göre Taşınmazın 30.09.2022 Tarihli Mevcut Durum Değeri

ARSA DEĞERİ				
Ada	Parsel	Net Yüzölçümü, m²	Birim Değer, TL/m² *	Arsa Değeri, TL
0	1655	1880	550,00	1.034.000,00
TOPLAM, TL				1.050.000,00

YAPI DEĞERİ 0 Ada 1655 Parsel					
Yasal Alan, m²	Mevcut Alan, m²	Birim Maliyet, TL/m² *	Amortisman Oranı, %	Yapı Değeri Mevcut TL	Yapı Değeri Yasal TL
0,00	735,00	950,00	10%	628.425	0,00
Şerefiye, TL				62.842,50	0,00
YASAL TOPLAM, TL					1.050.000
MEVCUT TOPLAM, TL					1.750.000

Tablo. 19 Maliyet Yaklaşımına Göre Taşınmazın 31.12.2021 Tarihli Mevcut Durum Değeri

ARSA DEĞERİ				
Ada	Parsel	Net Yüzölçümü, m²	Birim Değer, TL/m² *	Arsa Değeri, TL
0	1655	1880	360,00	676.800,00
TOPLAM, TL				700.000,00

YAPI DEĞERİ 0 Ada 1655 Parsel					
Yasal Alan, m²	Mevcut Alan, m²	Birim Maliyet, TL/m² *	Amortisman Oranı, %	Yapı Değeri Mevcut TL	Yapı Değeri Yasal TL
0,00	735,00	650,00	10%	429.975	0,00
Şerefiye, TL				42.997,50	0,00
YASAL TOPLAM, TL					700.000
MEVCUT TOPLAM, TL					1.150.000

7.3. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Geçmişe dönük değerleme çalışması kapsamında, belirtilen tarihleri kapsayan emsal araştırması ve belirtilen tarihlerdeki TÜFE değerleri oranlanarak **Pazar Yaklaşımı**, belirtilen tarihlerdeki yakın çevrede bulunan benzer nitelikli taşınmazlar için hazırlanmış olan raporlardaki ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yayınlanan, Mimarlık Ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak Yapı Yaklaşık Birim Maliyetlerinin irdelenmesi konu taşınmazın özelliklerine göre uyumlaştırılması ile **Maliyet Yaklaşımı** kullanılmıştır**.** Pazar Yaklaşımı ile yasal durum değeri, Maliyet Yaklaşımı ile, arsa üzerindeki binalar da dikkate alınarak mevcut durum değeri takdir edilmiştir**.**

Tablo. 20 Geçmişe Dönük Değerler Uyumlaştırma Tablosu

YASAL	Pazar Yaklaşımı, TL	Uyumlaştırılmış Değer, TL
30.09.2023	1.700.000	**1.700.000**
31.12.2022	1.150.000	**1.150.000**
30.09.2022	1.050.000	**1.050.000**
31.12.2021	700.000	**700.000**

MEVCUT	Maliyet Yaklaşımı, TL	Uyumlaştırılmış Değer, TL
30.09.2023	2.800.000	**2.800.000**
31.12.2022	1.900.000	**1.900.000**
30.09.2022	1.750.000	**1.750.000**
31.12.2021	1.150.000	**1.150.000**

"Pazar Yaklaşımı" ve **"Maliyet Yaklaşımı"** için eşit ağırlık verilerek yapılan uyumlaştırma sonucunda değerleme konusu taşınmazların belirtilen tarihler için tahmin ve takdir edilen nihai değerleri yukarıdaki tabloda özetlenmiştir.

8. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

8.1. Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklaması

Değerleme çalışması kapsamında taşınmazın değerine **"Maliyet Yaklaşımı"** ve **"Pazar Yaklaşımı"** kullanılarak ulaşılmıştır. Bu iki analizden elde edilen değerler uyumlaştırılarak nihai değere ulaşılmıştır.

8.2. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu Nevşehir İli, Merkez İlçesi, Uçhisar Mahallesi, 0 Ada 1655 üzerinde yasal bina yoktur.

8.3. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.

8.4. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün/Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların Gayrimenkul Yatırım Fonu Portföyüne Alınmasının Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Analizi

Değerleme raporunun 4.6. başlığında değerlemesi yapılan gayrimenkulün bağlı hak için mevzuat gereği alınmış olan izin ve belgeler ile ilgili ve 4.7. başlığında tapu kayıtlarında devrine ilişkin bir sınırlama olup olmadığı konusunda detaylı bilgiler verilmiştir.

Değerleme konusu Nevşehir İli, Merkez İlçesi, Uçhisar Mahallesi, 0 Ada 1655 Parsel üzerinde yer alan yapılar kaçak olup yasal çerçevesi bulunmamaktadır. Taşınmazın mülkiyeti hisseli olup, bazı hisseler üzerinde ipotek ve haciz şerhleri bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlar III.48-1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin Esaslar Tebliği" doğrultusunda incelenmiş olup;

Yatırım faaliyetleri ve yatırım faaliyetlerine ilişkin sınırlamalar MADDE 22 – (Değişik: RG-23/1/2014-28891)

c) Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır.

e) Mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ve ipotek tesis edilmiş arsalar üzerinde proje geliştirilebilmesi için, tesis edilen ipoteğin bedelinin söz konusu arsa için en son hazırlanan değerleme raporunda ulaşılan arsa değerinin %50'sini geçmemesi ve her halükârda üzerinde proje geliştirilecek ipotekli arsaların ipotek bedellerinin, ortaklığın kamuya açıkladığı bağımsız denetimden geçmiş son finansal tablolarında yer alan aktif toplamının %10'unu aşmaması gereklidir.

İpotek, rehin ve sınırlı ayni hak tesisi MADDE 30 – (1) Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa III. KISIM 23 sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür. (Değişik ikinci cümle: RG-9/10/2020-31269) Ayrıca kendi tüzel kişilikleri lehine temin edilecek finansman için portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir. Portföydeki varlıkların üzerinde bu amaçlar dışında hiçbir suretle üçüncü kişiler lehine ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis ettirilemez ve başka herhangi bir tasarrufta bulunulamaz. Bu hususa ortaklıkların esas sözleşmesinde yer verilmesi zorunludur. (2) (Ek: RG-17/1/2017-29951) (*) (Değişik: RG-9/10/2020-31269) Ortaklıklar, sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri bağlı ortaklıkları lehine kendi portföyündeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis ettirebilir ve söz konusu bağlı ortaklıkları lehine teminat, garanti ve kefalet verebilirler. (3) Bu madde kapsamında temin edilecek krediler de bu Tebliğin 31 inci maddesi kapsamında değerlendirilir.

9. SONUÇ

9.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme konusu taşınmazın konumu, çevre özellikleri, kullanım amacı, alanı, çevredeki emsaller, altyapı, imar hakkı *(Taşınmazın meri imarda sanayi alanında görünse de, İmar durumu başlığında detaylı olarak belirtilen1/25.000 Ölçekli planda" Turizm Tesis Alanı"nda kalmaktadır. Burada yapılaşma için sadece bazı fonksiyonlar belirlenmiş olup, Nazım imar planı yapıldığında fonksiyon ve yoğunluk, Uygulama imar planı yapıldığında diğer yapılaşma şartları belirlenecektir. Taşınmazın rapor tarihi itibarı ile resmi imar durumu/ruhsat alamayacağı, 1/25.000 plana uygun yeni nazım imar planı ve uygulama imar planlarının hazırlanıp yürürlüğe girmesinden sonra yeni imar şartlarına göre yapılaşma hakkı kazanacaktır.),* mülkiyet dokusu (*taşınmaz hisselidir*), bulunduğu bölgenin tercih edilirliği gibi özellikler değerleme çalışmasında göz önünde bulundurulmuştur.

9.2. Nihai Değer Takdiri

Tüm bu bilgiler dahilinde konu taşınmazın belirlenen arsa değeri ve peşin satış fiyatları esas alınarak Türk Lirası üzerinden takdir edilen nihai mevcut durum Pazar değerleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

Tablo. 21 Tablo 15 Nihai Değer Tablosu– Mevcut –Yasal Durum Değer Tablosu

Konu Taşınmaz Yasal Durum	Toplam Arsa Yüzölçümü, m^2	Toplam Brüt Kapalı Alan, m^2	K.D.V Hariç Satış Değeri, TL	%20 K.D.V Dahil Satış Değeri, TL	Sigorta Değeri, TL
Nevşehir İli, Merkez İlçesi, Uçhisar Mahallesi dahilinde yer alan, 0 ada 1655 Parsel	1.880	0,00	**1.825.000**	**2.190.000**	-

Konu Taşınmaz Mevcut Durum	Toplam Arsa Yüzölçümü, m^2	Toplam Brüt Kapalı Alan, m^2	K.D.V Hariç Satış Değeri, TL	%20 K.D.V Dahil Satış Değeri, TL	Sigorta Değeri, TL
Nevşehir İli, Merkez İlçesi, Uçhisar Mahallesi dahilinde yer alan, 0 ada 1655 Parsel	1.880	735,00	**3.350.000**	**4.020.000**	**1.543.500**

Tablo. 22 Nihai Değer Tablosu – Geçmişe Yönelik Değerleme Çalışması

Konu Taşınmaz Mevcut Durum	Değerleme Tarihi	Yasal Durum Değeri, TL	Mevcut Durum Değeri, TL
Nevşehir İli, Merkez İlçesi, Uçhisar Mahallesi dahilinde yer alan, 0 ada 1655 Parsel	30.09.2023	**1.700.000**	**2.800.000**
	31.12.2022	**1.150.000**	**1.900.000**
	30.09.2022	**1.050.000**	**1.750.000**
	31.12.2021	**700.000**	**1.150.000**

Sonuç olarak;

Nevşehir İli, Merkez İlçesi, Uçhisar Mahallesi dahilinde yer alan, 0 Ada 1655 Parselde kayıtlı taşınmazın **toplam Mevcut durum pazar değeri K.D.V. Hariç 3.350.000.-TL(Üçmilyon ÜçyüzellibinTürkLirası), Yasal durum pazar değeri K.D.V. Hariç 1.825.000.-TL (Birmilyon SekizyüzyirmibeşbinTürkLirası)**olarak tahmin ve takdir edilmiş olup **yasal durum değeri** takdir edilmiştir.

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	Denetmen- Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
Nevruz Ercan GÜL Şehir Plancısı	Onur ALKAN Harita Mühendisi	Cengiz ÖĞRETİR Harita Mühendisi
409313	406562	400130

10. RAPOR EKLERİ

10.1. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlar için şirketimizce daha önce SPK kapsamında herhangi bir değerleme raporu düzenlenmemiştir.

Daha önceki raporumuz/raporlarımızın;					
Rapor Tarihi		Rapor No		Değerleme Tarihi	
Raporu Hazırlayan		Raporu Kontrol Eden		Sorumlu Değerleme Uzmanı	
Adı Soyadı		Adı Soyadı		Adı Soyadı	
SPK Lisans No		SPK Lisans No		SPK Lisans No	
Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin bilgiler ve değerlemeyi oluşturulmak için kullandığını çalışmanın kapsamı hakkında bilgi					
Ada		Blok		B. Bölüm no	
Parsel		Kat		Seviyesi	
Çalışmanın Kapsamı					
Raporu imzalamaya yetkili kişinin sonuç cümlesi ve nihai değer takdiri					

10.2. MAHAL FOTOĞRAFLARI



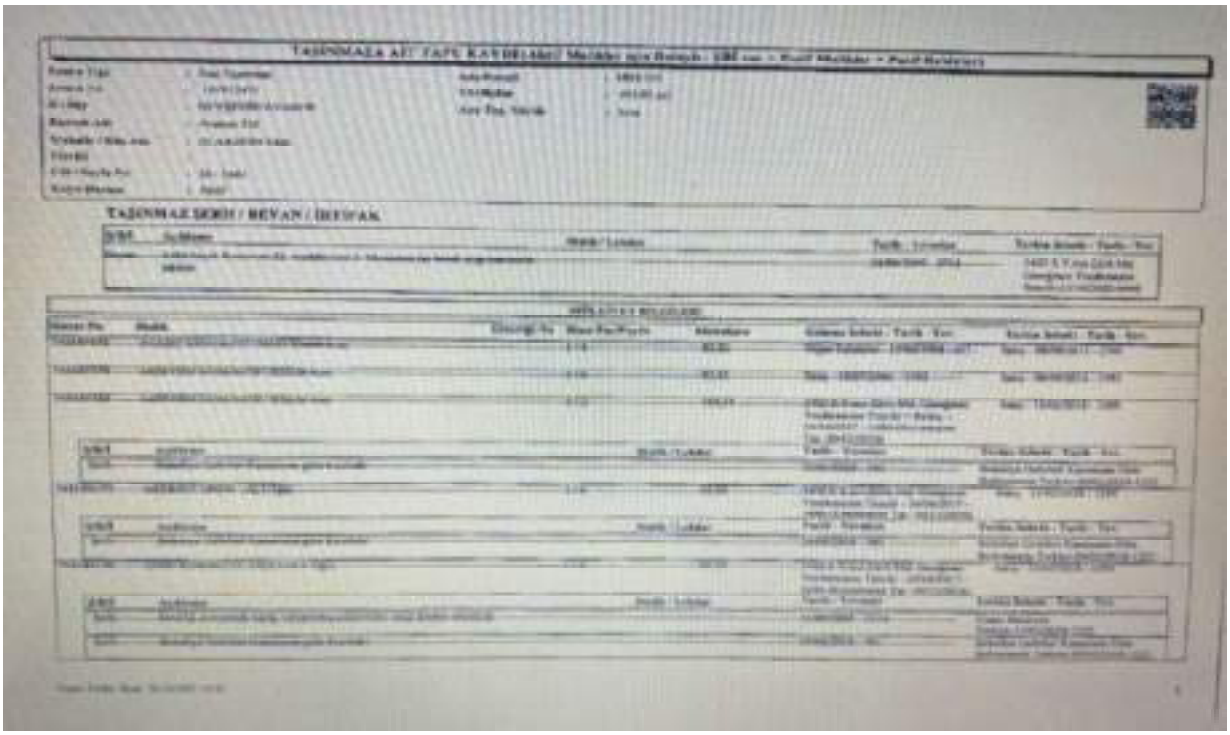


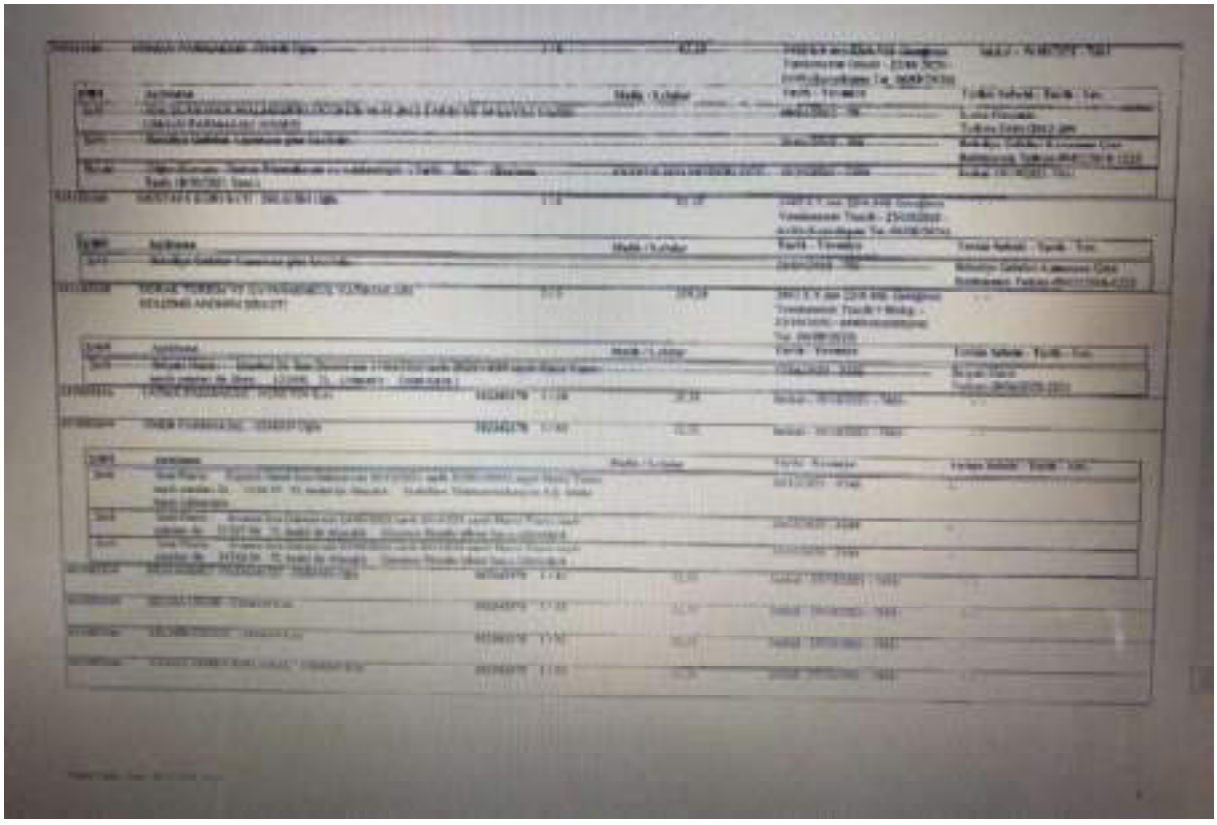



BALON DOLUM ALANI

ADRES KODU, DİĞER : Ana taşınmazdır. Yoktur.

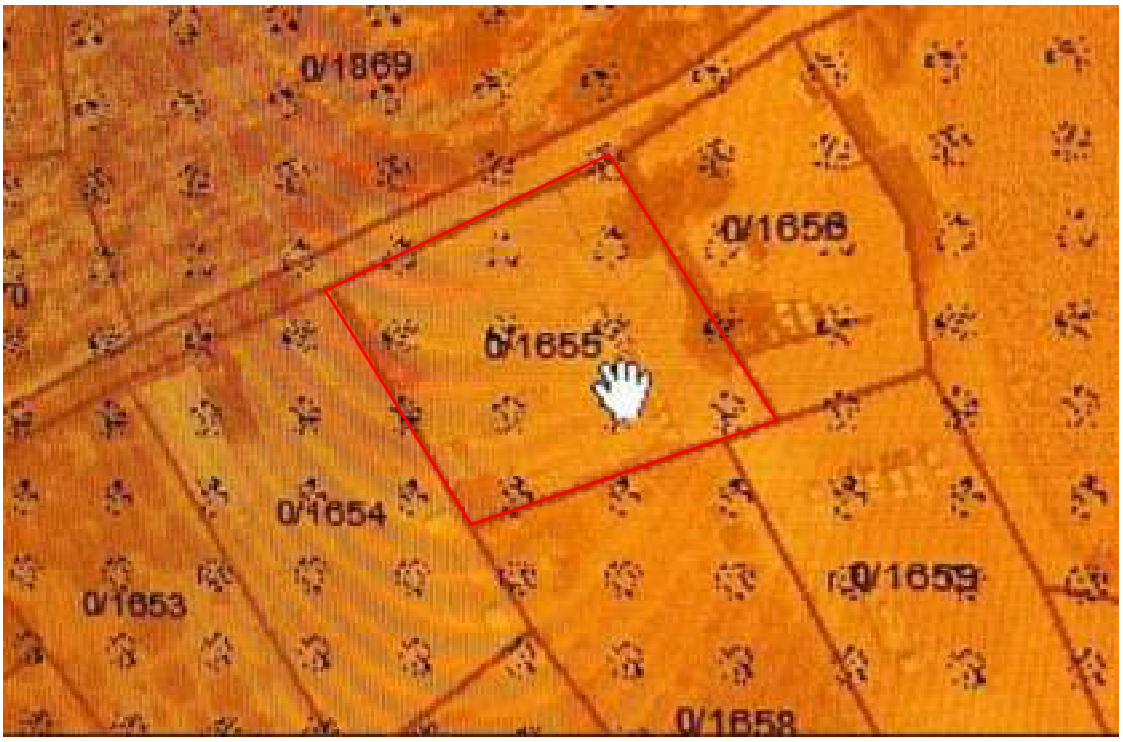
TAPU KAYIT BELGESİ





İMAR DURUMU





LİSANS BELGELERİ



TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

No : 400130

16 Ekim 2017

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Cengiz ÖĞRETİR

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

GENEL SEKRETER

BİRLİK BAŞKANI

SURET
ASLININ AYNIDIR



TDUB

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 28.10.2019 **Belge No: 2019-01.2079**

Sayın Cengiz ÖGRETİR

(T.C. Kimlik No: 26464497798 - Lisans No: 400130)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme 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

T.C.
BEYOĞLU 28.NOTERİ
SERPİL BİÇİCİ

SPL
Sermaye Piyasası

№ 12121
19 Ekim 2017

Tarih : 13.03.2017 No : 406562

SURET

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

Onur ALKAN

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTÜRAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR

DERYA KANASU

TDUB

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 25.10.2019 Belge No: 2019-01.2041

Sayın Onur ALKAN

(T.C. Kimlik No: 15659815434 - Lisans No: 406562)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme 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

SPL

Tarih : 10.04.2018 No : 409313

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

Nevruz Ercan GÜL

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Taha ERTUĞAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR

TDUB

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 19.10.2022 Belge No: 2022-01.10330

Sayın Nevruz Ercan GÜL

(T.C. Kimlik No: 53696372816 - Lisans No: 409313)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme 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

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Nevşehir İli/Merkezİlçesi/Uçhisar Mahallesi

0 ada 1655 Parsel

2024_M_0053 / 19.03.2024

AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ©

MART 2024

İÇİNDEKİLER

1. RAPOR BİLGİLERİ ... 2
2. DEĞERLEME TEKNİKLERİ ... 3
2.1. Fiyat, Maliyet ve Değer ... 3
2.2. Pazar ve Pazar Dışı Esaslı Değer ... 3
2.2.1. Pazar Yaklaşımı ... 3
2.2.2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı ... 3
2.2.3. Maliyet Yaklaşımı ... 4
3. SEKTÖR ANALİZİ ... 4
3.1. Temel Ekonomik ve Demografik Veriler ... 4
3.1. Gayrimenkul Pazarı ... 11
3.2. Konut Pazarı ... 13
3.2. Nevşehir İli ... 15
4. GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI ve İNCELEMELER ... 16
4.1. Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler ... 16
4.2. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri ... 16
4.3. Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Mülkiyet Değişiklikleri ... 16
4.4. Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler ... 17
4.6. Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler ... 17
4.7. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarında Devrine İlişkin Bir Sınırlama Olup Olmadığı ... 17
4.8. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi ... 17
4.9. Değerlemesi Yapılan Projeler ile İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi Vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul ile İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi ... 18
4.10. Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkinAçıklama ... 18
4.11. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 inci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 18
4.12. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler Vb.) İlişkin Bilgiler ... 18
4.13. Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi 18
5. GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ ... 18
5.1. Konum ve Ulaşım Özellikleri ... 18
5.2. Ana Gayrimenkul Özellikleri ... 19
5.3. Bağımsız Bölümün Özellikleri ... 20
6. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER ... 20
6.1. Değere Etki Eden Faktörler ... 20
6.2. En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi ... 20
6.3. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri ... 21
6.3.1. Pazar Yaklaşımı ... 21
6.3.1.1. Pazar Araştırmaları ... 22
6.3.2. Maliyet Yaklaşımı ... 23
6.3.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı ... 24
7. Geçmiş Döneme Ait Değerleme Hesaplamaları ... 25
7.1. Pazar Yaklaşımı ... 25
7.2. Maliyet Yaklaşımı ... 26
7.3. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ... 27
8. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ... 28
8.1. Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklaması ... 28
8.2. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş ... 28
8.3. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri ... 28
8.4. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün/Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların Gayrimenkul Yatırım Fonu Portföyüne Alınmasının Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Analizi ... 28
9. SONUÇ ... 29
9.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi ... 29
9.2. Nihai Değer Takdiri ... 29
10. RAPOR EKLERİ ... 30
10.1. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler ... 30
10.2. MAHAL FOTOĞRAFLARI ... 31

UYGUNLUK BEYANI

- Raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının sahip olduğu tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının değerleme konusu mülkle herhangi bir ilgisi yoktur.
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkuller veya ilgili taraflarla alakalı hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının ücreti raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları, mesleki eğitim şartlarını haizdir.
- Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının değerlemesi yapılan mülkün/çalışmanın yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları, bölgeyi kişisel olarak denetlemiştir.
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
- Çalışma iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak raporlanmıştır.
- Değerleme konusu taşınmaz(lar)29.02.2024 tarihinde incelenmiştir.
- İş bu rapor Bağımsız Denetim Kuruluşu için Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında hazırlanmış olup, SPK işlemlerinde kullanılamaz
- Bu rapor Sorumlu Değerleme Uzmanlarından Cengiz ÖĞRETİR yönetiminde ve Değerleme Uzmanı Onur ALKAN kontrolünde Değerleme Uzmanı Nevruz Ercan GÜL tarafından hazırlanmıştır.

1. RAPOR BİLGİLERİ

Dayanak Sözleşmesi Tarih/No	:	18.12.2023/VT230856
Değerleme Tarihi	:	29.02.2024
Rapor Tarihi	:	19.03.2024
Rapor Numarası	:	2024_M_0053
Raporun S.P.K. Düzenlemesi Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanmasına Yönelik Açıklama	:	Bu rapor; Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında hazırlanmamış olup, Bağımsız Denetim Kuruluşu için Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında hazırlanmıştır. SPK işlemlerinde kullanılamaz gayrimenkul değerleme raporudur.
Değerlemenin Kapsamı ve Amacı	:	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıtta bulunan gayrimenkulün değerleme tarihindeki ve 30.09.2023, 31.12.2022, 31.12.2021 tarihlerindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda, güncel ve belirtilen tarihlerdeki değeri tespitine yönelik olarak, Bağımsız Denetim Kuruluşu için Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında hazırlanmıştır..
Raporda Yer Alması Gereken Asgari Bilgiler	:	Yetkili kurumlarda ulaşılan resmi bilgiler doğrultusunda asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.
Değerleme Raporunu Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	:	Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir unsura rastlanmamıştır.
Müşteri Firmanın Talebi ve Getirilen Kısıtlamalar	:	Nevşehir İli, Merkez İlçesi, Uçhisar Mahallesi, Karakum Mevki dahilinde yer alan, 0 Ada 1655 Parsel numaralı taşınmazın 31.12.2023 tarihli güncel durum ve 30.09.2023, 31.12.2022, 31.12.2021 tarihlerindeki pazar değer tespiti olup müşteri firma tarafından herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.
Kullanılan Değerleme Yöntemleri	:	Değer takdirinde "Pazar Yaklaşımı" ve "Maliyet Yaklaşımı" kullanılmıştır. Bu yöntemler ile ulaşılan değerler uyumlaştırılarak nihai değer takdir edilmiştir.
Takdir Edilen Toplam Pazar Değeri	:	**YASAL DEĞER:** **31.12.2023: 1.825.000.-TL** **30.09.2023: 1.700.000.-TL** **31.12.2022: 1.150.000.-TL** **30.09.2022: 1.050.000.-TL** **31.12.2021: 700.000.-TL** **MEVCUT DEĞER:** **31.12.2023: 3.350.000.-TL** **30.09.2023: 2.800.000.-TL** **31.12.2022: 1.900.000.-TL** **30.09.2022: 1.750.000.-TL** **31.12.2021: 1.150.000.-TL**
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler		Söz konusu taşınmaz için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde herhangi bir rapor düzenlenmemiştir.
Müşteri Firma Ünvanı	:	DORAK HOLDİNG/ATA TURİZM
Müşteri Firma Adresi	:	19 Mayıs Mahallesi, Beytem Plaza, BüyükdereCd. No:20 Kat:1, D:1, 34360,Şişli/İSTANBUL
Şirketin Unvanı	:	Avrupa Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Şirketin Adresi	:	Bayar Caddesi, Sıtmapınar Sokak, No:17, D:11, Kozyatağı/İstanbul
Raporu Hazırlayanlar	:	Nevruz Ercan GÜL (Gayrimenkul Değerleme Uzmanı) Onur ALKAN (Denetmen-Gayrimenkul Değerleme Uzmanı) Cengiz ÖĞRETİR (Sorumlu Değerleme Uzmanı)

2. DEĞERLEME TEKNİKLERİ

Değerleme, bir varlığın Pazar Değeri veya Pazar Değeri dışındaki esaslara göre yapılır. Pazar, fiyat, maliyet ve değer kavramları, tüm değerlemelerin temelinde yer almaktadır. Değerleme açısından eşdeğer bir öneme sahip olan bir diğer unsursa, değerleme sonuçlarına nasıl ulaşıldığının anlaşılabilir şekilde ifade edilmesidir.

2.1. Fiyat, Maliyet ve Değer

Fiyat, bir mal için istenen, teklif edilen veya ödenen meblağdır. Ödenen fiyat, arz ile talebin kesiştiği noktayı temsil eder. Değer ise satın alınmak üzere pazara sunulan bir mal veya hizmet için alıcı ve satıcının anlaşabilecekleri olası fiyat anlamına gelmektedir.

Üretimle ilişkili bir kavram olan Maliyet, el değiştirme işleminden farklı olarak, bir emtia, mal veya hizmeti yaratmak veya üretmek için gerekli olan tutar şeklinde tanımlanır.

Değer, gerçek değil, mal veya hizmetin belirli bir zaman zarfında satışı veya değiş tokuşu ile ilişkiliyken, maliyet, mal veya hizmetin üretim masrafları için ödenmesi olası bir fiyatın takdiridir.

Mülkün sahipleri, yatırımcıları, sigortacıları, kıymet takdiri yapanlar, derecelendirme görevlileri, tasfiye memurları veya kayyumları ya da normalin üstünde istekli veya özel alıcıları, rasyonel açıdan eşit ve geçerli sebeplerle aynı mülke farklı değerler atfedebilirler.

2.2. Pazar ve Pazar Dışı Esaslı Değer

En temel seviyede, değer, herhangi bir ürün, hizmet veya mal ile ilişkili dört etkenin birbirleriyle olan ilişkisine göre oluşturulur ve sürdürülür. Bu faktörler, fayda, kıtlık, istek ve satın alma gücüdür.

- Pazar Değeri, mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerleme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.
- Pazar Değeri, mülkün satış veya satın alma maliyetleri veya herhangi bir verginin mahsubu göz önüne alınmaksızın tahmin edilen değeridir.
- Pazar Değeri'ni tahmin etmek için Değerleme Uzmanı ilk olarak en verimli ve en iyi kullanımı veya en olası kullanımı tespit etmelidir. Bu kullanım, pazardaki bulgulara göre mülkün mevcut kullanımı olabileceği gibi başka alternatif kullanımlar da olabilir.

Pazar Değerini tahmin etmek için en sık uygulanan yaklaşımlar içinde, Pazar Yaklaşımı, indirgenmiş nakit analizini de içeren Gelir İndirgeme Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı yer almaktadır.

2.2.1. Pazar Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve piyasa verilerini dikkate alarak karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla ya da istenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınarak karşılaştırılır.

2.2.2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Bu yaklaşımda, değerlemesi yapılan mülke ait gelir ve harcama verileri dikkate alınarak indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapılır. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir) ve değer ile ilişkilidir. Bu işlemde, Hasıla veya İskonto Oranı ya da her ikisi de dikkate alınır. İkame prensibinde ise belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışı ile değere ulaşılacağı kabul edilir.

2.2.3. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımında, mülkün satın alınması yerine, mülkün aynısının veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkün inşa edebileceği olasılığı dikkate alınır. Uygulamada, tahmin edilen değer, yenisinin maliyetinin değerlemesi yapılan mülk için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için amortismanı da içerir.

Sonuç olarak;

Tüm Pazar Değeri ölçüm yöntemleri, teknikleri ve prosedürleri, piyasadan elde edilen kriterler esas alınıp, doğru bir şekilde uygulanması ile ortak bir Pazar Değeri tanımını oluştururlar.

- Emsal karşılaştırmaları veya diğer pazar karşılaştırmaları, pazardaki gözlemlerden kaynaklanmalıdır.
- İndirgenmiş nakit analizini de içeren gelir indirgeme yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadan elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır.
- İnşaat maliyetleri ve amortisman, maliyetler ve birikmiş amortismanın piyasa esaslı tahminleri üzerinden yapılan bir analiz ile tespit edilmelidir.

Mülkün, normalde piyasada hangi şekilde işlem göreceği, Pazar Değerinin tahmini için hangi yaklaşım veya prosedürlerin kullanılabileceğini belirler. Piyasa bilgilerine dayandığında bu yaklaşımların her biri, karşılaştırmalı bir yaklaşımdır. Her bir değerleme durumunda, bir veya daha fazla sayıda yöntem genellikle piyasadaki faaliyetleri en iyi temsil eden yöntemdir.

Değerleme Uzmanı, Pazar Değerinin tespiti için tüm yöntemleri dikkate alarak hangi yöntem yâda yöntemlerin uygun olduğunu tespit edecektir.

3. SEKTÖR ANALİZİ

3.1. Temel Ekonomik ve Demografik Veriler

Dünya ekonomisinde 2023 ilk çeyreği finansal belirsizliklerin arttığı bir dönem olarak geride kalmıştır. Mart ayının ortasında ABD'de SiliconValley Bank ve İsviçre'de CreditSuisse merkezli yaşanan sorunlar bankacılık sistemine yönelik endişeleri artırmış, ancak düzenleyici kurumlar ve merkez bankalarının aldığı likidite artırıcı tedbirlerle bu kaygılar kısmen hafifletilmiştir. Küresel bankacılık sistemindeki gelişmeler henüz reel ekonomik aktiviteye yansımazken, merkez bankalarının faiz artışlarıyla beraber finansal koşullarda sıkılaşma yaratma riski devam etmektedir. 2023'ün ilk çeyreğinde Çin'in yeniden açılmasıyla ekonomik aktiviteye dair beklentiler pozitif yönlü güncellenirken, küresel aktivitede, özellikle gelişmiş ülkelerde, imalat-hizmet ayrışması gözlenmektedir. 2022 yılı dördüncü çeyrek gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) dış talepteki ivme kaybına rağmen iç talebin katkısıyla büyümüştür. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH çeyreklik bazda %0,9 artarken, yıllıklandırılmış GSYH büyümesi %3,5 seviyesinde gerçekleşmiştir. Böylece 2022 yılı büyüme oranı %5,6 olmuştur. 2023 yılı ilk çeyreğine Türkiye ekonomisi bir önceki yıldan kalan büyüme dinamikleriyle dirençli bir giriş yapmıştır. Fakat Şubat başında meydana gelen ve birçok ili etkileyen depremlerin doğrudan ve dolaylı etkileriyle kısa vadeli büyüme görünümü üzerindeki aşağı yönlü risklerin arttığı düşünülmektedir. Bununla birlikte, hükümetin alacağı para ve maliye politikası tedbirlerinin orta vadede büyümedeki kayıpları kısmen sınırlayabileceği değerlendirilmektedir. Öte yandan, imalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) ilk çeyrek sonu itibarıyla 50,9 ile genişleme bölgesine çıkarken, kapasite kullanım oranında sınırlı gerileme görülmektedir. Güven endeksleri imalat sanayi dışında gerilerken, bankacılık sektörü kredi hacmi ve harcamalara dair diğer göstergeler iç talepteki yavaşlamanın sınırlı kaldığına işaret etmektedir. İlk çeyrekte dış dengede bozulma sürmüştür. Ticaret Bakanlığı öncü verilerine göre, 2023 Ocak-Mart döneminde ihracat 2022'nin aynı dönemine kıyasla %2,5 artarken, emtia fiyatlarındaki gerilemeye rağmen ithalattaki artış %11,4 seviyesine ulaşmıştır. Dış ticaret açığı 2022'nin aynı dönemindeki 26,5 milyar dolardan 34,9 milyar dolara yükselmiştir.

Yılın ilk iki ayında cari işlemler açığı 12,2 milyar dolardan 18,8 milyar dolar seviyesine yükselmiştir. Altın ve enerji hariç cari fazla ise 2022 Ocak-Şubat dönemindeki 3,7 milyar dolardan 2023'ün aynı döneminde 3,3 milyar dolar seviyesine gerilemiştir. Enerji fiyatlarındaki gerilemeler ve baz etkisiyle enflasyonda düşüş devam etmektedir. 2022 sonunda %64,3 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Mart ayında %50,5'e inmiştir. 2022 sonunda %97,7 olan genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu Mart'ta %62,5'e gerilerken, imalat sanayi ÜFE yıllık enflasyonu %78,7'den %55,2'ye gelmiştir. Mart ayı verileri üretici enflasyonundaki ve maliyet unsurlarındaki hızlı iyileşmenin sürmesine karşın gıdada ve hizmetlerde fiyat artışları ile çekirdek momentum göstergelerindeki direnci teyit etmiştir. Şubat ayında haftalık repo faizini %9,00'dan %8,50'ye indiren TCMB Mart ayında her bir değişikliğe gitmemiştir. Son iki toplantının karar metninde TCMB para politikası duruşunun fiyat istikrarı ve finansal istikrarı koruyarak deprem sonrası gerekli toparlanmayı desteklemek için yeterli olduğu görüşünün altını çizmektedir.

Tablo. 1 Doğrudan Yabancı Yatırımlar (Milyon Dolar)



Sanayi Bakanlığı 2023 Ocak-Şubat verisidir.

Kaynak: Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2023 1. Çeyrek Raporu – GYODER

2023 yılı 1.Çeyrek verileri bir önceki yılın aynı dönemine göre ilk defa satılan konutlar %11,15 azalarak 83 bin 907 adet oldu. İkinci el konut satışları da %11,66 azalarak 199 bin 308 adet olarak gerçekleşti. 2023 yılı 1.çeyreğinde toplam konut satışları içerisinde ipotekli konut satışlarının payı %20,8 olarak gerçekleşti. 2022 yılı toplamında bu oran %18,9 olarak ölçülmüştü. 2023 1. çeyreğinde toplam 283 bin 215 adet konut satışı gerçekleşmiştir. Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %11,51 oranında azalış olmuştur.

Tablo. 2 GSYH Değerleri

YIL	GSYH (milyon TL)	KİŞİ BAŞI GELİR (TL)	GSYH (milyon USD)	KİŞİ BAŞI GELİR (USD)	BÜYÜME (%)*	YIL İÇİ ORT.KUR (USD/TL)
2017	3.133.704	39.019	852.618	10.696	7,5	3,68
2018	3.758.773	46.167	797.124	9.792	3,00	4,72
2019	4.317.787	52.316	760.355	9.213	0,90	5,68
2020	5.048.220	60.537	717.092	8.599	1,90	7,04
2021	7.248.789	85.672	807.109	9.539	11,40	8,98
2022	15.006.574	176.589	905.501	10.655	5,60	16,57
2023*	4.631.792	54.313	245.464	2.878	4,00	18,87

Kaynak: TÜİK,

2. Çeyrek sonu verisidir.

****Zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)***

GSYH 2023 yılı birinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %4,0 artmıştır.

Grafik 1. Yıllık Enflasyon

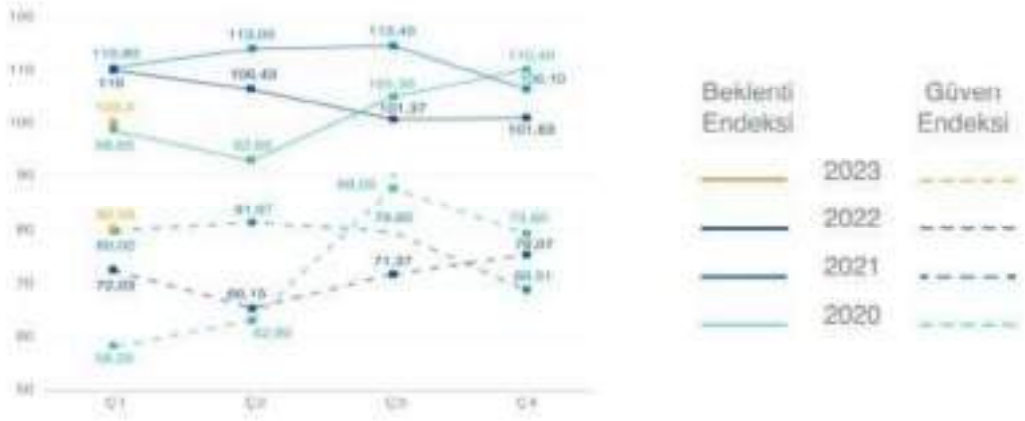


Kaynak: TÜİK

(Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim)

Tüketici fiyat Endeksi'nde (TÜFE) 2023 yılı Mart ayında bir önceki aya göre %2,29, bir önceki yılın Aralık ayına göre %12,52, bir önceki yılın aynı ayına göre %50,51 ve on iki aylık ortalamalara göre %70,20 olarak gerçekleşmiştir.

Grafik 2. Reel Kesim Beklenti Endeksi ve Tüketici Güven Endeksi



Kaynak: Tuik 2023 3. çeyrek

2023 3. Çeyrek verilerine göre Beklenti Endeksi geçen senenin aynı dönemine göre %11,8 azalış ile 101,37 değerine, Güven Endeksi ise geçen yılın aynı dönemine göre %11 azalış ile 71,37 değerine gelmiştir.

Türkiye'de Büyüme Oranları

TUİK verilerine göre, GSYH 2023 yılı birinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %4,0 artmıştır.

GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2023 yılı birinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; hizmetler %12,4, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %12,0, finans ve sigorta faaliyetleri %11,2, bilgi ve iletişim faaliyetleri %8,1, diğer hizmet faaliyetleri %7,8, inşaat %5,1, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %3,6 ve gayrimenkul faaliyetleri %1,4 artmıştır. Tarım sektörü %3,8, sanayi ise %0,7 azalmıştır.

Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre %0,3 arttı. Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2023 yılı birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %3,8 artmıştır.

TÜİK verilerine göre;

Tablo. 3 Gayrisafi Yurtiçi Hasıla Sonuçları, I. Çeyrek: Ocak-Mart, 2023

YIL	ÇEYREK	GSYH Cari fiyatlarla (Milyon TL)	GSYH Cari fiyatlarla (Milyon $)	GSYH Zincirlenmiş hacim endeksi (2009=100)	GSYH Değişim Oranı (%)
2021	**Yıllık**	**7.248.789**	**807.106**	**199,7**	**11,4**
	I	1.395.931	189.364	173,4	7,5
	II	1.592.926	190.006	187,1	22,2
	III	1.931.231	227.406	214,7	7,9
	IV	2.328.700	200.330	223,5	9,6
2022	**Yıllık**	**15.006.574**	**905.501**	**210,8**	**5,6**
	I	2.511.885	180.920	186,6	7,6
	II	3.428.260	219.943	201,8	7,8
	III	4.265.712	241.968	223,4	4
	IV	4.800.717	262.669	231,3	3,5
2023	I	4.631.792	245.464	194,2	4,0

Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2023 yılının birinci çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %84,4 artarak 4 trilyon 631 milyar 792 milyon TL oldu. GSYH'nin birinci çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 245 milyar 464 milyon olarak gerçekleşmiştir.

Yerleşik hane halklarının nihai tüketim harcamaları 2023 yılının birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %16,2 artmıştır. Devletin nihai tüketim harcamaları %5,3, gayrisafi sabit sermaye oluşumu ise %4,9 artmıştır.

Mal ve hizmet ithalatı, 2023 yılının birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %14,4 artarken ihracatı %0,3 azalmıştır.

**Kaynak: TÜİK*

Tablo. 4 Harcamalar Yöntemiyle GSYH Büyüme Hızları, 2022 ve 2021 I. Çeyrek Ocak-Mart 2023 (2009=100)

YIL	ÇEYREK	Yerleşik hanehalklarının nihai tüketim harcamaları (%)	Devletin nihai tüketim harcamaları (%)	Gayrisafi sabit sermaye oluşumu (%)	Mal ve hizmet ihracatı (%)	Mal ve hizmet ithalatı (%)
2022	I	20,9	4,5	4,5	14,4	2,2
	II	22,4	1,6	5,3	16,4	5,8
	III	20,4	4,7	4,8	12,4	11,9
	IV	16,1	9	2,6	-3,3	10,2
2023	I	16,2	5,3	4,9	-0,3	14,4

**Kaynak: TÜİK*

İşgücü ödemeleri, 2023 yılının birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %126,1 artmıştır. Net işletme artığı/karma gelir %48,7 artmıştır.

İşgücü ödemelerinin cari fiyatlarla Gayrisafi Katma Değer içerisindeki payı geçen yılın birinci çeyreğinde %31,1 iken, bu oran 2023 yılında %38,0 olmuştur. Net işletme artığı/karma gelirin payı ise geçen yılın birinci çeyreğinde %47,6 iken, 2023 yılı birinci çeyreğinde %38,2 olmuştur.

İşgücü ödemelerinin GSYH'ye oranla daha hızlı artmasının yanı sıra, Sosyal Sigortalar ve Genel Sağlık Sigortası Kanunu'nun Emeklilikte Yaşa Takılanlar (EYT) ile ilgili düzenlemelerinin yürürlüğe girmesiyle birlikte, kıdem tazminatı ödemelerinin önemli ölçüde artış göstermesi, işgücü ödemelerinin katma değer içerisindeki payını arttırmıştır. EYT düzenlemesinin etkisi hariç bırakıldığında, işgücü ödemelerinin Gayrisafi Katma Değer içerisindeki payının yaklaşık %33,5 olacağı tahmin edilmiştir.

İşgücü ödemeleri 2021 yılında bir önceki yıla göre %31,4 artarken, net işletme artığı/karma gelir %53,2 arttı. 2021 yılının dördüncü çeyreğinde ise işgücü ödemeleri bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %37,7 artarken, net işletme artığı/karma gelir %62,9 arttı.

İşgücü ödemelerinin cari fiyatlarla Gayrisafi Katma Değer içerisindeki payı geçen yıl %33,1 iken bu oran 2021 yılında %30,2 oldu. Net işletme artığı/karma gelirin payı ise %49,3'ten %52,6'ya yükseldi.

Tablo. 5 Gelir Yöntemiyle GSYH Bileşenlerinin Gayrisafi Katma Değer İçerisindeki Payları, I. Çeyrek Ocak - Mart 2023

YIL	ÇEYREK	İşgücü Ödemeleri (%)	Üretim üzerindeki net vergiler (%)	Sabit sermaye tüketimi (%)	Net işletme artığı/Karma gelir (%)
2021	Yıllık	31,74	52,00	43,71	53,39
	I	16,38	72,70	30,26	39,90
	II	36,47	49,00	39,14	76,76
	III	36,28	-6,70	42,46	38,12
	IV	37,99	102,40	59,87	62,37
2022	Yıllık	82,75	101,20	123,68	115,21
	I	59,47	48,10	96,53	87,32
	II	66,18	22,70	127,67	136,83
	III	96,11	329,80	147,25	128,87
	IV	103,34	97,50	120,39	104,93
2023	I	126,12	-46,70	97,72	48,66

Kaynak: TÜİK

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sonuçları, 2022

Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 599 bin 280 kişi artarak 85 milyon 279 bin 553 kişiye ulaşmıştır. Erkek nüfus 42 milyon 704 bin 112 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 575 bin 441 kişi olmuştur. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturmaktadır.

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre, ülkemizde ikamet eden yabancı nüfus(1) bir önceki yıla göre 31 bin 800 kişi artarak 1 milyon 823 bin 836 kişi olmuştur. Bu nüfusun %49,5'ini erkekler, %50,5'ini kadınlar oluşturmaktadır.

Yıllık nüfus artış hızı 2021 yılında binde 12,7 iken, 2022 yılında binde 7,1 olarak kaydedilmiştir.

Türkiye'de 2021 yılında %93,2 olan il ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı, 2022 yılında %93,4 oldu. Diğer yandan belde ve köylerde yaşayanların oranı %6,8'den %6,6'ya düşmüştür.

İstanbul'un nüfusu, bir önceki yıla göre 67 bin 51 kişi artarak 15 milyon 907 bin 951 kişi olmuştur. Türkiye nüfusunun %18,65'inin ikamet ettiği İstanbul'u, 5 milyon 782 bin 285 kişi ile Ankara, 4 milyon 462 bin 56 kişi ile İzmir, 3 milyon 194 bin 720 kişi ile Bursa ve 2 milyon 688 bin 4 kişi ile Antalya izlemektedir.

Bayburt, 84 bin 241 kişi ile en az nüfusa sahip olan il olmuştur. Bayburt'u, 84 bin 366 kişi ile Tunceli, 92 bin 481 kişi ile Ardahan, 144 bin 544 kişi ile Gümüşhane ve 147 bin 919 kişi ile Kilis takip etmektedir.

Türkiye'nin 2007 ve 2022 yılı nüfus piramitleri karşılaştırıldığında, doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaşın yükseldiği görülmüştür. Ortanca yaş, yeni doğan bebekten en yaşlıya kadar nüfusu oluşturan kişilerin yaşları küçükten büyüğe doğru sıralandığında ortada kalan kişinin yaşıdır. Ortanca yaş aynı zamanda nüfusun yaş yapısının yorumlanmasında kullanılan önemli göstergelerden birini oluşturmaktadır. Türkiye'de 2021 yılında 33,1 olan ortanca yaş, 2022 yılında 33,5'e yükselmiştir. Cinsiyete göre incelendiğinde, ortanca yaşın erkeklerde 32,4'ten 32,8'e, kadınlarda ise 33,8'den 34,2'ye yükseldiği görülmüştür.

Ülkemizde 2009 ve 2022 yılı cinsiyete göre medeni durumun dağılımı incelendiğinde, erkeklerde hiç evlenmeyenlerin oranının kadınlara göre daha yüksek olduğu, kadınlarda ise eşi ölenlerin ve boşananların oranının erkeklerden daha fazla olduğu görülmüştür. Diğer yandan büyük çoğunluğu oluşturan evlilerin oranının 2009 ve 2022 yılında her iki cinsiyette de birbirine yakın oranlarda olduğu görülmüştür.

Çalışma çağı olarak tanımlanan 15-64 yaş grubundaki nüfusun oranı, 2007 yılında %66,5 iken 2022 yılında %68,1 olmuştur. Diğer yandan çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %26,4'ten %22'ye gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %7,1'den %9,9'a yükselmiştir.

Çalışma çağındaki birey başına düşen çocuk ve yaşlı birey sayısını gösteren toplam yaş bağımlılık oranı, 2021 yılında %47,4 iken 2022 yılında %46,8'e düşmüştür. Çalışma çağındaki birey başına düşen çocuk sayısını ifade eden çocuk bağımlılık oranı, %33'ten, %32,3'e gerilerken, çalışma çağındaki birey başına düşen yaşlı birey sayısını ölçen yaşlı bağımlılık oranı ise %14,3'ten %14,5'e yükselmiştir. Diğer bir ifadeyle, Türkiye'de 2022 yılında, çalışma çağındaki her 100 kişi, 32,3 çocuğa ve 14,5 yaşlıya bakmaktadır.

Nüfus yoğunluğu olarak tanımlanan "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2021 yılına göre 1 kişi artarak 111 kişiye yükselmiştir. İstanbul, kilometrekareye düşen 3 bin 62 kişi ile nüfus yoğunluğu en yüksek olan il olmuştur. (TUİK, 2023)

Türkiye'de İşsizlik ve İstihdam Oranları

TUİK 2023 yılı Şubat ayı verilerine göre, Hanehalkı İşgücü Araştırması Şubat ayı anket uygulaması, ülkemizde yaşanan deprem felaketi nedeniyle Adıyaman, Gaziantep, Hatay, Kahramanmaraş, Kilis, Malatya ve Osmaniye illerinde yapılamamıştır. Bu illerdeki örnek hane sayısının örneklem içerisindeki payı %7,8'dir. Şubat ayı bülteninde yer alan sonuçlar anket uygulaması gerçekleştirilebilen iller üzerinden Türkiye bazında tahmin verecek şekilde ağırlıklandırma yapılarak hesaplanmıştır.

TUİK Hane halkı İşgücü Araştırması sonuçlarına göre; 15 ve daha yukarı yaştaki kişilerde işsiz sayısı 2023 yılı Şubat ayında bir önceki aya göre 65 bin kişi artarak 3 milyon 514 bin kişi olmuştur. Mevsim etkisinden arındırılmış işsizlik oranı ise 0,2 puan artarak %10,0 seviyesinde ulaşmıştır. İşsizlik oranı erkeklerde %8,7 iken kadınlarda %12,6 olarak tahmin edilmiştir.

İstihdam edilenlerin sayısı 2023 yılı Şubat ayında bir önceki aya göre 361 bin kişi azalarak 31 milyon 460 bin kişi, mevsim etkisinden arındırılmış istihdam oranı ise 0,6 puan azalarak %48,2 olmuştur. Bu oran erkeklerde %65,0 iken kadınlarda %31,8 olarak gerçekleşmiştir.

İşgücü 2023 yılı Şubat ayında bir önceki aya göre 295 bin kişi azalarak 34 milyon 975 bin kişi, işgücüne katılma oranı ise 0,5 puanlık azalış ile %53,6 olarak gerçekleşmiştir. Mevsim etkisinden arındırılmış işgücüne katılma oranı erkeklerde %71,2 iken kadınlarda %36,4 olmuştur.

15-24 yaş grubunu kapsayan genç nüfusta mevsim etkisinden arındırılmış işsizlik oranı bir önceki aya göre 0,7 puanlık azalış ile %19,2 olmuştur. Bu yaş grubunda işsizlik oranı; erkeklerde %15,4, kadınlarda ise %26,2 olarak tahmin edilmiştir.

Tablo. 6 Mevsim Etkilerinden Arındırılmamış Temel İşgücü Göstergeleri, Şubat 2022

	Şubat 2023			Bir önceki ay			Bir önceki aya göre fark		
	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam	Erkek	Kadın
(Bin kişi)									
15 ve daha yukarı yaştaki nüfus	65 214	32 279	32 935	65 166	32 256	32 910	48	23	25
İşgücü	34 975	22 979	11 997	35 270	23 393	11 877	-295	-415	120
İstihdam	31 468	20 977	10 493	31 821	21 552	10 269	-361	-575	215
İşsiz	3 514	2 001	1 514	3 449	1 841	1 608	65	160	-94
İşgücüne dahil olmayanlar	30 239	9 301	20 938	29 896	8 863	21 033	343	438	-95
(%)									
İşgücüne katılma oranı	53,6	71,2	36,4	54,1	72,5	36,1	-0,5	-1,3	0,3
İstihdam oranı	48,2	65,0	31,8	48,8	66,8	31,2	-0,6	-1,8	0,6
İşsizlik oranı	10,0	8,7	12,6	9,8	7,9	13,5	0,2	0,8	-0,9
Genç nüfusta işsizlik oranı (15-24 yaş)	19,2	15,4	26,2	19,9	16,0	26,8	-0,7	-0,6	-0,6

Tablodaki rakamlar yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.
Mevsimsel etkilerden arındırma yöntemi gereği geçmiş aylara ilişkin tahminler revize edilerek yayınlanmaktadır.

Kaynak: TÜİK

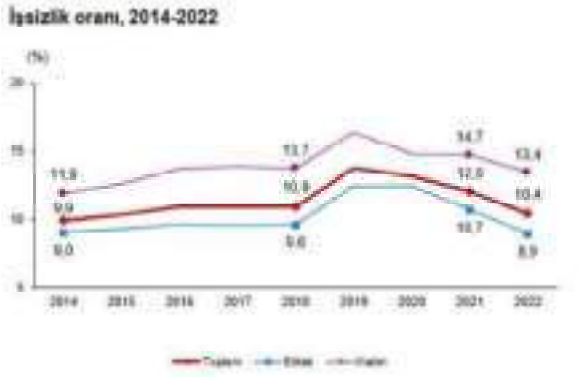
Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış haftalık ortalama fiili çalışma süresi 44,7 saat olmuştur. İstihdam edilenlerden referans döneminde işbaşında olanların, mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış haftalık ortalama fiili çalışma süresi 2023 yılı Şubat ayında bir önceki aya göre 0,1 saat azalarak 44,7 saat olarak gerçekleşmiştir.

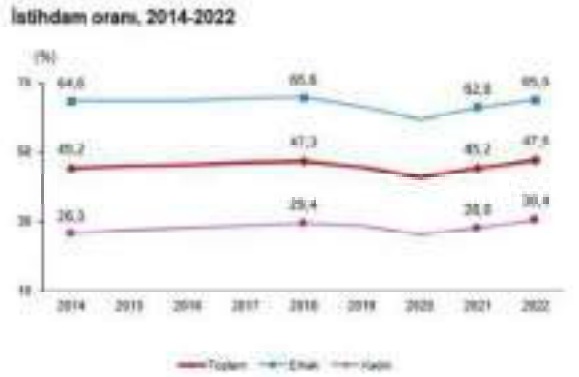
Mevsim etkisinden arındırılmış atıl işgücü oranı ise %23,4 olmuştur. Zamana bağlı eksik istihdam, potansiyel işgücü ve işsizlerden oluşan atıl işgücü oranı 2023 yılı Şubat ayında bir önceki aya göre 1,5 puanlık artış ile %23,4 olmuştur. Zamana bağlı eksik istihdam ve işsizlerin bütünleşik oranı %16,0 iken işsiz ve potansiyel işgücünün bütünleşik oranı %17,9 olarak tahmin edilmiştir.

TUİK 2022 yılı işgücü istatistiklerine göre 15 ve daha yukarı yaştaki kişilerde işsiz sayısı 2022 yılında bir önceki yıla göre 337 bin kişi azalarak 3 milyon 582 bin kişi olmuştur. İşsizlik oranı ise 1,6 puanlık azalış ile %10,4 seviyesinde gerçekleşti. İşsizlik oranı erkeklerde %8,9 iken kadınlarda ise %13,4 olarak tahmin edilmiştir.

TUİK 2022 yılı işgücü istatistiklerine göre, İstihdam edilenlerin sayısı 2022 yılında bir önceki yıla göre 1 milyon 955 bin kişi artarak 30 milyon 752 bin kişi, istihdam oranı ise 2,3 puanlık artış ile %47,5 olmuştur. Bu oran erkeklerde %65,0 iken kadınlarda %30,4 olarak gerçekleşmiştir.

Tablo. 7 İstihdam ve İşsizlik Oranları





Kaynak: TÜİK

İşgücü 2022 yılında bir önceki yıla göre 1 milyon 618 bin kişi artarak 34 milyon 334 bin kişi, işgücüne katılma oranı ise 1,7 puanlık artış ile %53,1 olarak gerçekleşmiştir. İşgücüne katılma oranı erkeklerde %71,4, kadınlarda ise %35,1 olmuştur.

15-24 yaş grubunu kapsayan genç nüfusta işsizlik oranı 2022 yılında bir önceki yıla göre 3,2 puan azalarak %19,4 olmuştur. Bu yaş grubunda işsizlik oranı; erkeklerde %16,4, kadınlarda ise %25,2 olarak tahmin edilmiştir.

İstihdamın %56,5'i hizmet sektöründe yer almıştır. İstihdam edilenlerin %15,8'i tarım, %21,7'si sanayi, %6,0'ı inşaat, %56,5'i ise hizmet sektöründe yer almıştır. Bir önceki yıl ile karşılaştırıldığında sanayi sektörünün istihdam edilenler içindeki payı 0,4 puan, hizmet sektörünün payı 1,2 puan artarken, tarım sektörünün payı 1,4 puan, inşaat sektörünün payı 0,2 puan azalmıştır.

2022 yılında 4 milyon 866 bin kişi tarım sektöründe, 6 milyon 663 bin kişi sanayi sektöründe, 1 milyon 846 bin kişi inşaat sektöründe, 17 milyon 378 bin kişi hizmet sektöründe istihdam edilmiştir. Bir önceki yıl ile karşılaştırıldığında istihdam edilenlerin sayısı tarım sektöründe 82 bin kişi azalırken, sanayi sektöründe 520 bin, inşaat sektöründe 69 bin, hizmet sektöründe 1 milyon 450 bin kişi artmıştır.

Tablo. 8 Sektöre Göre İstihdam Edilenler

	2022			2021			Bir önceki yıla göre fark		
	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam	Erkek	Kadın
İstihdam	30 752	20 858	9 935	28 797	19 792	9 005	1 955	1 026	930
Tarım	4 866	2 822	2 043	4 948	2 901	2 047	-82	-79	-4
Sanayi	6 663	4 969	1 694	6 143	4 644	1 499	520	325	195
İnşaat	1 846	1 755	91	1 777	1 693	84	69	62	7
Hizmet	17 378	11 272	6 106	15 928	10 553	5 374	1 450	719	732

Tahmini rakamlar yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

Kaynak: TÜİK

Zamana bağlı eksik istihdam, potansiyel işgücü ve işsizlerden oluşan atıl işgücü oranı 2022 yılında bir önceki yıla göre 3,1 puan azalarak %21,3 olmuştur. Zamana bağlı eksik istihdam ve işsizlerin bütünleşik oranı %14,6 iken, işsiz ve potansiyel işgücünün bütünleşik oranı %17,4 olarak gerçekleşmiştir

3.1. Gayrimenkul Pazarı

2023 yılı üçüncü çeyreği itibarıyla, küresel ekonomik gelişmeleri göz önüne alındığında enflasyonist baskıyı azaltmak amacıyla başta gelişmiş ülke merkez bankaları olmak üzere birçok merkez bankası sıkı para politikalarına devam etmişlerdir. Bu süreç bir yandan küresel kaynak maliyetlerinin artmasına yol açarken bir yandan da global büyüme hızında gerileme görülmeye başlanmıştır.

2023 yılında doğrudan ekonomik olmayan ancak önemli bir risk unsuru olarak hemen hemen tüm iktisadi süreçleri etkileyen jeopolitik risklerin giderek artması da küresel görünümü olumsuz etkilemeye adaydır. Devam edegelen Ukrayna-Rusya savaşı diğer yandan Ortadoğu'da yaşanan çok olumsuz gelişmeler, başta emtia fiyatları üzerinden olmak kaydıyla, ticareti de negatif etkileyerek enflasyonist baskı unsuru olarak dikkat çekmektedir.

IMF tarafından yayınlanan (Ekim-2023 Dünya Ekonomik Görünüm Raporu- 'Küresel Farlılıklarda Gezinme') raporunda Türkiye ekonomisine ilişkin büyüme beklentilerinde bu yıl ve gelecek yıl için yukarı yönlü revizyona gitti.

Türkiye'nin 2023 yılına ilişkin büyüme tahmini yüzde 4, 2024 yılı büyümesi yüzde 3,5 olarak tahmin edilmiştir. IMF Temmuz (2023) ayı Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'nda Türkiye ekonomisinin 2023'te yüzde 3 ve 2024'te yüzde 2,8 büyüyeceği öngörülmüştü. Yeni revizyonda hem 2023 hem de 2024 de büyüme hızının artırılmış olması dikkat çekici görünmektedir. Uluslararası Para Fonu, küresel ekonomik büyüme tahminini bu yıl için yüzde 3 düzeyini korurken, 2024 yılı için yüzde 3'ten yüzde 2,9'a indirmiştir.

Küresel enflasyonun ise 2022'deki yüzde 8,7 seviyesinden 2023'te yüzde 6,9'a ve 2024'te yüzde 5,8'e istikrarlı bir şekilde düşeceğinin öngörüldüğü, ancak enflasyon tahmininin bu yıl için 0,1 ve gelecek yıl için 0,6 puan artırıldığı, çoğu durumda 2025'e kadar enflasyon hedeflerine dönülmesinin beklenmediği ifade edildi.

Ülkemizde 2023 yılı ilk yarısında baz etkisi desteği ile fiyatlar genel seviyesindeki göreceli bir geri çekilme yaşansa da yaz ayları itibarıyla enflasyonda yükselme eğilimi artmıştır. Eylül ayı TÜFE dikkate

alındığında yıllık artış oranı yüze 61,53 olarak gerçekleşmiştir. Aynı dönemdeki ÜFE artışı ise yüzde 47,44 düzeyinde artış kaydetmiştir. Bunlarla birlikte yönlendirilen ve yönetilen fiyatlarda yapılan vergi, fiyat artışları fiyatlar genel düzeyini yukarı baskılamaktadır. Eylül ayında yayınlanan Orta Vadeli Planda 2023 yıl sonu enflasyon beklentisi yüzde 65, 2024 yılında ise yüzde 33 olarak ifade edilmiştir.

Türkiye de inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan 'konut satış' rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2023 ilk dokuz aylık döneminde toplam 900 bin adet konut satılmıştır. 2022 yılının aynı döneminde ise satışlar 1 Milyon 57 bin adet olarak gerçekleşmişti. Bu da bir önceki yıla göre satışlarda yüzde 14,9 düzeyinde bir düşüşü işaret etmektedir. Satış türlerine göre ise farlılık ipotekli satışlarda yaşanmıştır. 2022 yılının ilk dokuz aylık döneminde 228 bin adet ipotekli konut satışı yapılırken bu yılın aynı döneminde ise yüzde 29,6'lık bir düşüş ile 160 bin adet düzeyinde gerçekleşmiştir. İpotekli satışlardaki azalma konut kredi faizlerinde ve konut fiyatlarındaki artışın etkisiyle meydana gelmiş görülmektedir.

Yabancılara yapılan konut satışları 2023 yılı Eylül döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 42 azalarak 2 bin 930 olmuştur. Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 43,5 azalarak 28 bin 64 adet satış gerçekleşmiştir.

Talebin güçlü olması ve enflasyonist eğilimden kaçış çabasıyla konut fiyatlarında kayda değer bir yükseliş yaşanmıştır. Ancak bu artış eğiliminde yavaşlama işaretleri görülmeye başlanmıştır. TCMB tarafından açıklanan 2023 Ağustos ayı verilerinde; bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 90,3, reel olarak ise yüzde 21,9 oranında artış gerçekleşmiştir. Türkiye genelinde birim metrekare fiyatı 27,840 TL'ye ulaşmıştır. En yüksek metrekare fiyatı ise İstanbul da gerçekleşmiş olup 41,766 TL olmuştur.

İnşaat maliyet endeksi (Ağustos-2023) TÜİK verilerine göre yıllık olarak yüzde 66,46 artmıştır. Endeksin alt kırılımlarına baktığımızda ise malzeme fiyatlarının aynı dönemde yüzde 52,18, işçilik maliyetlerinin de yüzde 113,27 olarak yükselmiştir. Söz konusu maliyet artışları yeni konut fiyatları başta olmak üzere tüm inşaat sektöründeki fiyatları yukarı çeken bir etmen olarak karşımıza çıkmaktadır.

Yaşadığımız deprem felaketinin yaralarının sarılması amacıyla inşaat sektörü ve bileşenleri çalışmakta olup, önümüzdeki 3-4 yıllık süreçte bu bölgelerin yeniden imarı sektör içinde izlenmesi gereken bir değişken olarak karşımıza çıkmaktadır.

Enflasyonist ortamın getirdiği reel getiri arayışı başta konut olmak üzere tüm gayrimenkul çeşitlerine olan talebi oldukça artırmıştır. Ancak gerek kredi mekanizmasında yaşanan yavaşlama gerekse gayrimenkul edinimi için kullanılacak tasarrufların azalması talebi törpülemektedir. Tasarruf amaçlı konut alımlarında 2023 yılı altı aylık dönemi itibarıyla bir azalış olduğu söylenebilir.

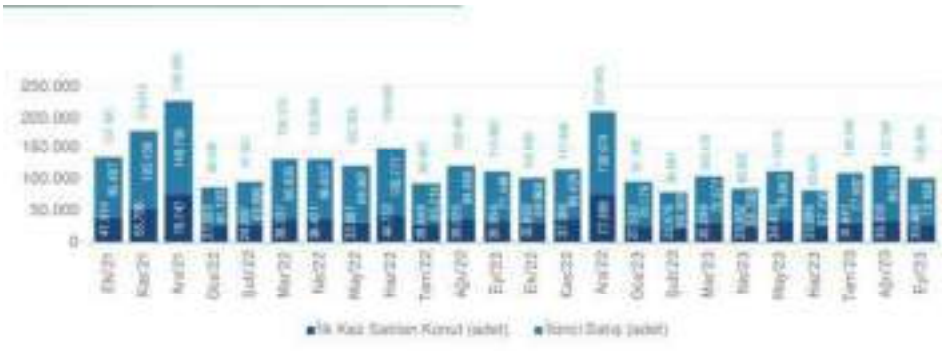
Seçimlerden sonra uygulamaya konulan enflasyonu önleme politikalarının etkisi ile artan finansal maliyetler ve reel getiri arayışındaki tasarruf sahiplerinin mevduata yönelmeleri de gayrimenkul piyasasında oluşan fiyatların dengelenmesine neden olmaktadır. Arz ve talebin dengelenmesinin süre alabileceği dikkatlerden kaçmamalıdır. Ancak yukarıdaki nedenlere dayanarak da fiyatların devamlı yukarı gitmesi sürdürülebilir bir durumda değildir. İnşaat ve gayrimenkul sektörü gerek küresel gerekse iç dinamiklerden etkilenmektedir. Bu bağlamda yaşanan ve yaşanabilecek olumsuz etkileri azaltmak amacıyla hukuki düzenlemelerden finansal araç ve kurumlara kadar bazı düzenlemelerin yapılması yerin de olabilecektir. İnşaat ve gayrimenkul sektörümüz hem istihdam hem de üretim anlamında küresel bir büyüklüğe ulaşmış olup sürecin daha sürdürülebilir olması için elinden gelen çabayı da göstermektedir. ***Kaynak: Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2023 3. Çeyrek Raporu – GYODER***

3.2. Konut Pazarı

2023 yılının üçüncü çeyreğinde konut satışları bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,1 oranında artış kaydederek 334.295 adet olmuştur. Böylece konut satışlarında yıllık bazda dört çeyrektir devam eden düşüş serisi sona ermiştir. Yılın ilk dokuz ayı toplamındaki konut satış adedi ise 900.074 olarak gerçekleşmiştir. Satış durumuna göre yapılan değerlendirmede, birinci el satışların üçüncü çeyrekte 2013 yılından beri en düşük seviyesine gerilediği gözlenmiştir. 2023 yılının ikinci çeyreğinde de benzer şekilde en düşük ikinci çeyrek verisi görülmüştü. Üçüncü çeyrekte 97.439 adet konut ilk kez satışa konu olurken ilk satışların toplam satışlar içerisindeki oranı bir önceki çeyrek verisi olan %30,9'dan %29,1'e gerilemiştir. İkinci el satışların payı ise %70,9 olarak gerçekleşmiş olup 236.856 adet konut ikinci el satışa konu olmuştur. Satış şekline göre yapılan değerlendirmelerde ise ipotekli satışlarda %37,2 oranında gerileme ile birlikte ipotekli satışların veri tarihindeki en düşük üçüncü çeyrek verisinin gerçekleştiği görülmektedir. İpotekli satışların toplam satışlar içerisindeki oranında bir önceki çeyrek gerçekleşmesi %22,2 iken üçüncü çeyrekte bu oran %11,8'e gerilemiştir. Bu gerilemenin başlıca nedeni konut kredisi faiz oranlarının ağırlıklı ortalamasının 2003 yılının 3. çeyreğinden bu yana en yüksek verisine ulaşarak %36,5'e yükselmesi olmuştur. Yıllık bazda bakıldığında, ipotekli satışlar %32,5 oranında gerileme kaydederken diğer satışlarda %8,2 artış gözlenmiştir. Bu sonuçlarla üçüncü çeyrekte, ipotekli satışlar 39.354 adet, diğer satışlar 294.941 adet olmuştur. Yabancılara yapılan satışlar üçüncü çeyrekte 8.789 adet olurken konut satışlarının geneline kıyasla yıllık bazda %38,4 oranında gerileme kaydederek toplam konut satışlarından ayrıştığı gözlemlenmiştir. Yabancılara satışların toplam satışlar içerisindeki payı da bir önceki çeyrek gerçekleşmesi olan %3,0'dan %2,6'ya gerilemiştir. Ülke uyruklarına göre en yüksek alım Rusya Federasyonu vatandaşları tarafından yapılmış olup il bazında üçüncü çeyrekte en yüksek satış 2.922 adet konutla Antalya'da gerçekleşmiştir. Antalya %33,2 ile birinci sırada yer alırken ikinci sırada %32,7 pay ile İstanbul, üçüncü sırada ise %8,2 pay ile Mersin bulunmaktadır. Konut fiyatları artışı ise Eylül 2022'de yıllık bazda en yüksek artış oranı olan %189,1'e ulaşılmasının ardından düşüş serisini on bir aya çıkararak ağustos ayı itibarıyla %90,3'e gerilemiştir. Reel artışlarda da Aralık 2022'de görülen en yüksek değerin ardından sekiz ay art arda gerileme gerçekleşmiş ve reel artış yıllık bazda %19,7 olmuştur. Diğer yandan, ağustos ayı konut fiyat endeksi aylık bazda %5,5 oranında artış göstermiştir. Yeni konut fiyatlarında da konut fiyatlarıyla benzer bir tablo görülmekte olup ağustos ayı itibarıyla yıllık bazda nominal %94,7, reel %22,5 oranında artış gerçekleşmiştir. Ağustos 2023 itibarıyla Türkiye genelinde konut birim fiyatları 27.841 TL/m^2'ye yükselirken üç büyük ilden İstanbul'da 41.766 TL/ m^2, İzmir'de 31.853 TL/m^2, Ankara'da 20.932 TL/m^2 olmuştur.

Kaynak: Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2023 3. Çeyrek Raporu – GYODER

Grafik 3. Konut Satış Sayıları, Eylül 2023



Kaynak: TÜİK

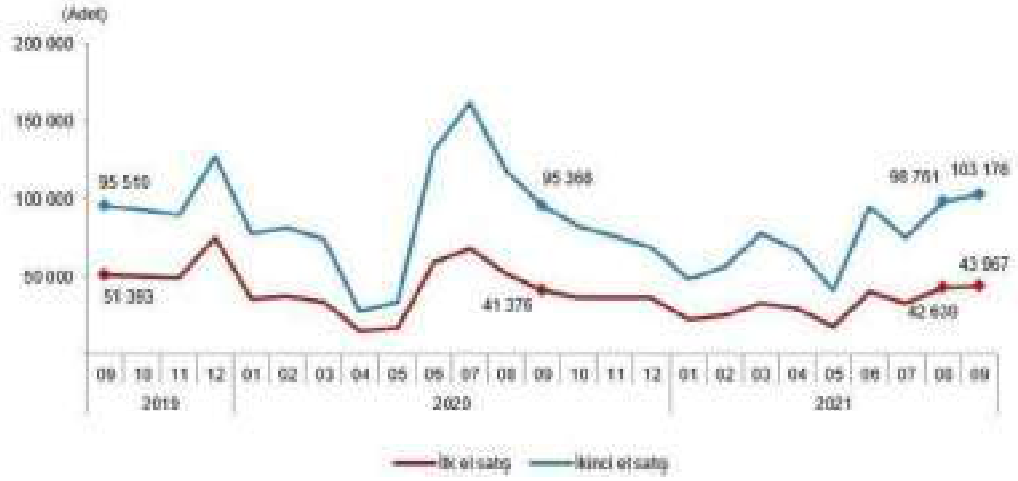
2023 yılı Eylül verileri bir önceki yılın aynı dönemine göre ilk defa satılan konutlar %15,20 azalarak 30 bin 488 adet oldu. İkinci el konut satışları da %6,82 azalarak 72 bin 168 adet olarak gerçekleşti.

Satış Şekline Göre Konut Sayısı, Eylül-2023



Kaynak: TÜİK

Grafik 4. Satış Durumuna Göre Konut Sayısı, Eylül-2023



Kaynak: TÜİK

Türkiye genelinde konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %9,5 azalarak 102 bin 656 oldu. Konut satışlarında İstanbul 15 bin 247 konut satışı ve %14,9 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 9 bin 48 konut satışı ve %8,8 pay ile Ankara, 5 bin 476 konut satışı ve %5,3 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 47 konut ile Ardahan, 55 konut ile Hakkâri ve 77 konut ile Bayburt oldu.

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %50,2 azalış göstererek 8 bin 446 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %8,2 olarak gerçekleşti. Ocak-Eylül döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %29,6 azalışla 160 bin 884 oldu. Türkiye genelinde diğer konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %2,3 azalarak 94 bin 210 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %91,8 olarak gerçekleşti. Ocak-Eylül döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %10,8 azalışla 739 bin 190 oldu. Türkiye genelinde diğer konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %2,3 azalarak 94 bin 210 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %91,8 olarak gerçekleşti.

33,1 olan ortanca yaş, 2022 yılında 33,5'e yükselmiştir. Cinsiyete göre incelendiğinde, ortanca yaşın erkeklerde 32,4'ten 32,8'e, kadınlarda ise 33,8'den 34,2'ye yükseldiği görülmüştür.

Ülkemizde 2009 ve 2022 yılı cinsiyete göre medeni durumun dağılımı incelendiğinde, erkeklerde hiç evlenmeyenlerin oranının kadınlara göre daha yüksek olduğu, kadınlarda ise eşi ölenlerin ve boşananların oranının erkeklerden daha fazla olduğu görülmüştür. Diğer yandan büyük çoğunluğu oluşturan evlilerin oranının 2009 ve 2022 yılında her iki cinsiyette de birbirine yakın oranlarda olduğu görülmüştür.

Çalışma çağı olarak tanımlanan 15-64 yaş grubundaki nüfusun oranı, 2007 yılında %66,5 iken 2022 yılında %68,1 olmuştur. Diğer yandan çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %26,4'ten %22'ye gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %7,1'den %9,9'a yükselmiştir.

Çalışma çağındaki birey başına düşen çocuk ve yaşlı birey sayısını gösteren toplam yaş bağımlılık oranı, 2021 yılında %47,4 iken 2022 yılında %46,8'e düşmüştür. Çalışma çağındaki birey başına düşen çocuk sayısını ifade eden çocuk bağımlılık oranı, %33'ten, %32,3'e gerilerken, çalışma çağındaki birey başına düşen yaşlı birey sayısını ölçen yaşlı bağımlılık oranı ise %14,3'ten %14,5'e yükselmiştir. Diğer bir ifadeyle, Türkiye'de 2022 yılında, çalışma çağındaki her 100 kişi, 32,3 çocuğa ve 14,5 yaşlıya bakmaktadır.

Nüfus yoğunluğu olarak tanımlanan "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2021 yılına göre 1 kişi artarak 111 kişiye yükselmiştir. İstanbul, kilometrekareye düşen 3 bin 62 kişi ile nüfus yoğunluğu en yüksek olan il olmuştur. (TUİK, 2023)

Türkiye'de İşsizlik ve İstihdam Oranları

TUİK 2023 yılı Şubat ayı verilerine göre, Hanehalkı İşgücü Araştırması Şubat ayı anket uygulaması, ülkemizde yaşanan deprem felaketi nedeniyle Adıyaman, Gaziantep, Hatay, Kahramanmaraş, Kilis, Malatya ve Osmaniye illerinde yapılamamıştır. Bu illerdeki örnek hane sayısının örneklem içerisindeki payı %7,8'dir. Şubat ayı bülteninde yer alan sonuçlar anket uygulaması gerçekleştirilebilen iller üzerinden Türkiye bazında tahmin verecek şekilde ağırlıklandırma yapılarak hesaplanmıştır.

TUİK Hanehalkı İşgücü Araştırması sonuçlarına göre; 15 ve daha yukarı yaştaki kişilerde işsiz sayısı 2023 yılı Şubat ayında bir önceki aya göre 65 bin kişi artarak 3 milyon 514 bin kişi olmuştur. Mevsim etkisinden arındırılmış işsizlik oranı ise 0,2 puan artarak %10,0 seviyesinde ulaşmıştır. İşsizlik oranı erkeklerde %8,7 iken kadınlarda %12,6 olarak tahmin edilmiştir.

İstihdam edilenlerin sayısı 2023 yılı Şubat ayında bir önceki aya göre 361 bin kişi azalarak 31 milyon 460 bin kişi, mevsim etkisinden arındırılmış istihdam oranı ise 0,6 puan azalarak %48,2 olmuştur. Bu oran erkeklerde %65,0 iken kadınlarda %31,8 olarak gerçekleşmiştir.

İşgücü 2023 yılı Şubat ayında bir önceki aya göre 295 bin kişi azalarak 34 milyon 975 bin kişi, işgücüne katılma oranı ise 0,5 puanlık azalış ile %53,6 olarak gerçekleşmiştir. Mevsim etkisinden arındırılmış işgücüne katılma oranı erkeklerde %71,2 iken kadınlarda %36,4 olmuştur.

15-24 yaş grubunu kapsayan genç nüfusta mevsim etkisinden arındırılmış işsizlik oranı bir önceki aya göre 0,7 puanlık azalış ile %19,2 olmuştur. Bu yaş grubunda işsizlik oranı; erkeklerde %15,4, kadınlarda ise %26,2 olarak tahmin edilmiştir.

Tablo. 6 Mevsim Etkilerinden Arındırılmamış Temel İşgücü Göstergeleri, Şubat 2022

	Şubat 2023			Bir önceki ay			Bir önceki aya göre fark		
	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam	Erkek	Kadın
(Bin kişi)									
15 ve daha yukarı yaştaki nüfus	65 214	32 279	32 935	65 166	32 256	32 910	48	23	25
İşgücü	34 975	22 976	11 997	35 270	23 393	11 877	-295	-415	120
İstihdam	31 460	20 977	10 483	31 821	21 552	10 269	-361	-575	215
İşsiz	3 514	2 001	1 514	3 449	1 841	1 608	65	160	-94
İşgücüne dahil olmayanlar	30 239	9 301	20 938	29 896	8 863	21 033	343	438	-95
(%)									
İşgücüne katılma oranı	53,6	71,2	36,4	54,1	72,5	36,1	-0,5	-1,3	0,3
İstihdam oranı	48,2	65,0	31,8	48,8	66,8	31,2	-0,6	-1,8	0,6
İşsizlik oranı	10,0	8,7	12,6	9,8	7,9	13,5	0,2	0,8	-0,9
Genç nüfusta işsizlik oranı (15-24 yaş)	19,2	15,4	26,2	19,9	16,0	26,8	-0,7	-0,6	-0,6

Tablodaki rakamlar yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.
Hanehalkı anketinden aranılma yöntemi gereği geçmiş aylara ilişkin tahminler revize edilerek yayımlanmaktadır.

Kaynak: TÜİK

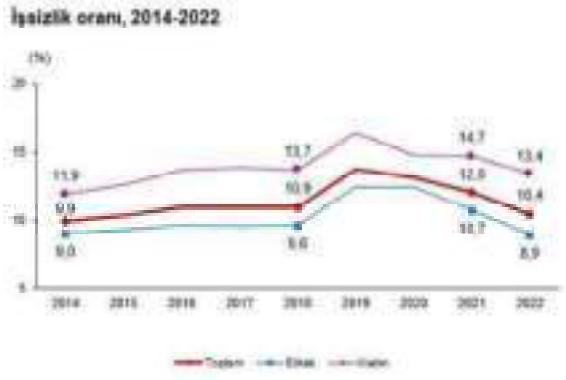
Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış haftalık ortalama fiili çalışma süresi 44,7 saat olmuştur. İstihdam edilenlerden referans döneminde işbaşında olanların, mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış haftalık ortalama fiili çalışma süresi 2023 yılı Şubat ayında bir önceki aya göre 0,1 saat azalarak 44,7 saat olarak gerçekleşmiştir.

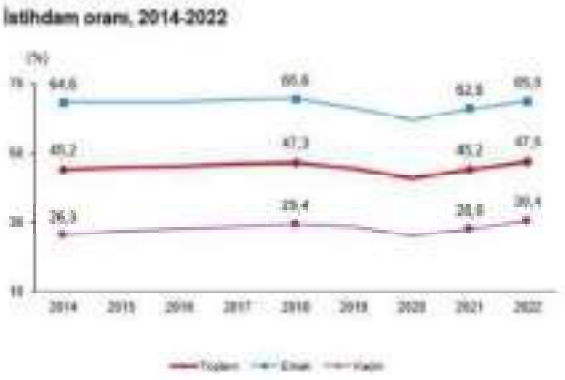
Mevsim etkisinden arındırılmış atıl işgücü oranı ise %23,4 olmuştur. Zamana bağlı eksik istihdam, potansiyel işgücü ve işsizlerden oluşan atıl işgücü oranı 2023 yılı Şubat ayında bir önceki aya göre 1,5 puanlık artış ile %23,4 olmuştur. Zamana bağlı eksik istihdam ve işsizlerin bütünleşik oranı %16,0 iken işsiz ve potansiyel işgücünün bütünleşik oranı %17,9 olarak tahmin edilmiştir.

TUİK 2022 yılı işgücü istatistiklerine göre 15 ve daha yukarı yaştaki kişilerde işsiz sayısı 2022 yılında bir önceki yıla göre 337 bin kişi azalarak 3 milyon 582 bin kişi olmuştur. İşsizlik oranı ise 1,6 puanlık azalış ile %10,4 seviyesinde gerçekleşti. İşsizlik oranı erkeklerde %8,9 iken kadınlarda ise %13,4 olarak tahmin edilmiştir.

TUİK 2022 yılı işgücü istatistiklerine göre, İstihdam edilenlerin sayısı 2022 yılında bir önceki yıla göre 1 milyon 955 bin kişi artarak 30 milyon 752 bin kişi, istihdam oranı ise 2,3 puanlık artış ile %47,5 olmuştur. Bu oran erkeklerde %65,0 iken kadınlarda %30,4 olarak gerçekleşmiştir.

Tablo. 7 İstihdam ve İşsizlik Oranları





Kaynak: TÜİK

İşgücü 2022 yılında bir önceki yıla göre 1 milyon 618 bin kişi artarak 34 milyon 334 bin kişi, işgücüne katılma oranı ise 1,7 puanlık artış ile %53,1 olarak gerçekleşmiştir. İşgücüne katılma oranı erkeklerde %71,4, kadınlarda ise %35,1 olmuştur.

15-24 yaş grubunu kapsayan genç nüfusta işsizlik oranı 2022 yılında bir önceki yıla göre 3,2 puan azalarak %19,4 olmuştur. Bu yaş grubunda işsizlik oranı; erkeklerde %16,4, kadınlarda ise %25,2 olarak tahmin edilmiştir.

İstihdamın %56,5'i hizmet sektöründe yer almıştır. İstihdam edilenlerin %15,8'i tarım, %21,7'si sanayi, %6,0'ı inşaat, %56,5'i ise hizmet sektöründe yer almıştır. Bir önceki yıl ile karşılaştırıldığında sanayi sektörünün istihdam edilenler içindeki payı 0,4 puan, hizmet sektörünün payı 1,2 puan artarken, tarım sektörünün payı 1,4 puan, inşaat sektörünün payı 0,2 puan azalmıştır.

2022 yılında 4 milyon 866 bin kişi tarım sektöründe, 6 milyon 663 bin kişi sanayi sektöründe, 1 milyon 846 bin kişi inşaat sektöründe, 17 milyon 378 bin kişi hizmet sektöründe istihdam edilmiştir. Bir önceki yıl ile karşılaştırıldığında istihdam edilenlerin sayısı tarım sektöründe 82 bin kişi azalırken, sanayi sektöründe 520 bin, inşaat sektöründe 69 bin, hizmet sektöründe 1 milyon 450 bin kişi artmıştır.

Tablo. 8 Sektöre Göre İstihdam Edilenler

	2022			2021			Bir önceki yıla göre fark		
	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam	Erkek	Kadın
İstihdam	30 752	20 818	9 935	28 797	19 792	9 005	1 955	1 026	930
Tarım	4 866	2 822	2 043	4 948	2 901	2 047	-82	-79	-4
Sanayi	6 663	4 959	1 704	6 143	4 544	1 499	520	325	195
İnşaat	1 846	1 755	91	1 777	1 693	84	69	62	7
Hizmet	17 378	11 272	6 106	15 928	10 553	5 374	1 450	719	732

Tablodaki rakamlar yuvarlamadan dolayı toplam vermeyebilir

Kaynak: TÜİK

Zamana bağlı eksik istihdam, potansiyel işgücü ve işsizlerden oluşan atıl işgücü oranı 2022 yılında bir önceki yıla göre 3,1 puan azalarak %21,3 olmuştur. Zamana bağlı eksik istihdam ve işsizlerin bütünleşik oranı %14,6 iken, işsiz ve potansiyel işgücünün bütünleşik oranı %17,4 olarak gerçekleşmiştir

3.1. Gayrimenkul Pazarı

2023 yılı üçüncü çeyreği itibarıyla, küresel ekonomik gelişmeleri göz önüne alındığında enflasyonist baskıyı azaltmak amacıyla başta gelişmiş ülke merkez bankaları olmak üzere birçok merkez bankası sıkı para politikalarına devam etmişlerdir. Bu süreç bir yandan küresel kaynak maliyetlerinin artmasına yol açarken bir yandan da global büyüme hızında gerileme görülmeye başlanmıştır.

2023 yılında doğrudan ekonomik olmayan ancak önemli bir risk unsuru olarak hemen hemen tüm iktisadi süreçleri etkileyen jeopolitik risklerin giderek artması da küresel görünümü olumsuz etkilemeye adaydır. Devam edegelen Ukrayna-Rusya savaşı diğer yandan Ortadoğu'da yaşanan çok olumsuz gelişmeler, başta emtia fiyatları üzerinden olmak kaydıyla, ticareti de negatif etkileyerek enflasyonist baskı unsuru olarak dikkat çekmektedir.

IMF tarafından yayınlanan (Ekim-2023 Dünya Ekonomik Görünüm Raporu- 'Küresel Farlılıklarda Gezinme') raporunda Türkiye ekonomisine ilişkin büyüme beklentilerinde bu yıl ve gelecek yıl için yukarı yönlü revizyona gitti.

Türkiye'nin 2023 yılına ilişkin büyüme tahmini yüzde 4, 2024 yılı büyümesi yüzde 3,5 olarak tahmin edilmiştir. IMF Temmuz (2023) ayı Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'nda Türkiye ekonomisinin 2023'te yüzde 3 ve 2024'te yüzde 2,8 büyüyeceği öngörülmüştü. Yeni revizyonda hem 2023 hem de 2024 de büyüme hızının artırılmış olması dikkat çekici görünmektedir. Uluslararası Para Fonu, küresel ekonomik büyüme tahminini bu yıl için yüzde 3 düzeyini korurken, 2024 yılı için yüzde 3'ten yüzde 2,9'a indirmiştir.

Küresel enflasyonun ise 2022'deki yüzde 8,7 seviyesinden 2023'te yüzde 6,9'a ve 2024'te yüzde 5,8'e istikrarlı bir şekilde düşeceğinin öngörüldüğü, ancak enflasyon tahmininin bu yıl için 0,1 ve gelecek yıl

için 0,6 puan artırıldığı, çoğu durumda 2025'e kadar enflasyon hedeflerine dönülmesinin beklenmediği ifade edildi.

Ülkemizde 2023 yılı ilk yarısında baz etkisi desteği ile fiyatlar genel seviyesindeki göreceli bir geri çekilme yaşansa da yaz ayları itibarıyla enflasyonda yükselme eğilimi artmıştır. Eylül ayı TÜFE dikkate alındığında yıllık artış oranı yüze 61,53 olarak gerçekleşmiştir. Aynı dönemdeki ÜFE artışı ise yüzde 47,44 düzeyinde artış kaydetmiştir. Bunlarla birlikte yönlendirilen ve yönetilen fiyatlarda yapılan vergi, fiyat artışları fiyatlar genel düzeyini yukarı baskılamaktadır. Eylül ayında yayınlanan Orta Vadeli Planda 2023 yıl sonu enflasyon beklentisi yüzde 65, 2024 yılında ise yüzde 33 olarak ifade edilmiştir.

Türkiye de inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan 'konut satış' rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2023 ilk dokuz aylık döneminde toplam 900 bin adet konut satılmıştır. 2022 yılının aynı döneminde ise satışlar 1 Milyon 57 bin adet olarak gerçekleşmişti. Bu da bir önceki yıla göre satışlarda yüzde 14,9 düzeyinde bir düşüşü işaret etmektedir. Satış türlerine göre ise farlılık ipotekli satışlarda yaşanmıştır. 2022 yılının ilk dokuz aylık döneminde 228 bin adet ipotekli konut satışı yapılırken bu yılın aynı döneminde ise yüzde 29,6'lık bir düşüş ile 160 bin adet düzeyinde gerçekleşmiştir. İpotekli satışlardaki azalma konut kredi faizlerinde ve konut fiyatlarındaki artışın etkisiyle meydana gelmiş görülmektedir.

Yabancılara yapılan konut satışları 2023 yılı Eylül döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 42 azalarak 2 bin 930 olmuştur. Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 43,5 azalarak 28 bin 64 adet satış gerçekleşmiştir.

Talebin güçlü olması ve enflasyonist eğilimden kaçış çabasıyla konut fiyatlarında kayda değer bir yükseliş yaşanmıştır. Ancak bu artış eğiliminde yavaşlama işaretleri görülmeye başlanmıştır. TCMB tarafından açıklanan 2023 Ağustos ayı verilerinde; bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 90,3, reel olarak ise yüzde 21,9 oranında artış gerçekleşmiştir. Türkiye genelinde birim metrekare fiyatı 27,840 TL'ye ulaşmıştır. En yüksek metrekare fiyatı ise İstanbul da gerçekleşmiş olup 41,766 TL olmuştur.

İnşaat maliyet endeksi (Ağustos-2023) TÜİK verilerine göre yıllık olarak yüzde 66,46 artmıştır. Endeksin alt kırılımlarına baktığımızda ise malzeme fiyatlarının aynı dönemde yüzde 52,18, işçilik maliyetlerinin de yüzde 113,27 olarak yükselmiştir. Söz konusu maliyet artışları yeni konut fiyatları başta olmak üzere tüm inşaat sektöründeki fiyatları yukarı çeken bir etmen olarak karşımıza çıkmaktadır.

Yaşadığımız deprem felaketinin yaralarının sarılması amacıyla inşaat sektörü ve bileşenleri çalışmakta olup, önümüzdeki 3-4 yıllık süreçte bu bölgelerin yeniden imarı sektör içinde izlenmesi gereken bir değişken olarak karşımıza çıkmaktadır.

Enflasyonist ortamın getirdiği reel getiri arayışı başta konut olmak üzere tüm gayrimenkul çeşitlerine olan talebi oldukça artırmıştır. Ancak gerek kredi mekanizmasında yaşanan yavaşlama gerekse gayrimenkul edinimi için kullanılacak tasarrufların azalması talebi törpülemektedir. Tasarruf amaçlı konut alımlarında 2023 yılı altı aylık dönemi itibarıyla bir azalış olduğu söylenebilir.

Seçimlerden sonra uygulamaya konulan enflasyonu önleme politikalarının etkisi ile artan finansal maliyetler ve reel getiri arayışındaki tasarruf sahiplerinin mevduata yönelmeleri de gayrimenkul piyasasında oluşan fiyatların dengelenmesine neden olmaktadır. Arz ve talebin dengelenmesinin süre alabileceği dikkatlerden kaçmamalıdır. Ancak yukarıdaki nedenlere dayanarak da fiyatların devamlı yukarı gitmesi sürdürülebilir bir durumda değildir. İnşaat ve gayrimenkul sektörü gerek küresel gerekse iç dinamiklerden etkilenmektedir. Bu bağlamda yaşanan ve yaşanabilecek olumsuz etkileri azaltmak amacıyla hukuki düzenlemelerden finansal araç ve kurumlara kadar bazı düzenlemelerin yapılması yerin de olabilecektir. İnşaat ve gayrimenkul sektörümüz hem istihdam hem de üretim

anlamında küresel bir büyüklüğe ulaşmış olup sürecin daha sürdürülebilir olması için elinden gelen çabayı da göstermektedir.

Kaynak: Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2023 3. Çeyrek Raporu – GYODER

3.2. Konut Pazarı

2023 yılının üçüncü çeyreğinde konut satışları bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,1 oranında artış kaydederek 334.295 adet olmuştur. Böylece konut satışlarında yıllık bazda dört çeyrektir devam eden düşüş serisi sona ermiştir. Yılın ilk dokuz ayı toplamındaki konut satış adedi ise 900.074 olarak gerçekleşmiştir. Satış durumuna göre yapılan değerlendirmede, birinci el satışların üçüncü çeyrekte 2013 yılından beri en düşük seviyesine gerilediği gözlenmiştir. 2023 yılının ikinci çeyreğinde de benzer şekilde en düşük ikinci çeyrek verisi görülmüştü. Üçüncü çeyrekte 97.439 adet konut ilk kez satışa konu olurken ilk satışların toplam satışlar içerisindeki oranı bir önceki çeyrek verisi olan %30,9'dan %29,1'e gerilemiştir. İkinci el satışların payı ise %70,9 olarak gerçekleşmiş olup 236.856 adet konut ikinci el satışa konu olmuştur. Satış şekline göre yapılan değerlendirmelerde ise ipotekli satışlarda %37,2 oranında gerileme ile birlikte ipotekli satışların veri tarihindeki en düşük üçüncü çeyrek verisinin gerçekleştiği görülmektedir. İpotekli satışların toplam satışlar içerisindeki oranında bir önceki çeyrek gerçekleşmesi %22,2 iken üçüncü çeyrekte bu oran %11,8'e gerilemiştir. Bu gerilemenin başlıca nedeni konut kredisi faiz oranlarının ağırlıklı ortalamasının 2003 yılının 3. çeyreğinden bu yana en yüksek verisine ulaşarak %36,5'e yükselmesi olmuştur. Yıllık bazda bakıldığında, ipotekli satışlar %32,5 oranında gerileme kaydederken diğer satışlarda %8,2 artış gözlenmiştir. Bu sonuçlarla üçüncü çeyrekte, ipotekli satışlar 39.354 adet, diğer satışlar 294.941 adet olmuştur. Yabancılara yapılan satışlar üçüncü çeyrekte 8.789 adet olurken konut satışlarının geneline kıyasla yıllık bazda %38,4 oranında gerileme kaydederek toplam konut satışlarından ayrıştığı gözlemlenmiştir. Yabancılara satışların toplam satışlar içerisindeki payı da bir önceki çeyrek gerçekleşmesi olan %3,0'dan %2,6'ya gerilemiştir. Ülke uyruklarına göre en yüksek alım Rusya Federasyonu vatandaşları tarafından yapılmış olup il bazında üçüncü çeyrekte en yüksek satış 2.922 adet konutla Antalya'da gerçekleşmiştir. Antalya %33,2 ile birinci sırada yer alırken ikinci sırada %32,7 pay ile İstanbul, üçüncü sırada ise %8,2 pay ile Mersin bulunmaktadır. Konut fiyatları artışı ise Eylül 2022'de yıllık bazda en yüksek artış oranı olan %189,1'e ulaşılmasının ardından düşüş serisini on bir aya çıkararak ağustos ayı itibarıyla %90,3'e gerilemiştir. Reel artışlarda da Aralık 2022'de görülen en yüksek değerin ardından sekiz ay art arda gerileme gerçekleşmiş ve reel artış yıllık bazda %19,7 olmuştur. Diğer yandan, ağustos ayı konut fiyat endeksi aylık bazda %5,5 oranında artış göstermiştir. Yeni konut fiyatlarında da konut fiyatlarıyla benzer bir tablo görülmekte olup ağustos ayı itibarıyla yıllık bazda nominal %94,7, reel %22,5 oranında artış gerçekleşmiştir. Ağustos 2023 itibarıyla Türkiye genelinde konut birim fiyatları 27.841 TL/m^2'ye yükselirken üç büyük ilden İstanbul'da 41.766 TL/ m^2, İzmir'de 31.853 TL/m^2, Ankara'da 20.932 TL/m^2 olmuştur.

Kaynak: Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2023 3. Çeyrek Raporu – GYODER

Grafik 3. Konut Satış Sayıları, Eylül 2023



Kaynak: TÜİK

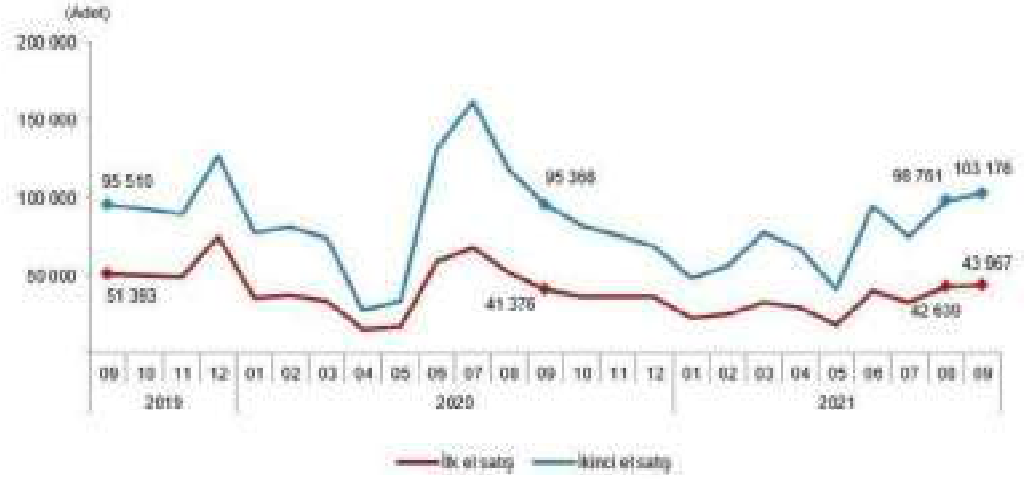
2023 yılı Eylül verileri bir önceki yılın aynı dönemine göre ilk defa satılan konutlar %15,20 azalarak 30 bin 488 adet oldu. İkinci el konut satışları da %6,82 azalarak 72 bin 168 adet olarak gerçekleşti.

Satış Şekline Göre Konut Sayısı, Eylül-2023



Kaynak: TÜİK

Grafik 4. Satış Durumuna Göre Konut Sayısı, Eylül-2023



Kaynak: TÜİK

Türkiye genelinde konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %9,5 azalarak 102 bin 656 oldu. Konut satışlarında İstanbul 15 bin 247 konut satışı ve %14,9 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 9 bin 48 konut satışı ve %8,8 pay ile Ankara, 5 bin 476 konut satışı ve %5,3 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 47 konut ile Ardahan, 55 konut ile Hakkâri ve 77 konut ile Bayburt oldu.

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %50,2 azalış göstererek 8 bin 446 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %8,2 olarak gerçekleşti. Ocak-Eylül döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %29,6 azalışla 160 bin 884 oldu. Türkiye genelinde diğer konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %2,3 azalarak 94 bin 210 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %91,8 olarak gerçekleşti. Ocak-Eylül döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise

bir önceki yılın aynı dönemine göre %10,8 azalışla 739 bin 190 oldu. Türkiye genelinde diğer konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %2,3 azalarak 94 bin 210 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %91,8 olarak gerçekleşti.

Ocak-Eylül döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %10,8 azalışla 739 bin 190 oldu. Türkiye genelinde ikinci el konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %6,8 azalış göstererek 72 bin 168 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %70,3 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %15,2 azalışla 631 bin 477 olarak gerçekleşti. Yabancılara yapılan konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %42,0 azalarak 2 bin 930 oldu. Eylül ayında toplam konut satışları içinde yabancılara yapılan konut satışının payı %2,9oldu.

Yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırayı bin 7 konut satışı ile Antalya aldı. Antalya'yı sırasıyla 978 konut satışı ile İstanbul ve 211 konut satışı ile Mersin izledi. Yabancılara yapılan konut satışları Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %43,5 azalarak 28 bin 64 oldu. Eylül ayında Rusya Federasyonu vatandaşları Türkiye'den 722 konut satın aldı. Rusya Federasyonu vatandaşlarını sırasıyla 327 konut ile İran, 191 konut ile Irak ve 148 konut ile Almanya vatandaşları izledi.

3.2. Nevşehir İli



Nevşehir, Türkiye'nin İç Anadolu Bölgesinde yer alan bir ildir. Nevşehir, Muşkara adlı bir köy iken, şehir halini almaya başlamasından sonra, 18. yüzyılda Osmanlı Türkçesi'nde "yeni kent" anlamına gelen bugünkü adını almıştır. Nevşehir, 6429 sayılı yasa ile 20 Temmuz 1954 tarihinde il haline getirildi. Kırşehir ve Kırşehir'e bağlı Mucur, Avanos, Hacıbektaş (1945'te ilçe oldu), Kayseri'ye bağlı Ürgüp (1935'te ilçe oldu), Niğde'ye bağlı Arapsun (1948'de Gülşehir adını aldı) Nevşehir'in ilçeleri haline getirildi. Kozaklı ve Hamamorta köyleri Avanos'a bağlı birer köy iken birleştirilerek 1954'te Kozaklı adıyla ilçe olarak Nevşehir'e bağlandı. Kırşehir 1957'de tekrar il yapıldı. Mucur ilçesi ile beraber Nevşehir'den ayrıldı. Daha önceleri Melegübü ismi ile anılan bir bucak merkezi olan Derinkuyu, 1 Nisan 1960'ta ilçe durumuna getirildi. Acıgöl kasabası ise 4 Temmuz 1987'de ilçe olmuştur. Nevşehir ili nüfusu: 310.011'dür. Bu nüfusun %80,87'sı şehirlerde yaşamaktadır (2022 sonu). İlin yüzölçümü 5.485 km^2'dir. İlde km^2'ye 57 kişi düşmektedir. (Bu sayı merkezde 272'dir.) İlde yıllık nüfus artışı %0,65 olmuştur. Nüfus artış oranı en yüksek ve en düşük ilçeler: Merkez (%1,85)- Avanos (-%1,74) 06 Şubat 2023 TÜİK verilerine göre merkez ilçeyle beraber 8 İlçe, 23 belediye, bu belediyelerde 118 mahalle ve ayrıca 153 köy vardır.

4. GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI ve İNCELEMELER

4.1. Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda verilmiştir:

Tablo. 9 Konu Ana Gayrimenkullere Ait Tapu Bilgileri

TAŞINMAZ TAPU BİLGİLERİ		
İLİ	:	NEVŞEHİR
İLÇESİ	:	AVANOS
MAHALLESİ	:	BAHÇELİEVLER
MEVKİİ	:	DERE
PAFTA NO	:	K33-C-03-D-4-D
ADA NO	:	1501
PARSEL NO	:	2
YÜZÖLÇÜMÜ	:	5747,17
NİTELİK	:	3 Katlı Betonarme Mağaza Ve Arsası
MALİK/HİSSE	:	Biz Halıcılık Kuyumculuk Seyahat Acenteliği Turizm Pazarlama Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi (1/1)
TAPU TR/YV.	:	21/05/2018 - 2871
CİLT/SAYFA	:	57/5569

4.2. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Nevşehir İli, Ürgüp İlçesi Tapu ve Kadastro Müdürlüğü'nden 07.03.2024 tarihinde tarafımızca temin edilen TAKBİS belgesine göre taşınmazlar üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır:

İpotek:

- DENİZBANK A.Ş. Lehine 1. derece 10.000.000 TL ipotek mevcuttur. (27-06-2016 14:36 tarih ve 2731 yevmiye)
- DENİZBANK A.Ş. Lehine 2. derece 10.000.000 TL ipotek mevcuttur. (11-07-2016 15:18 tarih ve 2859 yevmiye)
- DENİZBANK A.Ş. Lehine 3. derece 3.000.000 EUR ipotek mevcuttur. (22-03-2023 16:02 tarih ve 4755 yevmiye)

4.3. Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Mülkiyet Değişiklikleri

Değerlemeye konusu parsellerin tamamının maliki **BİZ HALICILIK KUYUMCULUK SEYAHAT ACENTECİLİĞİ TURİZM PAZARLAMA SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ.** olup, 23.10.2020 tarih 6441 yevmiye ile 3402 Sayılı Yasanın 22/A Maddesi Gereğinde Yenilemenin Tescili sebebiyle tescil edilmiştir.

4.4. Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Taşınmazın konumunun doğruluğu imar planından ve kadastral paftadan kontrol edilmiştir. Avanos Belediyesi Fen İşleri Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre, konu taşınmazın bulunduğu parsel, 1/1000 ölçekli, 21.05.1998 tasdik tarihli Emsal:0,40, hmaks:7,50m, **Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı** yapılaşma şartlarına haizdir. Konu taşınmazın yer aldığı parselin terki yoktur.

Değerleme çalışmasında müşteri talebi doğrultusunda **31.12.2023** tarihi itibariyle güncel piyasa değeri ve **31.12.2022, 31.12.2021** ile **31.12.2020** tarihlerine ait piyasa değeri araştırması istenmiştir. Konu taşınmazı kapsayan imar planında ilgili tarihlerde herhangi bir değişiklik olmadığı görülmüştür.

4.5. Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda (İmar Planı Değişikliği, Kadastro, vs.) Meydana Gelen Değişiklikler

Yapılan incelemelerde son 3 yıllık dönemde değerlemeye konu gayrimenkulün imar durumu ve diğer hukuki şartlarında herhangi bir değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.

4.6. Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler

Taşınmazın mülk sahibinden elde edilen ve belediyede teyit edilen bir adet 05.06.2012/2065 tarih ve sayılı ruhsat bulunmaktadır. Ayrıca bina için 15.01.2013 / 3 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi (iskan) bulunmaktadır. Ruhsat ve İskan belgesine göre; 1 adet işyeri-mağaza olarak bodrum kat:839 m2, zemin kat:1300 m2, 1.kat:1340 m2 olmak üzere toplam:3479 m2 inşaat alanı için yeni yapı ruhsatı verilmiştir. Ayrıca yapı sınıfı:3-B, Yol kotu altı kat sayısı:1, yol kotu üstü kat sayısı:2; Toplam 3 katlıdır. Taban alanı:1300 m2'dir. Taşınmazın arşiv dosyasının yaklaşık 10 yıl önce mahkemeye gönderildiği, dosyanın geri alınamadığı bilgisi alınmış olup, belediyedeki kayıtlarda herhangi bir olumsuz kayıt bulunmadığı bilgisi alınmıştır.
İlgili ruhsat tarihleri, tarafımızdan istenen geçmişe dönük değerlerden önce olduğundan, taşınmazın geçmişe dönük değerleme tarihlerindeki değerlerini etkileyecek herhangi bir olmuşuz durum bulunmamaktadır.

4.7. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarında Devrine İlişkin Bir Sınırlama Olup Olmadığı

Taşınmazlar üzerinde yer alan beyanların kısıtlayıcı özelliği bulunmamakta olup, taşınmazın devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

4.8. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Taşınmaza ait Enerji kimlik belgesi bulunmamaktadır.

4.9. Değerlemesi Yapılan Projeler ile İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi Vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul ile İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

Konu taşınmazlar üzerinde bulunan yapı MAG Yapı Denetim Firması tarafından kontrol edilmiş olup %100 hak ediş almış ve iskan belgesi düzenlenmiştir.

4.10. Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Bu değerleme raporu, proje değerleme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

4.11. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 inci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Konu taşınmaz dahilinde 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi kapsamında yeniden ruhsat almasını gerektirir herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

4.12. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler Vb.) İlişkin Bilgiler

Konu taşınmaz herhangi bir sözleşme kapsamında değerlenmemektedir.

4.13. Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz arsa/arazi nitelikli değildir. Parsel üzerinde ruhsatlı 1 adet yapı bulunmaktadır.

5. GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ

5.1. Konum ve Ulaşım Özellikleri

Değerlemeye konu taşınmaz Nevşehir İli, Avanos İlçesi, Cumhuriyet Mah. 557 Sokak Gold Loom Carpeet No:5, adresinde yer almaktadır. Tapu kaydına göre Nevşehir İli, Avanos İlçesi Bahçelievler Mah. Dere Mevkiinde, 1501 ada 2 parselde, 5747,17 m2 yüzölçümü üzerinde cins tashihli 3 Katlı Betonarme Mağaza ve Arsası olarak kayıtlıdır.
Taşınmaza ulaşım için tarif olarak; Kayseri Nevşehir Yolu ile Göreme Yolu kesişimi referans alınarak Kayseri Nevşehir Yolu üzerinde doğu istikamette yaklaşık 900 m ilerlenir ve sağ tarafta konu taşınmaza ulaşılır.

Kızılırmak'ın güney ve kuzeyinde yer alan Avanos ilçesi kara ikliminin hâkim olduğu bir bölgede yer almasına karşın, dağa yaslanması ve ırmağın etkisiyle yumuşak bir iklime sahiptir. Etrafı bağ, bahçe ve ağaçlıklarla çevrilidir. Yakın civarında, özellikle çanakçılığa hammadde kaynağı oluşturan kil yatakları mevcut olup, sayıları 8'i bulan tuğla fabrikalarıyla toprak sanayii ve turizm önemli sektörler durumundadır. Avanos ekonomisi, özellikle son yıllarda turizme dayalı bir şekilde yürümektedir. Hizmet sektörlerinin yanında, halıcılık ve çanakçılık, Avanos turizminin temelini oluşturur. Avanos ana yol güzergâhı üzerinde, merkez kesimlerin yaklaşık olarak 18 km güneyinde yer almaktadır. Kayseri Havaalanı'na 75 km, Nevşehir Havaalanına ise 65 km mesafede bulunmaktadır. Konu taşınmazın bulunduğu bölge 3 ve 4. Dereceden deprem bölgesi kuşağında kalmaktadır.

Gold Loom'un internet sitesinde yer alan bilgiye göre; Kadınların becerikli ve emektar elleriyle dokunan bu halılarda kullanılan motifler, üretildikleri dönemin insan hayatı, sosyal ve kültürel alışkanlıkları ve dini inançları üzerine "simgesel" kodlar içerirler. Gold Loom yüzlerce yıllık bir birikime dayanan bu değerli el sanatının korunmasına ve sürekliliğinin sağlanmasına hizmet etmektedir. Kapadokya'nın kalbine kurulmuş olan halı merkezinde, Türkiye'nin dört bir yanındaki atölyelerden toplanan eşsiz parçalar bulunmaktadır.



-Konum Krokisi-

5.2. Ana Gayrimenkul Özellikleri

Ekspertize konu taşınmaz 1501 Ada 2 Parsel 5747,17 m2 yüz ölçümlü olup cinsi 3 Katlı Betonarme Mağaza ve Arsası dir. Paftasına göre parsel kuzeyden ve batıdan ara sokağa diğer cephelerden komşu parsellere cephelidir. Taşınmaz geometrik düzgün çokgen şeklinde olup topoğrafik olarak düzgün bir arazi yapısına sahiptir. Parsel anayol paraleli olan sokağa cepheli olup yaklaşık 75 m cephesi vardır. Derinliği ortalama 65 metredir.

Değerleme konusu parsel üzerinde betonarme yapı cinsinde Bodrum, Zemin ve 1 Normal Katlı iş yeri mevcuttur.

Avanos Belediyesinde yapılan incelemede alınan şifahi bilgiye göre 1.10.2013 tarih ve 2013-1206 soruşturma dosyası için AVANOS CUMHURĢYET BAŞSAVCILIĞI HUKUK BÜROSUNA gönderilmiş olup dosyası görülememiştir.

Mülk sahibinden elde edilen ve belediyeden teyit edilen 05.06.2012 / 2065 sayılı yeni Yapı Ruhsatı ile 15.01.2013/3 sayılı Yapı Kullanma Belgesi'nin bulunduğu görülmüştür. Mülk sahibinden elde edilen ve incelenen mimari projesine göre ise yapı bodrum kat 839 m2, zemin kat 1300 m2 ve 1. Normal kat 1340 m2 olmak üzere 3479 m2 toplam inşaat alanlıdır.

Ancak hali hazırda yerinde yapılan inceleme ve ölçümlere göre bodrum katın dolgu olarak gösterilen yaklaşık 461 m2 lik kısmı kat alanına dahil edilmiş ve 1300 m2 kullanım alanlı hale gelmiştir. 1. Normal katta ise doğu cephede projesinde olmayan yaklaşık 5 m2 alanlı balkon hacmi inşa edilmiştir. Zemin katta 55 m2 sundurma alanı bahçede ise 15 m2 trafo binası ve jeneratör mevcuttur. Ayrıca 20 m2 lik su kuyusu ve depo mevcuttur. Yapı toplam 3945 m2 kullanım alanlı olup toplam 90 m2 sundurma alanı mevcuttur.

Ayrıca projesinde olmayan doğu cephesinden Zemin kata giriş ile 1. Normal kata merdiven ile girişlerinin olduğu tespit edilmiştir.

Mahallinde yapılan incelemesinde bodrum katında 5 adet halı deposu, kiler, kazan dairesi, enerji odası, personel tuvaletleri, yemekhane ve sığınak hacimlerinden oluşmaktadır. Zemin katında halı satış salonu, ofis, çay ocağı, bay/bayan WC, el dokuma halı satış salonu, idare odası, sekreter, bina girişleri, asansör, güvenlik odası ve iki adet hediyelik eşya satış salonu bulunmaktadır. Birinci kat mutfak, toplantı odası, Muhasebe odası, ofis, tuvaletler ve 3 adet balkon olarak inşa edilmiştir.

Bina tefrişatı:: Konu taşınmazın tamamının zemini iyi cins seramik ve karo mozaik ile kaplıdır. Duvarlar alçı sıva üzeri plastik boyalıdır. Islak alanlardaki duvarlar ise fayans kaplıdır. Ana giriş kapısı ahşap malzemeden imal edilmiştir. Oda kapıları ahşap mobilya kapıdır. Binada bir adet asansör olup faaldir. Isınma sistemi doğalgaz kombilidir. Satış mağazalarına ayrıca klima monte edilmiştir. Mutfak dolapları ahşap malzemeden imal edilmiş olup, tezgah suni mermerdir. Merdiven taş kaplı, korkuluğu ise demir malzemeden imal edilmiştir. Muhasebe ve müdür odalarında zemin ahşap laminant parkedir. Çatısı ahşap üstü şıngıl kaplıdır. Dış cephesi bölgede kullanımı zorunlu olan yerel taş kaplamadır. Bina genelde bakımlı olup, masrafsızdır. Genelde bakımlıdır. Faal olarak hizmet verdiği görülmüştür.



-Ana Taşınmaz-

5.3. Bağımsız Bölümün Özellikleri

Taşınmazlar dahilinde kat irtifakı kurulu olmayıp, ana gayrimenkul niteliğindedir.

6. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER

Konu taşınmazın değerine etkide bulunabilecek faktörler aşağıda sıralanmıştır:

6.1. Değere Etki Eden Faktörler

OLUMLU ÖZELLİKLER

- Ulaşım olanakları
- Altyapı olanakları
- Tercih edilen konumda yer alması
- Tanınmış bir mağaza olması

OLUMSUZ ÖZELLİKLER

- Piyasalardaki dalgalanmalar

6.2. En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi

Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımıdır.

Değerleme konusu gayrimenkulün yasal prosedürleri tamamlanmış olması sebebiyle En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizine ilişkin herhangi bir çalışma yapılmamıştır.

6.3. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Değerleme çalışması kapsamında taşınmazın değerine **"Maliyet Yaklaşımı"** ve **"Gelir İndirgeme Analizi Yöntemi-Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemi"** kullanılarak ulaşılmıştır. Bu iki analizden elde edilen değerler uyumlaştırılarak nihai değere ulaşılmıştır.

"Pazar Yaklaşımı" kullanılarak elde edilen nihai arsa değerine **"Maliyet Yaklaşımı"** ile yapı maliyetleri de eklenerek sonuç değere ulaşılmıştır.

6.3.1. Pazar Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Bölgede benzer niteliklere sahip yakın konumlarda yer alan benzer nitelikli taşınmazların değerleri araştırılmış, bölgede faaliyet gösteren emlak yetkilileri ile görüşme yapılmış ve ortalama birim değer üzerinden değer takdir edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazın Pazar değeri çalışması kapsamında müşteri talebine istinaden taşınmazın yasal ve mevcut kullanım alanına/durumuna göre 31.12.2023 tarihi itibariyle güncel piyasa değeri ve 31.12.2022, 31.12.2021 ile 31.12.2020 tarihlerine ait piyasa değeri bedellerinin tespitine yönelik çalışma yapılmıştır.

Değerleme tarihi itibariyle taşınmazın güncel Pazar değeri tespit edilmiş ve müşterinin talep etmiş olduğu tarihlerdeki Pazar değeri araştırılmış ve analiz edilmiştir.

Çalışma kapsamında geçmiş tarihlere yönelik değer araştırmasında şirketimizin taşınmaz ile aynı bölgede hazırlamış olduğu değerleme raporu arşivinden elde edilen bilgilere, TÜİK tarafından açıklanan Tüketici Fiyat Endeksi rakamlarına ve istenilen değerleme tarihlerindeki pazarda satışta olan ve tarafımızca bulunabilmiş emsallere göre analiz yapılmıştır. Tüketici Fiyat Endeksi analizinde güncel piyasa değeri üzerinden geçmiş yılların araştırma dönemlerine yönelik endeksleme yapılarak karşılaştırma yapılmış, buna göre 30.09.2023, 31.12.2022, 30.09.2022, 31.12.2021 ile 31.12.202 tarihlerindeki değerlere ulaşılmıştır.

Değerlemede 2 yönteme göre araştırma yapılmış olup, **Pazar Yaklaşımı**'nda taşınmazın toplam satılabilir alanı esas alınarak bölgede benzer özelliklere sahip ticari ünite fiyatlarının birim m^2'leri araştırılmış ve buna göre değer takdir edilmiştir. Buna ilave olarak taşınmaza **Maliyet Yaklaşımı** ile Arsa+Maliyet yöntemine göre değer takdir edilmiştir. Arsa+Maliyet yönteminde bölgedeki benzer imarlı arsa emsalleri, inşaa yapı maliyetleri ve 31.12.2023 tarihinde takdir edilen değerlerin TÜİK Tüketici Fiyat Endeksi ile endeksleme yapılması ile geçmişe dönük birim değer hesaplamaları esas alınmıştır. Her 2 yöntemden elde edilen güncel değerler uyumlaştırılarak nihai değer takdir edilmiştir. TÜİK Tüketici Fiyat Endeksi ile endeksleme ile karşılaştırma yapılarak 30.09.2023, 31.12.2022, 30.09.2022, 31.12.2021 ile 31.12.2020 tarihli değerleri hesaplanmış ve şirketimiz arşivinde yer alan bilgilere esas olarak da aynı tarihlerdeki değerler ayrıca kontrol edilmiştir.

6.3.1.1. Pazar Araştırmaları

Taşınmazın bulunduğu bölgede yer alan benzer arsa, depo nitelikli taşınmazların satış değerleri araştırılmış olup detaylı bilgiler aşağıdaki tablolarda verilmiştir:

Tablo. 10 Arsa Emsalleri (2023 / 12. Ay)

Satılık Emsaller	Konumu ve Özellikleri	Satış Değeri (TL)	Alan (m^2)	Birim Değeri (TL/m^2)	İrtibat Bilgisi
EMSAL 1 ARSA	Konu Taşınmazın hemen doğusunda aynı imar koşullarındaki 3037 m2 lik boş arsanın 37.500.000TL bedelle satılık olduğu ancak en yüksek teklifin 30.000.000 TL olduğu beyan edilmiştir.	30.000.000	3.037	9.878	EMLAK OFİSİ 533 526 99 19
EMSAL 2 ARSA	Konu taşınmaza yakın konumda, Turizm+Ticari imarlı, toplamda 2.716 m^2 alanlı boş arsa için 30.000.000 TL istenmektedir. Emsal konum olarak benzer şerefiyelidir. Yüzde 15 pazarlık düşülmüştür.	30.000.000	2.716	9.389	SAHİBİNDEN 542 246 15 45
EMSAL 3 ARSA	Konu taşınmaza yakın konumda, Turizm+Ticari imarlı, toplamda 2.312 m^2 alanlı boş arsa için 27.500.000 TL istenmektedir. Emsal konum olarak benzer şerefiyelidir. Yüzde 15 pazarlık düşülmüştür.	27.500.000	2.312	10.110	SAHİBİNDEN 506 994 03 07



-Satılık Arsa Emsalleri Krokisi-

✓ ***SATILIK ARSA EMSALLERİ PAZAR ARAŞTIRMASI SONUÇLARI***

Emsaller konu taşınmazlara yakın konumdan seçilmiştir. Emsallerde beyan edilen satış bedelleri üzerinden pazarlık payları mevcuttur. Bölgeye hakim emlak yetkilileri ile yapılan görüşmede değerleme konusu taşınmaza emsal Turizm Tesis Alanı ve Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı lejantlı arsa nitelikli taşınmazların konumlarına göre 10.000-12.000-TL/m^2 bedelle satılabileceği belirtilmiştir.

Tablo. 11 Arsa Emsalleri Uyumlaştırma Tablosu (2023 / 12. Ay)

Pazar Yaklaşımı	Kon. Taş.	Emsal-1	Emsal-2	Emsal-3
Konum	Cadde	Cadde	Cadde	Cadde
Nitelik	Mağaza	Arsa	Arsa	Arsa
Beyan Edilen Alan (m^2)	5.747	3.037	2.716	2312
Net Arsa (m^2)	5.747	3.037	2.716	2312
İstenilen Satış Fiyatı (TL)	**66104069,2**	30.000.000	30.000.000	27.500.000
Birim Satış Fiyatı (TL/m^2)		**9.878**	**11.046**	**11.894**
Emsal Uygunlaştırma		**Emsal-1**	**Emsal-2**	**Emsal-3**
Denkleştirilmiş Brüt Alan (m^2)	5.747	3.037	2.716	2.312
Gerçekleşebilir Satış Fiyatı (TL)		30.000.000	25.500.000	23.375.000
Gerçekleşebilir Bir. Sat. Fiy. (TL/m^2)		9.878	9.389	10.110
Konum	Orta	Aynı	Daha Kötü	Daha Kötü
Konum Katsayısı	***1,00***	***1,00***	***0,80***	***0,80***
Cephe Özelliği	İyi	Benzer	Benzer	Benzer
Cephe Özelliği Katsayısı	***1,00***	***1,00***	***1,00***	***1,00***
Bina Durumu	İyi	Yok	Yok	Yok
Bina Durumu Katsayısı	***1,00***	***1,00***	***1,00***	***1,00***
Brüt Alan	5.747	3.037	2.716	2.312
Brüt Alan Katsayısı	***1,00***	***0,86***	***1,00***	***1,12***
SONUÇ KATSAYI ÇARPANI	***1,00***	***0,86***	***0,80***	***0,90***
Ayarlanmış Birim Değer (TL/m^2)	**11.502**	**11.486**	**11.736**	**11.284**

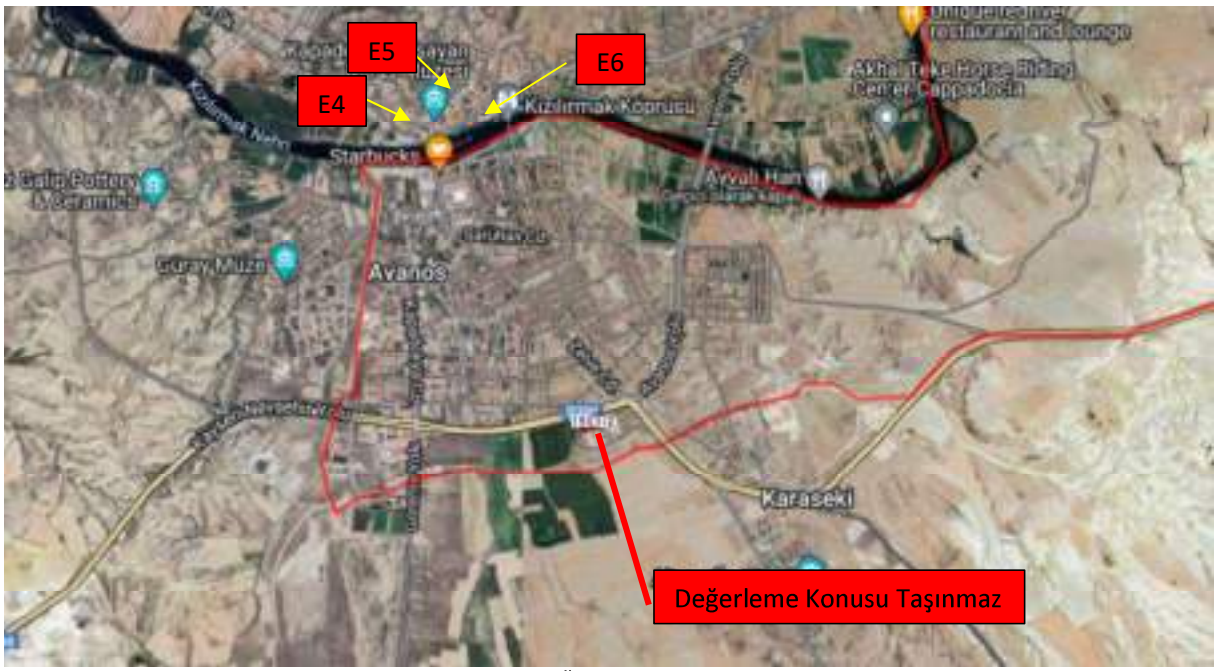
Satılık emsallerin konu taşınmazın arsasına göre uyumlaştırılması sonucunda arsa satış birim m^2 satış bedeli **11.500.-TL/m^2** olarak hesaplanmıştır.

Pazar Yaklaşımı	Kon. Taş.	Emsal-4	Emsal-5	Emsal-6
Konum	Cadde	Cadde	Cadde	Cadde
Nitelik	Mağaza	Dükkan	Dükkan	Dükkan
Beyan Edilen Alan (m^2)	5.747	131	170	190
Net Arsa (m^2)	5.747			
İstenilen Satış Fiyatı (TL)	**252893817**	10.200.000	13.500.000	18.750.000
Birim Satış Fiyatı (TL/m^2)		**77.863**	**79.412**	**98.684**
Emsal Uygunlaştırma		**Emsal-4**	**Emsal-5**	**Emsal-6**
Denkleştirilmiş Brüt Alan (m^2)	5.747	131	170	190
Gerçekleşebilir Satış Fiyatı (TL)		9.500.000	12.000.000	16.000.000
Gerçekleşebilir Bir. Sat. Fiy. (TL/m^2)		72.519	70.588	84.211
Konum	Orta	Daha İyi	Daha İyi	Daha İyi
Konum Katsayısı	***1,00***	***1,20***	***1,20***	***1,30***
Cephe Özelliği	İyi	Daha İyi	Daha İyi	Daha İyi
Cephe Özelliği Katsayısı	***1,00***	***1,20***	***1,20***	***1,20***
Bina Durumu	İyi	Yok	Yok	Yok

Bina Durumu Katsayısı	***1,00***	***1,00***	***1,00***	***1,00***
Brüt Alan	5.747	131	170	190
Brüt Alan Katsayısı	***1,00***	***1,14***	***1,12***	***1,23***
SONUÇ KATSAYI ÇARPANI	***1,00***	***1,64***	***1,61***	***1,91***
Ayarlanmış Birim Değer (TL/m²)	**44.003**	**44.176**	**43.768**	**44.066**

Tablo. 12 Dükkan/Ticari Bina Emsalleri (2023 / 12. Ay)

Satılık Emsaller	Konumu ve Özellikleri	Satış Değeri (TL)	Alan (m²)	Birim Değeri (TL/m²)	İrtibat Bilgisi
EMSAL 4 **DÜKKAN**	Konu taşınmaza yakın konumda Avanos merkezde, tek katlı yaklaşık 131 m² alanlı olarak beyan edilen, yol üstü çömlek atölyesi için 10.200.000 TL istenmektedir. Pazarlık payı bulunmaktadır. Çarşı merkezinde yer alması nedeniyle şerefiyesi daha yüksektir.	10.200.000	131	77.863	EMLAK OFİSİ 532 054 05 50
EMSAL 5 **DÜKKAN**	Konu taşınmaza yakın konumda Avanos merkezde, 2 katlı yaklaşık 180 m² alanlı olarak beyan edilen, 170 m2 olduğu düşünülen taş kaplama dükkan 13.500.000 TL istenmektedir. Emsal konum ve inşaat kalitesi olarak daha düşük şerefiyelidir. Pazarlık payı bulunmaktadır. Çarşı merkezinde yer alması nedeniyle şerefiyesi daha yüksektir.	13.500.000	170	79.412	EMLAK OFİSİ 533 212 88 77
EMSAL 6 **DÜKKAN**	Konu taşınmaza yakın konumda Avanos merkezde, 2 katlı yaklaşık 200 m² alanlı olarak beyan edilen, 190 m2 olduğu düşünülen yol üstü restoran için 18.750.000 TL istenmektedir. Emsal konum ve inşaat kalitesi olarak benzer şerefiyelidir. Pazarlık payı bulunmaktadır. Çarşı merkezinde yer alması nedeniyle şerefiyesi daha yüksektir.	18.750.000	190	98.684	EMLAK OFİSİ 530 664 98 62



-Satılık Ticari Ünite Emsalleri Krokisi-

✓ ***SATILIK TİCARİ ÜNİTE EMSALLERİ PAZAR ARAŞTIRMASI SONUÇLARI***

Emsaller konu taşınmazlara yakın konumdan seçilmiştir. Emsallerde beyan edilen satış bedelleri üzerinden pazarlık payları mevcuttur. Bölgeye hakim emlak yetkilileri ile yapılan görüşmede değerleme konusu taşınmaza emsal dükkan veya ticari kullanıma sahip taşınmazların konumlarına göre 40.000-TL/m^2'den başlayıp, konum ve bina özelliklerine göre 80.000 TL/m^2'ye kadar yükseldiği belirtilmiştir. Emlakçılarla yapılan görüşmede Kapodokya Caddesi üzerinde bulunan taşınmazların birim satış fiyatları için 40.000.-50.000TL/m^2 civarında bedeller talep edildiği görülmüştür.

Tablo. 13 Dükkan/Ticari Bina Emsalleri Uyumlaştırma Tablosu (2023 / 12. Ay)

Satılık emsallerin konu taşınmazın arsasına göre uyumlaştırılması sonucunda ticari ünite satış birim m^2 satış bedeli **44.000.-TL/m^2** olarak hesaplanmıştır.

Tablo. 14 Pazar Yaklaşımı Sonuç (2023 / 12. Ay)

1501 Ada 2 Parsel Yasal Durum Pazar Değeri			1501 Ada 2 Parsel Mevcut Durum Pazar Değeri		
Brüt Kapalı Alan, m^2	Birim Değer, TL/m^2	Toplam Yasal Değer, TL	Brüt Kapalı Alan, m^2	Birim Değer, TL/m^2	Toplam Mevcut Değer, TL
3.479	44.000	153.000.000	3.945	42.332	167.000.000

"Pazar Yaklaşımı" sonucuna göre değerlemeye konu taşınmazın pazar değeri yukarıdaki gibi hesaplanmıştır.

6.3.2. Maliyet Yaklaşımı

Bu mukayeseli yaklaşım belirli bir mülkün satın alınması yerine kişinin ya o mülkün tıpatıp aynısını veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkü inşa edebileceği olasılığını dikkate alır. Gayrimenkul bağlamında, insanların zaman darlığı, çeşitli olumsuzluklar ve riskler olmadıkça, eşdeğer arazi ve alternatif bina inşa etmek yerine benzer bir mülk için daha fazla ödeme yapmaları normalde savunulur bir durum değildir. Uygulamada yaklaşım, yapılacak değer tahmininde yenisinin maliyeti değerlemesi yapılan gayrimenkul için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için amortismanı da içerir.

Değerleme çalışmasında **"Maliyet Yaklaşımı"** kullanılmıştır.

Tablo. 15 Maliyet Yaklaşımı (2023 / 12. Ay)

Tablo. 16

ARSA DEĞERİ					
Ada	Parsel	Net Yüzölçümü, m^2	Birim Değer, TL/m^2 *	Arsa Değeri, TL	
1501	2	5747,17	11.500,00	66.092.455,00	
TOPLAM, TL				66.092.455,00	
YAPI DEĞERİ 1501 Ada 2 Parsel					
Yasal Alan, m^2	Mevcut Alan, m^2	Birim Maliyet, TL/m^2 *	Amortisman Oranı, %	Yapı Değeri Mevcut TL	Yapı Değeri Yasal TL
3.479,00	3.940,00	25.000,00	25%	73.875.000	65.231.250,00
Şerefiye, TL				25.856.250,00	22.830.937,50
YASAL TOPLAM, TL					154.000.000
MEVCUT TOPLAM, TL					166.000.000

"Maliyet Yaklaşımı" kullanılarak konu taşınmazlar ve üzerinde bulunan mağaza ünitesinin toplam yasal Pazar değeri **154.000.000.-TL** ve mevcut pazar değeri **166.000.000.-TL** olarak hesaplanmıştır.

****Birim maliyet değerleri hesaplanırken; 2024/1 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Listesi baz alınmamış, bölgede faaliyet gösteren yerel ustalar ile yapılan görüşmeler sonucu güncel birim***

maliyetler hakkında görüşler alınmıştır. Nevşehir'e özel Taş kaplama işçilik, malzeme, proje, izin, çevre düzenlemesi vb girdilerin toplamının yaklaşık 25.000 TL/m² civarında bir birim maliyeti olacağı kanaati oluşmuştur. Yapılan işçilik kalitesine göre birim maliyetler değişebilmektedir.

Aşınma payı oranları hesaplanırken; 02.12.1982 gün ve 17886 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Aşınma Paylarına İlişkin Oranları Gösteren Cetvel esas alınmıştır. Konu taşınmaz yakın zamanda tadilat gördüğü ve tamamen yenilendiği için amortisman oranı %25 olarak kabul edilmiştir..

****Maliyet Yaklaşımı ile hesaplama yapılırken tüm parseller için birim arsa değeri, yapı için ise birim maliyet üzerinden hesaplama yapılmış, oluşan değere %35 şerefiye değeri eklenerek sonuca ulaşılmıştır.***

6.3.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım değerlemesi yapılan mülke ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapar. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir rakamı) ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlem, *Hasıla* veya *İskonto Oranı* ya da her ikisini de dikkate alır. Genel olarak ikame prensibi, belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışının bizi en olası değer rakamına götüreceğini söyler.

6.3.3.1. Direkt Kapitalizasyon Analizi

Bu yöntemde pazarda yer alan benzer niteliklerdeki mülklerin ulaşılan gelirleri ve Pazar değerleri ilişkilendirilerek kapitalizasyon oranı tespit edilir.

Konu taşınmazın değerlemesinde, kiralanması ve kiralanabilir dönemde boş kalmaması durumuna göre elde edilebilecek gelirler hesaplanarak **"Gelir İndirgeme Yaklaşımı-Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemi"** kullanılmamıştır.

6.3.3.2. Nakit Akımları Analizi

Bu yaklaşımda gayrimenkullerin yıllık getirdiği gelirler veya gayrimenkulde en etkin ve verimli kullanım ile geliştirilecek projenin yıllara yaygın olarak nakit akışları hesaplanır. Hesaplanan net işletme gelirleri, indirgeme oranı ile indirgenerek, konu gayrimenkullerin net bugünkü değerleri hesaplanır. Değerleme çalışmasında **"Nakit Akımları Analizi Yöntemi"** kullanılmamıştır.

7. GEÇMİŞ DÖNEME AİT DEĞERLEME HESAPLARI

7.1. Pazar Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazın çevresinde, geçmiş dönemlere ait bulunabilen emsaller ve tarafımızca yapılmış değerleme raporları incelenerek, konu taşınmaza 31.12.2022, 31.12.2021 ile 31.12.2020 tarihleri için bir birim değer tahmin ve takdir edilerek Pazar Yaklaşımı ile değer hesaplaması yapılmış ve aşağıdaki tablolarda sunulmuştur. Arsa değeri takdiri, taşınmazın çevresinde yapılan emsal araştırması ve geçmiş dönemli şirket raporlarımızdaki emsaller incelenecek yapılmıştır.

Geçmişe dönük değerler hesaplanırken, Tüik tarafından aylık ve yıllık olarak yayınlanan Tüketici Fiyat Endeksi (TÜFE) değerleri baz alınmıştır. TÜFE; istatistik bilimindeki fiyat endeks sayıları ile hesaplanır. Belli bir yıl seçilir ve bu yıl temel yıl kabul edilir. Endeks değeri 100'dür. Bundan sonraki yıllar, yani cari yıllar enflasyon değerlerine göre değişkenlik gösterir ve temel alınan endekste oynamalar olur. İlgili değerleme tarihlerine ait açıklanmış TÜFE değerleri aşağıdaki tabloda özetlenmiştir.

Tablo. 17 İlgili Değerleme Dönemlerine Ait TÜFE Değerleri

	31.12.2023	30.09.2023	31.12.2022	30.09.2022	31.12.2021	31.12.2020
TÜFE	1.859,38	1.691,04	1.128,45	1.046,89	686,95	504,81
Değişim Oranı	-	0,91	0,61	0,56	0,37	0,27

Yukarıda belirtilmiş olan TÜFE endeksleri, müşteri tarafından istenilen değerleme tarihlerini kapsayan aylara aittir. Taşınmazlara, **31.12.2023** tarihinde takdir edilen arsa ve restoran ünitesi birim değerleri, geçmişe dönük olarak yukarıdaki tablodaki TÜFE endekslerine göre oranlama yapılarak 30.09.2023, 31.12.2022, 30.09.2022, 31.12.2021 ve 31.12.2020 tarihleri için hesaplanmış ve aşağıdaki tablolarda istenilen değerleme tarihlerine göre **Pazar Yaklaşımı** kullanılarak gösterilmiştir.

Tablo. 18 Pazar Yaklaşımına Göre Taşınmazın 31.12.2022 Tarihli Yasal ve Mevcut Durum Değeri

1501 Ada 2 Parsel Yasal Durum Pazar Değeri			1501 Ada 2 Parsel Mevcut Durum Pazar Değeri		
Brüt Kapalı Alan, m^2	Birim Değer, TL/m^2	Toplam Yasal Değer, TL	Brüt Kapalı Alan, m^2	Birim Değer, TL/m^2	Toplam Mevcut Değer, TL
3.479	26.703	92.500.000	3.945	26.703	105.000.000

Tablo. 19 Pazar Yaklaşımına Göre Taşınmazın 31.12.2021 Tarihli Yasal ve Mevcut Durum Değeri

1501 Ada 2 Parsel Yasal Durum Pazar Değeri			1501 Ada 2 Parsel Mevcut Durum Pazar Değeri		
Brüt Kapalı Alan, m^2	Birim Değer, TL/m^2	Toplam Yasal Değer, TL	Brüt Kapalı Alan, m^2	Birim Değer, TL/m^2	Toplam Mevcut Değer, TL
3.479	16.256	56.500.000	3.945	16.256	64.000.000

Tablo. 20 Pazar Yaklaşımına Göre Taşınmazın 31.12.2020 Tarihli Yasal ve Mevcut Durum Değeri

1501 Ada 2 Parsel Yasal Durum Pazar Değeri			1501 Ada 2 Parsel Mevcut Durum Pazar Değeri		
Brüt Kapalı Alan, m^2	Birim Değer, TL/m^2	Toplam Yasal Değer, TL	Brüt Kapalı Alan, m^2	Birim Değer, TL/m^2	Toplam Mevcut Değer, TL
3.479	11.946	41.500.000	3.945	11.946	47.000.000

Tablo. 21 Pazar Yaklaşımına Göre Taşınmazın Geçmiş Dönemlerdeki Yasal ve Mevcut Durum Değeri

YASAL	Pazar Yaklaşımı, TL
31.12.2022	92.500.000
31.12.2021	56.500.000
31.12.2020	41.500.000

MEVCUT	Pazar Yaklaşımı, TL
31.12.2022	105.000.000
31.12.2021	64.000.000
31.12.2020	47.000.000

7.2. Maliyet Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazın çevresinde, emsaller ve tarafımızca yapılmış değerleme raporları incelenerek, konu taşınmaza 31.12.2023 tarihi için bir arsa değeri takdir edilmiş, güncel yapı maliyetleri de araştırılarak birim m^2 maliyeti ve şerefiye de eklenerek **Maliyet Yaklaşımı** ile güncel değer takdir edilmiştir. Birim yapı maliyeti hesaplanırken 2023/2 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Listesi baz alınmamıştır. 31.12.2022, 31.12.2021 ile 31.12.2020 tarihleri için arsa birim değerleri Tablo.12'deki TÜFE'ye göre, değişim oranları dikkate alınarak hesaplanmış, birim yapı maliyetleri de ilgili yıllardaki güncel yapı birim maliyetleri baz alınarak kabul edilmiştir. Elde edilen değerlere yaklaşık %35'lik şerefiye eklenmiş ve ilgili tarihler için taşınmazlara Maliyet Yöntemi kullanılarak yasal ve mevcut durum değeri tahmin ve takdir edilmiştir. Hesaplama detayları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Tablo. 22 Maliyet Yaklaşımına Göre Taşınmazın 31.12.2022 Tarihli yasal ve Mevcut Durum Değeri

ARSA DEĞERİ				
Ada	**Parsel**	**Net Yüzölçümü, m^2**	**Birim Değer, TL/m^2 ***	**Arsa Değeri, TL**
1501	**2**	**5747,17**	**6.979,30**	**40.111.236,46**
TOPLAM, TL				**40.111.236,46**

YAPI DEĞERİ 1501 Ada 2 Parsel					
Yasal Alan, m^2	**Mevcut Alan, m^2**	**Birim Maliyet, TL/m^2 ***	**Amortisman Oranı, %**	**Yapı Değeri Mevcut TL**	**Yapı Değeri Yasal TL**
3.479,00	3.940,00	15.172,40	25%	44.834.431	39.588.574,72
Şerefiye, TL				15.692.050,74	13.856.001,15
YASAL TOPLAM, TL					**93.500.000**
MEVCUT TOPLAM, TL					**100.500.000**

Tablo. 23 Maliyet Yaklaşımına Göre Taşınmazın 31.12.2021 Tarihli yasal ve Mevcut Durum Değeri

ARSA DEĞERİ				
Ada	**Parsel**	**Net Yüzölçümü, m^2**	**Birim Değer, TL/m^2 ***	**Arsa Değeri, TL**
1501	**2**	**5747,17**	**4.248,69**	**24.417.930,69**
TOPLAM, TL				**24.417.930,69**

YAPI DEĞERİ 1501 Ada 2 Parsel					
Yasal Alan, m^2	**Mevcut Alan, m^2**	**Birim Maliyet, TL/m^2 ***	**Amortisman Oranı, %**	**Yapı Değeri Mevcut TL**	**Yapı Değeri Yasal TL**
3.479,00	3.940,00	15.172,40	25%	44.834.431	39.588.574,72
Şerefiye, TL				15.692.050,74	13.856.001,15
YASAL TOPLAM, TL					**78.000.000**
MEVCUT TOPLAM, TL					**85.000.000**

Tablo. 24 Maliyet Yaklaşımına Göre Taşınmazın 31.12.2021 Tarihli yasal ve Mevcut Durum Değeri

ARSA DEĞERİ				
Ada	Parsel	Net Yüzölçümü, m^2	Birim Değer, TL/m^2 *	Arsa Değeri, TL
1501	2	5747,17	3.122,18	17.943.686,72
TOPLAM, TL				17.943.686,72

YAPI DEĞERİ 1501 Ada 2 Parsel					
Yasal Alan, m^2	Mevcut Alan, m^2	Birim Maliyet, TL/m^2 *	Amortisman Oranı, %	Yapı Değeri Mevcut TL	Yapı Değeri Yasal TL
3.479,00	3.940,00	6.787,34	25%	20.056.599	17.709.874,97
Şerefiye, TL				7.019.809,59	6.198.456,24
YASAL TOPLAM, TL					42.000.000
MEVCUT TOPLAM, TL					45.000.000

Tablo. 25 Maliyet Yaklaşımına Göre Taşınmazın Geçmiş Dönemlerdeki Yasal ve Mevcut Durum Değeri

YASAL	Maliyet Yaklaşımı, TL
31.12.2022	93.500.000
31.12.2021	78.000.000
31.12.2020	42.000.000

MEVCUT	Maliyet Yaklaşımı, TL
31.12.2022	100.500.000
31.12.2021	85.000.000
31.12.2020	45.000.000

7.3.Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Geçmişe dönük değerleme çalışması kapsamında, belirtilen tarihleri kapsayan emsal araştırması ve belirtilen tarihlerdeki TÜFE değerleri oranlanarak **Pazar Yaklaşımı**, belirtilen tarihlerdeki yakın çevrede bulunan benzer nitelikli taşınmazlar için hazırlanmış olan raporlardaki ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yayınlanan, Mimarlık Ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak Yapı Yaklaşık Birim Maliyetlerinin irdelenmesi konu taşınmazın özelliklerine göre uyumlaştırılması ile **Maliyet Yaklaşımı** kullanılmıştır**.** Bu iki analizden elde edilen değerler birbirine yakın olduğundan her iki değere eşit ağırlık verilerek ortalama alınmış ve nihai değer takdir edilmiştir.

Tablo. 26 Geçmişe Dönük Değerler Uyumlaştırma Tablosu

YASAL	Pazar Yaklaşımı, TL	Maliyet Yaklaşımı, TL	Uyumlaştırılmış Değer, TL
31.12.2022	92.500.000	93.500.000	**93.000.000**
31.12.2021	56.500.000	78.000.000	**67.500.000**
31.12.2020	41.500.000	42.000.000	**42.000.000**

MEVCUT	Pazar Yaklaşımı, TL	Maliyet Yaklaşımı, TL	Uyumlaştırılmış Değer, TL
31.12.2022	105.000.000	100.500.000	**103.000.000**
31.12.2021	64.000.000	85.000.000	**74.500.000**
31.12.2020	47.000.000	45.000.000	**46.000.000**

"Pazar Yaklaşımı" ve **"Maliyet Yaklaşımı"** için eşit ağırlık verilerek yapılan uyumlaştırma sonucunda değerleme konusu taşınmazların belirtilen tarihler için tahmin ve takdir edilen nihai değerleri yukarıdaki tabloda özetlenmiştir

8. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

8.1. Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklaması

Değerleme çalışmasında Sermaye Piyasası Kurumunun Değerleme Standartları ile ilgili tebliği kapsamında UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.1'e göre belirtilen üç değerleme yaklaşımından taşınmazın değerine uygun olan yöntemlerden **"Maliyet Yaklaşımı"** ve **"Pazar Yaklaşımı"** kullanılmıştır. Bu iki analizden elde edilen değerler birbirine çok yakın olduğundan her iki değere eşit ağırlık verilerek ortalama alınmış ve nihai değer takdir edilmiştir.

Tablo. 27 Uyumlaştırma Tablosu

	Pazar Yaklaşımı, TL	Maliyet Yaklaşımı, TL	Uyumlaştırılmış Değer, TL
YASAL DURUM	**153.000.000**	**154.000.000**	**153.000.000**
MEVCUT DURUM	**167.000.000**	**166.000.000**	**167.000.000**

"Pazar Yaklaşımı" lehinde yapılan uyumlaştırma sonucunda değerleme konusu taşınmazların toplam yasal pazar değeri **153.000.000.-TL** ve mevcut pazar değeri **167.000.000.-TL** olarak belirlenmiştir.

8.2. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu Nevşehir İli, Avanos İlçesi, Bahçelievler Mahallesi, 1501 Ada 2 Parsel üzerinde yer alan yapının inşaatı tamamlanmıştır.

Parsel üzerinde yer alan taşınmazın ruhsat ve iskan belgesi düzenlenmiş olup, Fiili kullanımı Ticari Bina olan taşınmazın ilgili belediyeden mevcut işletme için gerekli izinleri aldığı görülmüştür.

8.3. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.

8.4. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün/Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların Gayrimenkul Yatırım Fonu Portföyüne Alınmasının Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Analizi

Değerleme raporunun 4.6. başlığında değerlemesi yapılan gayrimenkulün bağlı hak için mevzuat gereği alınmış olan izin ve belgeler ile ilgili ve 4.7. başlığında tapu kayıtlarında devrine ilişkin bir sınırlama olup olmadığı konusunda detaylı bilgiler verilmiştir.

Değerleme konusu Nevşehir İli, Avanos İlçesi, Bahçelievler Mahallesi, 1501 Ada 2 Parsel üzerinde yer alan yapının inşaatı tamamlanmıştır.

Parsel üzerinde yer alan taşınmazın ruhsat ve iskan belgesi düzenlenmiş olup, Fiili kullanımı Ticari Bina olan taşınmazın ilgili belediyeden mevcut işletme için gerekli izinleri aldığı görülmüştür.

9. SONUÇ

4.14. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme konusu taşınmazın konumu, çevre özellikleri, kullanım amacı, alanı, çevredeki emsaller, iç mekan özellikleri, donanımları, yapı kalitesi, imar hakkı, bulunduğu bölgenin tercih edilirliği gibi özellikler değerleme çalışmasında göz önünde bulundurulmuştur.

4.15. Nihai Değer Takdiri

Tüm bu bilgiler dahilinde konu taşınmazın belirlenen sigortaya esas değerleri ve peşin satış fiyatları esas alınarak Türk Lirası üzerinden takdir edilen nihai Pazar değerleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

Tablo. 28 Nihai Değer Tablosu

Konu Taşınmazlar	Toplam Arsa Yüzölçümü, m^2	Toplam Brüt Kapalı Alan, m^2	K.D.V Hariç Satış Değeri, TL	%20 K.D.V Dahil Satış Değeri, TL	Sigorta Değeri, TL	%20 KDV Dahil Yapı Değeri, TL
Nevşehir İli, Avanos İlçesi, Bahçelievler Mahallesi dahilinde yer alan, 1501 Ada, 2 Parsel Üzerinde Yer Alan Yapı Güncel Yasal Durum Değeri	5.747,17	3.479,00	**153.000.000**	**183.600.000**	**43.313.550**	**78.277.500**
Nevşehir İli, Avanos İlçesi, Bahçelievler Mahallesi dahilinde yer alan, 1501 Ada, 2 Parsel Üzerinde Yer Alan Yapı Güncel Mevcut Durum Değeri	5.747,17	3.945,00	**167.000.000**	**200.400.000**	**49.115.250**	**88.650.000**

Tablo. 29 Nihai Değer Tablosu – Geçmişe Yönelik Değerleme Çalışması

Konu Taşınmazlar	Değerleme Tarihi	Yasal Kapalı Brüt Alan, m^2	Mevcut Kapalı Brüt Alan, m^2	Yasal Durum Değeri, TL	Mevcut Durum Değeri, TL
Nevşehir İli, Avanos İlçesi, Bahçelievler Mahallesi dahilinde yer alan, 1501 Ada, 2 Parsel Üzerinde Yer Alan Yapı Geçmiş Dönem Yasal ve Mevcut Durum Değeri	31.12.2022	3.479	3.940,00	**93.000.000**	**103.000.000**
	31.12.2021			**67.500.000**	**74.500.000**
	31.12.2020			**42.000.000**	**46.000.000**

Sonuç olarak;

Nevşehir İli, Avanos İlçesi, Bahçelievler Mahallesi dahilinde yer alan, 1501 Ada 2 Parselde kayıtlı taşınmazın **toplam yasal durum pazar değeri K.D.V. Hariç 153.000.000.-TL (YüzelliüçmilyonTürkLirası)** olarak **ve mevcut durum pazar değeri K.D.V. Hariç 167.000.000.-TL (YüzaltmışyedimilyonTürkLirası)** olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	Denetmen- Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı

Onur YILMAZ İnşaat Mühendisi	Onur ALKAN Harita Müh.	Tayfun ÖZPAK Mimar
408658	406562	400129

10. RAPOR EKLERİ

10.1. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlar için şirketimizce daha önce SPK kapsamında herhangi bir değerleme raporu düzenlenmemiştir.

Daha önceki raporumuz/raporlarımızın;					
Rapor Tarihi		Rapor No		Değerleme Tarihi	
Raporu Hazırlayan		Raporu Kontrol Eden		Sorumlu Değerleme Uzmanı	
Adı Soyadı		Adı Soyadı		Adı Soyadı	
SPK Lisans No		SPK Lisans No		SPK Lisans No	
Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin bilgiler ve değerlemeyi oluşturulmak için kullandığını çalışmanın kapsamı hakkında bilgi					
Ada		Blok		B. Bölüm no	
Parsel		Kat		Seviyesi	
Çalışmanın Kapsamı					
Raporu imzalamaya yetkili kişinin sonuç cümlesi ve nihai değer takdiri					

10.2. DİĞER EKLER

MAHAL FOTOĞRAFLARI













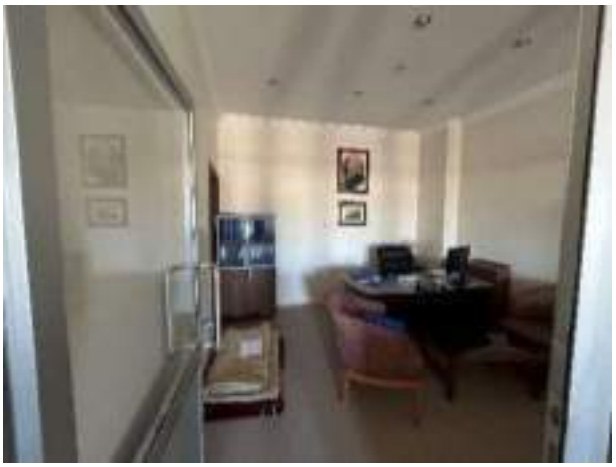














Avrupa Gayrimenkul **D**eğerleme ve **D**anışmanlık **A**.**Ş**.
Bayar Cad. Sıtmapınar Sokak No:17 D:11 Kozyatağı/İstanbul
avrupa@**addas**.com.tr - Tel:0216 464 60 40 - Faks:0216 464 60 39 - www.**addas**.com.tr













ADRES KODU, DİĞER

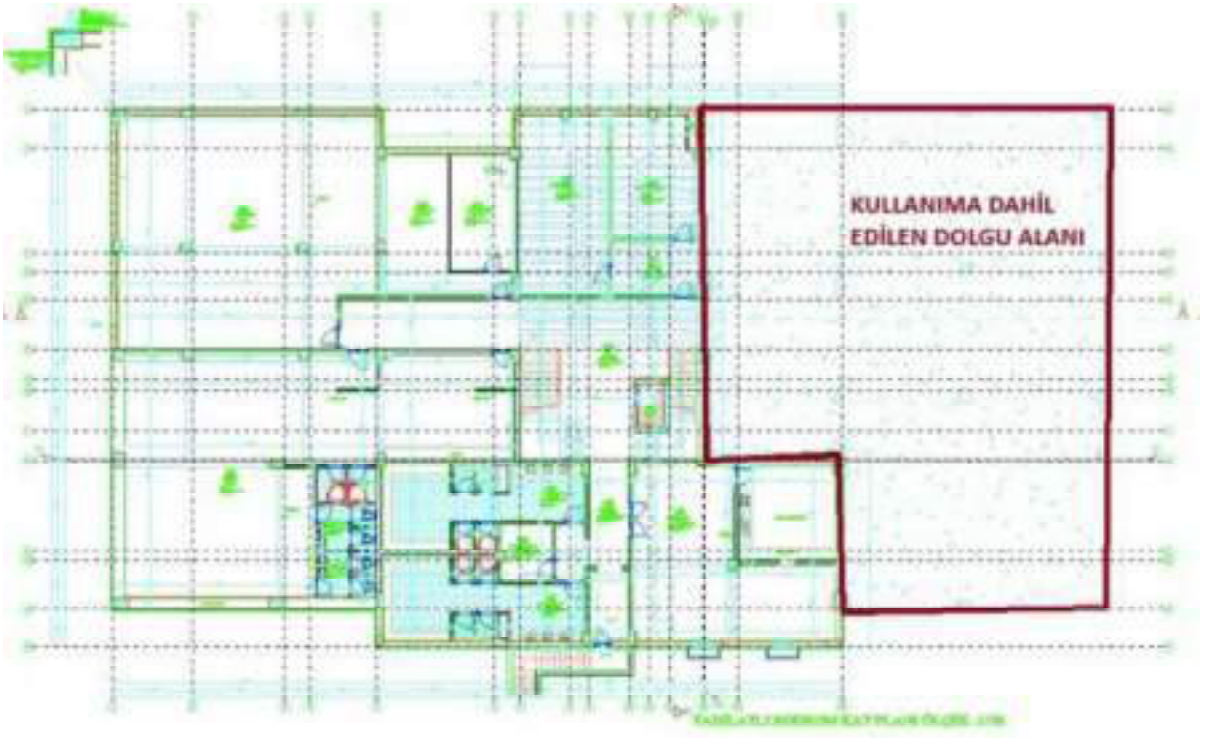


PROJE


M.E.N YAPI MİMARLIK
MEHMET SOYAL


NEVŞEHİR-KAYSERİ KARAYOLU
NEVŞEHİR
VAZİYET PLANI ÖLÇEK :1/500


YAN YOL
YOL
YERLEŞİM PLANI ÖLÇEK :1/500


KULLANIMA DAHİL
EDİLEN DOLGU ALANI







RUHSAT

YAPI RUHSATI

AVANOS BELEDİYESİ

05.05.2012

2008

90

1581

3

AVANOS TAPU MÜDÜRLÜĞÜ

Mehmet Şekinoğulları
İnş.Tes.Tar.San.ve Tic.Ltd.Şti.

Mustafa Erkan NİSAT

BODRUM	1	838,00	
ZEMİN KAT	1	1300,00	
1.KAT	1	1340,00	
TOPLAM	3	3478,00	

1300,00

3479,00

3

2

1

0,20

3

8

560,68-TL

YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER


YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Yapı Sahibinin

Yapı Müteahhidinin

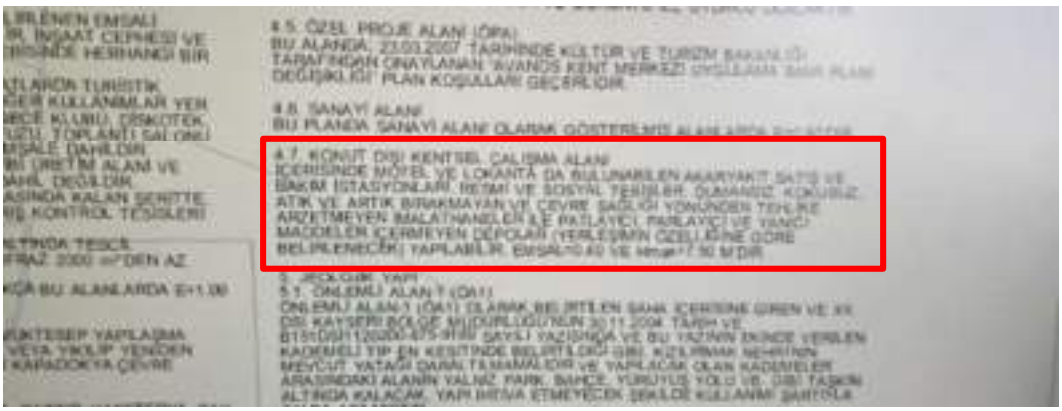
Şantiye Şefinin

Belge Düzenlenen Konuma İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

Yapının Teknik Özellikleri

İMAR DURUMU


4.5. ÖZEL PROJE ALANI (ÖPA)
BU ALANDA, 23.03.2007 TARİHİNDE KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
TARAFINDAN ONAYLANAN 'AVANOS KENT MERKEZİ UYGULAMA
DEĞİŞİKLİĞİ' PLAN KOŞULLARI GEÇERLİDİR.

4.6. SANAYİ ALANI
BU PLANDA SANAYİ ALANI OLARAK GÖSTERİLMİŞ ALANLARDA

4.7. KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANI
İÇERİSİNDE MOTEL VE LOKANTA DA BULUNABİLEN AKARYAKIT SATIŞ VE
BAKIM İSTASYONLARI, RESMİ VE SOSYAL TESİSLER, DUMANSIZ, KOKUSUZ,
ATIK VE ARTIK BIRAKMAYAN VE ÇEVRE SAĞLIĞI YÖNÜNDEN TEHLİKE
ARZETMEYEN İMALATHANELER İLE PATLAYICI, PARLAYICI VE YANICI
MADDELER İÇERMEYEN DEPOLAR (YERLEŞİMİN ÖZELLİĞİNE GÖRE
BELİRLENECEK) YAPILABİLİR. EMSALİ 0.40 VE Hmax=7.50 M'DİR.

5. JEOLOJİK YAPI
5.1. ÖNLEMLİ ALAN 1 (ÖA1)
ÖNLEMLİ ALAN 1 (ÖA1) OLARAK BELİRTİLEN SAHA İÇERİSİNE GİREN VE XX
DSİ KAYSERİ BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 30.11.2006 TARİH VE
B15100/112620/0-675-9189 SAYILI YAZISINDA VE BU YAZININ EKİNDE VERİLEN
KADEMELİ TİP EN KESİTİNDE BELİRTİLEN GİBİ, KİZİLIRMAK NEHRİNİN
MEVCUT YATAĞI DAHİLİNDE MAMALDİR VE YAPILACAK OLAN KADEMELER
ARASINDAKİ ALANIN YALNIZ, PARK, BAHÇE, YÜRÜYÜŞ YOLU VE, DİĞ TAŞKIN
ALTINDA KALACAK, YAPI İNŞAA ETMEYECEK ŞEKİLDE KULLANIMI SAĞLANIR.


KONUT DIŞI KENTSEL
ÇALIŞMA ALANI
PARK


ÜA
T
12
12
12
12

TAPU KAYIT BELGESİ

BU BELGE TOPLAM 5 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 7-3-2024-10:40

webtapu

Kaydı Oluşturan: ONUR YILMAZ (Avrupa Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.)

Makbuz No:	Dekont No:	Başvuru No:
062624029696	20240027670319591	2969

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Ana/Taşınmaz	Ada/Parsel:	1501/2
Taşınmaz Kimlik No:	100101209	AT Yüzölçümü(m2):	5747.17
İl/İlçe:	NEVŞEHİR/AVANOS	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Avanos	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	BAHÇELİEVLER Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	Dere	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	57/5569	Arsa Pay/Payda	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	3 Katlı Betonarme Mağaza Ve Arsası

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
430074921	(SN:7765498) BİZ HALICILIK KUYUMCULUK SEYAHAT ACENTECİLİĞİ TURİZM PAZARLAMA SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ	-	1/1	5747.17	5747.17	3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi	-

1 / 5

	V					Gereği Yüz Ölçüm ve Cins Değişikliği İşlemleri 21-05-2018 2871	

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:152) DENİZBANK A.Ş. VKN:2920084496	Evet	10000000.00 TL	%60	1/0	F.B.K.	Avanos - 27-06-2016 14:36 - 2731

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Avanos - BAHÇELİEVLER Mah. - (Aktif) - 1501 Ada - 2 Parsel	1/1	(SN:7765498) BİZ HALICILIK KUYUMCULUK SEYAHAT ACENTECİLİĞİ TURİZM PAZARLAMA SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ V	10000000.00 TL	Avanos - 27-06-2016 14:36 - 2731	-

2 / 5

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:152) DENİZBANK A.Ş. VKN:2920084496	Evet	10000000.00 TL	%60	2/0	F.B.K.	Avanos - 11-07-2016 15:18 - 2859

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Avanos - BAHÇELİEVLER Mah. - (Aktif) - 1501 Ada - 2 Parsel	1/1	(SN:7765498) BİZ HALICILIK KUYUMCULUK SEYAHAT ACENTECİLİĞİ TURİZM PAZARLAMA SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ V	10000000.00 TL	Avanos - 11-07-2016 15:18 - 2859	-

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:152) DENİZBANK A.Ş. VKN:2920084496	Evet	3000000.00 EUR	%18 Akdi	3/0	F.B.K.	Beşiktaş - 22-03-2023 16:02 - 4755

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Avanos - BAHÇELİEVLER Mah. - (Aktif) - 1501 Ada - 2 Parsel	1/1	(SN:7765498) BİZ HALICILIK KUYUMCULUK SEYAHAT ACENTECİLİĞİ TURİZM PAZARLAMA SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ V	3000000.00 EUR	Beşiktaş - 22-03-2023 16:02 - 4755	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (https://webtapu.tkgm.gov.tr adresinden) **A1wKEMuNN7** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

LİSANS BELGELERİ



TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

No : 400129

Tarih : 17.07.2009

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Tayfun ÖZPAK

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Turgut TÜRKÖZ
GENEL SEKRETER

Muslum DEMİRBİLEK
BİRLİK BAŞKANI

T.C.
BEYOĞLU 38.NOTERİ
SERPİL BİÇİCİ

№ 12121
19 Ekim 2017

Tarih : 13.03.2017 No : 406562

SURET

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

Onur ALKAN

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR

İŞBU FOTOKOPİ İLGİLİSİ TARAFINDAN DAİREYE İBRAZ EDİLİP VE BİR NÜSHASI DOSYAMIZDA MUHAFAZA ALTINA ALINDIKTAN SONRA GETİRENE GERİ VERİLEN ASLINA UYGUN OLDUĞUNU ONAYLARIM.

BEYOĞLU 38. NOTERİ
SERPİL BİÇİCİ
DERYA KARASU

Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 07.02.2018 No : 408658

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

Onur YILMAZ

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR

ONUR YILMAZ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Nevşehir İli/Avanos İlçesi/Bahçelievler Mahallesi

1501 Ada 2 Parsel

2024_M_0054/ 02.04.2024

AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE
DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ©

ŞUBAT 2024

İÇİNDEKİLER

1. RAPOR BİLGİLERİ ... 2
2. DEĞERLEME TEKNİKLERİ ... 3
2.1. Fiyat, Maliyet ve Değer ... 3
2.2. Pazar ve Pazar Dışı Esaslı Değer ... 3
2.2.1. Pazar Yaklaşımı ... 3
2.2.2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı ... 3
2.2.3. Maliyet Yaklaşımı ... 4
3. SEKTÖR ANALİZİ ... 4
3.1. Temel Ekonomik ve Demografik Veriler ... 4
3.1. Gayrimenkul Pazarı ... 11
3.2. Konut Pazarı ... 13
3.2. Nevşehir İli ... 15
4. GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI ve İNCELEMELER ... 16
4.1. Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler ... 16
4.2. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri ... 16
4.3. Gayrimenkulün Son Üç Yılık Dönemde Gerçekleşen Mülkiyet Değişiklikleri ... 16
4.4. Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler ... 16
4.6. Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler ... 17
4.7. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarında Devrine İlişkin Bir Sınırlama Olup Olmadığı ... 17
4.8. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi ... 17
4.9. Değerlemesi Yapılan Projeler ile İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi Vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul ile İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi ... 17
4.11. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 inci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi ... 17
4.12. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler Vb.) İlişkin Bilgiler ... 17
4.13. Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi ... 17
5.1. Konum ve Ulaşım Özellikleri ... 18
5.3. Bağımsız Bölümün Özellikleri ... 20
6. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER ... 20
6.1. Değere Etki Eden Faktörler ... 20
6.2. En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi ... 20
6.3. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri ... 21
6.3.1. Pazar Yaklaşımı ... 21
6.3.2. Maliyet Yaklaşımı ... 25
6.3.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı ... 26
7. GEÇMİŞ DÖNEME AİT DEĞERLEME HESAPLARI ... 26
7.1. Pazar Yaklaşımı ... 26
7.2. Maliyet Yaklaşımı ... 28
7.3. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ... 29
8. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ... 30
8.1. Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklaması ... 30
8.2. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş ... 30
8.3. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri ... 30
8.4. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün/Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların Gayrimenkul Yatırım Fonu Portföyüne Alınmasının Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Analizi ... 30
9. SONUÇ ... 30
4.14. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi ... 30
4.15. Nihai Değer Takdiri ... 31
10. RAPOR EKLERİ ... 33
10.1. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler ... 33
10.2. DİĞER EKLER ... 33

UYGUNLUK BEYANI

- Raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının sahip olduğu tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının değerleme konusu mülkle herhangi bir ilgisi yoktur.
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkuller veya ilgili taraflarla alakalı hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının ücreti raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları, mesleki eğitim şartlarını haizdir.
- Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının değerlemesi yapılan mülkün/çalışmanın yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları, bölgeyi kişisel olarak denetlemiştir.
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
- İş bu rapor Bağımsız Denetim Kuruluşu için Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında hazırlanmış olup, SPK işlemlerinde kullanılamaz
- Değerleme konusu taşınmaz(lar) 29.02.2024 tarihinde incelenmiştir.
- Bu rapor Sorumlu Değerleme Uzmanlarından Tayfun ÖZPAK yönetiminde ve Değerleme Uzmanı Onur ALKAN kontrolünde Değerleme Uzmanı Onur YILMAZ tarafından hazırlanmıştır.

1. RAPOR BİLGİLERİ

Dayanak Sözleşmesi Tarih/No	:	18.12.2023/VT230856
Değerleme Tarihi	:	29.02.2024
Rapor Tarihi	:	02.04.2024
Rapor Numarası	:	2024_M_0054
Raporun S.P.K. Düzenlemesi Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanmasına Yönelik Açıklama	:	Bu rapor; Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında hazırlanmamış olup, Bağımsız Denetim Kuruluşu için Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında hazırlanmıştır. SPK işlemlerinde kullanılamaz gayrimenkul değerleme raporudur.
Değerlemenin Kapsamı ve Amacı	:	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıtta bulunan gayrimenkulün değerleme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa değeri tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
Raporda Yer Alması Gereken Asgari Bilgiler	:	Yetkili kurumlarda ulaşılan resmi bilgiler doğrultusunda asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.
Değerleme Raporunu Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	:	Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir unsura rastlanmamıştır.
Müşteri Firmanın Talebi ve Getirilen Kısıtlamalar	:	Nevşehir İli, Avanos İlçesi, Bahçelievler Mahallesi, Dere Mevki dahilinde yer alan, 1501 Ada 2 Parsel numaralı taşınmazın 31.12.2023 tarihli güncel durum ve 30.09.2023, 31.12.2022, 31.12.2021 ve 31.12.2020 tarihlerindeki pazar değer tespiti olup müşteri firma tarafından herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.
Kullanılan Değerleme Yöntemleri	:	Değer takdirinde "Pazar Yaklaşımı" ve "Maliyet Yaklaşımı" kullanılmıştır. Bu yöntemler ile ulaşılan değerler uyumlaştırılarak nihai değer takdir edilmiştir.
Takdir Edilen Toplam Pazar Değeri	:	**Yasal Değer: 153.000.000.-TL (K.D.V. Hariç)** **Mevcut Değer: 167.000.000.-TL (K.D.V. Hariç)**
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler		Söz konusu taşınmaz için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde rapor düzenlenmemiştir.
Müşteri Firma Ünvanı	:	DORAK HOLDİNG / BİZ HALI
Müşteri Firma Adresi	:	19 Mayıs Mahallesi, Büyükdere Cd. Beytem Plaza No:20 Kat:1, D:1, 34360, Şişli/İSTANBUL
Şirketin Unvanı	:	Avrupa Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Şirketin Adresi	:	Bayar Caddesi, Sıtmapınar Sokak, No:17, D:11, Kozyatağı/İstanbul
Raporu Hazırlayanlar	:	Onur YILMAZ (Gayrimenkul Değerleme Uzmanı) Onur ALKAN (Denetmen-Gayrimenkul Değerleme Uzmanı) Tayfun ÖZPAK (Sorumlu Değerleme Uzmanı)

2. DEĞERLEME TEKNİKLERİ

Değerleme, bir varlığın Pazar Değeri veya Pazar Değeri dışındaki esaslara göre yapılır. Pazar, fiyat, maliyet ve değer kavramları, tüm değerlemelerin temelinde yer almaktadır. Değerleme açısından eşdeğer bir öneme sahip olan bir diğer unsursa, değerleme sonuçlarına nasıl ulaşıldığının anlaşılabilir şekilde ifade edilmesidir.

2.1. Fiyat, Maliyet ve Değer

Fiyat, bir mal için istenen, teklif edilen veya ödenen meblağdır. Ödenen fiyat, arz ile talebin kesiştiği noktayı temsil eder. Değer ise satın alınmak üzere pazara sunulan bir mal veya hizmet için alıcı ve satıcının anlaşabilecekleri olası fiyat anlamına gelmektedir.

Üretimle ilişkili bir kavram olan Maliyet, el değiştirme işleminden farklı olarak, bir emtia, mal veya hizmeti yaratmak veya üretmek için gerekli olan tutar şeklinde tanımlanır.

Değer, gerçek değil, mal veya hizmetin belirli bir zaman zarfında satışı veya değiş tokuşu ile ilişkiliyken, maliyet, mal veya hizmetin üretim masrafları için ödenmesi olası bir fiyatın takdiridir.

Mülkün sahipleri, yatırımcıları, sigortacıları, kıymet takdiri yapanlar, derecelendirme görevlileri, tasfiye memurları veya kayyumları ya da normalin üstünde istekli veya özel alıcıları, rasyonel açıdan eşit ve geçerli sebeplerle aynı mülke farklı değerler atfedebilirler.

2.2. Pazar ve Pazar Dışı Esaslı Değer

En temel seviyede, değer, herhangi bir ürün, hizmet veya mal ile ilişkili dört etkenin birbirleriyle olan ilişkisine göre oluşturulur ve sürdürülür. Bu faktörler, fayda, kıtlık, istek ve satın alma gücüdür.

- Pazar Değeri, mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerleme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.
- Pazar Değeri, mülkün satış veya satın alma maliyetleri veya herhangi bir verginin mahsubu göz önüne alınmaksızın tahmin edilen değeridir.
- Pazar Değeri'ni tahmin etmek için Değerleme Uzmanı ilk olarak en verimli ve en iyi kullanımı veya en olası kullanımı tespit etmelidir. Bu kullanım, pazardaki bulgulara göre mülkün mevcut kullanımı olabileceği gibi başka alternatif kullanımlar da olabilir.

Pazar Değerini tahmin etmek için en sık uygulanan yaklaşımlar içinde, Pazar Yaklaşımı, indirgenmiş nakit analizini de içeren Gelir İndirgeme Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı yer almaktadır.

2.2.1. Pazar Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve piyasa verilerini dikkate alarak karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla ya da istenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınarak karşılaştırılır.

2.2.2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Bu yaklaşımda, değerlemesi yapılan mülke ait gelir ve harcama verileri dikkate alınarak indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapılır. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir) ve değer ile ilişkilidir. Bu işlemde, Hasıla veya İskonto Oranı ya da her ikisi de dikkate alınır. İkame prensibinde ise belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışı ile değere ulaşılacağı kabul edilir.

2.2.3. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımında, mülkün satın alınması yerine, mülkün aynısının veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkün inşa edebileceği olasılığı dikkate alınır. Uygulamada, tahmin edilen değer, yenisinin maliyetinin değerlemesi yapılan mülk için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için amortismanı da içerir.

Sonuç olarak;

Tüm Pazar Değeri ölçüm yöntemleri, teknikleri ve prosedürleri, piyasadan elde edilen kriterler esas alınıp, doğru bir şekilde uygulanması ile ortak bir Pazar Değeri tanımını oluştururlar.

- Emsal karşılaştırmaları veya diğer pazar karşılaştırmaları, pazardaki gözlemlerden kaynaklanmalıdır.
- İndirgenmiş nakit analizini de içeren gelir indirgeme yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadan elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır.
- İnşaat maliyetleri ve amortisman, maliyetler ve birikmiş amortismanın piyasa esaslı tahminleri üzerinden yapılan bir analiz ile tespit edilmelidir.

Mülkün, normalde piyasada hangi şekilde işlem göreceği, Pazar Değerinin tahmini için hangi yaklaşım veya prosedürlerin kullanılabileceğini belirler. Piyasa bilgilerine dayandığında bu yaklaşımların her biri, karşılaştırmalı bir yaklaşımdır. Her bir değerleme durumunda, bir veya daha fazla sayıda yöntem genellikle piyasadaki faaliyetleri en iyi temsil eden yöntemdir.

Değerleme Uzmanı, Pazar Değerinin tespiti için tüm yöntemleri dikkate alarak hangi yöntem yâda yöntemlerin uygun olduğunu tespit edecektir.

3. SEKTÖR ANALİZİ

3.1. Temel Ekonomik ve Demografik Veriler

Dünya ekonomisinde 2023 ilk çeyreği finansal belirsizliklerin arttığı bir dönem olarak geride kalmıştır. Mart ayının ortasında ABD'de Silicon Valley Bank ve İsviçre'de Credit Suisse merkezli yaşanan sorunlar bankacılık sistemine yönelik endişeleri artırmış, ancak düzenleyici kurumlar ve merkez bankalarının aldığı likidite artırıcı tedbirlerle bu kaygılar kısmen hafifletilmiştir. Küresel bankacılık sistemindeki gelişmeler henüz reel ekonomik aktiviteye yansımazken, merkez bankalarının faiz artışlarıyla beraber finansal koşullarda sıkılaşma yaratma riski devam etmektedir. 2023'ün ilk çeyreğinde Çin'in yeniden açılmasıyla ekonomik aktiviteye dair beklentiler pozitif yönlü güncellenirken, küresel aktivitede, özellikle gelişmiş ülkelerde, imalat-hizmet ayrışması gözlenmektedir. 2022 yılı dördüncü çeyrek gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) dış talepteki ivme kaybına rağmen iç talebin katkısıyla büyümüştür. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH çeyreklik bazda %0,9 artarken, yıllıklandırılmış GSYH büyümesi %3,5 seviyesinde gerçekleşmiştir. Böylece 2022 yılı büyüme oranı %5,6 olmuştur. 2023 yılı ilk çeyreğine Türkiye ekonomisi bir önceki yıldan kalan büyüme dinamikleriyle dirençli bir giriş yapmıştır. Fakat Şubat başında meydana gelen ve birçok ili etkileyen depremlerin doğrudan ve dolaylı etkileriyle kısa vadeli büyüme görünümü üzerindeki aşağı yönlü risklerin arttığı düşünülmektedir. Bununla birlikte, hükümetin alacağı para ve maliye politikası tedbirlerinin orta vadede büyümedeki kayıpları kısmen sınırlayabileceği değerlendirilmektedir. Öte yandan, imalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) ilk çeyrek sonu itibarıyla 50,9 ile genişleme bölgesine çıkarken, kapasite kullanım oranında sınırlı gerileme görülmektedir. Güven endeksleri imalat sanayi dışında gerilerken, bankacılık sektörü kredi hacmi ve harcamalara dair diğer göstergeler iç talepteki yavaşlamanın sınırlı kaldığına işaret etmektedir. İlk çeyrekte dış dengede bozulma sürmüştür. Ticaret Bakanlığı öncü verilerine göre, 2023 Ocak-Mart döneminde ihracat 2022'nin aynı dönemine kıyasla %2,5 artarken, emtia fiyatlarındaki gerilemeye rağmen ithalattaki artış %11,4 seviyesine ulaşmıştır. Dış ticaret açığı 2022'nin aynı dönemindeki 26,5 milyar dolardan 34,9 milyar dolara yükselmiştir. Yılın

ilk iki ayında cari işlemler açığı 12,2 milyar dolardan 18,8 milyar dolar seviyesine yükselmiştir. Altın ve enerji hariç cari fazla ise 2022 Ocak-Şubat dönemindeki 3,7 milyar dolardan 2023'ün aynı döneminde 3,3 milyar dolar seviyesine gerilemiştir. Enerji fiyatlarındaki gerilemeler ve baz etkisiyle enflasyonda düşüş devam etmektedir. 2022 sonunda %64,3 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Mart ayında %50,5'e inmiştir. 2022 sonunda %97,7 olan genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu Mart'ta %62,5'e gerilerken, imalat sanayi ÜFE yıllık enflasyonu %78,7'den %55,2'ye gelmiştir. Mart ayı verileri üretici enflasyonundaki ve maliyet unsurlarındaki hızlı iyileşmenin sürmesine karşın gıdada ve hizmetlerde fiyat artışları ile çekirdek momentum göstergelerindeki direnci teyit etmiştir. Şubat ayında haftalık repo faizini %9,00'dan %8,50'ye indiren TCMB Mart ayında her bir değişikliğe gitmemiştir. Son iki toplantının karar metninde TCMB para politikası duruşunun fiyat istikrarı ve finansal istikrarı koruyarak deprem sonrası gerekli toparlanmayı desteklemek için yeterli olduğu görüşünün altını çizmektedir.

Tablo. 1 Doğrudan Yabancı Yatırımlar (Milyon Dolar)



Sanayi Bakanlığı 2023 Ocak-Şubat verisidir.

Kaynak: Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2023 1. Çeyrek Raporu – GYODER

2023 yılı 1.Çeyrek verileri bir önceki yılın aynı dönemine göre ilk defa satılan konutlar %11,15 azalarak 83 bin 907 adet oldu. İkinci el konut satışları da %11,66 azalarak 199 bin 308 adet olarak gerçekleşti. 2023 yılı 1.çeyreğinde toplam konut satışları içerisinde ipotekli konut satışlarının payı %20,8 olarak gerçekleşti. 2022 yılı toplamında bu oran %18,9 olarak ölçülmüştü. 2023 1. çeyreğinde toplam 283 bin 215 adet konut satışı gerçekleşmiştir. Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %11,51 oranında azalış olmuştur.

Tablo. 2 GSYH Değerleri

YIL	GSYH (milyon TL)	KİŞİ BAŞI GELİR (TL)	GSYH (milyon USD)	KİŞİ BAŞI GELİR (USD)	BÜYÜME (%)*	YIL İÇİ ORT.KUR (USD/TL)
2017	3.133.704	39.019	852.618	10.696	7,5	3,68
2018	3.758.773	46.167	797.124	9.792	3,00	4,72
2019	4.317.787	52.316	760.355	9.213	0,90	5,68
2020	5.048.220	60.537	717.092	8.599	1,90	7,04
2021	7.248.789	85.672	807.109	9.539	11,40	8,98
2022	15.006.574	176.589	905.501	10.655	5,60	16,57
2023*	4.631.792	54.313	245.464	2.878	4,00	18,87

Kaynak: TÜİK,

2. Çeyrek sonu verisidir.

****Zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)***

GSYH 2023 yılı birinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %4,0 artmıştır.

Grafik 1. Yıllık Enflasyon

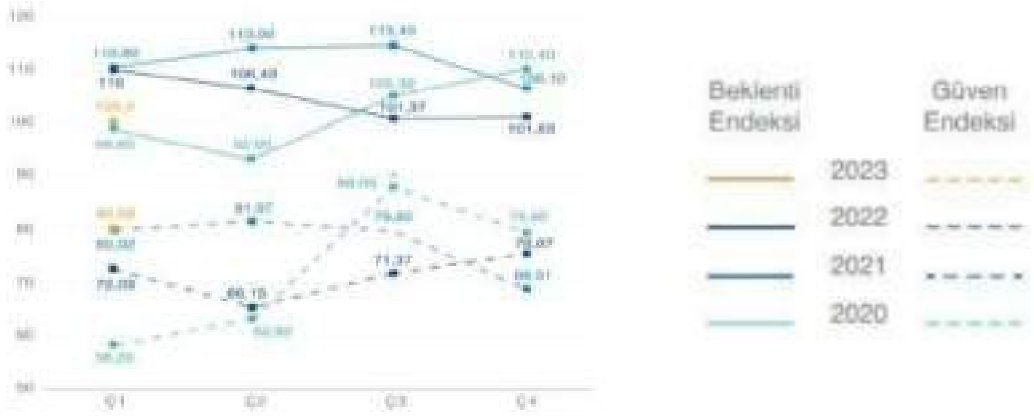


Kaynak: TÜİK

(Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim)

Tüketici fiyat Endeksi'nde (TÜFE) 2023 yılı Mart ayında bir önceki aya göre %2,29, bir önceki yılın Aralık ayına göre %12,52, bir önceki yılın aynı ayına göre %50,51 ve on iki aylık ortalamalara göre %70,20 olarak gerçekleşmiştir.

Grafik 2. Reel Kesim Beklenti Endeksi ve Tüketici Güven Endeksi



Kaynak: Tuik 2023 3. çeyrek

2023 3. Çeyrek verilerine göre Beklenti Endeksi geçen senenin aynı dönemine göre %11,8 azalış ile 101,37 değerine, Güven Endeksi ise geçen yılın aynı dönemine göre %11 azalış ile 71,37 değerine gelmiştir.

Türkiye'de Büyüme Oranları

TUİK verilerine göre, GSYH 2023 yılı birinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %4,0 artmıştır.

GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2023 yılı birinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; hizmetler %12,4, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %12,0, finans ve sigorta faaliyetleri %11,2, bilgi ve iletişim faaliyetleri %8,1, diğer hizmet faaliyetleri %7,8, inşaat %5,1, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %3,6 ve gayrimenkul faaliyetleri %1,4 artmıştır. Tarım sektörü %3,8, sanayi ise %0,7 azalmıştır.

Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre %0,3 arttı. Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2023 yılı birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %3,8 artmıştır.

TÜİK verilerine göre;

Tablo. 3 Gayrisafi Yurtiçi Hasıla Sonuçları, I. Çeyrek: Ocak-Mart, 2023

YIL	ÇEYREK	GSYH Cari fiyatlarla (Milyon TL)	GSYH Cari fiyatlarla (Milyon $)	GSYH Zincirlenmiş hacim endeksi (2009=100)	GSYH Değişim Oranı (%)
2021	**Yıllık**	**7.248.789**	**807.106**	**199,7**	**11,4**
	I	1.395.931	189.364	173,4	7,5
	II	1.592.926	190.006	187,1	22,2
	III	1.931.231	227.406	214,7	7,9
	IV	2.328.700	200.330	223,5	9,6
2022	**Yıllık**	**15.006.574**	**905.501**	**210,8**	**5,6**
	I	2.511.885	180.920	186,6	7,6
	II	3.428.260	219.943	201,8	7,8
	III	4.265.712	241.968	223,4	4
	IV	4.800.717	262.669	231,3	3,5
2023	I	4.631.792	245.464	194,2	4,0

Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2023 yılının birinci çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %84,4 artarak 4 trilyon 631 milyar 792 milyon TL oldu. GSYH'nin birinci çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 245 milyar 464 milyon olarak gerçekleşmiştir.

Yerleşik hanehalklarının nihai tüketim harcamaları 2023 yılının birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %16,2 artmıştır. Devletin nihai tüketim harcamaları %5,3, gayrisafi sabit sermaye oluşumu ise %4,9 artmıştır.

Mal ve hizmet ithalatı, 2023 yılının birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %14,4 artarken ihracatı %0,3 azalmıştır.

**Kaynak: TÜİK*

Tablo. 4 Harcamalar Yöntemiyle GSYH Büyüme Hızları, 2022 ve 2021 I. Çeyrek Ocak-Mart 2023 (2009=100)

YIL	ÇEYREK	Yerleşik hanehalklarının nihai tüketim harcamaları (%)	Devletin nihai tüketim harcamaları (%)	Gayrisafi sabit sermaye oluşumu (%)	Mal ve hizmet ihracatı (%)	Mal ve hizmet ithalatı (%)
2022	I	20,9	4,5	4,5	14,4	2,2
	II	22,4	1,6	5,3	16,4	5,8
	III	20,4	4,7	4,8	12,4	11,9
	IV	16,1	9	2,6	-3,3	10,2
2023	I	16,2	5,3	4,9	-0,3	14,4

**Kaynak: TÜİK*

İşgücü ödemeleri, 2023 yılının birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %126,1 artmıştır. Net işletme artığı/karma gelir %48,7 artmıştır.

İşgücü ödemelerinin cari fiyatlarla Gayrisafi Katma Değer içerisindeki payı geçen yılın birinci çeyreğinde %31,1 iken, bu oran 2023 yılında %38,0 olmuştur. Net işletme artığı/karma gelirin payı ise geçen yılın birinci çeyreğinde %47,6 iken, 2023 yılı birinci çeyreğinde %38,2 olmuştur.

İşgücü ödemelerinin GSYH'ye oranla daha hızlı artmasının yanı sıra, Sosyal Sigortalar ve Genel Sağlık Sigortası Kanunu'nun Emeklilikte Yaşa Takılanlar (EYT) ile ilgili düzenlemelerinin yürürlüğe girmesiyle birlikte, kıdem tazminatı ödemelerinin önemli ölçüde artış göstermesi, işgücü ödemelerinin katma değer içerisindeki payını arttırmıştır. EYT düzenlemesinin etkisi hariç bırakıldığında, işgücü ödemelerinin Gayrisafi Katma Değer içerisindeki payının yaklaşık %33,5 olacağı tahmin edilmiştir.

İşgücü ödemeleri 2021 yılında bir önceki yıla göre %31,4 artarken, net işletme artığı/karma gelir %53,2 arttı. 2021 yılının dördüncü çeyreğinde ise işgücü ödemeleri bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %37,7 artarken, net işletme artığı/karma gelir %62,9 arttı.

İşgücü ödemelerinin cari fiyatlarla Gayrisafi Katma Değer içerisindeki payı geçen yıl %33,1 iken bu oran 2021 yılında %30,2 oldu. Net işletme artığı/karma gelirin payı ise %49,3'ten %52,6'ya yükseldi.

Tablo. 5 Gelir Yöntemiyle GSYH Bileşenlerinin Gayrisafi Katma Değer İçerisindeki Payları, I. Çeyrek Ocak - Mart 2023

YIL	ÇEYREK	İşgücü Ödemeleri (%)	Üretim üzerindeki net vergiler (%)	Sabit sermaye tüketimi (%)	Net işletme artığı/Karma gelir (%)
2021	Yıllık	31,74	52,00	43,71	53,39
	I	16,38	72,70	30,26	39,90
	II	36,47	49,00	39,14	76,76
	III	36,28	-6,70	42,46	38,12
	IV	37,99	102,40	59,87	62,37
2022	Yıllık	82,75	101,20	123,68	115,21
	I	59,47	48,10	96,53	87,32
	II	66,18	22,70	127,67	136,83
	III	96,11	329,80	147,25	128,87
	IV	103,34	97,50	120,39	104,93
2023	I	126,12	-46,70	97,72	48,66

Kaynak: TÜİK

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sonuçları, 2022

Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 599 bin 280 kişi artarak 85 milyon 279 bin 553 kişiye ulaşmıştır. Erkek nüfus 42 milyon 704 bin 112 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 575 bin 441 kişi olmuştur. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturmaktadır.

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre, ülkemizde ikamet eden yabancı nüfus(1) bir önceki yıla göre 31 bin 800 kişi artarak 1 milyon 823 bin 836 kişi olmuştur. Bu nüfusun %49,5'ini erkekler, %50,5'ini kadınlar oluşturmaktadır.

Yıllık nüfus artış hızı 2021 yılında binde 12,7 iken, 2022 yılında binde 7,1 olarak kaydedilmiştir.

Türkiye'de 2021 yılında %93,2 olan il ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı, 2022 yılında %93,4 oldu. Diğer yandan belde ve köylerde yaşayanların oranı %6,8'den %6,6'ya düşmüştür.

İstanbul'un nüfusu, bir önceki yıla göre 67 bin 51 kişi artarak 15 milyon 907 bin 951 kişi olmuştur. Türkiye nüfusunun %18,65'inin ikamet ettiği İstanbul'u, 5 milyon 782 bin 285 kişi ile Ankara, 4 milyon 462 bin 56 kişi ile İzmir, 3 milyon 194 bin 720 kişi ile Bursa ve 2 milyon 688 bin 4 kişi ile Antalya izlemektedir.

Bayburt, 84 bin 241 kişi ile en az nüfusa sahip olan il olmuştur. Bayburt'u, 84 bin 366 kişi ile Tunceli, 92 bin 481 kişi ile Ardahan, 144 bin 544 kişi ile Gümüşhane ve 147 bin 919 kişi ile Kilis takip etmektedir.

Türkiye'nin 2007 ve 2022 yılı nüfus piramitleri karşılaştırıldığında, doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaşın yükseldiği görülmüştür. Ortanca yaş, yeni doğan bebekten en yaşlıya kadar nüfusu oluşturan kişilerin yaşları küçükten büyüğe doğru sıralandığında ortada kalan kişinin yaşıdır. Ortanca yaş aynı zamanda nüfusun yaş yapısının yorumlanmasında kullanılan önemli göstergelerden birini oluşturmaktadır. Türkiye'de 2021 yılında

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Nevşehir İli/Avanos İlçesi/Bahçelievler Mahallesi

1468 Ada 14 Parsel ve 1468 Ada 6-7-8-9 Parseller

2023_M_0379/ 31.12.2023

AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE
DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ©

ARALIK 2023

İÇİNDEKİLER

1. RAPOR BİLGİLERİ **2**
2. DEĞERLEME TEKNİKLERİ **3**
2.1. Fiyat, Maliyet ve Değer 3
2.2. Pazar ve Pazar Dışı Esaslı Değer 3
2.2.1. Pazar Yaklaşımı 3
2.2.2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı 3
2.2.3. Maliyet Yaklaşımı 4
3. SEKTÖR ANALİZİ **4**
3.1. Temel Ekonomik ve Demografik Veriler 4
3.1. Gayrimenkul Pazarı 11
3.2. Konut Pazarı 13
3.2. Nevşehir İli 15
4. GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI ve İNCELEMELER **16**
4.1. Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler 16
4.2. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri 16
4.3. Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler 16
4.4. Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler 17
4.5. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarında Devrine İlişkin Bir Sınırlama Olup Olmadığı 17
4.6. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi 17
4.7. Değerlemesi Yapılan Projeler ile İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi Vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul ile İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi 17
4.8. Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkinAçıklama 17
4.9. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 inci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 17
4.10. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler Vb.) İlişkin Bilgiler 17
4.11. Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi 17
4.12. Konum ve Ulaşım Özellikleri 18
4.13. Bağımsız Bölümün Özellikleri 20
5. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER **20**
5.1. Değere Etki Eden Faktörler 21
5.2. En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi 21
5.3. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri 21
5.3.1. Pazar Yaklaşımı 21
5.3.2. Maliyet Yaklaşımı 25
5.3.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı 26
6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ **26**
6.1. Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklaması 26
6.2. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş 27
6.3. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri 27
6.4. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün/Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların Gayrimenkul Yatırım Fonu Portföyüne Alınmasının Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Analizi 27
7. SONUÇ **27**
7.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi 27
8. RAPOR EKLERİ **30**
8.1. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler 30
8.2. DİĞER EKLER 31

UYGUNLUK BEYANI

- Raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının sahip olduğu tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının değerleme konusu mülkle herhangi bir ilgisi yoktur.
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkuller veya ilgili taraflarla alakalı hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının ücreti raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları, mesleki eğitim şartlarını haizdir.
- Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının değerlemesi yapılan mülkün/çalışmanın yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları, bölgeyi kişisel olarak denetlemiştir.
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
- Çalışma iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak raporlanmıştır.
- Değerleme konusu taşınmaz(lar) 25.12.2023 tarihinde incelenmiştir.
- Bu rapor Sorumlu Değerleme Uzmanlarından Tayfun ÖZPAK yönetiminde ve Değerleme Uzmanı Onur ALKAN kontrolünde Değerleme Uzmanı Anıl TAŞDEMİR tarafından hazırlanmıştır.

1. RAPOR BİLGİLERİ

Dayanak Sözleşmesi Tarih/No	:	18.12.2023/VT230856
Değerleme Tarihi	:	25.12.2023
Rapor Tarihi	:	31.12.2023
Rapor Numarası	:	2023_M_0379
Raporun S.P.K. Düzenlemesi Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanmasına Yönelik Açıklama	:	Bu rapor; 31.08.2019 Tarih, 30874 sayılı Resmî Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3) 1.Madde, 2. Fıkrası uyarınca ve tebliğ eki olan "Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde, Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında hazırlanmış gayrimenkul değerleme raporudur.
Değerlemenin Kapsamı ve Amacı	:	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıtta bulunan gayrimenkulün değerleme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa değeri tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
Raporda Yer Alması Gereken Asgari Bilgiler	:	Yetkili kurumlarda ulaşılan resmi bilgiler doğrultusunda asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.
Değerleme Raporunu Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	:	Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir unsura rastlanmamıştır.
Müşteri Firmanın Talebi ve Getirilen Kısıtlamalar	:	Nevşehir İli, Avanos İlçesi, Yeni Mahallesi dahilinde yer alan, 1468 Ada 14 Parsel ve 1468 Ada 6-7-8 ve 9 nolu Parsel numaralı taşınmazların pazar değer tespiti olup müşteri firma tarafından herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.
Kullanılan Değerleme Yöntemleri	:	Değer takdirinde "Pazar Yaklaşımı" ve "Maliyet Yaklaşımı" kullanılmıştır. Bu yöntemler ile ulaşılan değerler uyumlaştırılarak nihai değer takdir edilmiştir.
Takdir Edilen Toplam Pazar Değeri	:	**-1468 ADA 14 PARSEL DENİZBANK A.Ş.** Yasal Değer: 23.500.000.-TL (K.D.V. Hariç) Mevcut Değer: 25.000.000.-TL (K.D.V. Hariç) **1468 ADA 6-7-8 ve 9 Nolu Parseller ATA TURİZM İŞLETMECİLİK TAŞIMACILIK MADENCİLİK KUYUMCULUK SANAYİ VE DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (1/1)** Yasal Değer: 2.650.000.-TL (K.D.V. Hariç)
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler		Söz konusu taşınmaz için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde rapor düzenlenmemiştir.
Müşteri Firma Ünvanı	:	DORAK HOLDİNG / ATA TURİZM
Müşteri Firma Adresi	:	19 Mayıs Mahallesi, Büyükdere Cd. Beytem Plaza No:20 Kat:1, D:1, 34360, Şişli/İSTANBUL
Şirketin Unvanı	:	Avrupa Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Şirketin Adresi	:	Bayar Caddesi, Sıtmapınar Sokak, No:17, D:11, Kozyatağı/İstanbul
Raporu Hazırlayanlar	:	Anıl TAŞDEMİR (Gayrimenkul Değerleme Uzmanı) Onur ALKAN (Denetmen-Gayrimenkul Değerleme Uzmanı) Tayfun ÖZPAK (Sorumlu Değerleme Uzmanı)

2. DEĞERLEME TEKNİKLERİ

Değerleme, bir varlığın Pazar Değeri veya Pazar Değeri dışındaki esaslara göre yapılır. Pazar, fiyat, maliyet ve değer kavramları, tüm değerlemelerin temelinde yer almaktadır. Değerleme açısından eşdeğer bir öneme sahip olan bir diğer unsursa, değerleme sonuçlarına nasıl ulaşıldığının anlaşılabilir şekilde ifade edilmesidir.

2.1. Fiyat, Maliyet ve Değer

Fiyat, bir mal için istenen, teklif edilen veya ödenen meblağdır. Ödenen fiyat, arz ile talebin kesiştiği noktayı temsil eder. Değer ise satın alınmak üzere pazara sunulan bir mal veya hizmet için alıcı ve satıcının anlaşabilecekleri olası fiyat anlamına gelmektedir.

Üretimle ilişkili bir kavram olan Maliyet, el değiştirme işleminden farklı olarak, bir emtia, mal veya hizmeti yaratmak veya üretmek için gerekli olan tutar şeklinde tanımlanır.

Değer, gerçek değil, mal veya hizmetin belirli bir zaman zarfında satışı veya değiş tokuşu ile ilişkiliyken, maliyet, mal veya hizmetin üretim masrafları için ödenmesi olası bir fiyatın takdiridir.

Mülkün sahipleri, yatırımcıları, sigortacıları, kıymet takdiri yapanlar, derecelendirme görevlileri, tasfiye memurları veya kayyumları ya da normalin üstünde istekli veya özel alıcıları, rasyonel açıdan eşit ve geçerli sebeplerle aynı mülke farklı değerler atfedebilirler.

2.2. Pazar ve Pazar Dışı Esaslı Değer

En temel seviyede, değer, herhangi bir ürün, hizmet veya mal ile ilişkili dört etkenin birbirleriyle olan ilişkisine göre oluşturulur ve sürdürülür. Bu faktörler, fayda, kıtlık, istek ve satın alma gücüdür.

- Pazar Değeri, mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerleme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.
- Pazar Değeri, mülkün satış veya satın alma maliyetleri veya herhangi bir verginin mahsubu göz önüne alınmaksızın tahmin edilen değeridir.
- Pazar Değeri'ni tahmin etmek için Değerleme Uzmanı ilk olarak en verimli ve en iyi kullanımı veya en olası kullanımı tespit etmelidir. Bu kullanım, pazardaki bulgulara göre mülkün mevcut kullanımı olabileceği gibi başka alternatif kullanımlar da olabilir.

Pazar Değerini tahmin etmek için en sık uygulanan yaklaşımlar içinde, Pazar Yaklaşımı, indirgenmiş nakit analizini de içeren Gelir İndirgeme Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı yer almaktadır.

2.2.1. Pazar Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve piyasa verilerini dikkate alarak karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla ya da istenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınarak karşılaştırılır.

2.2.2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Bu yaklaşımda, değerlemesi yapılan mülke ait gelir ve harcama verileri dikkate alınarak indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapılır. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir) ve değer ile ilişkilidir. Bu işlemde, Hasıla veya İskonto Oranı ya da her ikisi de dikkate alınır. İkame prensibinde ise belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışı ile değere ulaşılacağı kabul edilir.

2.2.3. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımında, mülkün satın alınması yerine, mülkün aynısının veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkün inşa edebileceği olasılığı dikkate alınır. Uygulamada, tahmin edilen değer, yenisinin maliyetinin değerlemesi yapılan mülk için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için amortismanı da içerir.

Sonuç olarak;

Tüm Pazar Değeri ölçüm yöntemleri, teknikleri ve prosedürleri, piyasadan elde edilen kriterler esas alınıp, doğru bir şekilde uygulanması ile ortak bir Pazar Değeri tanımını oluştururlar.

- Emsal karşılaştırmaları veya diğer pazar karşılaştırmaları, pazardaki gözlemlerden kaynaklanmalıdır.
- İndirgenmiş nakit analizini de içeren gelir indirgeme yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadan elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır.
- İnşaat maliyetleri ve amortisman, maliyetler ve birikmiş amortismanın piyasa esaslı tahminleri üzerinden yapılan bir analiz ile tespit edilmelidir.

Mülkün, normalde piyasada hangi şekilde işlem göreceği, Pazar Değerinin tahmini için hangi yaklaşım veya prosedürlerin kullanılabileceğini belirler. Piyasa bilgilerine dayandığında bu yaklaşımların her biri, karşılaştırmalı bir yaklaşımdır. Her bir değerleme durumunda, bir veya daha fazla sayıda yöntem genellikle piyasadaki faaliyetleri en iyi temsil eden yöntemdir.

Değerleme Uzmanı, Pazar Değerinin tespiti için tüm yöntemleri dikkate alarak hangi yöntem yâda yöntemlerin uygun olduğunu tespit edecektir.

3. SEKTÖR ANALİZİ

3.1. Temel Ekonomik ve Demografik Veriler

Dünya ekonomisinde 2023 ilk çeyreği finansal belirsizliklerin arttığı bir dönem olarak geride kalmıştır. Mart ayının ortasında ABD'de Silicon Valley Bank ve İsviçre'de Credit Suisse merkezli yaşanan sorunlar bankacılık sistemine yönelik endişeleri artırmış, ancak düzenleyici kurumlar ve merkez bankalarının aldığı likidite artırıcı tedbirlerle bu kaygılar kısmen hafifletilmiştir. Küresel bankacılık sistemindeki gelişmeler henüz reel ekonomik aktiviteye yansımazken, merkez bankalarının faiz artışlarıyla beraber finansal koşullarda sıkılaşma yaratma riski devam etmektedir. 2023'ün ilk çeyreğinde Çin'in yeniden açılmasıyla ekonomik aktiviteye dair beklentiler pozitif yönlü güncellenirken, küresel aktivitede, özellikle gelişmiş ülkelerde, imalat-hizmet ayrışması gözlenmektedir. 2022 yılı dördüncü çeyrek gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) dış talepteki ivme kaybına rağmen iç talebin katkısıyla büyümüştür. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH çeyreklik bazda %0,9 artarken, yıllıklandırılmış GSYH büyümesi %3,5 seviyesinde gerçekleşmiştir. Böylece 2022 yılı büyüme oranı %5,6 olmuştur. 2023 yılı ilk çeyreğine Türkiye ekonomisi bir önceki yıldan kalan büyüme dinamikleriyle dirençli bir giriş yapmıştır. Fakat Şubat başında meydana gelen ve birçok ili etkileyen depremlerin doğrudan ve dolaylı etkileriyle kısa vadeli büyüme görünümü üzerindeki aşağı yönlü risklerin arttığı düşünülmektedir. Bununla birlikte, hükümetin alacağı para ve maliye politikası tedbirlerinin orta vadede büyümedeki kayıpları kısmen sınırlayabileceği değerlendirilmektedir. Öte yandan, imalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) ilk çeyrek sonu itibarıyla 50,9 ile genişleme bölgesine çıkarken, kapasite kullanım oranında sınırlı gerileme görülmektedir. Güven endeksleri imalat sanayi dışında gerilerken, bankacılık sektörü kredi hacmi ve harcamalara dair diğer göstergeler iç talepteki yavaşlamanın sınırlı kaldığına işaret etmektedir. İlk çeyrekte dış dengede bozulma sürmüştür. Ticaret Bakanlığı öncü verilerine göre, 2023 Ocak-Mart döneminde ihracat 2022'nin aynı dönemine kıyasla %2,5 artarken, emtia fiyatlarındaki gerilemeye rağmen ithalattaki artış %11,4 seviyesine ulaşmıştır. Dış ticaret açığı 2022'nin aynı dönemindeki 26,5 milyar dolardan 34,9 milyar dolara yükselmiştir. Yılın

ilk iki ayında cari işlemler açığı 12,2 milyar dolardan 18,8 milyar dolar seviyesine yükselmiştir. Altın ve enerji hariç cari fazla ise 2022 Ocak-Şubat dönemindeki 3,7 milyar dolardan 2023'ün aynı döneminde 3,3 milyar dolar seviyesine gerilemiştir. Enerji fiyatlarındaki gerilemeler ve baz etkisiyle enflasyonda düşüş devam etmektedir. 2022 sonunda %64,3 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Mart ayında %50,5'e inmiştir. 2022 sonunda %97,7 olan genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu Mart'ta %62,5'e gerilerken, imalat sanayi ÜFE yıllık enflasyonu %78,7'den %55,2'ye gelmiştir. Mart ayı verileri üretici enflasyonundaki ve maliyet unsurlarındaki hızlı iyileşmenin sürmesine karşın gıdada ve hizmetlerde fiyat artışları ile çekirdek momentum göstergelerindeki direnci teyit etmiştir. Şubat ayında haftalık repo faizini %9,00'dan %8,50'ye indiren TCMB Mart ayında her bir değişikliğe gitmemiştir. Son iki toplantının karar metninde TCMB para politikası duruşunun fiyat istikrarı ve finansal istikrarı koruyarak deprem sonrası gerekli toparlanmayı desteklemek için yeterli olduğu görüşünün altını çizmektedir.

Tablo. 1 Doğrudan Yabancı Yatırımlar (Milyon Dolar)



Sanayi Bakanlığı 2023 Ocak-Şubat verisidir.

Kaynak: Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2023 1. Çeyrek Raporu – GYODER

2023 yılı 1.Çeyrek verileri bir önceki yılın aynı dönemine göre ilk defa satılan konutlar %11,15 azalarak 83 bin 907 adet oldu. İkinci el konut satışları da %11,66 azalarak 199 bin 308 adet olarak gerçekleşti. 2023 yılı 1.çeyreğinde toplam konut satışları içerisinde ipotekli konut satışlarının payı %20,8 olarak gerçekleşti. 2022 yılı toplamında bu oran %18,9 olarak ölçülmüştü. 2023 1. çeyreğinde toplam 283 bin 215 adet konut satışı gerçekleşmiştir. Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %11,51 oranında azalış olmuştur.

Tablo. 2 GSYH Değerleri

YIL	GSYH (milyon TL)	KİŞİ BAŞI GELİR (TL)	GSYH (milyon USD)	KİŞİ BAŞI GELİR (USD)	BÜYÜME (%)*	YIL İÇİ ORT.KUR (USD/TL)
2017	3.133.704	39.019	852.618	10.696	7,5	3,68
2018	3.758.773	46.167	797.124	9.792	3,00	4,72
2019	4.317.787	52.316	760.355	9.213	0,90	5,68
2020	5.048.220	60.537	717.092	8.599	1,90	7,04
2021	7.248.789	85.672	807.109	9.539	11,40	8,98
2022	15.006.574	176.589	905.501	10.655	5,60	16,57
2023*	4.631.792	54.313	245.464	2.878	4,00	18,87

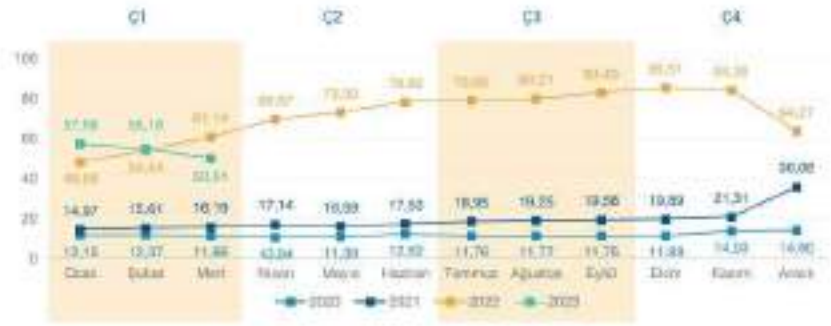
Kaynak: TÜİK,

2. Çeyrek sonu verisidir.

****Zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)***

GSYH 2023 yılı birinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %4,0 artmıştır.

Grafik 1. Yıllık Enflasyon

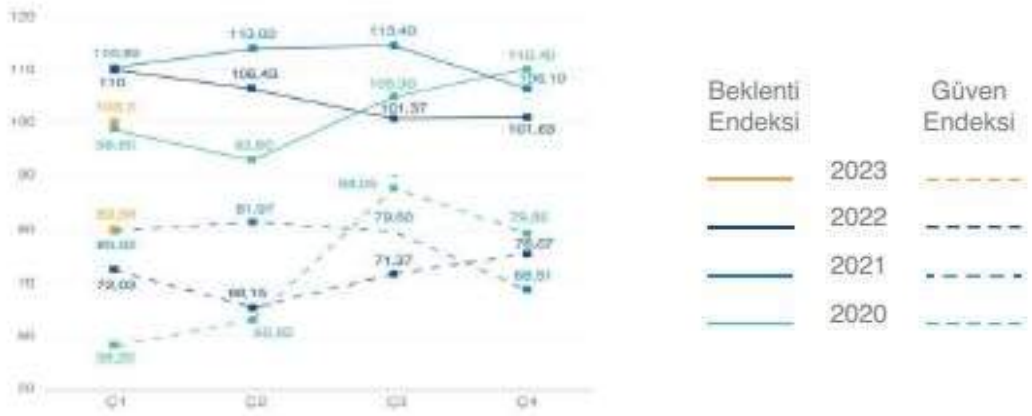


Kaynak: TÜİK

(Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim)

Tüketici fiyat Endeksi'nde (TÜFE) 2023 yılı Mart ayında bir önceki aya göre %2,29, bir önceki yılın Aralık ayına göre %12,52, bir önceki yılın aynı ayına göre %50,51 ve on iki aylık ortalamalara göre %70,20 olarak gerçekleşmiştir.

Grafik 2. Reel Kesim Beklenti Endeksi ve Tüketici Güven Endeksi



Kaynak: Tuik 2023 3. çeyrek

2023 3. Çeyrek verilerine göre Beklenti Endeksi geçen senenin aynı dönemine göre %11,8 azalış ile 101,37 değerine, Güven Endeksi ise geçen yılın aynı dönemine göre %11 azalış ile 71,37 değerine gelmiştir.

Türkiye'de Büyüme Oranları

TUİK verilerine göre, GSYH 2023 yılı birinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %4,0 artmıştır.

GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2023 yılı birinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; hizmetler %12,4, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %12,0, finans ve sigorta faaliyetleri %11,2, bilgi ve iletişim faaliyetleri %8,1, diğer hizmet faaliyetleri %7,8, inşaat %5,1, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %3,6 ve gayrimenkul faaliyetleri %1,4 artmıştır. Tarım sektörü %3,8, sanayi ise %0,7 azalmıştır.

Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre %0,3 arttı. Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2023 yılı birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %3,8 artmıştır.

TÜİK verilerine göre;

Tablo. 3 Gayrisafi Yurtiçi Hasıla Sonuçları, I. Çeyrek: Ocak-Mart, 2023

YIL	ÇEYREK	GSYH Cari fiyatlarla (Milyon TL)	GSYH Cari fiyatlarla (Milyon $)	GSYH Zincirlenmiş hacim endeksi (2009=100)	GSYH Değişim Oranı (%)
2021	**Yıllık**	**7.248.789**	**807.106**	**199,7**	**11,4**
	I	1.395.931	189.364	173,4	7,5
	II	1.592.926	190.006	187,1	22,2
	III	1.931.231	227.406	214,7	7,9
	IV	2.328.700	200.330	223,5	9,6
2022	**Yıllık**	**15.006.574**	**905.501**	**210,8**	**5,6**
	I	2.511.885	180.920	186,6	7,6
	II	3.428.260	219.943	201,8	7,8
	III	4.265.712	241.968	223,4	4
	IV	4.800.717	262.669	231,3	3,5
2023	I	4.631.792	245.464	194,2	4,0

Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2023 yılının birinci çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %84,4 artarak 4 trilyon 631 milyar 792 milyon TL oldu. GSYH'nin birinci çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 245 milyar 464 milyon olarak gerçekleşmiştir.

Yerleşik hanehalklarının nihai tüketim harcamaları 2023 yılının birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %16,2 artmıştır. Devletin nihai tüketim harcamaları %5,3, gayrisafi sabit sermaye oluşumu ise %4,9 artmıştır.

Mal ve hizmet ithalatı, 2023 yılının birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %14,4 artarken ihracatı %0,3 azalmıştır.

**Kaynak: TÜİK*

Tablo. 4 Harcamalar Yöntemiyle GSYH Büyüme Hızları, 2022 ve 2021 I. Çeyrek Ocak-Mart 2023 (2009=100)

YIL	ÇEYREK	Yerleşik hanehalklarının nihai tüketim harcamaları (%)	Devletin nihai tüketim harcamaları (%)	Gayrisafi sabit sermaye oluşumu (%)	Mal ve hizmet ihracatı (%)	Mal ve hizmet ithalatı (%)
2022	I	20,9	4,5	4,5	14,4	2,2
	II	22,4	1,6	5,3	16,4	5,8
	III	20,4	4,7	4,8	12,4	11,9
	IV	16,1	9	2,6	-3,3	10,2
2023	I	16,2	5,3	4,9	-0,3	14,4

**Kaynak: TÜİK*

İşgücü ödemeleri, 2023 yılının birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %126,1 artmıştır. Net işletme artığı/karma gelir %48,7 artmıştır.

İşgücü ödemelerinin cari fiyatlarla Gayrisafi Katma Değer içerisindeki payı geçen yılın birinci çeyreğinde %31,1 iken, bu oran 2023 yılında %38,0 olmuştur. Net işletme artığı/karma gelirin payı ise geçen yılın birinci çeyreğinde %47,6 iken, 2023 yılı birinci çeyreğinde %38,2 olmuştur.

İşgücü ödemelerinin GSYH'ye oranla daha hızlı artmasının yanı sıra, Sosyal Sigortalar ve Genel Sağlık Sigortası Kanunu'nun Emeklilikte Yaşa Takılanlar (EYT) ile ilgili düzenlemelerinin yürürlüğe girmesiyle birlikte, kıdem tazminatı ödemelerinin önemli ölçüde artış göstermesi, işgücü ödemelerinin katma değer içerisindeki payını arttırmıştır. EYT düzenlemesinin etkisi hariç bırakıldığında, işgücü ödemelerinin Gayrisafi Katma Değer içerisindeki payının yaklaşık %33,5 olacağı tahmin edilmiştir.

İşgücü ödemeleri 2021 yılında bir önceki yıla göre %31,4 artarken, net işletme artığı/karma gelir %53,2 arttı. 2021 yılının dördüncü çeyreğinde ise işgücü ödemeleri bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %37,7 artarken, net işletme artığı/karma gelir %62,9 arttı.

İşgücü ödemelerinin cari fiyatlarla Gayrisafi Katma Değer içerisindeki payı geçen yıl %33,1 iken bu oran 2021 yılında %30,2 oldu. Net işletme artığı/karma gelirin payı ise %49,3'ten %52,6'ya yükseldi.

Tablo. 5 Gelir Yöntemiyle GSYH Bileşenlerinin Gayrisafi Katma Değer İçerisindeki Payları, I. Çeyrek Ocak - Mart 2023

YIL	ÇEYREK	İşgücü Ödemeleri (%)	Üretim üzerindeki net vergiler (%)	Sabit sermaye tüketimi (%)	Net işletme artığı/Karma gelir (%)
2021	Yıllık	31,74	52,00	43,71	53,39
	I	16,38	72,70	30,26	39,90
	II	36,47	49,00	39,14	76,76
	III	36,28	-6,70	42,46	38,12
	IV	37,99	102,40	59,87	62,37
2022	Yıllık	82,75	101,20	123,68	115,21
	I	59,47	48,10	96,53	87,32
	II	66,18	22,70	127,67	136,83
	III	96,11	329,80	147,25	128,87
	IV	103,34	97,50	120,39	104,93
2023	I	126,12	-46,70	97,72	48,66

Kaynak: TÜİK

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sonuçları, 2022

Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 599 bin 280 kişi artarak 85 milyon 279 bin 553 kişiye ulaşmıştır. Erkek nüfus 42 milyon 704 bin 112 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 575 bin 441 kişi olmuştur. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturmaktadır.

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre, ülkemizde ikamet eden yabancı nüfus(1) bir önceki yıla göre 31 bin 800 kişi artarak 1 milyon 823 bin 836 kişi olmuştur. Bu nüfusun %49,5'ini erkekler, %50,5'ini kadınlar oluşturmaktadır.

Yıllık nüfus artış hızı 2021 yılında binde 12,7 iken, 2022 yılında binde 7,1 olarak kaydedilmiştir.

Türkiye'de 2021 yılında %93,2 olan il ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı, 2022 yılında %93,4 oldu. Diğer yandan belde ve köylerde yaşayanların oranı %6,8'den %6,6'ya düşmüştür.

İstanbul'un nüfusu, bir önceki yıla göre 67 bin 51 kişi artarak 15 milyon 907 bin 951 kişi olmuştur. Türkiye nüfusunun %18,65'inin ikamet ettiği İstanbul'u, 5 milyon 782 bin 285 kişi ile Ankara, 4 milyon 462 bin 56 kişi ile İzmir, 3 milyon 194 bin 720 kişi ile Bursa ve 2 milyon 688 bin 4 kişi ile Antalya izlemektedir.

Bayburt, 84 bin 241 kişi ile en az nüfusa sahip olan il olmuştur. Bayburt'u, 84 bin 366 kişi ile Tunceli, 92 bin 481 kişi ile Ardahan, 144 bin 544 kişi ile Gümüşhane ve 147 bin 919 kişi ile Kilis takip etmektedir.

Türkiye'nin 2007 ve 2022 yılı nüfus piramitleri karşılaştırıldığında, doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaşın yükseldiği görülmüştür. Ortanca yaş, yeni doğan bebekten en yaşlıya kadar nüfusu oluşturan kişilerin yaşları küçükten büyüğe doğru sıralandığında ortada kalan kişinin yaşıdır. Ortanca yaş aynı zamanda nüfusun yaş yapısının yorumlanmasında kullanılan önemli göstergelerden birini oluşturmaktadır. Türkiye'de 2021 yılında

33,1 olan ortanca yaş, 2022 yılında 33,5'e yükselmiştir. Cinsiyete göre incelendiğinde, ortanca yaşın erkeklerde 32,4'ten 32,8'e, kadınlarda ise 33,8'den 34,2'ye yükseldiği görülmüştür.

Ülkemizde 2009 ve 2022 yılı cinsiyete göre medeni durumun dağılımı incelendiğinde, erkeklerde hiç evlenmeyenlerin oranının kadınlara göre daha yüksek olduğu, kadınlarda ise eşi ölenlerin ve boşananların oranının erkeklerden daha fazla olduğu görülmüştür. Diğer yandan büyük çoğunluğu oluşturan evlilerin oranının 2009 ve 2022 yılında her iki cinsiyette de birbirine yakın oranlarda olduğu görülmüştür.

Çalışma çağı olarak tanımlanan 15-64 yaş grubundaki nüfusun oranı, 2007 yılında %66,5 iken 2022 yılında %68,1 olmuştur. Diğer yandan çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %26,4'ten %22'ye gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %7,1'den %9,9'a yükselmiştir.

Çalışma çağındaki birey başına düşen çocuk ve yaşlı birey sayısını gösteren toplam yaş bağımlılık oranı, 2021 yılında %47,4 iken 2022 yılında %46,8'e düşmüştür. Çalışma çağındaki birey başına düşen çocuk sayısını ifade eden çocuk bağımlılık oranı, %33'ten, %32,3'e gerilerken, çalışma çağındaki birey başına düşen yaşlı birey sayısını ölçen yaşlı bağımlılık oranı ise %14,3'ten %14,5'e yükselmiştir. Diğer bir ifadeyle, Türkiye'de 2022 yılında, çalışma çağındaki her 100 kişi, 32,3 çocuğa ve 14,5 yaşlıya bakmaktadır.

Nüfus yoğunluğu olarak tanımlanan "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2021 yılına göre 1 kişi artarak 111 kişiye yükselmiştir. İstanbul, kilometrekareye düşen 3 bin 62 kişi ile nüfus yoğunluğu en yüksek olan il olmuştur. (TUİK, 2023)

Türkiye'de İşsizlik ve İstihdam Oranları

TUİK 2023 yılı Şubat ayı verilerine göre, Hanehalkı İşgücü Araştırması Şubat ayı anket uygulaması, ülkemizde yaşanan deprem felaketi nedeniyle Adıyaman, Gaziantep, Hatay, Kahramanmaraş, Kilis, Malatya ve Osmaniye illerinde yapılamamıştır. Bu illerdeki örnek hane sayısının örneklem içerisindeki payı %7,8'dir. Şubat ayı bülteninde yer alan sonuçlar anket uygulaması gerçekleştirilebilen iller üzerinden Türkiye bazında tahmin verecek şekilde ağırlıklandırma yapılarak hesaplanmıştır.

TUİK Hanehalkı İşgücü Araştırması sonuçlarına göre; 15 ve daha yukarı yaştaki kişilerde işsiz sayısı 2023 yılı Şubat ayında bir önceki aya göre 65 bin kişi artarak 3 milyon 514 bin kişi olmuştur. Mevsim etkisinden arındırılmış işsizlik oranı ise 0,2 puan artarak %10,0 seviyesinde ulaşmıştır. İşsizlik oranı erkeklerde %8,7 iken kadınlarda %12,6 olarak tahmin edilmiştir.

İstihdam edilenlerin sayısı 2023 yılı Şubat ayında bir önceki aya göre 361 bin kişi azalarak 31 milyon 460 bin kişi, mevsim etkisinden arındırılmış istihdam oranı ise 0,6 puan azalarak %48,2 olmuştur. Bu oran erkeklerde %65,0 iken kadınlarda %31,8 olarak gerçekleşmiştir.

İşgücü 2023 yılı Şubat ayında bir önceki aya göre 295 bin kişi azalarak 34 milyon 975 bin kişi, işgücüne katılma oranı ise 0,5 puanlık azalış ile %53,6 olarak gerçekleşmiştir. Mevsim etkisinden arındırılmış işgücüne katılma oranı erkeklerde %71,2 iken kadınlarda %36,4 olmuştur.

15-24 yaş grubunu kapsayan genç nüfusta mevsim etkisinden arındırılmış işsizlik oranı bir önceki aya göre 0,7 puanlık azalış ile %19,2 olmuştur. Bu yaş grubunda işsizlik oranı; erkeklerde %15,4, kadınlarda ise %26,2 olarak tahmin edilmiştir.

Tablo. 6 Mevsim Etkilerinden Arındırılmamış Temel İşgücü Göstergeleri, Şubat 2022

	Şubat 2023			Bir önceki ay			Bir önceki aya göre fark		
	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam	Erkek	Kadın
(Bin kişi)									
15 ve daha yukarı yaştaki nüfus	65 214	32 279	32 935	65 166	32 256	32 910	48	23	25
İşgücü	34 975	22 978	11 997	35 270	23 393	11 877	-295	-415	120
İstihdam	31 460	20 977	10 483	31 821	21 552	10 268	-361	-575	215
İşsiz	3 514	2 001	1 514	3 449	1 841	1 608	65	160	-94
İşgücüne dahil olmayanlar	30 239	9 301	20 938	29 896	8 863	21 033	343	438	-95
(%)									
İşgücüne katılma oranı	53,6	71,2	36,4	54,1	72,5	36,1	-0,5	-1,3	0,3
İstihdam oranı	48,2	65,0	31,8	48,8	66,8	31,2	-0,6	-1,8	0,6
İşsizlik oranı	10,0	8,7	12,6	9,8	7,9	13,5	0,2	0,8	-0,9
Genç nüfusta işsizlik oranı (15-24 yaş)	19,2	16,4	26,2	19,9	16,0	26,8	-0,7	-0,6	-0,6

Tablodaki rakamlar yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.
Mevsimsel etkilerden arındırma yöntemi gereği geçmiş aylara ilişkin tahminler revize edilerek yayımlanmaktadır.

Kaynak: TÜİK

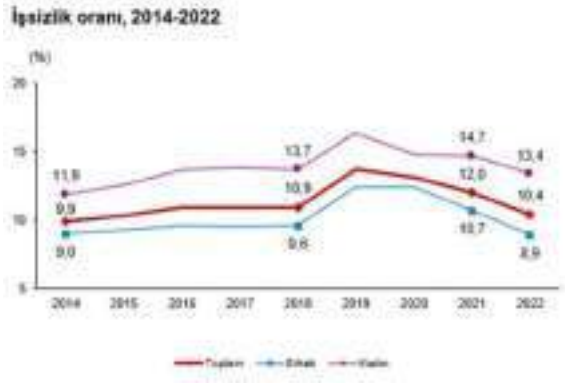
Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış haftalık ortalama fiili çalışma süresi 44,7 saat olmuştur. İstihdam edilenlerden referans döneminde işbaşında olanların, mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış haftalık ortalama fiili çalışma süresi 2023 yılı Şubat ayında bir önceki aya göre 0,1 saat azalarak 44,7 saat olarak gerçekleşmiştir.

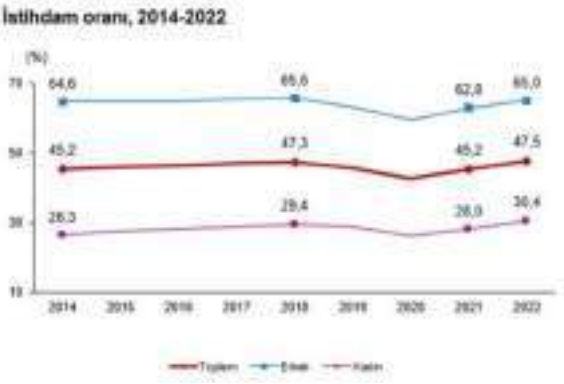
Mevsim etkisinden arındırılmış atıl işgücü oranı ise %23,4 olmuştur. Zamana bağlı eksik istihdam, potansiyel işgücü ve işsizlerden oluşan atıl işgücü oranı 2023 yılı Şubat ayında bir önceki aya göre 1,5 puanlık artış ile %23,4 olmuştur. Zamana bağlı eksik istihdam ve işsizlerin bütünleşik oranı %16,0 iken işsiz ve potansiyel işgücünün bütünleşik oranı %17,9 olarak tahmin edilmiştir.

TUİK 2022 yılı işgücü istatistiklerine göre 15 ve daha yukarı yaştaki kişilerde işsiz sayısı 2022 yılında bir önceki yıla göre 337 bin kişi azalarak 3 milyon 582 bin kişi olmuştur. İşsizlik oranı ise 1,6 puanlık azalış ile %10,4 seviyesinde gerçekleşti. İşsizlik oranı erkeklerde %8,9 iken kadınlarda ise %13,4 olarak tahmin edilmiştir.

TUİK 2022 yılı işgücü istatistiklerine göre, İstihdam edilenlerin sayısı 2022 yılında bir önceki yıla göre 1 milyon 955 bin kişi artarak 30 milyon 752 bin kişi, istihdam oranı ise 2,3 puanlık artış ile %47,5 olmuştur. Bu oran erkeklerde %65,0 iken kadınlarda %30,4 olarak gerçekleşmiştir.

Tablo. 7 İstihdam ve İşsizlik Oranları





Kaynak: TÜİK

İşgücü 2022 yılında bir önceki yıla göre 1 milyon 618 bin kişi artarak 34 milyon 334 bin kişi, işgücüne katılma oranı ise 1,7 puanlık artış ile %53,1 olarak gerçekleşmiştir. İşgücüne katılma oranı erkeklerde %71,4, kadınlarda ise %35,1 olmuştur.

15-24 yaş grubunu kapsayan genç nüfusta işsizlik oranı 2022 yılında bir önceki yıla göre 3,2 puan azalarak %19,4 olmuştur. Bu yaş grubunda işsizlik oranı; erkeklerde %16,4, kadınlarda ise %25,2 olarak tahmin edilmiştir.

İstihdamın %56,5'i hizmet sektöründe yer almıştır. İstihdam edilenlerin %15,8'i tarım, %21,7'si sanayi, %6,0'ı inşaat, %56,5'i ise hizmet sektöründe yer almıştır. Bir önceki yıl ile karşılaştırıldığında sanayi sektörünün istihdam edilenler içindeki payı 0,4 puan, hizmet sektörünün payı 1,2 puan artarken, tarım sektörünün payı 1,4 puan, inşaat sektörünün payı 0,2 puan azalmıştır.

2022 yılında 4 milyon 866 bin kişi tarım sektöründe, 6 milyon 663 bin kişi sanayi sektöründe, 1 milyon 846 bin kişi inşaat sektöründe, 17 milyon 378 bin kişi hizmet sektöründe istihdam edilmiştir. Bir önceki yıl ile karşılaştırıldığında istihdam edilenlerin sayısı tarım sektöründe 82 bin kişi azalırken, sanayi sektöründe 520 bin, inşaat sektöründe 69 bin, hizmet sektöründe 1 milyon 450 bin kişi artmıştır.

Tablo. 8 Sektöre Göre İstihdam Edilenler

	2022			2021			Bir önceki yıla göre fark		
	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam	Erkek	Kadın
İstihdam	30 752	20 818	9 935	28 797	19 792	9 005	1 955	1 026	930
Tarım	4 866	2 822	2 043	4 948	2 901	2 047	-82	-79	-4
Sanayi	6 663	4 969	1 694	6 143	4 644	1 499	520	325	195
İnşaat	1 846	1 765	81	1 777	1 693	84	69	62	7
Hizmet	17 378	11 272	6 106	15 928	10 553	5 374	1 450	719	732

Tablodaki rakamlar yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

Kaynak: TÜİK

Zamana bağlı eksik istihdam, potansiyel işgücü ve işsizlerden oluşan atıl işgücü oranı 2022 yılında bir önceki yıla göre 3,1 puan azalarak %21,3 olmuştur. Zamana bağlı eksik istihdam ve işsizlerin bütünleşik oranı %14,6 iken, işsiz ve potansiyel işgücünün bütünleşik oranı %17,4 olarak gerçekleşmiştir

3.1. Gayrimenkul Pazarı

2023 yılı üçüncü çeyreği itibarıyla, küresel ekonomik gelişmeleri göz önüne alındığında enflasyonist baskıyı azaltmak amacıyla başta gelişmiş ülke merkez bankaları olmak üzere birçok merkez bankası sıkı para politikalarına devam etmişlerdir. Bu süreç bir yandan küresel kaynak maliyetlerinin artmasına yol açarken bir yandan da global büyüme hızında gerileme görülmeye başlanmıştır.

2023 yılında doğrudan ekonomik olmayan ancak önemli bir risk unsuru olarak hemen hemen tüm iktisadi süreçleri etkileyen jeopolitik risklerin giderek artması da küresel görünümü olumsuz etkilemeye adaydır. Devam edegelen Ukrayna-Rusya savaşı diğer yandan Ortadoğu'da yaşanan çok olumsuz gelişmeler, başta emtia fiyatları üzerinden olmak kaydıyla, ticareti de negatif etkileyerek enflasyonist baskı unsuru olarak dikkat çekmektedir.

IMF tarafından yayınlanan (Ekim-2023 Dünya Ekonomik Görünüm Raporu- 'Küresel Farlılıklarda Gezinme') raporunda Türkiye ekonomisine ilişkin büyüme beklentilerinde bu yıl ve gelecek yıl için yukarı yönlü revizyona gitti.

Türkiye'nin 2023 yılına ilişkin büyüme tahmini yüzde 4, 2024 yılı büyümesi yüzde 3,5 olarak tahmin edilmiştir. IMF Temmuz (2023) ayı Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'nda Türkiye ekonomisinin 2023'te yüzde 3 ve 2024'te yüzde 2,8 büyüyeceği öngörülmüştü. Yeni revizyonda hem 2023 hem de 2024 de büyüme hızının artırılmış olması dikkat çekici görünmektedir. Uluslararası Para Fonu, küresel ekonomik büyüme tahminini bu yıl için yüzde 3 düzeyini korurken, 2024 yılı için yüzde 3'ten yüzde 2,9'a indirmiştir.

Küresel enflasyonun ise 2022'deki yüzde 8,7 seviyesinden 2023'te yüzde 6,9'a ve 2024'te yüzde 5,8'e istikrarlı bir şekilde düşeceğinin öngörüldüğü, ancak enflasyon tahmininin bu yıl için 0,1 ve gelecek yıl

için 0,6 puan artırıldığı, çoğu durumda 2025'e kadar enflasyon hedeflerine dönülmesinin beklenmediği ifade edildi.

Ülkemizde 2023 yılı ilk yarısında baz etkisi desteği ile fiyatlar genel seviyesindeki göreceli bir geri çekilme yaşansa da yaz ayları itibarıyla enflasyonda yükselme eğilimi artmıştır. Eylül ayı TÜFE dikkate alındığında yıllık artış oranı yüze 61,53 olarak gerçekleşmiştir. Aynı dönemdeki ÜFE artışı ise yüzde 47,44 düzeyinde artış kaydetmiştir. Bunlarla birlikte yönlendirilen ve yönetilen fiyatlarda yapılan vergi, fiyat artışları fiyatlar genel düzeyini yukarı baskılamaktadır. Eylül ayında yayınlanan Orta Vadeli Planda 2023 yıl sonu enflasyon beklentisi yüzde 65, 2024 yılında ise yüzde 33 olarak ifade edilmiştir.

Türkiye de inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan 'konut satış' rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2023 ilk dokuz aylık döneminde toplam 900 bin adet konut satılmıştır. 2022 yılının aynı döneminde ise satışlar 1 Milyon 57 bin adet olarak gerçekleşmişti. Bu da bir önceki yıla göre satışlarda yüzde 14,9 düzeyinde bir düşüşü işaret etmektedir. Satış türlerine göre ise farlılık ipotekli satışlarda yaşanmıştır. 2022 yılının ilk dokuz aylık döneminde 228 bin adet ipotekli konut satışı yapılırken bu yılın aynı döneminde ise yüzde 29,6'lık bir düşüş ile 160 bin adet düzeyinde gerçekleşmiştir. İpotekli satışlardaki azalma konut kredi faizlerinde ve konut fiyatlarındaki artışın etkisiyle meydana gelmiş görülmektedir.

Yabancılara yapılan konut satışları 2023 yılı Eylül döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 42 azalarak 2 bin 930 olmuştur. Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 43,5 azalarak 28 bin 64 adet satış gerçekleşmiştir.

Talebin güçlü olması ve enflasyonist eğilimden kaçış çabasıyla konut fiyatlarında kayda değer bir yükseliş yaşanmıştır. Ancak bu artış eğiliminde yavaşlama işaretleri görülmeye başlanmıştır. TCMB tarafından açıklanan 2023 Ağustos ayı verilerinde; bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 90,3, reel olarak ise yüzde 21,9 oranında artış gerçekleşmiştir. Türkiye genelinde birim metrekare fiyatı 27,840 TL'ye ulaşmıştır. En yüksek metrekare fiyatı ise İstanbul da gerçekleşmiş olup 41,766 TL olmuştur.

İnşaat maliyet endeksi (Ağustos-2023) TÜİK verilerine göre yıllık olarak yüzde 66,46 artmıştır. Endeksin alt kırılımlarına baktığımızda ise malzeme fiyatlarının aynı dönemde yüzde 52,18, işçilik maliyetlerinin de yüzde 113,27 olarak yükselmiştir. Söz konusu maliyet artışları yeni konut fiyatları başta olmak üzere tüm inşaat sektöründeki fiyatları yukarı çeken bir etmen olarak karşımıza çıkmaktadır.

Yaşadığımız deprem felaketinin yaralarının sarılması amacıyla inşaat sektörü ve bileşenleri çalışmakta olup, önümüzdeki 3-4 yıllık süreçte bu bölgelerin yeniden imarı sektör içinde izlenmesi gereken bir değişken olarak karşımıza çıkmaktadır.

Enflasyonist ortamın getirdiği reel getiri arayışı başta konut olmak üzere tüm gayrimenkul çeşitlerine olan talebi oldukça artırmıştır. Ancak gerek kredi mekanizmasında yaşanan yavaşlama gerekse gayrimenkul edinimi için kullanılacak tasarrufların azalması talebi törpülemektedir. Tasarruf amaçlı konut alımlarında 2023 yılı altı aylık dönemi itibarıyla bir azalış olduğu söylenebilir.

Seçimlerden sonra uygulamaya konulan enflasyonu önleme politikalarının etkisi ile artan finansal maliyetler ve reel getiri arayışındaki tasarruf sahiplerinin mevduata yönelmeleri de gayrimenkul piyasasında oluşan fiyatların dengelenmesine neden olmaktadır. Arz ve talebin dengelenmesinin süre alabileceği dikkatlerden kaçmamalıdır. Ancak yukarıdaki nedenlere dayanarak da fiyatların devamlı yukarı gitmesi sürdürülebilir bir durumda değildir. İnşaat ve gayrimenkul sektörü gerek küresel gerekse iç dinamiklerden etkilenmektedir. Bu bağlamda yaşanan ve yaşanabilecek olumsuz etkileri azaltmak amacıyla hukuki düzenlemelerden finansal araç ve kurumlara kadar bazı düzenlemelerin yapılması yerin de olabilecektir. İnşaat ve gayrimenkul sektörümüz hem istihdam hem de üretim

anlamında küresel bir büyüklüğe ulaşmış olup sürecin daha sürdürülebilir olması için elinden gelen çabayı da göstermektedir.

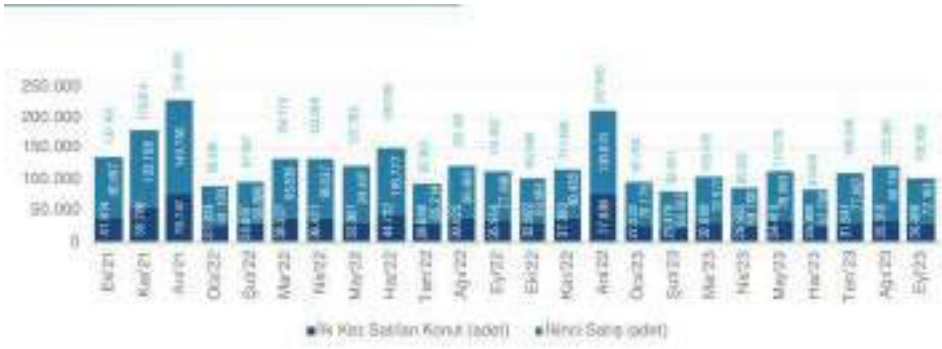
Kaynak: Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2023 3. Çeyrek Raporu – GYODER

3.2. Konut Pazarı

2023 yılının üçüncü çeyreğinde konut satışları bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,1 oranında artış kaydederek 334.295 adet olmuştur. Böylece konut satışlarında yıllık bazda dört çeyrektir devam eden düşüş serisi sona ermiştir. Yılın ilk dokuz ayı toplamındaki konut satış adedi ise 900.074 olarak gerçekleşmiştir. Satış durumuna göre yapılan değerlendirmede, birinci el satışların üçüncü çeyrekte 2013 yılından beri en düşük seviyesine gerilediği gözlenmiştir. 2023 yılının ikinci çeyreğinde de benzer şekilde en düşük ikinci çeyrek verisi görülmüştü. Üçüncü çeyrekte 97.439 adet konut ilk kez satışa konu olurken ilk satışların toplam satışlar içerisindeki oranı bir önceki çeyrek verisi olan %30,9'dan %29,1'e gerilemiştir. İkinci el satışların payı ise %70,9 olarak gerçekleşmiş olup 236.856 adet konut ikinci el satışa konu olmuştur. Satış şekline göre yapılan değerlendirmelerde ise ipotekli satışlarda %37,2 oranında gerileme ile birlikte ipotekli satışların veri tarihindeki en düşük üçüncü çeyrek verisinin gerçekleştiği görülmektedir. İpotekli satışların toplam satışlar içerisindeki oranında bir önceki çeyrek gerçekleşmesi %22,2 iken üçüncü çeyrekte bu oran %11,8'e gerilemiştir. Bu gerilemenin başlıca nedeni konut kredisi faiz oranlarının ağırlıklı ortalamasının 2003 yılının 3. çeyreğinden bu yana en yüksek verisine ulaşarak %36,5'e yükselmesi olmuştur. Yıllık bazda bakıldığında, ipotekli satışlar %32,5 oranında gerileme kaydederken diğer satışlarda %8,2 artış gözlenmiştir. Bu sonuçlarla üçüncü çeyrekte, ipotekli satışlar 39.354 adet, diğer satışlar 294.941 adet olmuştur. Yabancılara yapılan satışlar üçüncü çeyrekte 8.789 adet olurken konut satışlarının geneline kıyasla yıllık bazda %38,4 oranında gerileme kaydederek toplam konut satışlarından ayrıştığı gözlemlenmiştir. Yabancılara satışların toplam satışlar içerisindeki payı da bir önceki çeyrek gerçekleşmesi olan %3,0'dan %2,6'ya gerilemiştir. Ülke uyruklarına göre en yüksek alım Rusya Federasyonu vatandaşları tarafından yapılmış olup il bazında üçüncü çeyrekte en yüksek satış 2.922 adet konutla Antalya'da gerçekleşmiştir. Antalya %33,2 ile birinci sırada yer alırken ikinci sırada %32,7 pay ile İstanbul, üçüncü sırada ise %8,2 pay ile Mersin bulunmaktadır. Konut fiyatları artışı ise Eylül 2022'de yıllık bazda en yüksek artış oranı olan %189,1'e ulaşılmasının ardından düşüş serisini on bir aya çıkararak ağustos ayı itibarıyla %90,3'e gerilemiştir. Reel artışlarda da Aralık 2022'de görülen en yüksek değerin ardından sekiz ay art arda gerileme gerçekleşmiş ve reel artış yıllık bazda %19,7 olmuştur. Diğer yandan, ağustos ayı konut fiyat endeksi aylık bazda %5,5 oranında artış göstermiştir. Yeni konut fiyatlarında da konut fiyatlarıyla benzer bir tablo görülmekte olup ağustos ayı itibarıyla yıllık bazda nominal %94,7, reel %22,5 oranında artış gerçekleşmiştir. Ağustos 2023 itibarıyla Türkiye genelinde konut birim fiyatları 27.841 TL/m^2'ye yükselirken üç büyük ilden İstanbul'da 41.766 TL/ m^2, İzmir'de 31.853 TL/m^2, Ankara'da 20.932 TL/m^2 olmuştur.

Kaynak: Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2023 3. Çeyrek Raporu – GYODER

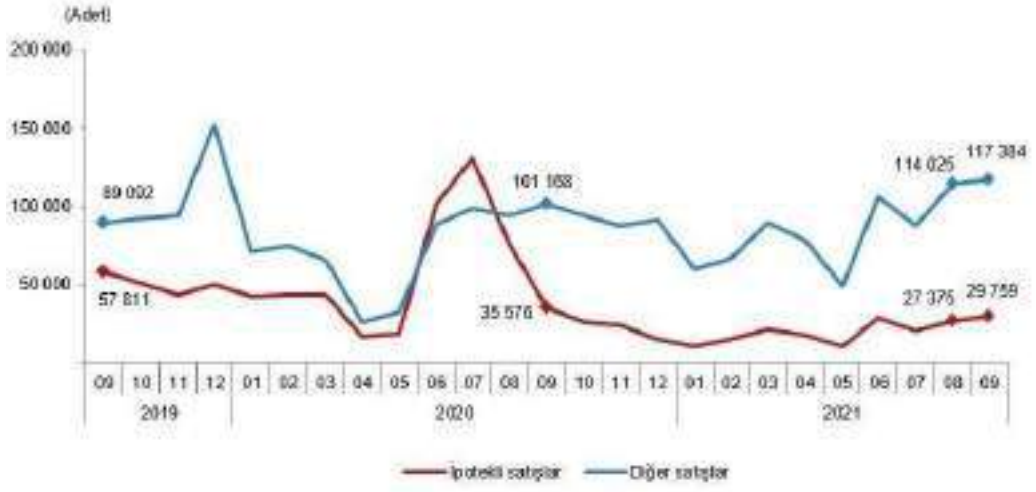
Grafik 3. Konut Satış Sayıları, Eylül 2023



Kaynak: TÜİK

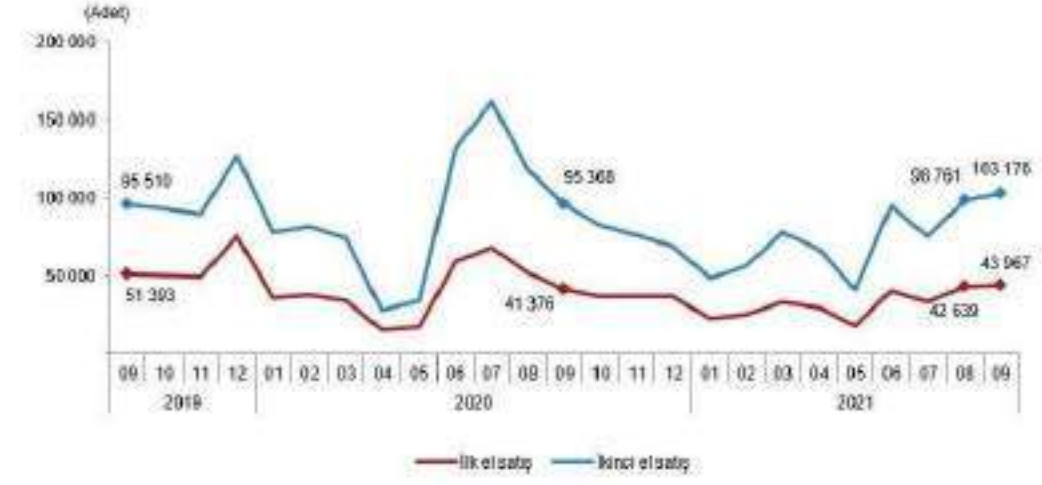
2023 yılı Eylül verileri bir önceki yılın aynı dönemine göre ilk defa satılan konutlar %15,20 azalarak 30 bin 488 adet oldu. İkinci el konut satışları da %6,82 azalarak 72 bin 168 adet olarak gerçekleşti.

Satış Şekline Göre Konut Sayısı, Eylül-2023



Kaynak: TÜİK

Grafik 4. Satış Durumuna Göre Konut Sayısı, Eylül-2023



Kaynak: TÜİK

Türkiye genelinde konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %9,5 azalarak 102 bin 656 oldu. Konut satışlarında İstanbul 15 bin 247 konut satışı ve %14,9 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 9 bin 48 konut satışı ve %8,8 pay ile Ankara, 5 bin 476 konut satışı ve %5,3 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 47 konut ile Ardahan, 55 konut ile Hakkâri ve 77 konut ile Bayburt oldu.

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %50,2 azalış göstererek 8 bin 446 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %8,2 olarak gerçekleşti. Ocak-Eylül döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %29,6 azalışla 160 bin 884 oldu. Türkiye genelinde diğer konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %2,3 azalarak 94 bin 210 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %91,8 olarak gerçekleşti. Ocak-Eylül döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %10,8 azalışla 739 bin 190 oldu. Türkiye genelinde diğer konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %2,3 azalarak 94 bin 210 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %91,8 olarak gerçekleşti.

Ocak-Eylül döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %10,8 azalışla 739 bin 190 oldu. Türkiye genelinde ikinci el konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %6,8 azalış göstererek 72 bin 168 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %70,3 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %15,2 azalışla 631 bin 477 olarak gerçekleşti. Yabancılara yapılan konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %42,0 azalarak 2 bin 930 oldu. Eylül ayında toplam konut satışları içinde yabancılara yapılan konut satışının payı %2,9oldu.

Yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırayı bin 7 konut satışı ile Antalya aldı. Antalya'yı sırasıyla 978 konut satışı ile İstanbul ve 211 konut satışı ile Mersin izledi. Yabancılara yapılan konut satışları Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %43,5 azalarak 28 bin 64 oldu. Eylül ayında Rusya Federasyonu vatandaşları Türkiye'den 722 konut satın aldı. Rusya Federasyonu vatandaşlarını sırasıyla 327 konut ile İran, 191 konut ile Irak ve 148 konut ile Almanya vatandaşları izledi.

3.2. Nevşehir İli



Nevşehir, Türkiye'nin İç Anadolu Bölgesinde yer alan bir ildir. Nevşehir, Muşkara adlı bir köy iken, şehir halini almaya başlamasından sonra, 18. yüzyılda Osmanlı Türkçesi'nde "yeni kent" anlamına gelen bugünkü adını almıştır. Nevşehir, 6429 sayılı yasa ile 20 Temmuz 1954 tarihinde il haline getirildi. Kırşehir ve Kırşehir'e bağlı Mucur, Avanos, Hacıbektaş (1945'te ilçe oldu), Kayseri'ye bağlı Ürgüp (1935'te ilçe oldu), Niğde'ye bağlı Arapsun (1948'de Gülşehir adını aldı) Nevşehir'in ilçeleri haline getirildi. Kozaklı ve Hamamorta köyleri Avanos'a bağlı birer köy iken birleştirilerek 1954'te Kozaklı adıyla ilçe olarak Nevşehir'e bağlandı. Kırşehir 1957'de tekrar il yapıldı. Mucur ilçesi ile beraber Nevşehir'den ayrıldı. Daha önceleri Melegübü ismi ile anılan bir bucak merkezi olan Derinkuyu, 1 Nisan 1960'ta ilçe durumuna getirildi. Acıgöl kasabası ise 4 Temmuz 1987'de ilçe olmuştur. Nevşehir ili nüfusu: 310.011'dür. Bu nüfusun %80,87'sı şehirlerde yaşamaktadır (2022 sonu). İlin yüzölçümü 5.485 km²'dir. İlde km²'ye 57 kişi düşmektedir. (Bu sayı merkezde 272'dir.) İlde yıllık nüfus artışı %0,65 olmuştur. Nüfus artış oranı en yüksek ve en düşük ilçeler: Merkez (%1,85)- Avanos (-%1,74) 06 Şubat 2023 TÜİK verilerine göre merkez ilçeyle beraber 8 İlçe, 23 belediye, bu belediyelerde 118 mahalle ve ayrıca 153 köy vardır.

4. GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI ve İNCELEMELER

4.1. Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda verilmiştir:

Tablo. 9 Konu Ana Gayrimenkullere Ait Tapu Bilgileri

TAŞINMAZ TAPU BİLGİLERİ						
İLİ	:	NEVŞEHİR	NEVŞEHİR	NEVŞEHİR	NEVŞEHİR	NEVŞEHİR
İLÇESİ	:	AVANOS	AVANOS	AVANOS	AVANOS	AVANOS
MAHALLESİ	:	YENİ	YENİ	YENİ	YENİ	YENİ
MEVKİİ	:	-	-	-	-	-
PAFTA NO	:	K33-C-02-C-1-C	K33-C-02-C-1-C	K33-C-02-C-1-C	K33-C-02-C-1-C	K33-C-02-C-1-C
ADA NO	:	1468	1468	1468	1468	1468
PARSEL NO	:	14	6	7	8	9
YÜZÖLÇÜMÜ	:	2746,35	360,48	344,94	324,62	340,72
NİTELİK	:	Bodrum Dahil 3 Katlı Kargir Bina ve Arsası	ARSA	ARSA	ARSA	ARSA
MALİK/HİSSE	:	DENİZBANK A.Ş. (1/1)	ATA TURİZM İŞLETMECİLİK TAŞIMACILIK MADENCİLİK KUYUMCULUK SANAYİ VE DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (1/1)			
TAPU TR/YV.	:	29.03.2023-5166	27.02.2020-1425	27.02.2020-1425	27.02.2020-1425	27.02.2020-1425
CİLT/SAYFA	:	21/2028	21/2020	21/2021	21/2022	21/2023

4.2. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Nevşehir İli, Avanos İlçesi Tapu ve Kadastro Müdürlüğü'nden 26.12.2023 tarihinde tarafımızca temin edilen TAKBİS belgesine göre taşınmazlar üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır:

- 1468 Ada 14 Parsel üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

1468 Ada 6-7-8 ve 9 numaralı parseller üzerinde müştereken;

- Denizbank A.Ş. lehine 1.derece müşterek 2.000.000TL ipotek mevcuttur. (23/01/2017 Tarih ve 420 Yevmiye)

4.3. Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu 1468 Ada 14 Parsel:

Avanos 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ve 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında 514 m2 lik kısmı Taşkın alanı sınırında, 185 m2 lik kısmı 1.derece sit alanında kalmakta olup, 274 m2 yola terki vardır. Parselin 1773 m2 lik kısmı konut alanında kalmaktadır. Terk sonrası 2472 m2 net parsel kalmaktadır. İmar şartları: Ayrık nizam, 2 kat ve Emsal:0,60 konut alanında kalmaktadır. Taşınmazın konumunun doğruluğu belediye imar planından ve kadastral paftadan kontrol edilmiştir.

Değerleme konusu 1468 Ada 6-7-8 ve 9 Parseller:

Avanos 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ve 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında parsellerin tamamı 1.derece sit alanında kalmaktadır. 1468 Ada 7 Nolu parselin 45 m2'lik kısmı taşkın alan sınırında kalmaktadır. Taşınmazın konumunun doğruluğu belediye imar planından ve kadastral paftadan kontrol edilmiştir.

Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda (İmar Planı Değişikliği, Kadastro, vs.) Meydana Gelen Değişiklikler

Yapılan incelemelerde son 3 yıllık dönemde değerlemeye konu gayrimenkulün imar durumu ve diğer hukuki şartlarında herhangi bir değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.

4.4. Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler

Avanos Belediyesi Fen İşleri Müdürlüğü'nde ekspertiz günü yapılan dosya incelemesinde Taşınmaza ait imar dosyasında iki adet ruhsat bulunmaktadır. 30.05.2006 tarih ve 1626 sayılı Yeni Yapı Ruhsatı bulunmaktadır. İskan: 02.07.2010 tarihli ve 22 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi görülmüştür. Mesken olarak kayıtlıdır. Ruhsata göre bodrum 132 m2, zemin kat 190 m2, normal kat 122 m2, müştemilat 50 m2 olmak üzere toplam inşaat alanı 494 m2'dir. Yapı sınıfı 3A'dır. Ayrıca parsel içinde toplam 190 m2 alanı olan 5 adet müştemilat-sundurma şeklinde betonarme binaların olduğu görülmüştür.

4.5. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarında Devrine İlişkin Bir Sınırlama Olup Olmadığı

Taşınmazlar üzerinde yer alan beyanların kısıtlayıcı özelliği bulunmamakta olup, taşınmazın devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

4.6. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Taşınmaza ait Enerji kimlik belgesi bulunmamaktadır.

4.7. Değerlemesi Yapılan Projeler ile İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi Vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul ile İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

Konu taşınmazlar üzerinde bulunan yapı 4708 Sayılı Yapı Denetimi Kanunu öncesinde inşa edildiği için yapı denetim firması hakkında bilgi bulunmamaktadır.

4.8. Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Bu değerleme raporu, proje değerleme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

4.9. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 inci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Konu taşınmaz dahilinde 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi kapsamında yeniden ruhsat almasını gerektirir herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

4.10. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler Vb.) İlişkin Bilgiler

Konu taşınmaz herhangi bir sözleşme kapsamında değerlenmemektedir.

4.11. Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar arsa/arazi nitelikli değildir. Parsel üzerinde ruhsatlı 1 adet yapı bulunmaktadır.

GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ

4.12. Konum ve Ulaşım Özellikleri

Değerlemeye konu taşınmaz Nevşehir İli, Avanos İlçesi, Yeni Mah. , Kızılırmak Cad. No:53 adresinde (UAVT:5211506620) yer almaktadır. Tapu kaydına göre Nevşehir İli, Avanos İlçesi Yeni Mah. Kuşadası Mevkiinde, 1468 ada 14 parsel üzerinde 2.746,35 m2 yüzölçümü üzerinde cins tashihli bodrum dahil 3 katlı kargir bina ve arsası olarak kayıtlıdır.

Ekspertize konu olan parsellerden, 6 no'lu parselde 361 m2, 7 no'lu parselde 345 m2, 8 no'lu parselde 325 m2 ve 9 no'lu parselde 341 m2 olmak üzere toplam 4 adet arsada yaklaşık 1372 m2 arsa alanı bulunmaktadır. Arsalar üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır.

Tarif olarak; Nevşehir Avanos yolu üzerinde Kızılırmak Caddesine cephelidir. Batısında Hilton Otel, kuzeyinde KIZILIRMAK bulunmaktadır. Taşınmaz konut olarak kullanılmaktadır.

Kızılırmak'ın güney ve kuzeyinde yer alan Avanos ilçesi kara ikliminin hâkim olduğu bir bölgede yer almasına karşın, dağa yaslanması ve ırmağın etkisiyle yumuşak bir iklime sahiptir. Etrafı bağ, bahçe ve ağaçlıklarla çevrilidir. Yakın civarında, özellikle çanakçılığa hammadde kaynağı oluşturan kil yatakları mevcut olup, sayıları 8'i bulan tuğla fabrikalarıyla toprak sanayii ve turizm önemli sektörler durumundadır. Avanos ekonomisi, özellikle son yıllarda turizme dayalı bir şekilde yürümektedir. Hizmet sektörlerinin yanında, halıcılık ve çanakçılık, Avanos turizminin temelini oluşturur. Avanos ana yol güzergâhı üzerinde, merkez kesimlerin yaklaşık olarak 18 km güneyinde yer almaktadır. Kayseri Havaalanı'na 75 km, Nevşehir Havaalanına ise 65 km mesafede bulunmaktadır. Konu taşınmazın bulunduğu bölge 3 ve 4. Dereceden deprem bölgesi kuşağında kalmaktadır.





-Konum Krokisi-

Ana Gayrimenkul Özellikleri

Ekspertize konu taşınmaz 1468 ada 14 parsel K33-C-02-C-1-C pafta üzerinde, bodrum dahil üç katlı kargir bina ve arsası bulunan havuzlu villa yer almaktadır. Bodrum, zemin kat ve normal kat olmak üzere toplam üç katlıdır.

Bahçesinde ek olarak 4 m. x 7 m. ebadında hobi evi-deposu, 28 m2'lik müştemilatı, 10 m2 'lik sundurması, 5.25 m x 7 m. ölçülerinde 37 m2 bekçi evi, 10 m x 6,5 m ebadında 65 m2'lik betonarme açık yüzme havuzu ve 51 m2 kapalı betonarme otoparkı olmak üzere toplam 190 m2 betonarme binalar bulunmaktadır.

Avanos Belediyesi Fen İşleri Müdürlüğünde 25.12.2023 tarihinde yapılan dosya incelemesinde, konu taşınmaza ait yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi olduğu görülmüştür. Ayrıca mimarlar odasından onaylı mimari projesine göre bodrum katında iki adet depo, sığınak, sauna, fitness salonu ve antre hacimlerinden oluşmakta olup 132 m2 kapalı kullanım alanı vardır. Zemin katında bina girişi, salon, antre, banyo, yatak odası, kiler, mutfak ve açık teras bulunmaktadır. Toplam kullanım alanı, teras ile birlikte, 190 m2'dir. Normal katında 4 adet yatak odası, 2 adet banyo, antre, merdiven kovası ve 16 m2'lik açık teras alanıyla toplam 122 m2 kullanım alanlıdır. Ana binanın toplam inşaat alanı ise 494 m2'dir. Mahallinde yapılan incelemede normal kattaki teras alanı balkon olarak inşa edilmiş olup kapalı kullanım alanına dahil edilmiştir. Binanın iç özellikleri Onaylı projesine ve mahallinde yapılan incelemeye göre salon ve odaların zeminleri ahşap, ıslak alanların zeminleri ise seramik kaplıdır. Isınma sistemi doğalgaz kaloriferli olup, çatısı kiremit ile kaplıdır. Pencereleri pvc malzemeden imal edilmiş ısıcamlıdır. Bina giriş kapısı çeliktir. İç oda kapıları ahşap mobilya kapıdır. Mutfak dolapları ahşap laminant malzemeden imal edilmiştir. Tezgah doğal granittir. Banyo ve mutfaklardaki tüm vitrifiye malzemeleri tamdır. Islak alanların zeminleri iyi cins seramik kaplıdır. Duvarlar plastik boyalıdır. Islak alanların duvarları fayans kaplıdır. Zemin katındaki salonda doğaltaş kullanılarak imal edilmiş şömine bulunmaktadır. Sadece özel günlerde ve sayfiye amaçlı olarak kullanıldığından panjurları kapalıdır. Genelde bakımlıdır. Dış cephesi yöresel taş kaplamadır. Bahçesinde yapı kullanım izin belgesinde geçmeyen bir adet açık yüzme havuzu ile iki araçlık kapalı otopark ve hobi bahçesi olarak kullanılan depo alanı bulunmaktadır. Bodrum katında teknik hacimler vardır. Ayrıca bina kamera sistemi ile dış görünümü kontrol altına alınmıştır. Bunun için bilgisayar odası vardır.

1468/14 ile 1468/6-7-8 ve 9 nolu dört adet parsel birlikte tek bahçe olarak birleştirilmiş, fiziki emniyeti beton duvar ile sağlanmıştır. Binanın çevresinde 1,5 metre yüksekliğinde duvar inşa edilmiştir. Kızılırmak (Belediye:Jan. Zakari) Caddesine yaklaşık 38 metre cephesi vardır. Parselin 32

metre derinliği bulunmaktadır. İç bahçenin peyzajı yapılmış olup otopark girişi beton yol olarak yapılmıştır. Bahçesinde bir adet jeneratörü bulunmaktadır. Bölgede yapılan araştırmada yaklaşık 15 ay önce iç tadilatta boya badana yapıldığı şifahi olarak öğrenilmiştir. Genelde bakımlı olup mal sahibince kullanılmaktadır.





-Ana Taşınmaz-

4.13. Bağımsız Bölümün Özellikleri

Taşınmazlar dahilinde kat irtifakı kurulu olmayıp, ana gayrimenkul niteliğindedir.

5. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER

Konu taşınmazın değerine etkide bulunabilecek faktörler aşağıda sıralanmıştır:

5.1. Değere Etki Eden Faktörler

OLUMLU ÖZELLİKLER

- Ulaşım olanakları
- Altyapı olanakları
- Tercih edilen konumda yer alması

OLUMSUZ ÖZELLİKLER

- Piyasalardaki dalgalanmalar

5.2. En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi

Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımıdır.

Değerleme konusu gayrimenkulün yasal prosedürleri tamamlanmış olması sebebiyle En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizine ilişkin herhangi bir çalışma yapılmamıştır.

5.3. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Değerleme çalışması kapsamında taşınmazın değerine **"Pazar Yaklaşımı"** kullanılarak elde edilen nihai arsa değerine **"Maliyet Yaklaşımı"** ile yapı maliyetleri de eklenerek sonuç değere ulaşılmıştır.

5.3.1. Pazar Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Bölgede benzer niteliklere sahip yakın konumlarda yer alan benzer nitelikli taşınmazların değerleri araştırılmış, bölgede faaliyet gösteren emlak yetkilileri ile görüşme yapılmış ve ortalama birim değer üzerinden değer takdir edilmiştir.

5.3.1.1. Pazar Araştırmaları

Taşınmazın bulunduğu bölgede yer alan benzer arsa, depo nitelikli taşınmazların satış değerleri araştırılmış olup detaylı bilgiler aşağıdaki tablolarda verilmiştir:

Tablo. 10 Arsa Emsalleri

Satılık Emsaller	Konumu ve Özellikleri	Satış Değeri (TL)	Alan (m^2)	Birim Değeri (TL/m^2)	İrtibat Bilgisi
EMSAL 1 ARAZİ	Konu taşınmaza yakın konumda, vadi içinde, toplamda 4.000 m^2 alanlı boş arsa için 6.500.000 TL istenmektedir. Emsal konum olarak düşük şerefiyelidir.	6.500.000	4.000	1.625	Mülk Sahibi 530 380 16 63
EMSAL 2 ARAZİ	Konu Taşınmaza yakın konumda, balon kalkışlarının yapıldığı bölgede, vadiye hakim konumda bulunan 1.400 m^2 alanlı boş arsa için 3.200.000 TL istenmektedir. Emsal konum olarak yüksek şerefiyelidir.	3.200.000	1.400	2.286	EMLAK OFİSİ 532 705 95 79
EMSAL 3 ARSA	Konu taşınmaza yakın konumda, 389 m^2 alanlı olarak pazarlanan, 2 kat, kaks:0,60, konut imarlı parsel için 3.450.000 TL istenmektedir. **Yola terki yoktur.**	3.450.000	389	8.869	EMLAK OFİSİ 534 349 82 40
EMSAL 4 ARSA	Konu taşınmaza yakın konumda, 369 m^2 alanlı olarak pazarlanan, 2 kat, kaks:0,60, konut imarlı parsel için 2.875.000 TL istenmektedir. **Yola terki yoktur.**	2.875.000	385	7.791	EMLAK OFİSİ 533 265 62 44
EMSAL 5 ARSA	Konu taşınmaza yakın konumda, 468 m^2 alanlı olarak pazarlanan, 2 kat, kaks:0,60, konut imarlı parsel için 5.000.000 TL istenmektedir. **Yola terki yoktur.**	5.000.000	468	10.684	EMLAK OFİSİ 505 930 82 00



-Satılık Arsa Emsalleri Krokisi-

✓ *SATILIK ARSA EMSALLERİ PAZAR ARAŞTIRMASI SONUÇLARI*

Emsaller konu taşınmazlara yakın konumdan seçilmiştir. Emsallerde beyan edilen satış bedelleri üzerinden pazarlık payları mevcuttur. Bölgeye hakim emlak yetkilileri ile yapılan görüşmede değerleme konusu taşınmaza emsal arsa nitelikli taşınmazların konumlarına göre 7.000-10.000-TL/m^2 bedelle satılabileceği belirtilmiştir. Cadde konumlu taşınmazların birim satış fiyatları için 8.000.-TL/m^2 civarında bedeller talep edildiği görülmüştür.

Tablo. 11 Arsa Emsalleri Uyumlaştırma Tablosu

Pazar Yaklaşımı	**Kon. Taş.**	**Emsal-1**	**Emsal-2**	**Emsal-4**	**Emsal-5**	**Emsal-6**
Konum	Cadde	Vadi- Sit	Vadi -Sit	Cadde	Sokak	Sokak
Nitelik	Arsa	Arsa	Arsa	Arsa	Arsa	Arsa
Beyan Edilen Alan (m^2)	2.746	4.000	1.400	389	369	468
Net Arsa (m^2)	2.472	1.400	1.440	389	369	468
İstenilen Satış Fiyatı (TL)		6.500.000	3.200.000	3.450.000	2.875.000	5.000.000
Birim Satış Fiyatı (TL/m^2)		**1.625**	**2.286**	**8.869**	**7.791**	**10.684**
Emsal Uygunlaştırma		**Emsal-1**	**Emsal-2**	**Emsal-4**	**Emsal-5**	**Emsal-6**
Denkleştirilmiş Brüt Alan (m^2)	2.746	4.000	1.400	389	369	468
Gerçekleşebilir Satış Fiyatı (TL)	-	6.000.000	3.000.000	3.000.000	2.500.000	4.000.000
Gerçekleşebilir Bir. Sat. Fiy. (TL/m^2)		1.500	2.143	7.712	6.775	8.547
Konum	Orta	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü	Benzer
Konum Katsayısı	***1,00***	***0,90***	***0,90***	***0,90***	***0,90***	***0,90***
Cephe Özelliği	İyi	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü
Cephe Özelliği Katsayısı	***1,00***	***0,90***	***0,90***	***0,90***	***0,90***	***0,90***
Bina Durumu	İyi	Yok	Yok	Yok	Yok	Yok
Bina Durumu Katsayısı	***1,00***	***1,00***	***1,00***	***1,00***	***1,00***	***1,00***
Brüt Alan	2.746	4.000	1.400	389	369	468
Brüt Alan Katsayısı	***1,00***	***1,15***	***1,15***	***1,15***	***1,10***	***1,20***
SONUÇ KATSAYI ÇARPANI	***1,00***	***0,93***	***0,93***	***0,93***	***0,89***	***0,97***
Ayarlanmış Birim Değer (TL/m^2)		**1.610**	**2.300**	**8.279**	**7.604**	**8.793**

*Konu 1468 Ada 14 Parselin, 514 m2 lik kısmı Taşkın alanı sınırında, 185 m2 lik kısmı 1.derece sit alanında kalmakta olup, 274 m2 yola terki vardır. Parselin 1773 m2'lik kısımında yapılaşma hakkı bulunmaktadır. Arsa emsalleri net parseller olup, tamamı konut imarlıdır. Bu sebeple konu parselin yapılaşmaya uygun olmayan alanları düşünülerek arsa satış birim m^2 satış bedeli **5.663.-TL/m^2** olarak hesaplanmıştır.

** 1468 Ada 6-7-8 ve 9 nolu parseller sit alanında kalmakta olup, yapılaşma hakkı bulunmamaktadır. Emsal 1 ve Emsal 2 sit alanında kalmakta olup, konu taşınmazların konumu ve kullanım durumu göz önüne alındığında 1468 Ada 6-8 ve 9 nolu parsellerin m2 birim satış değerinin **2.000.-TL/m^2** olacağı hesaplanlanmıştır.

**** 1468 Ada 7 Parselin 45 m2 'lik kısmı taşkın alanında kaldığı için m2 birim satış değeri 1.750TL olarak hesaplanmıştır.*

Tablo. 12 Villa/Konut Bina Emsalleri

Satılık Emsaller	Konumu ve Özellikleri	Satış Değeri (TL)	Alan (m^2)	Birim Değeri (TL/m^2)	İrtibat Bilgisi
EMSAL 6 **VİLLA**	Konu taşınmaza yakın konumda, 4 katlı yaklaşık 600 m^2 alanlı olarak beyan edilen, 500 m2 olduğu düşünülen lux villa için 21.990.000 TL istenmektedir. Emsal konum ve inşaat kalitesi olarak benzer şerefiyelidir. Pazarlık payı bulunmaktadır. 500 m2 müstakil arsası vardır.	21.990.000	500	43.980	EMLAK OFİSİ 532 620 43 83
EMSAL 7 **VİLLA**	Konu taşınmaza yakın konumda, 1 katlı yaklaşık 160 m^2 alanlı olarak beyan edilen, 150 m2 olduğu düşünülen villa için 7.200.000 TL istenmektedir. Emsal konum ve inşaat kalitesi olarak daha düşük şerefiyelidir. Pazarlık payı bulunmaktadır.	7.200.000	150	48.000	EMLAK OFİSİ 541 296 35 47
EMSAL 8 **VİLLA**	Konu taşınmaza yakın konumda, yaklaşık 360 m^2 alanlı olarak beyan edilen, 350 m2 olduğu düşünülen taş kaplama 3 katlı villa için 16.000.000 TL istenmektedir. Emsal konum ve inşaat kalitesi olarak daha benzer şerefiyelidir. Pazarlık payı bulunmaktadır. 864 m2 toplam arsa içindedir.	16.000.000	350	45.714	EMLAK OFİSİ 533 962 56 61



-Satılık Ticari Ünite Emsalleri Krokisi-

✓ ***SATILIK KONUT ÜNİTE EMSALLERİ PAZAR ARAŞTIRMASI SONUÇLARI***

Emsaller konu taşınmazlara yakın konumdan seçilmiştir. Emsallerde beyan edilen satış bedelleri üzerinden pazarlık payları mevcuttur. Bölgeye hakim emlak yetkilileri ile yapılan görüşmede değerleme konusu taşınmaza emsal müstakil villa olarak kullanıma sahip taşınmazların konumlarına göre 40.000-TL/m²'den başlayıp, konum ve bina özelliklerine göre 50.000 TL/m²'ye kadar yükseldiği belirtilmiştir.

Tablo. 13 Villa/Konut Bina Emsalleri Uyumlaştırma Tablosu

Satılık emsallerin konu taşınmazın arsasına göre uyumlaştırılması sonucunda konut kullanımlı komple bina satış birim m² satış bedeli **48.000.-TL/m²** olarak hesaplanmıştır.

Pazar Yaklaşımı	**Emsal-4**	**Emsal-5**	**Emsal-6**
Konum	Cadde	Sokak	Cadde
Nitelik	Villa	Villa	Villa
Beyan Edilen Alan (m²)	650	160	360
Net Arsa (m²)			
İstenilen Satış Fiyatı (TL)	21.990.000	7.200.000	16.000.000
Birim Satış Fiyatı (TL/m²)	**33.831**	**45.000**	**44.444**
Emsal Uygunlaştırma	**Emsal-4**	**Emsal-5**	**Emsal-6**
Denkleştirilmiş Brüt Alan (m²)	500	150	350
Gerçekleşebilir Satış Fiyatı (TL)	21.000.000	6.500.000	15.000.000
Gerçekleşebilir Bir. Sat. Fiy. (TL/m²)	42.000	43.333	42.857
Konum	Daha Kötü	Daha Kötü	Benzer
Konum Katsayısı	***0,90***	***0,80***	***0,90***
Cephe Özelliği	Benzer	Benzer	Benzer
Cephe Özelliği Katsayısı	***1,00***	***1,00***	***1,00***
Bina Durumu	Benzer	Daha İyi	Daha İyi
Bina Durumu Katsayısı	***1,00***	***1,00***	***1,00***
Brüt Alan	500	150	350
Brüt Alan Katsayısı	***1,00***	***1,10***	***1,00***
SONUÇ KATSAYI ÇARPANI	***0,90***	***0,88***	***0,90***
Ayarlanmış Birim Değer (TL/m²)	**46.667**	**49.242**	**47.619**

Tablo. 14 Pazar Yaklaşımı Sonuç

1468 Ada 14 Parsel Yasal Durum Pazar Değeri		
Brüt Kapalı Alan, m²	**Birim Değer, TL/m²**	**Toplam Yasal Değer, TL**
494	**48.000**	**23.500.000**

1468 Ada 14 Parsel Mevcut Durum Pazar Değeri			
Yapılar	**Brüt Kapalı Alan, m²**	**Birim Değer, TL/m²**	**Toplam Mevcut Değer, TL**
Müştemilat	**190**	**7.900**	**1.500.000**
Villa	**494**	**48.000**	**23.500.000**
Toplam	**684**	**-**	**25.000.000**

Kapalı Alan Dışı Kalan Parseller Pazar Değeri**			
Ada/Parsel	**Yüzöçlümü, m²**	**Birim Değer, TL/m²**	**Değer, TL**
1468/6	360,48	2.000	720.960
1468/7	344,94	1.750	603.645
1468/8	324,62	2.000	649.240
1468/9	340,72	2.000	681.440
TOPLAM	**1370,76**		**2.650.000**

Toplam Yasal Pazar Değeri	**26.150.000**
Toplam Mevcut Pazar Değeri	**27.650.000**

"Pazar Yaklaşımı" sonucuna göre değerlemeye konu taşınmazın değeri yukarıdaki gibi hesaplanmıştır.

*** 1468 Ada 14 Parsel üzerinde 190 m2 proje dışı yapılmış olan müştemilat alanı mevcut durum değerinde dikkate alınmış olup, mevcut durum birim m2 değeri 7.900TL olarak hesaplanmıştır.*

**** 1468 Ada 7 Parselin 45 m2 'lik kısmı taşkın alanında kaldığı için m2 birim satış değeri 1.750TL olarak hesaplanmıştır.*

5.3.2. Maliyet Yaklaşımı

Bu mukayeseli yaklaşım belirli bir mülkün satın alınması yerine kişinin ya o mülkün tıpatıp aynısını veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkü inşa edebileceği olasılığını dikkate alır. Gayrimenkul bağlamında, insanların zaman darlığı, çeşitli olumsuzluklar ve riskler olmadıkça, eşdeğer arazi ve alternatif bina inşa etmek yerine benzer bir mülk için daha fazla ödeme yapmaları normalde savunulur bir durum değildir. Uygulamada yaklaşım, yapılacak değer tahmininde yenisinin maliyeti değerlemesi yapılan gayrimenkul için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için amortismanı da içerir.

Değerleme çalışmasında **"Maliyet Yaklaşımı"** kullanılmıştır.

Tablo. 15 Maliyet Yaklaşımı

ARSA DEĞERİ							
Ada	**Parsel**	**Net Yüzölçümü, m²**	**Birim Değer, TL/m² ***	**Amortisman Oranı, %**	**Arsa Değeri, TL**		
1468	**14**	**2472**	**5.663,00**	**0**	**13.998.936,00**		
1468	**6**	**360,48**	**2.000,00**	**0**	**720.960,00**		
1468	**7**	**344,94**	**1.750,00**	**0**	**603.645,00**		
1468	**8**	**324,62**	**2.000,00**	**0**	**649.240,00**		
1468	**9**	**340,72**	**2.000,00**	**0**	**681.440,00**		
TOPLAM, TL					**16.650.000,00**		
YAPI DEĞERİ 1468 Ada 14 Parsel							
Yasal Alan, m²	**Müştemilat Alanı, m²**	**Mevcut Alan, m²**	**Birim Maliyet, TL/m² ***	**Birim Maliyet Müştemilat, TL/m² ***	**Amortisman Oranı, %**	**Yapı Değeri Mevcut TL**	**Yapı Değeri Yasal TL**
494,00	190,00	684,00	17.500,00	10.000,00	15%	9.248.250	7.348.250
Şerefiye, TL						1849650	1469650
TOPLAM, TL						**27.500.000**	**25.500.000**

"Maliyet Yaklaşımı" kullanılarak konu taşınmazlar ve üzerinde bulunan villa ünitesinin toplam yasal durum pazar değeri **25.500.000.-TL** olarak hesaplanmıştır. Mevcut durum değeri ise **27.500.000TL** olarak hesaplanmıştır.

Birim maliyet değerleri hesaplanırken; 2023/2 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Listesi baz alınmamış, bölgede faaliyet gösteren yerel ustalar ile yapılan görüşmeler sonucu güncel birim bina yapım maliyetlerinin yaklaşık 17.500 TL/m² civarında bir birim maliyeti olacağı kanaati oluşmuştur. Yapılan işçilik kalitesine göre birim maliyetler değişebilmektedir.

Aşınma payı oranları hesaplanırken; 02.12.1982 gün ve 17886 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Aşınma Paylarına İlişkin Oranları Gösteren Cetvel esas alınmıştır. Konu mülkün 15 yıllık olması nedeniyle %15 amortisman uygulanmıştır.

****Maliyet Yaklaşımı ile hesaplama yapılırken tüm parseller için birim arsa değeri, yapı için ise birim maliyet üzerinden hesaplama yapılmış, oluşan değere %20 şerefiye değeri eklenerek sonuca ulaşılmıştır.***

*****Konu 1468 Ada 14 Parselin, 514 m2 lik kısmı Taşkın alanı sınırında, 185 m2 lik kısmı 1.derece sit alanında kalmakta olup, 274 m2 yola terki vardır. Parselin 1773 m2'lik kısımında yapılaşma hakkı bulunmaktadır. Arsa emsalleri net parseller olup, tamamı konut imarlıdır. Bu sebeple konu parselin yapılaşmaya uygun olmayan alanları düşünülerek arsa satış birim m² satış bedeli 5.663.-TL/m² olarak hesaplanmıştır.***

****** 1468 Ada 7 Parselin 45 m2 'lik kısmı taşkın alanında kaldığı için m2 birim satış değeri 1.750TL olarak hesaplanmıştır.***

5.3.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım değerlemesi yapılan mülke ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapar. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir rakamı) ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlem, *Hasıla* veya *İskonto Oranı* ya da her ikisini de dikkate alır. Genel olarak ikame prensibi, belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışının bizi en olası değer rakamına götüreceğini söyler.

5.3.3.1. Direkt Kapitalizasyon Analizi

Bu yöntemde pazarda yer alan benzer niteliklerdeki mülklerin ulaşılan gelirleri ve Pazar değerleri ilişkilendirilerek kapitalizasyon oranı tespit edilir.

Konu taşınmazın değerlemesinde, kiralanması ve kiralanabilir dönemde boş kalmaması durumuna göre elde edilebilecek gelirler hesaplanarak **"Gelir İndirgeme Yaklaşımı-Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemi"** kullanılmamıştır.

5.3.3.2. Nakit Akımları Analizi

Bu yaklaşımda gayrimenkullerin yıllık getirdiği gelirler veya gayrimenkulde en etkin ve verimli kullanım ile geliştirilecek projenin yıllara yaygın olarak nakit akışları hesaplanır. Hesaplanan net işletme gelirleri, indirgeme oranı ile indirgenerek, konu gayrimenkullerin net bugünkü değerleri hesaplanır. Değerleme çalışmasında **"Nakit Akımları Analizi Yöntemi"** kullanılmamıştır.

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

6.1. Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklaması

7. Değerleme çalışmasında Sermaye Piyasası Kurumunun Değerleme Standartları ile ilgili tebliği kapsamında UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.1'e göre belirtilen üç değerleme yaklaşımından taşınmazın değerine uygun olan yöntemlerden **"Maliyet Yaklaşımı"** ve **"Pazar Yaklaşımı"** kullanılmıştır. Bu iki analizden elde edilen değerler birbirine çok yakın olduğundan her iki değere eşit ağırlık verilerek ortalama alınmış ve nihai değer takdir edilmiştir.

Tablo. 16 Uyumlaştırma Tablosu

Pazar Yaklaşımı Yasal Durum, TL	Maliyet Yaklaşımı Yasal Durum,TL	Uyumlaştırılmış Yasal Durum Değer, TL
26.150.000	25.500.000	26.150.000

Pazar Yaklaşımı Mevcut Durum, TL	Maliyet Yaklaşımı Mevcut Durum,TL	Uyumlaştırılmış Mevcut Durum Değer, TL
27.650.000	27.500.000	27.650.000

"Pazar Yaklaşımı" lehinde yapılan uyumlaştırma sonucunda değerleme konusu taşınmazların **toplam yasal pazar değeri 26.150.000.-TL** olarak belirlenmiştir.

"Pazar Yaklaşımı" lehinde yapılan uyumlaştırma sonucunda değerleme konusu taşınmazların **toplam mevcut pazar değeri 27.650.000.-TL** olarak belirlenmiştir.

7.1. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu Nevşehir İli, Avanos İlçesi, Yeni Mahallesi, 1468 Ada 14 Parsel üzerinde yer alan yapının inşaatı tamamlanmış olup herhangi bir tadilat ihtiyacı bulunmamaktadır. 1468 Ada 6-7-8 ve 9 nolu parsellerde herhangi bir yapılaşma bulunmamakta olup, 1468 Ada 14 Parselin üzerinde bulunan villanın bahçesi olarak kullanılmaktadır.

Parsel üzerinde yer alan taşınmazın ruhsat ve iskan belgesi düzenlenmiş olup, Avanos Belediyesinde incelenmiştir.

7.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.

7.3. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün/Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların Gayrimenkul Yatırım Fonu Portföyüne Alınmasının Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Analizi

Değerleme raporunun 4.6. başlığında değerlemesi yapılan gayrimenkulün bağlı hak için mevzuat gereği alınmış olan izin ve belgeler ile ilgili ve 4.7. başlığında tapu kayıtlarında devrine ilişkin bir sınırlama olup olmadığı konusunda detaylı bilgiler verilmiştir.

Değerleme konusu Nevşehir İli, Avanos İlçesi, Yeni Mahallesi, 1468 Ada 14 Parsel üzerinde yer alan yapının inşaatı tamamlanmış olup herhangi bir tadilat ihtiyacı bulunmamaktadır. 1468 Ada 6-7-8 ve 9 nolu parsellerde herhangi bir yapılaşma bulunmamakta olup, 1468 Ada 14 Parselin üzerinde bulunan villanın bahçesi olarak kullanılmaktadır.

Parsel üzerinde yer alan taşınmazın ruhsat ve iskan belgesi düzenlenmiş olup, Avanos Belediyesinde incelenmiştir.

8. SONUÇ

8.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme konusu taşınmazın konumu, çevre özellikleri, kullanım amacı, alanı, çevredeki emsaller, iç mekan özellikleri, donanımları, yapı kalitesi, imar hakkı, bulunduğu bölgenin tercih edilirliği gibi özellikler değerleme çalışmasında göz önünde bulundurulmuştur.

*Konu parselin, 514 m2 lik kısmı Taşkın alanı sınırında, 185 m2 lik kısmı 1.derece sit alanında kalmakta olup, 274 m2 yola terki vardır. Parselin 1773 m2'lik kısımında yapılaşma hakkı bulunmaktadır. Arsa emsalleri net parseller olup, tamamı konut imarlıdır. Bu sebeple konu parselin

yapılaşmaya uygun olmayan alanları düşünülerek arsa satış birim m^2 satış bedeli **5.663.-TL/m^2** olarak hesaplanmıştır.

Nihai Değer Takdiri

Tüm bu bilgiler dahilinde konu taşınmazın belirlenen sigortaya esas değerleri ve peşin satış fiyatları esas alınarak Türk Lirası üzerinden takdir edilen nihai Pazar değerleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

Tablo. 17 Nihai Değer Tablosu

Konu Taşınmazlar	Toplam Arsa Yüzölçümü, m^2	Toplam Yasal Brüt Kapalı Alan, m^2	K.D.V Hariç Satış Değeri, TL	%20 K.D.V Dahil Satış Değeri, TL	Sigorta Değeri, TL	%20 KDV Dahil Yapı Değeri, TL
Nevşehir İli, Avanos İlçesi, Yeni Mahallesi dahilinde yer alan, 1468 Ada, 14 Parsel Üzerinde Yer Alan Yapı ve 1468 Ada 6-7-8 ve 9 Parsel Yasal Durum Değeri	4.117	494,00	**26.150.000**	**31.380.000**	**6.150.300**	**8.817.900**

Konu Taşınmazlar	Toplam Arsa Yüzölçümü, m^2	Toplam Mevcut Brüt Kapalı Alan, m^2	K.D.V Hariç Satış Değeri, TL	%20 K.D.V Dahil Satış Değeri, TL	Sigorta Değeri, TL	%20 KDV Dahil Yapı Değeri, TL
Nevşehir İli, Avanos İlçesi, Yeni Mahallesi dahilinde yer alan, 1468 Ada, 14 Parsel Üzerinde Yer Alan Yapı ve 1468 Ada 6-7-8 ve 9 Parsel Mevcut Durum Değeri	4.117	684,00	**27.650.000**	**33.180.000**	**8.515.800**	**11.097.900**

1468 Ada 6-7-8 ve 9 Parsellerin Arsa Değeri						
Malik	**Ada**	**Parsel**	**Net Yüzölçümü, m^2**	**Birim Değer, TL/m^2 ***	**Amortisman Oranı, %**	**Arsa Değeri, TL**
ATA TURİZM İŞLETMECİLİK TAŞIMACILIK MADENCİLİK KUYUMCULUK SANAYİ VE DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (1/1)	**1468**	**6**	**360,48**	**2.000,00**	**0**	**720.960,00**
	1468	**7**	**344,94**	**1.750,00**	**0**	**603.645,00**
	1468	**8**	**324,62**	**2.000,00**	**0**	**649.240,00**
	1468	**9**	**340,72**	**2.000,00**	**0**	**681.440,00**
	TOPLAM, TL					**2.650.000,00**

1468 Ada 14 Parsel Yasal ve Mevcut Değeri		
Malikler	**Yasal Durum, TL**	**Mevcut Durum, TL**
Denizbank A.Ş.	23.500.000,00	25.000.000,00
1468 Ada 6-7-8 ve 9 Parsel Yasal ve Mevcut Değeri		
Malikler	**Yasal Durum, TL**	**Mevcut Durum, TL**
ATA TURİZM İŞLETMECİLİK TAŞIMACILIK MADENCİLİK KUYUMCULUK SANAYİ VE DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (1/1).	2.650.000,00	2.650.000,00

Sonuç olarak;

Nevşehir İli, Avanos İlçesi, Bahçelievler Mahallesi dahilinde yer alan, 1468 Ada 14 parselde kayıtlı taşınmazların **toplam yasal durum pazar değeri K.D.V. Hariç 23.500.000.-TL (YirmiüçmilyonbeşyüzbinTürkLirası), toplam mevcut durum değeri K.D.V. Hariç 25.000.000.-TL (YirmibeşmilyonTürkLirası)** olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

Nevşehir İli, Avanos İlçesi, Bahçelievler Mahallesi dahilinde yer alan, 1468 Ada 6-7-8 ve 9 nolu parselde kayıtlı taşınmazların **toplam yasal durum pazar değeri K.D.V. Hariç 2.650.000.-TL (İkimilyonaltıyüzellibinTürkLirası)** olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	Denetmen - Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
Anıl TAŞDEMİR **İnşaat Mühendisi**	**Onur ALKAN** **Harita Müh.**	**Tayfun ÖZPAK** **Mimar**
911266	**406562**	**400129**

9. RAPOR EKLERİ

9.1. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlar için şirketimizce daha önce SPK kapsamında herhangi bir değerleme raporu düzenlenmemiştir.

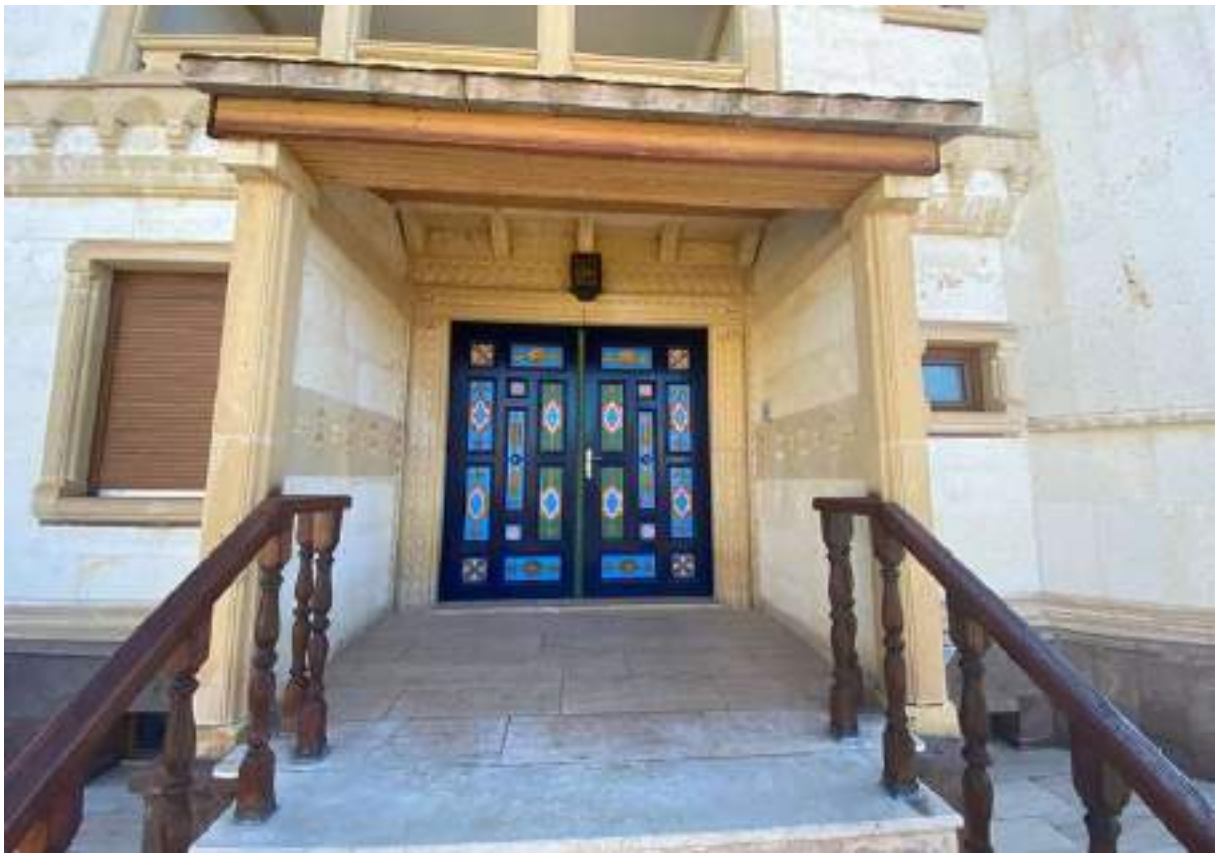
Daha önceki raporumuz/raporlarımızın;					
Rapor Tarihi		Rapor No		Değerleme Tarihi	
Raporu Hazırlayan		Raporu Kontrol Eden		Sorumlu Değerleme Uzmanı	
Adı Soyadı		Adı Soyadı		Adı Soyadı	
SPK Lisans No		SPK Lisans No		SPK Lisans No	
Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin bilgiler ve değerlemeyi oluşturulmak için kullandığını çalışmanın kapsamı hakkında bilgi					
Ada		Blok		B. Bölüm no	
Parsel		Kat		Seviyesi	
Çalışmanın Kapsamı					
Raporu imzalamaya yetkili kişinin sonuç cümlesi ve nihai değer takdiri					

9.2. DİĞER EKLER

MAHAL FOTOĞRAFLARI








1468/14
Kozlumak
Caddesi




1460/6,7-8 ve 9













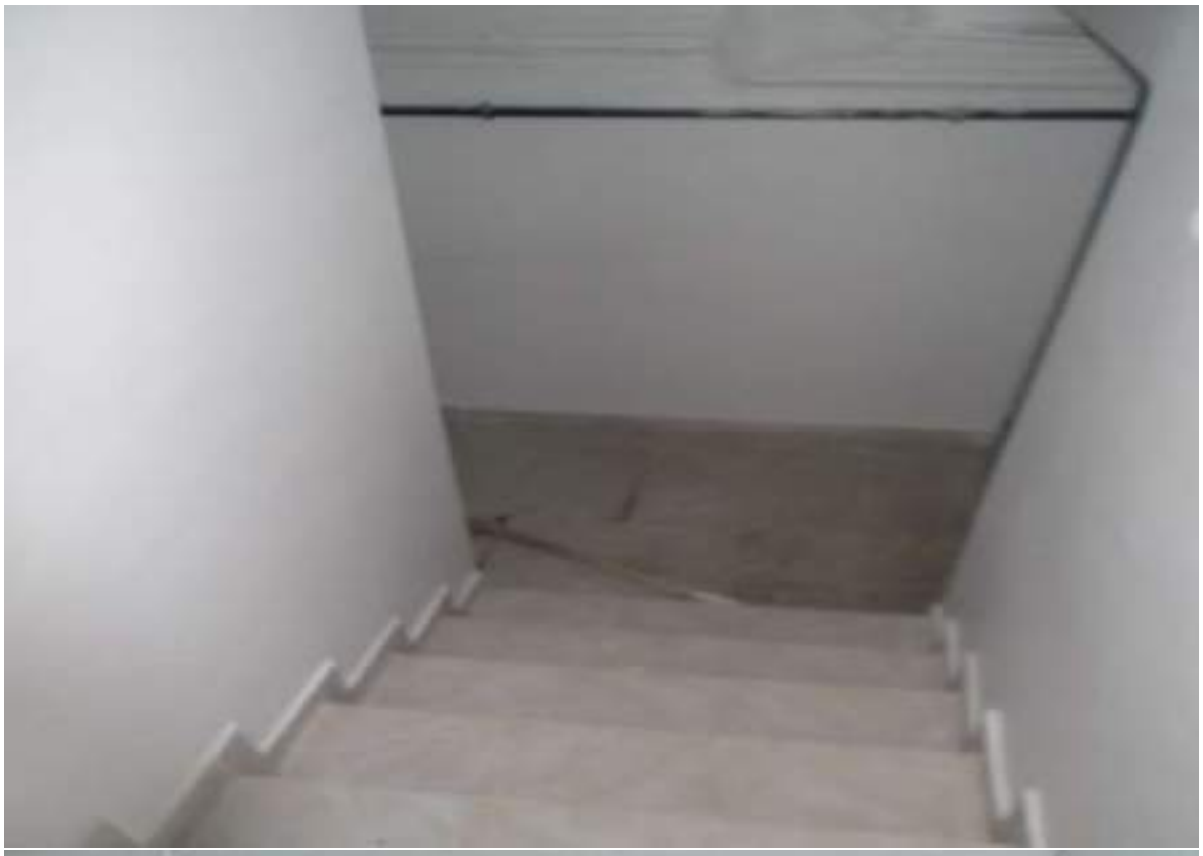






























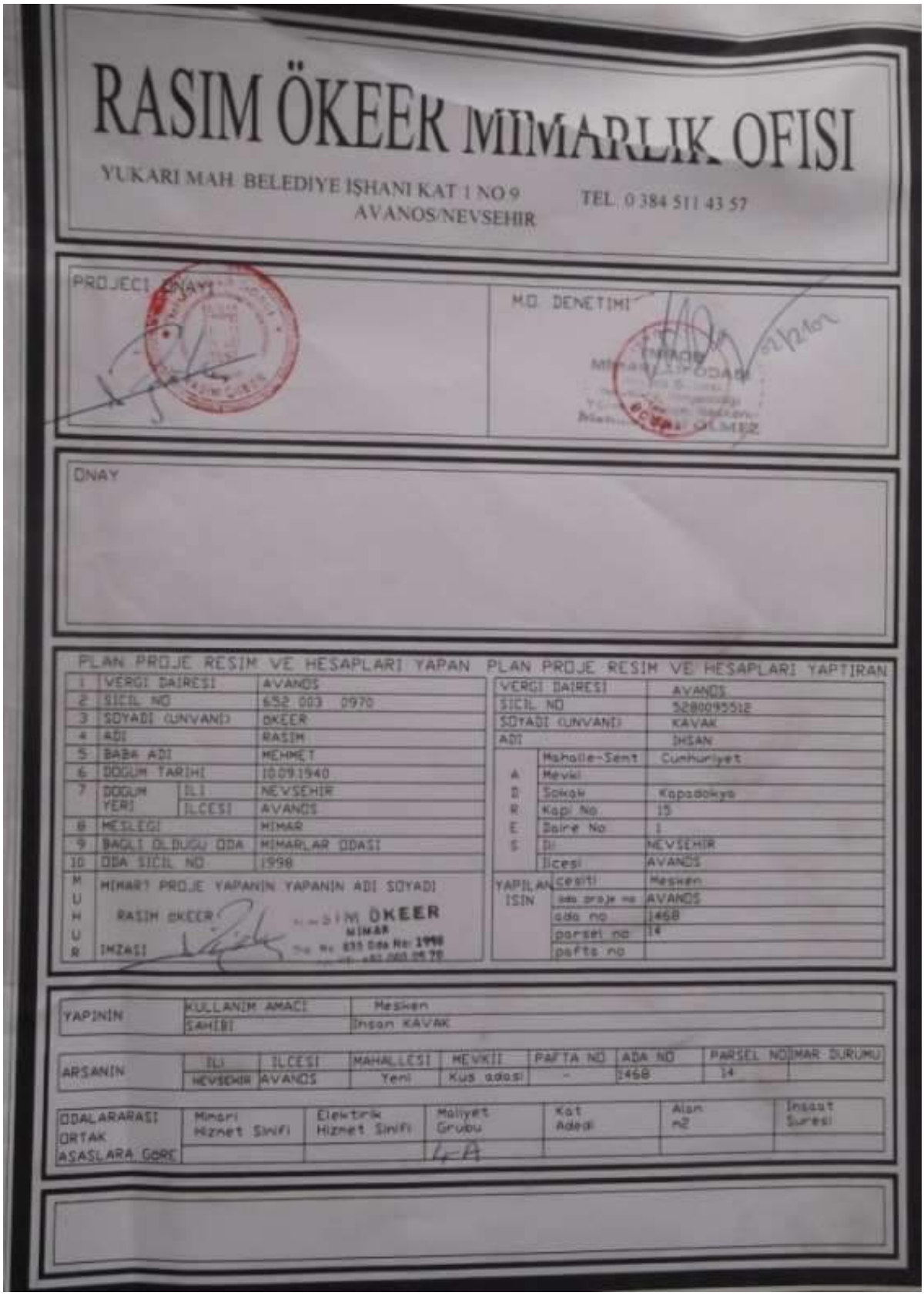


ADRES KODU, DİĞER




Kızılırmak Cd.
Kızılırmak Cd.
Eti Sk.
Eti Sk.
Eti Kuş Bahçesi
1468/14
Suhan Kapadokya
Türkiye İş Bankası
Double Tree by Hilton Hotel Avanos
Avanos Eski Hükümet

PROJE



RASIM ÖKEER MİMARLIK OFİSİ

YUKARI MAH. BELEDİYE IŞHANI KAT 1 NO 9
AVANOS/NEVSEHIR
TEL. 0 384 511 43 57

PROJECI ONAYI

M.O. DENETIMI

ONAY

PLAN PROJE RESIM VE HESAPLARI YAPAN

1	VERGI DAIRESI	AVANOS
2	SICIL NO	652 003 0970
3	SOYADI (UNVANI)	ÖKEER
4	ADI	RASIM
5	BABA ADI	MEHMET
6	DOGUM TARIHI	10.09.1940
7	DOGUM YERI – ILI	NEVSEHIR
	DOGUM YERI – ILCESI	AVANOS
8	MESLEGI	MIMAR
9	BAGLI OLDUGU ODA	MIMARLAR ODASI
10	ODA SICIL NO	1998
MUHUR	MIMARI PROJE YAPANIN YAPANIN ADI SOYADI	RASIM ÖKEER
	IMZASI	RASIM ÖKEER MIMAR Oda No: 1998

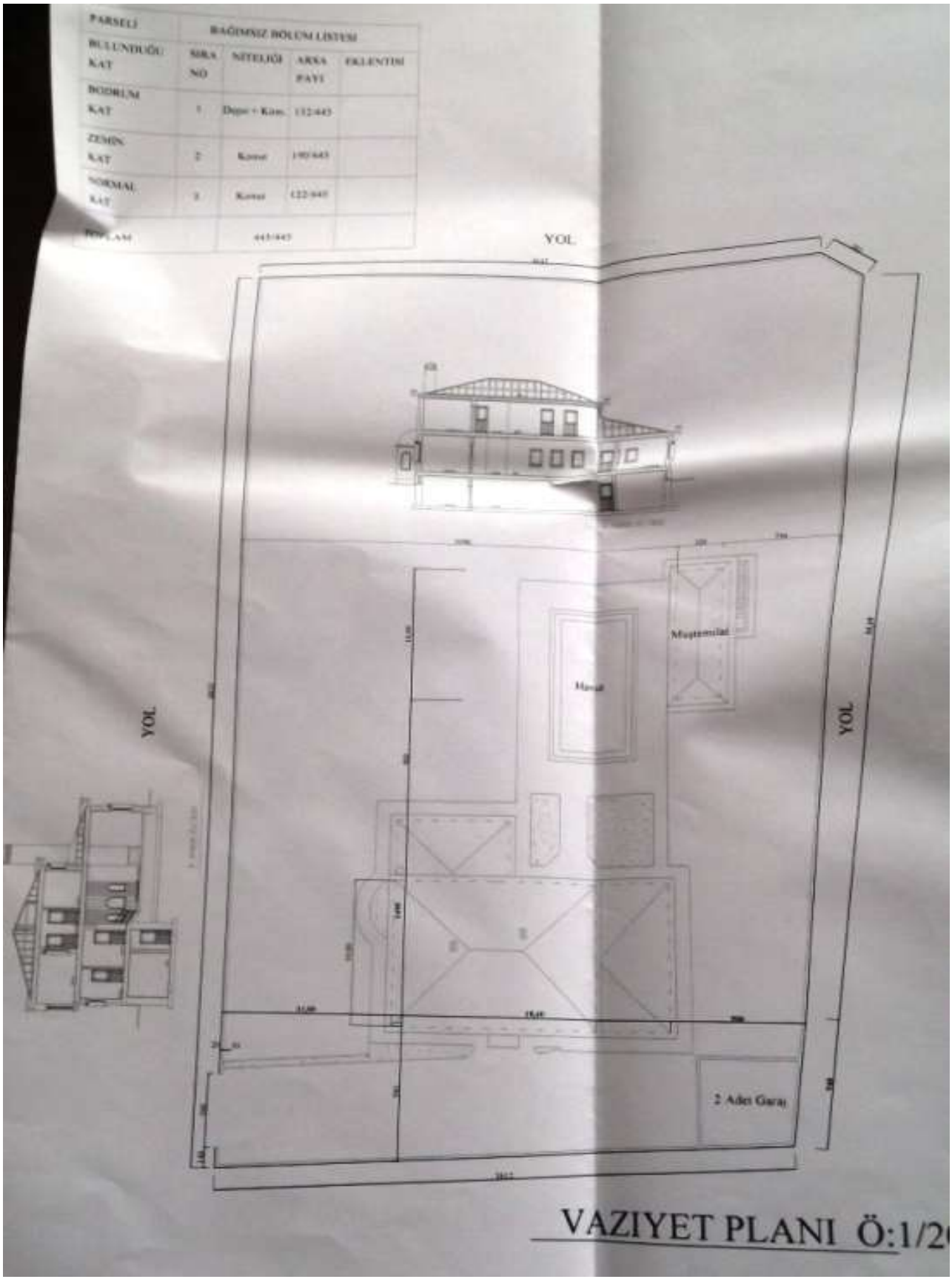
PLAN PROJE RESIM VE HESAPLARI YAPTIRAN

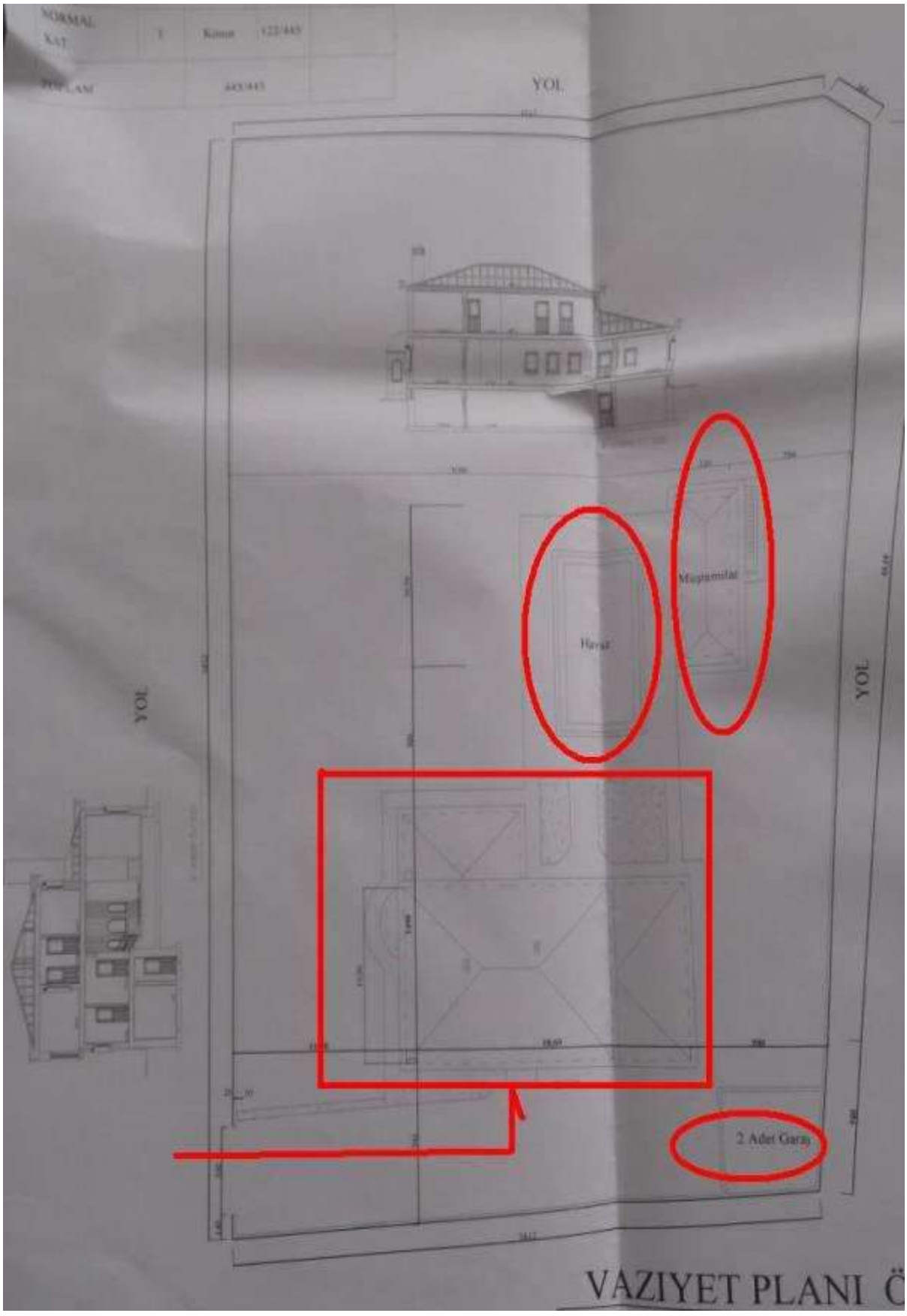
VERGI DAIRESI		AVANOS
SICIL NO		5280095512
SOYADI (UNVANI)		KAVAK
ADI		IHSAN
ADRES	Mahalle-Semt	Cumhuriyet
	Mevki	
	Sokak	Kapadokya
	Kapi No	15
	Daire No	1
	Ili	NEVSEHIR
	Ilcesi	AVANOS
YAPILAN ISIN	cesiti	Meshen
	ada proje no	AVANOS
	ada no	1468
	parsel no	14
	pafta no	

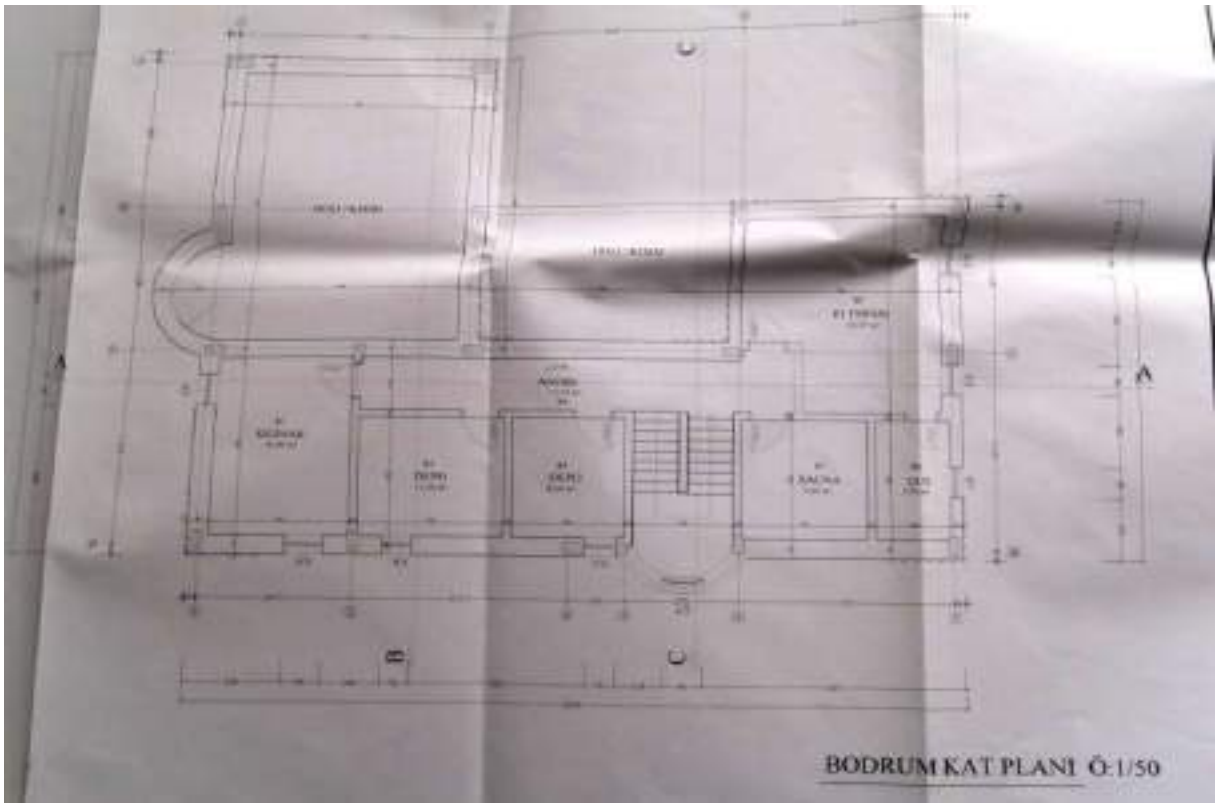
YAPININ	KULLANIM AMACI	Meshen
	SAHIBI	Ihsan KAVAK

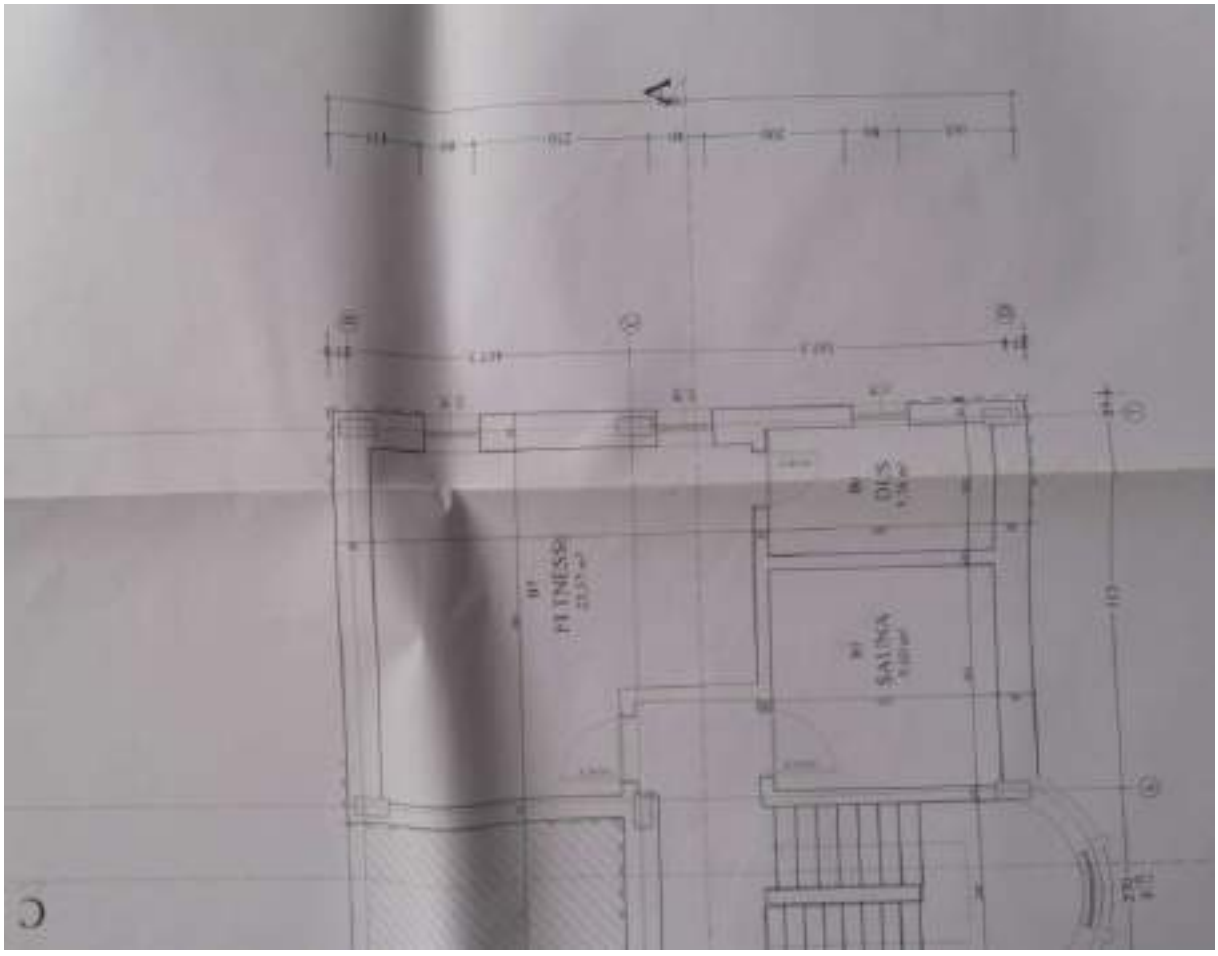
ARSANIN	ILI	ILCESI	MAHALLESI	MEVKII	PAFTA NO	ADA NO	PARSEL NO	IMAR DURUMU
	NEVSEHIR	AVANOS	Yeni	Kus adasi	-	1468	14	

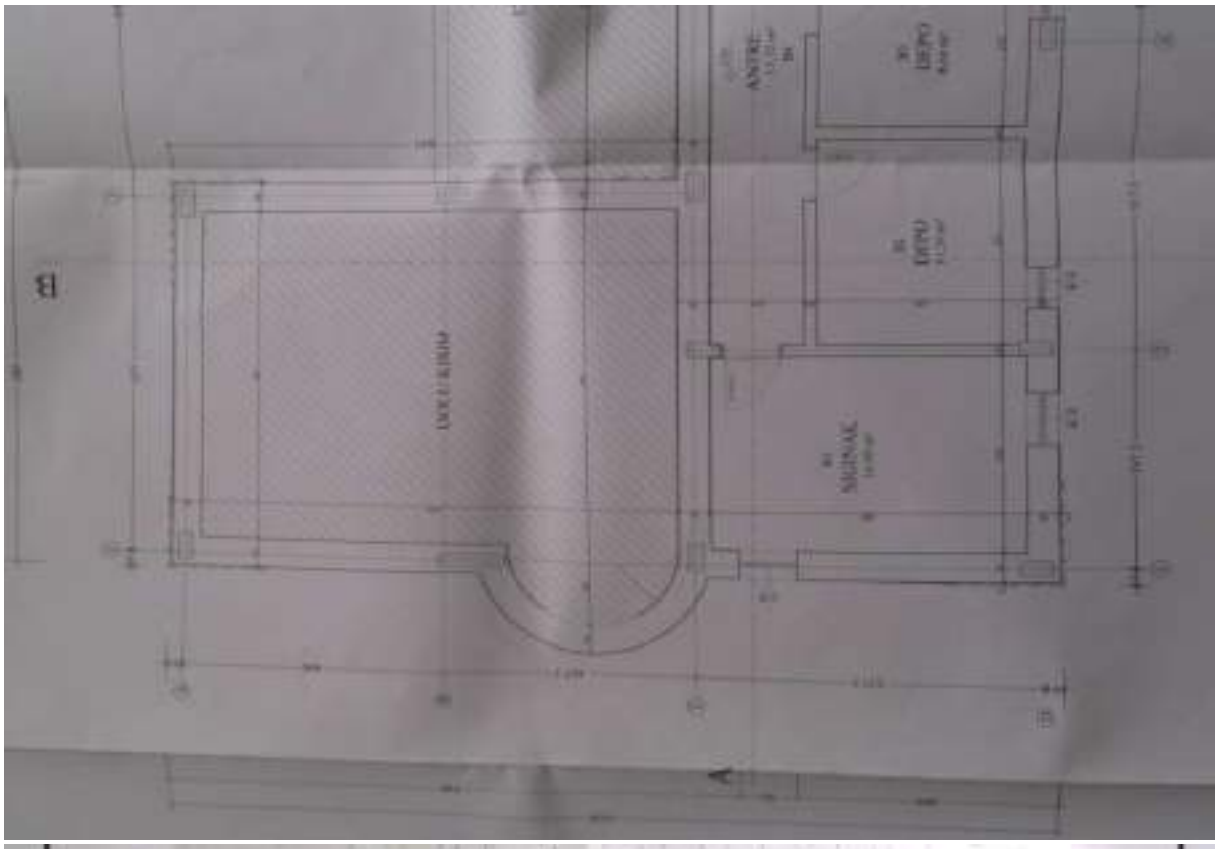
ODALARARASI ORTAK ASASLARA GORE	Mimari Hizmet Sinifi	Elektrik Hizmet Sinifi	Maliyet Grubu	Kat Adedi	Alan m2	Insaat Suresi
			I-A			

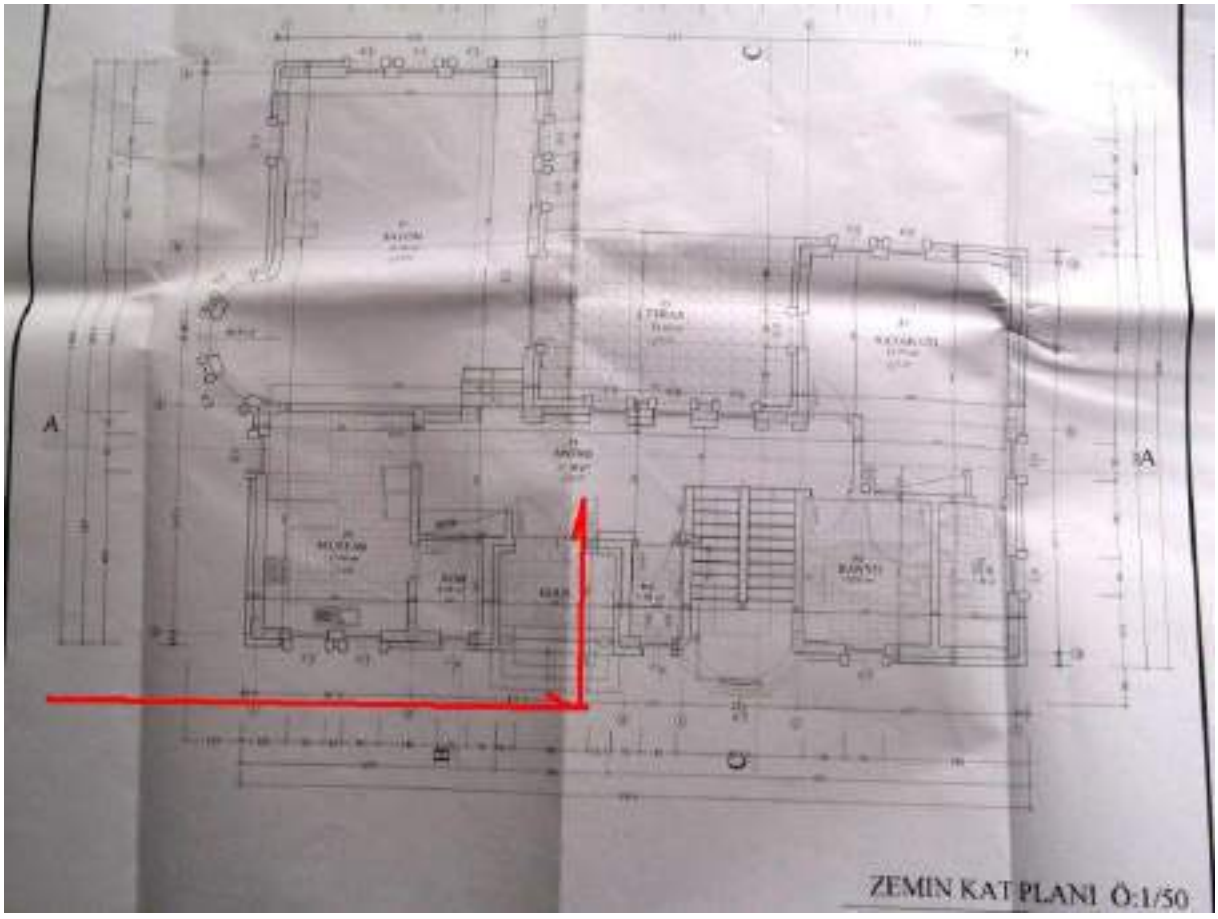

PARSELİ
BAĞIMSIZ BÖLÜM LİSTESİ
BULUNDUĞU KAT
SIRA NO
NİTELİĞİ
ARSA PAYI
EKLENTİSİ
BODRUM KAT
ZEMİN KAT
NORMAL KAT
TOPLAM
YOL
YOL
YOL
Mutemilat
Hamal
2 Adet Garaj
VAZIYET PLANI Ö:1/2

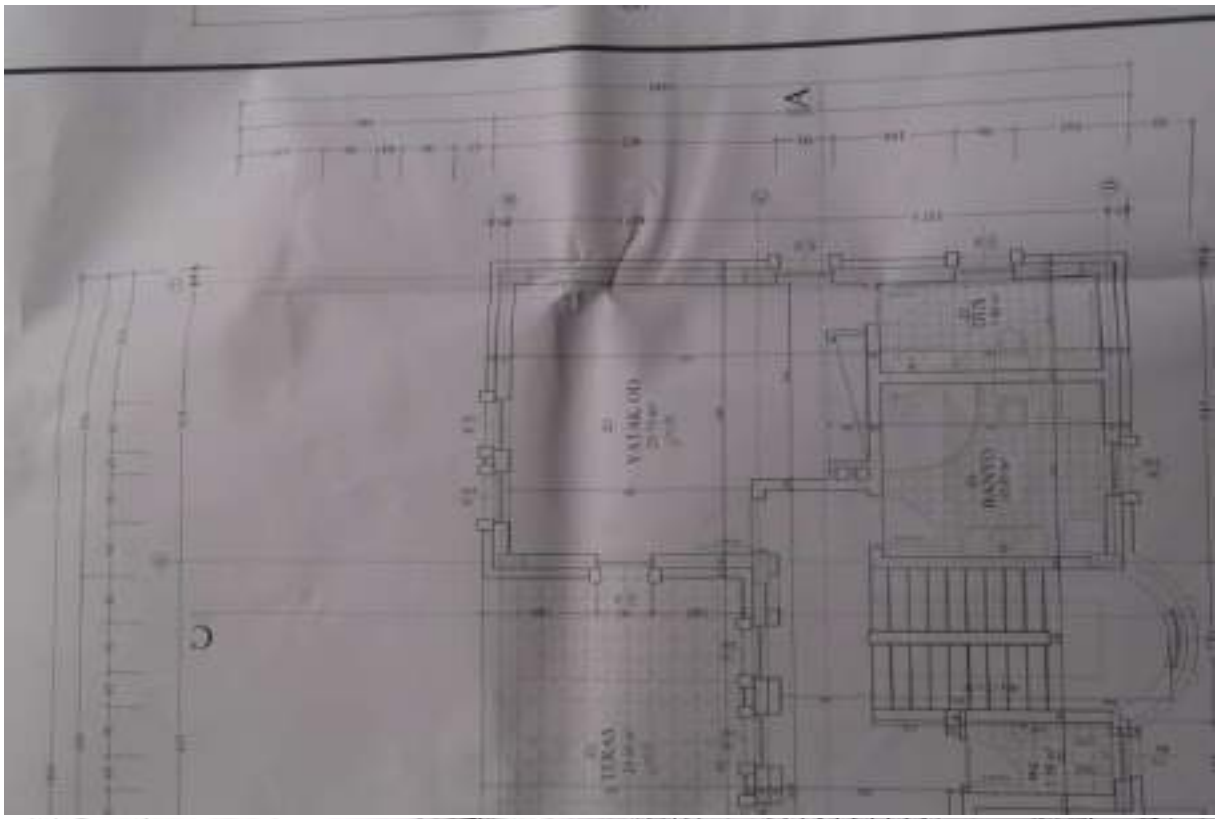

NORMAL KAT
YOL
Havuz
Muştemilat
YOL
2 Adet Garaj
VAZIYET PLANI

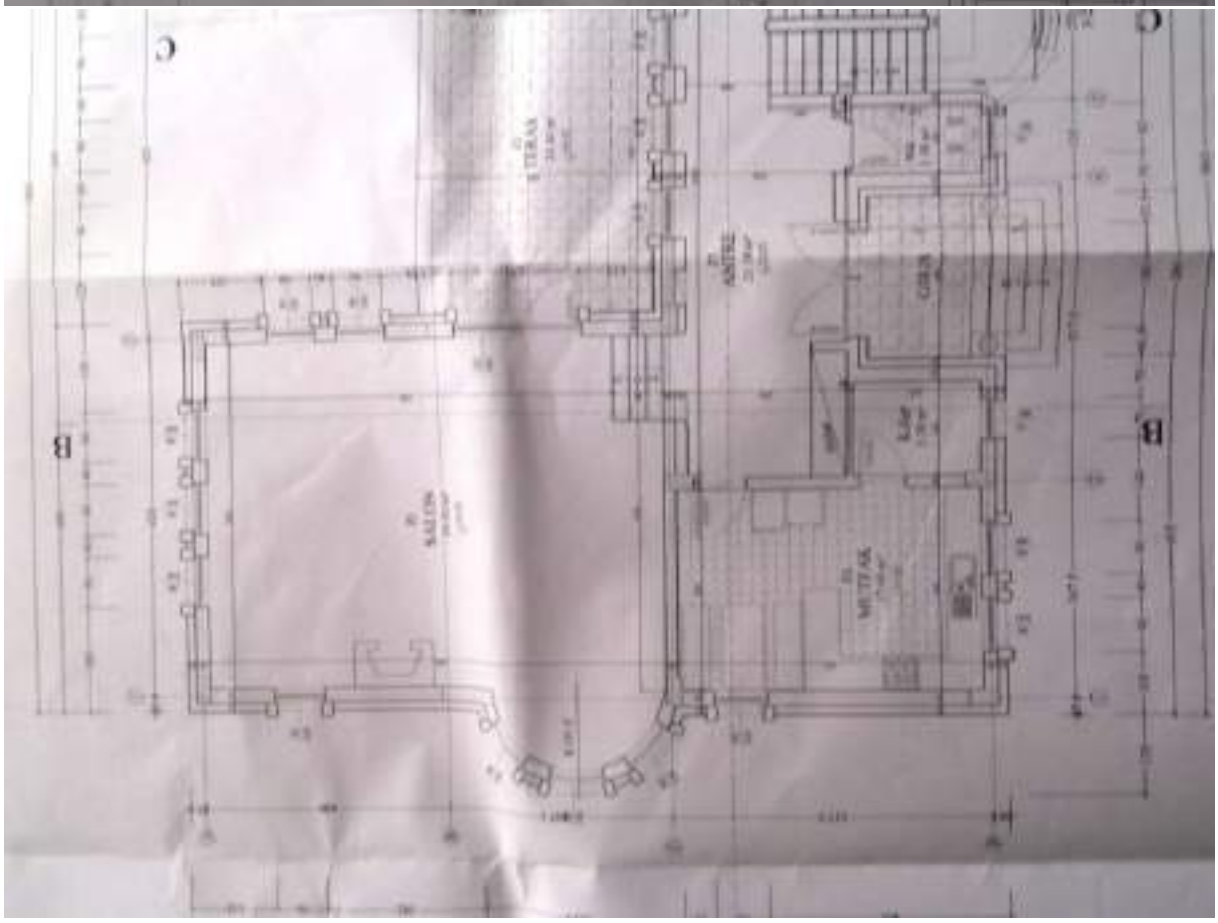

BODRUM KAT PLANI Ö:1/50

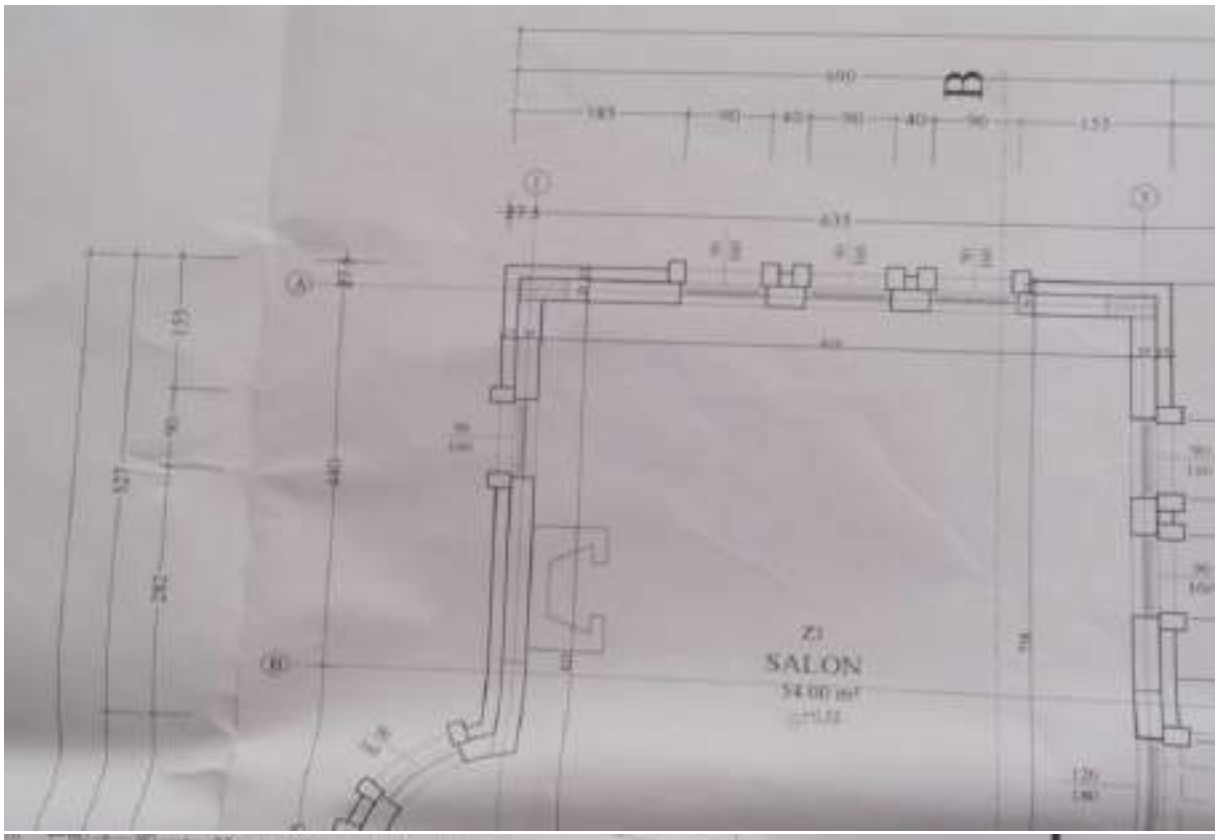

FITNESS
SAUNA

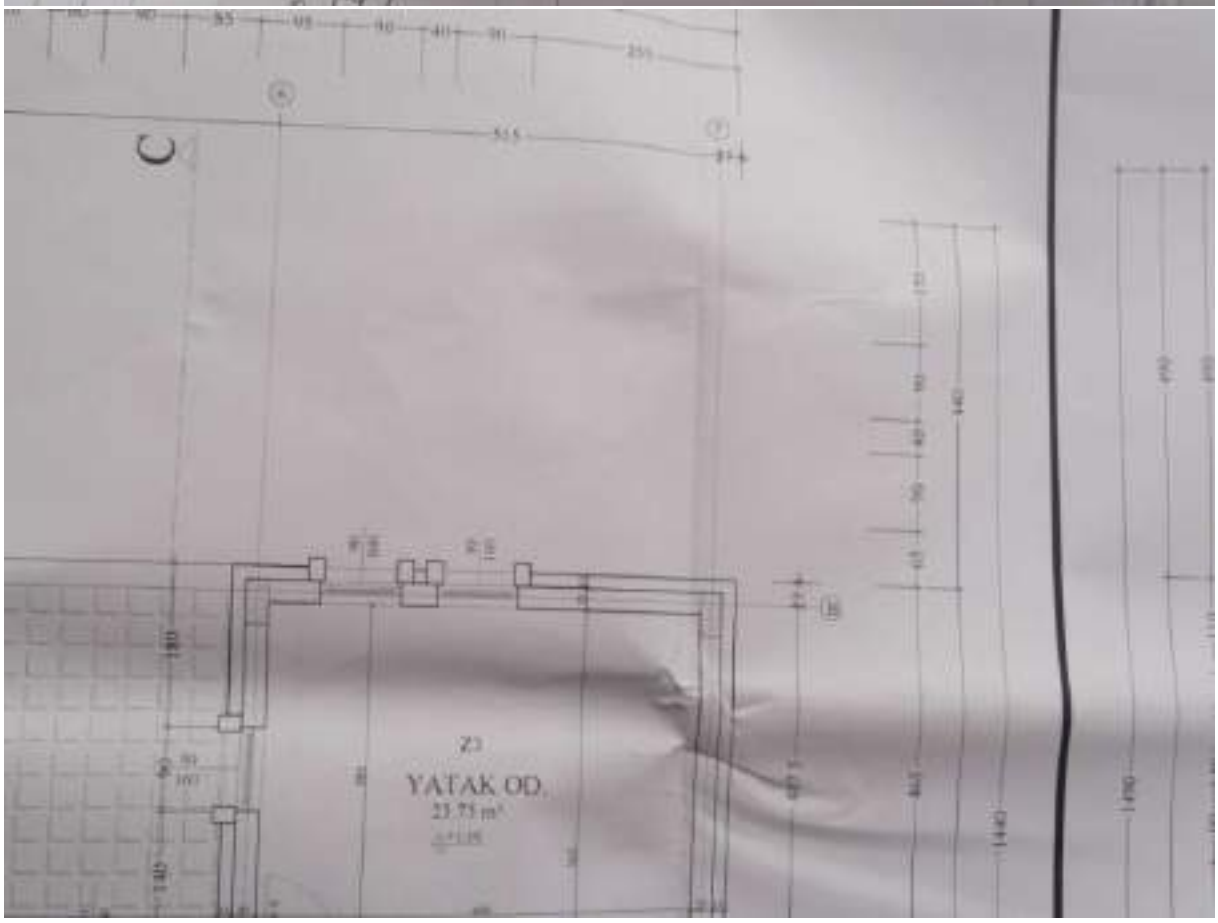


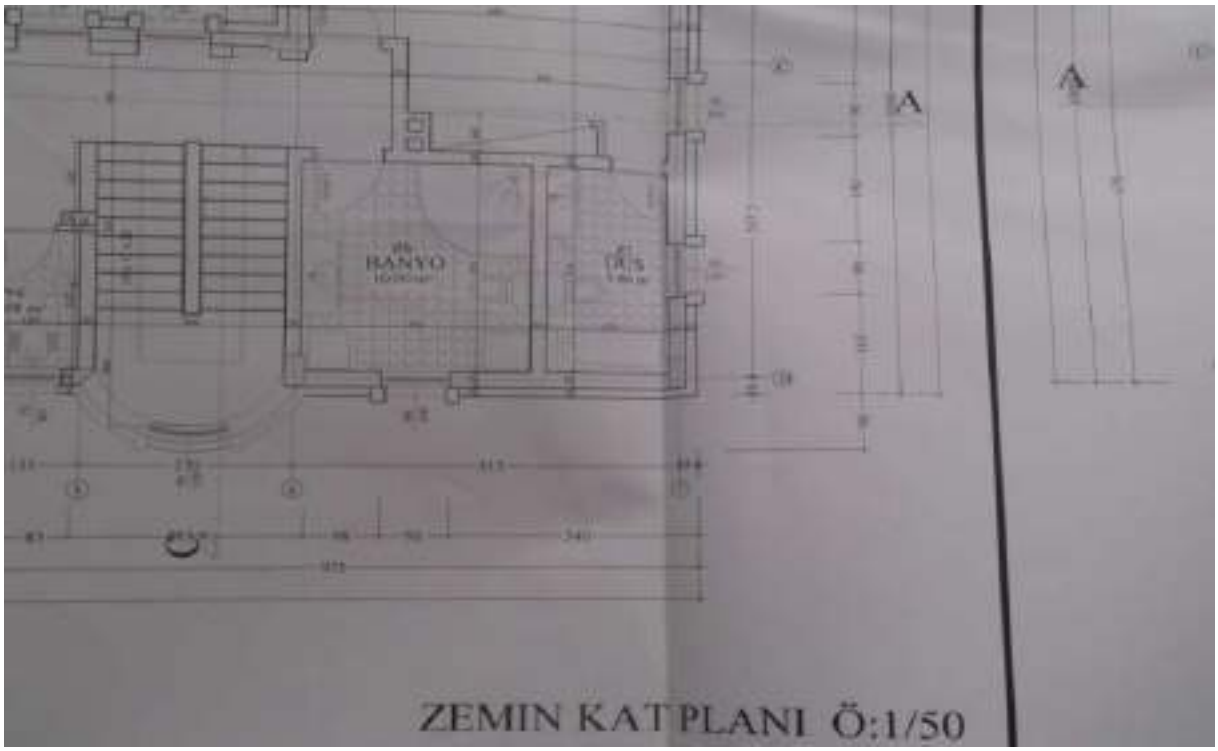

ZEMİN KAT PLANI Ö:1/50

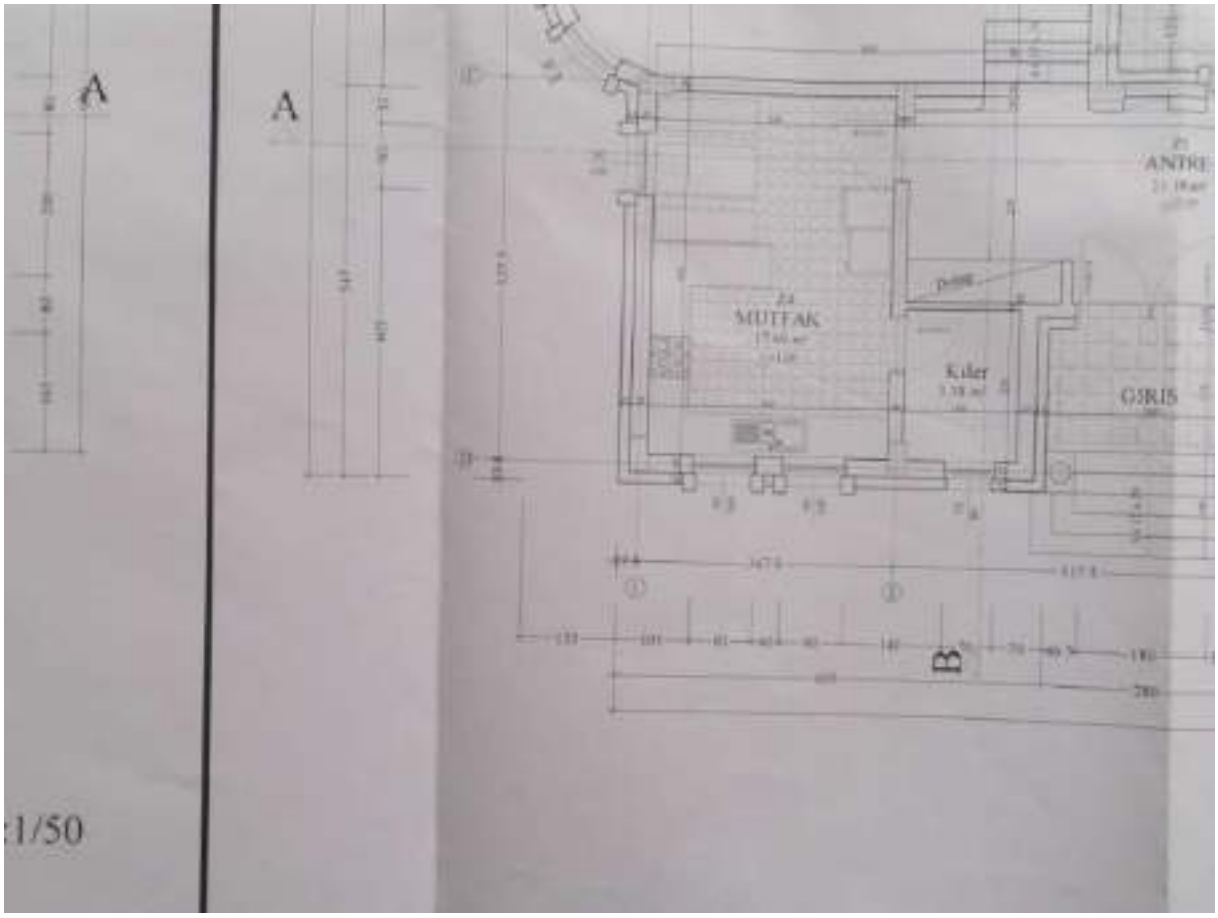


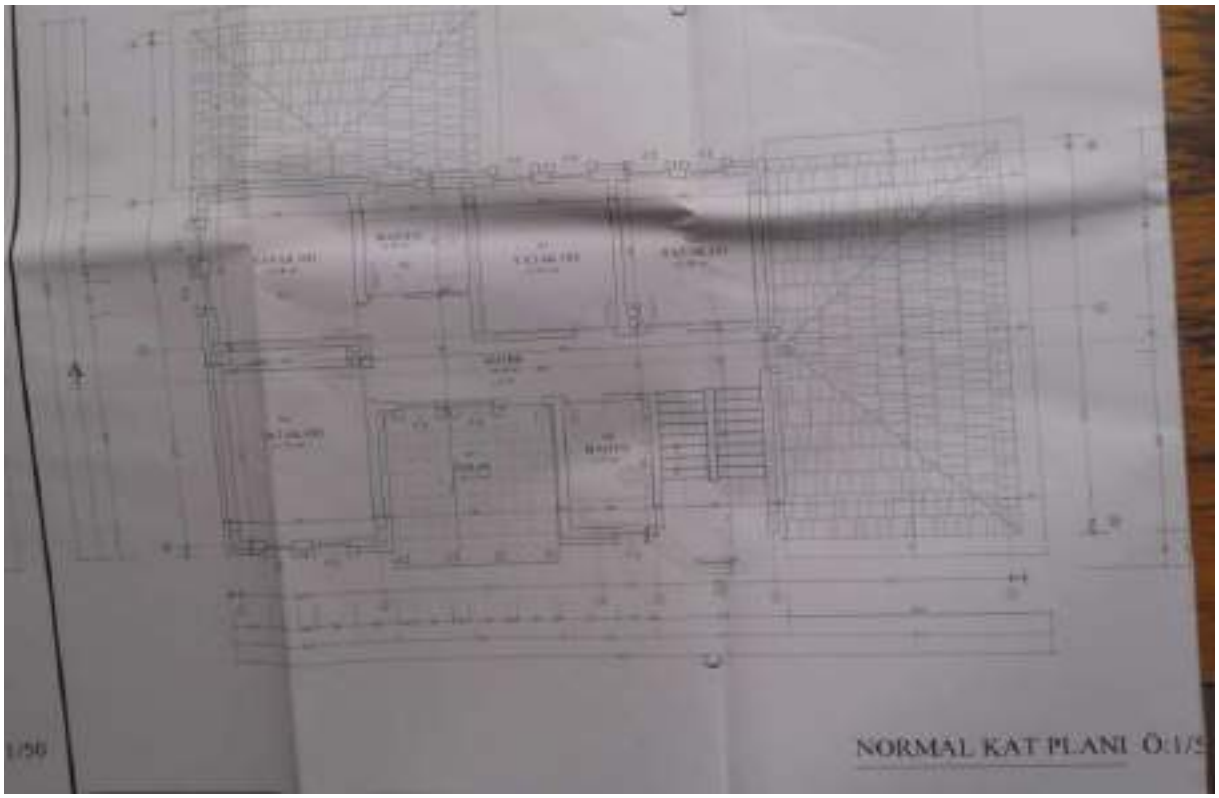


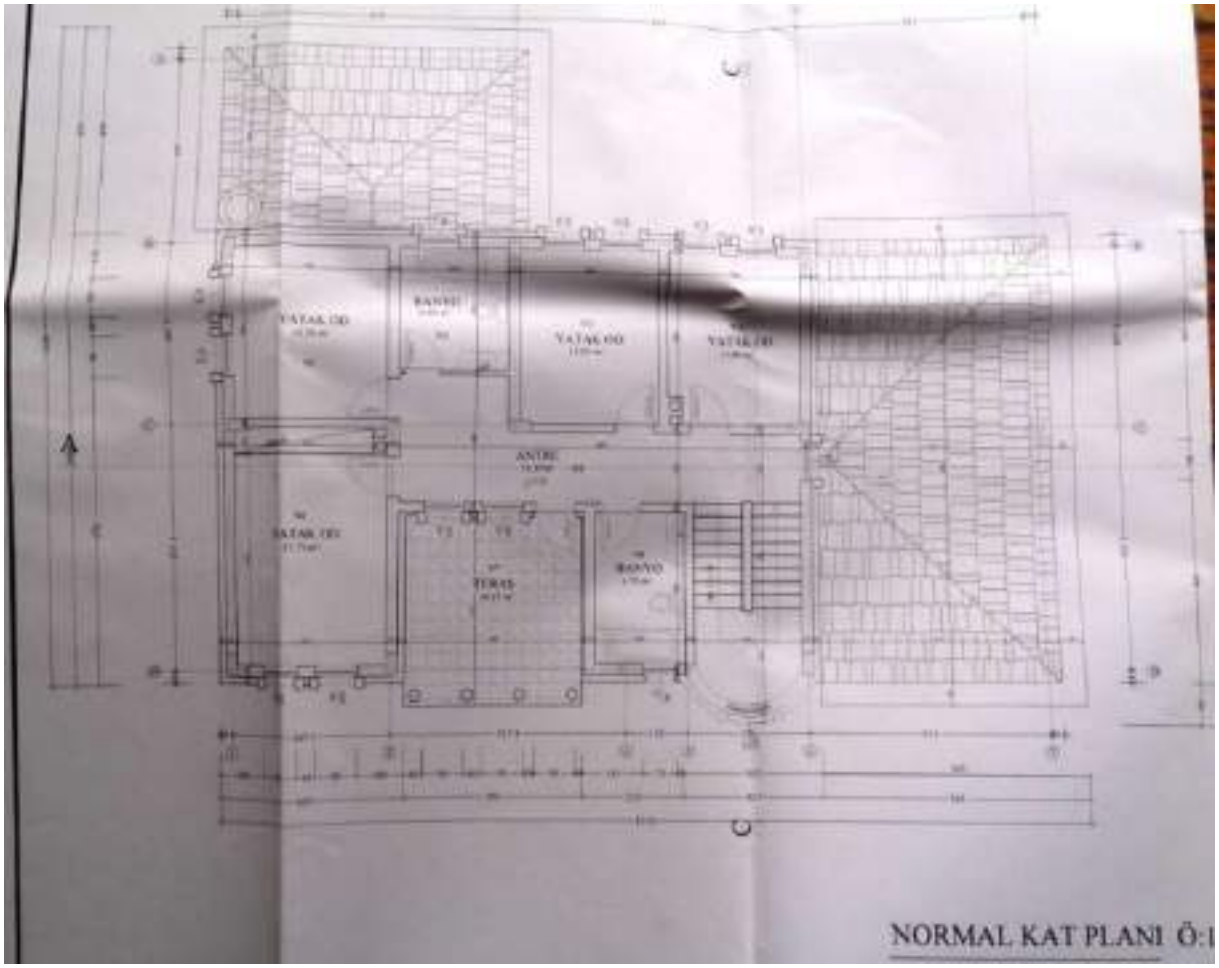

B
Z1
SALON

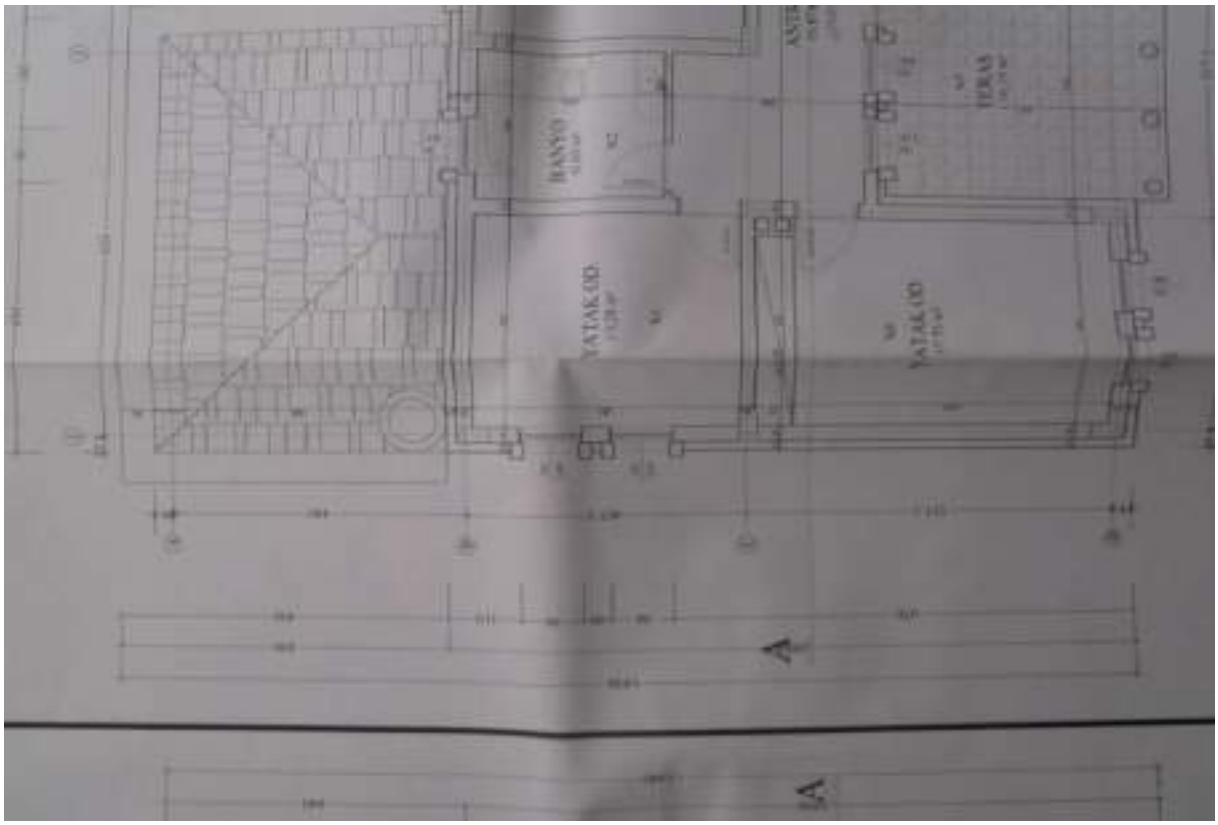

C
Z3
YATAK OD.

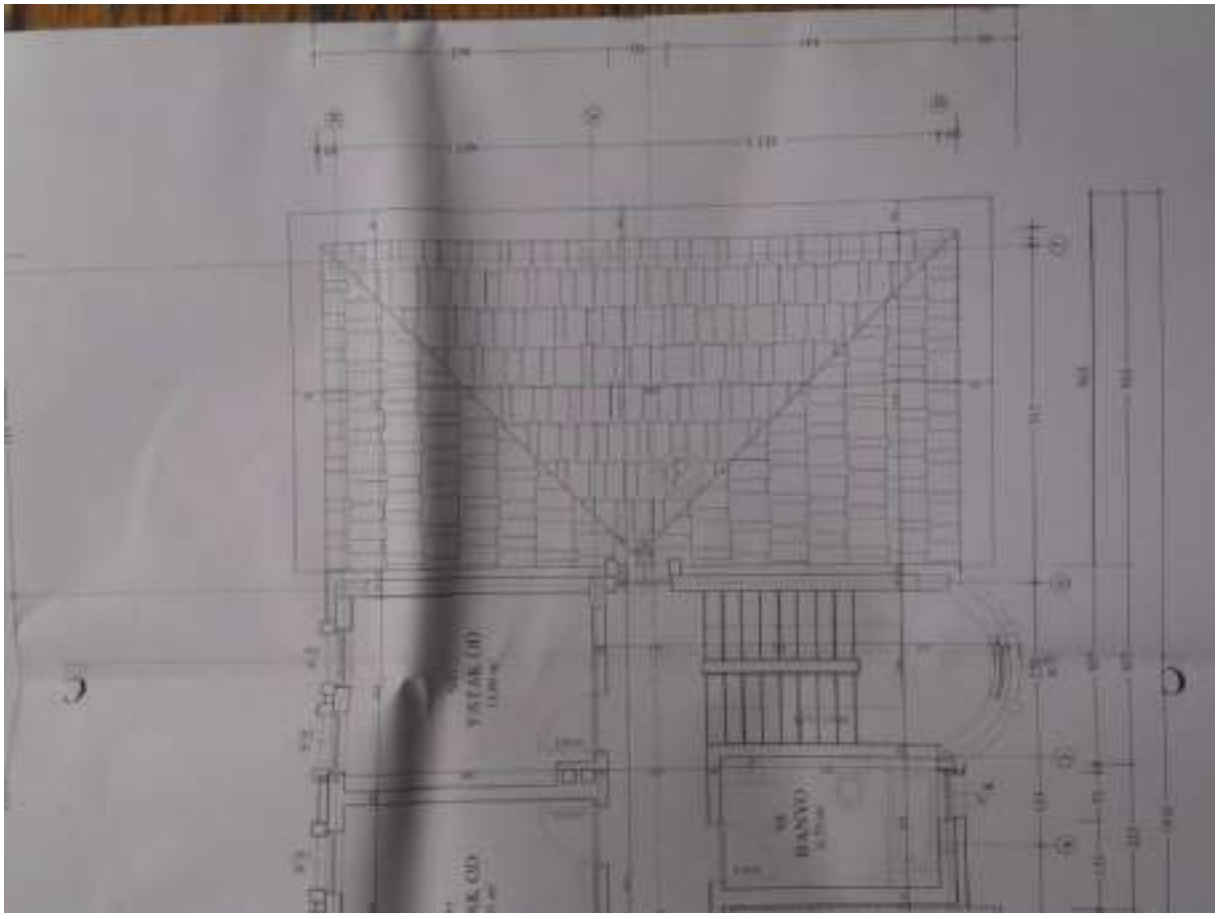

BANYO
ZEMIN KAT PLANI Ö:1/50

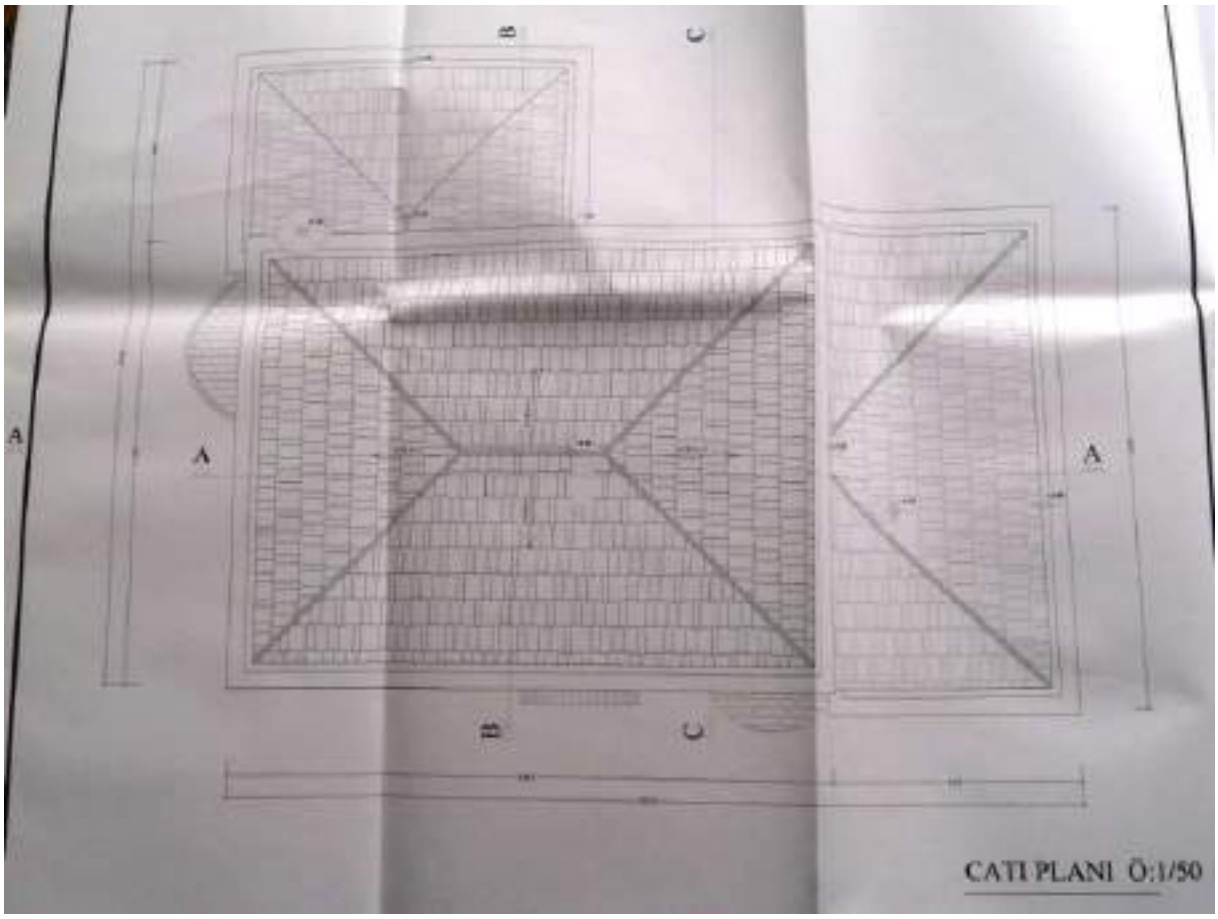

MUTFAK
Kiler
GİRİS
ANTRE

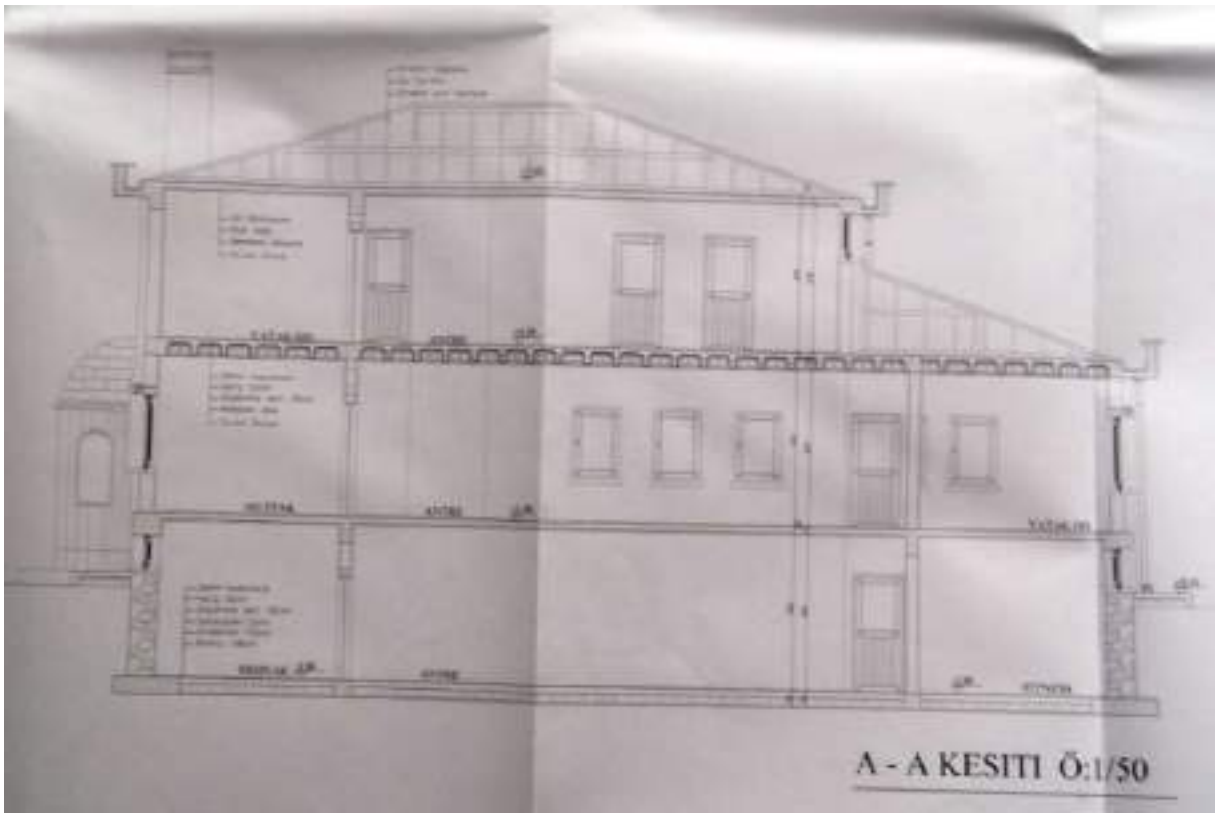

NORMAL KAT PLANI Ö:1/5


NORMAL KAT PLANI Ö:1

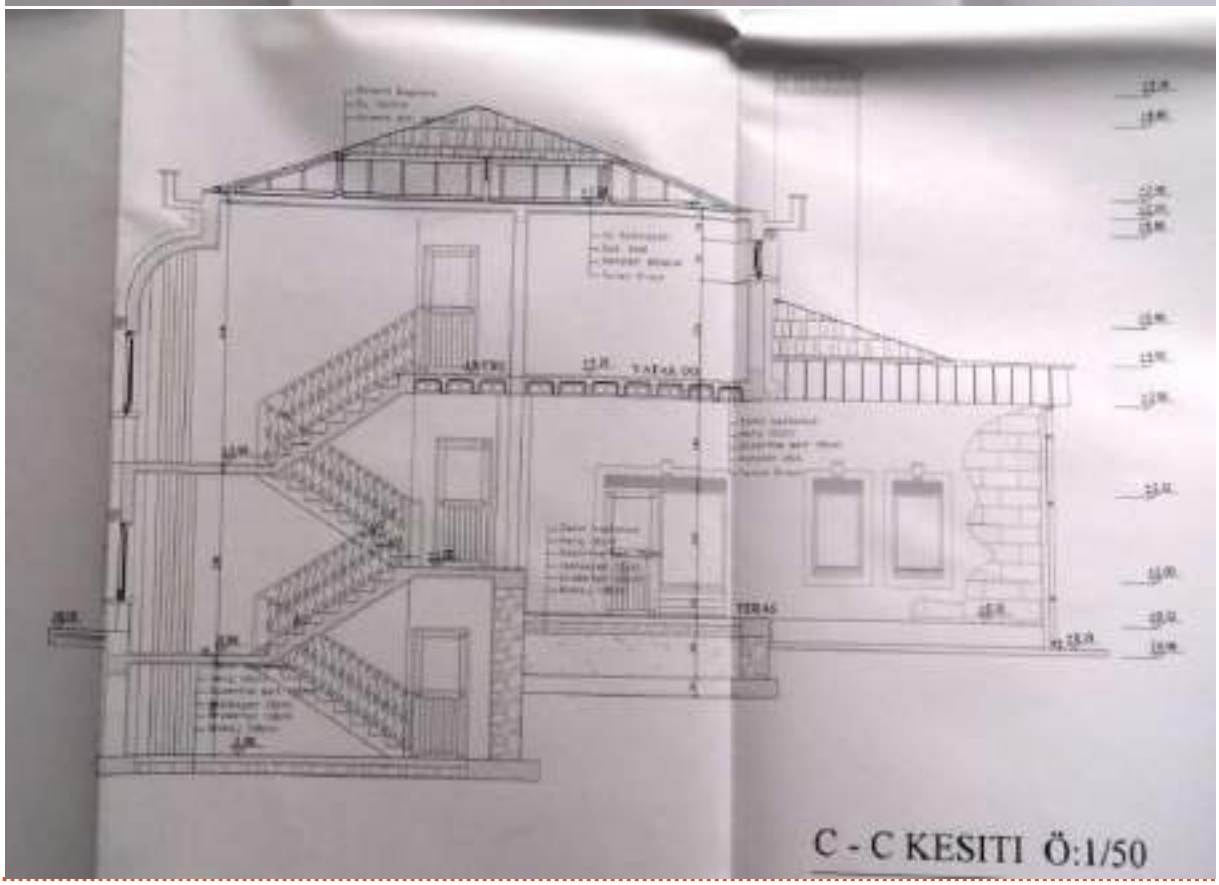

BANYO
YATAK OD.
YATAK OD.

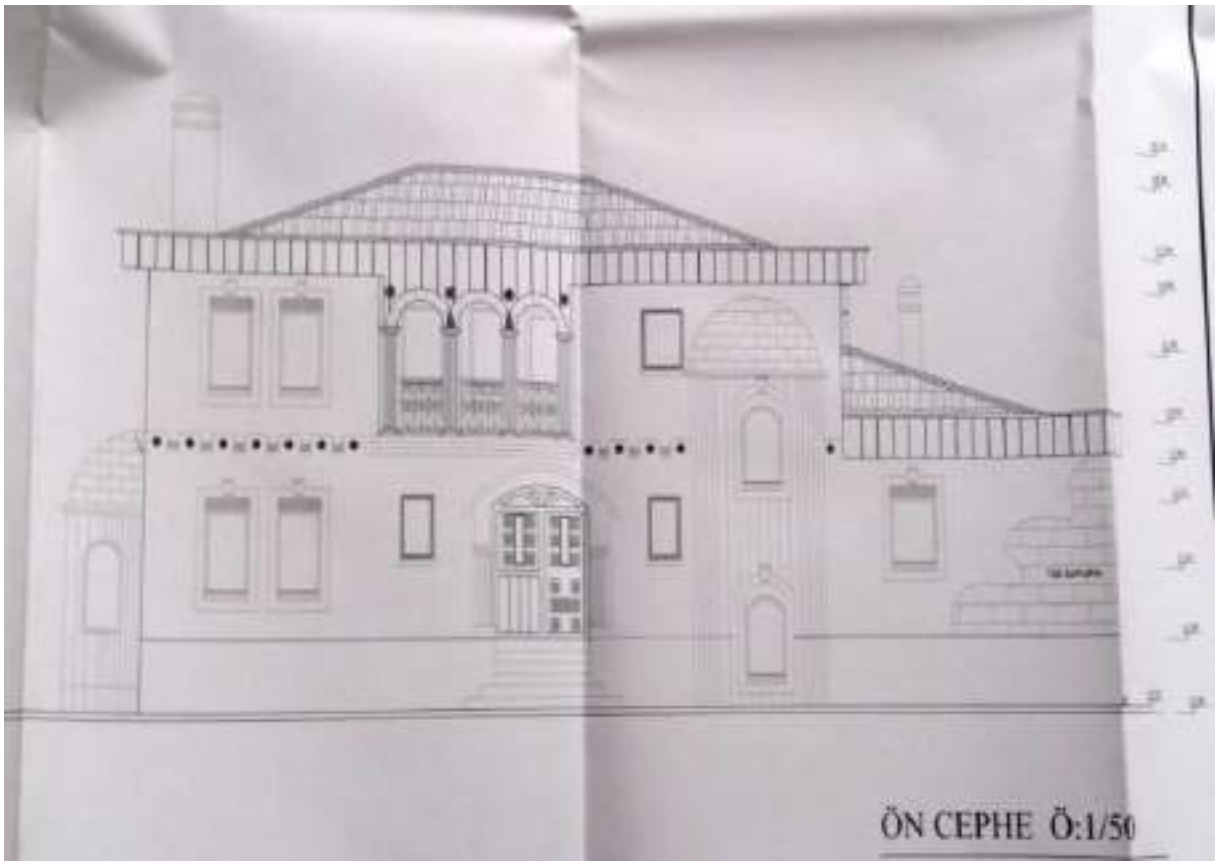

YATAK OD.
BANYO


A
A
A
CATI PLANI Ö:1/50

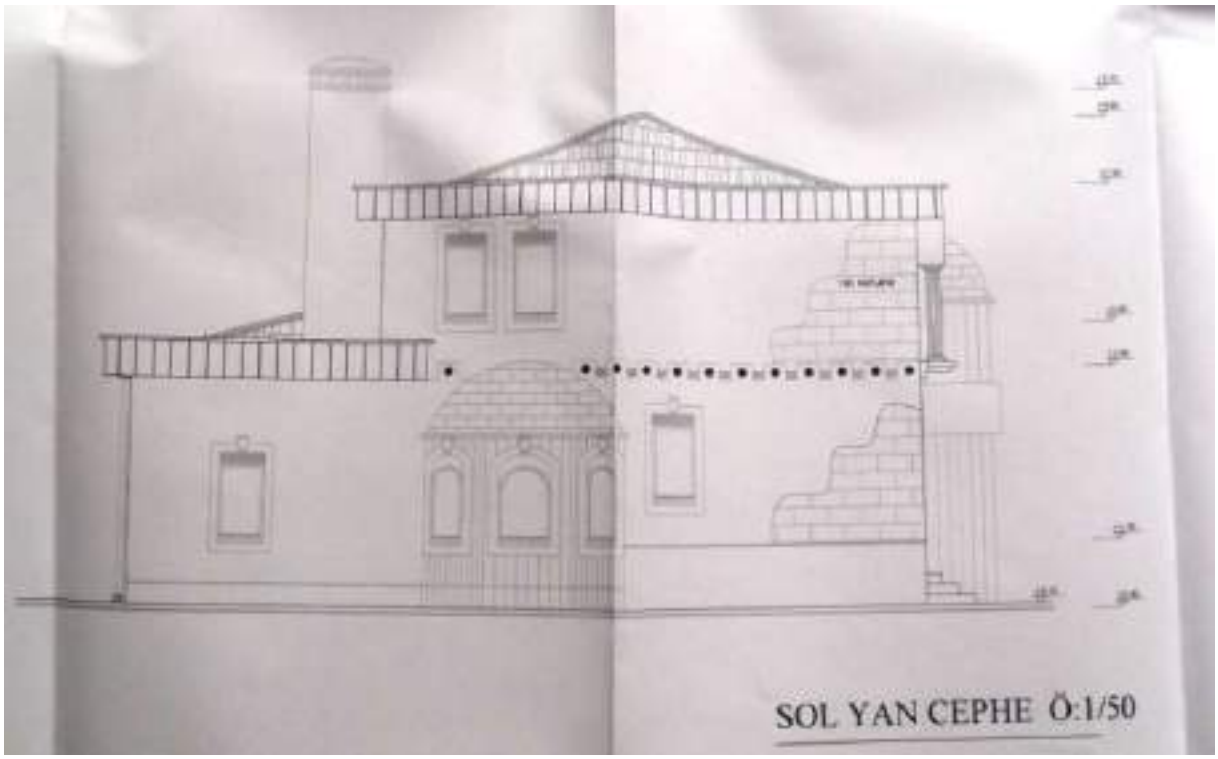

A - A KESITI Ö:1/50


B - B KESITI Ö:1/50

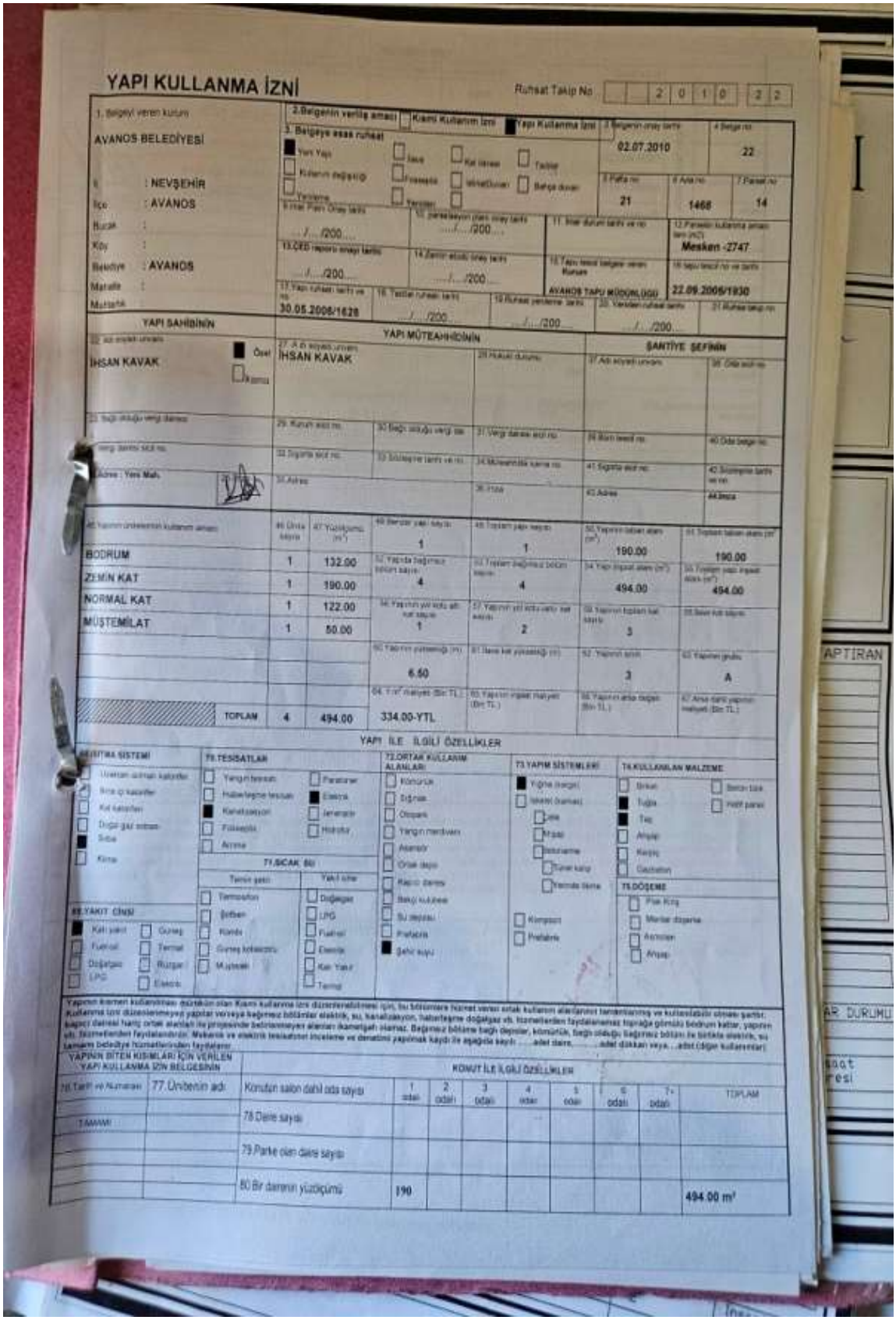

C - C KESITI Ö:1/50


ÖN CEPHE Ö:1/50


büyüme - balkon var
ARKA CEPHE Ö:1/50


SOL YAN CEPHE Ö:1/50

RUHSATLAR



YAPI KULLANMA İZNİ

Ruhsat Takip No: 2010 22

1. Belgeyi veren kurum: AVANOS BELEDİYESİ
İl: NEVŞEHİR
İlçe: AVANOS
Belediye: AVANOS

2. Belgenin verilis amacı: Kısmi Kullanım İzni / Yapı Kullanma İzni

3. Belgeye esas ruhsat: Yeni Yapı

02.07.2010 | 22

21 | 1468 | 14

Mesken -2747

AVANOS TAPU MÜDÜRLÜĞÜ | 22.09.2006/1930

30.05.2006/1628

YAPI SAHİBİNİN: İHSAN KAVAK (Özel)

YAPI MÜTEAHHİDİNİN: İHSAN KAVAK

ŞANTİYE ŞEFİNİN

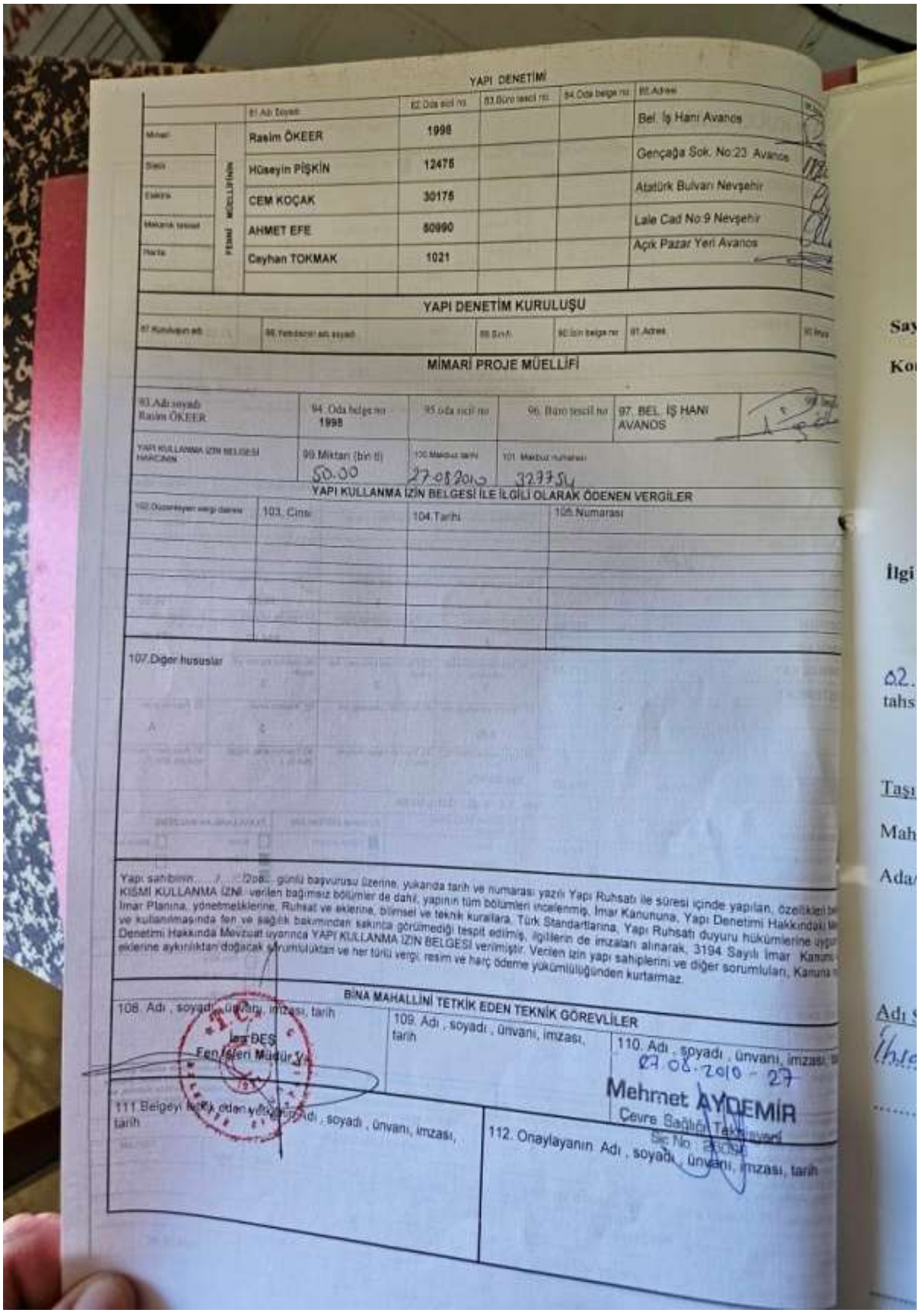
BODRUM	1	132.00	1	1	190.00	190.00
ZEMİN KAT	1	190.00	4	4	494.00	494.00
NORMAL KAT	1	122.00	1	2	3	
MÜŞTEMİLAT	1	50.00				
			6.50		3	A
TOPLAM	4	494.00	334.00-YTL			

YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER

69.ISITMA SISTEMI	70.TESISATLAR	72.ORTAK KULLANIM ALANLARI	73.YAPIM SİSTEMLERİ	74.KULLANILAN MALZEME
68.YAKIT CINSI	71.SICAK SU			75.DÖŞEME

KONUT İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER

YAPININ BİTEN KISIMLARI İÇİN VERİLEN YAPI KULLANMA İZİN BELGESİNİN			1 odalı	2 odalı	3 odalı	4 odalı	5 odalı	6 odalı	7+ odalı	TOPLAM
76.Tarih ve Numarası	77.Ünitenin adı	Konutun salon dahil oda sayısı								
TAMAMI		78.Derie sayısı								
		79.Parke olan daire sayısı								
		80.Bir dairenin yüzölçümü	190							494.00 m²



YAPI DENETİMİ

	81.Adı Soyadı	82.Oda sicil no	83.Büro tescil no	84.Oda belge no	85.Adresi
Mimari	Rasim ÖKEER	1998			Bel. İş Hanı Avanos
Statik	Hüseyin PİŞKİN	12475			Gençağa Sok. No:23 Avanos
Elektrik	CEM KOÇAK	30175			Atatürk Bulvarı Nevşehir
Makina tesisat	AHMET EFE	50990			Lale Cad No:9 Nevşehir
Harita	Ceyhan TOKMAK	1021			Açık Pazar Yeri Avanos

YAPI DENETİM KURULUŞU

87.Kuruluşun adı	88.Yetkilinin adı soyadı	89.Sınıfı	90.İzin belge no	91.Adresi	92.Veya

MİMARİ PROJE MÜELLİFİ

93.Adı soyadı	94.Oda belge no	95.oda sicil no	96.Büro tescil no	97.BEL. İŞ HANI AVANOS
Rasim ÖKEER	1998			

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ HARCININ	99.Miktarı (bin tl)	100.Makbuz tarihi	101.Makbuz numarası
	50.00	27.08.2010	327754

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ İLE İLGİLİ OLARAK ÖDENEN VERGİLER

102.Özelleşen vergi dairesi	103.Cinsi	104.Tarihi	105.Numarası

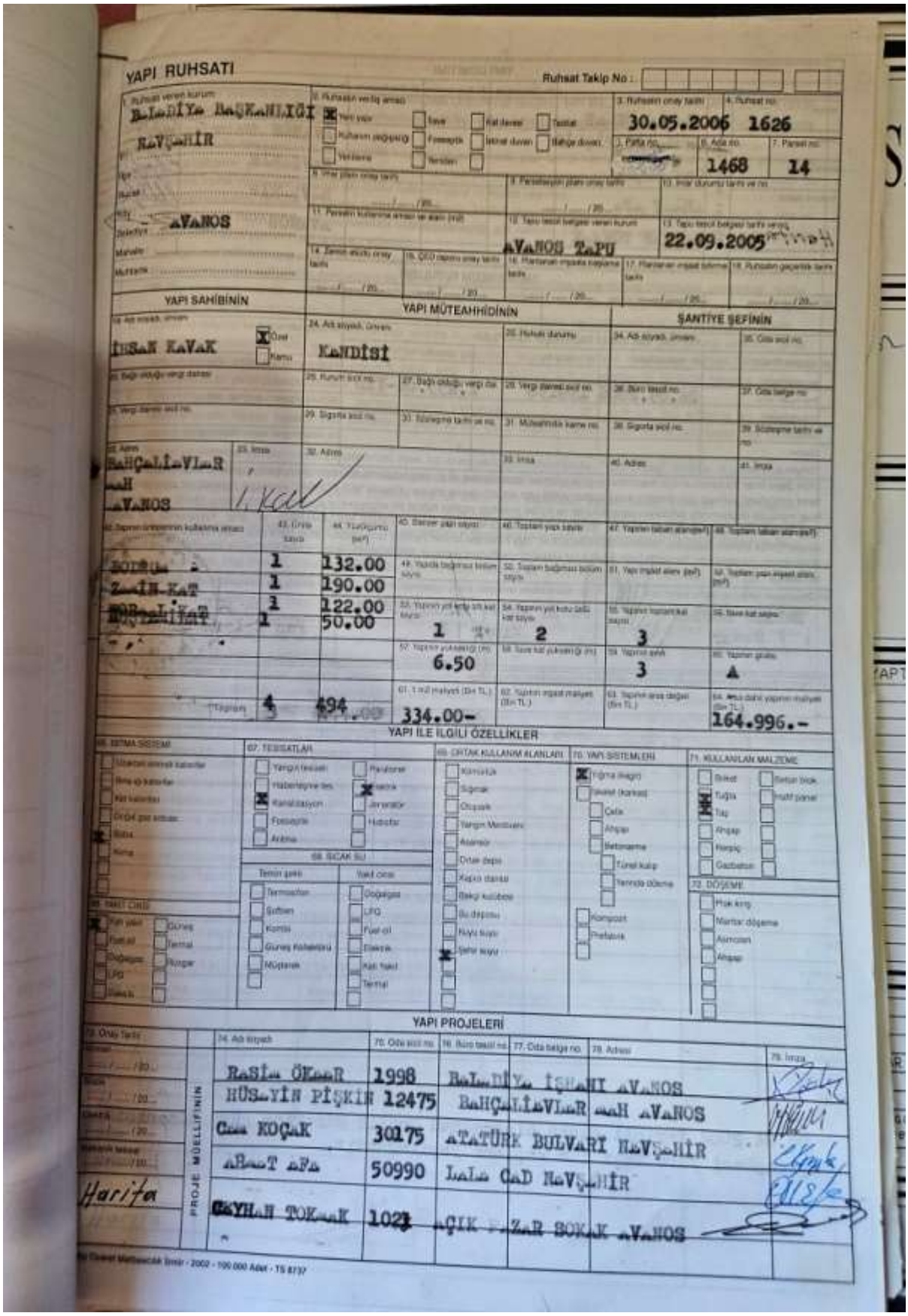
107.Diğer hususlar

Yapı sahibinin ... / ... /20.. günlü başvurusu üzerine, yukarıda tarih ve numarası yazılı Yapı Ruhsatı ile süresi içinde yapılan, özellikleri KISMİ KULLANMA İZNİ verilen bağımsız bölümler de dahil, yapının tüm bölümleri incelenmiş, İmar Kanununa, Yapı Denetimi Hakkındaki İmar Planına, yönetmeliklerine, Ruhsat ve eklerine, bilimsel ve teknik kurallara, Türk Standartlarına, Yapı Ruhsatı duyuru hükümlerine uygun ve kullanılmasında fen ve sağlık bakımından sakınca görülmediği tespit edilmiş, ilgililerin de imzaları alınarak, 3194 Sayılı İmar Kanunu, Yapı Denetimi Hakkında Mevzuat uyarınca YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ verilmiştir. Verilen izin yapı sahiplerini ve diğer sorumluları, Kanuna ve eklerine aykırılıktan doğacak sorumluluktan ve her türlü vergi, resim ve harç ödeme yükümlülüğünden kurtarmaz.

BİNA MAHALLİNİ TETKİK EDEN TEKNİK GÖREVLİLER

108. Adı , soyadı , ünvanı, imzası, tarih	109. Adı , soyadı , ünvanı, imzası, tarih	110. Adı , soyadı , ünvanı, imzası, tarih
[illegible] DES Fen İşleri Müdür V.		27.08.2010 - 27 Mehmet AYDEMİR Çevre Sağlığı Teknisyeni Sic.No: 27054

111.Belgeyi tetkik eden yetkilinin adı , soyadı , ünvanı, imzası, tarih	112. Onaylayanın Adı , soyadı , ünvanı, imzası, tarih



YAPI RUHSATI

Ruhsat Takip No :

1. Ruhsatı veren kurum: BELEDİYE BAŞKANLIĞI	2. Ruhsatın verildiği amaç: X Yeni yapı	3. Ruhsatın onay tarihi: 30.05.2006	4. Ruhsat no: 1626	
İlçe: REVŞEHİR		5. Pafta no:	6. Ada no: 1468	7. Parsel no: 14
Mahalle: AVANOS	9. İmar planı onay tarihi	9. Parselasyon planı onay tarihi	10. İmar durumu tarih ve no	
Sokak:	11. Parselin kullanma amacı ve alanı (m2)	12. Yapı tatsil belgesi veren kurum: AVANOS TAPU	13. Yapı tatsil belgesi tarihi ve no: 22.09.2005	
Müteahhit:	14. Zemin etüdü onay tarihi	15. DSİ izni/ön onay tarihi	16. Planlanan inşaata başlama tarihi	17. Planlanan inşaat bitirme tarihi
				18. Ruhsatın geçerlilik tarihi

YAPI SAHİBİNİN	YAPI MÜTEAHHİDİNİN	ŞANTİYE ŞEFİNİN
22. Adı soyadı, ünvanı: İSMAİL KAVAK — X Özel / Kamu	24. Adı soyadı, ünvanı: KENDİSİ	34. Adı soyadı, ünvanı:
23. Bağlı olduğu vergi dairesi:	25. Ruhsat sicil no:	27. Bağlı olduğu vergi dairesi:
26. Vergi dairesi sicil no:	28. Vergi dairesi sicil no:	29. Büro tescil no:
27. Vergi dairesi sicil no:	29. Sigorta sicil no:	30. Sözleşme tarihi ve no:
32. Adres: BAHÇELİEVLER MAH AVANOS	32. Adres:	36. Sigorta sicil no:
23. İmza:	33. İmza:	40. Adres:
		41. İmza:

42. Ünite sayısı	44. Yüzölçümü (m²)	48. Yapının bağımsız bölüm sayısı	49. Yapının yol kotu altı kat sayısı	50. Yapının yol kotu üstü kat sayısı	51. Yapı inşaat alanı (m²)	52. Yapının toplam inşaat alanı (m²)
1	132.00		1	2	3	
1	190.00					
1	122.00					
1	50.00					
			57. Yapının yüksekliği (m): 6.50		59. Yapının sınıfı: 3	60. Yapının grubu: A
4	494.00		61. 1 m2 maliyet (Bin TL): 334.00-	62. Yapının inşaat maliyeti (Bin TL):	63. Yapının arsa değeri (Bin TL):	64. Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL): 164.996.-

YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER

66. BİTMA SİSTEMİ: Sıvalı tuğla duvarlar; Beton duvarlar; Ahşap duvarlar; Ahşap kaplamalı duvarlar; Kiremit; Kuru

67. TESİSATLAR: Yangın tesisatı; Hidrofor; Hidrolik asansör; Havalandırma; Klima; Jeneratör; Kanalizasyon; Fosseptik; Arıtma

68. SICAK SU — Temin şekli: Termosifon, Şofben, Kombi, Güneş kolektörü, Müştarek — Yakıt cinsi: Doğalgaz, LPG, Fuel-oil, Elektrik, Katı yakıt, Termal

68. YAKIT CİNSİ: Kat yakıt, Fuel-oil, Doğalgaz, LPG, Diğer; Güneş, Termal, Rüzgar

69. ORTAK KULLANIM ALANLARI: Kömürlük, Sığınak, Otopark, Yangın Merdiveni, Asansör, Ortak depo, Kapıcı dairesi, Bekçi kulübesi, Su deposu, Kuyu suyu, Şehir suyu

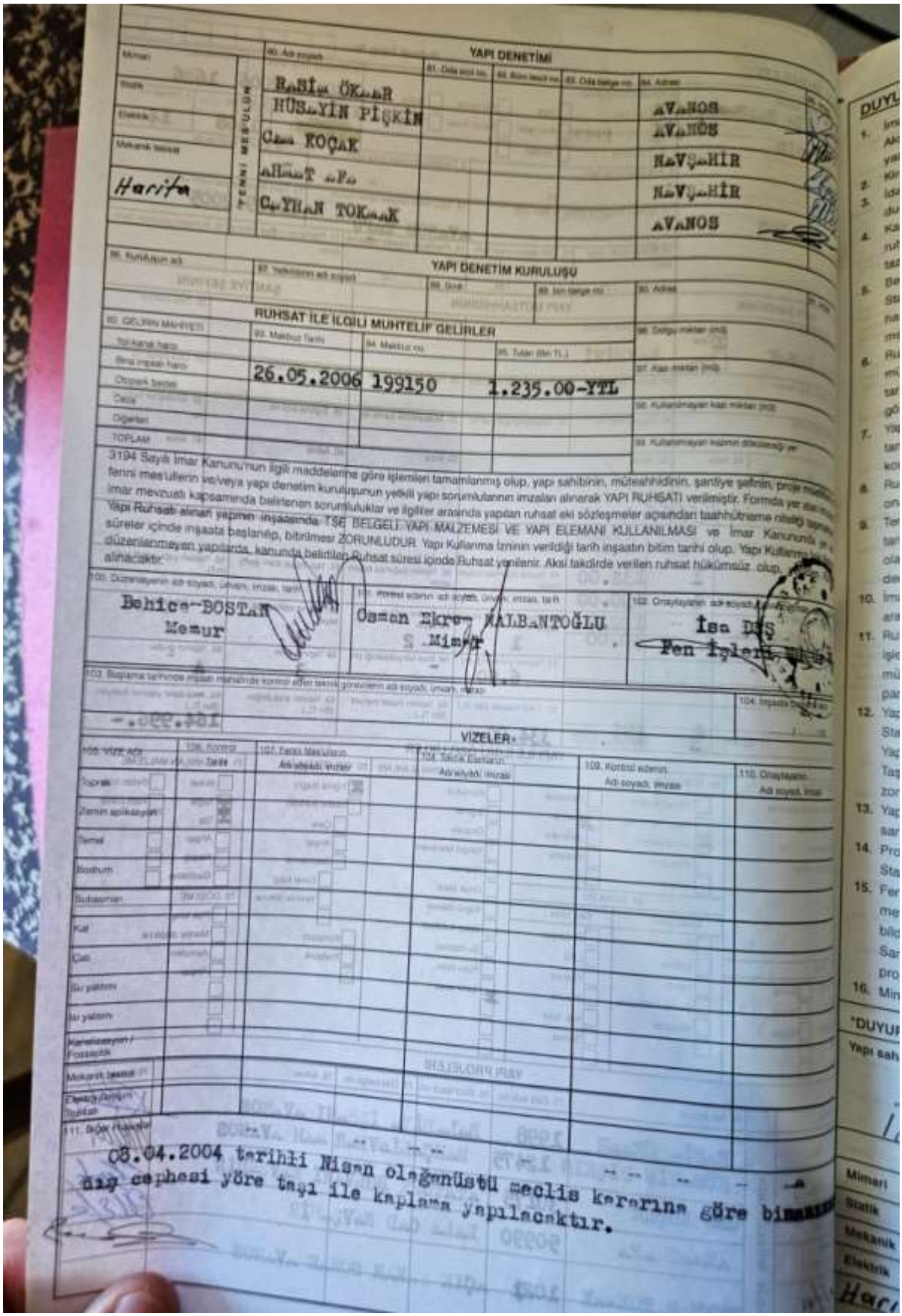
70. YAPI SİSTEMLERİ: Yığma (moğo), Betonarme, Çelik, Ahşap, Betonarme, Tünel kalıp, Yerinde döküm, Kompozit, Prefabrik

71. KULLANILAN MALZEME: Briket, Tuğla, Taş, Ahşap, Hafriç, Gazbeton, Sıvatan biçk., Hafif panel

72. DÖŞEME: Prok.ering, Mantar döşeme, Asmolen, Ahşap

YAPI PROJELERİ

73. Onay Tarihi	PROJE MÜELLİFİNİN	74. Adı soyadı	75. Oda sicil no	76. Büro tescil no	77. Oda belge no	78. Adres	79. İmza
Harita		RASİM ÖKMEN	1998	BELEDİYE İŞHANI AVANOS			
		HÜSEYİN PİŞKİN	12475	BAHÇELİEVLER MAH AVANOS			
		CEM KOÇAK	30175	ATATÜRK BULVARI REVŞEHİR			
		ABDULLAH AFA	50990	LALE CAD REVŞEHİR			
		CEYHUN TOKMAK	1023	AÇIK ... ZAR SOKAK AVANOS			



YAPI DENETİMİ

TEKNİK MESULUM

Mimari	RASİM ÖKSAR			AVANOS
Statik	HÜSEYİN PİŞKİN			AVANOS
Elektrik	Cem KOÇAK			NEVŞEHİR
Mekanik tesisat	AHMET ...			NEVŞEHİR
Harita	CEYHAN TOKSAK			AVANOS

YAPI DENETİM KURULUŞU

RUHSAT İLE İLGİLİ MUHTELİF GELİRLER

Yol kamul. hars.			
Bina inşaat harç	26.05.2006	199150	1.235.00-YTL
Otopark bedeli			
Ceza			
Diğerleri			
TOPLAM			

3194 Sayılı İmar Kanunu'nun ilgili maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapı sahibinin, müteahhidinin, şantiye şefinin, proje müellifinin mes'uliyetleri ve/veya yapı denetim kuruluşunun yetkili yapı sorumlularının imzaları alınarak YAPI RUHSATI verilmiştir. Formda yer alan imar mevzuatı kapsamında belirtilen sorumluluklar ve ilgililer arasında yapılan ruhsat eki sözleşmeler açısından taahhütname niteliği taşır. Yapı Ruhsatı alınan yapının inşaatında TSE BELGELİ YAPI MALZEMESİ VE YAPI ELEMANI KULLANILMASI ve İmar Kanununda ve ilgili yönetmeliklerde belirtilen süreler içinde inşaata başlanıp, bitirilmesi ZORUNLUDUR. Yapı Kullanma İzninin verildiği tarih inşaatın bitim tarihi olup, Yapı Kullanma İzni düzenlenmeyen yapılarda, kanunda belirtilen Ruhsat süresi içinde Ruhsat yenilenir. Aksi takdirde verilen ruhsat hükümsüz olup, ... alınacaktır.

100. Düzenleyenin ad soyadı, ünvanı, imzası, tarih	101. ... adı soyadı, ünvanı, imzası, tarih	102. Onaylayanın ad soyadı, ünvanı, imzası, tarih
Behice BOSTAN Memur	Osman Ekrem KALBANTOĞLU Mimar	İsa DİŞ Fen İşleri ...

103. Başlama tarihinde inşaat mahallinde kontrol eden teknik görevlinin adı soyadı, ünvanı, imzası

104. İnşaata ... ait

VİZELER

Vize türü adı	106. Kontrol Tarihi	107. Fenni Mesulümün Adı soyadı, imzası	108. Teknik Elemanın Adı soyadı, imzası	109. Kontrol elemanın Adı soyadı, ünvanı	110. Onaylayanın Adı soyadı, ünvanı
Toprak					
Zemin aplikasyon					
Temel					
Bodrum					
Bodrum tavan					
Kat					
Çatı					
Su yalıtımı					
Isı yalıtımı					
Kanalizasyon / Fosseptik					
Mekanik tesisat					
Elektrik/Zayıf akım tesisatı					

111. Diğer Hususlar

08.04.2004 tarihli Nisan olağanüstü meclis kararına göre bina ... dış cephesi yöre taşı ile kaplama yapılacaktır.

DUYU...

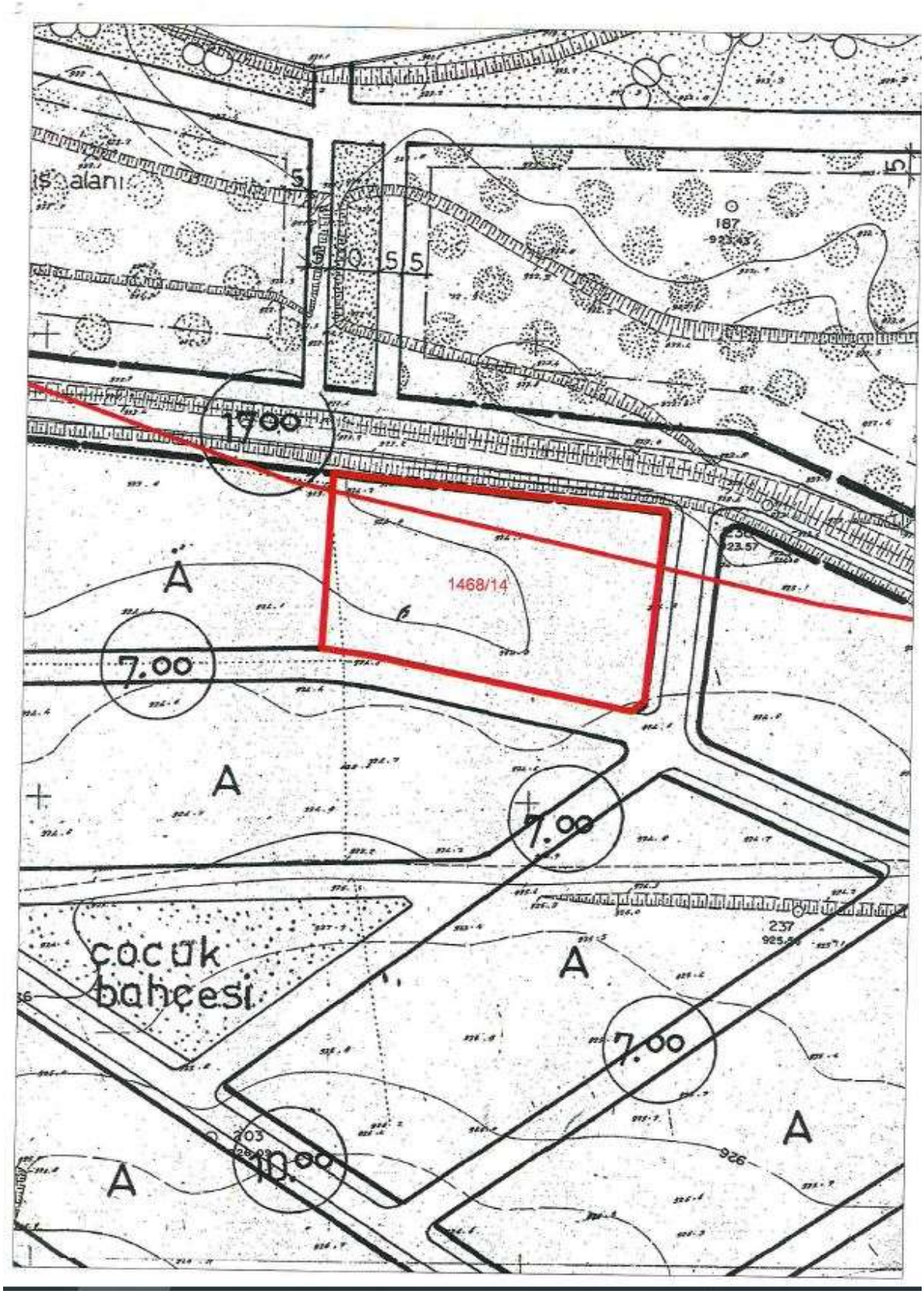
1. İm...
2. Ka...
3. Id...
4. Ka...
5. Be...
6. Ru...
7. Yü...
8. Ru...
9. Te...
10. İm...
11. Ru...
12. Ya...
13. Ya...
14. Pro...
15. Fe...
16. Mi...

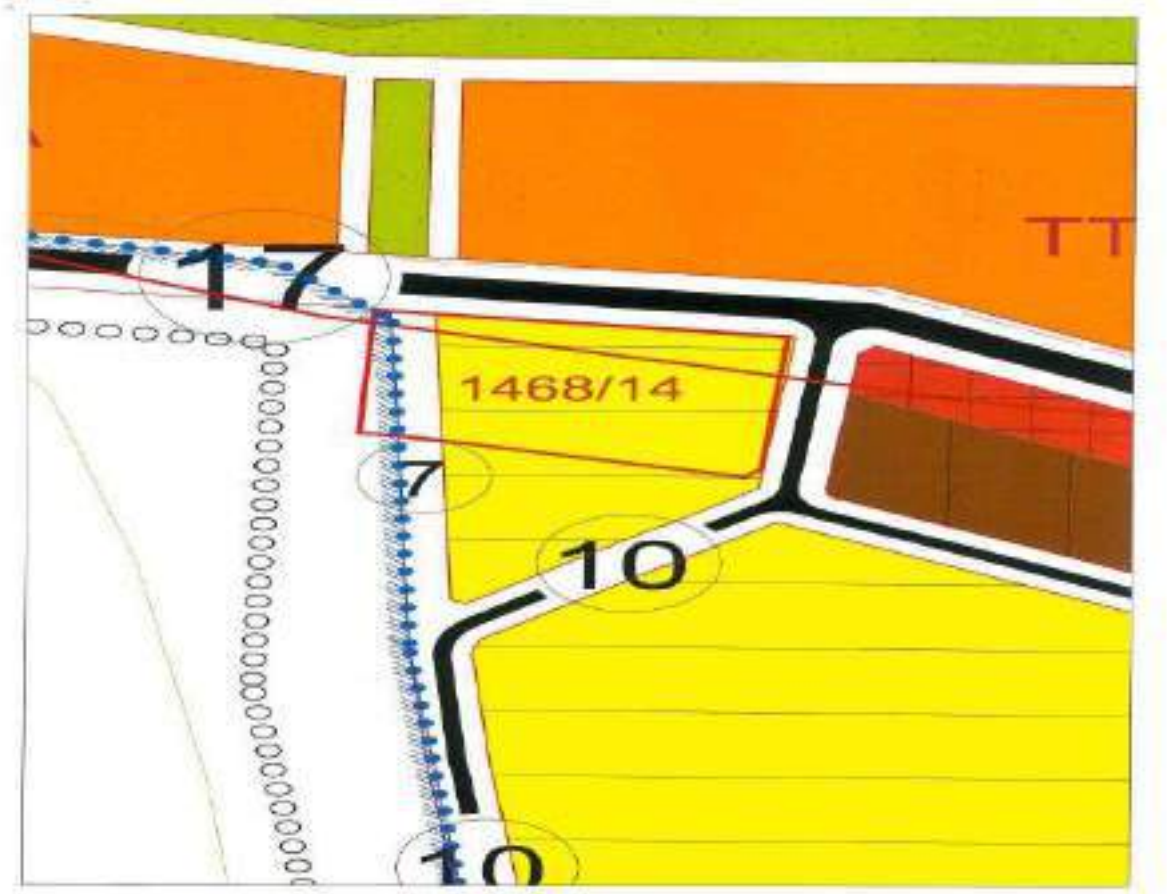
"DUYU...

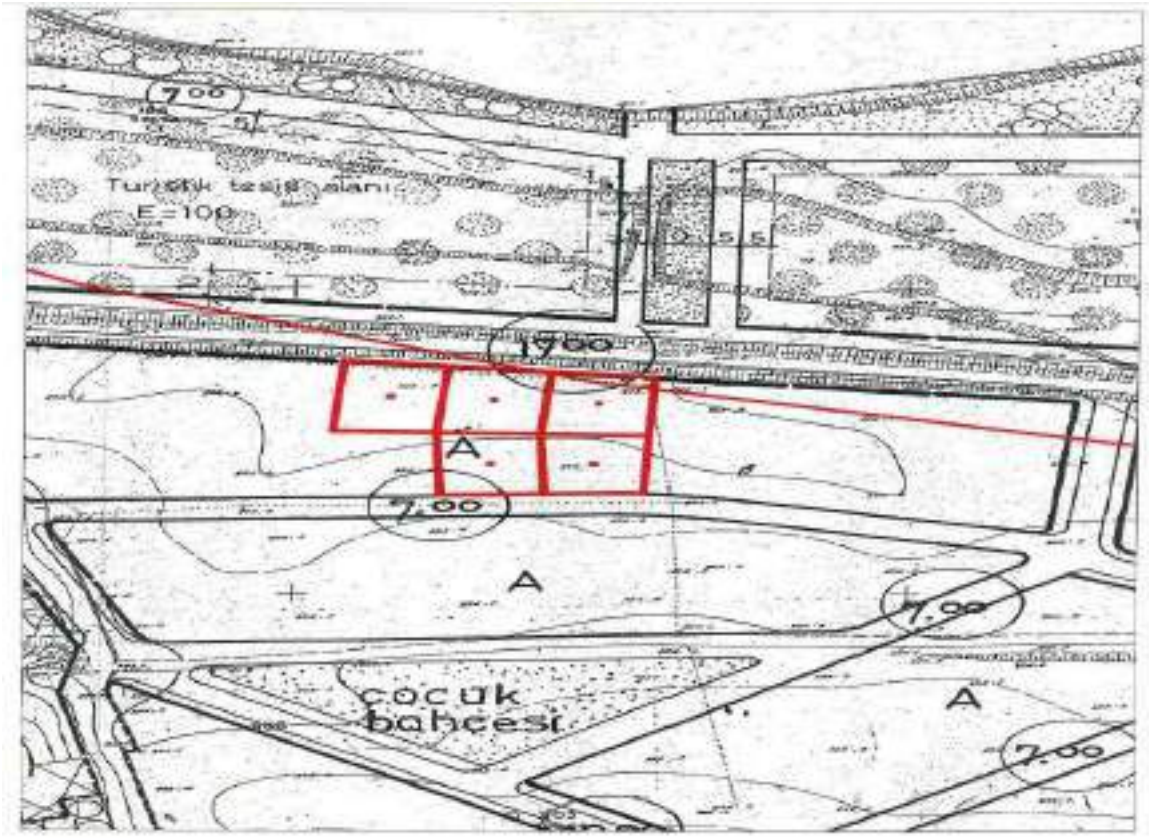
Yapı sah...

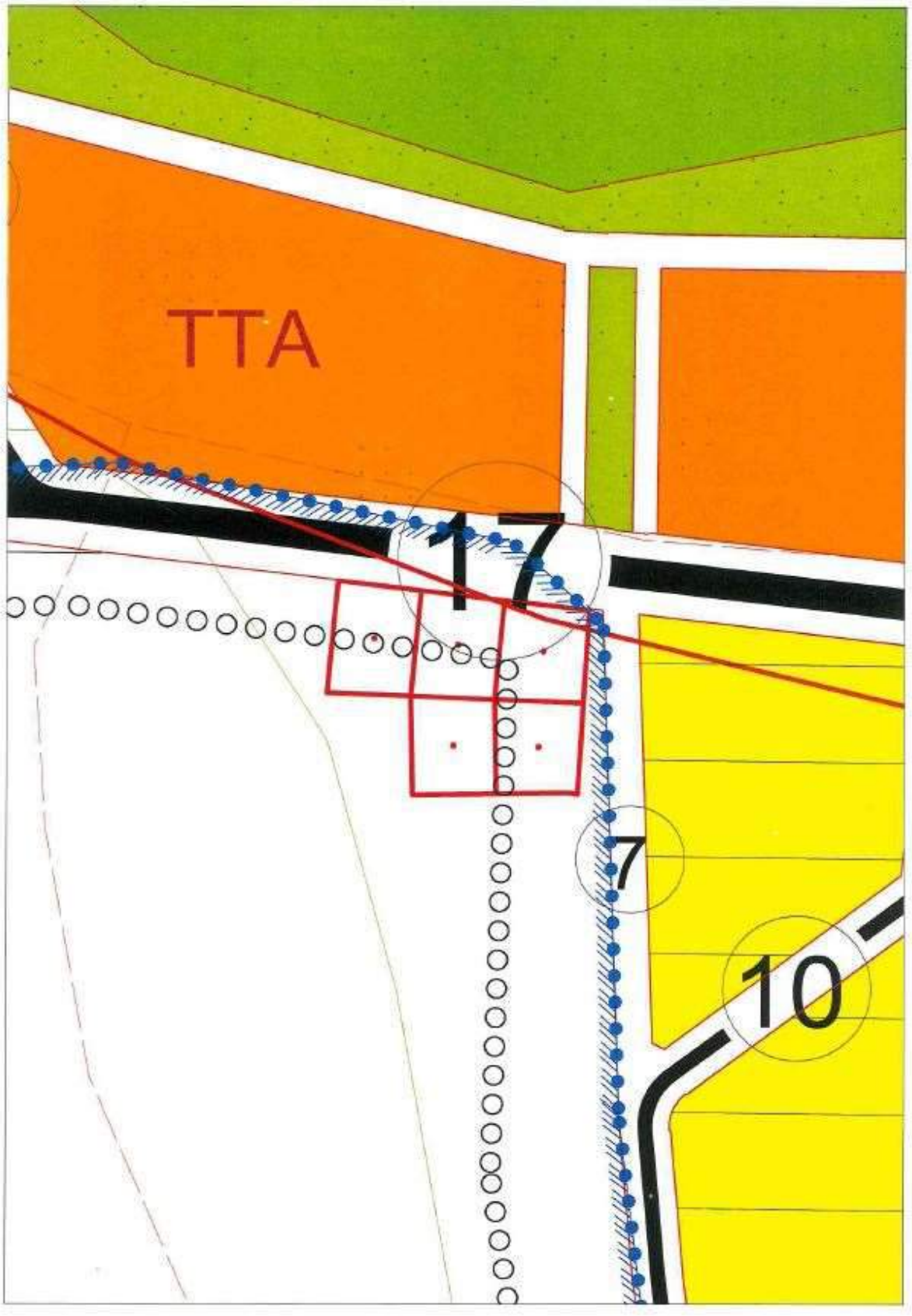
Mimari
Statik
Mekanik
Elektrik

İMARDURUMU




17
TT
1468/14
7
10
10


7.00
E=100
A
A
çocuk
bahçesi
A
7.00


TTA
17
7
10

T.C.
AVANOS BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Fen İşleri Müdürlüğü

Sayı : E-97333742-000-13974 29.12.2023
Konu : İmar Bilgisi Hk.

Sayın DORAK HOLDİNG A.Ş. VEKİLİ ZAFER TÜRKASLAN
İstanbul

İlgi : Dorak Turizm ve Gayrımenkul Yatırımları Holding Aş Vekili Zafer TÜRKARSLAN'a ait 6.12.2023 tarihli dilekçe.

İlgi dilekçe ile, dilekçede ada ve parsel numaraları belirtilen taşınmazların şimar durumu bilgisinin talep edildiği anlaşılmaktadır. Bahse konu taşınmazların imar durumu bilgileri aşağıda belirtildiği üzeredir:

Nevşehir ili, Avanos ilçesi, Yeni Mahallede bulunan, tapunun 1468 ada, 14 parselde kayıtlı taşınmazın bir kısmı taşkın alan sınırında bir kısmı ise 1. Derece Doğal Sit Alanında kalmaktadır. Avanos 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ve Avanos 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında parselin bulunduğu imar adasının yapılaşma koşulları Ayrık Nizam Emsal:0.60 olup, konut kullanımlıdır.

Nevşehir ili, Avanos ilçesi, Yeni Mahallede bulunan, tapunun 21 ada, 5, 6, 7, 8, 9 parsellerde kayıtlı taşınmazlar, 1. Derece Doğal Sit Alanında yapı yasaklı bölgede kalmaktadır. 7 numaralı parselin bir kısmı Kızılırmak Taşkın Alan Sınırı içerisinde kalmaktadır.

Nevşehir ili, Avanos ilçesi, Bahçelievler Mahallesinde bulunan, tapunun 25 ada, 5 parselde kayıtlı taşınmaz, imar uygulaması görmemiş kadastro parselidir. Avanos 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ve Avanos 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında bir kısmı konut alanında, bir kısmı yolda, bir kısmı parkta kalmaktadır. Bahse konu parselin bulunduğu imar adasının yapılaşma koşulları Ayrık Nizam 3 Kat, Emsal 0.90'dır.

Nevşehir ili, Avanos ilçesi, Bahçelievler Mahallesinde bulunan, tapunun 86 ada, 209 parselde kayıtlı taşınmaz, Avanos 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ve Avanos 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında, Emsal: 1.00 Hmax: 14.5 m. yapılaşma koşulları ile planlı olup, turizm tesis alanı kullanımlıdır.

Nevşehir ili, Avanos ilçesi, Yeni Mahallede bulunan, tapunun 142 ada, 9 ve 34 parsellerde kayıtlı taşınmazlar 1. Derece Doğal Sit Alanında yapı yasaklı bölgede kalmaktadır.

Nevşehir ili, Avanos ilçesi, Yeni Mahallede bulunan, tapunun 136 ada, 1 parselde kayıtlı taşınmaz, 1. Derece Doğal Sit Alanında yapı yasaklı bölgede kalmaktadır.

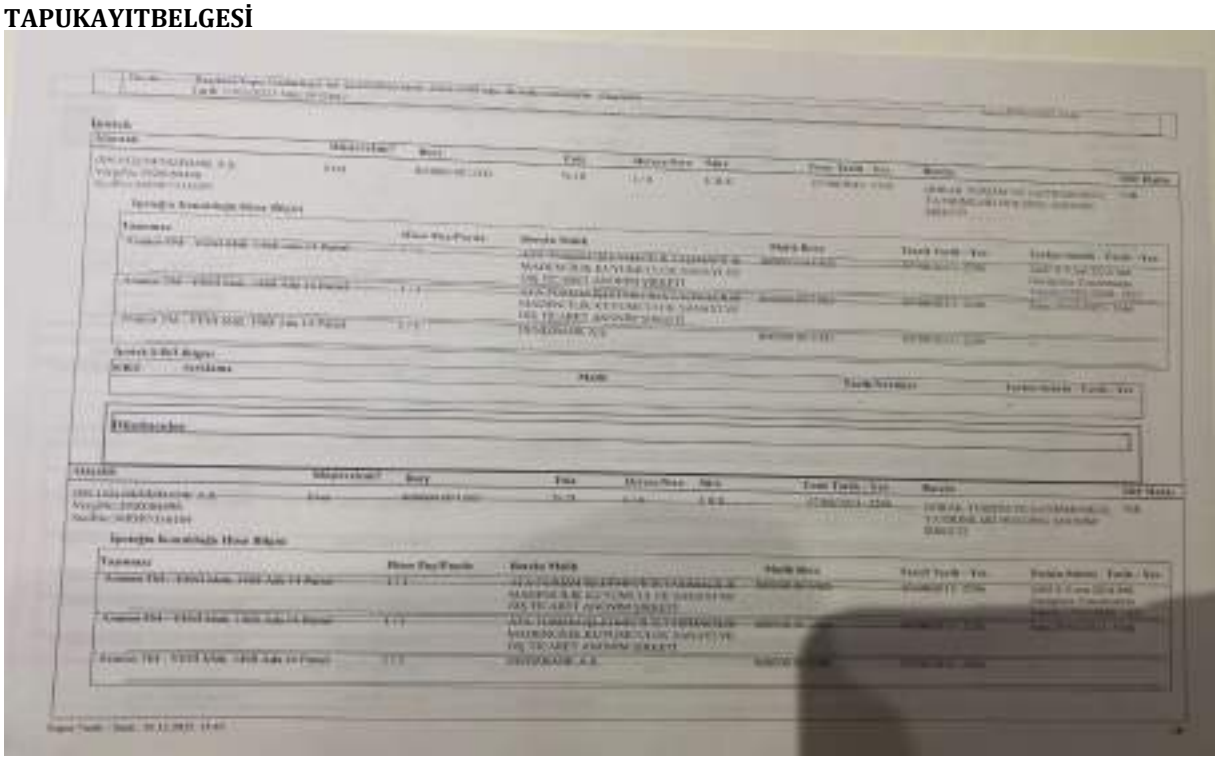
Nevşehir ili, Avanos ilçesi, Yeni Mahallede bulunan, tapunun 134 ada, 41 parselde kayıtlı taşınmaz,

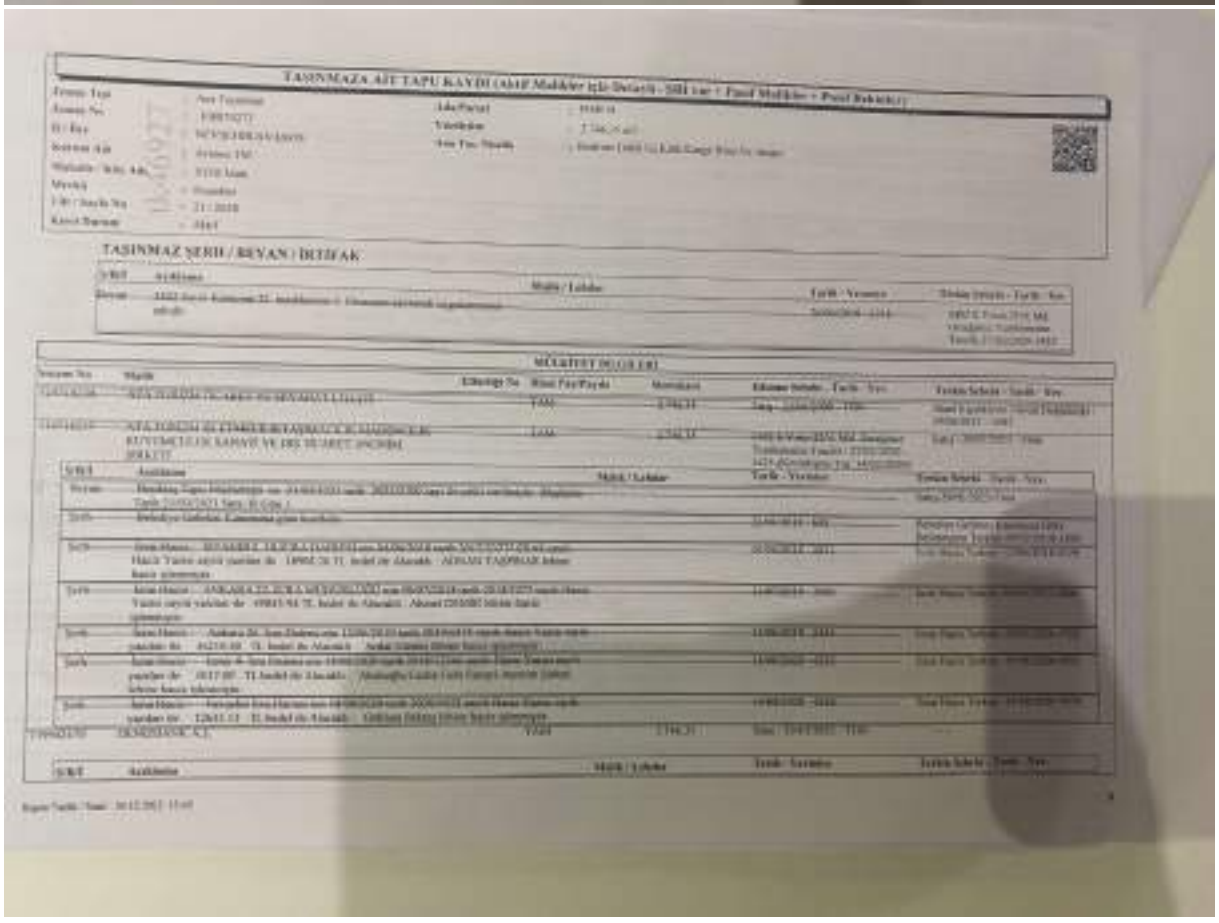
Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: cS33Hg-gMcFbL-BAFRd8-1JQmZM-OuRKbYng Doğrulama Linki: https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys

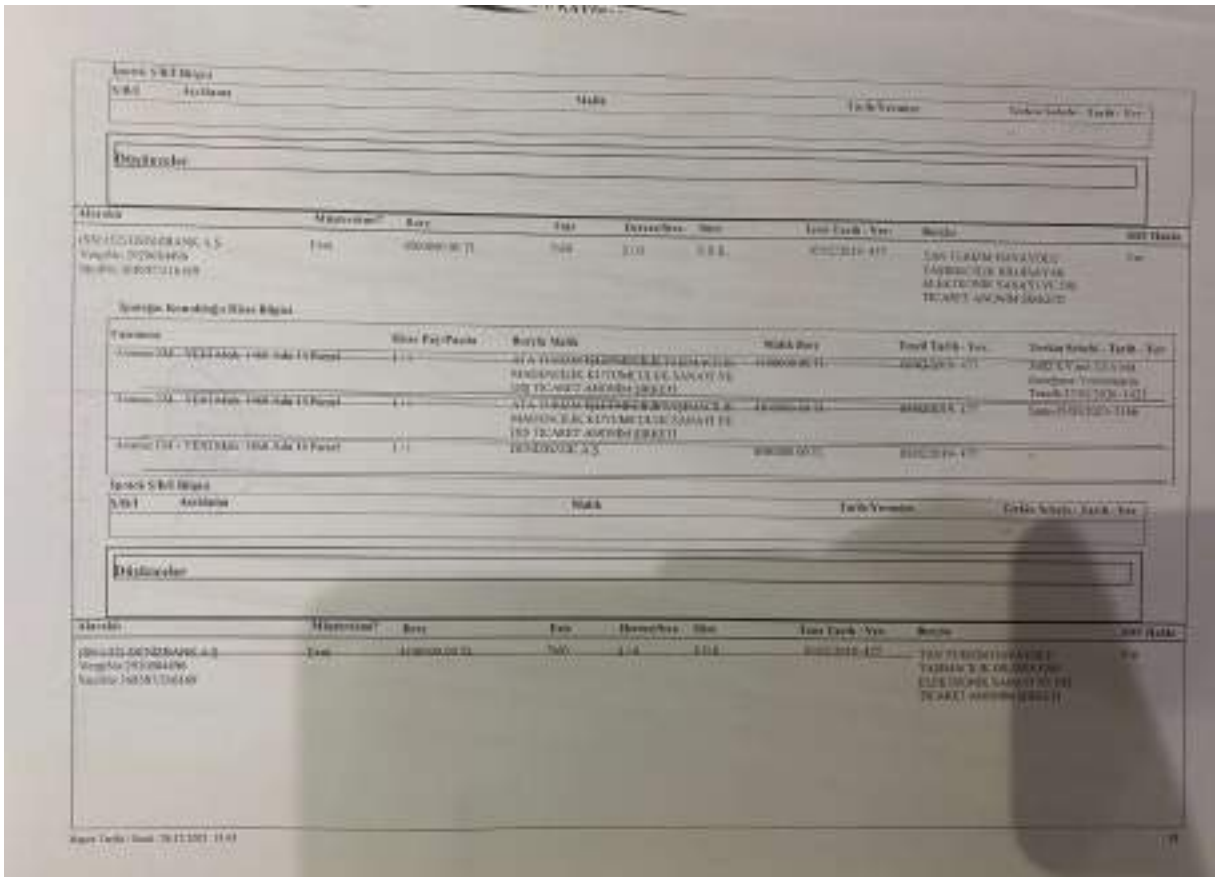
Orta Mah. Vatan Cad. No:2 Avanos / Nevşehir
Telefon No: (384)511 40 64 Faks No: (384)511 40 65
e-Posta: fenisleri@avanos.bel.tr İnternet Adresi: http://www.avanos.bel.tr
Kep Adresi: avanosbelediyesi@hs01.kep.tr

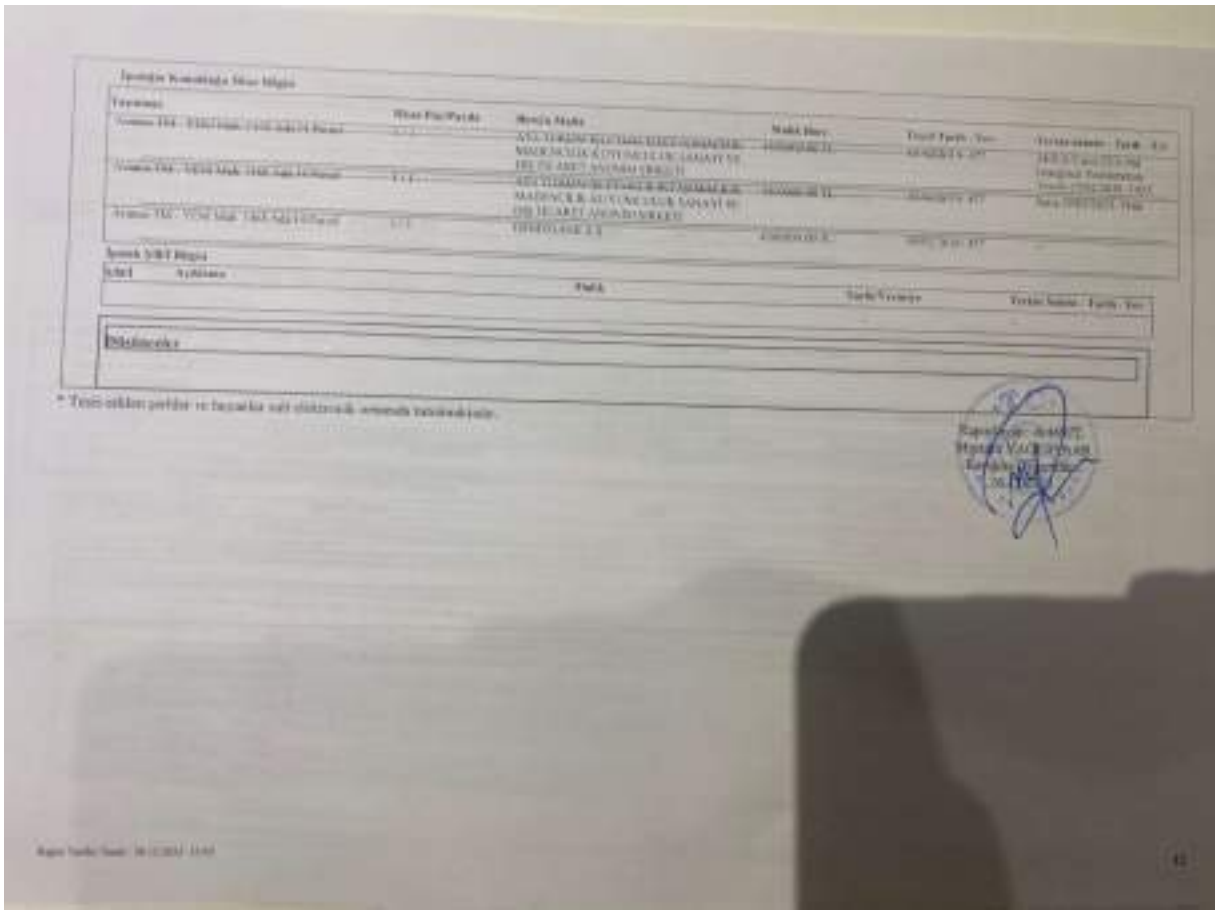
Bilgi için: Esen BERBER
Şehir Plancısı
Telefon No:

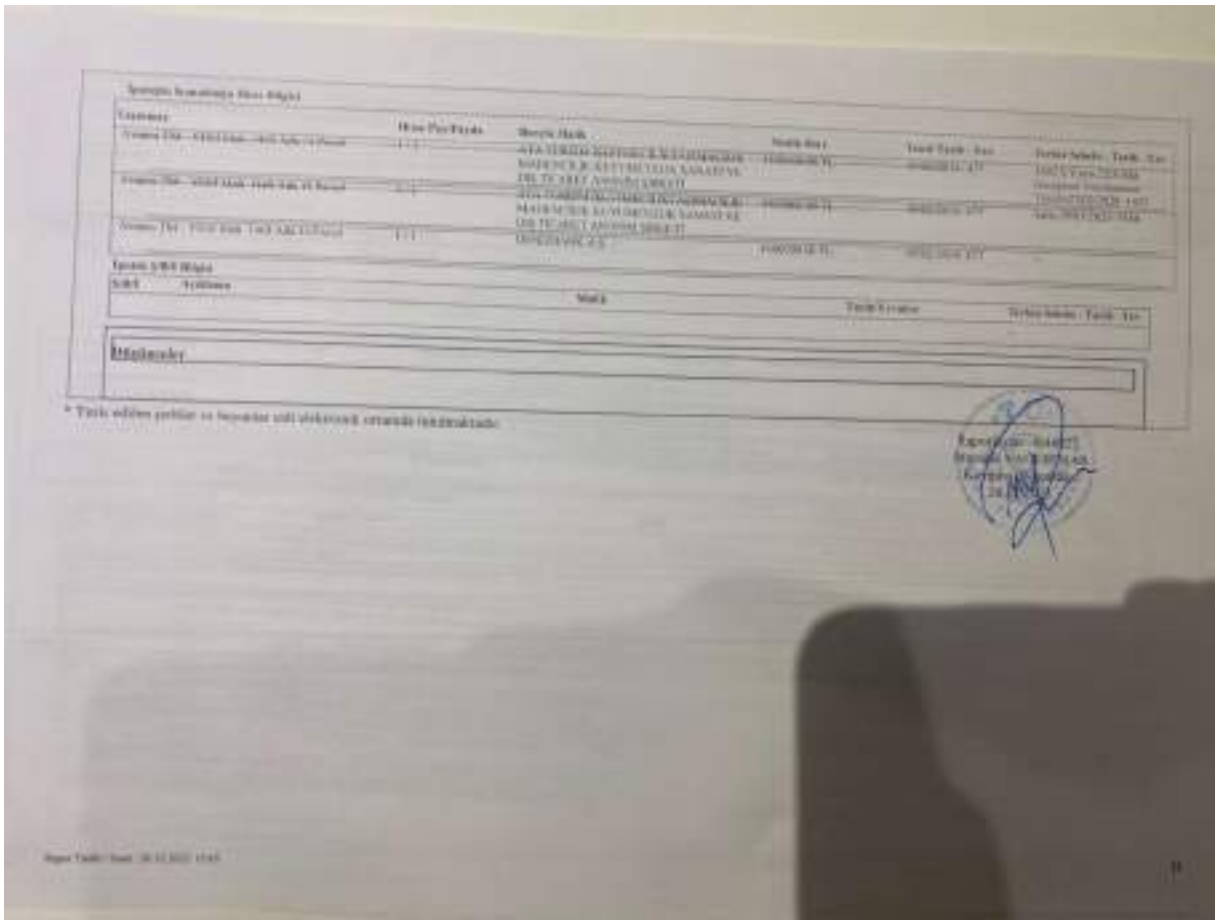
TAPUKAYITBELGESİ













TAŞINMAZA AİT TAPU KAYIT/TARİH Maddeler için Dosya - 3dil var - Pasif Maddeler - (Pasif Bulunan)

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / SERTİFİKA

HİSSİYAT BİLGİLERİ

İşaretler















LİSANS BELGELERİ



TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 17.07.2003 No : 400129

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Tayfun ÖZPAK

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Turgut TOKGÖZ
GENEL SEKRETER

Müslüm DEMİRBİLEK
BİRLİK BAŞKANI

T.C.
BEYOĞLU 38.NOTERİ
SERPİL BİÇİCİ
Meclisi Mebusan Cad. Deniz Apt. No:79
K:1 D:7 Fındıklı - Beyoğlu / İSTANBUL

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

№ 12121
19 Ekim 2017

Tarih : 13.03.2017 No : 406562

SURET

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

Onur ALKAN

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR

İŞBU FOTOKOPİ İLGİLİSİ TARAFINDAN DAİREYE İBRAZ EDİLİP VE BİR NUSHASI DAİREMİZDE DOSYASINDA ALIKONDUKTAN SONRA GETİRENE GERİ VERİLEN ASLINA UYGUN OLDUĞUNU ONAYLARIM.

T.C. BEYOĞLU 38.NOTERİ
SERPİL BİÇİCİ
Yetkili İmzaya Yetkili BAŞKATİP
DERYA KARASU



ÖRNEKTİR

SPL

Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

T.C.
KARTEPE 1.NOTERLİĞİ

22674

Düzenlenme Tarihi: 10.08.2020

Belge No: 911266

15 Kasım 2021

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

ANIL TAŞDEMİR

Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ

T.C.
KARTEPE 1.NOTERLİĞİ
ÖRNEK

ANIL TASDEMIR

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Nevşehir İli/Avanos İlçesi/Yeni Mahallesi

142 Ada 9 ve 34 Parsel, 134 Ada 41 Parsel, 136 Ada 1 Parsel

2023_M_0384/ 31.12.2023

AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE
DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ©

ARALIK 2023

İÇİNDEKİLER

1. RAPOR BİLGİLERİ **2**
2. DEĞERLEME TEKNİKLERİ **3**
2.1. Fiyat, Maliyet ve Değer 3
2.2. Pazar ve Pazar Dışı Esaslı Değer 3
2.2.1. Pazar Yaklaşımı 3
2.2.2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı 3
2.2.3. Maliyet Yaklaşımı 4
3. SEKTÖR ANALİZİ **4**
3.1. Temel Ekonomik ve Demografik Veriler 4
3.1. Gayrimenkul Pazarı 11
3.2. Konut Pazarı 13
3.2. Nevşehir İli 15
4. GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI ve İNCELEMELER **16**
4.1. Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler 16
4.2. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri 16
4.3. Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler 17
4.4. Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler 17
4.5. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarında Devrine İlişkin Bir Sınırlama Olup Olmadığı 17
4.6. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi 18
4.7. Değerlemesi Yapılan Projeler ile İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi Vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul ile İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi 18
4.8. Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkinAçıklama 18
4.9. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 inci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 18
4.10. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler Vb.) İlişkin Bilgiler 18
4.11. Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi 18
4.12. Konum ve Ulaşım Özellikleri 18
4.13. Bağımsız Bölümün Özellikleri 21
5. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER **21**
5.1. Değere Etki Eden Faktörler 21
5.2. En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi 21
5.3. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri 21
5.3.1. Pazar Yaklaşımı 21
5.3.2. Maliyet Yaklaşımı 26
5.3.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı 27
6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ **27**
6.1. Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklaması 29
6.2. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş 29
6.3. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri 30
6.4. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün/Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların Gayrimenkul Yatırım Fonu Portföyüne Alınmasının Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Analizi 30
7. SONUÇ **30**
7.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi 30
8. RAPOR EKLERİ **32**
8.1. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler 32
8.2. DİĞER EKLER 33

UYGUNLUK BEYANI

- Raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının sahip olduğu tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının değerleme konusu mülkle herhangi bir ilgisi yoktur.
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkuller veya ilgili taraflarla alakalı hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının ücreti raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları, mesleki eğitim şartlarını haizdir.
- Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının değerlemesi yapılan mülkün/çalışmanın yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları, bölgeyi kişisel olarak denetlemiştir.
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
- Çalışma iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak raporlanmıştır.
- Değerleme konusu taşınmaz(lar) 25.12.2023 tarihinde incelenmiştir.
- İş bu rapor Bağımsız Denetim Kuruluşu için Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında hazırlanmış olup, SPK işlemlerinde kullanılamaz.
- Bu rapor Sorumlu Değerleme Uzmanlarından Tayfun ÖZPAK yönetiminde ve Değerleme Uzmanı Onur ALKAN kontrolünde Değerleme Uzmanı Anıl TAŞDEMİR tarafından hazırlanmıştır.

1. RAPOR BİLGİLERİ

Dayanak Sözleşmesi Tarih/No	:	18.12.2023/VT230856
Değerleme Tarihi	:	25.12.2023
Rapor Tarihi	:	31.12.2023
Rapor Numarası	:	2023_M_0384
Raporun S.P.K. Düzenlemesi Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanmasına Yönelik Açıklama	:	Bu rapor; 31.08.2019 Tarih, 30874 sayılı Resmî Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3) 1.Madde, 2. Fıkrası uyarınca ve tebliğ eki olan "Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde, Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında hazırlanmış gayrimenkul değerleme raporudur.
Değerlemenin Kapsamı ve Amacı	:	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıtta bulunan gayrimenkulün değerleme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa değeri tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
Raporda Yer Alması Gereken Asgari Bilgiler	:	Yetkili kurumlarda ulaşılan resmi bilgiler doğrultusunda asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.
Değerleme Raporunu Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	:	Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir unsura rastlanmamıştır.
Müşteri Firmanın Talebi ve Getirilen Kısıtlamalar	:	Nevşehir İli, Avanos İlçesi, Yeni Mahallesi dahilinde yer alan, 142 Ada 9 ve 34 Parsel ve 134 Ada 41 nolu Parsel ve 136 Ada ve 1 Parsel numaralı taşınmazların pazar değer tespiti olup müşteri firma tarafından herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.
Kullanılan Değerleme Yöntemleri	:	Değer takdirinde "Pazar Yaklaşımı" ve "Maliyet Yaklaşımı" kullanılmıştır. Bu yöntemler ile ulaşılan değerler uyumlaştırılarak nihai değer takdir edilmiştir.
Takdir Edilen Toplam Pazar Değeri	:	**-142 ADA 9 PARSEL DENİZBANK A.Ş.** Yasal Değer: 703.500.000.-TL (K.D.V. Hariç) Mevcut Değer: 748.500.000.-TL (K.D.V. Hariç) **-142 Ada 41 Parsel, 136 Ada ve 1 Parsel, 134 Ada 41 Parsel Nolu Parseller ATA TURİZM İŞLETMECİLİK TAŞIMACILIK MADENCİLİK KUYUMCULUK SANAYİ VE DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (1/1)** Yasal Değer: 6.500.000.-TL (K.D.V. Hariç)
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler		Söz konusu taşınmaz için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde rapor düzenlenmemiştir.
Müşteri Firma Ünvanı	:	DORAK HOLDİNG / ATA TURİZM
Müşteri Firma Adresi	:	19 Mayıs Mahallesi, Büyükdere Cd. Beytem Plaza No:20 Kat:1, D:1, 34360, Şişli/İSTANBUL
Şirketin Unvanı	:	Avrupa Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Şirketin Adresi	:	Bayar Caddesi, Sıtmapınar Sokak, No:17, D:11, Kozyatağı/İstanbul
Raporu Hazırlayanlar	:	Anıl TAŞDEMİR (Gayrimenkul Değerleme Uzmanı) Onur ALKAN (Denetmen-Gayrimenkul Değerleme Uzmanı) Tayfun ÖZPAK (Sorumlu Değerleme Uzmanı)

2. DEĞERLEME TEKNİKLERİ

Değerleme, bir varlığın Pazar Değeri veya Pazar Değeri dışındaki esaslara göre yapılır. Pazar, fiyat, maliyet ve değer kavramları, tüm değerlemelerin temelinde yer almaktadır. Değerleme açısından eşdeğer bir öneme sahip olan bir diğer unsursa, değerleme sonuçlarına nasıl ulaşıldığının anlaşılabilir şekilde ifade edilmesidir.

2.1. Fiyat, Maliyet ve Değer

Fiyat, bir mal için istenen, teklif edilen veya ödenen meblağdır. Ödenen fiyat, arz ile talebin kesiştiği noktayı temsil eder. Değer ise satın alınmak üzere pazara sunulan bir mal veya hizmet için alıcı ve satıcının anlaşabilecekleri olası fiyat anlamına gelmektedir.

Üretimle ilişkili bir kavram olan Maliyet, el değiştirme işleminden farklı olarak, bir emtia, mal veya hizmeti yaratmak veya üretmek için gerekli olan tutar şeklinde tanımlanır.

Değer, gerçek değil, mal veya hizmetin belirli bir zaman zarfında satışı veya değiş tokuşu ile ilişkiliyken, maliyet, mal veya hizmetin üretim masrafları için ödenmesi olası bir fiyatın takdiridir.

Mülkün sahipleri, yatırımcıları, sigortacıları, kıymet takdiri yapanlar, derecelendirme görevlileri, tasfiye memurları veya kayyumları ya da normalin üstünde istekli veya özel alıcıları, rasyonel açıdan eşit ve geçerli sebeplerle aynı mülke farklı değerler atfedebilirler.

2.2. Pazar ve Pazar Dışı Esaslı Değer

En temel seviyede, değer, herhangi bir ürün, hizmet veya mal ile ilişkili dört etkenin birbirleriyle olan ilişkisine göre oluşturulur ve sürdürülür. Bu faktörler, fayda, kıtlık, istek ve satın alma gücüdür.

- Pazar Değeri, mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerleme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.
- Pazar Değeri, mülkün satış veya satın alma maliyetleri veya herhangi bir verginin mahsubu göz önüne alınmaksızın tahmin edilen değeridir.
- Pazar Değeri'ni tahmin etmek için Değerleme Uzmanı ilk olarak en verimli ve en iyi kullanımı veya en olası kullanımı tespit etmelidir. Bu kullanım, pazardaki bulgulara göre mülkün mevcut kullanımı olabileceği gibi başka alternatif kullanımlar da olabilir.

Pazar Değerini tahmin etmek için en sık uygulanan yaklaşımlar içinde, Pazar Yaklaşımı, indirgenmiş nakit analizini de içeren Gelir İndirgeme Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı yer almaktadır.

2.2.1. Pazar Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve piyasa verilerini dikkate alarak karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla ya da istenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınarak karşılaştırılır.

2.2.2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Bu yaklaşımda, değerlemesi yapılan mülke ait gelir ve harcama verileri dikkate alınarak indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapılır. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir) ve değer ile ilişkilidir. Bu işlemde, Hasıla veya İskonto Oranı ya da her ikisi de dikkate alınır. İkame prensibinde ise belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışı ile değere ulaşılacağı kabul edilir.

2.2.3. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımında, mülkün satın alınması yerine, mülkün aynısının veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkün inşa edebileceği olasılığı dikkate alınır. Uygulamada, tahmin edilen değer, yenisinin maliyetinin değerlemesi yapılan mülk için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için amortismanı da içerir.

Sonuç olarak;

Tüm Pazar Değeri ölçüm yöntemleri, teknikleri ve prosedürleri, piyasadan elde edilen kriterler esas alınıp, doğru bir şekilde uygulanması ile ortak bir Pazar Değeri tanımını oluştururlar.

- Emsal karşılaştırmaları veya diğer pazar karşılaştırmaları, pazardaki gözlemlerden kaynaklanmalıdır.
- İndirgenmiş nakit analizini de içeren gelir indirgeme yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadan elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır.
- İnşaat maliyetleri ve amortisman, maliyetler ve birikmiş amortismanın piyasa esaslı tahminleri üzerinden yapılan bir analiz ile tespit edilmelidir.

Mülkün, normalde piyasada hangi şekilde işlem göreceği, Pazar Değerinin tahmini için hangi yaklaşım veya prosedürlerin kullanılabileceğini belirler. Piyasa bilgilerine dayandığında bu yaklaşımların her biri, karşılaştırmalı bir yaklaşımdır. Her bir değerleme durumunda, bir veya daha fazla sayıda yöntem genellikle piyasadaki faaliyetleri en iyi temsil eden yöntemdir.

Değerleme Uzmanı, Pazar Değerinin tespiti için tüm yöntemleri dikkate alarak hangi yöntem yâda yöntemlerin uygun olduğunu tespit edecektir.

3. SEKTÖR ANALİZİ

3.1. Temel Ekonomik ve Demografik Veriler

Dünya ekonomisinde 2023 ilk çeyreği finansal belirsizliklerin arttığı bir dönem olarak geride kalmıştır. Mart ayının ortasında ABD'de Silicon Valley Bank ve İsviçre'de Credit Suisse merkezli yaşanan sorunlar bankacılık sistemine yönelik endişeleri artırmış, ancak düzenleyici kurumlar ve merkez bankalarının aldığı likidite artırıcı tedbirlerle bu kaygılar kısmen hafifletilmiştir. Küresel bankacılık sistemindeki gelişmeler henüz reel ekonomik aktiviteye yansımazken, merkez bankalarının faiz artışlarıyla beraber finansal koşullarda sıkılaşma yaratma riski devam etmektedir. 2023'ün ilk çeyreğinde Çin'in yeniden açılmasıyla ekonomik aktiviteye dair beklentiler pozitif yönlü güncellenirken, küresel aktivitede, özellikle gelişmiş ülkelerde, imalat-hizmet ayrışması gözlenmektedir. 2022 yılı dördüncü çeyrek gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) dış talepteki ivme kaybına rağmen iç talebin katkısıyla büyümüştür. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH çeyreklik bazda %0,9 artarken, yıllıklandırılmış GSYH büyümesi %3,5 seviyesinde gerçekleşmiştir. Böylece 2022 yılı büyüme oranı %5,6 olmuştur. 2023 yılı ilk çeyreğine Türkiye ekonomisi bir önceki yıldan kalan büyüme dinamikleriyle dirençli bir giriş yapmıştır. Fakat Şubat başında meydana gelen ve birçok ili etkileyen depremlerin doğrudan ve dolaylı etkileriyle kısa vadeli büyüme görünümü üzerindeki aşağı yönlü risklerin arttığı düşünülmektedir. Bununla birlikte, hükümetin alacağı para ve maliye politikası tedbirlerinin orta vadede büyümedeki kayıpları kısmen sınırlayabileceği değerlendirilmektedir. Öte yandan, imalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) ilk çeyrek sonu itibarıyla 50,9 ile genişleme bölgesine çıkarken, kapasite kullanım oranında sınırlı gerileme görülmektedir. Güven endeksleri imalat sanayi dışında gerilerken, bankacılık sektörü kredi hacmi ve harcamalara dair diğer göstergeler iç talepteki yavaşlamanın sınırlı kaldığına işaret etmektedir. İlk çeyrekte dış dengede bozulma sürmüştür. Ticaret Bakanlığı öncü verilerine göre, 2023 Ocak-Mart döneminde ihracat 2022'nin aynı dönemine kıyasla %2,5 artarken, emtia fiyatlarındaki gerilemeye rağmen ithalattaki artış %11,4 seviyesine ulaşmıştır. Dış ticaret açığı 2022'nin aynı dönemindeki 26,5 milyar dolardan 34,9 milyar dolara yükselmiştir. Yılın

ilk iki ayında cari işlemler açığı 12,2 milyar dolardan 18,8 milyar dolar seviyesine yükselmiştir. Altın ve enerji hariç cari fazla ise 2022 Ocak-Şubat dönemindeki 3,7 milyar dolardan 2023'ün aynı döneminde 3,3 milyar dolar seviyesine gerilemiştir. Enerji fiyatlarındaki gerilemeler ve baz etkisiyle enflasyonda düşüş devam etmektedir. 2022 sonunda %64,3 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Mart ayında %50,5'e inmiştir. 2022 sonunda %97,7 olan genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu Mart'ta %62,5'e gerilerken, imalat sanayi ÜFE yıllık enflasyonu %78,7'den %55,2'ye gelmiştir. Mart ayı verileri üretici enflasyonundaki ve maliyet unsurlarındaki hızlı iyileşmenin sürmesine karşın gıdada ve hizmetlerde fiyat artışları ile çekirdek momentum göstergelerindeki direnci teyit etmiştir. Şubat ayında haftalık repo faizini %9,00'dan %8,50'ye indiren TCMB Mart ayında her bir değişikliğe gitmemiştir. Son iki toplantının karar metninde TCMB para politikası duruşunun fiyat istikrarı ve finansal istikrarı koruyarak deprem sonrası gerekli toparlanmayı desteklemek için yeterli olduğu görüşünün altını çizmektedir.

Tablo. 1 Doğrudan Yabancı Yatırımlar (Milyon Dolar)



Sanayi Bakanlığı 2023 Ocak-Şubat verisidir.

Kaynak: Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2023 1. Çeyrek Raporu – GYODER

2023 yılı 1.Çeyrek verileri bir önceki yılın aynı dönemine göre ilk defa satılan konutlar %11,15 azalarak 83 bin 907 adet oldu. İkinci el konut satışları da %11,66 azalarak 199 bin 308 adet olarak gerçekleşti. 2023 yılı 1.çeyreğinde toplam konut satışları içerisinde ipotekli konut satışlarının payı %20,8 olarak gerçekleşti. 2022 yılı toplamında bu oran %18,9 olarak ölçülmüştü. 2023 1. çeyreğinde toplam 283 bin 215 adet konut satışı gerçekleşmiştir. Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %11,51 oranında azalış olmuştur.

Tablo. 2 GSYH Değerleri

YIL	GSYH (milyon TL)	KİŞİ BAŞI GELİR (TL)	GSYH (milyon USD)	KİŞİ BAŞI GELİR (USD)	BÜYÜME (%)*	YIL İÇİ ORT.KUR (USD/TL)
2017	3.133.704	39.019	852.618	10.696	7,5	3,68
2018	3.758.773	46.167	797.124	9.792	3,00	4,72
2019	4.317.787	52.316	760.355	9.213	0,90	5,68
2020	5.048.220	60.537	717.092	8.599	1,90	7,04
2021	7.248.789	85.672	807.109	9.539	11,40	8,98
2022	15.006.574	176.589	905.501	10.655	5,60	16,57
2023*	4.631.792	54.313	245.464	2.878	4,00	18,87

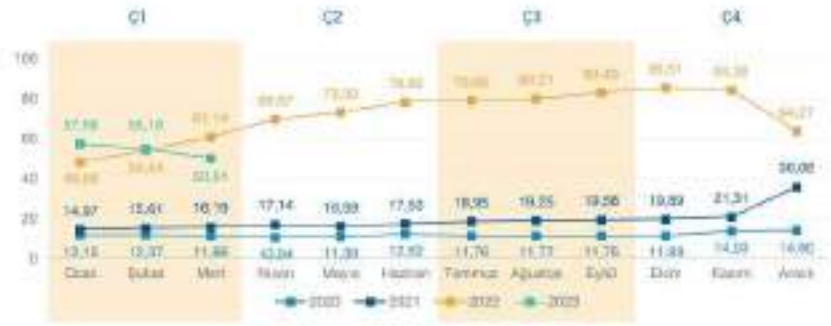
Kaynak: TÜİK,

2. Çeyrek sonu verisidir.

****Zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)***

GSYH 2023 yılı birinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %4,0 artmıştır.

Grafik 1. Yıllık Enflasyon

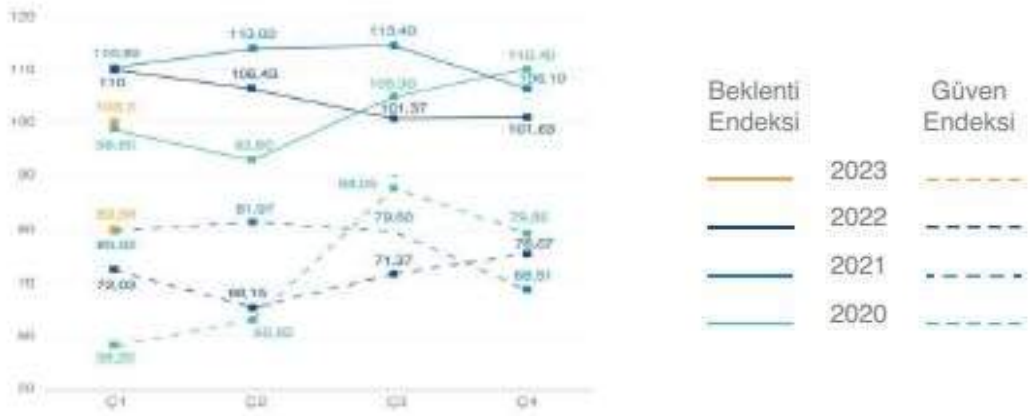


Kaynak: TÜİK

(Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim)

Tüketici fiyat Endeksi'nde (TÜFE) 2023 yılı Mart ayında bir önceki aya göre %2,29, bir önceki yılın Aralık ayına göre %12,52, bir önceki yılın aynı ayına göre %50,51 ve on iki aylık ortalamalara göre %70,20 olarak gerçekleşmiştir.

Grafik 2. Reel Kesim Beklenti Endeksi ve Tüketici Güven Endeksi



Kaynak: Tuik 2023 3. çeyrek

2023 3. Çeyrek verilerine göre Beklenti Endeksi geçen senenin aynı dönemine göre %11,8 azalış ile 101,37 değerine, Güven Endeksi ise geçen yılın aynı dönemine göre %11 azalış ile 71,37 değerine gelmiştir.

Türkiye'de Büyüme Oranları

TUİK verilerine göre, GSYH 2023 yılı birinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %4,0 artmıştır.

GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2023 yılı birinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; hizmetler %12,4, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %12,0, finans ve sigorta faaliyetleri %11,2, bilgi ve iletişim faaliyetleri %8,1, diğer hizmet faaliyetleri %7,8, inşaat %5,1, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %3,6 ve gayrimenkul faaliyetleri %1,4 artmıştır. Tarım sektörü %3,8, sanayi ise %0,7 azalmıştır.

Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre %0,3 arttı. Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2023 yılı birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %3,8 artmıştır.

TÜİK verilerine göre;

Tablo. 3 Gayrisafi Yurtiçi Hasıla Sonuçları, I. Çeyrek: Ocak-Mart, 2023

YIL	ÇEYREK	GSYH Cari fiyatlarla (Milyon TL)	GSYH Cari fiyatlarla (Milyon $)	GSYH Zincirlenmiş hacim endeksi (2009=100)	GSYH Değişim Oranı (%)
2021	**Yıllık**	**7.248.789**	**807.106**	**199,7**	**11,4**
	I	1.395.931	189.364	173,4	7,5
	II	1.592.926	190.006	187,1	22,2
	III	1.931.231	227.406	214,7	7,9
	IV	2.328.700	200.330	223,5	9,6
2022	**Yıllık**	**15.006.574**	**905.501**	**210,8**	**5,6**
	I	2.511.885	180.920	186,6	7,6
	II	3.428.260	219.943	201,8	7,8
	III	4.265.712	241.968	223,4	4
	IV	4.800.717	262.669	231,3	3,5
2023	I	4.631.792	245.464	194,2	4,0

Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2023 yılının birinci çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %84,4 artarak 4 trilyon 631 milyar 792 milyon TL oldu. GSYH'nin birinci çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 245 milyar 464 milyon olarak gerçekleşmiştir.

Yerleşik hanehalklarının nihai tüketim harcamaları 2023 yılının birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %16,2 artmıştır. Devletin nihai tüketim harcamaları %5,3, gayrisafi sabit sermaye oluşumu ise %4,9 artmıştır.

Mal ve hizmet ithalatı, 2023 yılının birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %14,4 artarken ihracatı %0,3 azalmıştır.

**Kaynak: TÜİK*

Tablo. 4 Harcamalar Yöntemiyle GSYH Büyüme Hızları, 2022 ve 2021 I. Çeyrek Ocak-Mart 2023 (2009=100)

YIL	ÇEYREK	Yerleşik hanehalklarının nihai tüketim harcamaları (%)	Devletin nihai tüketim harcamaları (%)	Gayrisafi sabit sermaye oluşumu (%)	Mal ve hizmet ihracatı (%)	Mal ve hizmet ithalatı (%)
2022	I	20,9	4,5	4,5	14,4	2,2
	II	22,4	1,6	5,3	16,4	5,8
	III	20,4	4,7	4,8	12,4	11,9
	IV	16,1	9	2,6	-3,3	10,2
2023	I	16,2	5,3	4,9	-0,3	14,4

**Kaynak: TÜİK*

İşgücü ödemeleri, 2023 yılının birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %126,1 artmıştır. Net işletme artığı/karma gelir %48,7 artmıştır.

İşgücü ödemelerinin cari fiyatlarla Gayrisafi Katma Değer içerisindeki payı geçen yılın birinci çeyreğinde %31,1 iken, bu oran 2023 yılında %38,0 olmuştur. Net işletme artığı/karma gelirin payı ise geçen yılın birinci çeyreğinde %47,6 iken, 2023 yılı birinci çeyreğinde %38,2 olmuştur.

İşgücü ödemelerinin GSYH'ye oranla daha hızlı artmasının yanı sıra, Sosyal Sigortalar ve Genel Sağlık Sigortası Kanunu'nun Emeklilikte Yaşa Takılanlar (EYT) ile ilgili düzenlemelerinin yürürlüğe girmesiyle birlikte, kıdem tazminatı ödemelerinin önemli ölçüde artış göstermesi, işgücü ödemelerinin katma değer içerisindeki payını arttırmıştır. EYT düzenlemesinin etkisi hariç bırakıldığında, işgücü ödemelerinin Gayrisafi Katma Değer içerisindeki payının yaklaşık %33,5 olacağı tahmin edilmiştir.

İşgücü ödemeleri 2021 yılında bir önceki yıla göre %31,4 artarken, net işletme artığı/karma gelir %53,2 arttı. 2021 yılının dördüncü çeyreğinde ise işgücü ödemeleri bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %37,7 artarken, net işletme artığı/karma gelir %62,9 arttı.

İşgücü ödemelerinin cari fiyatlarla Gayrisafi Katma Değer içerisindeki payı geçen yıl %33,1 iken bu oran 2021 yılında %30,2 oldu. Net işletme artığı/karma gelirin payı ise %49,3'ten %52,6'ya yükseldi.

Tablo. 5 Gelir Yöntemiyle GSYH Bileşenlerinin Gayrisafi Katma Değer İçerisindeki Payları, I. Çeyrek Ocak - Mart 2023

YIL	ÇEYREK	İşgücü Ödemeleri (%)	Üretim üzerindeki net vergiler (%)	Sabit sermaye tüketimi (%)	Net işletme artığı/Karma gelir (%)
2021	Yıllık	31,74	52,00	43,71	53,39
	I	16,38	72,70	30,26	39,90
	II	36,47	49,00	39,14	76,76
	III	36,28	-6,70	42,46	38,12
	IV	37,99	102,40	59,87	62,37
2022	Yıllık	82,75	101,20	123,68	115,21
	I	59,47	48,10	96,53	87,32
	II	66,18	22,70	127,67	136,83
	III	96,11	329,80	147,25	128,87
	IV	103,34	97,50	120,39	104,93
2023	I	126,12	-46,70	97,72	48,66

Kaynak: TÜİK

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sonuçları, 2022

Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 599 bin 280 kişi artarak 85 milyon 279 bin 553 kişiye ulaşmıştır. Erkek nüfus 42 milyon 704 bin 112 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 575 bin 441 kişi olmuştur. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturmaktadır.

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre, ülkemizde ikamet eden yabancı nüfus(1) bir önceki yıla göre 31 bin 800 kişi artarak 1 milyon 823 bin 836 kişi olmuştur. Bu nüfusun %49,5'ini erkekler, %50,5'ini kadınlar oluşturmaktadır.

Yıllık nüfus artış hızı 2021 yılında binde 12,7 iken, 2022 yılında binde 7,1 olarak kaydedilmiştir.

Türkiye'de 2021 yılında %93,2 olan il ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı, 2022 yılında %93,4 oldu. Diğer yandan belde ve köylerde yaşayanların oranı %6,8'den %6,6'ya düşmüştür.

İstanbul'un nüfusu, bir önceki yıla göre 67 bin 51 kişi artarak 15 milyon 907 bin 951 kişi olmuştur. Türkiye nüfusunun %18,65'inin ikamet ettiği İstanbul'u, 5 milyon 782 bin 285 kişi ile Ankara, 4 milyon 462 bin 56 kişi ile İzmir, 3 milyon 194 bin 720 kişi ile Bursa ve 2 milyon 688 bin 4 kişi ile Antalya izlemektedir.

Bayburt, 84 bin 241 kişi ile en az nüfusa sahip olan il olmuştur. Bayburt'u, 84 bin 366 kişi ile Tunceli, 92 bin 481 kişi ile Ardahan, 144 bin 544 kişi ile Gümüşhane ve 147 bin 919 kişi ile Kilis takip etmektedir.

Türkiye'nin 2007 ve 2022 yılı nüfus piramitleri karşılaştırıldığında, doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaşın yükseldiği görülmüştür. Ortanca yaş, yeni doğan bebekten en yaşlıya kadar nüfusu oluşturan kişilerin yaşları küçükten büyüğe doğru sıralandığında ortada kalan kişinin yaşıdır. Ortanca yaş aynı zamanda nüfusun yaş yapısının yorumlanmasında kullanılan önemli göstergelerden birini oluşturmaktadır. Türkiye'de 2021 yılında

33,1 olan ortanca yaş, 2022 yılında 33,5'e yükselmiştir. Cinsiyete göre incelendiğinde, ortanca yaşın erkeklerde 32,4'ten 32,8'e, kadınlarda ise 33,8'den 34,2'ye yükseldiği görülmüştür.

Ülkemizde 2009 ve 2022 yılı cinsiyete göre medeni durumun dağılımı incelendiğinde, erkeklerde hiç evlenmeyenlerin oranının kadınlara göre daha yüksek olduğu, kadınlarda ise eşi ölenlerin ve boşananların oranının erkeklerden daha fazla olduğu görülmüştür. Diğer yandan büyük çoğunluğu oluşturan evlilerin oranının 2009 ve 2022 yılında her iki cinsiyette de birbirine yakın oranlarda olduğu görülmüştür.

Çalışma çağı olarak tanımlanan 15-64 yaş grubundaki nüfusun oranı, 2007 yılında %66,5 iken 2022 yılında %68,1 olmuştur. Diğer yandan çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %26,4'ten %22'ye gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %7,1'den %9,9'a yükselmiştir.

Çalışma çağındaki birey başına düşen çocuk ve yaşlı birey sayısını gösteren toplam yaş bağımlılık oranı, 2021 yılında %47,4 iken 2022 yılında %46,8'e düşmüştür. Çalışma çağındaki birey başına düşen çocuk sayısını ifade eden çocuk bağımlılık oranı, %33'ten, %32,3'e gerilerken, çalışma çağındaki birey başına düşen yaşlı birey sayısını ölçen yaşlı bağımlılık oranı ise %14,3'ten %14,5'e yükselmiştir. Diğer bir ifadeyle, Türkiye'de 2022 yılında, çalışma çağındaki her 100 kişi, 32,3 çocuğa ve 14,5 yaşlıya bakmaktadır.

Nüfus yoğunluğu olarak tanımlanan "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2021 yılına göre 1 kişi artarak 111 kişiye yükselmiştir. İstanbul, kilometrekareye düşen 3 bin 62 kişi ile nüfus yoğunluğu en yüksek olan il olmuştur. (TUİK, 2023)

Türkiye'de İşsizlik ve İstihdam Oranları

TUİK 2023 yılı Şubat ayı verilerine göre, Hanehalkı İşgücü Araştırması Şubat ayı anket uygulaması, ülkemizde yaşanan deprem felaketi nedeniyle Adıyaman, Gaziantep, Hatay, Kahramanmaraş, Kilis, Malatya ve Osmaniye illerinde yapılamamıştır. Bu illerdeki örnek hane sayısının örneklem içerisindeki payı %7,8'dir. Şubat ayı bülteninde yer alan sonuçlar anket uygulaması gerçekleştirilebilen iller üzerinden Türkiye bazında tahmin verecek şekilde ağırlıklandırma yapılarak hesaplanmıştır.

TUİK Hanehalkı İşgücü Araştırması sonuçlarına göre; 15 ve daha yukarı yaştaki kişilerde işsiz sayısı 2023 yılı Şubat ayında bir önceki aya göre 65 bin kişi artarak 3 milyon 514 bin kişi olmuştur. Mevsim etkisinden arındırılmış işsizlik oranı ise 0,2 puan artarak %10,0 seviyesinde ulaşmıştır. İşsizlik oranı erkeklerde %8,7 iken kadınlarda %12,6 olarak tahmin edilmiştir.

İstihdam edilenlerin sayısı 2023 yılı Şubat ayında bir önceki aya göre 361 bin kişi azalarak 31 milyon 460 bin kişi, mevsim etkisinden arındırılmış istihdam oranı ise 0,6 puan azalarak %48,2 olmuştur. Bu oran erkeklerde %65,0 iken kadınlarda %31,8 olarak gerçekleşmiştir.

İşgücü 2023 yılı Şubat ayında bir önceki aya göre 295 bin kişi azalarak 34 milyon 975 bin kişi, işgücüne katılma oranı ise 0,5 puanlık azalış ile %53,6 olarak gerçekleşmiştir. Mevsim etkisinden arındırılmış işgücüne katılma oranı erkeklerde %71,2 iken kadınlarda %36,4 olmuştur.

15-24 yaş grubunu kapsayan genç nüfusta mevsim etkisinden arındırılmış işsizlik oranı bir önceki aya göre 0,7 puanlık azalış ile %19,2 olmuştur. Bu yaş grubunda işsizlik oranı; erkeklerde %15,4, kadınlarda ise %26,2 olarak tahmin edilmiştir.

Tablo. 6 Mevsim Etkilerinden Arındırılmamış Temel İşgücü Göstergeleri, Şubat 2022

	Şubat 2023			Bir önceki ay			Bir önceki aya göre fark		
	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam	Erkek	Kadın
(Bin kişi)									
15 ve daha yukarı yaştaki nüfus	65 214	32 279	32 935	65 166	32 256	32 910	48	23	25
İşgücü	34 975	22 978	11 997	35 270	23 393	11 877	-295	-415	120
İstihdam	31 460	20 977	10 483	31 821	21 552	10 268	-361	-575	215
İşsiz	3 514	2 001	1 514	3 449	1 841	1 608	65	160	-94
İşgücüne dahil olmayanlar	30 239	9 301	20 938	29 896	8 863	21 033	343	438	-95
(%)									
İşgücüne katılma oranı	53,6	71,2	36,4	54,1	72,5	36,1	-0,5	-1,3	0,3
İstihdam oranı	48,2	65,0	31,8	48,8	66,8	31,2	-0,6	-1,8	0,6
İşsizlik oranı	10,0	8,7	12,6	9,8	7,9	13,5	0,2	0,8	-0,9
Genç nüfusta işsizlik oranı (15-24 yaş)	19,2	15,4	26,2	19,9	16,0	26,8	-0,7	-0,6	-0,6

Tablodaki rakamlar yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.
Mevsimsel etkilerden arındırma yöntemi gereği geçmiş aylara ilişkin tahminler revize edilerek yayımlanmaktadır.

Kaynak: TÜİK

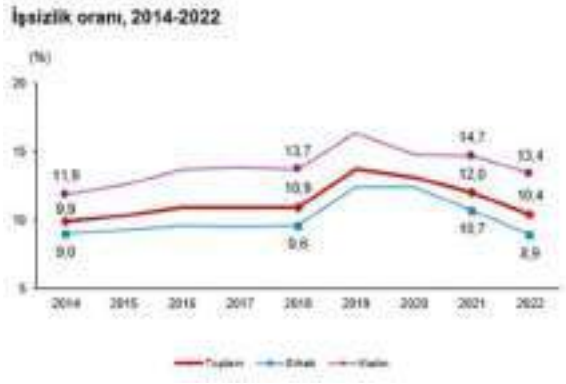
Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış haftalık ortalama fiili çalışma süresi 44,7 saat olmuştur. İstihdam edilenlerden referans döneminde işbaşında olanların, mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış haftalık ortalama fiili çalışma süresi 2023 yılı Şubat ayında bir önceki aya göre 0,1 saat azalarak 44,7 saat olarak gerçekleşmiştir.

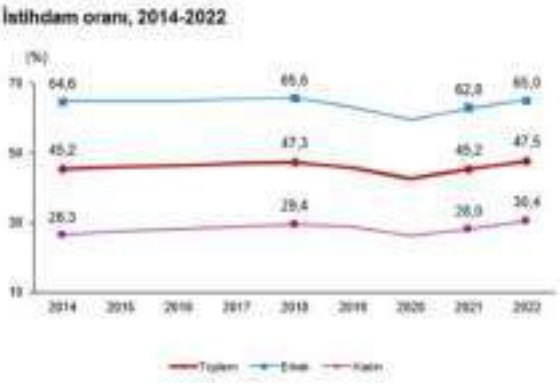
Mevsim etkisinden arındırılmış atıl işgücü oranı ise %23,4 olmuştur. Zamana bağlı eksik istihdam, potansiyel işgücü ve işsizlerden oluşan atıl işgücü oranı 2023 yılı Şubat ayında bir önceki aya göre 1,5 puanlık artış ile %23,4 olmuştur. Zamana bağlı eksik istihdam ve işsizlerin bütünleşik oranı %16,0 iken işsiz ve potansiyel işgücünün bütünleşik oranı %17,9 olarak tahmin edilmiştir.

TUİK 2022 yılı işgücü istatistiklerine göre 15 ve daha yukarı yaştaki kişilerde işsiz sayısı 2022 yılında bir önceki yıla göre 337 bin kişi azalarak 3 milyon 582 bin kişi olmuştur. İşsizlik oranı ise 1,6 puanlık azalış ile %10,4 seviyesinde gerçekleşti. İşsizlik oranı erkeklerde %8,9 iken kadınlarda ise %13,4 olarak tahmin edilmiştir.

TUİK 2022 yılı işgücü istatistiklerine göre, İstihdam edilenlerin sayısı 2022 yılında bir önceki yıla göre 1 milyon 955 bin kişi artarak 30 milyon 752 bin kişi, istihdam oranı ise 2,3 puanlık artış ile %47,5 olmuştur. Bu oran erkeklerde %65,0 iken kadınlarda %30,4 olarak gerçekleşmiştir.

Tablo. 7 İstihdam ve İşsizlik Oranları





Kaynak: TÜİK

İşgücü 2022 yılında bir önceki yıla göre 1 milyon 618 bin kişi artarak 34 milyon 334 bin kişi, işgücüne katılma oranı ise 1,7 puanlık artış ile %53,1 olarak gerçekleşmiştir. İşgücüne katılma oranı erkeklerde %71,4, kadınlarda ise %35,1 olmuştur.

15-24 yaş grubunu kapsayan genç nüfusta işsizlik oranı 2022 yılında bir önceki yıla göre 3,2 puan azalarak %19,4 olmuştur. Bu yaş grubunda işsizlik oranı; erkeklerde %16,4, kadınlarda ise %25,2 olarak tahmin edilmiştir.

İstihdamın %56,5'i hizmet sektöründe yer almıştır. İstihdam edilenlerin %15,8'i tarım, %21,7'si sanayi, %6,0'ı inşaat, %56,5'i ise hizmet sektöründe yer almıştır. Bir önceki yıl ile karşılaştırıldığında sanayi sektörünün istihdam edilenler içindeki payı 0,4 puan, hizmet sektörünün payı 1,2 puan artarken, tarım sektörünün payı 1,4 puan, inşaat sektörünün payı 0,2 puan azalmıştır.

2022 yılında 4 milyon 866 bin kişi tarım sektöründe, 6 milyon 663 bin kişi sanayi sektöründe, 1 milyon 846 bin kişi inşaat sektöründe, 17 milyon 378 bin kişi hizmet sektöründe istihdam edilmiştir. Bir önceki yıl ile karşılaştırıldığında istihdam edilenlerin sayısı tarım sektöründe 82 bin kişi azalırken, sanayi sektöründe 520 bin, inşaat sektöründe 69 bin, hizmet sektöründe 1 milyon 450 bin kişi artmıştır.

Tablo. 8 Sektöre Göre İstihdam Edilenler

	2022			2021			Bir önceki yıla göre fark		
	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam	Erkek	Kadın
İstihdam	30 752	20 818	9 935	28 797	19 792	9 005	1 955	1 026	930
Tarım	4 866	2 822	2 043	4 948	2 901	2 047	-82	-79	-4
Sanayi	6 663	4 969	1 694	6 143	4 644	1 499	520	325	195
İnşaat	1 846	1 765	81	1 777	1 693	84	69	62	7
Hizmet	17 378	11 272	6 106	15 928	10 553	5 374	1 450	719	732

Tablodaki rakamlar yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

Kaynak: TÜİK

Zamana bağlı eksik istihdam, potansiyel işgücü ve işsizlerden oluşan atıl işgücü oranı 2022 yılında bir önceki yıla göre 3,1 puan azalarak %21,3 olmuştur. Zamana bağlı eksik istihdam ve işsizlerin bütünleşik oranı %14,6 iken, işsiz ve potansiyel işgücünün bütünleşik oranı %17,4 olarak gerçekleşmiştir

3.1. Gayrimenkul Pazarı

2023 yılı üçüncü çeyreği itibarıyla, küresel ekonomik gelişmeleri göz önüne alındığında enflasyonist baskıyı azaltmak amacıyla başta gelişmiş ülke merkez bankaları olmak üzere birçok merkez bankası sıkı para politikalarına devam etmişlerdir. Bu süreç bir yandan küresel kaynak maliyetlerinin artmasına yol açarken bir yandan da global büyüme hızında gerileme görülmeye başlanmıştır.

2023 yılında doğrudan ekonomik olmayan ancak önemli bir risk unsuru olarak hemen hemen tüm iktisadi süreçleri etkileyen jeopolitik risklerin giderek artması da küresel görünümü olumsuz etkilemeye adaydır. Devam edegelen Ukrayna-Rusya savaşı diğer yandan Ortadoğu'da yaşanan çok olumsuz gelişmeler, başta emtia fiyatları üzerinden olmak kaydıyla, ticareti de negatif etkileyerek enflasyonist baskı unsuru olarak dikkat çekmektedir.

IMF tarafından yayınlanan (Ekim-2023 Dünya Ekonomik Görünüm Raporu- 'Küresel Farlılıklarda Gezinme') raporunda Türkiye ekonomisine ilişkin büyüme beklentilerinde bu yıl ve gelecek yıl için yukarı yönlü revizyona gitti.

Türkiye'nin 2023 yılına ilişkin büyüme tahmini yüzde 4, 2024 yılı büyümesi yüzde 3,5 olarak tahmin edilmiştir. IMF Temmuz (2023) ayı Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'nda Türkiye ekonomisinin 2023'te yüzde 3 ve 2024'te yüzde 2,8 büyüyeceği öngörülmüştü. Yeni revizyonda hem 2023 hem de 2024 de büyüme hızının artırılmış olması dikkat çekici görünmektedir. Uluslararası Para Fonu, küresel ekonomik büyüme tahminini bu yıl için yüzde 3 düzeyini korurken, 2024 yılı için yüzde 3'ten yüzde 2,9'a indirmiştir.

Küresel enflasyonun ise 2022'deki yüzde 8,7 seviyesinden 2023'te yüzde 6,9'a ve 2024'te yüzde 5,8'e istikrarlı bir şekilde düşeceğinin öngörüldüğü, ancak enflasyon tahmininin bu yıl için 0,1 ve gelecek yıl

için 0,6 puan artırıldığı, çoğu durumda 2025'e kadar enflasyon hedeflerine dönülmesinin beklenmediği ifade edildi.

Ülkemizde 2023 yılı ilk yarısında baz etkisi desteği ile fiyatlar genel seviyesindeki göreceli bir geri çekilme yaşansa da yaz ayları itibarıyla enflasyonda yükselme eğilimi artmıştır. Eylül ayı TÜFE dikkate alındığında yıllık artış oranı yüze 61,53 olarak gerçekleşmiştir. Aynı dönemdeki ÜFE artışı ise yüzde 47,44 düzeyinde artış kaydetmiştir. Bunlarla birlikte yönlendirilen ve yönetilen fiyatlarda yapılan vergi, fiyat artışları fiyatlar genel düzeyini yukarı baskılamaktadır. Eylül ayında yayınlanan Orta Vadeli Planda 2023 yıl sonu enflasyon beklentisi yüzde 65, 2024 yılında ise yüzde 33 olarak ifade edilmiştir.

Türkiye de inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan 'konut satış' rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2023 ilk dokuz aylık döneminde toplam 900 bin adet konut satılmıştır. 2022 yılının aynı döneminde ise satışlar 1 Milyon 57 bin adet olarak gerçekleşmişti. Bu da bir önceki yıla göre satışlarda yüzde 14,9 düzeyinde bir düşüşü işaret etmektedir. Satış türlerine göre ise farlılık ipotekli satışlarda yaşanmıştır. 2022 yılının ilk dokuz aylık döneminde 228 bin adet ipotekli konut satışı yapılırken bu yılın aynı döneminde ise yüzde 29,6'lık bir düşüş ile 160 bin adet düzeyinde gerçekleşmiştir. İpotekli satışlardaki azalma konut kredi faizlerinde ve konut fiyatlarındaki artışın etkisiyle meydana gelmiş görülmektedir.

Yabancılara yapılan konut satışları 2023 yılı Eylül döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 42 azalarak 2 bin 930 olmuştur. Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 43,5 azalarak 28 bin 64 adet satış gerçekleşmiştir.

Talebin güçlü olması ve enflasyonist eğilimden kaçış çabasıyla konut fiyatlarında kayda değer bir yükseliş yaşanmıştır. Ancak bu artış eğiliminde yavaşlama işaretleri görülmeye başlanmıştır. TCMB tarafından açıklanan 2023 Ağustos ayı verilerinde; bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 90,3, reel olarak ise yüzde 21,9 oranında artış gerçekleşmiştir. Türkiye genelinde birim metrekare fiyatı 27,840 TL'ye ulaşmıştır. En yüksek metrekare fiyatı ise İstanbul da gerçekleşmiş olup 41,766 TL olmuştur.

İnşaat maliyet endeksi (Ağustos-2023) TÜİK verilerine göre yıllık olarak yüzde 66,46 artmıştır. Endeksin alt kırılımlarına baktığımızda ise malzeme fiyatlarının aynı dönemde yüzde 52,18, işçilik maliyetlerinin de yüzde 113,27 olarak yükselmiştir. Söz konusu maliyet artışları yeni konut fiyatları başta olmak üzere tüm inşaat sektöründeki fiyatları yukarı çeken bir etmen olarak karşımıza çıkmaktadır.

Yaşadığımız deprem felaketinin yaralarının sarılması amacıyla inşaat sektörü ve bileşenleri çalışmakta olup, önümüzdeki 3-4 yıllık süreçte bu bölgelerin yeniden imarı sektör içinde izlenmesi gereken bir değişken olarak karşımıza çıkmaktadır.

Enflasyonist ortamın getirdiği reel getiri arayışı başta konut olmak üzere tüm gayrimenkul çeşitlerine olan talebi oldukça artırmıştır. Ancak gerek kredi mekanizmasında yaşanan yavaşlama gerekse gayrimenkul edinimi için kullanılacak tasarrufların azalması talebi törpülemektedir. Tasarruf amaçlı konut alımlarında 2023 yılı altı aylık dönemi itibarıyla bir azalış olduğu söylenebilir.

Seçimlerden sonra uygulamaya konulan enflasyonu önleme politikalarının etkisi ile artan finansal maliyetler ve reel getiri arayışındaki tasarruf sahiplerinin mevduata yönelmeleri de gayrimenkul piyasasında oluşan fiyatların dengelenmesine neden olmaktadır. Arz ve talebin dengelenmesinin süre alabileceği dikkatlerden kaçmamalıdır. Ancak yukarıdaki nedenlere dayanarak da fiyatların devamlı yukarı gitmesi sürdürülebilir bir durumda değildir. İnşaat ve gayrimenkul sektörü gerek küresel gerekse iç dinamiklerden etkilenmektedir. Bu bağlamda yaşanan ve yaşanabilecek olumsuz etkileri azaltmak amacıyla hukuki düzenlemelerden finansal araç ve kurumlara kadar bazı düzenlemelerin yapılması yerin de olabilecektir. İnşaat ve gayrimenkul sektörümüz hem istihdam hem de üretim

anlamında küresel bir büyüklüğe ulaşmış olup sürecin daha sürdürülebilir olması için elinden gelen çabayı da göstermektedir.

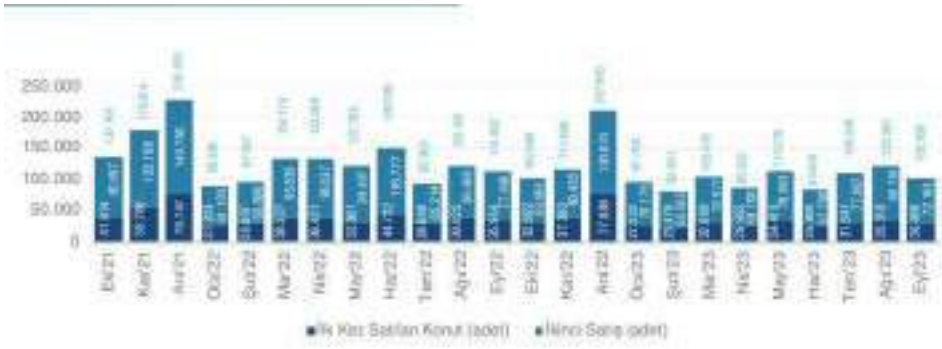
Kaynak: Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2023 3. Çeyrek Raporu – GYODER

3.2. Konut Pazarı

2023 yılının üçüncü çeyreğinde konut satışları bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,1 oranında artış kaydederek 334.295 adet olmuştur. Böylece konut satışlarında yıllık bazda dört çeyrektir devam eden düşüş serisi sona ermiştir. Yılın ilk dokuz ayı toplamındaki konut satış adedi ise 900.074 olarak gerçekleşmiştir. Satış durumuna göre yapılan değerlendirmede, birinci el satışların üçüncü çeyrekte 2013 yılından beri en düşük seviyesine gerilediği gözlenmiştir. 2023 yılının ikinci çeyreğinde de benzer şekilde en düşük ikinci çeyrek verisi görülmüştü. Üçüncü çeyrekte 97.439 adet konut ilk kez satışa konu olurken ilk satışların toplam satışlar içerisindeki oranı bir önceki çeyrek verisi olan %30,9'dan %29,1'e gerilemiştir. İkinci el satışların payı ise %70,9 olarak gerçekleşmiş olup 236.856 adet konut ikinci el satışa konu olmuştur. Satış şekline göre yapılan değerlendirmelerde ise ipotekli satışlarda %37,2 oranında gerileme ile birlikte ipotekli satışların veri tarihindeki en düşük üçüncü çeyrek verisinin gerçekleştiği görülmektedir. İpotekli satışların toplam satışlar içerisindeki oranında bir önceki çeyrek gerçekleşmesi %22,2 iken üçüncü çeyrekte bu oran %11,8'e gerilemiştir. Bu gerilemenin başlıca nedeni konut kredisi faiz oranlarının ağırlıklı ortalamasının 2003 yılının 3. çeyreğinden bu yana en yüksek verisine ulaşarak %36,5'e yükselmesi olmuştur. Yıllık bazda bakıldığında, ipotekli satışlar %32,5 oranında gerileme kaydederken diğer satışlarda %8,2 artış gözlenmiştir. Bu sonuçlarla üçüncü çeyrekte, ipotekli satışlar 39.354 adet, diğer satışlar 294.941 adet olmuştur. Yabancılara yapılan satışlar üçüncü çeyrekte 8.789 adet olurken konut satışlarının geneline kıyasla yıllık bazda %38,4 oranında gerileme kaydederek toplam konut satışlarından ayrıştığı gözlemlenmiştir. Yabancılara satışların toplam satışlar içerisindeki payı da bir önceki çeyrek gerçekleşmesi olan %3,0'dan %2,6'ya gerilemiştir. Ülke uyruklarına göre en yüksek alım Rusya Federasyonu vatandaşları tarafından yapılmış olup il bazında üçüncü çeyrekte en yüksek satış 2.922 adet konutla Antalya'da gerçekleşmiştir. Antalya %33,2 ile birinci sırada yer alırken ikinci sırada %32,7 pay ile İstanbul, üçüncü sırada ise %8,2 pay ile Mersin bulunmaktadır. Konut fiyatları artışı ise Eylül 2022'de yıllık bazda en yüksek artış oranı olan %189,1'e ulaşılmasının ardından düşüş serisini on bir aya çıkararak ağustos ayı itibarıyla %90,3'e gerilemiştir. Reel artışlarda da Aralık 2022'de görülen en yüksek değerin ardından sekiz ay art arda gerileme gerçekleşmiş ve reel artış yıllık bazda %19,7 olmuştur. Diğer yandan, ağustos ayı konut fiyat endeksi aylık bazda %5,5 oranında artış göstermiştir. Yeni konut fiyatlarında da konut fiyatlarıyla benzer bir tablo görülmekte olup ağustos ayı itibarıyla yıllık bazda nominal %94,7, reel %22,5 oranında artış gerçekleşmiştir. Ağustos 2023 itibarıyla Türkiye genelinde konut birim fiyatları 27.841 TL/m^2'ye yükselirken üç büyük ilden İstanbul'da 41.766 TL/ m^2, İzmir'de 31.853 TL/m^2, Ankara'da 20.932 TL/m^2 olmuştur.

Kaynak: Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2023 3. Çeyrek Raporu – GYODER

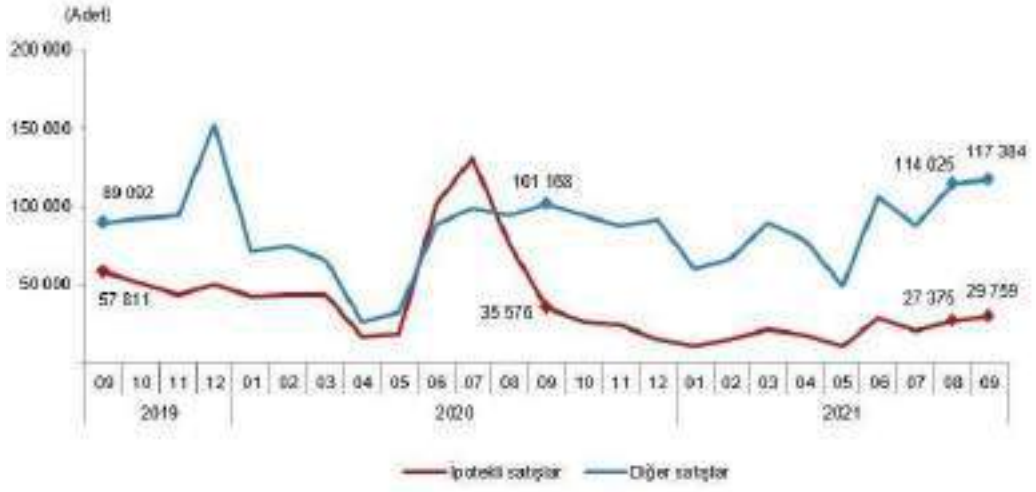
Grafik 3. Konut Satış Sayıları, Eylül 2023



Kaynak: TÜİK

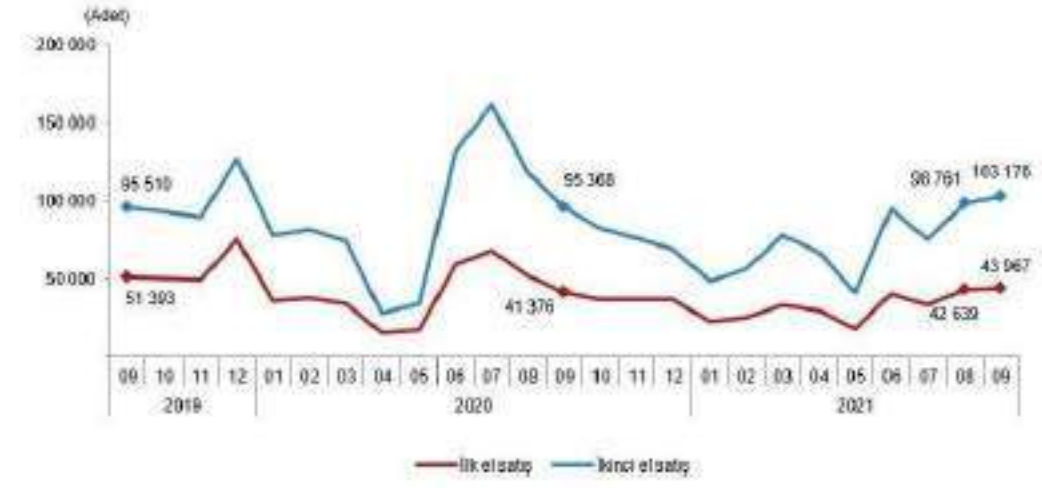
2023 yılı Eylül verileri bir önceki yılın aynı dönemine göre ilk defa satılan konutlar %15,20 azalarak 30 bin 488 adet oldu. İkinci el konut satışları da %6,82 azalarak 72 bin 168 adet olarak gerçekleşti.

Satış Şekline Göre Konut Sayısı, Eylül-2023



Kaynak: TÜİK

Grafik 4. Satış Durumuna Göre Konut Sayısı, Eylül-2023



Kaynak: TÜİK

Türkiye genelinde konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %9,5 azalarak 102 bin 656 oldu. Konut satışlarında İstanbul 15 bin 247 konut satışı ve %14,9 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 9 bin 48 konut satışı ve %8,8 pay ile Ankara, 5 bin 476 konut satışı ve %5,3 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 47 konut ile Ardahan, 55 konut ile Hakkâri ve 77 konut ile Bayburt oldu.

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %50,2 azalış göstererek 8 bin 446 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %8,2 olarak gerçekleşti. Ocak-Eylül döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %29,6 azalışla 160 bin 884 oldu. Türkiye genelinde diğer konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %2,3 azalarak 94 bin 210 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %91,8 olarak gerçekleşti. Ocak-Eylül döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %10,8 azalışla 739 bin 190 oldu. Türkiye genelinde diğer konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %2,3 azalarak 94 bin 210 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %91,8 olarak gerçekleşti.

Ocak-Eylül döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %10,8 azalışla 739 bin 190 oldu. Türkiye genelinde ikinci el konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %6,8 azalış göstererek 72 bin 168 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %70,3 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %15,2 azalışla 631 bin 477 olarak gerçekleşti. Yabancılara yapılan konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %42,0 azalarak 2 bin 930 oldu. Eylül ayında toplam konut satışları içinde yabancılara yapılan konut satışının payı %2,9oldu.

Yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırayı bin 7 konut satışı ile Antalya aldı. Antalya'yı sırasıyla 978 konut satışı ile İstanbul ve 211 konut satışı ile Mersin izledi. Yabancılara yapılan konut satışları Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %43,5 azalarak 28 bin 64 oldu. Eylül ayında Rusya Federasyonu vatandaşları Türkiye'den 722 konut satın aldı. Rusya Federasyonu vatandaşlarını sırasıyla 327 konut ile İran, 191 konut ile Irak ve 148 konut ile Almanya vatandaşları izledi.

3.2. Nevşehir İli



Nevşehir, Türkiye'nin İç Anadolu Bölgesinde yer alan bir ildir. Nevşehir, Muşkara adlı bir köy iken, şehir halini almaya başlamasından sonra, 18. yüzyılda Osmanlı Türkçesi'nde "yeni kent" anlamına gelen bugünkü adını almıştır. Nevşehir, 6429 sayılı yasa ile 20 Temmuz 1954 tarihinde il haline getirildi. Kırşehir ve Kırşehir'e bağlı Mucur, Avanos, Hacıbektaş (1945'te ilçe oldu), Kayseri'ye bağlı Ürgüp (1935'te ilçe oldu), Niğde'ye bağlı Arapsun (1948'de Gülşehir adını aldı) Nevşehir'in ilçeleri haline getirildi. Kozaklı ve Hamamorta köyleri Avanos'a bağlı birer köy iken birleştirilerek 1954'te Kozaklı adıyla ilçe olarak Nevşehir'e bağlandı. Kırşehir 1957'de tekrar il yapıldı. Mucur ilçesi ile beraber Nevşehir'den ayrıldı. Daha önceleri Melegübü ismi ile anılan bir bucak merkezi olan Derinkuyu, 1 Nisan 1960'ta ilçe durumuna getirildi. Acıgöl kasabası ise 4 Temmuz 1987'de ilçe olmuştur. Nevşehir ili nüfusu: 310.011'dür. Bu nüfusun %80,87'sı şehirlerde yaşamaktadır (2022 sonu). İlin yüzölçümü 5.485 km²'dir. İlde km²'ye 57 kişi düşmektedir. (Bu sayı merkezde 272'dir.) İlde yıllık nüfus artışı %0,65 olmuştur. Nüfus artış oranı en yüksek ve en düşük ilçeler: Merkez (%1,85)- Avanos (-%1,74) 06 Şubat 2023 TÜİK verilerine göre merkez ilçeyle beraber 8 İlçe, 23 belediye, bu belediyelerde 118 mahalle ve ayrıca 153 köy vardır.

4. GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI ve İNCELEMELER

4.1. Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda verilmiştir:

Tablo. 9 Konu Ana Gayrimenkullere Ait Tapu Bilgileri

TAŞINMAZ TAPU BİLGİLERİ					
İLİ	:	NEVŞEHİR	NEVŞEHİR	NEVŞEHİR	NEVŞEHİR
İLÇESİ	:	AVANOS	AVANOS	AVANOS	AVANOS
MAHALLESİ	:	YENİ	YENİ	YENİ	YENİ
MEVKİİ	:	-	-	-	-
PAFTA NO	:	K33-C-02-C-1-D	K33-C-02-C-1-D	K33-C-02-C-1-D	K33-C-02-C-1-D
ADA NO	:	142	136	134	142
PARSEL NO	:	9	1	41	34
YÜZÖLÇÜMÜ	:	9.014,02	1.039,87	527,66	1.050,68
NİTELİK	:	Betonarme 5 Katlı Otel ve Arsası	TARLA	TARLA	TARLA
MALİK/HİSSE	:	DENİZBANK A.Ş. (1/1)	ATA TURİZM İŞLETMECİLİK TAŞIMACILIK MADENCİLİK KUYUMCULUK SANAYİ VE DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (1/1)		
TAPU TR/YV.	:	29.03.2023-5166	27.02.2020-1425	27.02.2020-1425	27.02.2020-1425
CİLT/SAYFA	:	3/265	3/206	22/2147	17/1681

4.2. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Nevşehir İli, Avanos İlçesi Tapu ve Kadastro Müdürlüğü'nden 26.12.2023 tarihinde tarafımızca temin edilen TAKBİS belgesine göre taşınmazlar üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır:

<u>142 Ada 9 Parsel üzerinde :</u>

Şerhler Hanesinde:

- Krokisinde gösterilen A,B,C,D harfleri ile gösterilen yapılar tescilsizdir. (27.02. 2020 tarih ve 1425 yevmiye)

Teferruat Bilgisi:

- Diğer 14.03.2023 tarihli dosyasında mevcut listeye göre teferruat (5914 adet – 5914TL Değer)(12/04/2023 Tarih ve 3522 Yevmiye)

İpotek:

- Denizbank A.Ş. lehine 15.000.000 USD 1.derece ipotek mevcuttur.(15/08/2013 Tarih ve 2307 Yevmiye)
- Denizbank A.Ş. lehine 82.500.000 TL 2.derece ipotek mevcuttur.(11/06/2019 Tarih ve 2405 Yevmiye)
- Denizbank A.Ş. lehine 8.000.000 EUR 2.derece ipotek mevcuttur.(22/03/2023 Tarih ve 4752 Yevmiye)

<u>142 Ada 34 Parsel üzerinde :</u>

İpotek:

- Denizbank A.Ş. lehine 1.500.000 TL 1.derece ipotek mevcuttur.(23/01/2017 Tarih ve 419 Yevmiye)

<u>136 Ada 1 Parsel üzerinde :</u>

- Krokisinde gösterilen A,B,C harfleri ile gösterilen yapılar tescilsizdir. (27.02. 2020 tarih ve 1425 yevmiye)

İpotek:

- Denizbank A.Ş. lehine 1.500.000TL 1.derece ipotek mevcuttur.(23/01/2017 Tarih ve 419 Yevmiye)

134 Ada 41 Parsel üzerinde :

İpotek:

- Krokilerde gösterilen A,B,C harfleri ile gösterilen yapılar tescilsizdir. (27.02. 2020 tarih ve 1425 yevmiye)

Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu 142 Ada 9 ve 34 Parsel, 136 Ada 1 Parsel, 134 Ada 41 Parsel, :

Avanos 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında konu parseller 1.derece doğal sit alanında, yapı yasaklı bölgede kalmaktadır. Konu parsellerin bulunduğu bölgede yapılaşma yasaktır. Taşınmazın konumunun doğruluğu belediye imar planından ve kadastral paftadan kontrol edilmiştir.

Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda (İmar Planı Değişikliği, Kadastro, vs.) Meydana Gelen Değişiklikler

Yapılan incelemelerde son 3 yıllık dönemde değerlemeye konu gayrimenkulün imar durumu ve diğer hukuki şartlarında herhangi bir değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.

4.3. Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler

Avanos Belediyesi Fen İşleri Müdürlüğü'nde ekspertiz günü yapılan dosya incelemesinde konu taşınmazın projesine ulaşılamamıştır. Konu taşınmazın evraklarına mahkemelik olması nedeniyle ulaşılamamıştır. Belediyedeki dosyasına erişilemediğinden tadilat projesi müşteri tarafından sağlanmıştır. Otelin bulunduğu parsel 1/5000'lik Avanos İlçesi Nazım İmar Planı'na göre birinci dereceden sit alanının başlangıç sınırı içerisinde kalmaktadır ve yapılaşma yasağı bulunmaktadır. Konu parsel, bina inşaatından daha ileri bir tarihte; 28.06.2012 tarihinde Doğal Sit Alanı olarak belirlenmiştir. Bu nedenle Çevre ve Şehircilik Bakanlığı sit alanı belirleme kriterlerini yeniden incelenmesi için Avanos Belediyesi'nin teklifinin bulunduğu şifahi olarak öğrenilmiştir.

*** Konu taşınmaz ile ilgili 29/06/2019 Tarih ve ZS88A24J belge nolu 3.858,02 m2 inşaat alanı için Yapı kayıt belgesi aldığı görülmüştür. Konu taşınmazın bulunduğu parsel 9.014,02 m2 alanlı olup, Yapı Kayıt Belgesinde arsa alanı 8493,42 m2 olarak yazılmıştır. Söz konusu otelin mahallinde toplam kapalı alanı 11.375 m2 olup, yapı kayıt belgesi 3.858,02 m2 için düzenlenmiştir.**

**** Yapı Kayıt Belgesi hatalı beyanla alınmış olup düzetme başvurusu yapılması önerilir. YKB iptali taşınmazın konumunu ve mülkiyetini çekişmeli hale getirebildiğinden, binanın tamamının değerlemesi yapılması ve kat irtifakı hiç kurulmamış olması nedeniyle arsasına yasal, bina dahil Mevcut Durum Değeri verilmiştir.**

*** Konu taşınmazın Avanos Belediyesindeki arşiv incelemesinde 1 adet 60 m2 ilave inşaat için verilmiş 22.05.2021 Tarih ve 1348/7 sayılı ruhsat görülmüştür. 1 adet 60 m2 ilave inşaat için verilmiş 28.05.2021 Tarih ve 14 sayılı yapı kullanma izin belgesi görülmüştür. Dosyada 10.04.1989 tarihli 12/34 sayılı 7113 m2 kullanım alanlı otel kullanımlı ruhsat belgesi görülmüştür.

Değerlemesi Yapılan Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarında Devrine İlişkin Bir Sınırlama Olup Olmadığı

Taşınmazlar üzerinde yer alan beyanların kısıtlayıcı özelliği bulunmamakta olup, taşınmazın devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

4.4. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Taşınmaza ait Enerji kimlik belgesi bulunmamaktadır.

4.5. Değerlemesi Yapılan Projeler ile İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi Vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul ile İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

Konu taşınmazlar üzerinde bulunan yapı 4708 Sayılı Yapı Denetimi Kanunu öncesinde inşa edildiği için yapı denetim firması hakkında bilgi bulunmamaktadır.

4.6. Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Bu değerleme raporu, proje değerleme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

4.7. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 inci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Konu taşınmaz dahilinde 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi kapsamında yeniden ruhsat almasını gerektirir herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

4.8. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler Vb.) İlişkin Bilgiler

Konu taşınmaz herhangi bir sözleşme kapsamında değerlenmemektedir.

4.9. Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar arsa/arazi nitelikli değildir. 142 Ada 9 Parselde yer alan taşınmaz Cins tahsisli olup '' Betonarme 5 Katlı Otel Ve Arsa'' niteliğindedir.

*** Konu taşınmaz ile ilgili 29/06/2019 Tarih ve ZS88A24J belge nolu 3.858,02 m2 inşaat alanı için Yapı kayıt belgesi aldığı görülmüştür. Konu taşınmazın bulunduğu parsel 9.014,02 m2 alanlı olup, Yapı Kayıt Belgesinde arsa alanı 8493,42 m2 olarak yazılmıştır. Söz konusu otelin mahallinde toplam kapalı alanı 11.375 m2 olup, yapı kayıt belgesi 3.858,02 m2 için düzenlenmiştir.**

**** Konu taşınmazın Avanos Belediyesinde yapılan arşiv incelemesinde konu taşınmazın arşiv dosyasını ulaşılamamıştır. Görevli arşiv memuru ile yapılan görüşmede konu yapının dosyasının Mahkemede olduğu belirtilmiştir.**

GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ

4.10. Konum ve Ulaşım Özellikleri

Değerlemeye konu taşınmaz Nevşehir İli, Avanos İlçesi, Yeni Mah. Kızılırmak Cad. No:1 adresinde yer almaktadır. Tapu kaydına göre Nevşehir ili, Avanos ilçesi, Yeni Mahallesi, Kuşadası Mevkisi 1462 ada 9 parsel üzerinde 9014,02 (E:8.918) m2 yüzölçümü üzerinde cins tashihli betonarme 5 katlı otel ve arsası olarak kayıtlıdır. Ekspertize konu olan parselin civarında 142 ada 34 parselde 1.050,68

(E:1.235) m2, 136 ada 1 parselde 1.039,87 (E:1.030) m2 ve 134 (E:135) ada 41(E:15) parselde 524,51 m2 olarak toplam 2.615,06 (E:2.789,51) m2 tarla alanı bulunmaktadır.

Tarif olarak; Nevşehir Avanos yolu üzerinde Jan. Zakari Caddesi ile Kızılırmak Caddesine cephelidir. Taşınmaz Double Tree By Hilton Oteli olarak kullanılmaktadır. Bodrum ve beş normal kattan oluşmaktadır.

Kızılırmak'ın güney ve kuzeyinde yer alan Avanos ilçesi kara ikliminin hâkim olduğu bir bölgede yer almasına karşın, dağa yaslanması ve ırmağın etkisiyle yumuşak bir iklime sahiptir. Etrafı bağ, bahçe ve ağaçlıklarla çevrilidir. Yakın civarında, özellikle çanakçılığa hammadde kaynağı oluşturan kil yatakları mevcut olup, sayıları 8'i bulan tuğla fabrikalarıyla toprak sanayii ve turizm önemli sektörler durumundadır. Avanos ekonomisi, özellikle son yıllarda turizme dayalı bir şekilde yürümektedir. Hizmet sektörlerinin yanında, halıcılık ve çanakçılık, Avanos turizminin temelini oluşturur. Avanos ana yol güzergâhı üzerinde, merkez kesimlerin yaklaşık olarak 18 km güneyinde yer almaktadır. Kayseri Havaalanı'na 75 km, Nevşehir Havaalanına ise 65 km mesafede bulunmaktadır. Konu taşınmazın bulunduğu bölge 3 ve 4. Dereceden deprem bölgesi kuşağında kalmaktadır.



-Konum Krokisi-

Ana Gayrimenkul Özellikleri

Ekspertize konu taşınmaz Hilton Otel olarak kullanılmakta olup, Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın 07.02.2011 tarihli ve 12844 sayılı Turizm İşletmesi Belgesi'ne sahiptir. Tarafımıza verilen belge üzerinde '' Bu belge KAYSERİ 1. İdare mahkemesinin 12.10.2016 tarih ve E.2016/787 sayılı kararı üzerine alınan 27.10.2016 t. ve 191728 sayılı MAKAM OLURU GEREĞİ İHYA EDİLMİŞTİR.'' Yazısı bulunmaktadır. 142 ada 9 parsel 21 pafta üzerinde bodrum dahil beş katlı betonarme otel binası ve

civarındaki üç adet tarla vasıflı parselden oluşmaktadır. 9 no'lu parsel üzerinde V şeklinde 5 katlı otel binası ve bahçesinde havuz bulunmaktadır. 34 no'lu parsel otelin güneybatısındaki açık otopark alanı olarak kullanılan taşınmazdır. 134 ada 41 no'lu parsel ise otelin batısında, bir kısmı yola ait olan yamuk şeklindeki parseldir. 136 ada 1 no'lu parsel ise Jan. Zakari Caddesi ile otel arasında kalan 1.030 m2'lik üçgen bir tarladır. Üzerinde iki katlı yaklaşık 150 m2'lik kullanım alanı olan personel lojmanı bulunmaktadır. Parsellerin üzerinde bitki örtüsü bulunmamaktadır. %12-15 eğimlidir. Kadastral yola cephelidir. Otelin bulunduğu arsada bir adet açık yüzme havuzu, duş alanı ve makine dairesi bulunmaktadır. Aynı parselin batı kısmında personel kullanımına tahsisli iki katlı misafirhane bulunmaktadır. Misafirhanenin kapalı kullanım alanı yaklaşık 500 m2'dir. Yanında jeneratör ve trafo odası bulunmaktadır. Otopark alanı olarak kullanılan 142 ada 34 no'lu parselin zemini doğal taş ile kaplıdır. Bu parsel üzerinde ayrıca arıtma tesisi bulunmaktadır.

Bahçedeki misafirhane ve diğer kapalı alanlarla birlikte toplam kapalı alanı yaklaşık 11.375 m2'dir. Bodrum katında onaylı projesine ve mahalinde yapılan incelemeye göre çok amaçlı salon, 3 adet toplantı salonu, klima santralı, depo, bay/bayan WC, doktor odası, iki adet Türk Hamamı, sauna, masaj odaları, kapalı yüzme havuzu, fitness salonu, çamaşırhane, mutfağa ait depolar, servis asansörü, çöp odası, ve kapalı otopark hacimlerinden oluşmaktadır. Yaklaşık 2.200 m2 kullanım alanı bulunmaktadır. Zemin kat, otel girişi, lobi, resepsiyon, bilgisayar odası, 200 kişilik pasta salonu, 170 kişilik 1. sınıf lokanta, 300 kişilik alakart lokantası, iki adet satış ünitesi, bay/bayan kuaförü, bay/bayan WC hacimlerinden oluşmakta olup yaklaşık 1.800 m2 kullanım alanlıdır. Diğer 4 adet normal kat otel katı olarak kullanılmaktadır. 1, 2, 3 ve 4. Katlarda, V şeklinde birleşen iki koridorun iki tarafında sağlı-sollu 8'er odadan toplam 32 oda planlanmış ve projesine uygun olarak inşa edilmiştir. Katta buz odası ve kat servis odaları bulunmaktadır. Toplamında 122 oda ve bunların 2 adedi süite oda şeklinde, 2 odası da bedensel engelli odasıdır. Toplam 252 yatak kapasitelidir. 1.,2.,3. ve 4. katlar Otel odası olarak kullanılmakta olup her bir kat yaklaşık 1.500 m2 kapalı kullanım alanlıdır.

Otelde 7 adet asansör bulunmaktadır. 3 adedi 2 duraklı, 4 adedi ise 6 duraklıdır. Çiller ısıtma ve soğutma sistemi mevcuttur. 8 adet klima santralı bulunmaktadır. Mutfak bünyesinde 13 adet soğuk hava odası deposu bulunmaktadır. Yangın merdiveni, yangın söndürme tesisatı, duman sensörleri, yangında su püskürtme sistemi ile çalışan komple yangın tesisatı bulunmaktadır. 1.200 KVA'lık trafosu ve 660 KVA'lık jeneratörü mevcuttur. İç bahçede açık teras alanları ile çatısı açılıp kapanabilen sistemli 400 m2'lik çok amaçlı bir salon bulunmaktadır. Bahçesinde bir adet yüzme havuzu, duş sistemleri, vitamin bar, gezi ve dinlenme alanları inşa edilmiştir. Bahçenin peyzajı ve çevre düzenlemesi tamdır.

Bina tefrişatı: Bir otel odası yaklaşık 32 m2 brüt alanlı olup, içinde banyo/duş sistemi, LCD TV, internet servisi ve ek olarak yangın sensör ve söndürme sistemleri bulunmaktadır. Otelin ortak alanlarının tamamı 1. Sınıf kalitede seramikten, otel odalarında ve koridorlar halı kaplamadır. Islak alanların duvarları 1. Sınıf seramik ile kaplıdır. Duvarlar alçı sıva üzeri plastik boyalıdır. Isınma soğutma sistemleri merkezi ve odaların içinden kontrol edilebilen ve yedekli çalışan 3 sistemden oluşmaktadır. 24 saat sıcak su mevcuttur. Otelin giriş kapıları ithal alüminyum malzemeden imal edilmiştir. İç oda kapıları ise ahşap mobilya kapıdır. Pencereler özel alüminyumlu malzemeden üretilmiş olup ısıcamlıdır. Tüm vitrifiye malzemeleri ithal 1. Sınıf kalitededir. Mutfak üniteleri, fırın, ısıtma ve pişirme sistemleri çelik İnoksan marka olup aspiratörler mevcuttur. Binanın dış cephesi bölgede kullanılması zorunlu olan yerel taş kaplamadır. Çatısı alüminyum panel kaplamadır. Binada genelde 1. Sınıf ve ithal malzemeler kullanılmış olup, bakımlıdır. 5 Yıldızlı otel olarak kullanılmaya devam etmektedir. Otel'in Hilton oteller zincirinin kendi kriterlerini sağladığı teknik müdürlük tarafından bildirilmiştir.



-Ana Taşınmaz-

4.11. Bağımsız Bölümün Özellikleri

Taşınmazlar dahilinde kat irtifakı kurulu olmayıp, ana gayrimenkul niteliğindedir.

5. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER

Konu taşınmazın değerine etkide bulunabilecek faktörler aşağıda sıralanmıştır:

5.1. Değere Etki Eden Faktörler

OLUMLU ÖZELLİKLER

- Ulaşım olanakları
- Altyapı olanakları
- Tercih edilen konumda yer alması

OLUMSUZ ÖZELLİKLER

- Piyasalardaki dalgalanmalar

5.2. En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi

Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımıdır.

Değerleme konusu gayrimenkulün yasal prosedürleri tamamlanmış olması sebebiyle En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizine ilişkin herhangi bir çalışma yapılmamıştır.

5.3. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Değerleme çalışması kapsamında taşınmazın değerine **"Pazar Yaklaşımı"** kullanılarak elde edilen nihai arsa değerine **"Maliyet Yaklaşımı"** ile yapı maliyetleri de eklenerek sonuç değere ulaşılmıştır.

5.3.1. Pazar Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Bölgede benzer niteliklere sahip yakın konumlarda yer alan benzer nitelikli taşınmazların değerleri araştırılmış, bölgede faaliyet gösteren emlak yetkilileri ile görüşme yapılmış ve ortalama birim değer üzerinden değer takdir edilmiştir.

5.3.1.1. Pazar Araştırmaları

Taşınmazın bulunduğu bölgede yer alan benzer arsa, depo nitelikli taşınmazların satış değerleri araştırılmış olup detaylı bilgiler aşağıdaki tablolarda verilmiştir:

Tablo. 10 Arsa Emsalleri

Satılık Emsaller	Konumu ve Özellikleri	Satış Değeri (TL)	Alan (m^2)	Birim Değeri (TL/m^2)	İrtibat Bilgisi
EMSAL 1 ARAZİ	Konu taşınmaza yakın konumda, vadi içinde, toplamda 4.000 m^2 alanlı boş arsa için 6.500.000 TL istenmektedir. Emsal konum olarak düşük şerefiyelidir.	6.500.000	4.000	1.625	Mülk Sahibi 530 380 16 63
EMSAL 2 ARAZİ	Konu Taşınmaza yakın konumda, balon kalkışlarının yapıldığı bölgede, vadiye hakim konumda bulunan 1.400 m^2 alanlı boş arsa için 3.200.000 TL istenmektedir. Emsal konum olarak yüksek şerefiyelidir.	3.200.000	1.400	2.286	EMLAK OFİSİ 532 705 95 79
EMSAL 3 ARAZİ	Konu Taşınmaza yakın konumda, balon kalkışlarının yapıldığı bölgede, vadiye hakim ve yüksek konumda bulunan, seyir tepesi şeklinde kullanılabilir özellikte olan 1.440 m^2 alanlı boş arsa için 6.200.000 TL istenmektedir. Emsal konum ve manzara olarak yüksek şerefiyelidir.	6.200.000	1.440	4.306	EMLAK OFİSİ 532 705 95 79
EMSAL 4 ARSA	Konu taşınmaza yakın konumda, Turizm+Ticari imarlı, toplamda 3.037 m^2 alanlı boş arsa için 37.500.000 TL istenmektedir. Emsal konum olarak benzer şerefiyelidir.	37.500.000	3.037	12.348	EMLAK OFİSİ 533 526 99 19
EMSAL 5 ARSA	Konu taşınmaza yakın konumda, Turizm+Ticari imarlı, toplamda 2.719 m^2 alanlı boş arsa için 35.000.000 TL istenmektedir. Emsal konum olarak benzer şerefiyelidir.	35.000.000	2.719	12.872	EMLAK OFİSİ 552 412 43 25
EMSAL 6 ARSA	Konu taşınmaza yakın konumda, Turizm+Ticari imarlı, toplamda 2.719 m^2 alanlı boş arsa için 35.000.000 TL istenmektedir. Emsal konum olarak benzer şerefiyelidir.	35.000.000	2.719	12.872	EMLAK OFİSİ 554 412 43 25



-Satılık Arsa Emsalleri Krokisi-

✓ ***SATILIK ARSA EMSALLERİ PAZAR ARAŞTIRMASI SONUÇLARI***

Emsaller konu taşınmazlara yakın konumdan seçilmiştir. Emsallerde beyan edilen satış bedelleri üzerinden pazarlık payları mevcuttur. Bölgeye hakim emlak yetkilileri ile yapılan görüşmede konu taşınmaza yakın konumdaki turizm imarlı parseller için istenilen fiyatların **10.000-15.000 TL/m²** aralığında olduğu, konum avantajı arttıkça istenilen fiyatların **15.000 TL/m²**'ye yaklaştığı, ana yol cepheli konu taşınmazın ise **15.000 TL/m²**'nin üzerinde bir fiyattan listelenebileceği bilgisi alınmıştır. Sit alanında kalan yapılaşma yasağı bulunan parseller için istenilen fiyatların **1.000-2.000 TL/m²** fiyattan listelenebileceği bilgisi alınmıştır.

Tablo. 11 Arsa Emsalleri Uyumlaştırma Tablosu

Pazar Yaklaşımı	**Kon. Taş.**	**Emsal-1**	**Emsal-2**	**Emsal-3**
Konum	Yamaç	Vadi	Vadi	Vadi
Nitelik	Arsa	Arazi	Arsa	Arsa
Beyan Edilen Alan (m²)	-	4.000	1.400	1.440
İstenilen Satış Fiyatı (TL)		6.500.000	3.200.000	6.200.000
Birim Satış Fiyatı (TL/m²)		**1.625**	**2.286**	**4.306**
Emsal Uygunlaştırma		**Emsal-1**	**Emsal-2**	**Emsal-3**
Denkleştirilmiş Brüt Alan (m²)	-	4.000	1.400	1.440
Gerçekleşebilir Satış Fiyatı (TL)	-	6.000.000	3.000.000	5.950.000
Gerçekleşebilir Bir. Sat. Fiy. (TL/m²)		1.500	2.143	4.132
Konum	Orta	Daha Kötü	Daha İyi	Daha İyi
Konum Katsayısı	***1,00***	***0,95***	***1,10***	***1,50***
Mazara Özelliği	İyi	Daha Kötü	Daha İyi	Daha İyi
Manzara Özelliği Katsayısı	***1,00***	***0,95***	***1,10***	***1,50***
Yapılaşma Durumu	Yasak	Yasak	Yasak	Yok
BinYapılaşma Durumu Katsayısı	***1,00***	***1,00***	***1,00***	***1,00***
Brüt Alan	-	4.000	1.400	1.440
Brüt Alan Katsayısı	***1,00***	***0,66***	***0,76***	***0,69***
SONUÇ KATSAYI ÇARPANI	***1,00***	***0,60***	***0,92***	***1,55***
Ayarlanmış Birim Değer (TL/m²)	**2.503**	**2.518**	**2.330**	**2.661**

* Satılık emsallerin konu taşınmazın arsasına göre uyumlaştırılması sonucunda Doğal sit alanında kalan 136/1, 134/41, 142 Ada 9 ve 34 numaralı parseller için satış birim m^2 bedeli **2.500.-TL/m^2** değer verilmiştir.

Tablo. 12 Pazar Yaklaşımı Sonuç – Boş Arsa Değerleri

OTEL DIŞI PARSELLER PAZAR DEĞERİ				
Ada/Parsel		**Yüzöçlümü, m^2**	**Birim Değer, TL/m^2**	**Değer, TL**
142/34		1.050,68	2.500	2.600.000
136/1		527,66	2.500	1.300.000
134/41		1039,87	2.500	2.600.000
TOPLAM		**2618,21**		**6.500.000**

Tablo. 13 Satılık Otel Emsalleri

Satılık Emsaller	Konumu ve Özellikleri	Satış Değeri (TL)	Oda Sayısı	Birim Değeri (TL/Oda)	İrtibat Bilgisi
EMSAL 1 OTEL	Ortahisar Beldesi içinde, mekezi konumda, kent merkezine yakın, tamamı kaya ve taş odalardan oluşan, 15 odalı otel için 220.000.000 TL istenmektedir. Emsal otel bakımlı ve nitelikli bir oteldir. Özellik olarak konu taşınmaza göre düşük şerefiyelidir.	220.000.000	15	14.666.667	EMLAK OFİSİ 549 464 02 64
EMSAL 2 OTEL SATILMIŞ	Göreme bölgesinde, 4 yıldızlı, kent merkezindeki Carus isimli, 60 odalı otelin, geçtiğimiz yaz döneminde 900.000.000 TL bedelle el değiştirdiği beyanı alınmıştır. Emsal otel konum ve yıldız olarak daha yüksek, bina özelliği olarak daha düşük şerefiyelidir.	900.000.000	60	15.000.000	EMLAK OFİSİ 532 342 27 98
EMSAL 3 OTEL	Göreme bölgesindee, 6 tanesi kaya, 3 tanesi taş oda olan toplam 9 odalı butik otel için 50.000.000 TL istenmektedir. Emsal konum olarak yüksek, bina özelliği ve otel özelliği olarak düşük şerefiyelidir.	50.000.000	9	5.555.556	EMLAK OFİSİ 549 549 25 50
EMSAL 4 OTEL	Ürgüp bölgesinde, kaya ve mağara olan 10 adet odadan olauşan butik otel için 28.000.000 TL istenmektedir. Emsal konum ve nitelikli olarak düşük şerefiyelidir.	28.000.000	10	2.800.000	EMLAK OFİSİ 532 705 95 79
EMSAL 5 OTEL	Ürgüp bölgesinde, kaya olarak yapılmış olan, konak şeklinde inşa edilmiş, 6 adet odadan olauşan butik otel için 21.000.000 TL istenmektedir. Emsal konum ve nitelikli olarak düşük şerefiyelidir.	21.000.000	6	3.500.000	MÜLK SAHİBİ 542 234 49 50



-Satılık Emsal Krokisi-

✓ ***SATILIK OTEL EMSALLERİ PAZAR ARAŞTIRMASI SONUÇLARI***

Emsaller konu taşınmazlara yakın konumdan seçilmiştir. Emsallerde beyan edilen satış bedelleri üzerinden pazarlık payları mevcuttur. Emsal 2 yakın zaman önce satılmış olan bir emsal olup, satış değeri beyan olarak öğrenilmiştir. Bölgeye hakim emlak yetkilileri ile yapılan görüşmede bölgedeki oteller için oda başına istenilen rakamların 4.000.000 TL/Oda seviyesinden başladığı, otelin özelliği, manzarası, vadi cepheli olup olmadı, yıldız sayısı, kaya odaya sahip olup olmadığı ve oda büyüklükleri gibi özelliklere göre istenilen rakamların **10.000.000 TL/Oda** olabileceği bilgisi alınmıştır. Taşınmazın bulunduğu bölgede bulunan otellerin birim satış fiyatları için **4.000.000 – 10.000.000 TL/Oda** aralığında bedeller talep edildiği görülmüştür.

Tablo. 14 Otel Emsalleri Uyumlaştırma Tablosu

Pazar Yaklaşımı	Kon. Taş.	Emsal-1	Emsal-2	Emsal-3	Emsal-4	Emsal-5
Konum	Vadi	Sokak	Cadde	Cadde	Vadi	Cadde
Nitelik	Otel	Otel	Otel	Otel	Otel	Otel
Oda Sayısı	126	10	60	9	20	15
İstenilen Satış Fiyatı (TL)		46.500.000	900.000.000	50.000.000	85.000.000	65.000.000
Birim Satış Fiyatı (TL/Oda)		**4.650.000**	**15.000.000**	**5.555.556**	**4.250.000**	**4.333.333**
Emsal Uygunlaştırma		**Emsal-1**	**Emsal-2**	**Emsal-3**	**Emsal-4**	**Emsal-5**
Oda Sayısı	122	10	60	9	20	15
Gerçekleşebilir Satış Fiyatı (TL)	**719.500.000**	40.000.000	900.000.000	45.000.000	80.000.000	60.000.000
Gerçekleşebilir Bir. Sat. Fiy. (TL/Oda)		4.000.000	15.000.000	5.000.000	4.000.000	4.000.000
Konum	İyi	Daha Kötü	Daha İyi	Daha İyi	Daha Kötü	Daha Kötü
Konum Katsayısı	***1,00***	***0,90***	***1,40***	***1,20***	***0,85***	***0,95***
Manzara Özelliği	İyi	Daha Kötü	Daha İyi	Daha Kötü	Benzer	Daha Kötü
Cephe Özelliği Katsayısı	***1,00***	***0,95***	***1,30***	***0,90***	***1,00***	***0,90***
Bina Durumu	İyi	Daha Kötü	Benzer	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü
Bina Durumu Katsayısı	***1,00***	***0,80***	***1,00***	***0,85***	***0,88***	***0,90***
Yıldız Sayısı	3	Yok	4	Yok	Yok	Yok
Yıldız Sayısı Katsayısı	***1,00***	***1,00***	***1,40***	***0,90***	***0,90***	***0,90***
SONUÇ KATSAYI ÇARPANI	***1,00***	***0,68***	***2,55***	***0,83***	***0,67***	***0,69***
Ayarlanmış Birim Değer (TL/m²)	**5.900.000**	**5.847.953**	**5.886.970**	**6.051.803**	**5.941.771**	**5.775.756**

Satılık emsallerin konu taşınmazın özelliklerine göre uyumlaştırılması sonucunda oda satış birim bedeli **5.900.000.-TL/Oda** olarak hesaplanmıştır.

Tablo. 15 Pazar Yaklaşımı Sonuç

OTEL PAZAR DEĞERİ		
Oda Sayısı	**Birim Değer, TL/Oda**	**Toplam Değer, TL**
122	5.900.000	**719.800.000**

OTEL DIŞI PARSELLER PAZAR DEĞERİ			
Ada/Parsel	**Yüzöçlümü, m^2**	**Birim Değer, TL/m^2**	**Değer, TL**
142/34	1.050,68	2.500	2.600.000
136/1	527,66	2.500	1.300.000
134/41	1039,87	2.500	2.600.000
TOPLAM	**2618,21**		**6.500.000**

Toplam Pazar Değeri	**726.300.000**

"Pazar Yaklaşımı" sonucuna göre değerlemeye konu taşınmazların toplam arsa değeri yukarıdaki gibi hesaplanmıştır.

✓ ***YAKIN BÖLGEDEKİ OTEL FİYATLARI ARAŞTIRMASI***

Konu taşınmaza yakın konumda ve benzer özellikteki otellerde bulunan odaların gecelik konaklama fiyatları araştırılarak aşağıdaki tabloda özetlenmiştir.

Otel	Türü	Gecelik Fiyat, Euro
CCR Cave Hotel	*****	135
Kapadokya Cave Suites	****	105
Amber Cave Suites	***	75
Traveler's Cave Hotel	***	95
Helen Cave's Suites	Apart	70

Konu taşınmazın yakın çevresinde bulunan otellerin oda fiyatları araştırılmış, %10 KDV ve kahvaltı ücreti çıkartılarak gecelik standart oda fiyatı araştırması yapılmıştır. Buna göre 5 yıldızlı otellerde oda fiyatlarının 135 Euro civarında olduğu, 4 yıldızlı otellerde bu rakamın **100 Euro**'ya yaklaştığı, 3 yıldızlı otellerde ise konum, manzara gibi özelliklere göre gecelik oda fiyatlarının **75-90 Euro** civarında olduğu görülmüştür. Bulunan gecelik oda fiyatlarının değerleme konusu taşınmazın özelliklerine göre uyumlaştırılması sonucunda, konu taşınmaz üzerindeki otelin gecelik standart oda ücretinin KDV ve kahvaltı hariç **105 Euro/Oda** olacağı kanaatine varılmıştır.

3.2.1. Maliyet Yaklaşımı

Bu mukayeseli yaklaşım belirli bir mülkün satın alınması yerine kişinin ya o mülkün tıpatıp aynısını veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkü inşa edebileceği olasılığını dikkate alır. Gayrimenkul bağlamında, insanların zaman darlığı, çeşitli olumsuzluklar ve riskler olmadıkça, eşdeğer arazi ve alternatif bina inşa etmek yerine benzer bir mülk için daha fazla ödeme yapmaları normalde savunulur bir durum değildir. Uygulamada yaklaşım, yapılacak değer tahmininde yenisinin maliyeti değerlemesi yapılan gayrimenkul için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için amortismanı da içerir.

Değerleme çalışmasında **"Maliyet Yaklaşımı"** kullanılmıştır. Bu hesaplamalara göre oluşturulan tablolar aşağıdaki gibidir:

Tablo. 16 Maliyet Yaklaşımı – Tesis ve Arsaların Toplam Değeri

ARSA DEĞERİ			
Brüt Yüzölçümü, m²	**Birim Değer, TL/m² ***	**Amortisman Oranı, %**	**Arsa Değeri, TL**
9014,02	6.000,00	0	54.080.000

YAPI DEĞERİ					
Yasal Alan, m²	**Mevcut Alan, m²**	**Birim Maliyet, TL/m² ***	**Amortisman Oranı, %**	**Yapı Değeri Mahal , TL**	**Yapı Değeri Yasal , TL**
7.113,00	11.375,00	52.000,00	10%	532.350.000	332.888.400
Şerefiye, TL				175.929.000	255.399.144
TOPLAM, TL				**762.400.000**	**642.400.000**

OTEL DIŞI PARSELLER PAZAR DEĞERİ				
Ada/Parsel		**Yüzöçlümü, m²**	**Birim Değer, TL/m²**	**Değer, TL**
142/34		1.050,68	2.500	2.600.000
136/1		527,66	2.500	1.300.000
134/41		1039,87	2.500	2.600.000
TOPLAM		**2618,21**		**6.500.000**

Toplam Mahal Maliyet Değeri	**769.000.000**

"Maliyet Yaklaşımı" kullanılarak değerleme konusu otel tesisi ve boş arsaların yasal durum toplam değeri **642.400.000.-TL** ve mevcut durum toplam değeri **769.000.000.-TL** olarak hesaplanmıştır.

Birim maliyet değerleri hesaplanırken; 2023 Yılı 2. dönem Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Listesi baz alınmış, bu değerlerin günümüz sektör koşullarına eşdeğer ve gerçekçi olabilmesi için buradaki birim değerler x3 genişletilerek kullanılmıştır.

****Aşınma payı oranları hesaplanırken; 02.12.1982 gün ve 17886 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Aşınma Paylarına İlişkin Oranları Gösteren Cetvel esas alınmıştır. Ancak tesisin sürekli yenileniyor olması ve bakımlı durumda bulunması nedeniyle aşınma payı %20 olarak kabul edilmiştir.***

Not: *Arsa değeri; Pazar Yaklaşımı ile elde edilen sonuca göre takdir edilmiş, parseller konum, büyüklük, eğim, geometri gibi özelliklerine göre kendi aralarında şerefiyelendirirmiştir.*

5.3.2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım değerlemesi yapılan mülke ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapar. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir rakamı) ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlem, *Hasıla* veya *İskonto Oranı* ya da her ikisini de dikkate alır. Genel olarak ikame prensibi, belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışının bizi en olası değer rakamına götüreceğini söyler.

5.3.2.1. Direkt Kapitalizasyon Analizi

Bu yöntemde pazarda yer alan benzer niteliklerdeki mülklerin ulaşılan gelirleri ve Pazar değerleri ilişkilendirilerek kapitalizasyon oranı tespit edilir.

Konu taşınmazın değerlemesinde, kiralanması ve kiralanabilir dönemde boş kalmaması durumuna göre elde edilebilecek gelirler hesaplanarak **"Gelir İndirgeme Yaklaşımı-Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemi"** kullanılmamıştır.

5.3.2.2. Nakit Akımları Analizi

Bu yaklaşımda gayrimenkullerin yıllık getirdiği gelirler veya gayrimenkulde en etkin ve verimli kullanım ile geliştirilecek projenin yıllara yaygın olarak nakit akışları hesaplanır. Hesaplanan net

işletme gelirleri, indirgeme oranı ile indirgenerek, konu gayrimenkullerin net bugünkü değerleri hesaplanır. Değerleme çalışmasında **"Nakit Akımları Analizi Yöntemi"** kullanılmıştır.

142 Ada 9 Parsel inşa edilecek olan yeni projede yer alacak alan otelin odalarının gecelik birim fiyat tespitinde "Pazar Yaklaşımı" ile elde edilen veriler kullanılmıştır.

Tablo. 17 Nakit Akımları Analizi Yöntemine Göre Otel Değeri

Otel Standart Oda Sayısı	122
Otelin Açık Kalma Süresi (Gün)	365
Otel Ünitesi İnşaat Alanı, m²	11.375,00
Arsa Alanı, m²	9.014,16
Oda Fiyatı Artış Oranı, %	2,0%
Enflasyon Oranı, %	3,0%
İndirgeme Oranı, %	12,00%
Kapitalizasyon Oranı, %	8,0%

GELİRLER		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Ortalama Doluluk Oranı %		80%	80%	80%	85%	85%	85%	90%	90%	90%	90%
Satılan Otel Standart Oda Sayısı		35.624	35.624	35.624	37.851	37.851	37.851	40.077	40.077	40.077	40.077
Ortalama Otel Standart Oda Fiyatı (Euro)		*105 EUR*	*107 EUR*	*110 EUR*	*112 EUR*	*114 EUR*	*116 EUR*	*119 EUR*	*121 EUR*	*123 EUR*	*126 EUR*
Toplam Otel Standart Oda Gelirleri		3.754.413	3.829.502	3.906.092	4.233.227	4.317.891	4.404.249	4.756.589	4.851.721	4.948.755	5.047.730
TOPLAM ODA GELİRLERİ, Euro		**3.754.413**	**3.829.502**	**3.906.092**	**4.233.227**	**4.317.891**	**4.404.249**	**4.756.589**	**4.851.721**	**4.948.755**	**5.047.730**
Kahvaltı Gelirleri	*1,00%*	*37.544*	*38.295*	*39.061*	*42.332*	*43.179*	*44.042*	*47.566*	*48.517*	*49.488*	*50.477*
Oda Servisi, Minibar ve Diğer Gelirler	*2,00%*	*75.088*	*76.590*	*78.122*	*84.665*	*86.358*	*88.085*	*95.132*	*97.034*	*98.975*	*100.955*
TOPLAM GELİRLER, EURO		**3.867.046**	**3.944.387**	**4.023.274**	**4.360.224**	**4.447.428**	**4.536.377**	**4.899.287**	**4.997.273**	**5.097.218**	**5.199.162**
GİDERLER		**2024**	**2025**	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**	**2030**	**2031**	**2032**	**2033**
İŞLETME GİDERLERİ											
Personel Giderleri	25,0%	966.761	986.097	1.005.819	1.090.056	1.111.857	1.134.094	1.224.822	1.249.318	1.274.304	1.299.791
Yiyecek & İçecek Giderleri	35,0%	39.421	40.210	41.014	44.449	45.338	46.245	49.944	50.943	51.962	53.001
Diğer Giderler	10,0%	386.705	394.439	402.327	436.022	444.743	453.638	489.929	499.727	509.722	519.916
Yönetim Giderleri & Genel İdari Giderler & Oda Giderleri	7,5%	290.028	295.829	301.746	327.017	333.557	340.228	367.447	374.795	382.291	389.937
Enerji ve Teknik Servis Giderleri	7,5%	290.028	295.829	301.746	327.017	333.557	340.228	367.447	374.795	382.291	389.937
Toplam İşletme Giderleri, EURO		***1.972.944***	***2.012.403***	***2.052.651***	***2.224.561***	***2.269.052***	***2.314.433***	***2.499.588***	***2.549.579***	***2.600.571***	***2.652.582***
BRÜT İŞLETME KARI	**49%**	**1.894.102**	**1.931.984**	**1.970.623**	**2.135.663**	**2.178.376**	**2.221.944**	**2.399.699**	**2.447.693**	**2.496.647**	**2.546.580**
SABİT GİDERLER											
Yenileme Fonu		*4%*	*4%*	*4%*	*4%*	*4%*	*4%*	*4%*	*4%*	*4%*	*4%*
Toplam Sabit Giderler, EURO		150.177	153.180	156.244	169.329	172.716	176.170	190.264	194.069	197.950	201.909
		150.177	***153.180***	***156.244***	***169.329***	***172.716***	***176.170***	***190.264***	***194.069***	***197.950***	***201.909***
TOPLAM GİDERLER, EURO		**2.123.121**	**2.165.583**	**2.208.895**	**2.393.890**	**2.441.768**	**2.490.603**	**2.689.851**	**2.743.648**	**2.798.521**	**2.854.492**
NET İŞLETME KARI	**45%**	**1.743.925**	**1.778.804**	**1.814.380**	**1.966.334**	**2.005.661**	**2.045.774**	**2.209.436**	**2.253.624**	**2.298.697**	**2.344.671**
											30.187.636
NAKİT AKIŞI, Euro		1.743.925	1.778.804	1.814.380	1.966.334	2.005.661	2.045.774	2.209.436	2.253.624	2.298.697	2.344.671
NET NAKİT AKIŞI, Euro		**1.743.925**	**1.778.804**	**1.814.380**	**1.966.334**	**2.005.661**	**2.045.774**	**2.209.436**	**2.253.624**	**2.298.697**	**32.532.307**
İNDİRGEME ORANI, %	**12,00%**	**1,01**	**1,13**	**1,27**	**1,42**	**1,59**	**1,78**	**1,99**	**2,23**	**2,50**	**2,80**
İNDİRGENMİŞ YILLIK NET GELİR, Euro		**1.726.658**	**1.572.492**	**1.432.091**	**1.385.740**	**1.262.013**	**1.149.334**	**1.108.286**	**1.009.332**	**919.213**	**11.615.323**

Net Bugünkü Otel Değeri, Euro	**23.180.483 €**
Net Bugünkü Otel Değeri, TL	**763.350.000 TL**
Boş Arsaların Toplam Değeri, TL	**6.500.000 TL**
Toplam Tesis Değeri, TL	**769.850.000 TL**

Değerlemeye konu 142 Ada 9 Parsel üzerindeki otel tesisinin **"Nakit Akımları Analizi Yöntemine"** göre değeri toplamı **763.350.000.-TL** olarak hesaplanmıştır. 142 Ada 34 Parsel ve 136 Ada 1 Parsel ve 134 Ada 41 Parselde yer alan boş arsalar dahil değeri **769.850.000.-TL** olarak hesaplanmıştır.

Varsayım ve Kabuller:

- Değerleme konusu parsellerden 142 ada 9 parsel üzerinde bulunan otel için değerleme **Nakit Akımları Analizi Yöntemi** kullanılarak yapılmıştır. Bu yönteme göre otel için 10 yıllık projeksiyon hazırlanmış, 10. yıldaki net gelirleri üzerinden %8,00 kapitalizasyon oranına göre çıkış yapılarak net bugünkü değeri hesaplanmıştır. Kapitalizasyon oranı, bölgede gerçekleşen satılık/kiralık emsallere ve bölge Emlak ofislerinin beyanlarına dayanılarak %8,00 oranında kabul edilmiştir.

- Tesinin komşuluğunda bulunan ve değerlemeye konu olan parseller için arsa değeri üzerinden değerleme yapılmıştır.
- Standart oda fiyatının ve tesisin komşuluğunda bulunan boş arsaların değerinin belirlenmesinde Pazar Yaklaşımı ile elde edilen veriler kullanılmıştır.
- Projeksiyon ile ulaşılan otel değeri ve Pazar Yaklaşımı ile ulaşılan boş arsa değerlerinin toplamı ile toplam tesis değerine ulaşılmıştır.
- Otelin doluluk oranının ilk yıl boyunca %80, sonraki 3 yıl boyunca %85, sonraki 4 yıl boyunca %90 şeklinde gerçekleşeceği öngörülmüştür.
- Yıllık indirgeme oranı Euro için %12 olarak kabul edilmiştir. Yıllık enflasyon oranı Euro için %3 olarak belirlenmiş, odaların yıllık fiyat artış oranı ise %3 olarak kabul edilmiştir.

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

6.1. Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklaması

7. Değerleme çalışmasında Sermaye Piyasası Kurumunun Değerleme Standartları ile ilgili tebliği kapsamında UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.1'e göre belirtilen üç değerleme yaklaşımından taşınmazın değerine uygun olan yöntemlerden **"Maliyet Yaklaşımı"** ve **"Pazar Yaklaşımı" ve Nakit Akımları Analizi Yöntemi** kullanılmıştır. Bu üç analizden elde edilen değerler birbirine çok yakın olduğundan her iki değere eşit ağırlık verilerek ortalama alınmış ve nihai değer takdir edilmiştir.

Tablo. 18 Uyumlaştırma Tablosu

MAHAL DEĞER			
Pazar Yaklaşımı, TL	**Maliyet Yaklaşımı, TL**	**Gelir Yaklaşımı-Nakit Akımları Analizi Yöntemi, TL**	**Uyumlaştırılmış Değer, TL**
726.300.000	**769.000.000**	**769.850.000**	**755.000.000**

YASAL DEĞER			
Pazar Yaklaşımı, TL	**Maliyet Yaklaşımı, TL**	**Gelir Yaklaşımı-Nakit Akımları Analizi Yöntemi, TL**	**Uyumlaştırılmış Değer, TL**
726.300.000	**642.400.000**	**763.350.000**	**710.000.000**

"Değerleme konusu taşınmazların **toplam yasal pazar değeri 710.000.000.-TL toplam mevcut pazar değeri 755.000.000.-TL** olarak belirlenmiştir.

*** Konu taşınmaz ile ilgili Yapı Kayıt Belgesi hatalı beyanla alınmış olup düzetme başvurusu yapılması önerilir. Dosyada 10.04.1989 tarihli 12/34 sayılı 7113 m2 kullanım alanlı otel kullanımlı ruhsat belgesi görülmüştür. Bu belge esas alınarak yapıya yasal değer takdir edilmiştir**.

7.1. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu Nevşehir İli, Avanos İlçesi, Yeni Mahallesi, 142 Ada 9 Parsel üzerinde yer alan yapının inşaatı tamamlanmış olup herhangi bir tadilat ihtiyacı bulunmamaktadır. Konu taşınmazın Avanos Belediyesinde arşiv dosyasında yapılan incelemede 10.04.1989 tarihli 12/34 sayılı 7113 m2 kullanım alanlı otel kullanımlı ruhsat belgesi görülmüştür. Görevli arşiv memuru ile yapılan görüşmede dosyasının mahkemede olduğu belirtilmiştir. Konu taşınmaza ait mimari projeler müşteriden temin edilmiş olup, okunaklı değildir. Arşiv dosyasında herhangi bir proje bulunmamaktadır. Konu taşınmaza ait Yapı kayıt belgesi müşteriden temin edilmiştir.

Konu taşınmaz ile ilgili 29/06/2019 Tarih ve ZS88A24J belge nolu 3.858,02 m2 inşaat alanı için Yapı kayıt belgesi aldığı görülmüştür. Konu taşınmazın bulunduğu parsel 9.014,02 m2 alanlı olup, Yapı Kayıt Belgesinde arsa alanı 8493,42 m2 olarak yazılmıştır. Söz konusu otelin mahallinde toplam kapalı alanı 11.375 m2 olup, yapı kayıt belgesi 3.858,02 m2 için düzenlenmiştir. Dosyada 10.04.1989 tarihli 12/34 sayılı 7113 m2 kullanım alanlı otel kullanımlı ruhsat belgesi görülmüştür.

7.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.

7.3. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün/Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların Gayrimenkul Yatırım Fonu Portföyüne Alınmasının Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Analizi

Değerleme raporunun 4.6. başlığında değerlemesi yapılan gayrimenkulün bağlı hak için mevzuat gereği alınmış olan izin ve belgeler ile ilgili ve 4.7. başlığında tapu kayıtlarında devrine ilişkin bir sınırlama olup olmadığı konusunda detaylı bilgiler verilmiştir.

Değerleme konusu Nevşehir İli, Avanos İlçesi, Yeni Mahallesi, 142 Ada 9 Parsel üzerinde yer alan yapının inşaatı tamamlanmış olup herhangi bir tadilat ihtiyacı bulunmamaktadır. Görevli arşiv memuru ile yapılan görüşmede dosyasının Mahkemede olduğu belirtilmiştir. Konu taşınmaza ait mimari projeler müşteriden temin edilmiş olup, okunaklı değildir. Arşiv dosyasında herhangi bir proje bulunmamaktadır. Konu taşınmaza ait Yapı kayıt belgesi müşteriden temin edilmiştir.

8. SONUÇ

8.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme konusu taşınmazın konumu, çevre özellikleri, kullanım amacı, alanı, çevredeki emsaller, iç mekan özellikleri, donanımları, yapı kalitesi, imar hakkı, bulunduğu bölgenin tercih edilirliği gibi özellikler değerleme çalışmasında göz önünde bulundurulmuştur. Bölge genelinde taşınmaza benzer nitelikte satılık otel emsali bulunamamış olup değerlemede Maliyet Yaklaşımı ve Gelir İndirgeme Yaklaşımı kullanılmış, elde edilen değerler uyumlaştırılarak nihai değer takdiri yapılmıştır.

* Konu taşınmazın Avanos Belediyesinde arşiv dosyasında yapılan incelemede Dosyada 10.04.1989 tarihli 12/34 sayılı 7113 m2 kullanım alanlı otel kullanımlı ruhsat belgesi görülmüştür. Görevli arşiv memuru ile yapılan görüşmede dosyasının Mahkemede olduğu belirtilmiştir. Konu taşınmaza ait mimari projeler müşteriden temin edilmiş olup, okunaklı değildir. Arşiv dosyasında herhangi bir proje bulunmamaktadır. Konu taşınmaza ait Yapı kayıt belgesi müşteriden temin edilmiştir.

*** Konu taşınmaz ile ilgili Yapı Kayıt Belgesi hatalı beyanla alınmış olup düzetme başvurusu yapılması önerilir. Görülen ruhsata esas alan üzerinden yasal değer mevcut alan üzerinden mahal değer takdir edilmiştir.**

***142/34, 136/1 ve 134/41 nolu parsellerin 1/1000lik planlarının olmaması ve 1. Derece sit alanında kalmasından yapı yasaklı olması dikkate alınarak yasal değer takdir edilmemiş mahal değerde dikkate alınmıştır.**

Nihai Değer Takdiri

Tüm bu bilgiler dahilinde konu taşınmazın belirlenen sigortaya esas değerleri ve peşin satış fiyatları esas alınarak Türk Lirası üzerinden takdir edilen nihai Pazar değerleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Tablo. 19 Nihai Değer Tablosu

Konu Taşınmazlar	Toplam Arsa Yüzölçümü, m^2	Toplam Brüt Yasal Kapalı Alan, m^2	K.D.V Hariç Satış Değeri, TL	%20 K.D.V Dahil Satış Değeri, TL	Sigorta Değeri, TL
Nevşehir İli, Avanos İlçesi, Yeni Mahallesi dahilinde yer alan, 142 Ada 9 ve 34 Parsel ve 136 Ada 1 Parsel ve 134 Ada 41 Parsel Mevcut Durum Değeri	11.632	11.375,00	**755.000.000**	**906.000.000**	**141.618.750**

Konu Taşınmazlar	Toplam Arsa Yüzölçümü, m^2	Toplam Brüt Yasal Kapalı Alan, m^2	K.D.V Hariç Satış Değeri, TL	%20 K.D.V Dahil Satış Değeri, TL	Sigorta Değeri, TL
Nevşehir İli, Avanos İlçesi, Yeni Mahallesi dahilinde yer alan,142 Ada 9 ve 34 Parsel ve 136 Ada 1 Parsel ve 134 Ada 41 Parsel Arsa Değeri	11.632	7.113,00	**710.000.000**	**852.000.000**	**88.556.850**

Sonuç olarak;

Nevşehir İli, Avanos İlçesi, Yeni Mahallesi dahilinde yer alan, 142 Ada 9 ve 34 Parsel, 136 Ada 1 Parsel ve 134 Ada 41 parselde kayıtlı taşınmazların **toplam mevcut durum pazar değeri K.D.V. Hariç 755.000.000.-TL (Yediyüzellibeşmilyon TürkLirası), toplam yasal durum değeri K.D.V. Hariç 710.000.000.-TL (Yediyüzonmilyon TürkLirası)** olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	Denetmen - Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
Anıl TAŞDEMİR **İnşaat Mühendisi**	**Onur ALKAN** **Harita Müh.**	**Tayfun ÖZPAK** **Mimar**
911266	**406562**	**400129**

9. RAPOR EKLERİ

9.1. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlar için şirketimizce daha önce SPK kapsamında herhangi bir değerleme raporu düzenlenmemiştir.

Daha önceki raporumuz/raporlarımızın;					
Rapor Tarihi		Rapor No		Değerleme Tarihi	
Raporu Hazırlayan		Raporu Kontrol Eden		Sorumlu Değerleme Uzmanı	
Adı Soyadı		Adı Soyadı		Adı Soyadı	
SPK Lisans No		SPK Lisans No		SPK Lisans No	
Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin bilgiler ve değerlemeyi oluşturulmak için kullandığını çalışmanın kapsamı hakkında bilgi					
Ada		Blok		B. Bölüm no	
Parsel		Kat		Seviyesi	
Çalışmanın Kapsamı					
Raporu imzalamaya yetkili kişinin sonuç cümlesi ve nihai değer takdiri					

9.2. DİĞER EKLER

MAHAL FOTOĞRAFLARI



























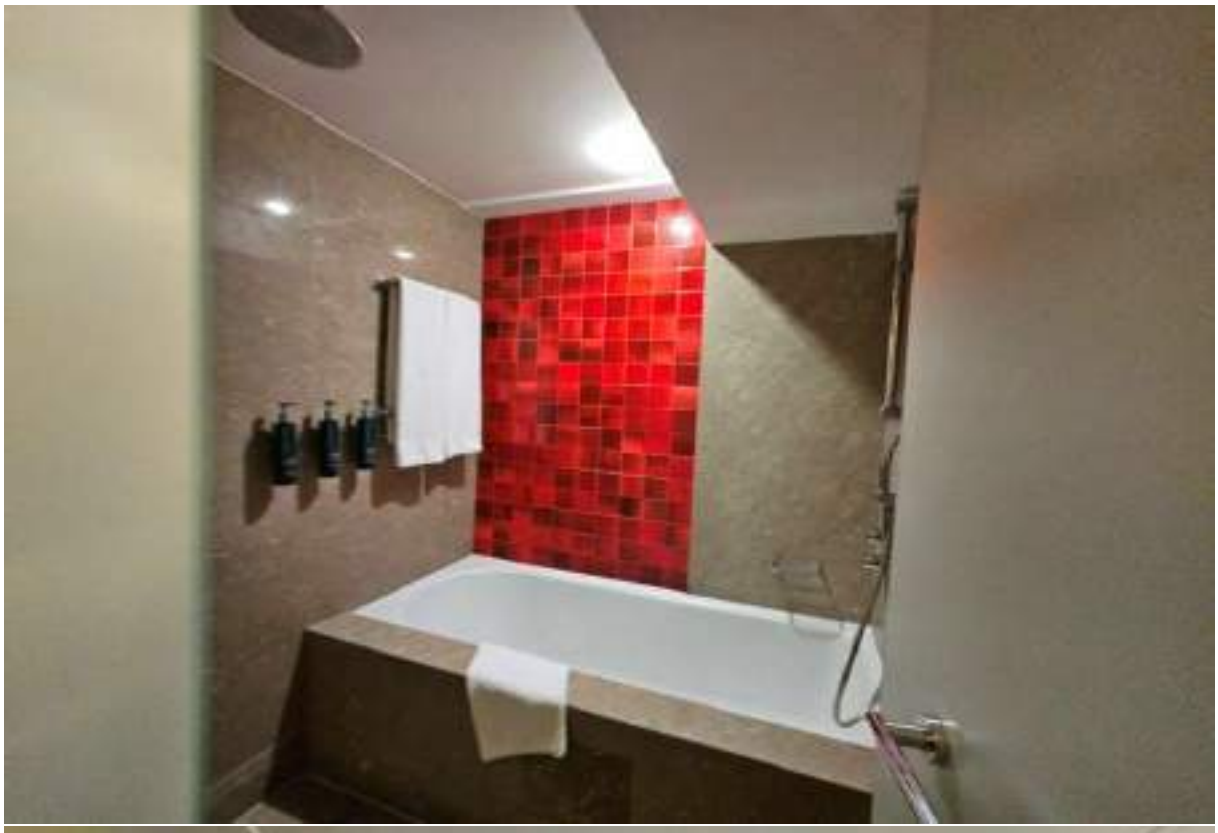
















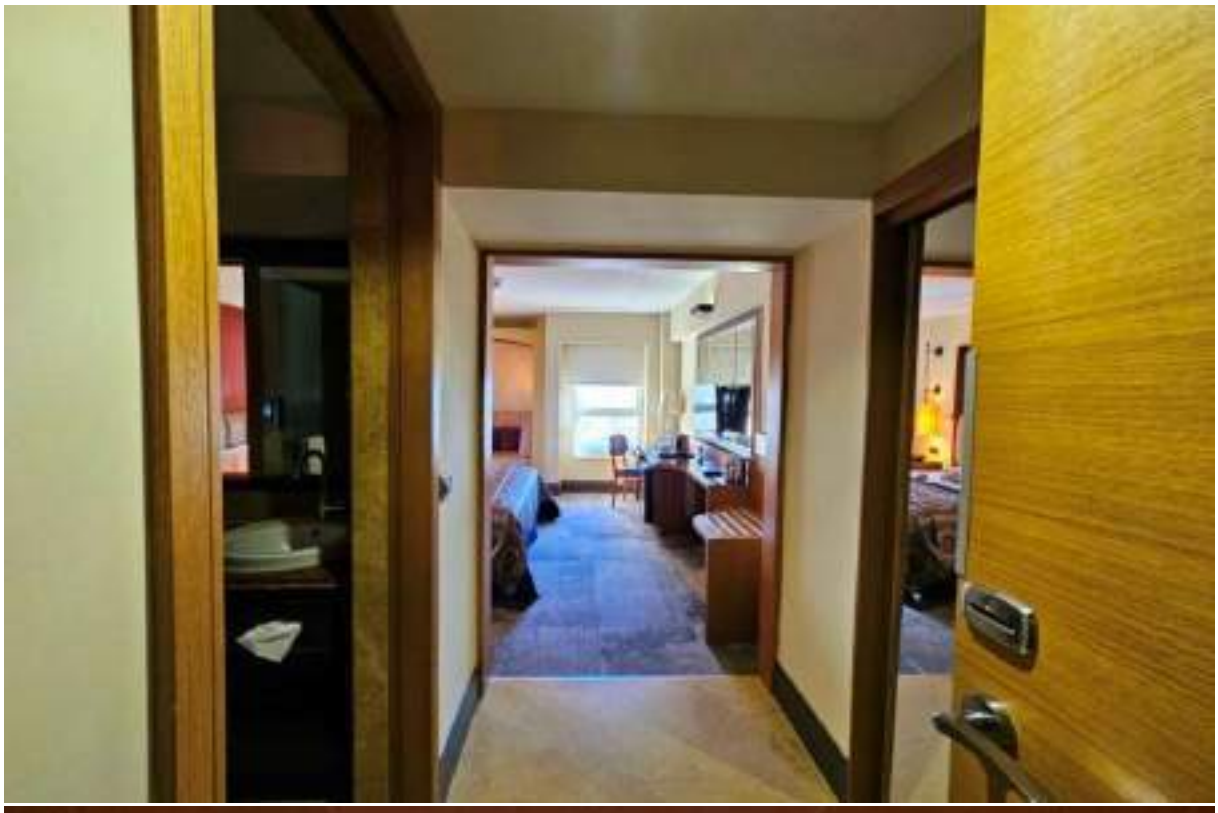



4016

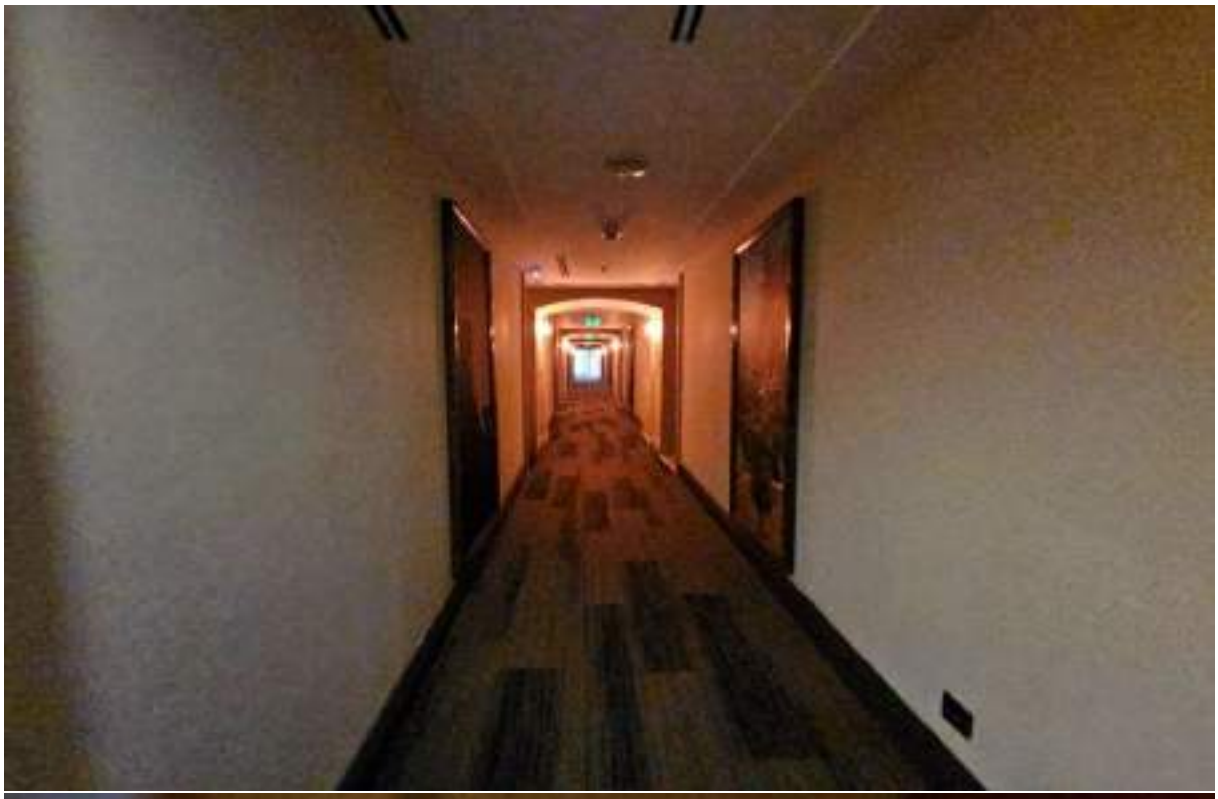













4003











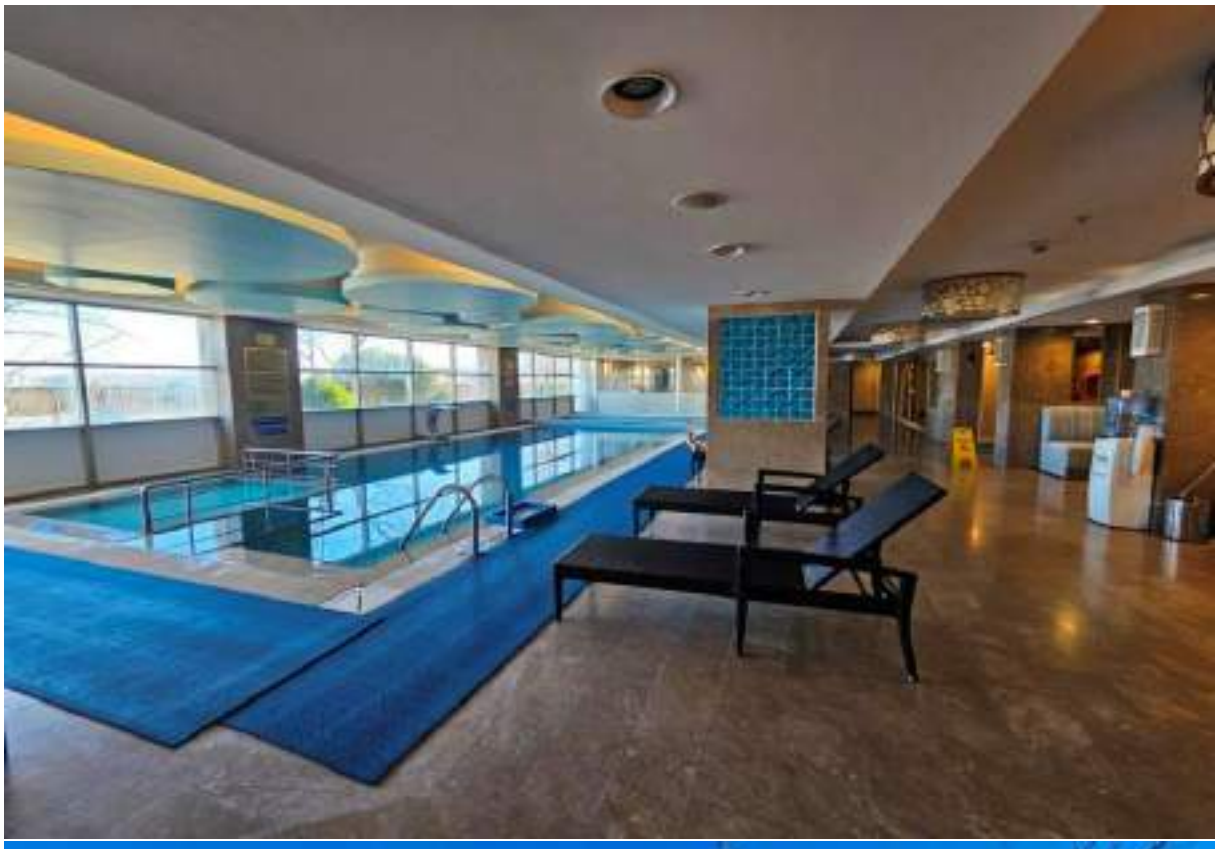

LOBİ
LOBBY
0
HALYS RIVER RESTORAN
HALYS RIVER RESTAURANT
TOPLANTI SALONU
MEETING ROOM
SAĞLIK MERKEZİ
WELLNESS CENTER








MILAGRO





















Avrupa Gayrimenkul **D**eğerleme ve **D**anışmanlık **A**.**Ş**.
Bayar Cad. Sıtmapınar Sokak No:17 D:11 Kozyatağı/İstanbul
avrupa@**addas**.com.tr - Tel:0216 464 60 40 - Faks:0216 464 60 39 - www.**addas**.com.tr



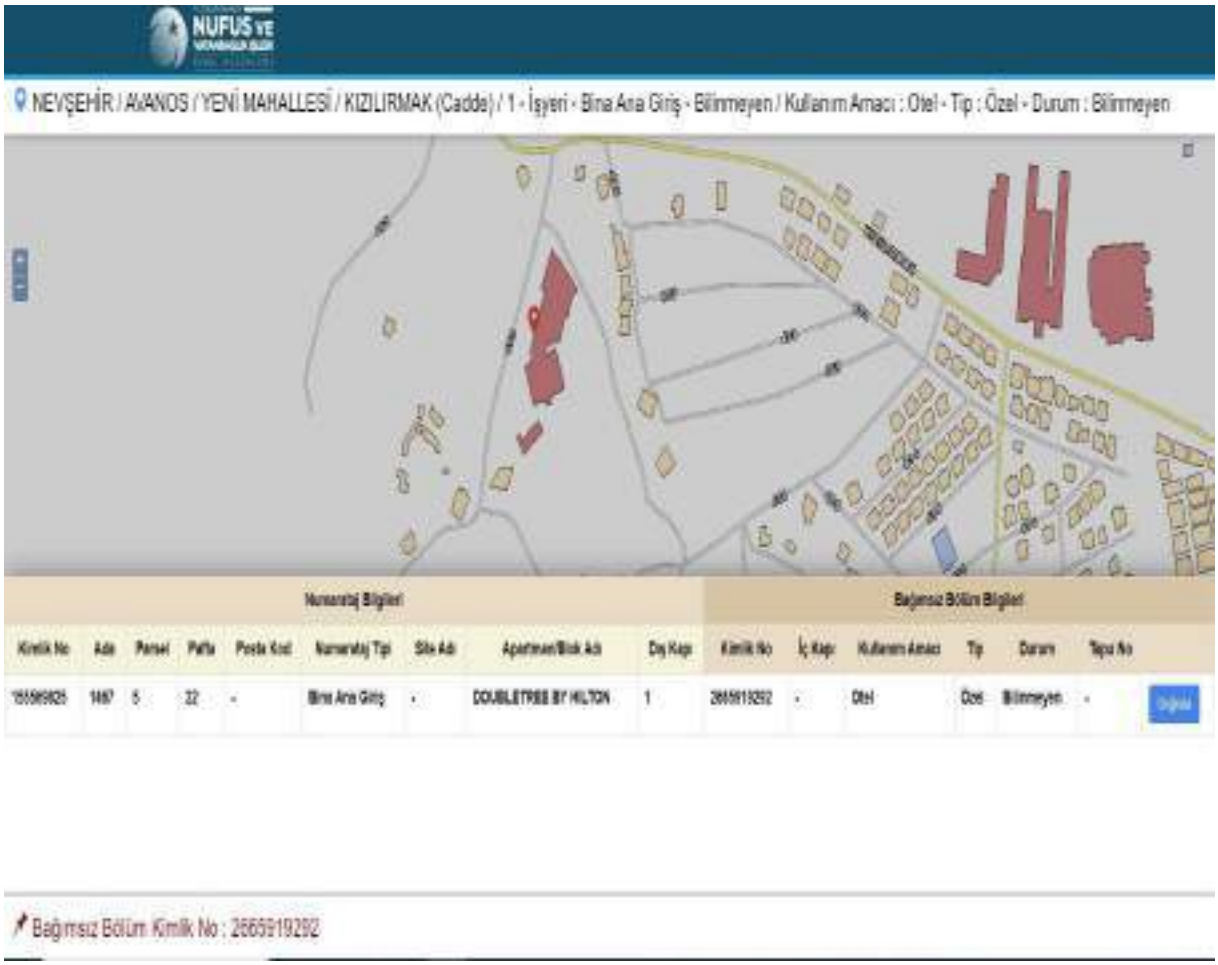








ADRES KODU, DİĞER

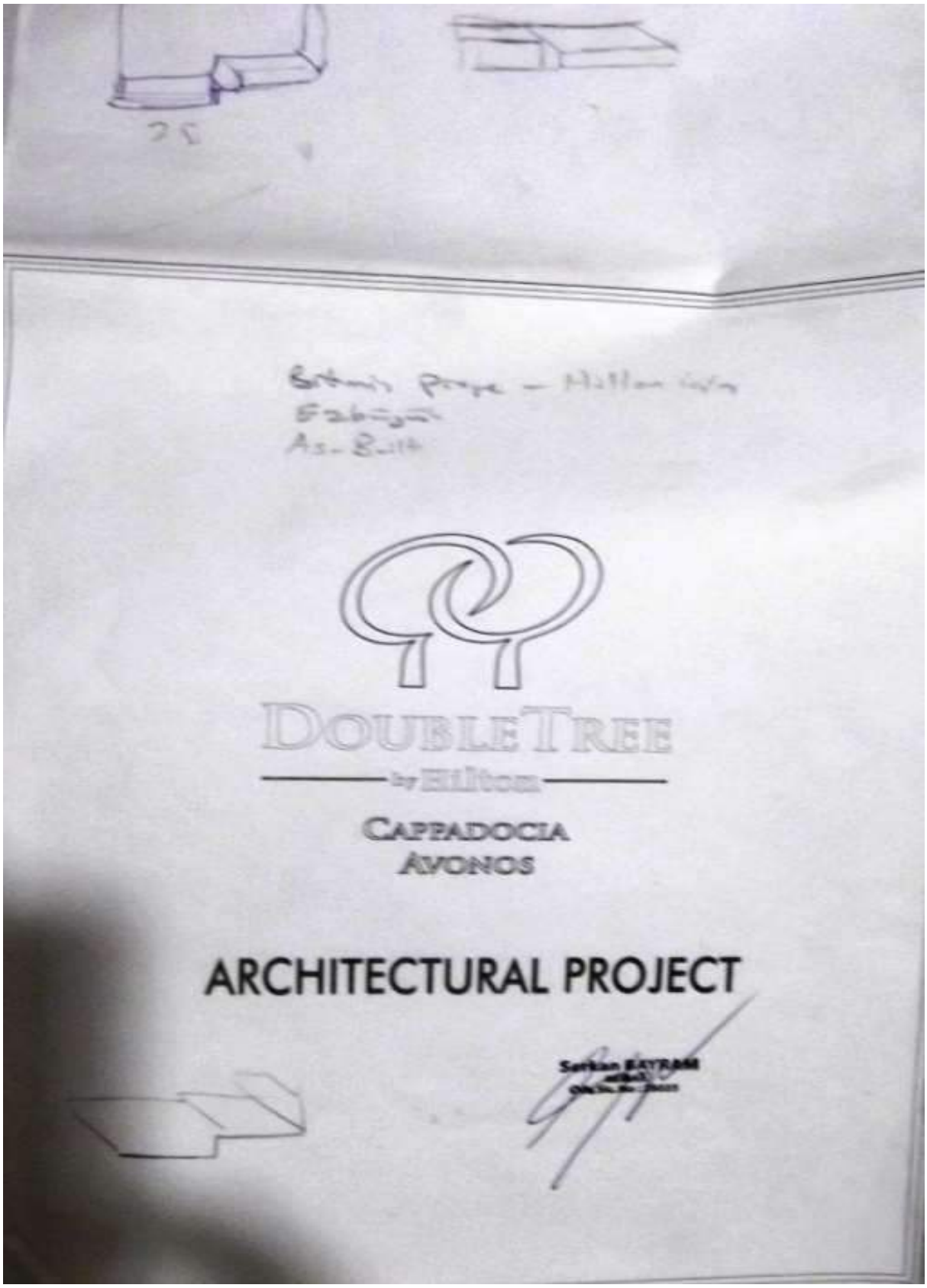




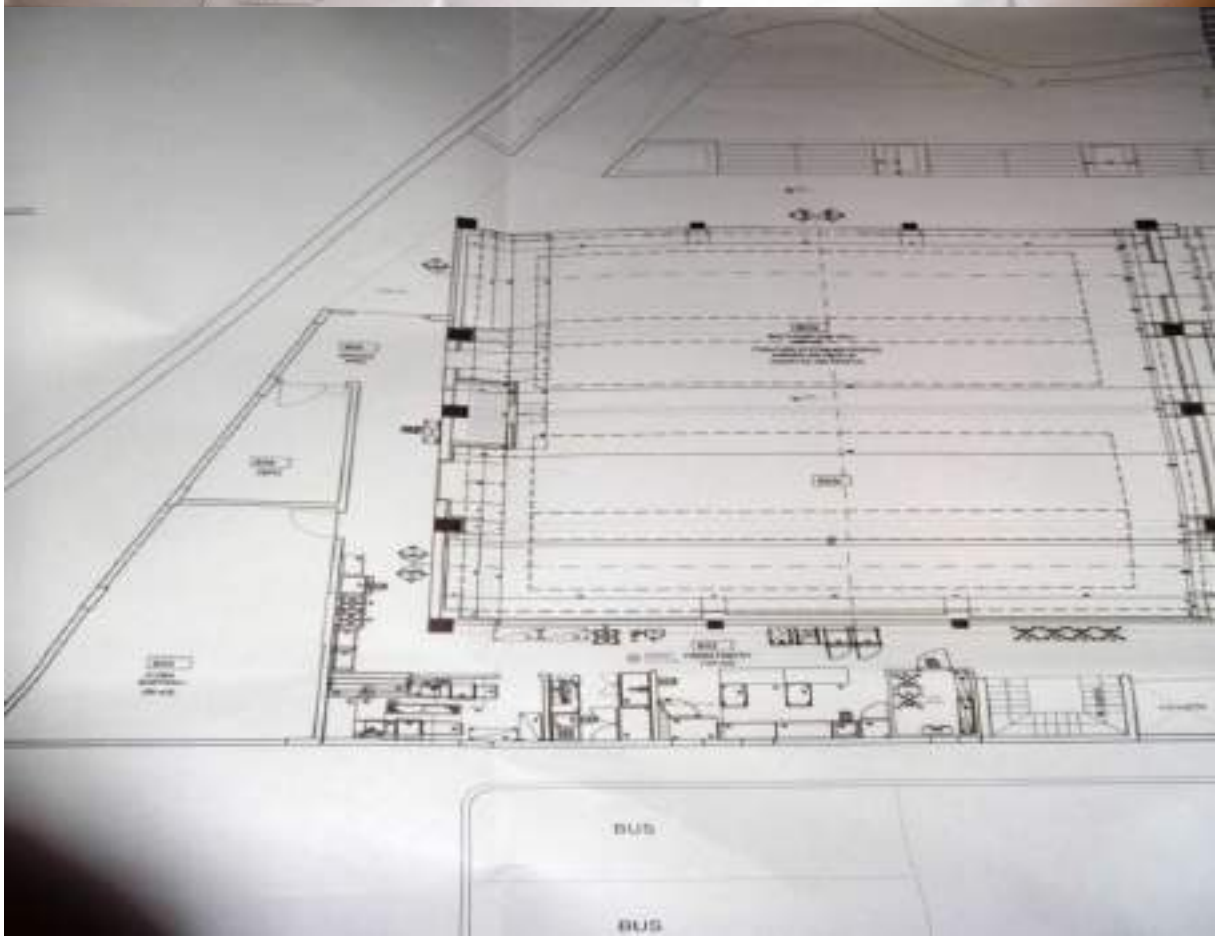
Bağımsız Bölüm Kimlik No : 2611021128

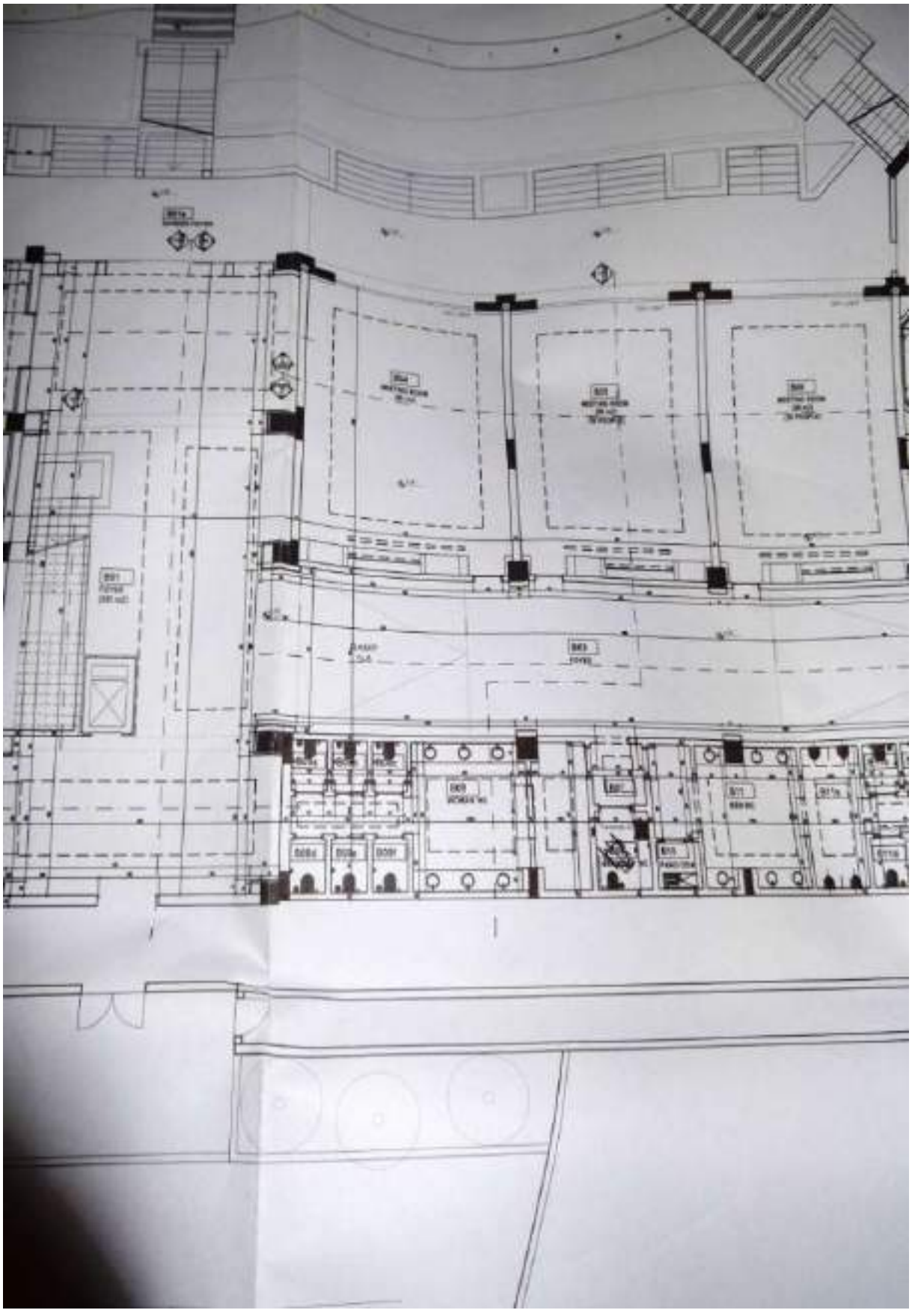


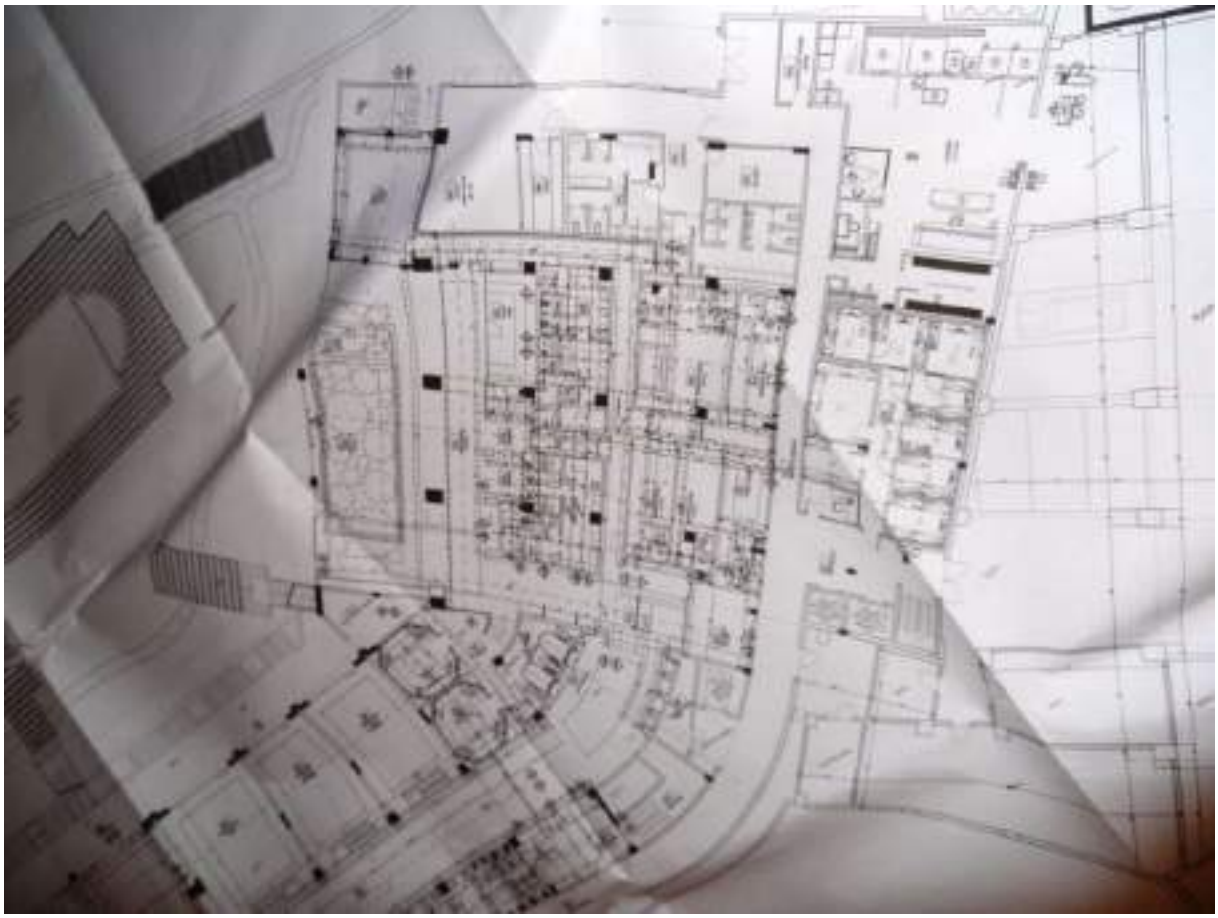
PROJE


DOUBLE TREE
by Hilton
CAPPADOCIA
AVONOS
ARCHITECTURAL PROJECT


BODRUM KAT PLANI


BUS
BUS

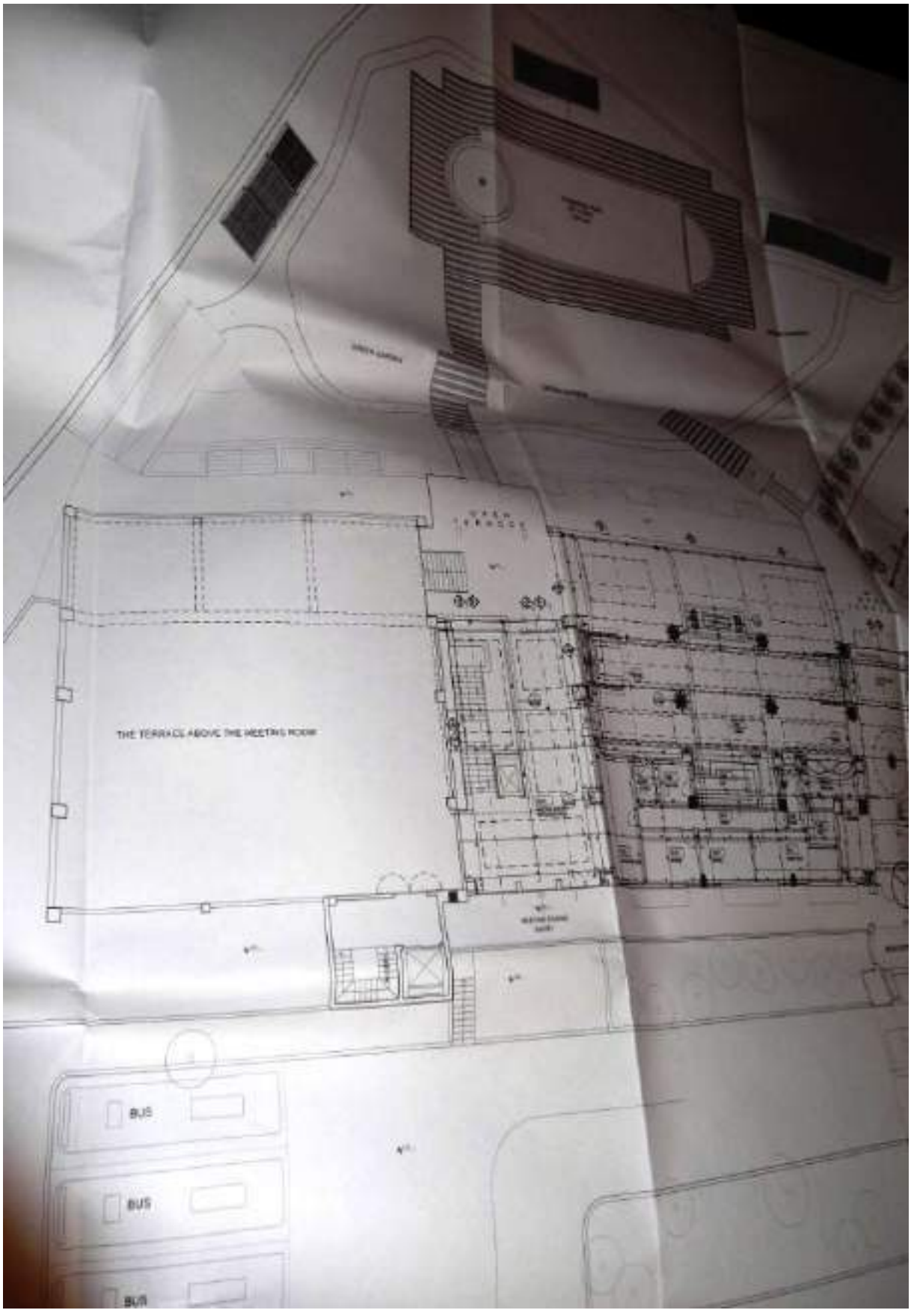


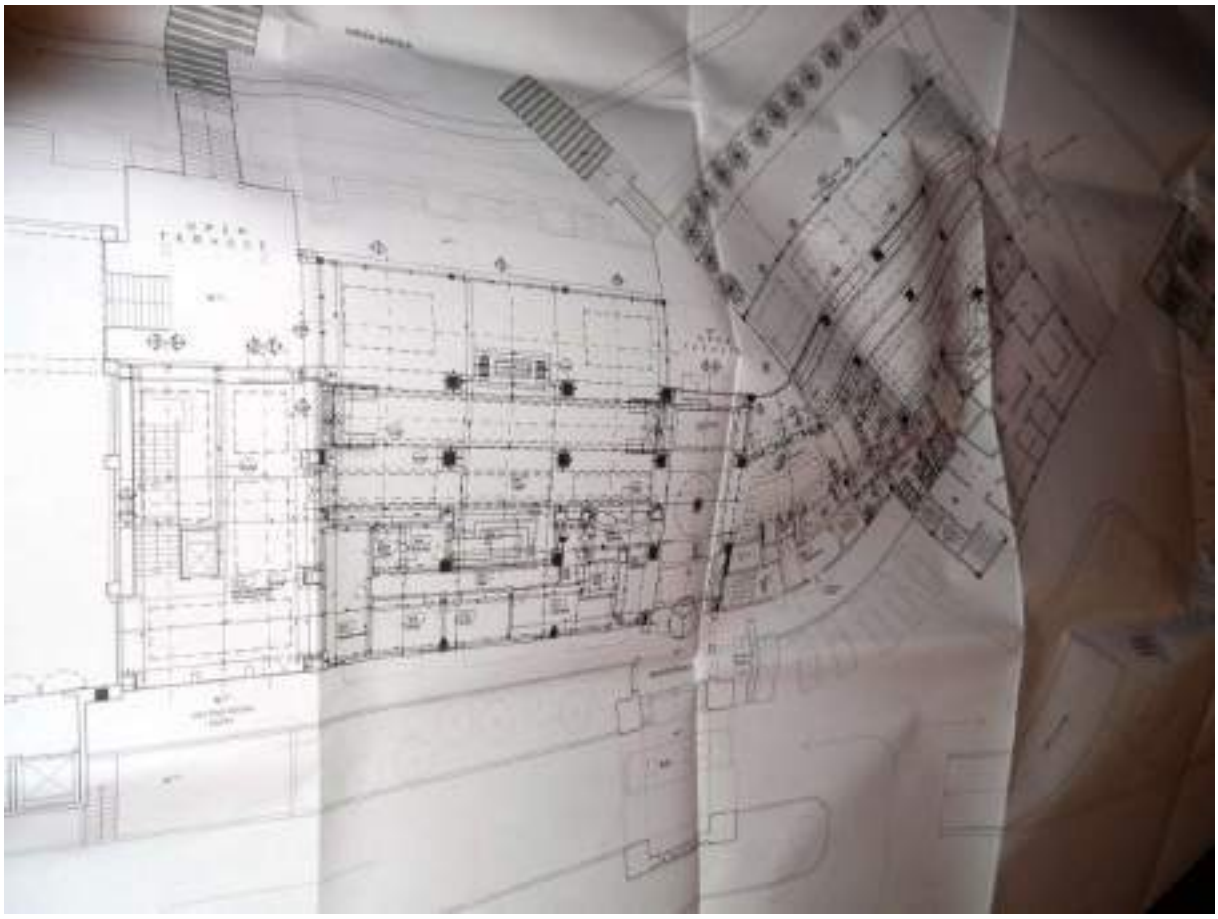




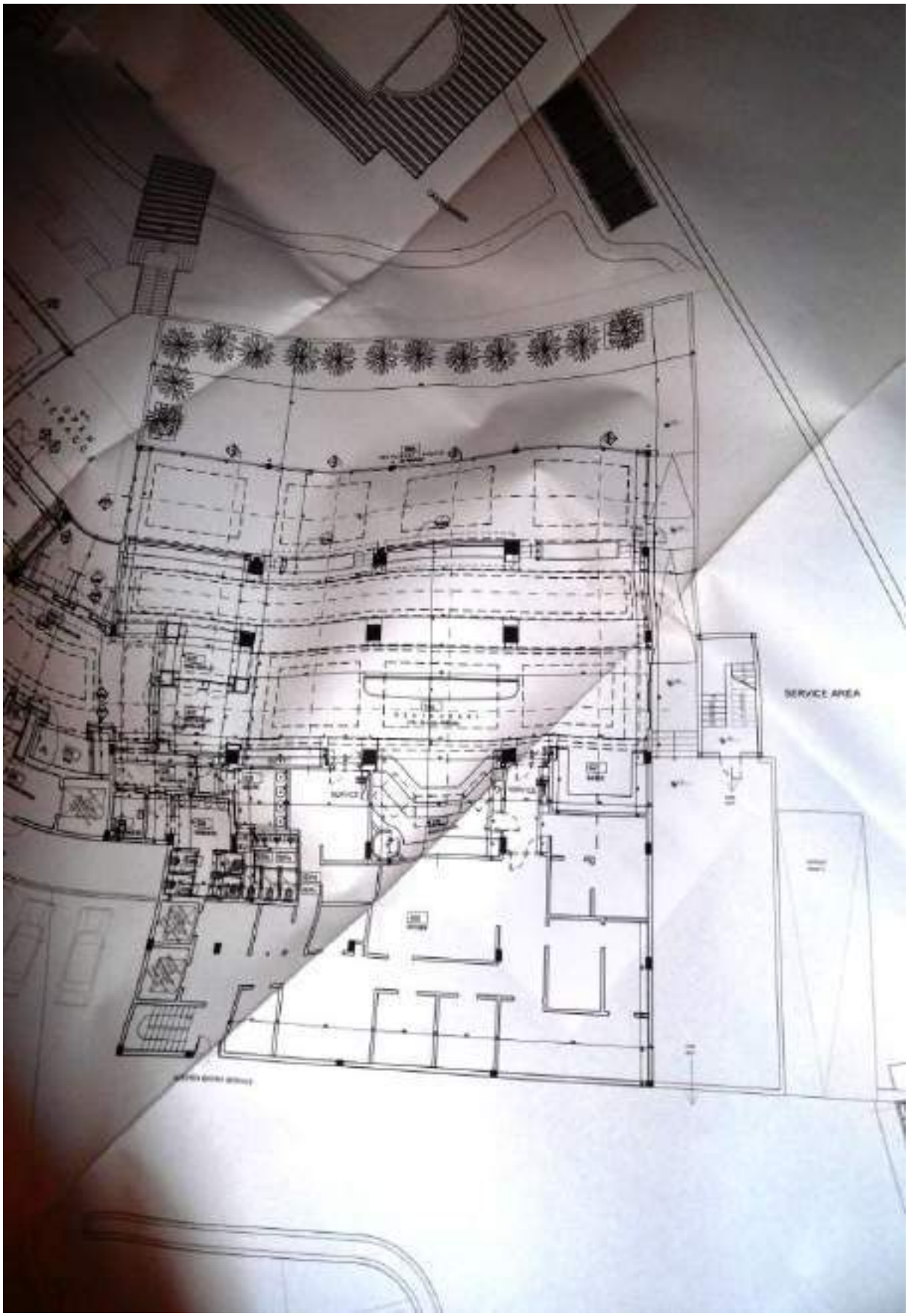


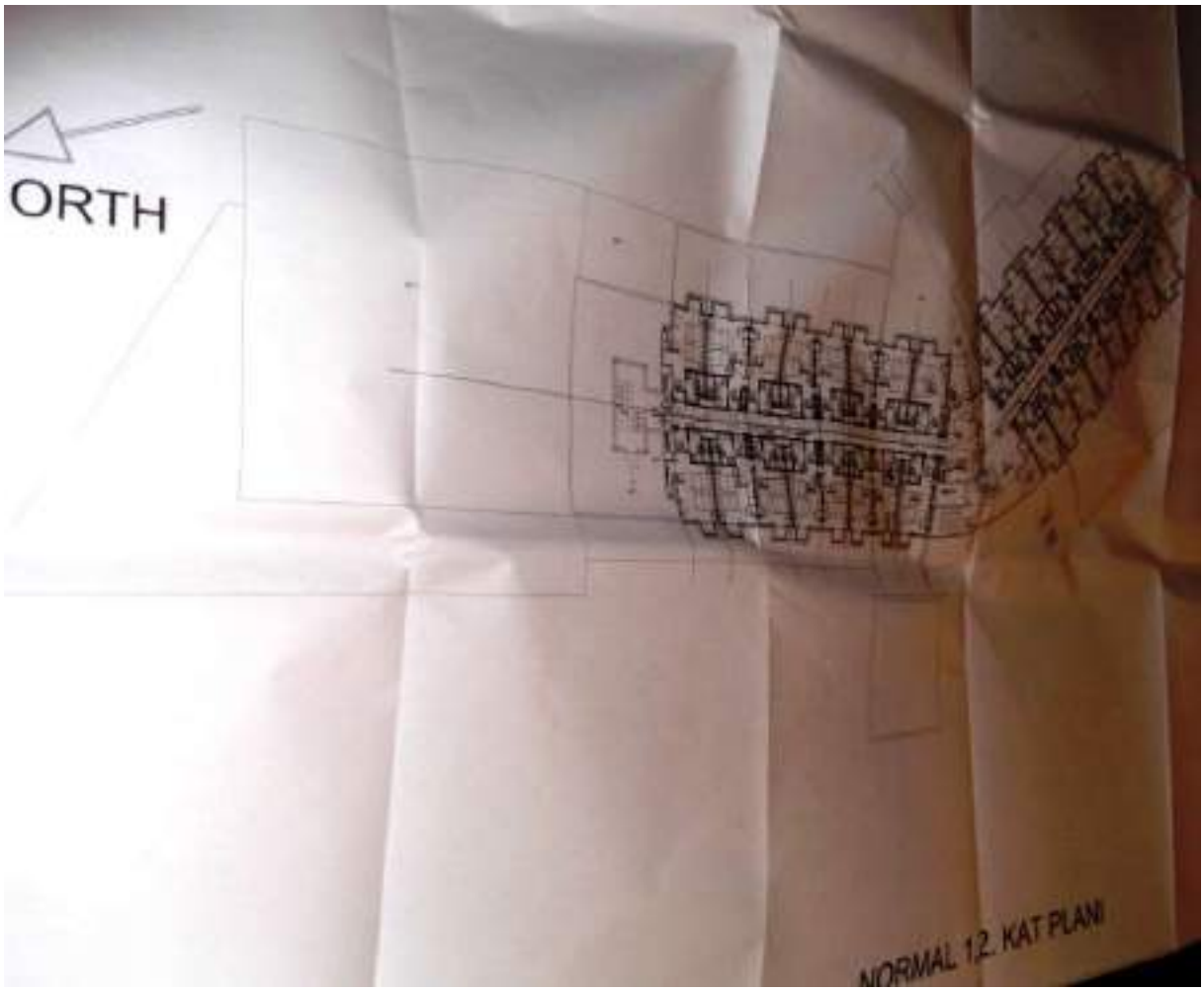

ROAD

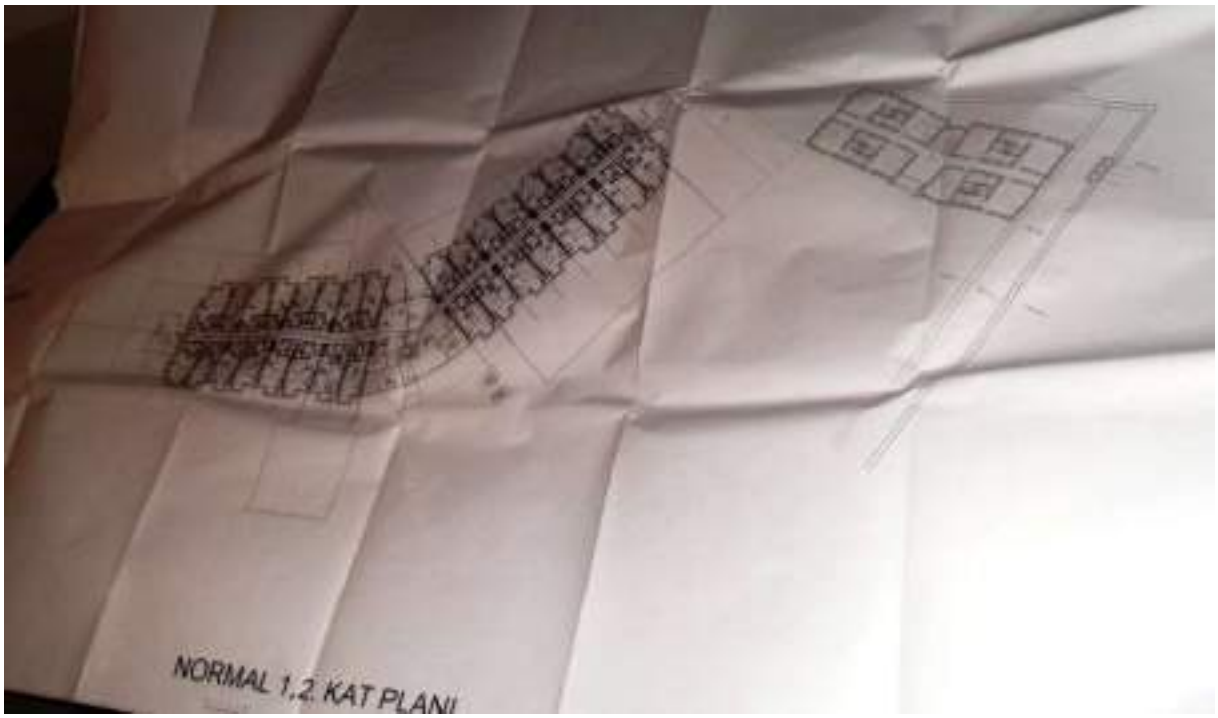

THE TERRACE ABOVE THE MEETING ROOM
BUS
BUS
BUS

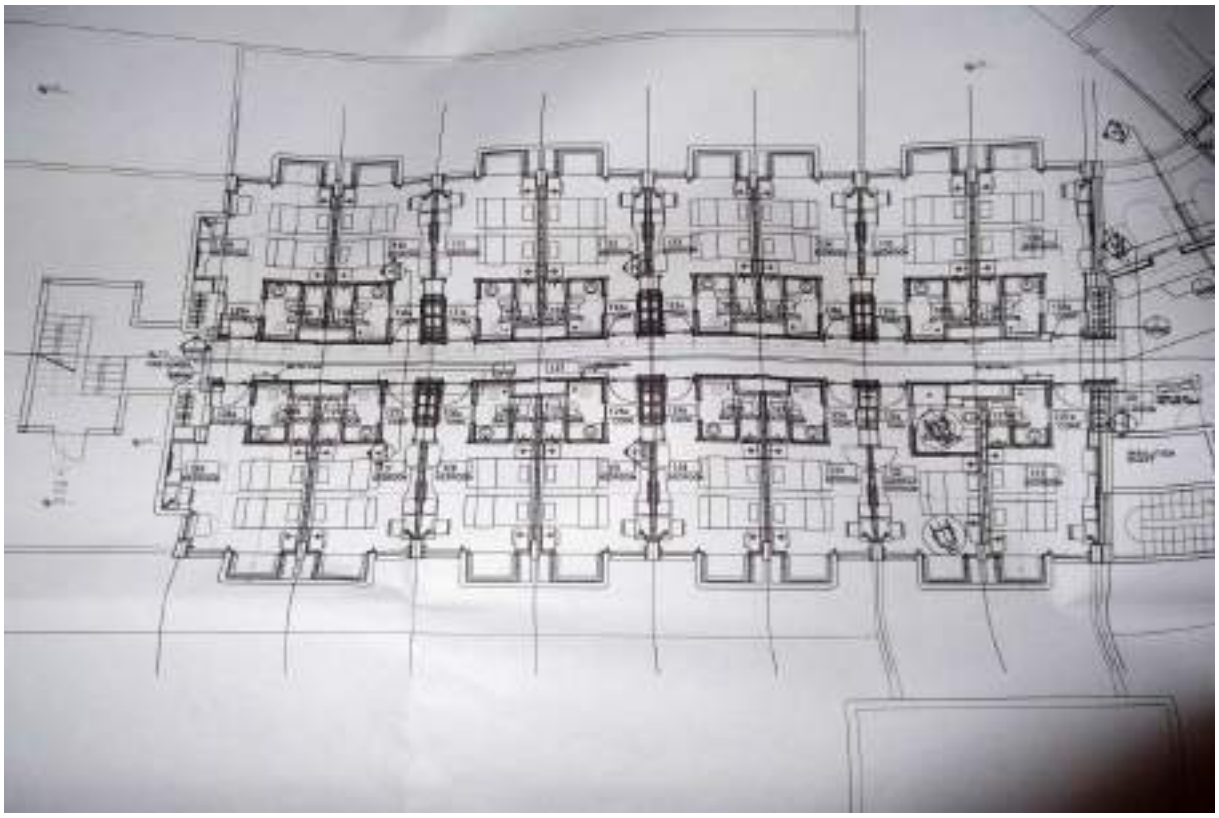


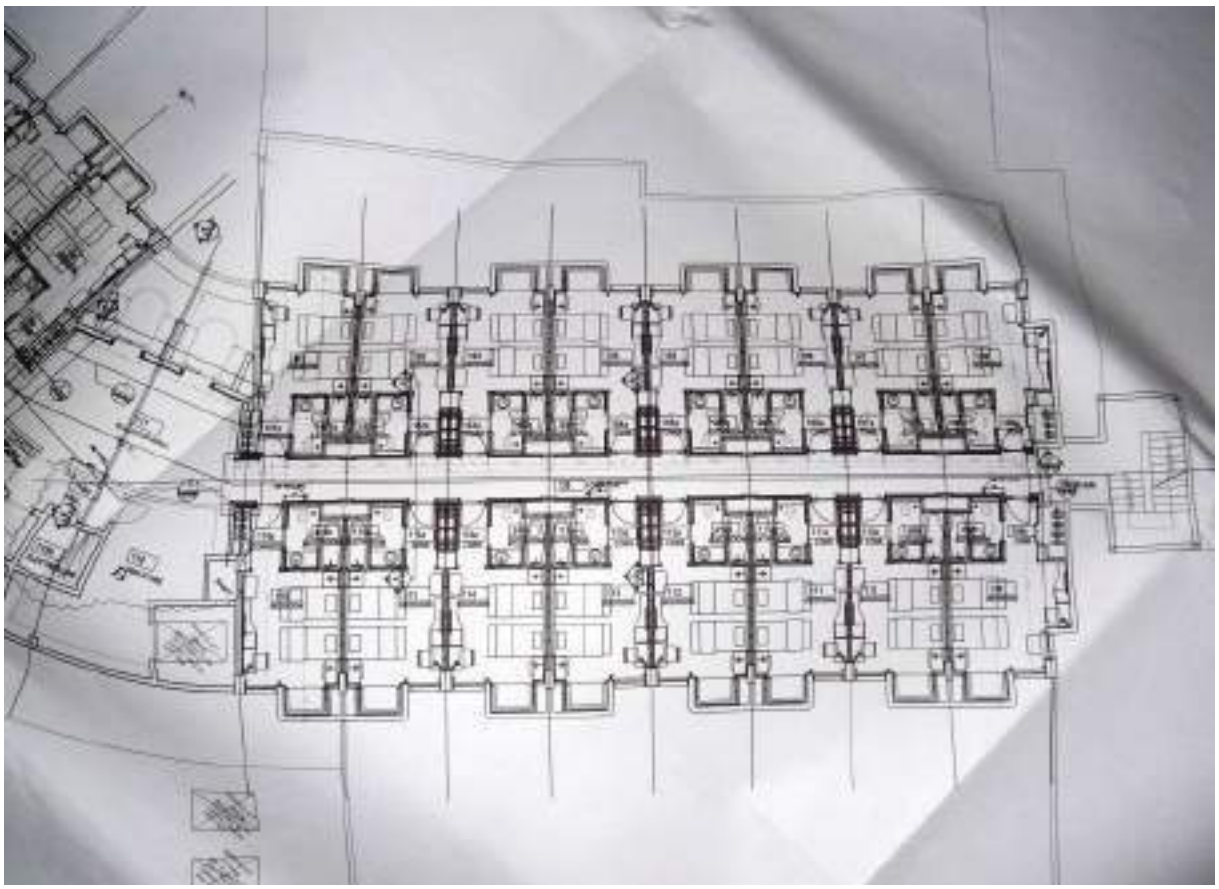


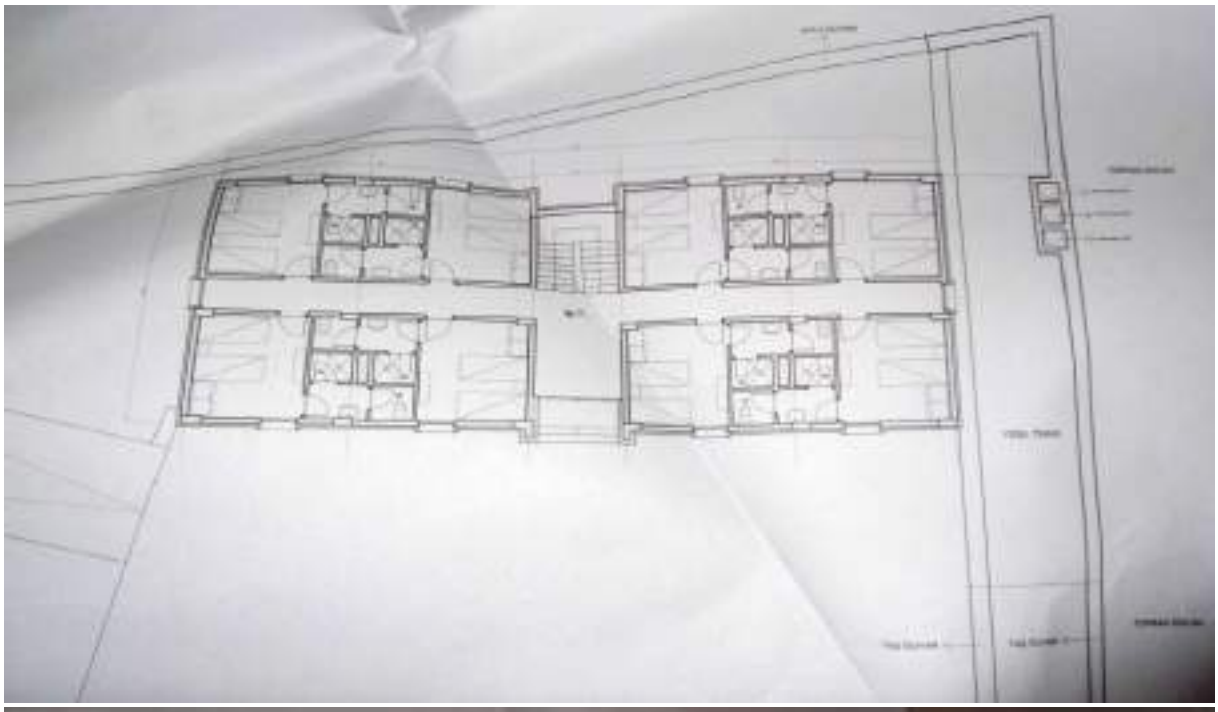

SERVICE AREA

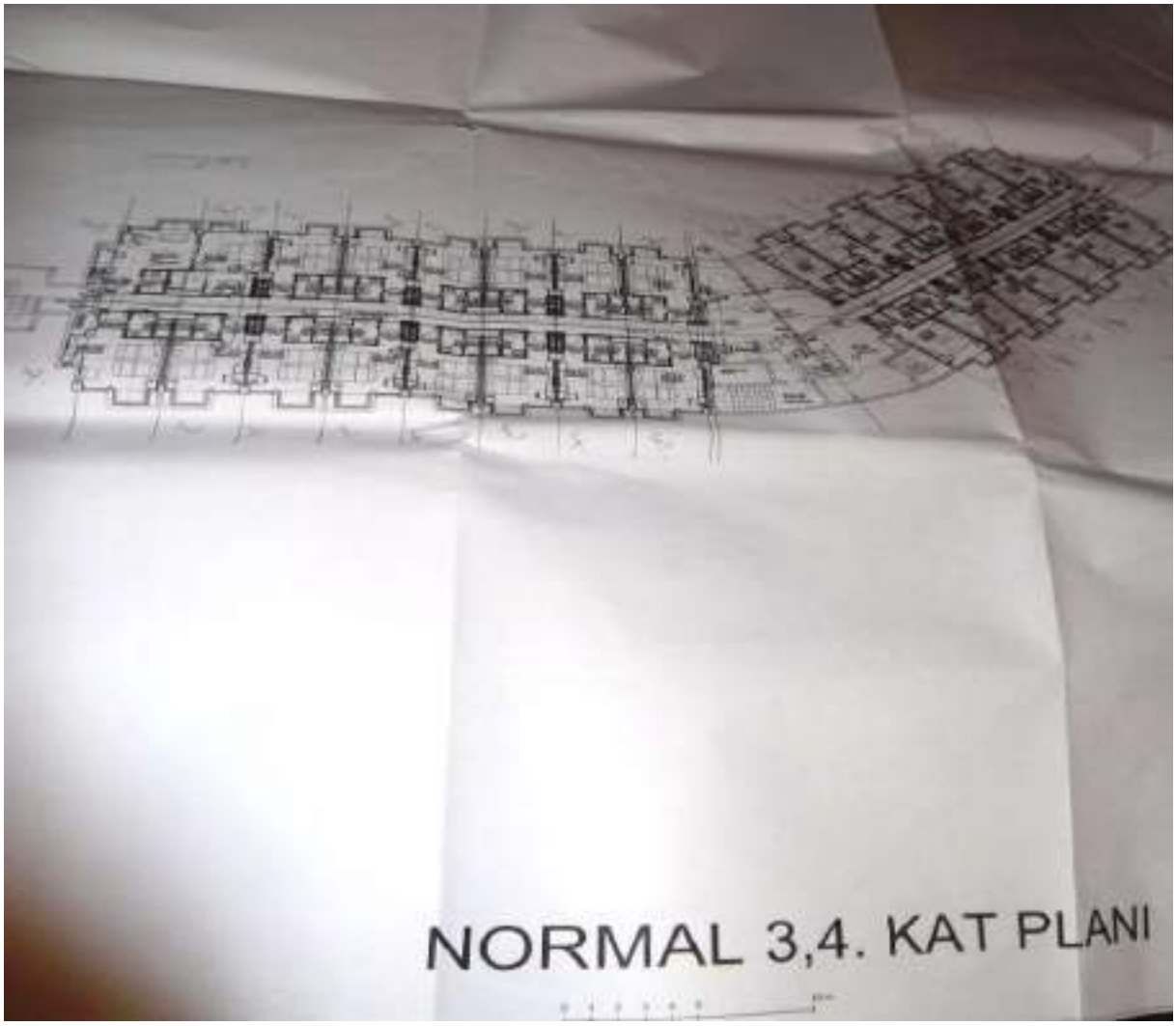

ORTH
NORMAL 1.2. KAT PLANI

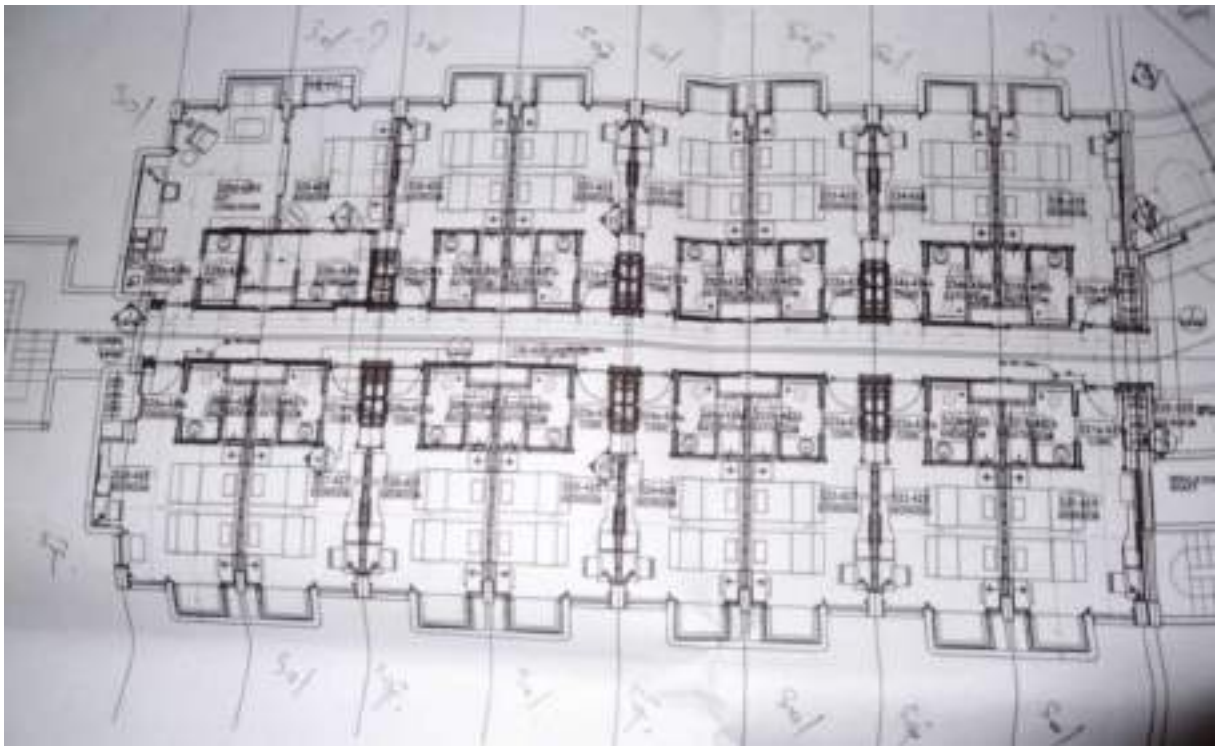

NORMAL 1.2. KAT PLANI

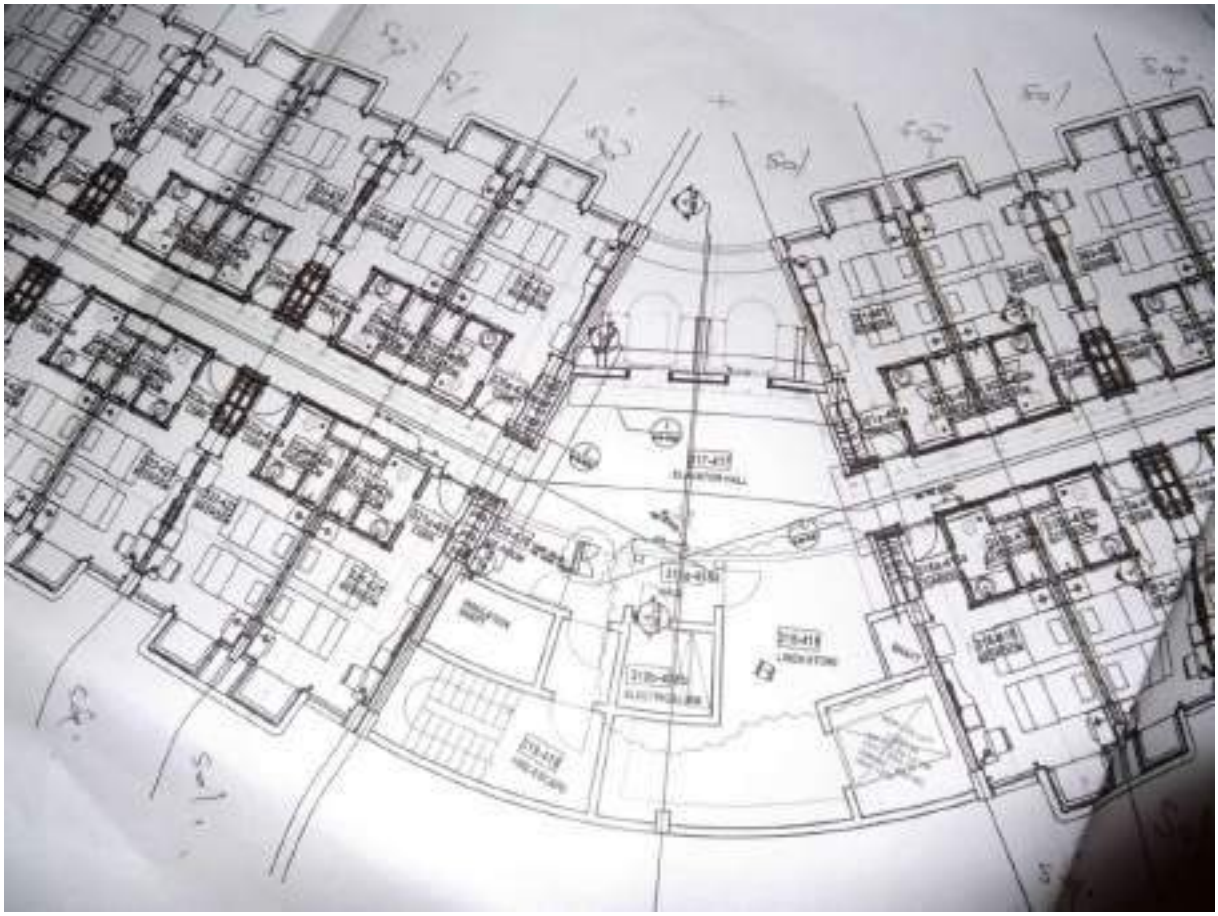


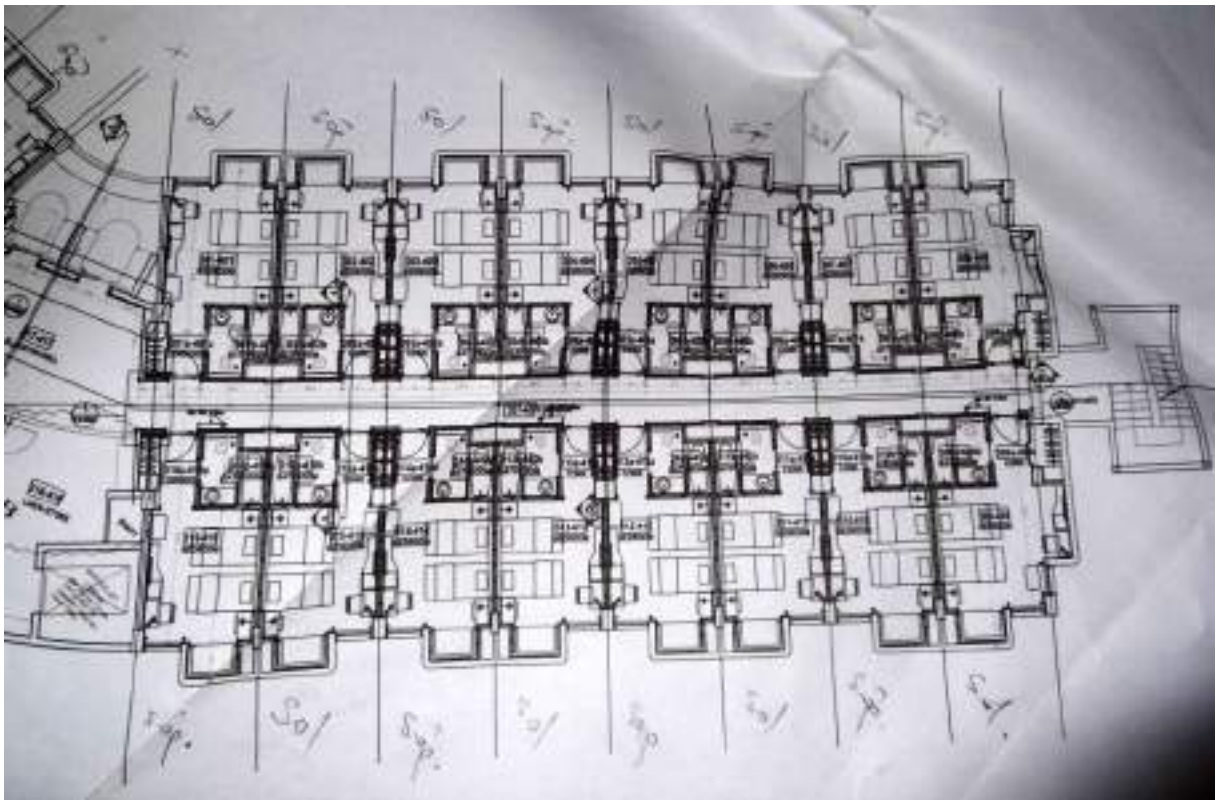




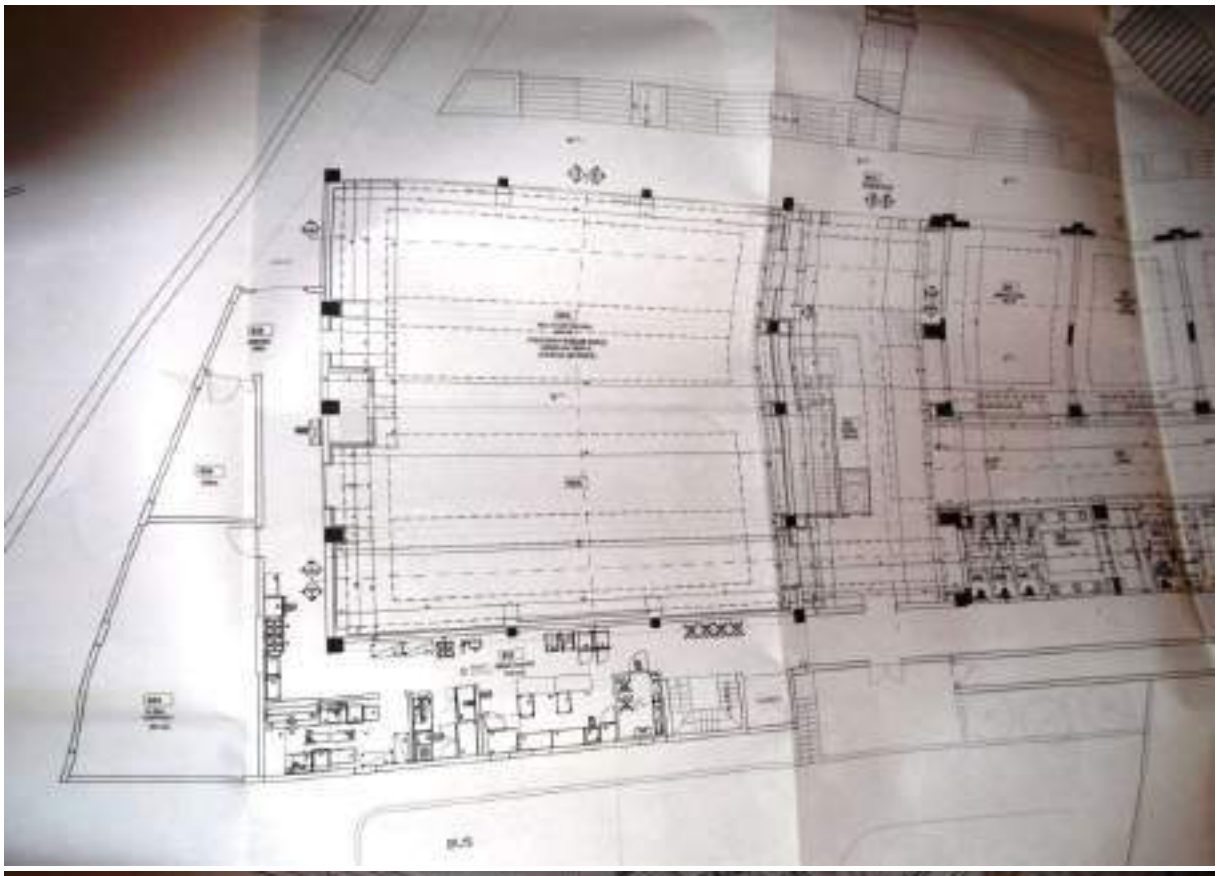

NORMAL 3,4. KAT PLANI

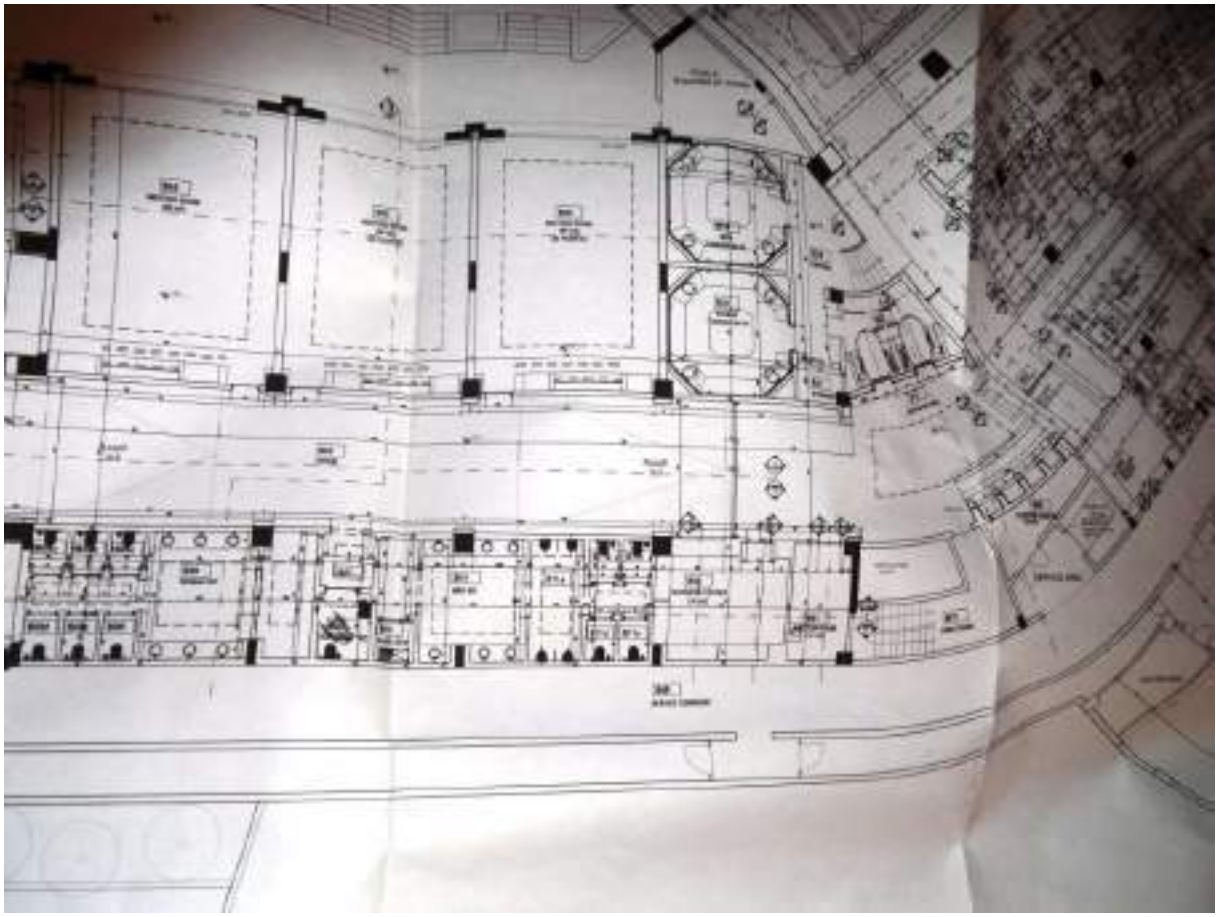


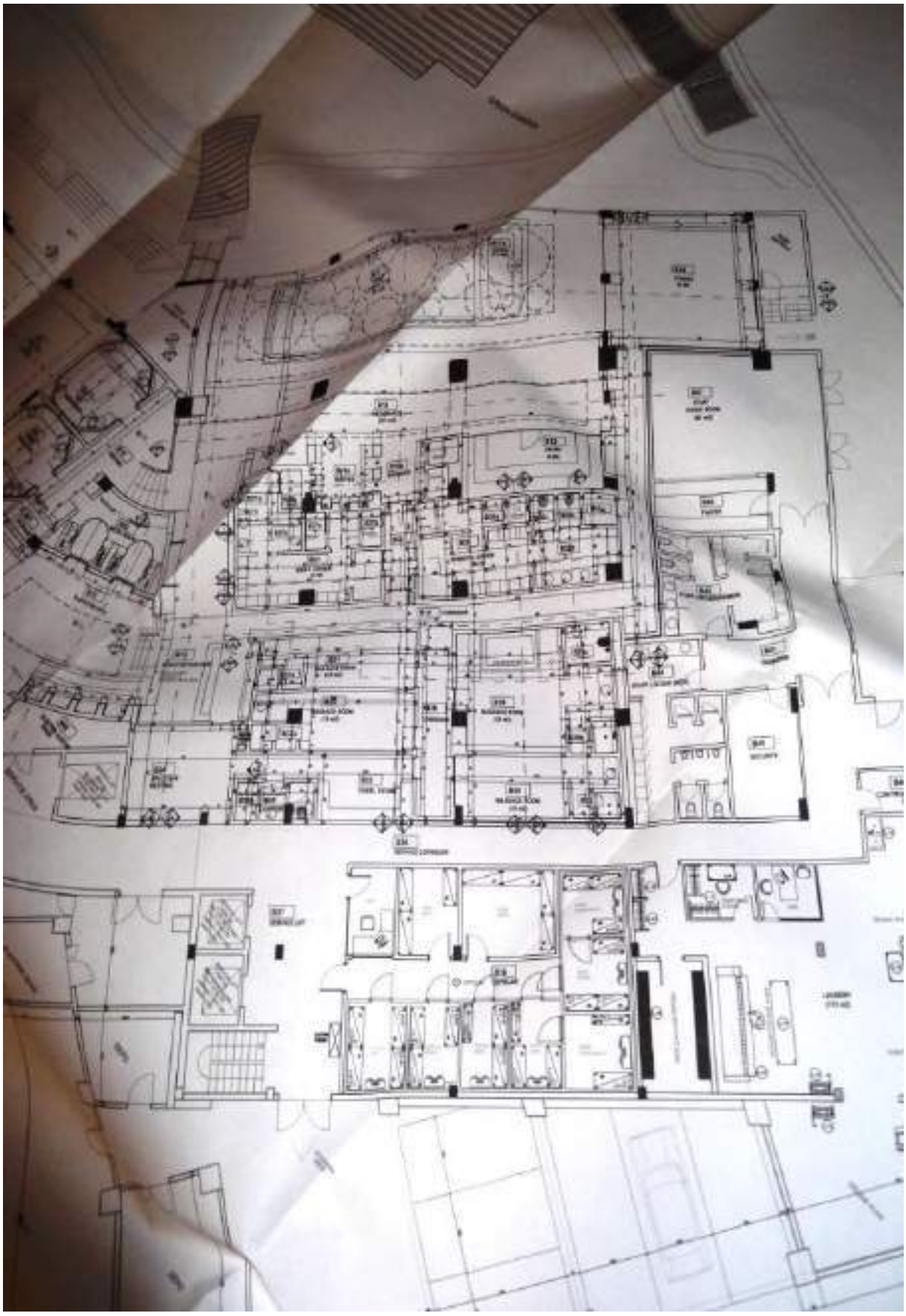




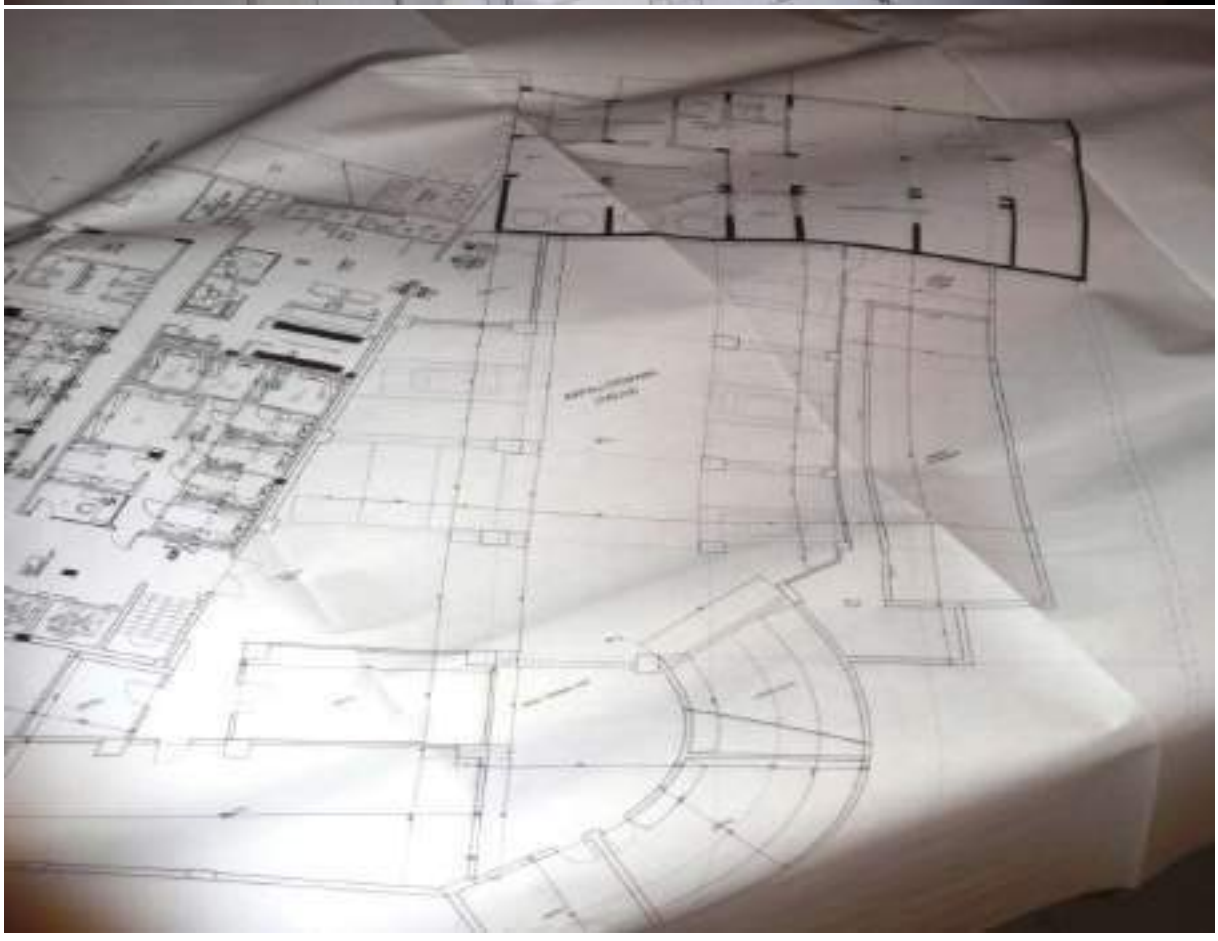

BODRUM KAT PLANI



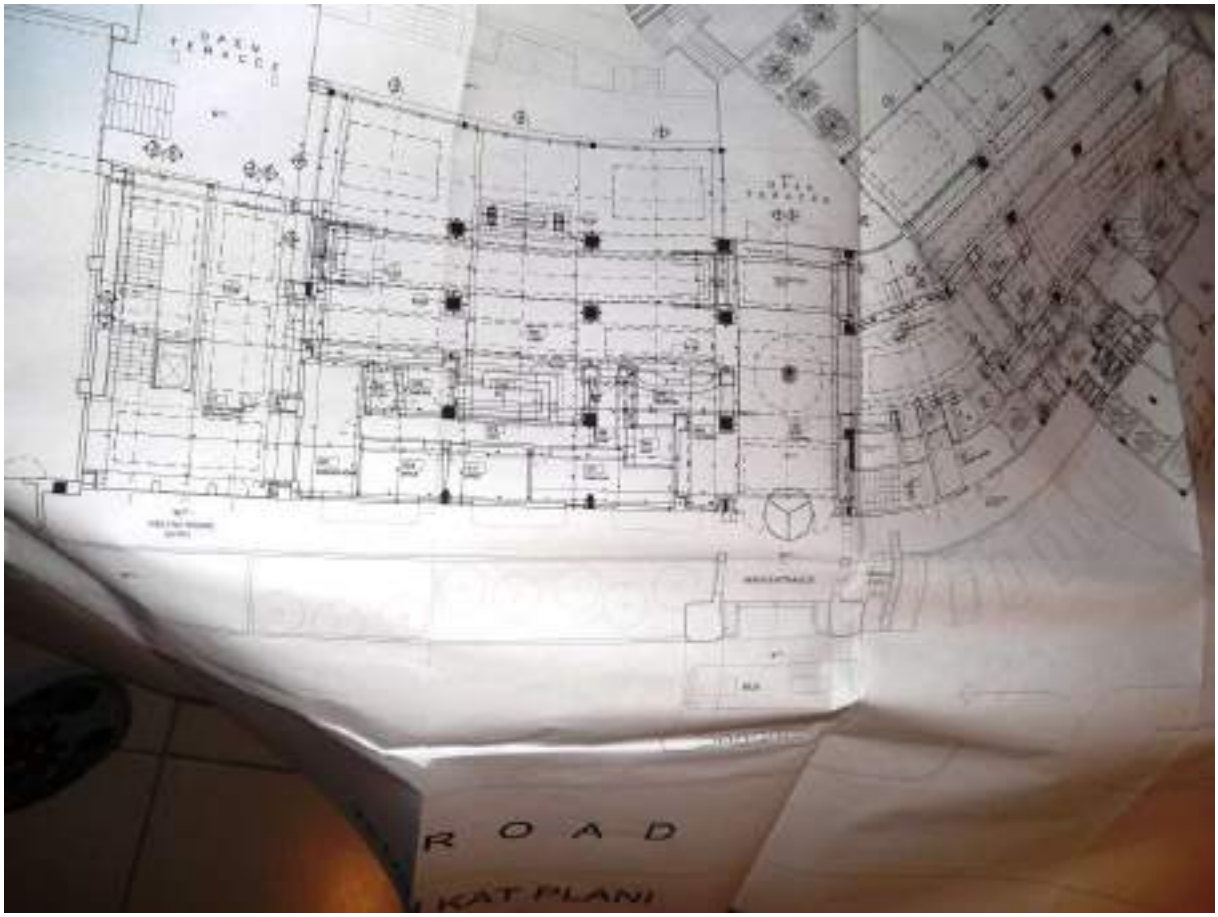


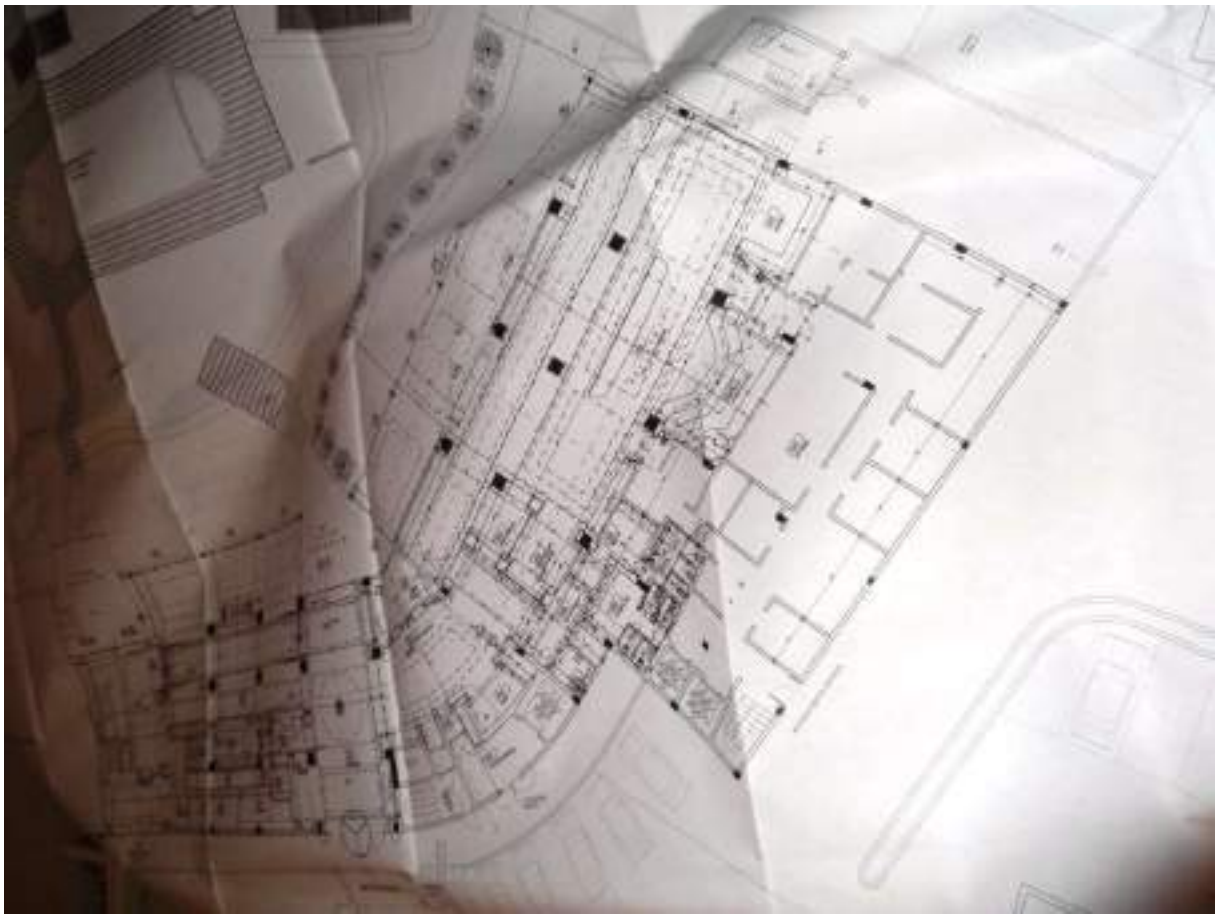


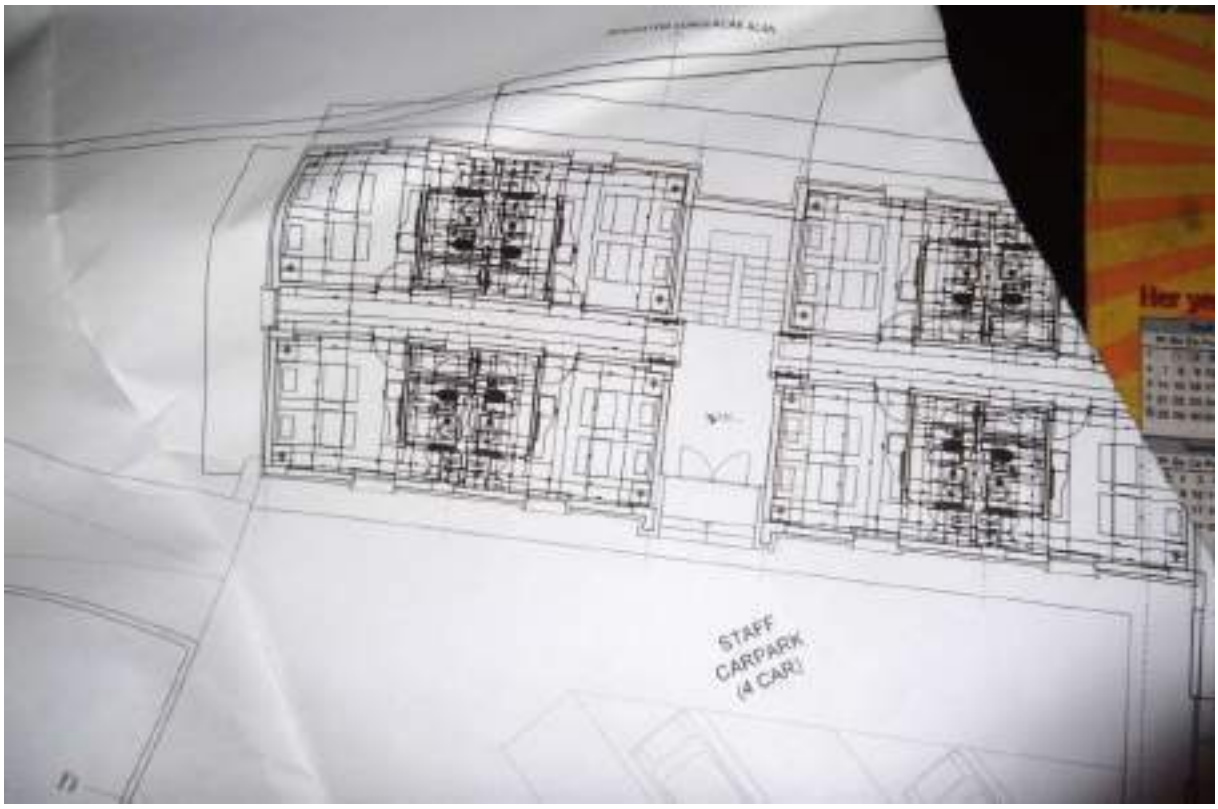


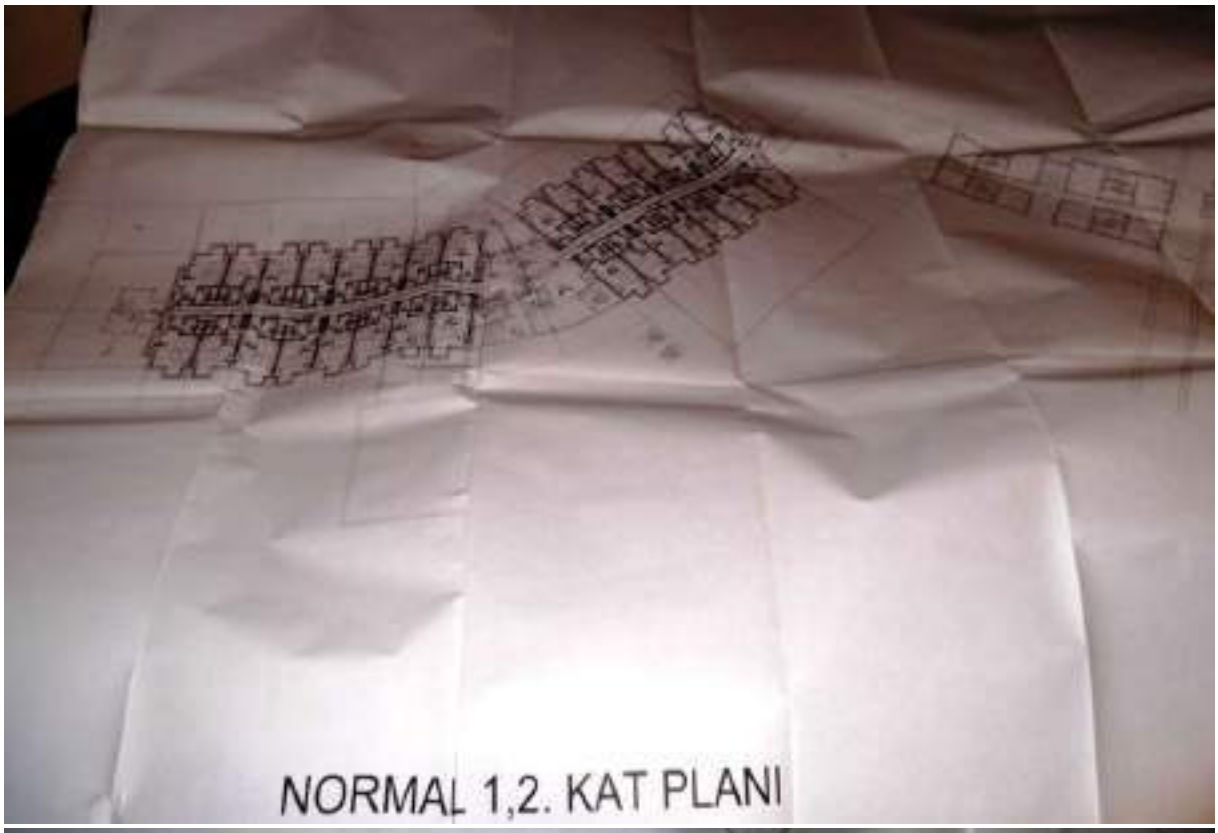


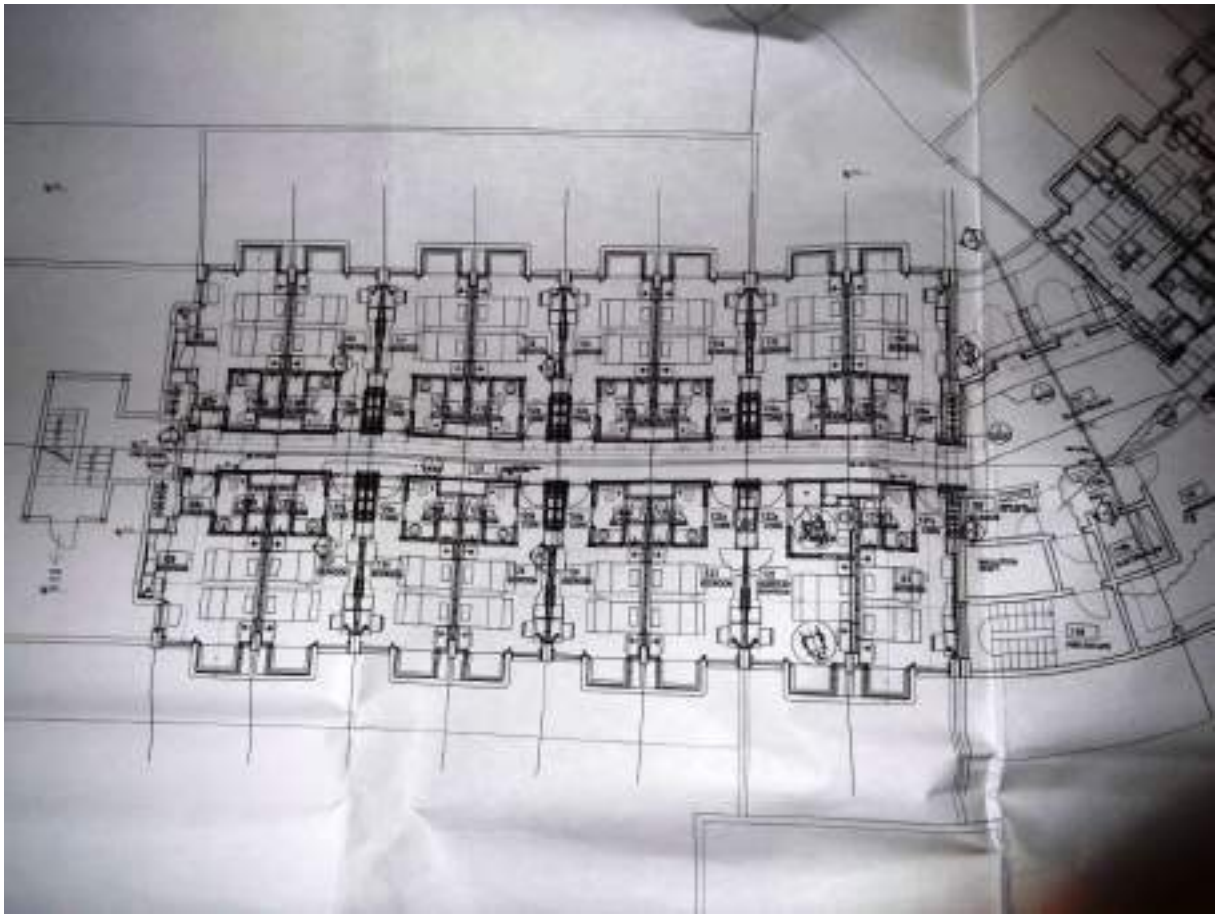

ROAD
ZEMİN KAT PLANI

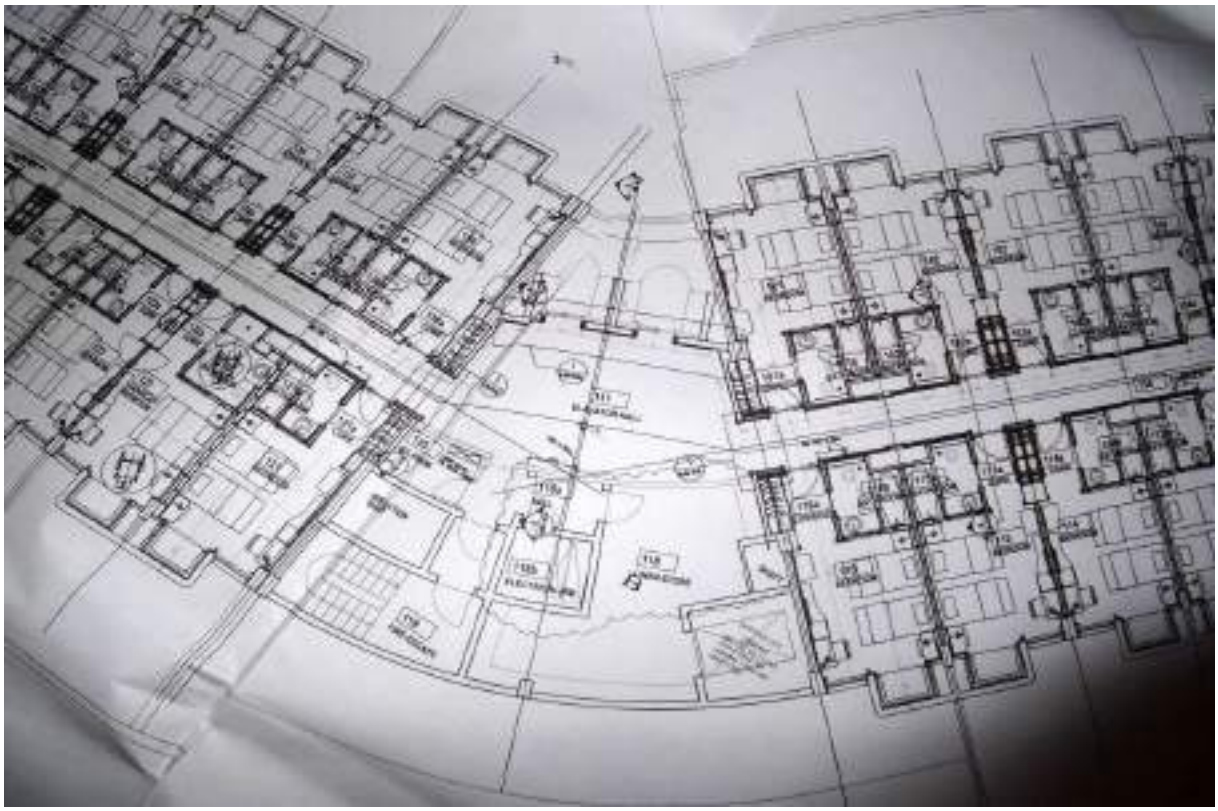

ROAD

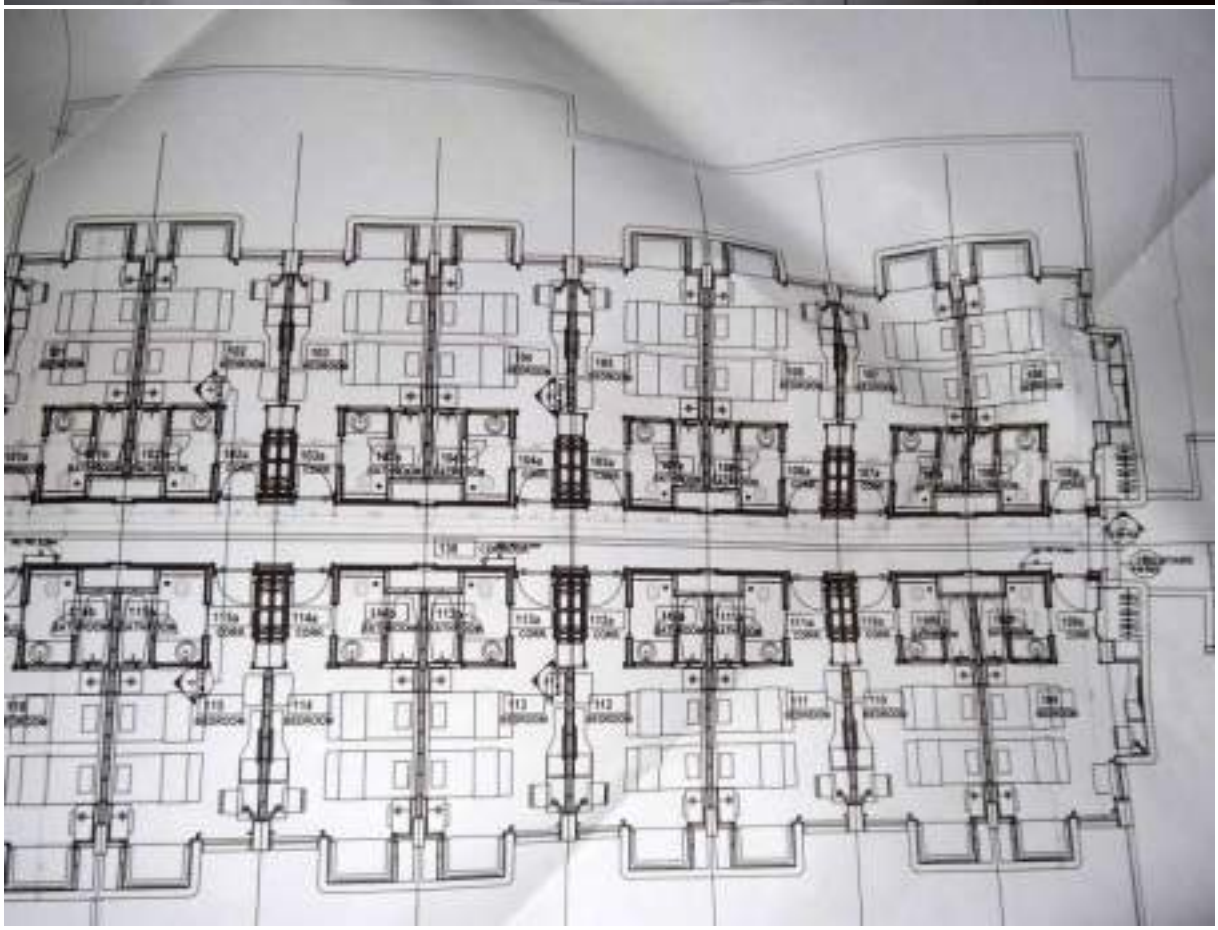


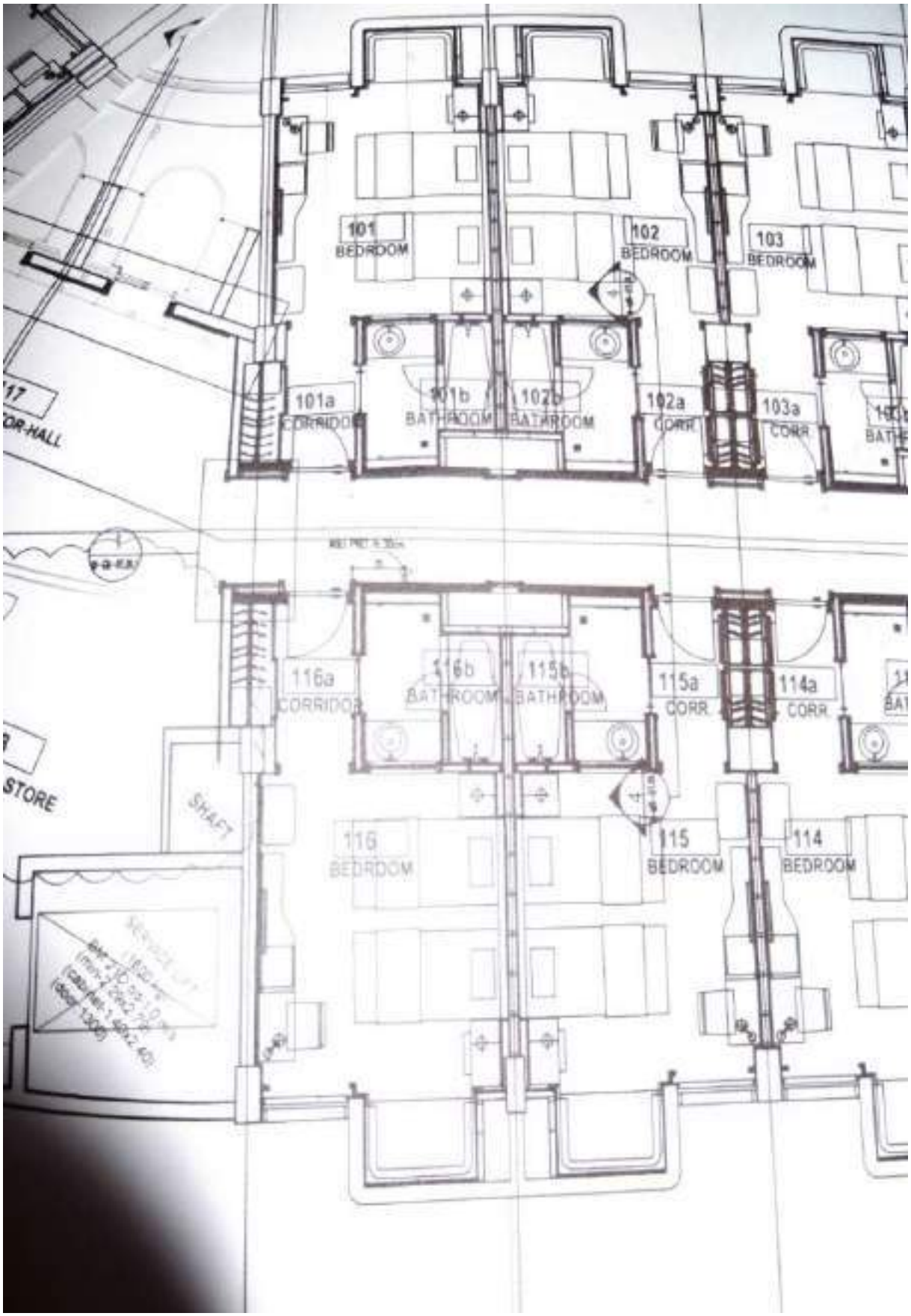

STAFF
CARPARK
(4 CAR)

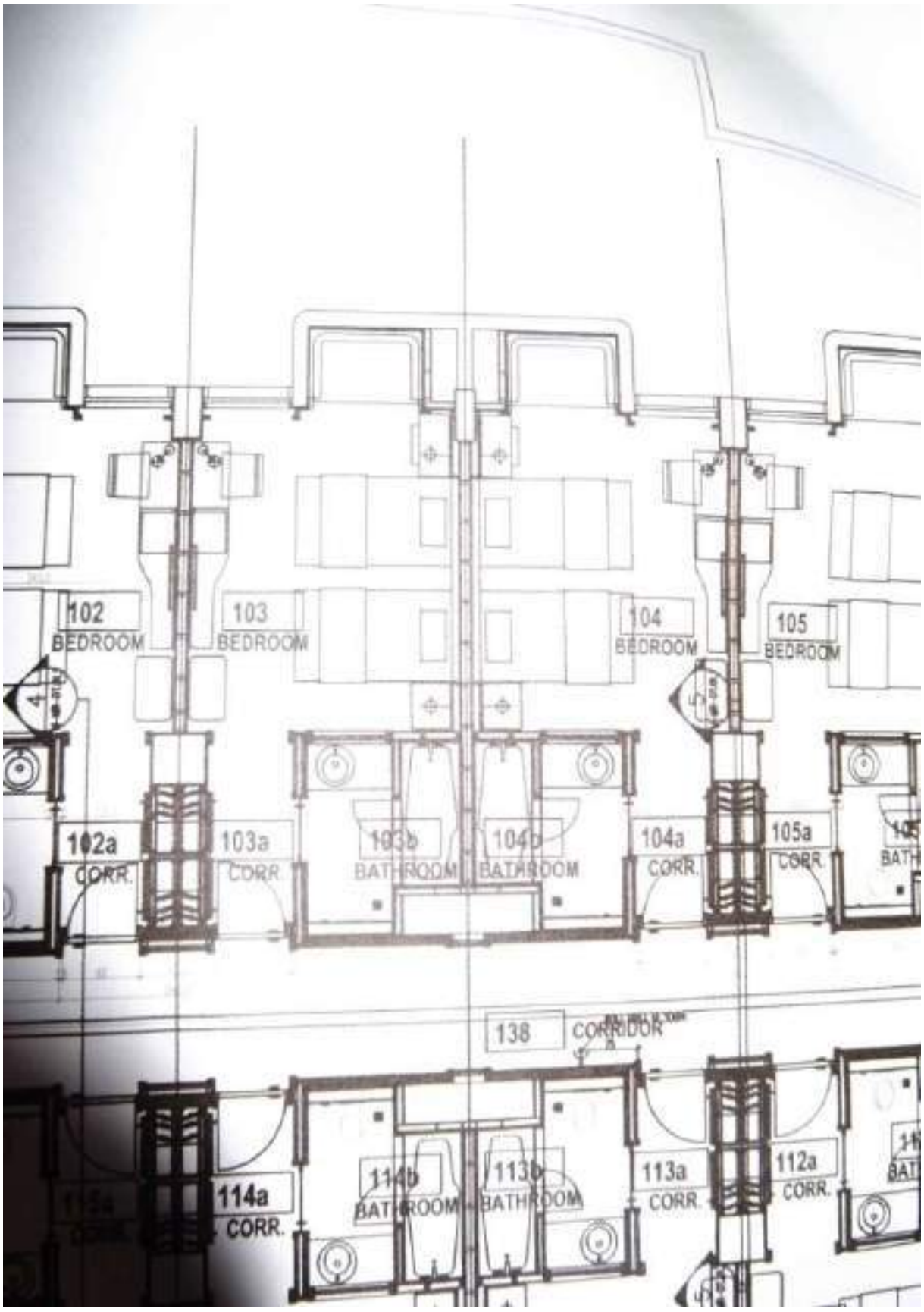

NORMAL 1,2. KAT PLANI

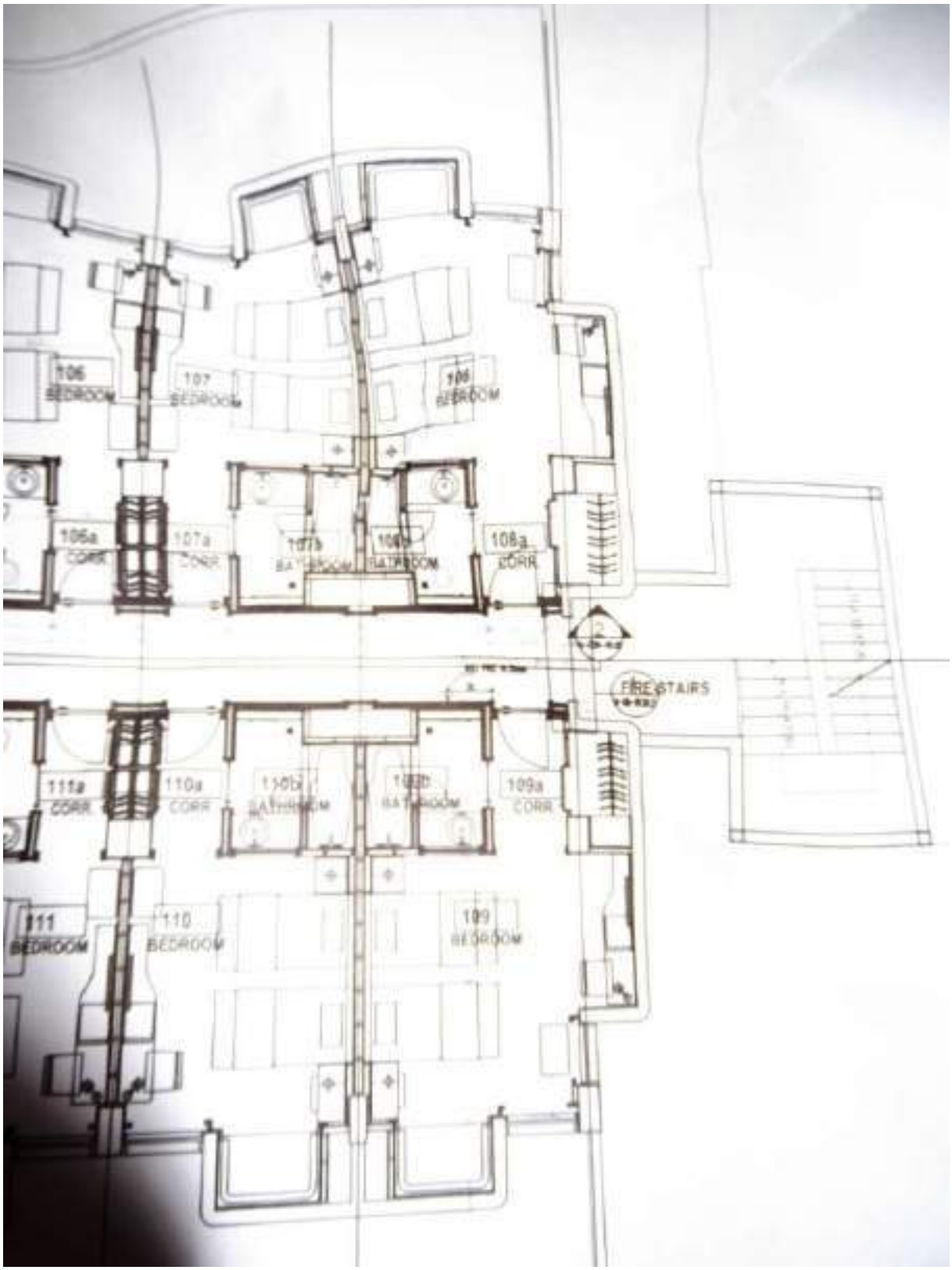


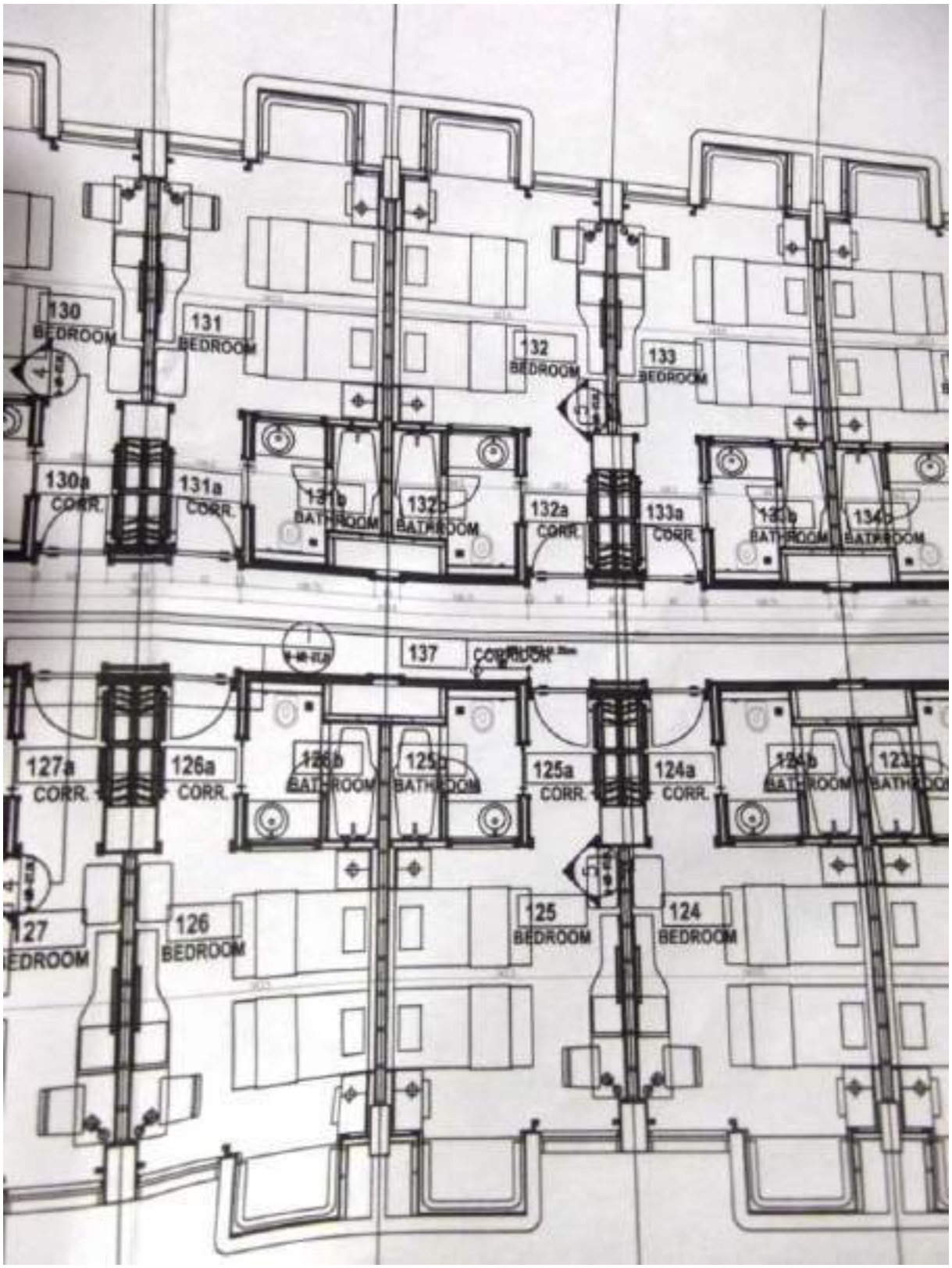


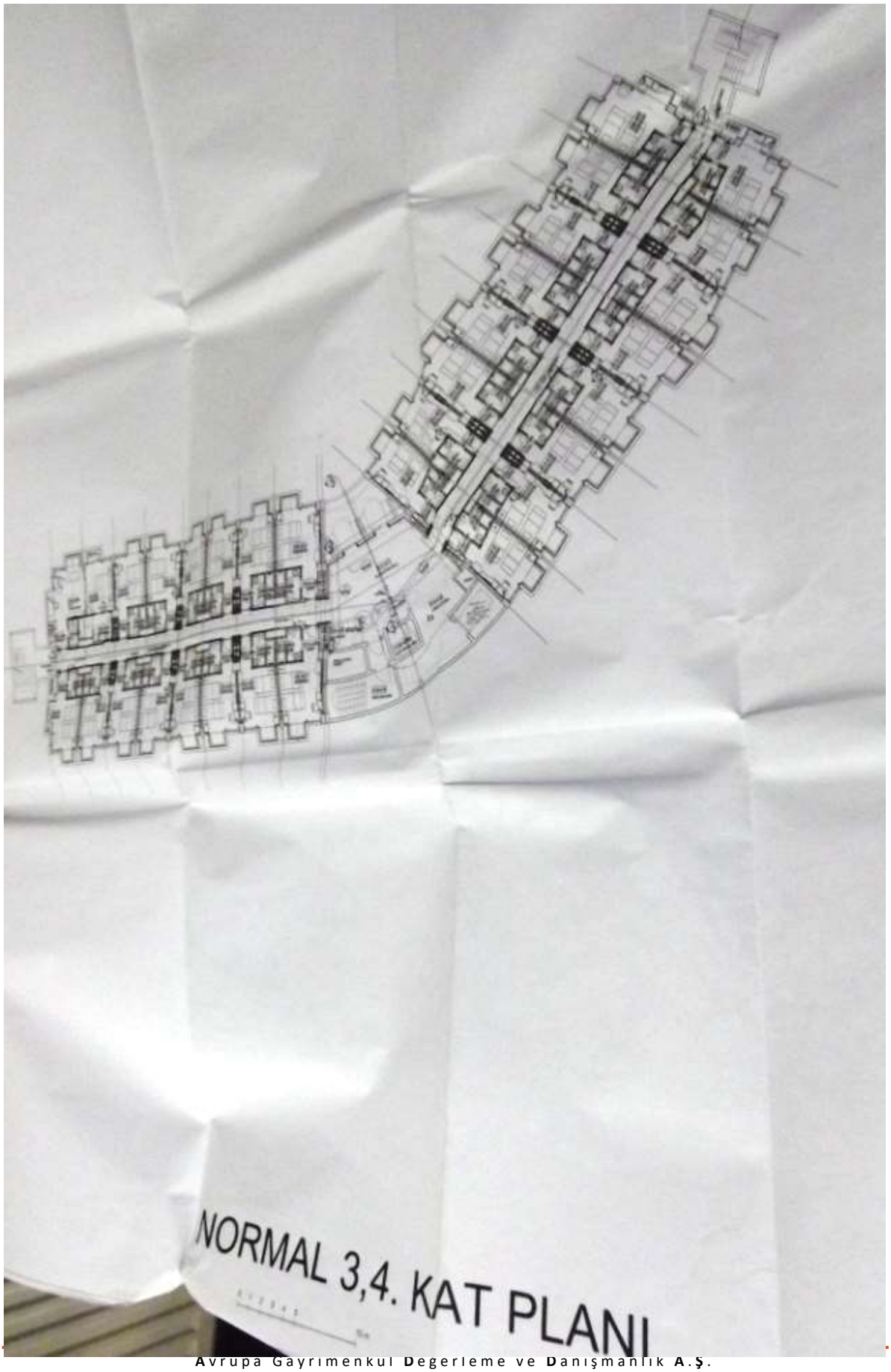


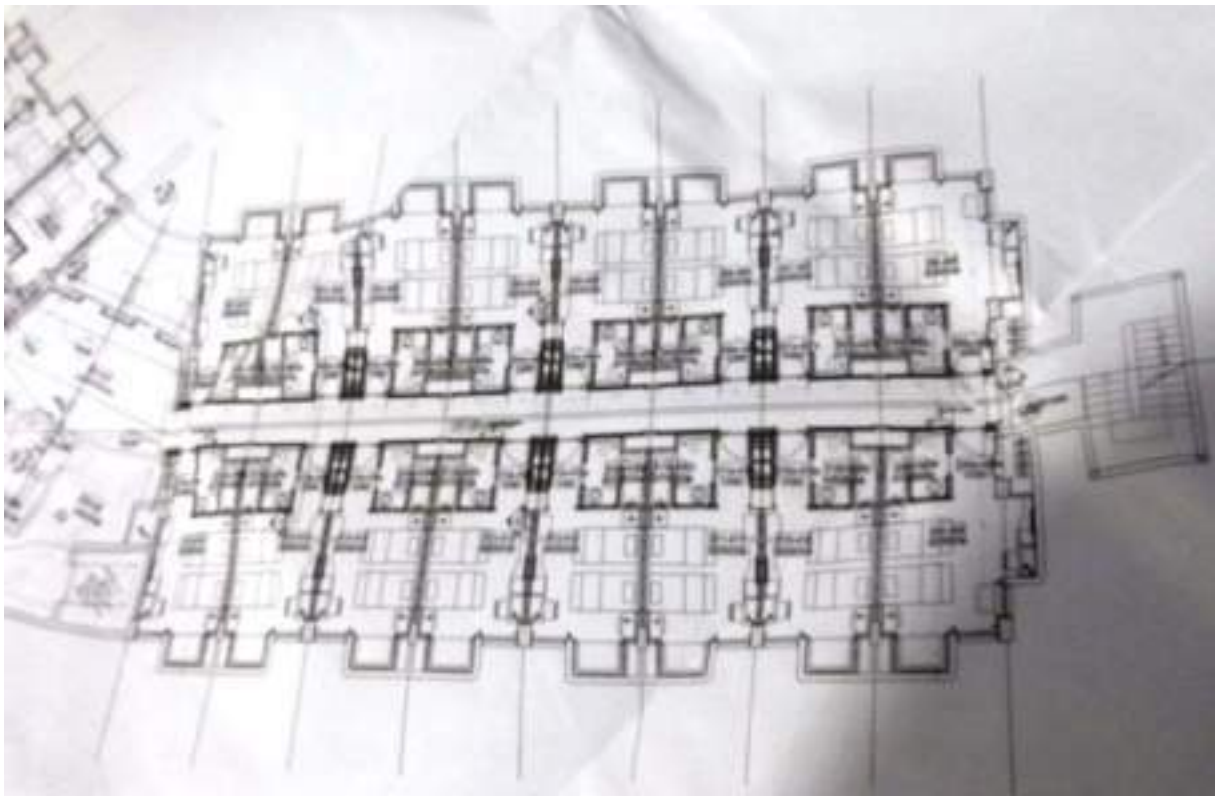

101
BEDROOM
102
BEDROOM
103
BEDROOM
101a
CORRIDOR
101b
BATHROOM
102b
BATHROOM
102a
CORR
103a
CORR
116a
CORRIDOR
116b
BATHROOM
115b
BATHROOM
115a
CORR
114a
CORR
116
BEDROOM
115
BEDROOM
114
BEDROOM
SHAFT
STORE

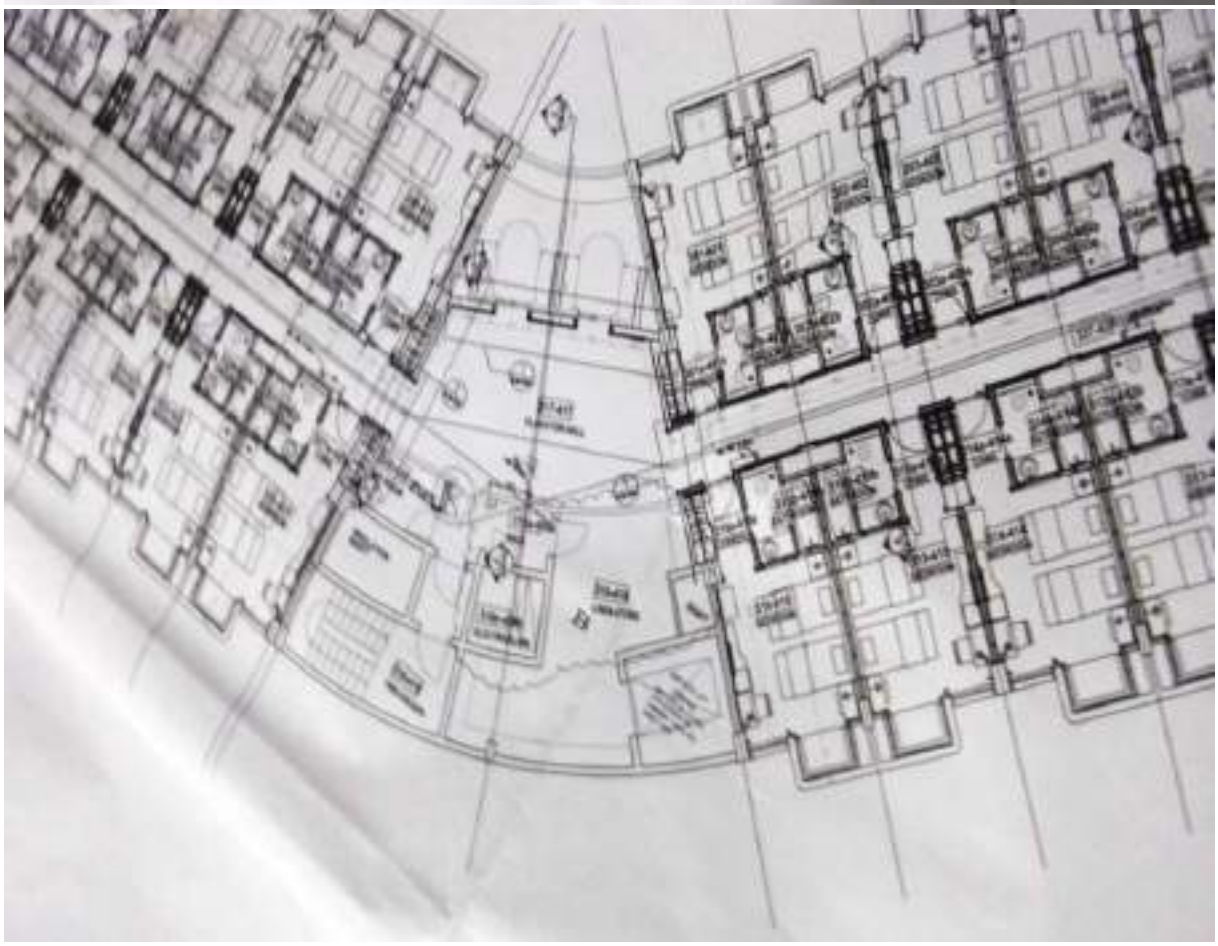

102
BEDROOM
103
BEDROOM
104
BEDROOM
105
BEDROOM
102a
CORR.
103a
CORR.
103b
BATHROOM
104b
BATHROOM
104a
CORR.
105a
CORR.
138
CORRIDOR
114a
CORR.
114b
BATHROOM
113b
BATHROOM
113a
CORR.
112a
CORR.


106
BEDROOM
107
BEDROOM
106a
CORR
107a
CORR
108a
CORR
FIRE STAIRS
111a
CORR
110a
CORR
109a
CORR
111
BEDROOM
110
BEDROOM
109
BEDROOM

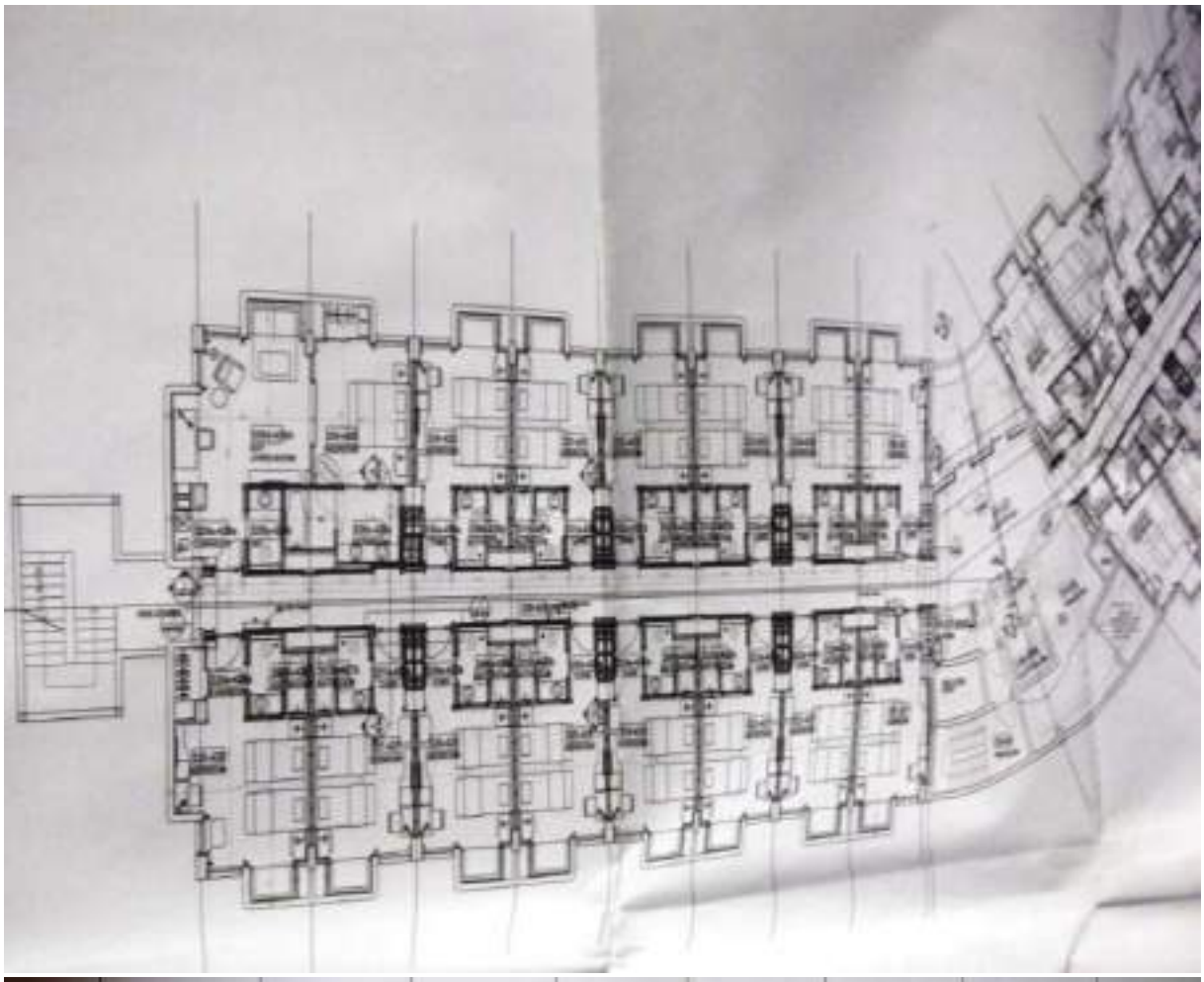

130
BEDROOM
131
BEDROOM
132
BEDROOM
133
BEDROOM
130a
CORR.
131a
CORR.
132a
CORR.
133a
CORR.
137
127a
CORR.
126a
CORR.
125a
CORR.
124a
CORR.
127
126
BEDROOM
125
BEDROOM
124
BEDROOM

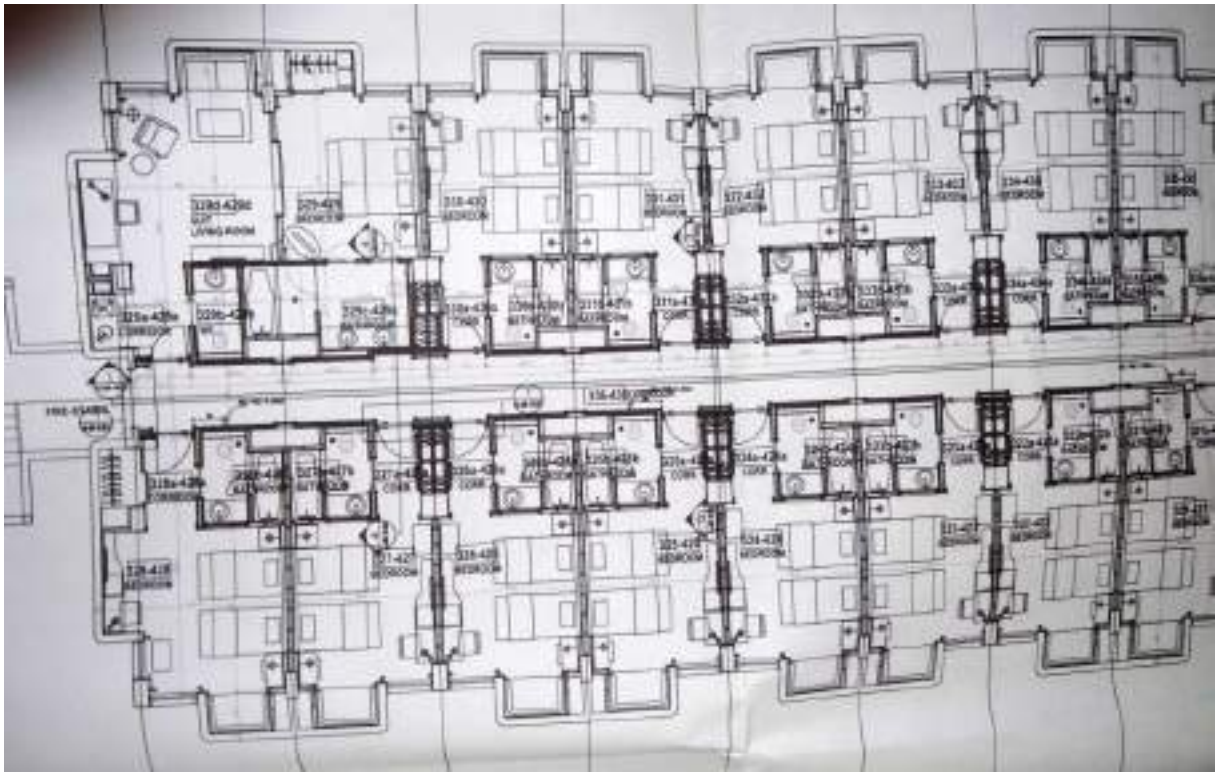

NORMAL 3,4. KAT PLANI

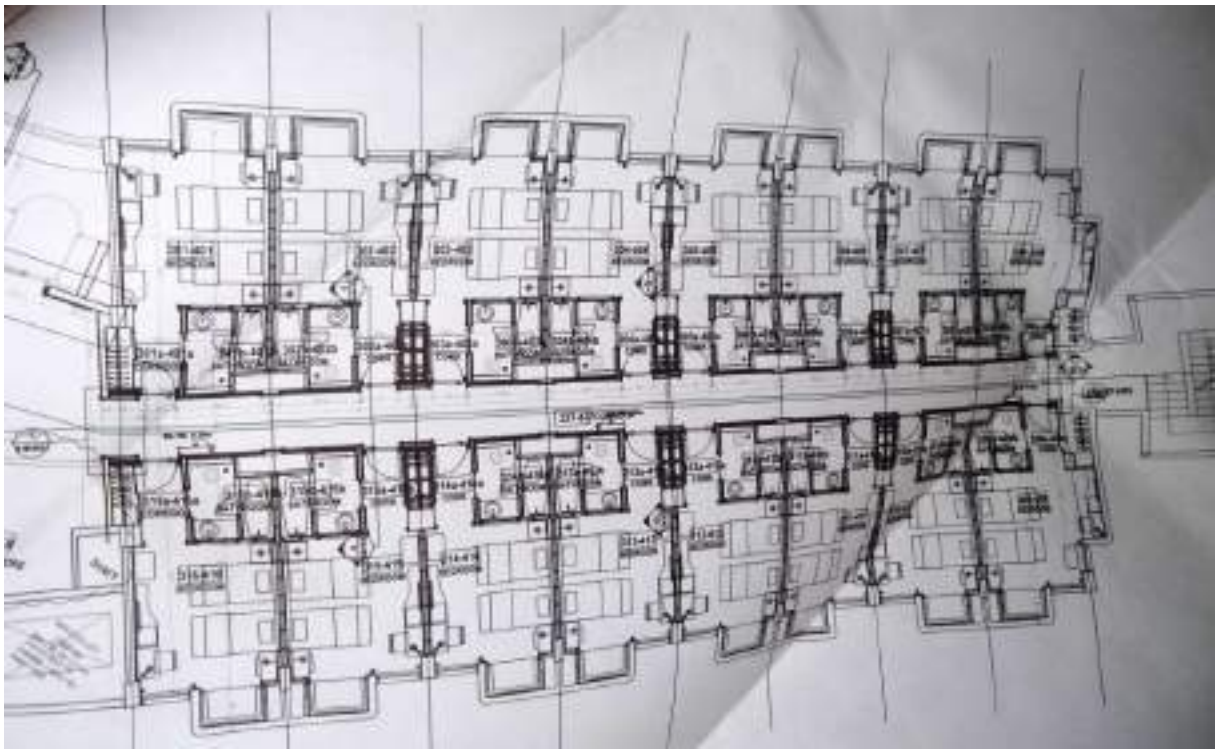


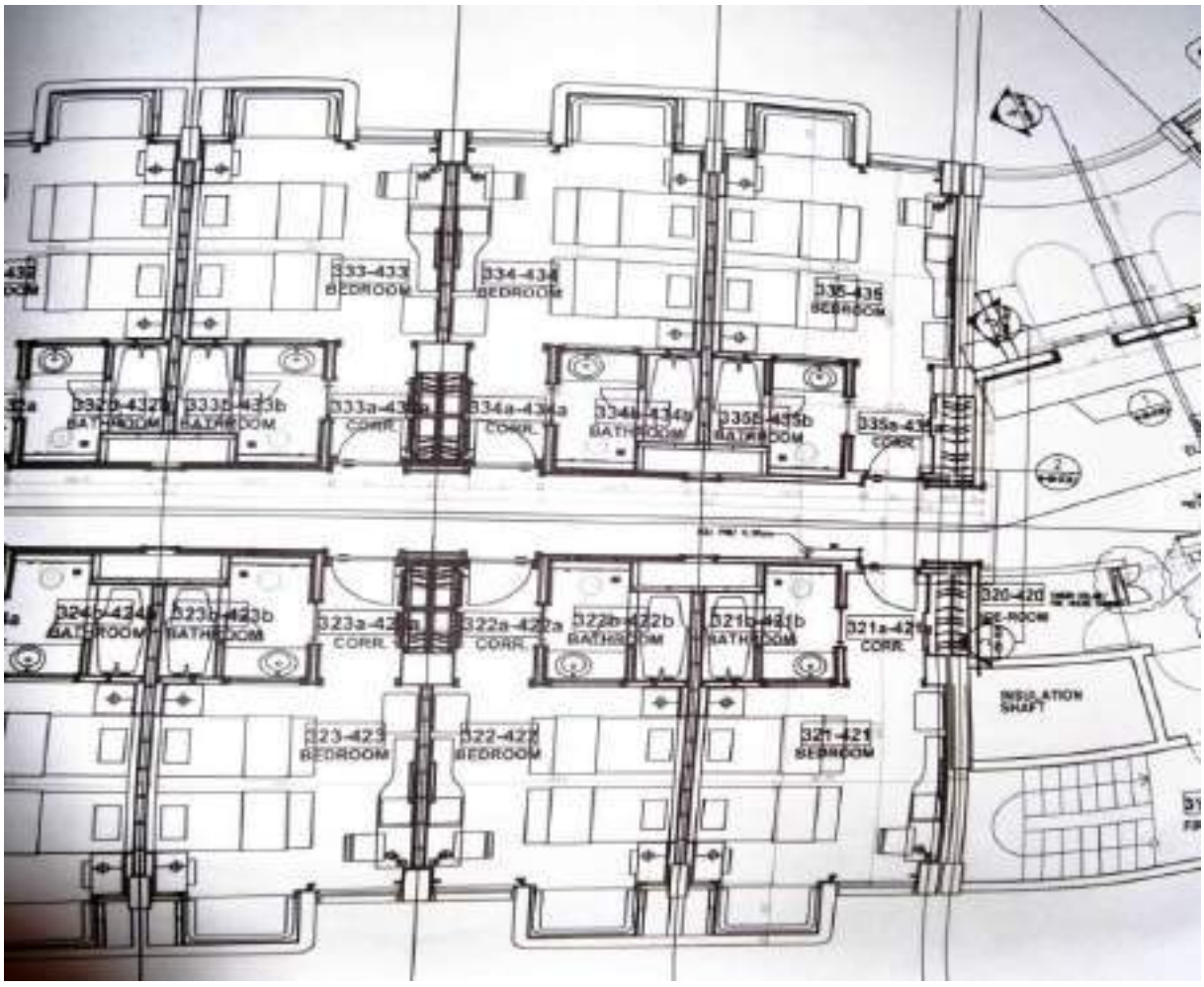


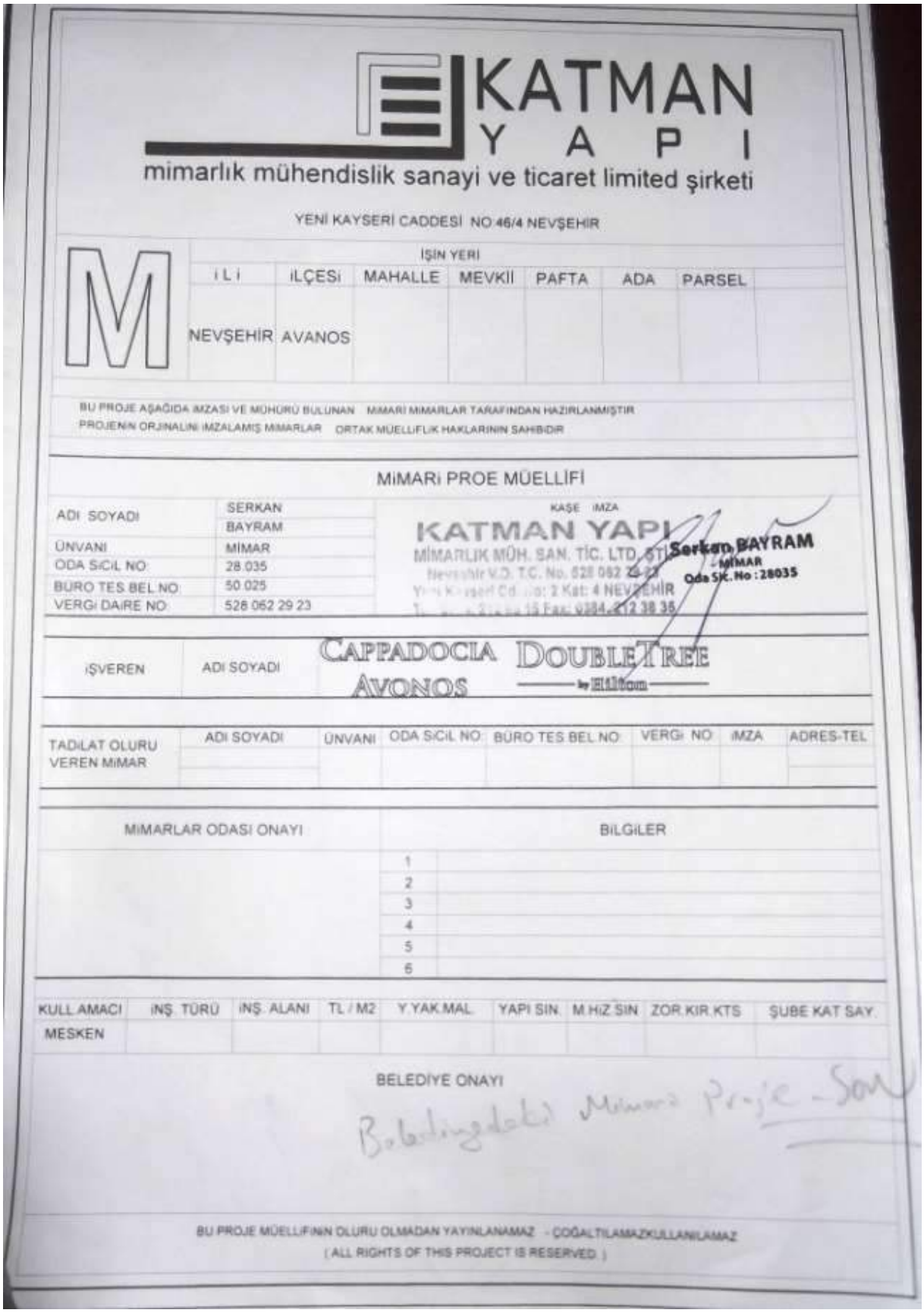
Avrupa Gayrimenkul **D**eğerleme ve **D**anışmanlık **A**.**Ş**.
Bayar Cad. Sıtmapınar Sokak No:17 D:11 Kozyatağı/İstanbul
avrupa@**addas**.com.tr - Tel:0216 464 60 40 - Faks:0216 464 60 39 - www.**addas**.com.tr








333-433
BEDROOM
334-434
BEDROOM
335-435
BEDROOM
333a-433a
CORR.
334a-434a
CORR.
335a-435a
CORR.
323-423
BEDROOM
322-422
BEDROOM
321-421
BEDROOM
321a-421a
CORR.
INSULATION
SHAFT



KATMAN YAPI

mimarlık mühendislik sanayi ve ticaret limited şirketi

YENİ KAYSERİ CADDESİ NO 46/4 NEVŞEHİR

M

İŞİN YERİ

İLİ	İLÇESİ	MAHALLE	MEVKİİ	PAFTA	ADA	PARSEL
NEVŞEHİR	AVANOS					

BU PROJE AŞAĞIDA İMZASI VE MÜHÜRÜ BULUNAN MİMARI MİMARLAR TARAFINDAN HAZIRLANMIŞTIR
PROJENİN ORJİNALİNİ İMZALAMIŞ MİMARLAR ORTAK MÜELLİFLİK HAKLARININ SAHİBİDİR

MİMARİ PROE MÜELLİFİ

ADI SOYADI	SERKAN BAYRAM
ÜNVANI	MİMAR
ODA SİCİL NO	28.035
BÜRO TES.BEL.NO	50 025
VERGİ DAİRE NO	528 062 29 23

KAŞE İMZA

KATMAN YAPI
MİMARLIK MÜH. SAN. TİC. LTD. ŞTİ.
Nevşehir V.D. T.C. No. 528 062 29 23
Yeni Kayseri Cd. No: 2 Kat: 4 NEVŞEHİR
Tel: 0384 212 38 38 Fax: 0384 212 38 35

Serkan BAYRAM
- MİMAR
Oda Sic. No : 28035

İŞVEREN ADI SOYADI: CAPPADOCIA AVONOS DOUBLETREE by Hilton

TADİLAT OLURU VEREN MİMAR	ADI SOYADI	ÜNVANI	ODA SİCİL NO	BÜRO TES.BEL.NO	VERGİ NO	İMZA	ADRES-TEL

MİMARLAR ODASI ONAYI

BİLGİLER

1
2
3
4
5
6

KULL.AMACI	İNŞ. TÜRÜ	İNŞ. ALANI	TL / M2	Y.YAK.MAL.	YAPI SIN.	M.HİZ.SIN.	ZOR.KIR.KTS.	ŞUBE KAT SAY.
MESKEN								

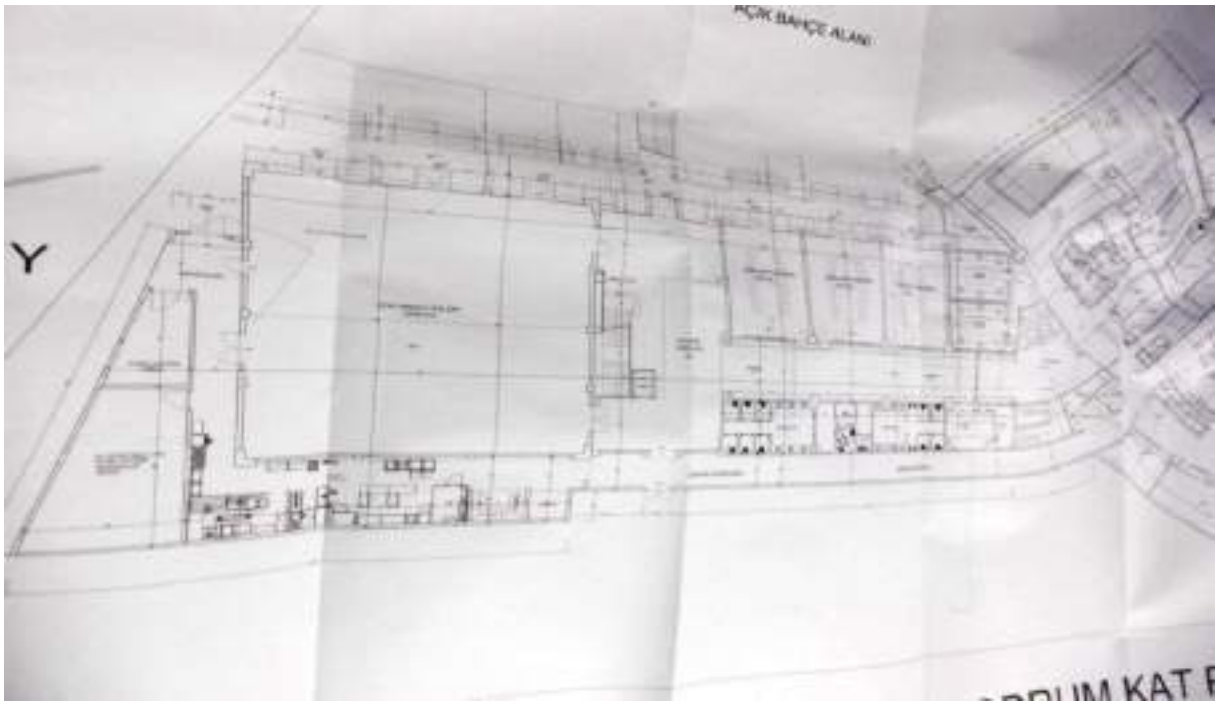
BELEDİYE ONAYI

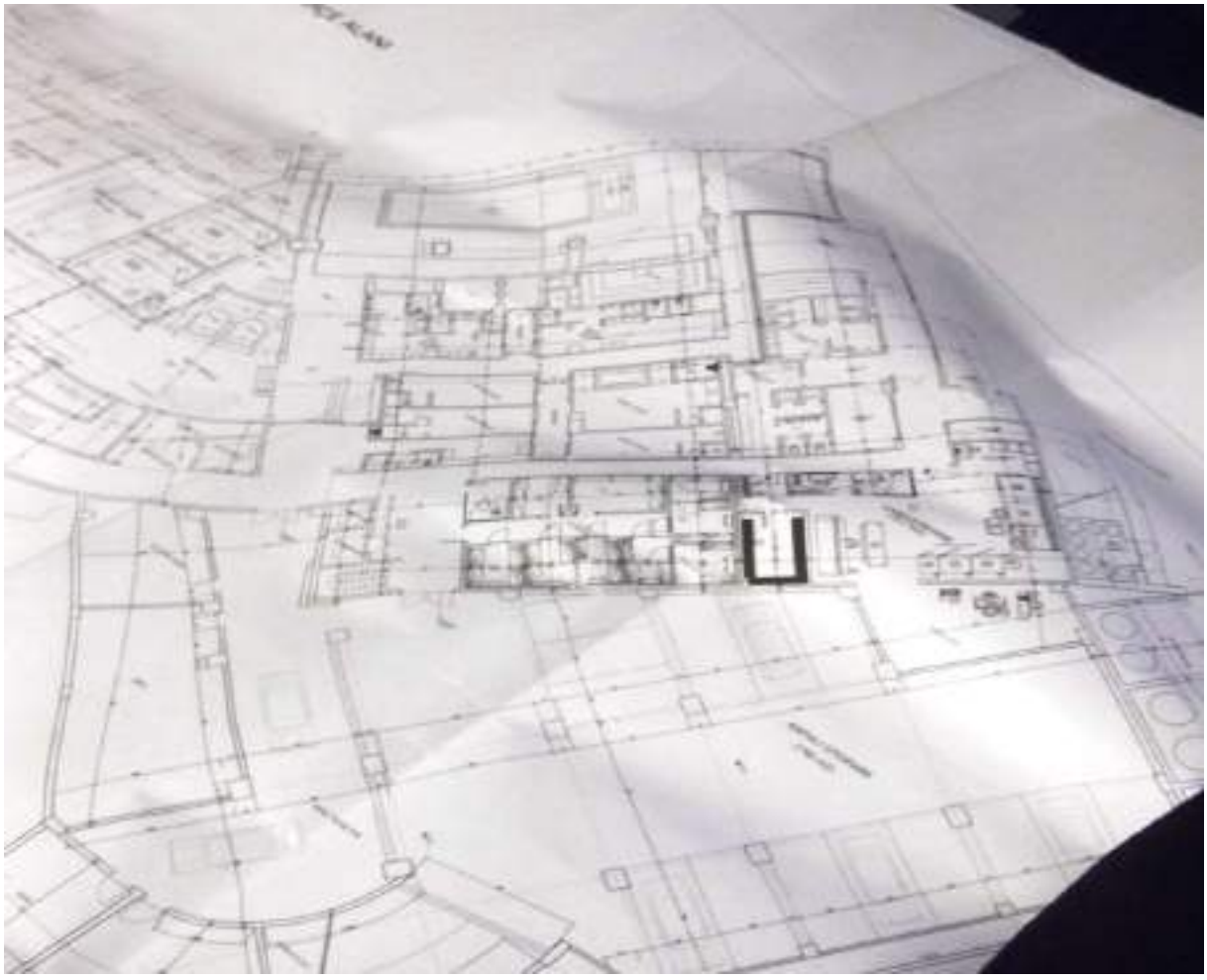
Bahçeli Mimari Proje - Son

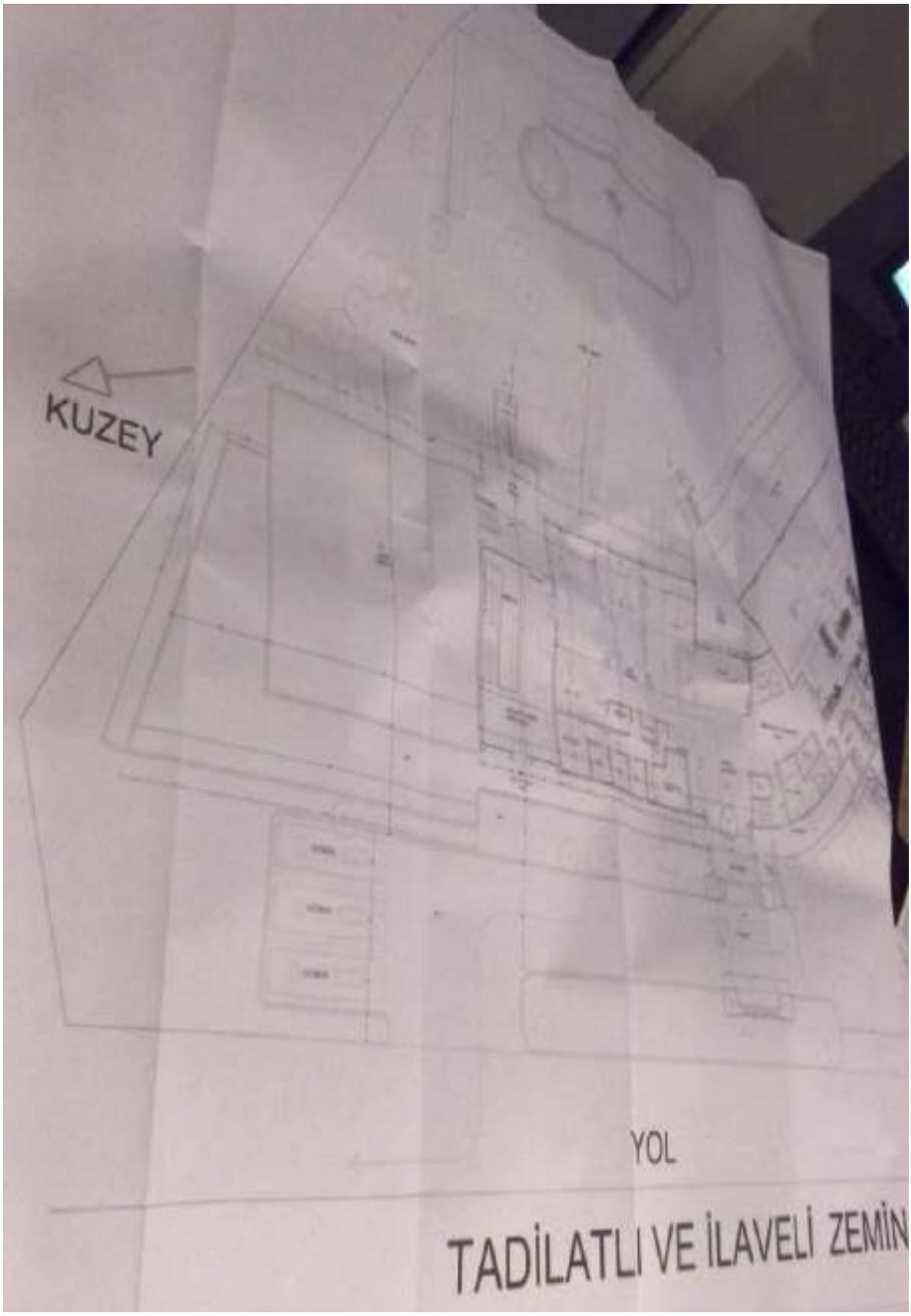
BU PROJE MÜELLİFİNİN OLURU OLMADAN YAYINLANAMAZ - ÇOĞALTILAMAZ KULLANILAMAZ
(ALL RIGHTS OF THIS PROJECT IS RESERVED)

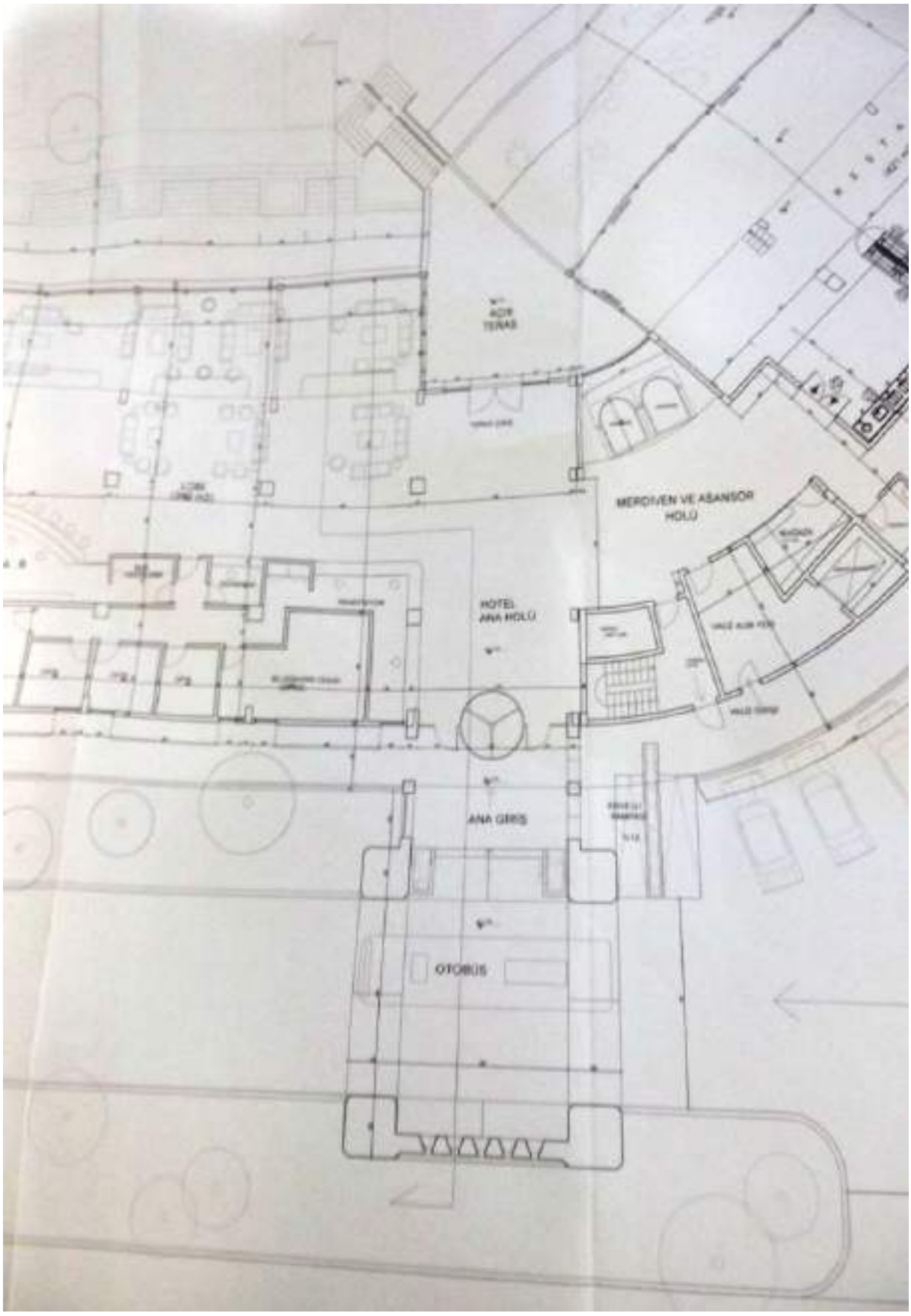

MEVCUT BODRUM KAT PLANI


TADİLATLI VE İLAVELİ BODRUM KAT PLANI


AÇIK BAHÇE ALANI
Y

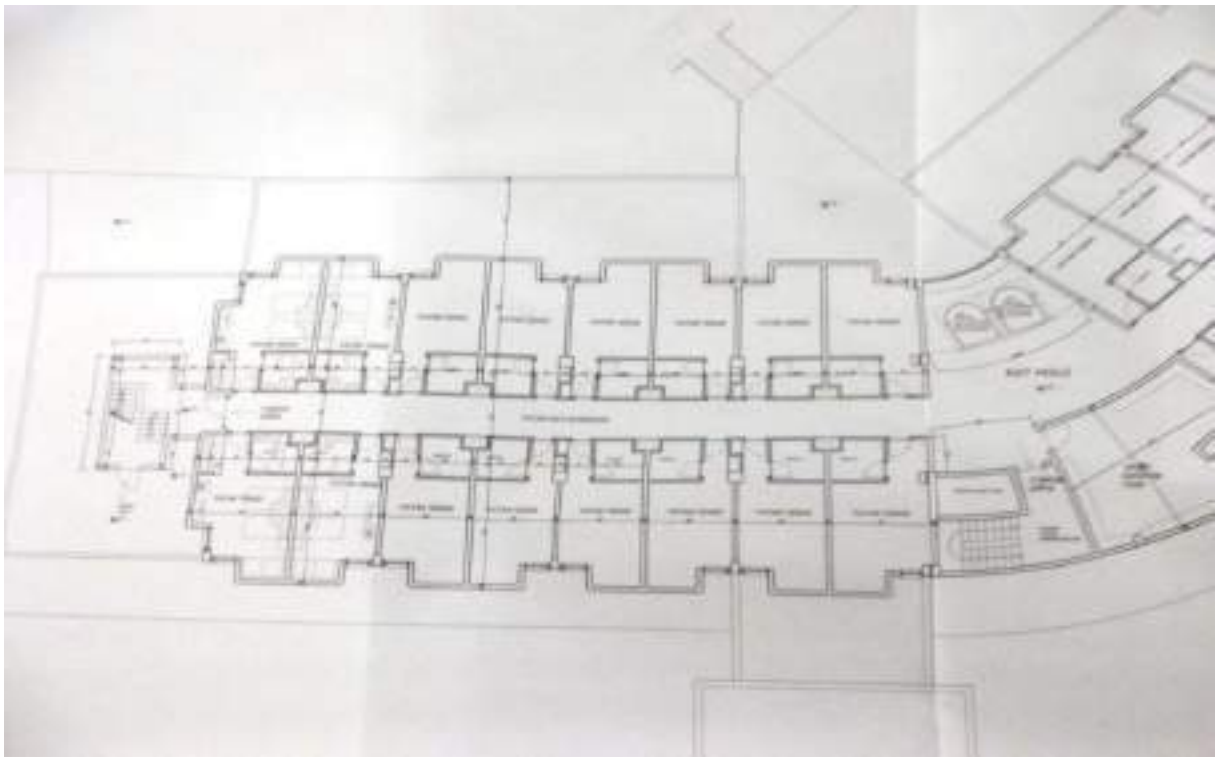


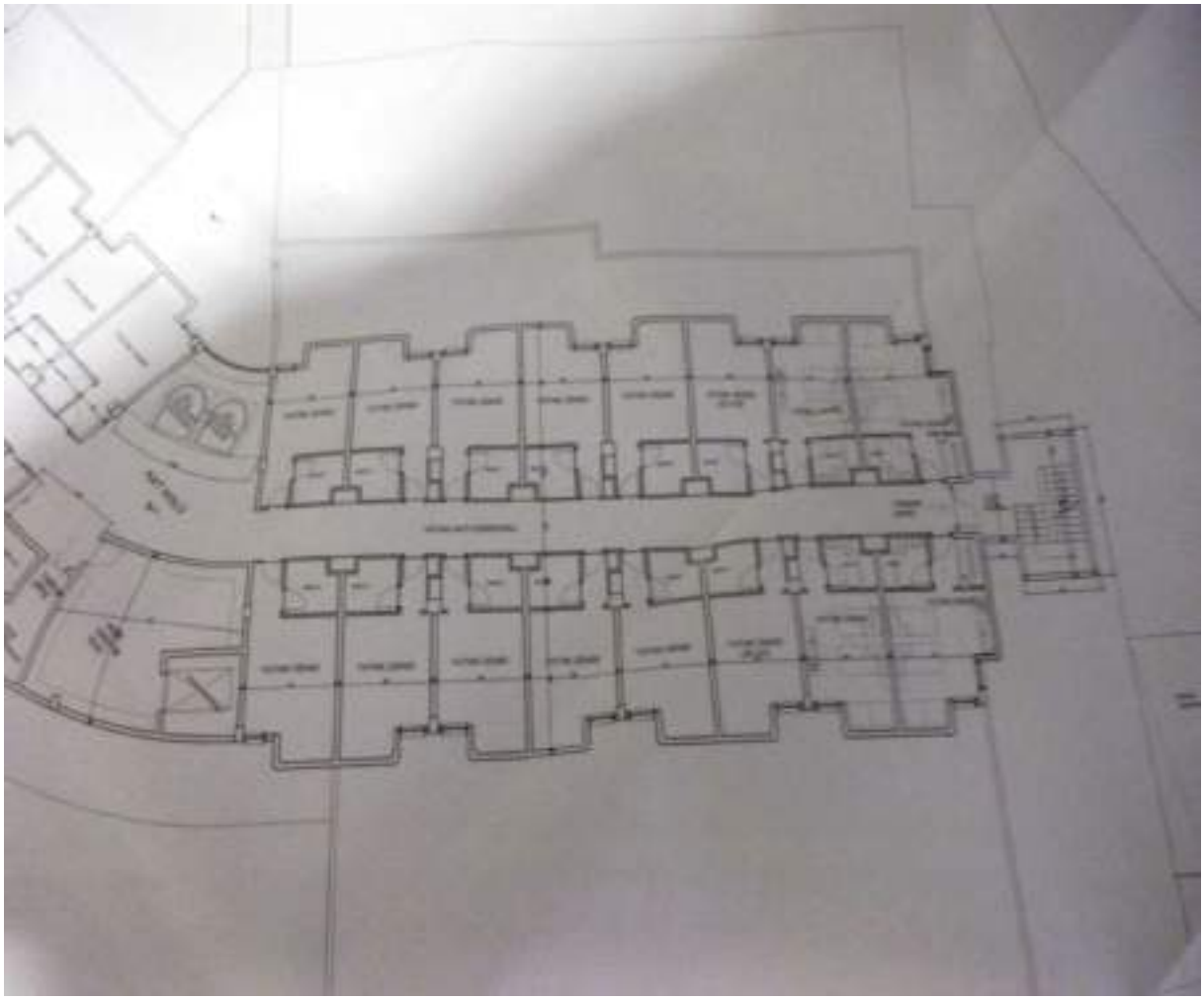

KUZEY
YOL
TADİLATLI VE İLAVELİ ZEMİN

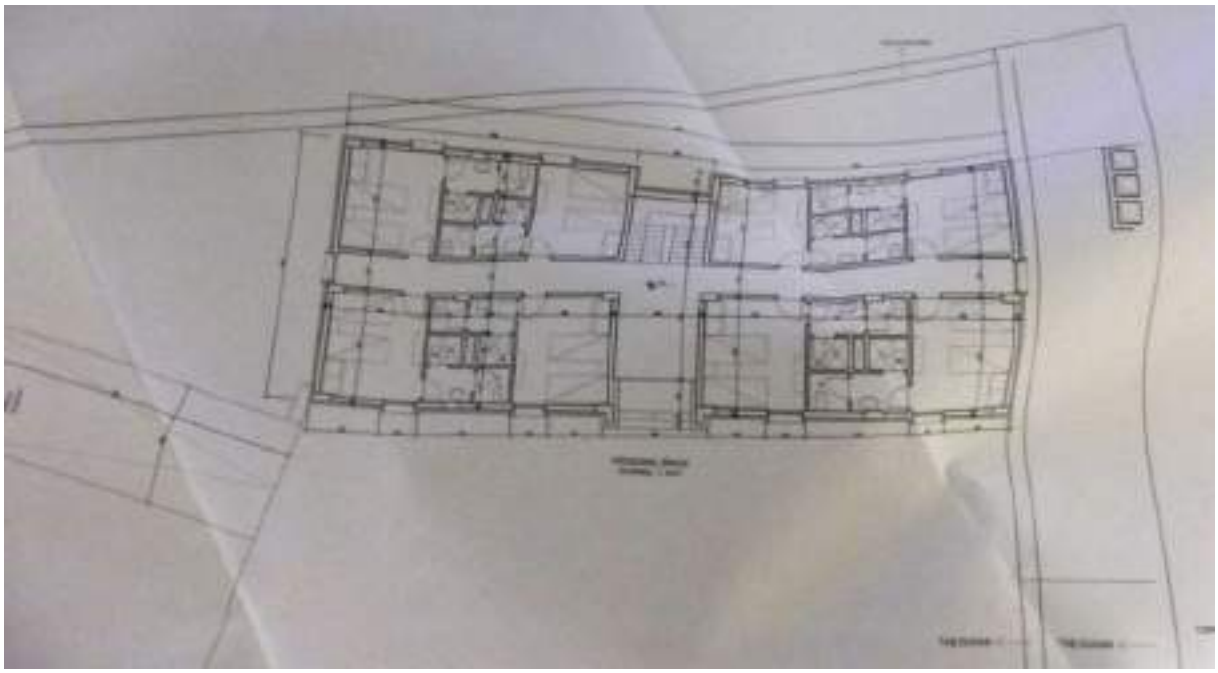

MERDİVEN VE ASANSÖR HOLÜ
HOTEL ANA HOLÜ
ANA GİRİŞ
OTOBÜS




RMAL 1. KAT PLANI

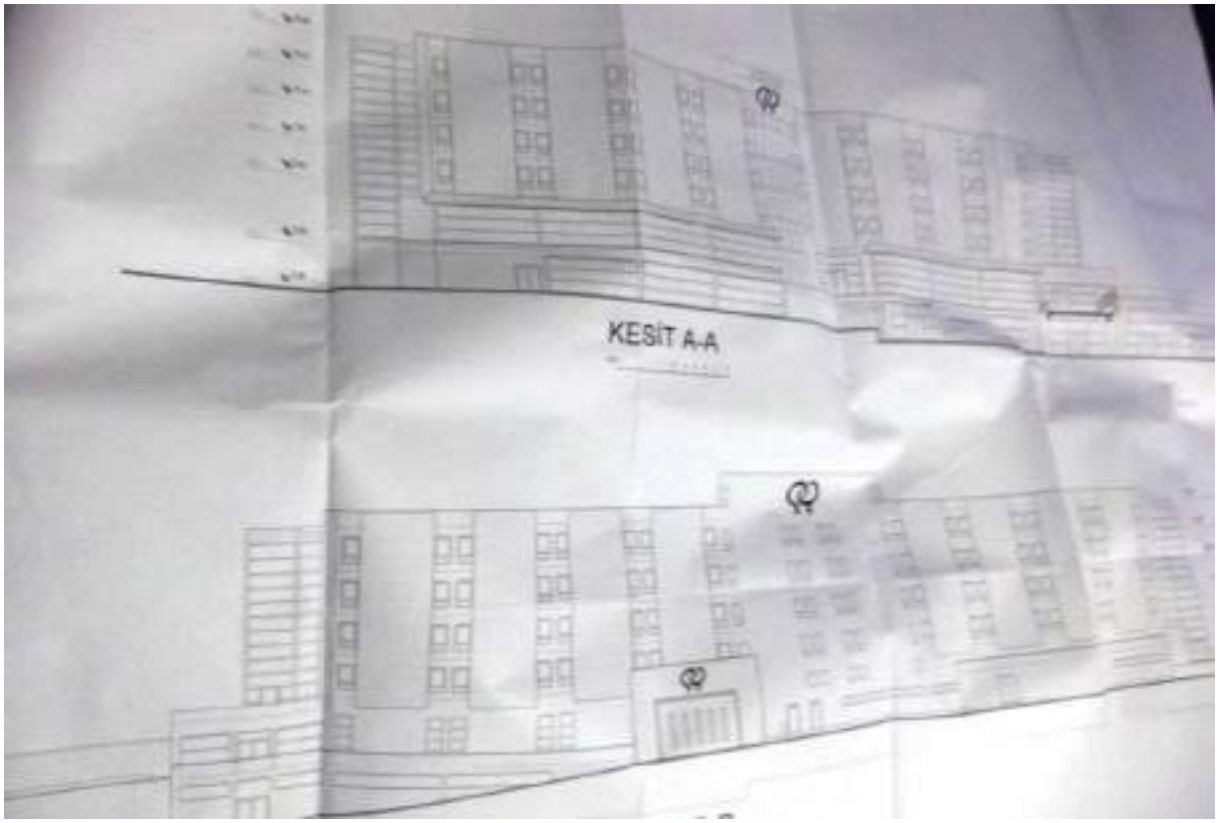




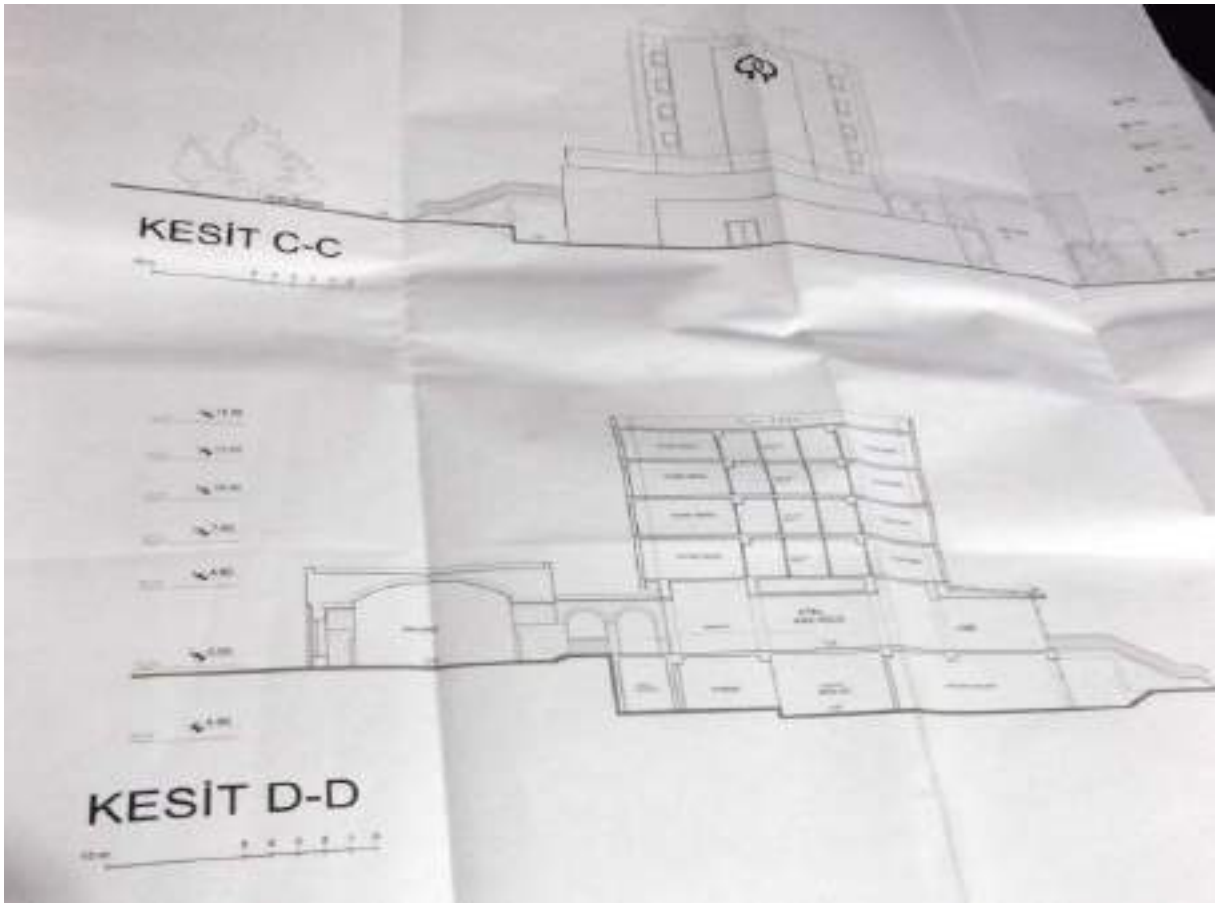


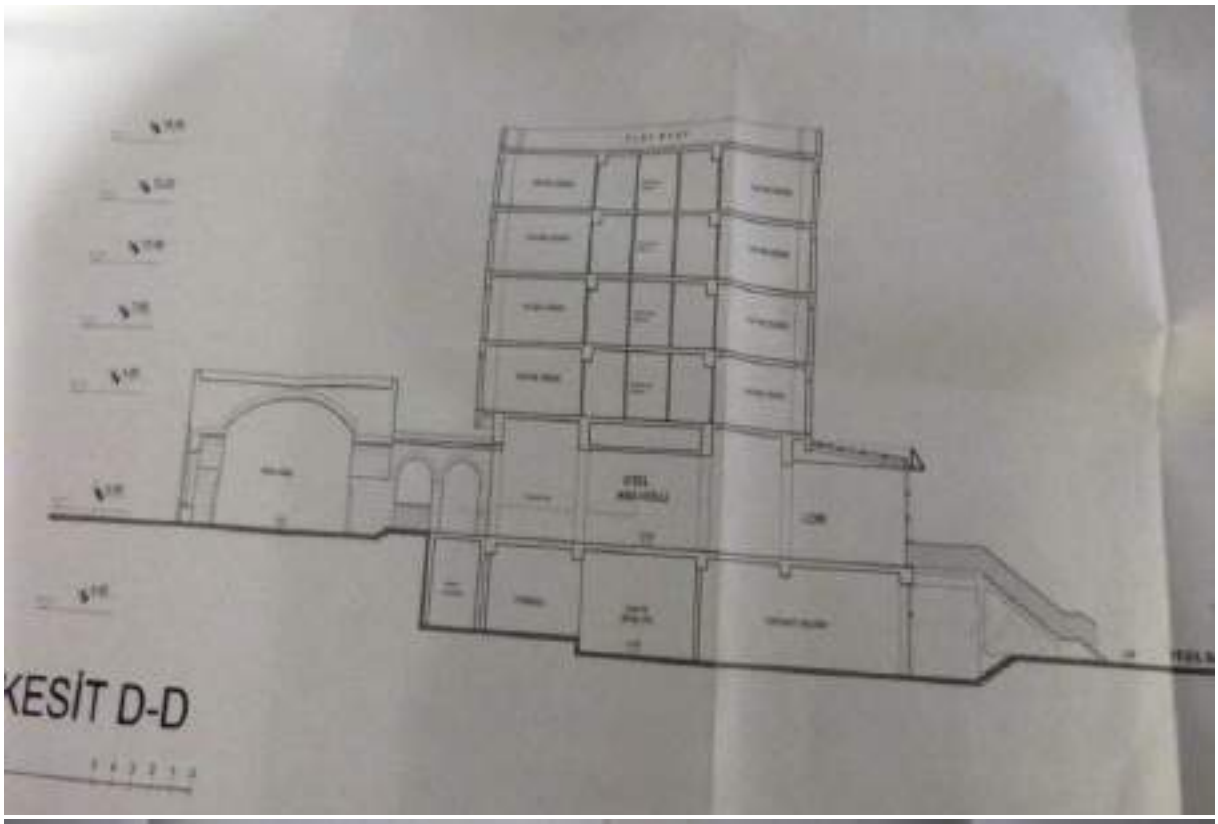

ÇATI KAT PLANI

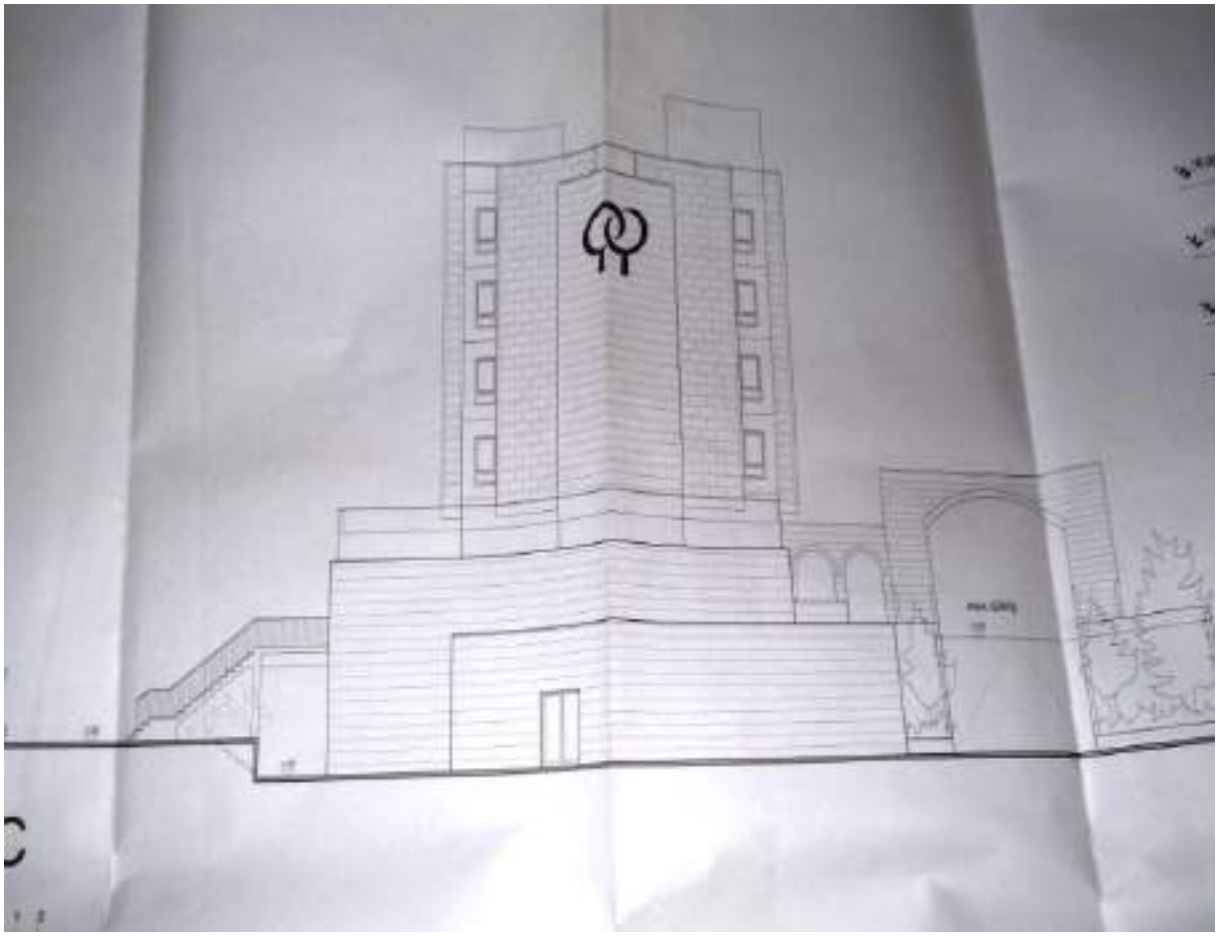

KESİTLERİN YERİ


KESİT A-A

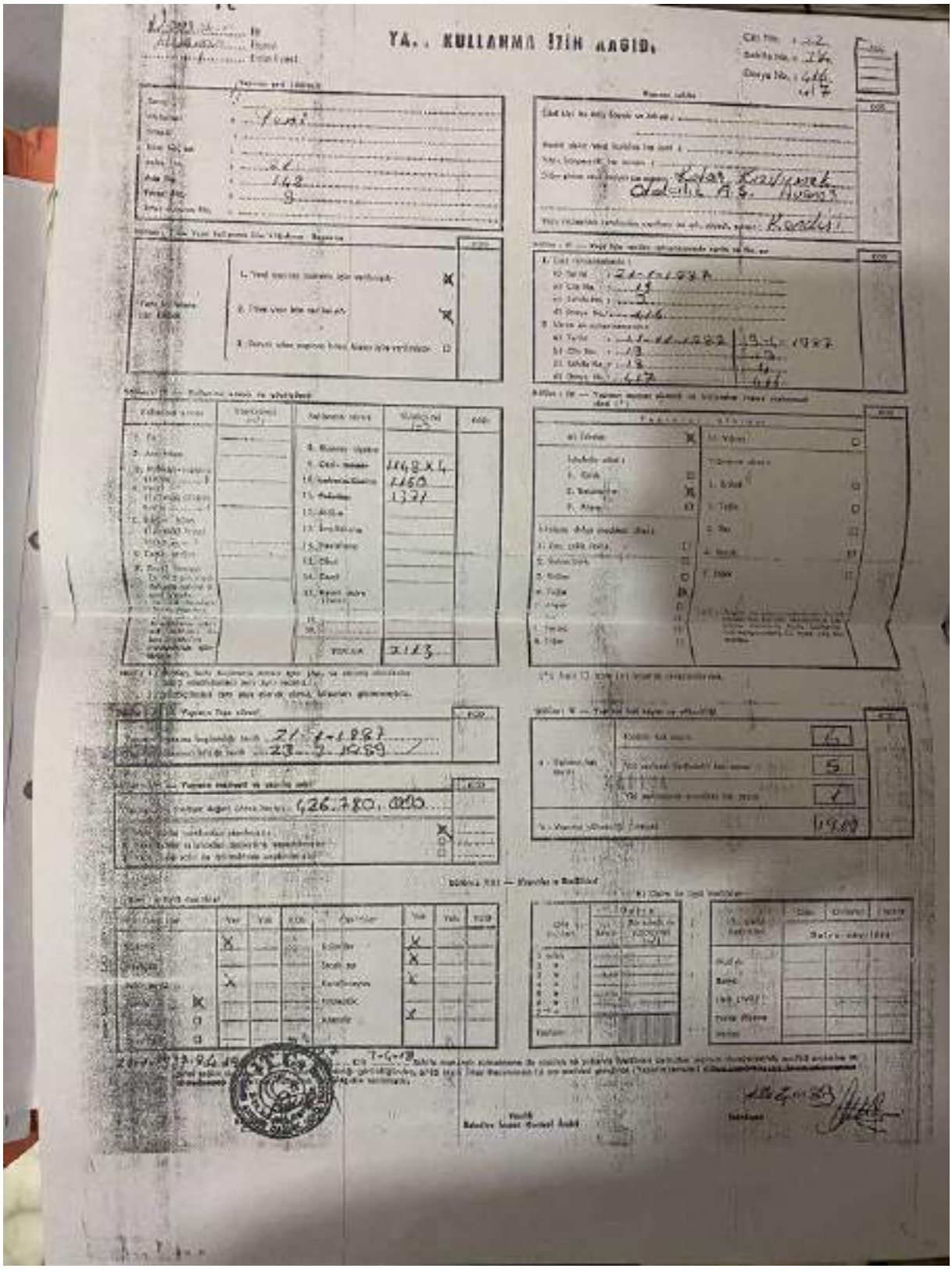

KESİT A-A
KESİT B-B

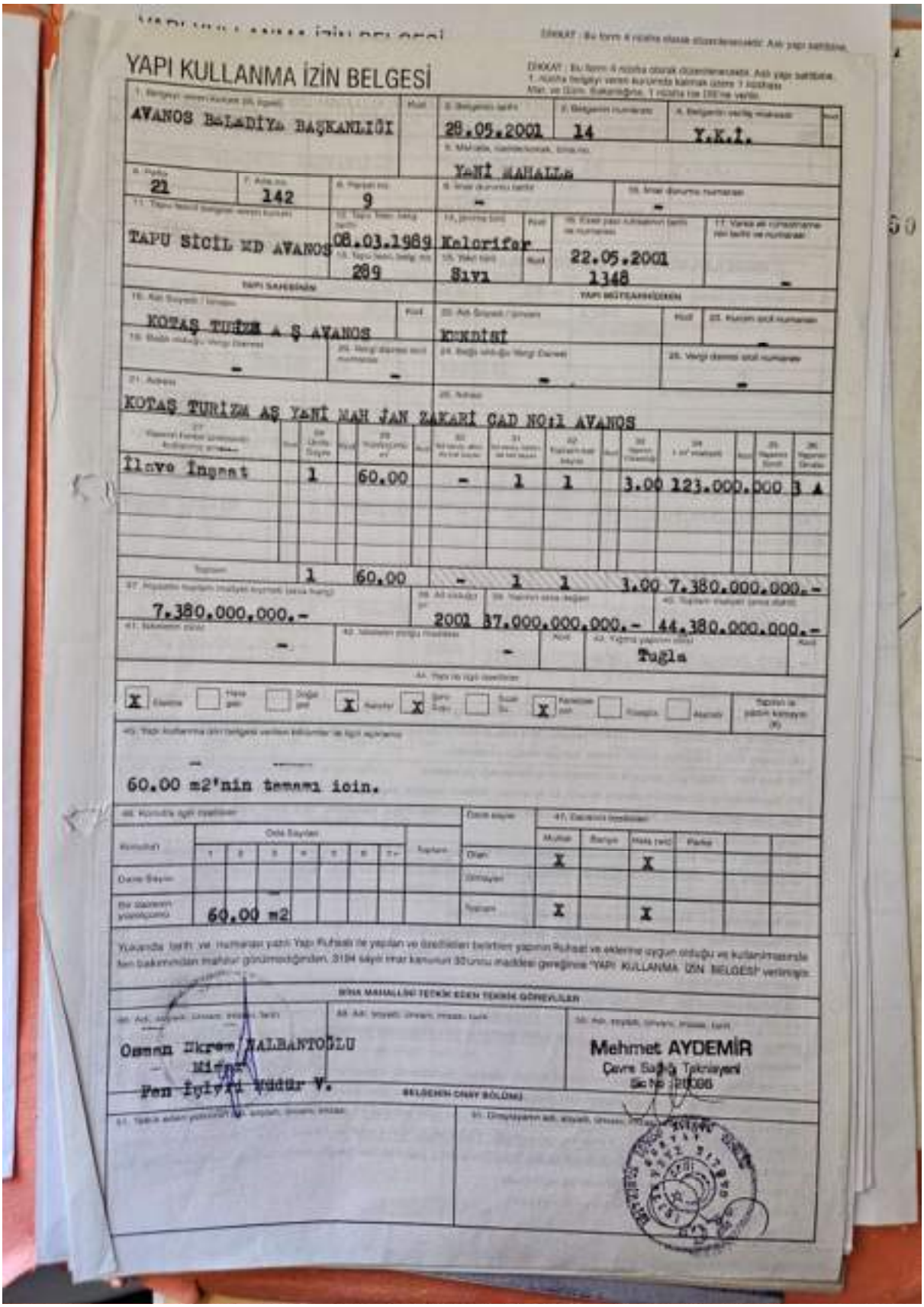

KESİT C-C
KESİT D-D


KESİT D-D



RUHSATLAR





YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

AVANOS BELEDİYE BAŞKANLIĞI | 28.05.2001 | 14 | Y.K.İ.

YENİ MAHALLE

21 | 142 | 9 | - | -

TAPU SİCİL MD AVANOS | 08.03.1989 | 289 | Kalorifer | Sıvı | 22.05.2001 | 1348

KOTAŞ TURİZM A.Ş AVANOS | KUKDİST

KOTAŞ TURİZM AŞ YENİ MAH JAN ZAKARİ CAD NO:1 AVANOS

İlave İnşaat	1	60.00	-	1	1	3.00	123.000.000	3	A	
	1	60.00	-	1	1	1.00	7.380.000.000.-			

7.380.000.000.- | 2001 37.000.000.000.- | 44.380.000.000.-

Tuğla

60.00 m2'nin tamamı için.

	Oda Sayıları							Toplam	Oda sayısı	Mutfak	Banyo	Hela (wc)	Parke		
	1	2	3	4	5	6	7+								
Daire Sayısı									Diğer	X		X			
Bir dairenin yüzölçümü	60.00 m2								Toplam	X		X			

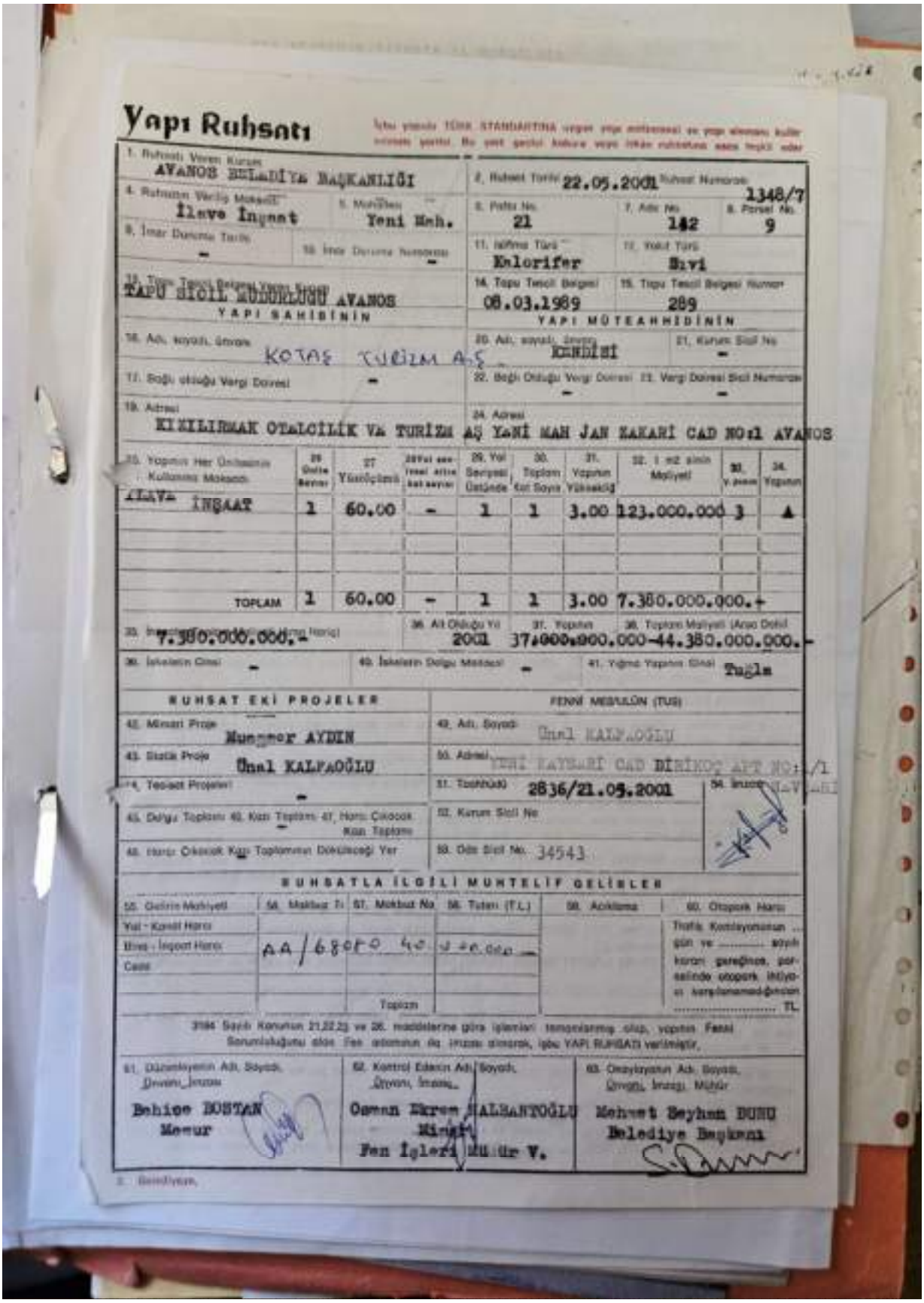
Yukarıda tarih ve numaraları yazılı Yapı Ruhsatı ile yapılan ve özellikleri belirtilen yapının Ruhsat ve eklerine uygun olduğu ve kullanılmasında fen bakımından mahzur görülmediğinden, 3194 sayılı imar kanunun 30'uncu maddesi gereğince "YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ" verilmiştir.

BİNA MAHALLİNİ TETKİK EDEN TEKNİK GÖREVLİLER

Osman Ekrem BALBANTOĞLU
Müdür
Fen İşleri Müdür V.

Mehmet AYDEMİR
Çevre Sağlığı Teknisyeni

BELGENİN ONAY BÖLÜMÜ



Yapı Ruhsatı

İşbu yapının TÜRK STANDARTLARINA uygun yapı malzemesi ve yapı elemanları kullanılması şarttır. Bu şart gerçekleşmeden kullanma veya iskân ruhsatının alınması mümkün değildir

1. Ruhsatı Veren Kurum: AVANOS BELEDİYE BAŞKANLIĞI
2. Ruhsat Tarihi: 22.05.2001 — Ruhsat Numarası: 1348/7
4. Ruhsatın Verildiği Mahalle: İlave İnşaat — 5. Mahallesi: Yeni Mah. — 6. Pafta No: 21 — 7. Ada No: 142 — 8. Parsel No: 9
9. İmar Durumu Tarihi: - — 10. İmar Durumu Numarası: -
11. İnşaatın Türü: Kalorifer — 12. Yakıt Türü: Sıvı
13. Tapu Tescil Belgesini Veren Kurum: TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ AVANOS — 14. Tapu Tescil Belgesi Tarihi: 08.03.1989 — 15. Tapu Tescil Belgesi Numarası: 289

YAPI SAHİBİNİN

16. Adı, soyadı, ünvanı: KOTAŞ TURİZM A.Ş. — 17. Bağlı olduğu Vergi Dairesi: -

YAPI MÜTEAHHİDİNİN

20. Adı, soyadı, ünvanı: KENDİSİ — 21. Kurum Sicil No: - — 22. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi: - — 23. Vergi Dairesi Sicil Numarası: -

18. Adresi: KIZILIRMAK OTELCİLİK VE TURİZM AŞ YENİ MAH JAN KAHARİ CAD NO:1 AVANOS — 24. Adresi

25. Yapının Her Ünitesinin Kullanma Maksadı	26. Ünite Sayısı	27. Yüzölçümü	28. Yol sevi (resmi arsa kot sayısı)	29. Yol Seviyesi Üstünde Kat Sayısı	30. Toplam Kat Sayısı	31. Yapının Yüksekliği	32. 1 m² sinin Maliyeti	33. Y. payı	34. Yapının
İLAVE İNŞAAT	1	60.00	-	1	1	3.00	123.000.000	3	A
TOPLAM	1	60.00	-	1	1	3.00	7.380.000.000.-		

35. İnşaatın Her Ünitesinin Kullanma Maksadı Hariç: 7.380.000.000.- — 36. Ait Olduğu Yıl: 2001 — 37. Yapının: 37.000.000.000 — 38. Toplam Maliyeti (Arsa Dahil): 44.380.000.000.-

39. İskelenin Cinsi: - — 40. İskelenin Dolgu Maddesi: - — 41. Yığma Yapının Cinsi: Tuğla

RUHSAT EKİ PROJELER

42. Mimari Proje: Nuzgeer AYDIN
43. Statik Proje: Ünal KALFAOĞLU
44. Tesisat Projeleri: -
45. Dolgu Toplamı: - — 46. Kazı Toplamı: - — 47. Hafriyat Çıkacak Kazı Toplamı: -
48. Hafriyat Çıkacak Kazı Toplamının Dökülecegi Yer: -

FENNİ MESUL(ÜN (TUS)

49. Adı, Soyadı: Ünal KALFAOĞLU
50. Adresi: YENİ KAYSARİ CAD BİRİNCİ APT NO:1/1
51. Tasdikli: 2836/21.05.2001
52. Kurum Sicil No:
53. Oda Sicil No: 34543
54. İmzası:

RUHSATLA İLGİLİ MÜNTELİF GELİRLER

55. Gelirin Mahiyeti	56. Makbuz Tarihi	57. Makbuz No	58. Tutarı (T.L.)	59. Açıklama	60. Otopark Harcı
Yol - Kanal Harcı					Trafik Komisyonunun ... gün ve ..... sayılı kararı gereğince, parselinde otopark ihtiyacı karşılanmadığından ..... TL.
Bina - İnşaat Harcı	AA/68040	40	3.xx.000.-		
Cami					
		Toplam			

3194 Sayılı Kanunun 21,22,23 ve 26. maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapının Fenni Sorumluluğunu alan Fen adamının da imzası alınarak, işbu YAPI RUHSATI verilmiştir.

61. Düzenleyenin Adı, Soyadı, Ünvanı, İmzası: Behice BOSTAN, Memur

62. Kontrol Edenin Adı, Soyadı, Ünvanı, İmzası: Osman Ekrem KALSANTOĞLU, Müdür, Fen İşleri Müdür V.

63. Onaylayanın Adı, Soyadı, Ünvanı, İmzası, Mührü: Mehmet Seyhun DUNU, Belediye Başkanı

2. Belediyem

T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI

CS801000476510601

YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No	:	ZS88A24J
Başvuru Numarası	:	4765106
Düzenleme Tarihi	:	29.06.2019

Belgenin Kapsamı	:	Bağımsız Bölüm için verilmiştir.
Belgenin Niteliği	:	TİCARİ
Yapının Adresi	:	İl:NEVŞEHİR, İlçe:AVANOS, Mahalle:YENİ, Cadde/Sokak:KIZILIRMAK CADDE, Dış Kapı No:1, Ada:142, Parsel:9
Arsa Alanı	:	8493,42 m²
Bağımsız Bölüm Alanı	:	3858,02 m²
Bağımsız Bölüm Numarası	:	1

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

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

İMARDURUMU

T.C.
AVANOS BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Fen İşleri Müdürlüğü

Sayı : E-97333742-000-13974 29.12.2023
Konu : İmar Bilgisi Hk.

Sayın DORAK HOLDİNG A.Ş. VEKİLİ ZAFER TÜRKASLAN
İstanbul

İlgi : Dorak Turizm ve Gayrımenkul Yatırımları Holding Aş Vekili Zafer TÜRKARSLAN'a ait 6.12.2023 tarihli dilekçe.

İlgi dilekçe ile, dilekçede ada ve parsel numaraları belirtilen taşınmazların şimar durumu bilgisinin talep edildiği anlaşılmaktadır. Bahse konu taşınmazların imar durumu bilgileri aşağıda belirtildiği üzeredir:

Nevşehir ili, Avanos ilçesi, Yeni Mahallede bulunan, tapunun 1468 ada, 14 parselde kayıtlı taşınmazın bir kısmı taşkın alan sınırında bir kısmı ise 1. Derece Doğal Sit Alanında kalmaktadır. Avanos 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ve Avanos 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında parselin bulunduğu imar adasının yapılaşma koşulları Ayrık Nizam Emsal:0.60 olup, konut kullanımlıdır.

Nevşehir ili, Avanos ilçesi, Yeni Mahallede bulunan, tapunun 21 ada, 5, 6, 7, 8, 9 parsellerde kayıtlı taşınmazlar, 1. Derece Doğal Sit Alanında yapı yasaklı bölgede kalmaktadır. 7 numaralı parselin bir kısmı Kızılırmak Taşkın Alan Sınırı içerisinde kalmaktadır.

Nevşehir ili, Avanos ilçesi, Bahçelievler Mahallesinde bulunan, tapunun 25 ada, 5 parselde kayıtlı taşınmaz, imar uygulaması görmemiş kadastro parselidir. Avanos 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ve Avanos 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında bir kısmı konut alanında, bir kısmı yolda, bir kısmı parkta kalmaktadır. Bahse konu parselin bulunduğu imar adasının yapılaşma koşulları Ayrık Nizam 3 Kat, Emsal 0.90'dır.

Nevşehir ili, Avanos ilçesi, Bahçelievler Mahallesinde bulunan, tapunun 86 ada, 209 parselde kayıtlı taşınmaz, Avanos 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ve Avanos 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında, Emsal: 1.00 Hmax: 14.5 m. yapılaşma koşulları ile planlı olup, turizm tesis alanı kullanımlıdır.

Nevşehir ili, Avanos ilçesi, Yeni Mahallede bulunan, tapunun 142 ada, 9 ve 34 parsellerde kayıtlı taşınmazlar 1. Derece Doğal Sit Alanında yapı yasaklı bölgede kalmaktadır.

Nevşehir ili, Avanos ilçesi, Yeni Mahallede bulunan, tapunun 136 ada, 1 parselde kayıtlı taşınmaz, 1. Derece Doğal Sit Alanında yapı yasaklı bölgede kalmaktadır.

Nevşehir ili, Avanos ilçesi, Yeni Mahallede bulunan, tapunun 134 ada, 41 parselde kayıtlı taşınmaz,

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: cS33Hg-gMcFbL-BAFRd8-1JQmZM-OuRKbYng Doğrulama Linki: https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys

Orta Mah. Vatan Cad. No:2 Avanos / Nevşehir
Telefon No: (384)511 40 64 Faks No: (384)511 40 65
e-Posta: fenisleri@avanos.bel.tr İnternet Adresi: http://www.avanos.bel.tr
Kep Adresi: avanosbelediyesi@hs01.kep.tr

Bilgi için: Esen BERBER
Şehir Plancısı
Telefon No:

1. Derece Doğal Sit Alanında yapı yasaklı bölgede kalmaktadır.

Nevşehir ili, Avanos ilçesi, Bahçelievler Mahallesinde bulunan, tapunun 1871 ada, 1 parselde kayıtlı taşınmaz, Avanos 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ve Avanos 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında, Emsal: 1.00 Hmax: 14.5 m. yapılaşma koşulları ile planlı olup, turizm tesis alanı kullanımlıdır.

Nevşehir ili, Avanos ilçesi, Bahçelievler Mahallesinde bulunan, tapunun 1873 ada, 1 parselde kayıtlı taşınmaz, Avanos 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ve Avanos 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında Ayrık Nizam 3 Kat, Taks: 0.35 Kaks: 1.05 yapılaşma koşulları ile planlı olup, konut kullanımlıdır.

Nevşehir ili, Avanos ilçesi, Bahçelievler Mahallesinde bulunan, tapunun 63 ada, 5 parselde kayıtlı taşınmaz, Avanos 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ve Avanos 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında yolda ve park alanında kalmakatdır.

Nevşehir ili, Avanos ilçesi, Bahçelievler Mahallesinde bulunan, tapunun 63 ada, 6 parselde kayıtlı taşınmaz, Avanos 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ve Avanos 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında yolda ve park alanında kalmaktadır.

Nevşehir ili, Avanos ilçesi, Bahçelievler Mahallesinde bulunan, tapunun 63 ada, 1 parsel kayıtlı taşınmaz Avanos 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ve Avanos 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı onama sınırı dışında, plansız alanda kalmaktadır.

Nevşehir ili, Avanos ilçesi, Orta Mahallede bulunan, tapunun 521 ada, 52, 57, 58 parsellerde kayıtlı taşınmazlar kentsel sit alanı içerisinde ve Kızılırmak Taşkın Alan Sınırı içerisinde kalmaktadır. Avanos Çömlekhaneler Mevkii Koruma Amaçlı İmar Planında kalan taşınmazlar imar uygulaması görmemiş kadastro parselleridir.

Nevşehir ili, Avanos ilçesi, Orta Mahallede bulunan, tapunun 569 ada, 1, 2, 3, 6, 7, 10 parsellerde kayıtlı taşınmazlar kentsel sit alanı içerisinde ve Kızılırmak Taşkın Alan Sınırı içerisinde kalmaktadır. Avanos Çömlekhaneler Mevkii Koruma Amaçlı İmar Planında kalan taşınmazlar imar uygulaması görmemiş kadastro parselleridir.

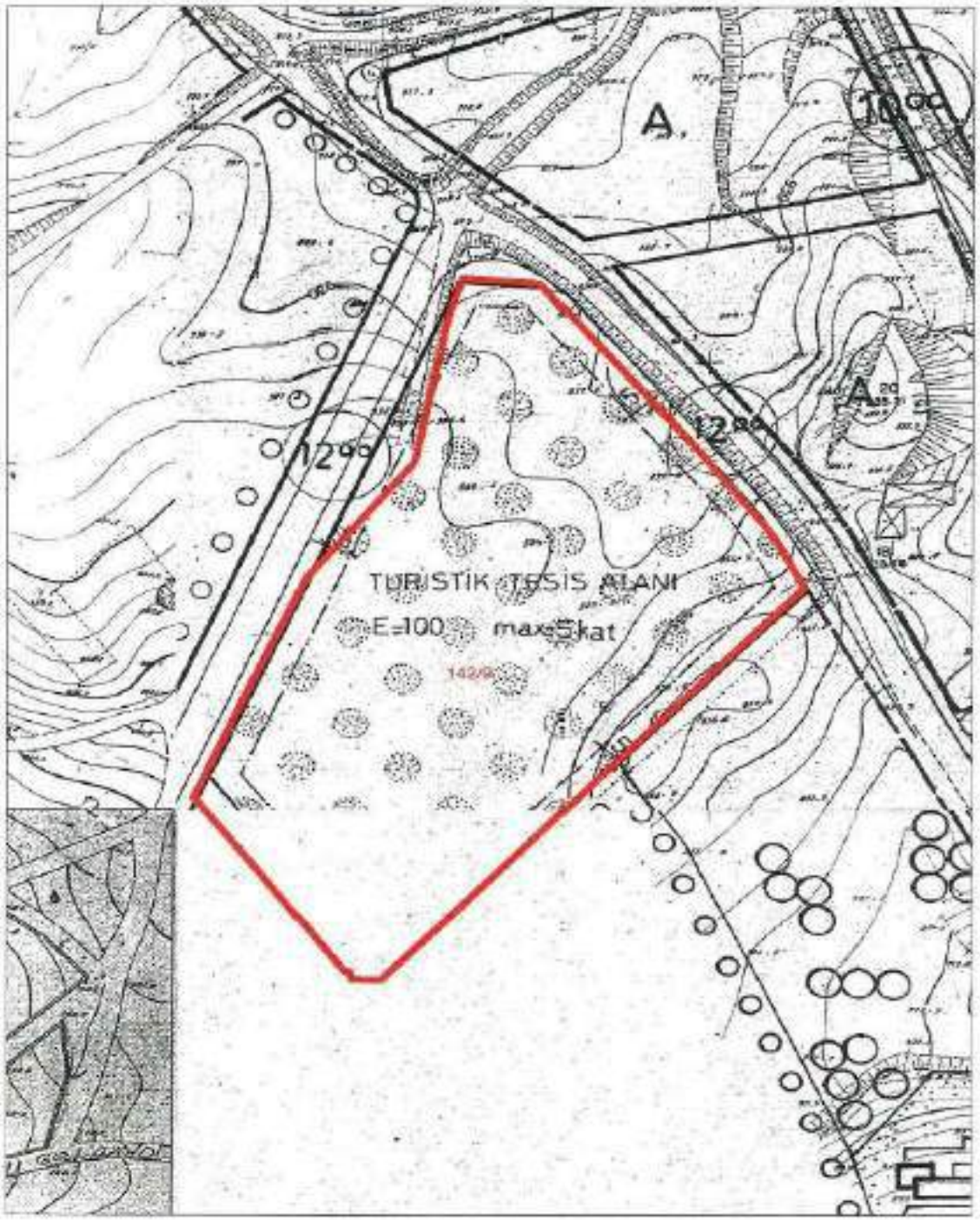
Nevşehir ili, Avanos ilçesi, Alaaddin Mahallesinde bulunan, tapunun 1818 ada, 101 parselde kayıtlı taşınmaz, Avanos 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ve 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında sanayi alanında kalmaktadır.
Kapadokya Alan Komisyonu'nun 17/07/2023 tarih ve 3594 sayılı kararı ile uygun bulunan, 7174 sayılı Kapadokya Alanı Hakkında Kanunun 4. Maddesi uyarınca Bakan tarafından onaylanan 1/25.000 ölçekli Kapadokya Alanı Üst Ölçekli Alan Planı 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 8. Maddesi, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 33. Maddesi ile Kapadokya Alan Planları Yapımı ve Yürürlüğüne İlişkin Usul Ve Esaslar Hakkında Yönetmelik'in 9. Maddesi kapsamında 30 gün süreyle askı çıkarak 13.09.2023 tarihinde kesinleşen Kapadokya Alanı Üst Ölçek Alan Planında bahse konu taşınmaz tercihli kullanım bölgesinde kalmaktadır.

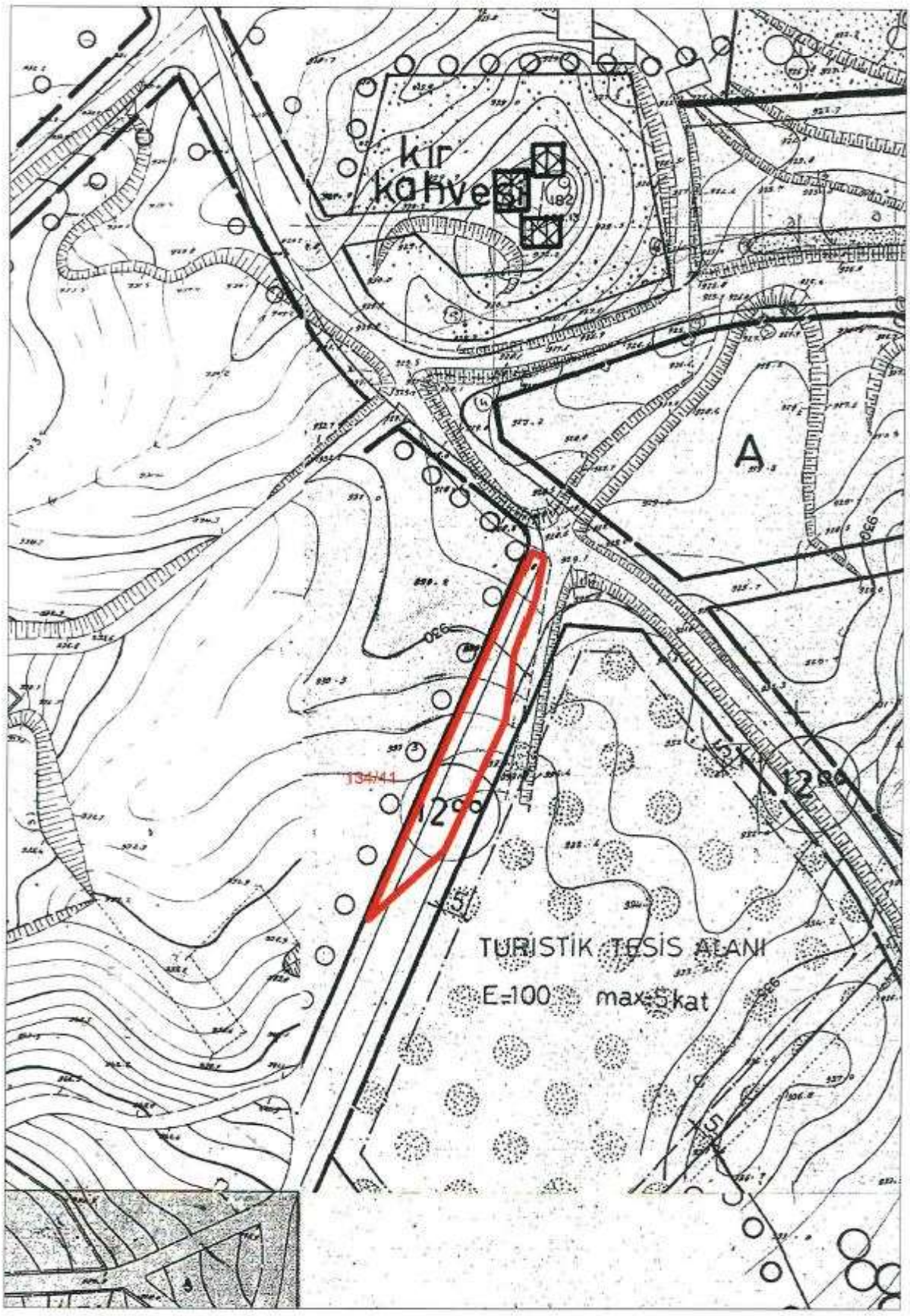
Nevşehir ili, Avanos ilçesi, Yeni Mahallede bulunan, tapunun 926 ada, 76 ve 81 parsellerde kayıtlı taşınmazlar, Kaya Müze Koruma Amaçlı İmar Planında doğal karakteri korunacak alanda kalmaktadır.

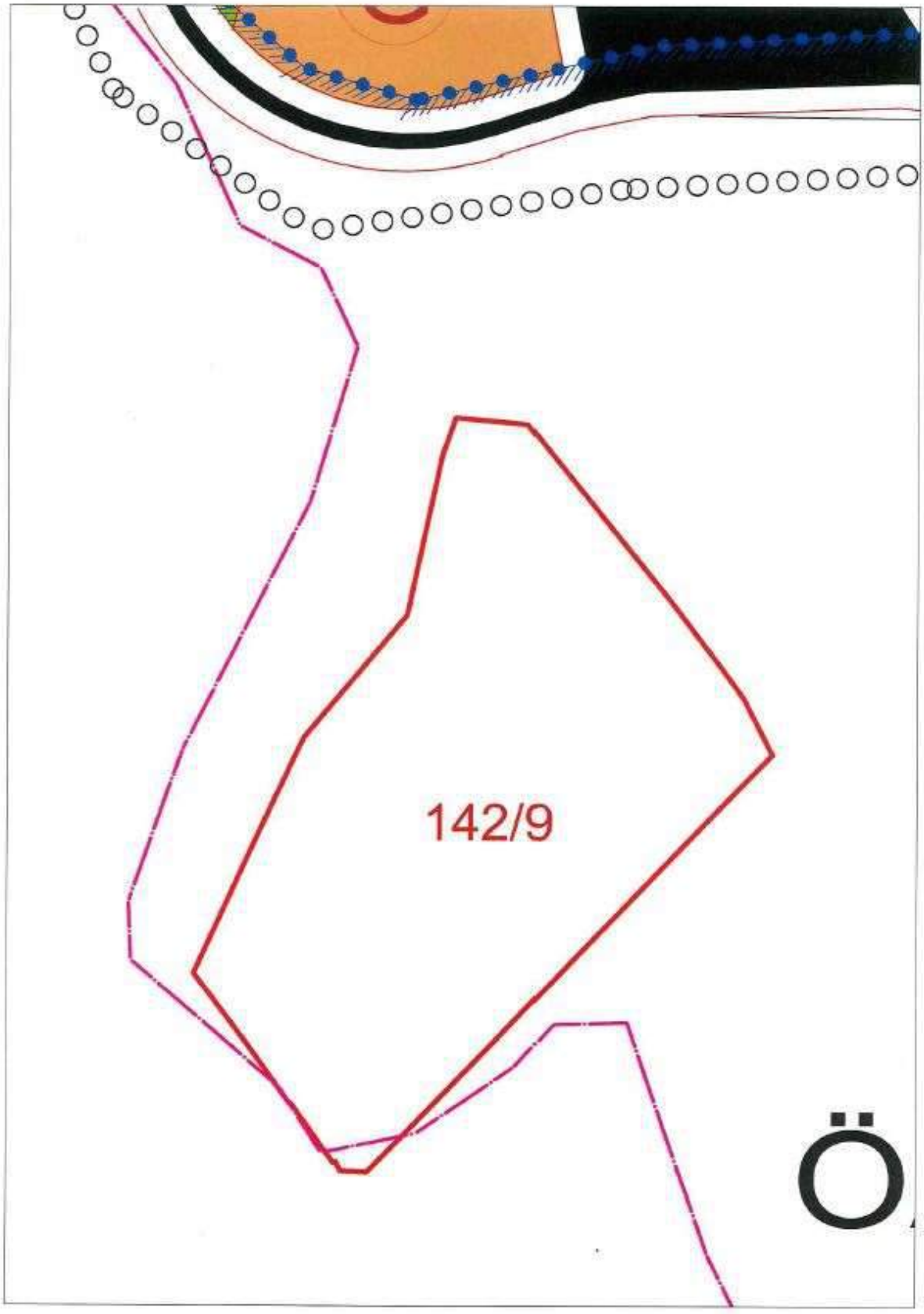
Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: cS33Hg-gMcFbL-BAFRd8-1JQmZM-OuRKbYng Doğrulama Linki: https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys

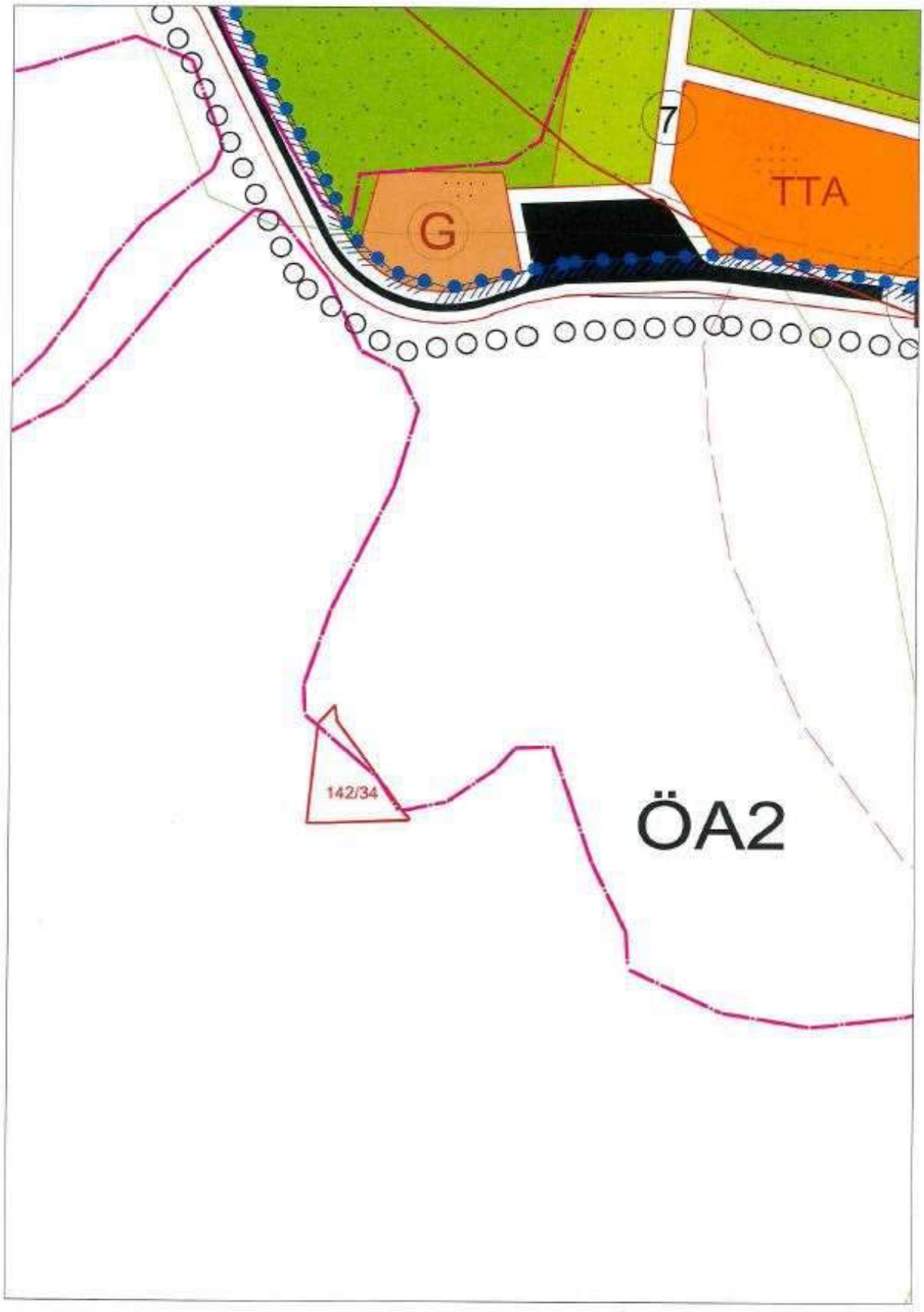
Orta Mah. Vatan Cad. No:2 Avanos / Nevşehir
Telefon No: (384)511 40 64 Faks No: (384)511 40 65
e-Posta: fenisleri@avanos.bel.tr İnternet Adresi: http://www.avanos.bel.tr
Kep Adresi: avanosbelediyesi@hs01.kep.tr

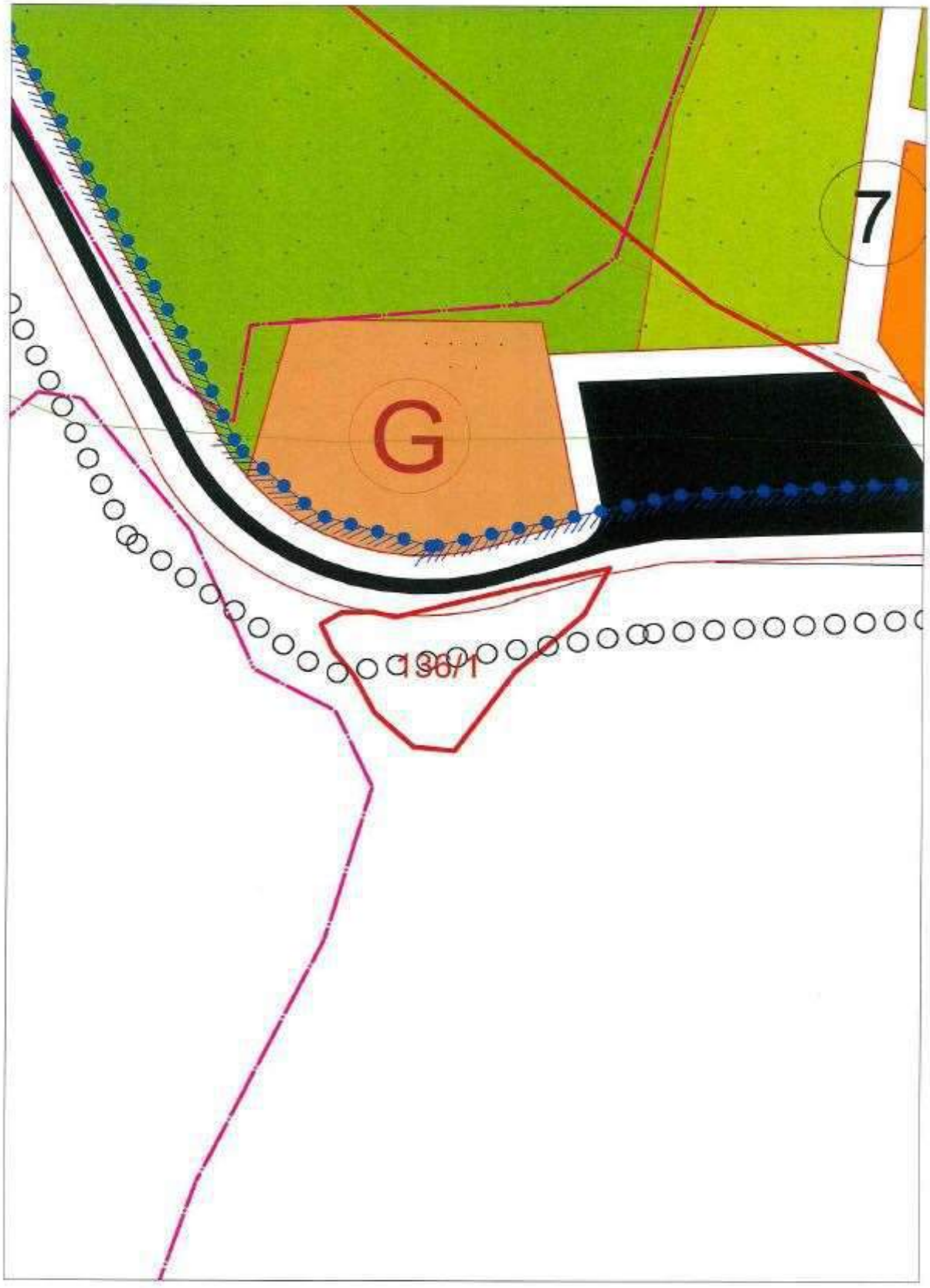
Bilgi için: Esen BERBER
Şehir Plancısı
Telefon No:

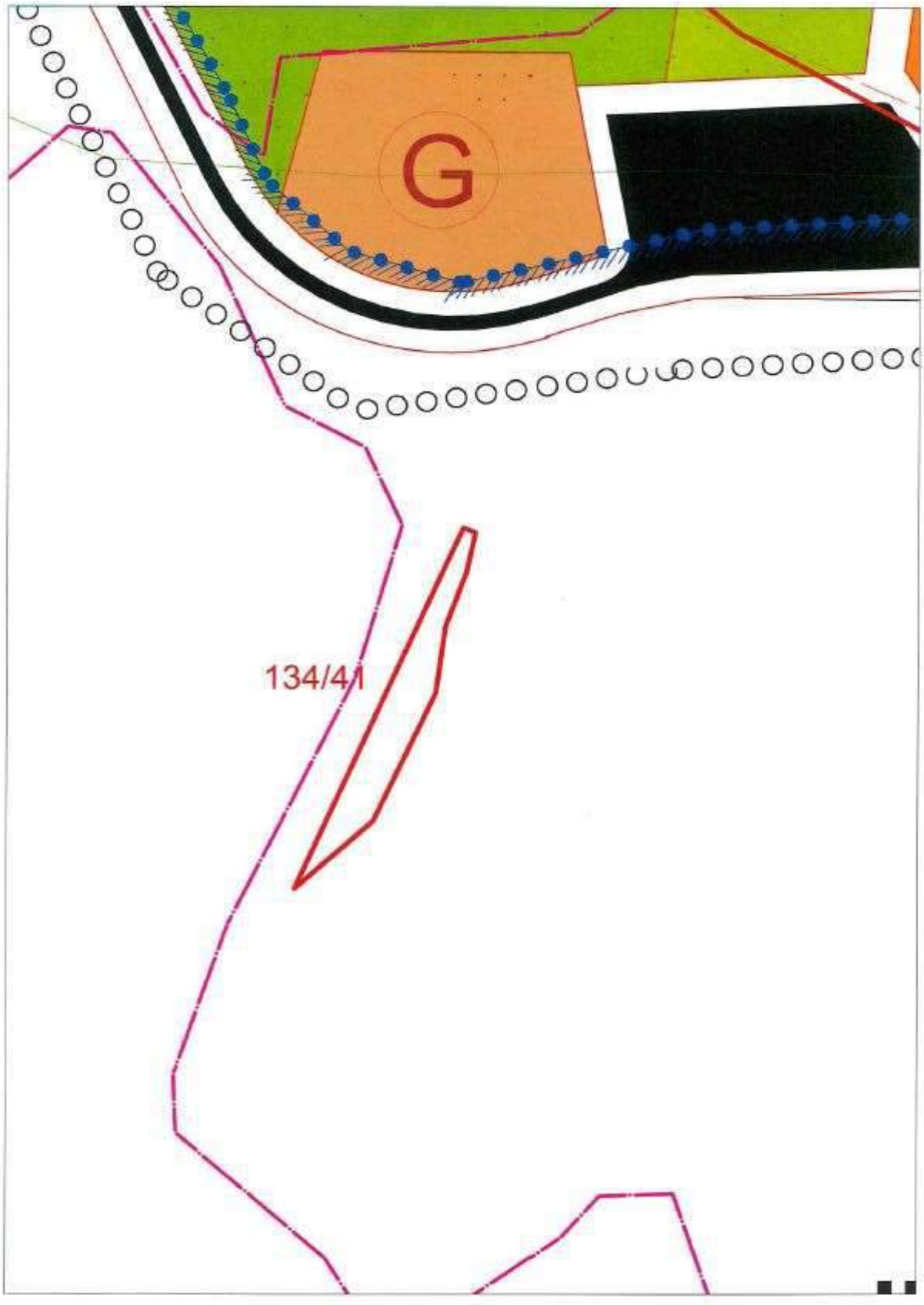

A
A
12.00
12.00
TURİSTİK TESİS ALANI
E=100 max5kat


kır
kahvesi
482
A
TURİSTİK TESİS ALANI
E=100 max 5kat


142/9
Ö

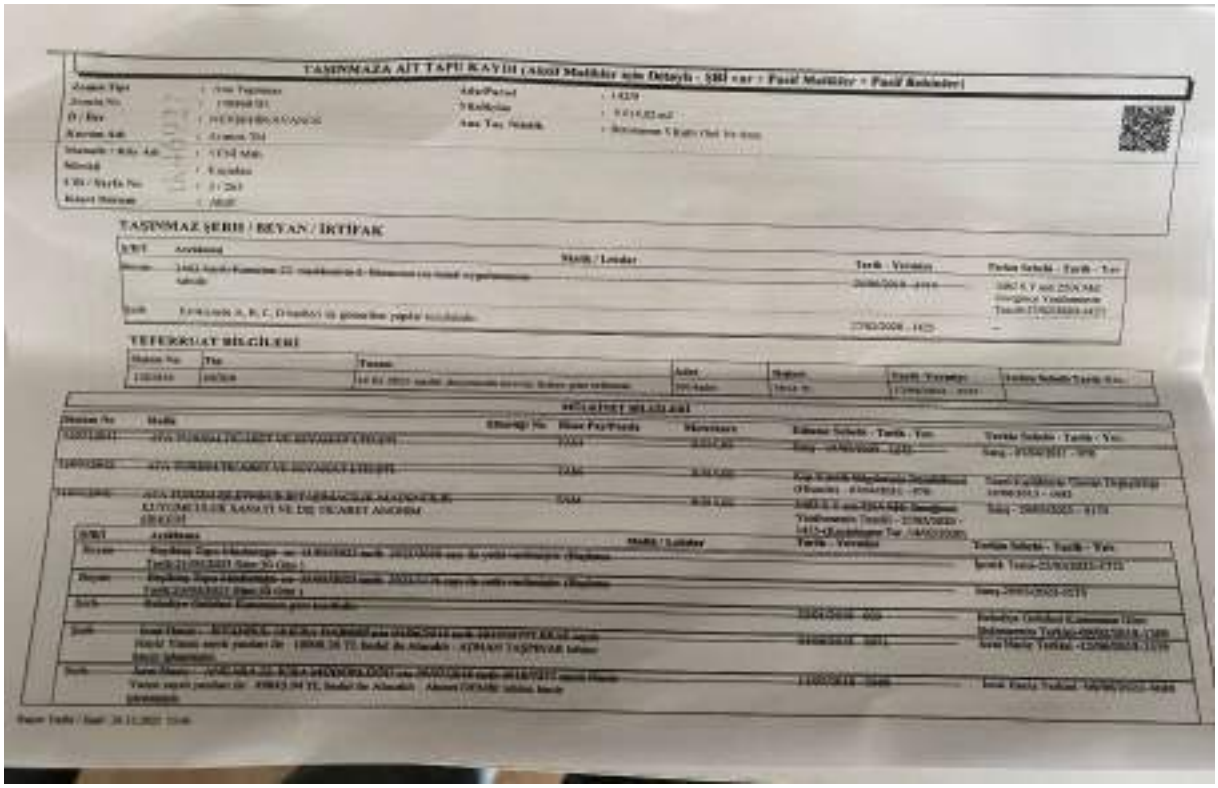

7
TTA
G
142/34
ÖA2


7
G
136/1


G
134/41

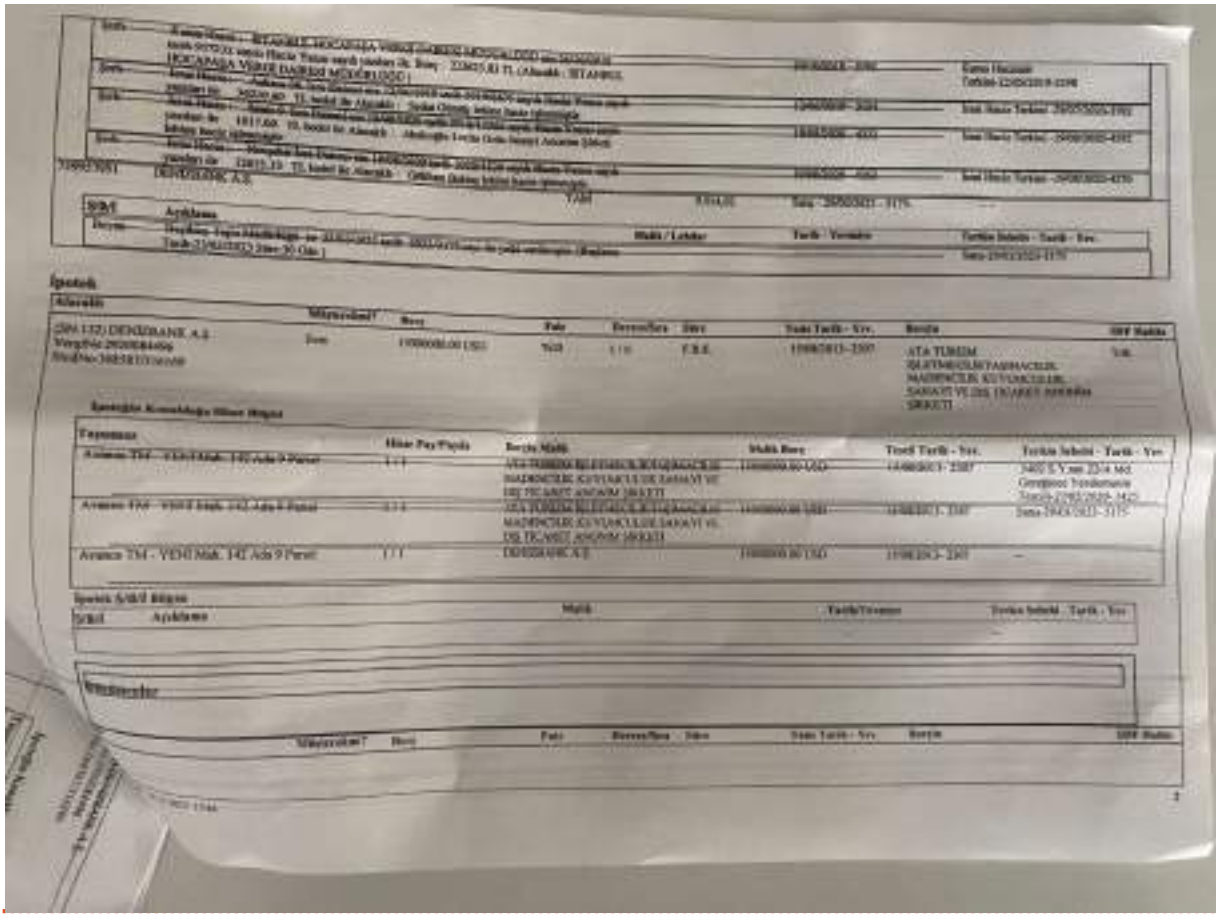
TAPU KAYIT BELGESİ

142/9

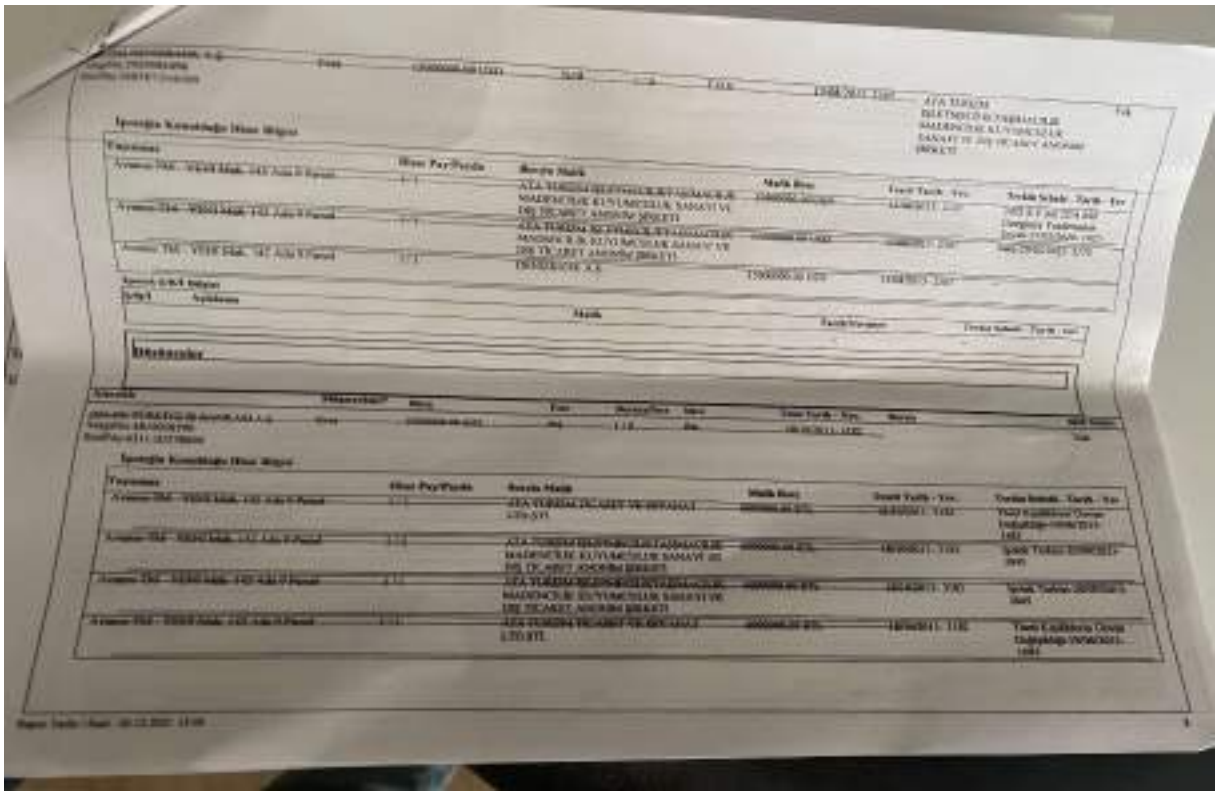

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYIDI (Ayni Hakkın açıklandığı - şerh var - Pasif Hakkın - Pasif Rehinler)

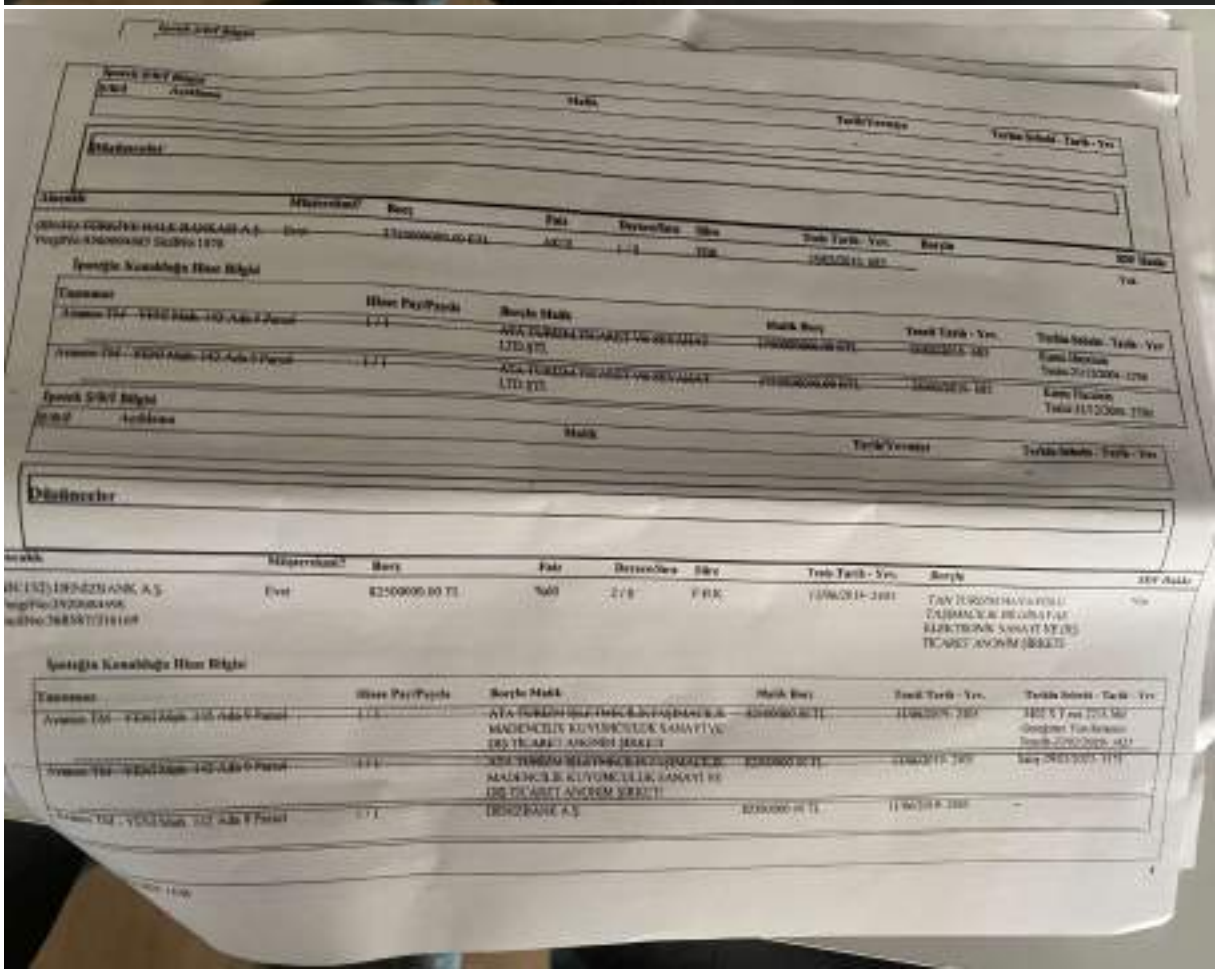
TAŞINMAZ ŞEREH / BEYAN / İRTİFAK

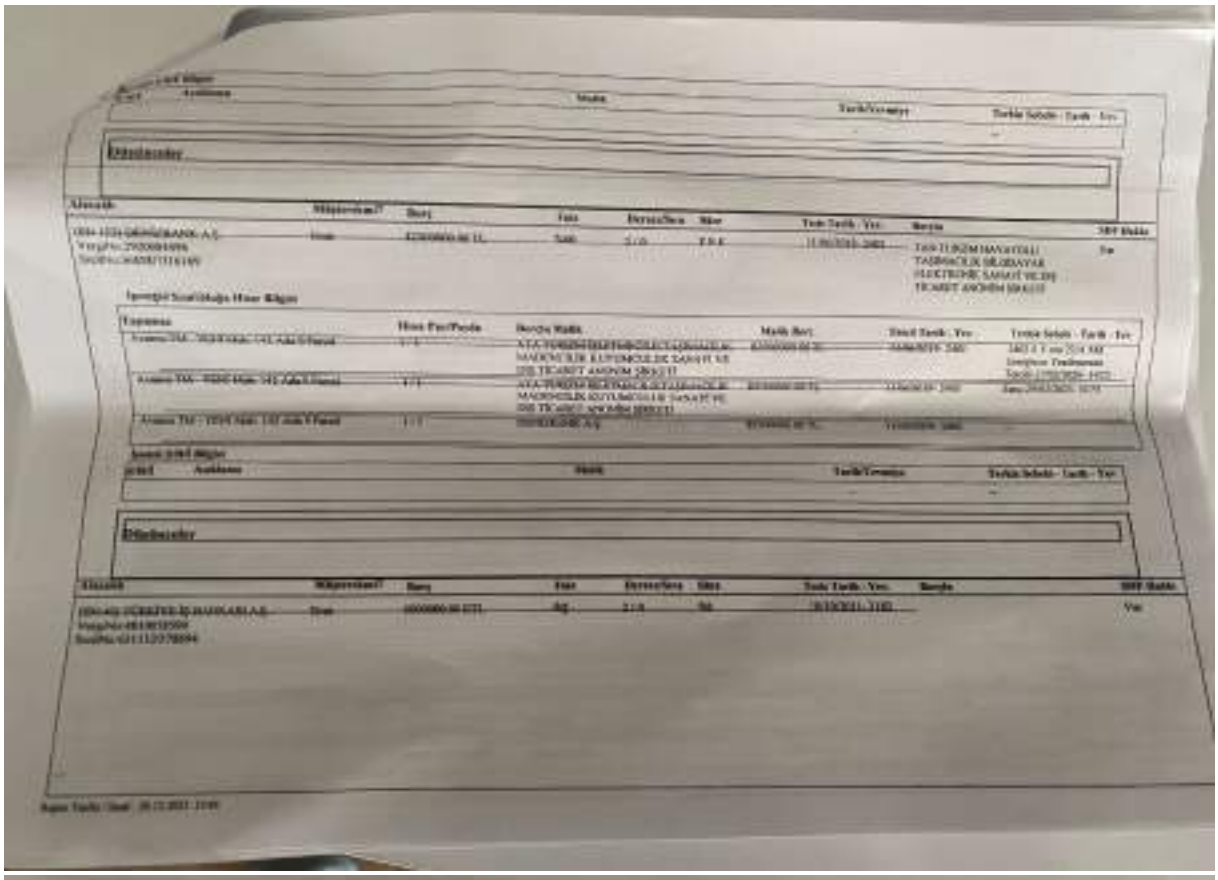
TEFERRUAT BİLGİLERİ

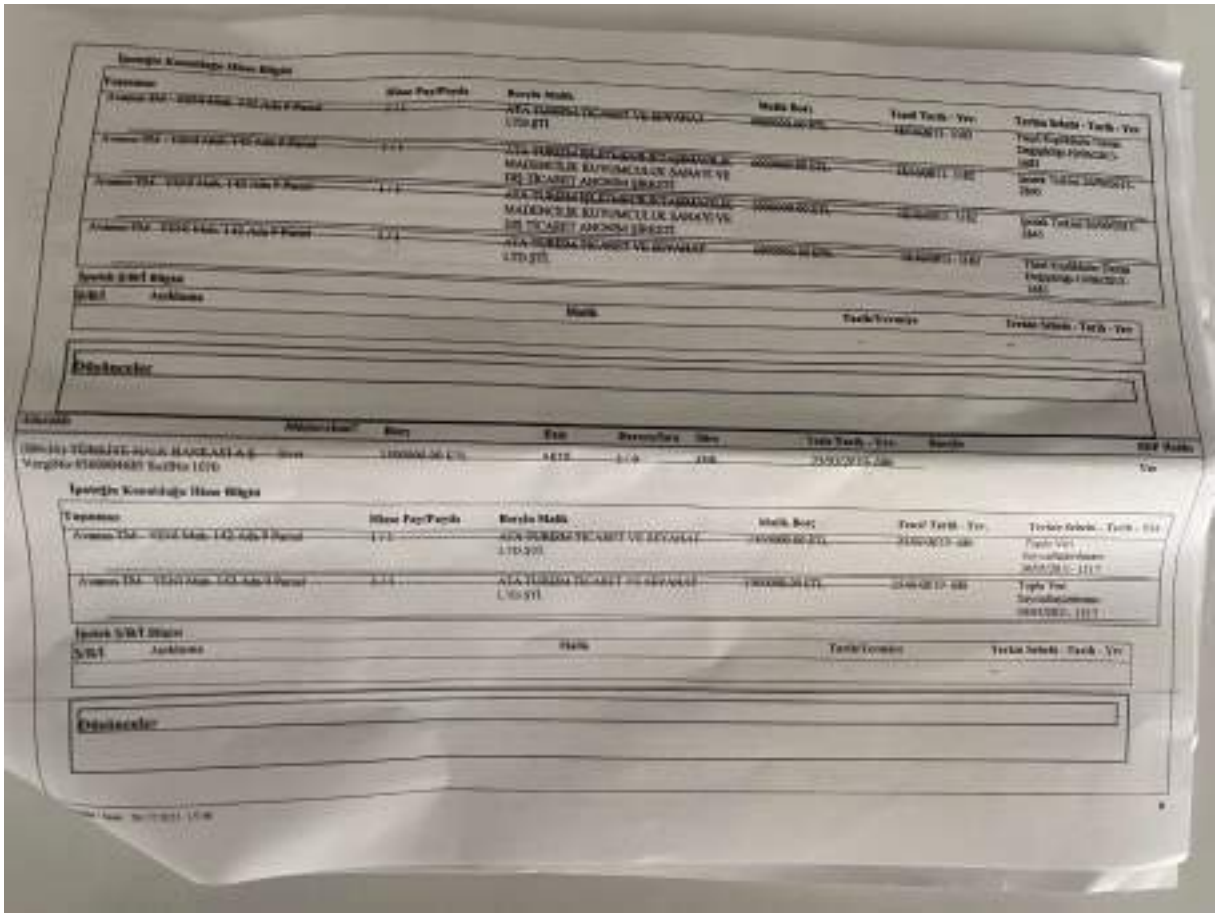

İpotek

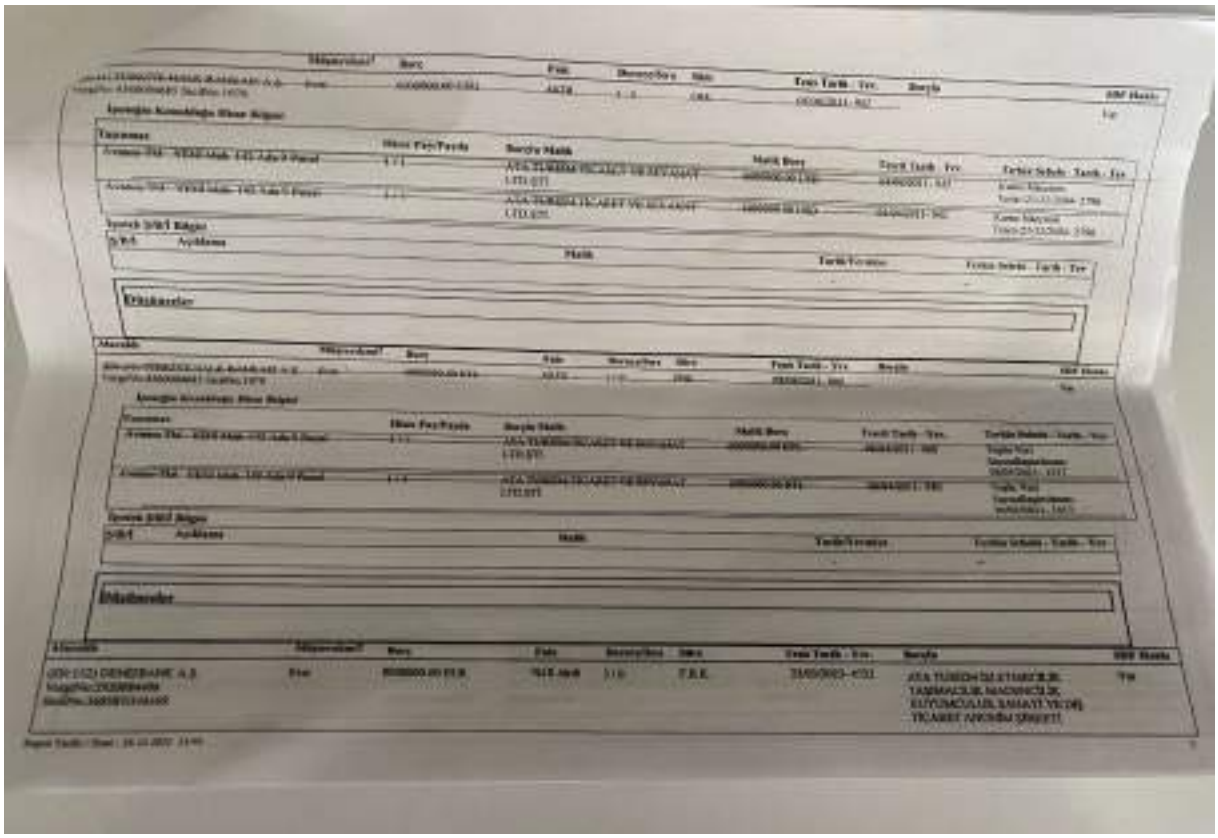
Açıklama

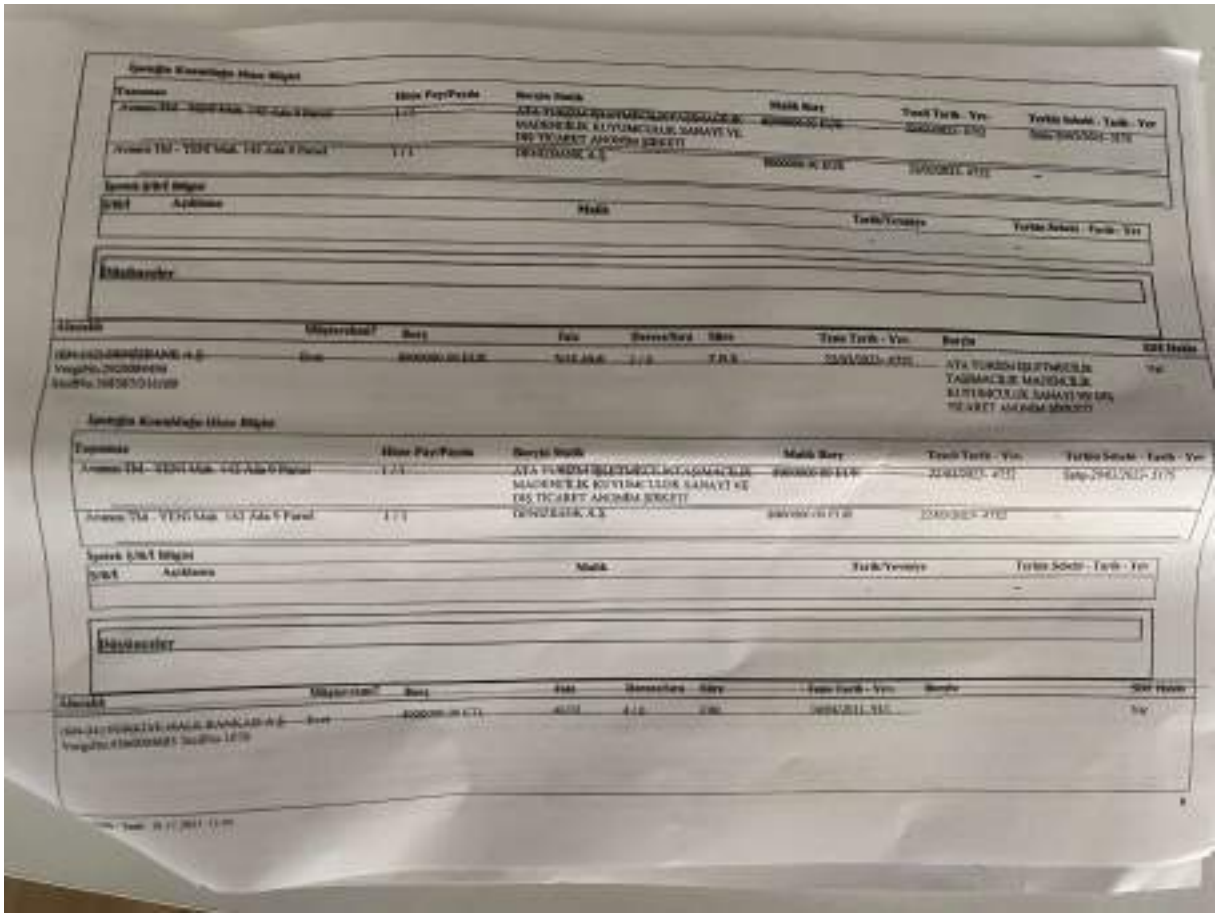


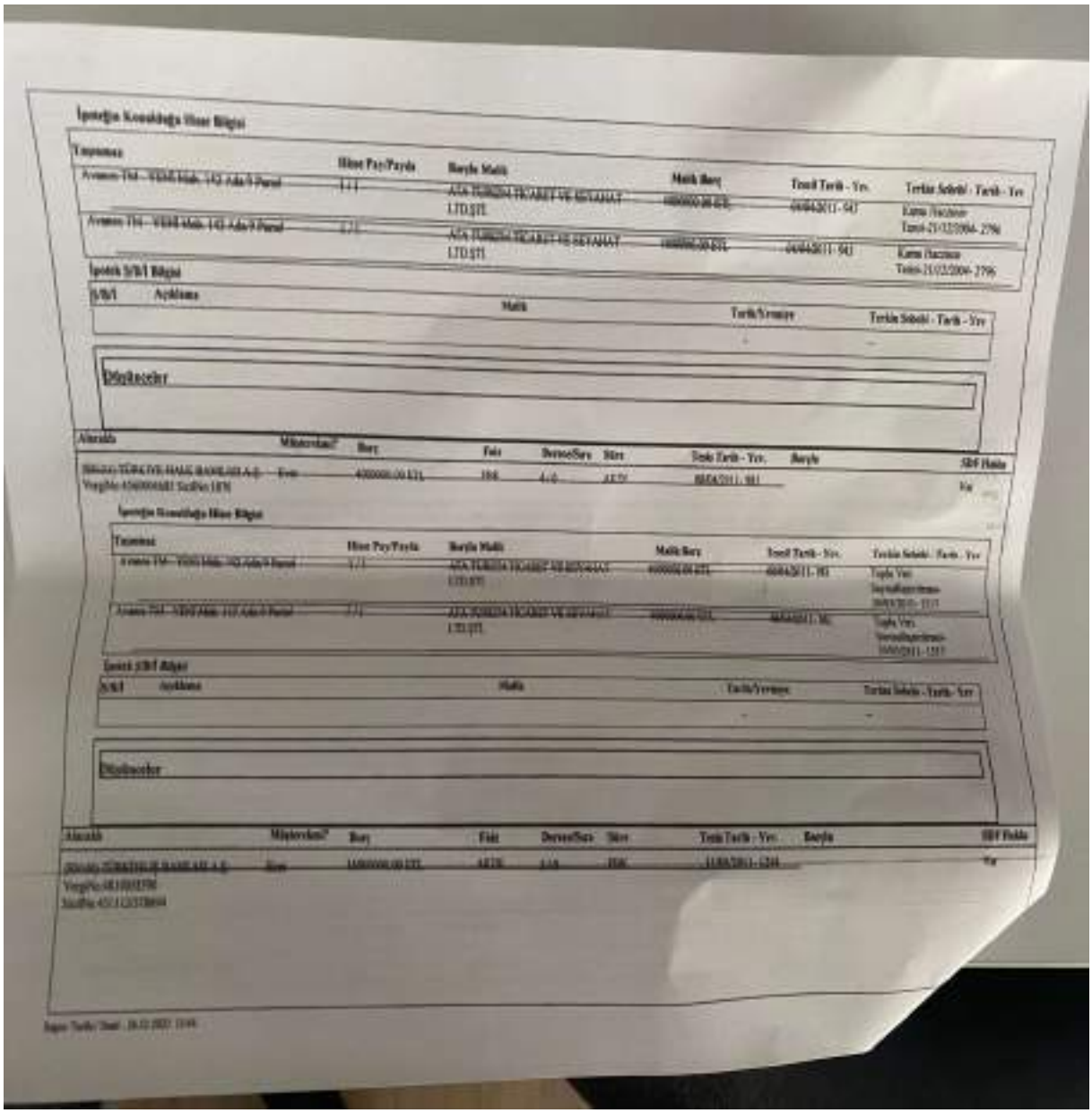


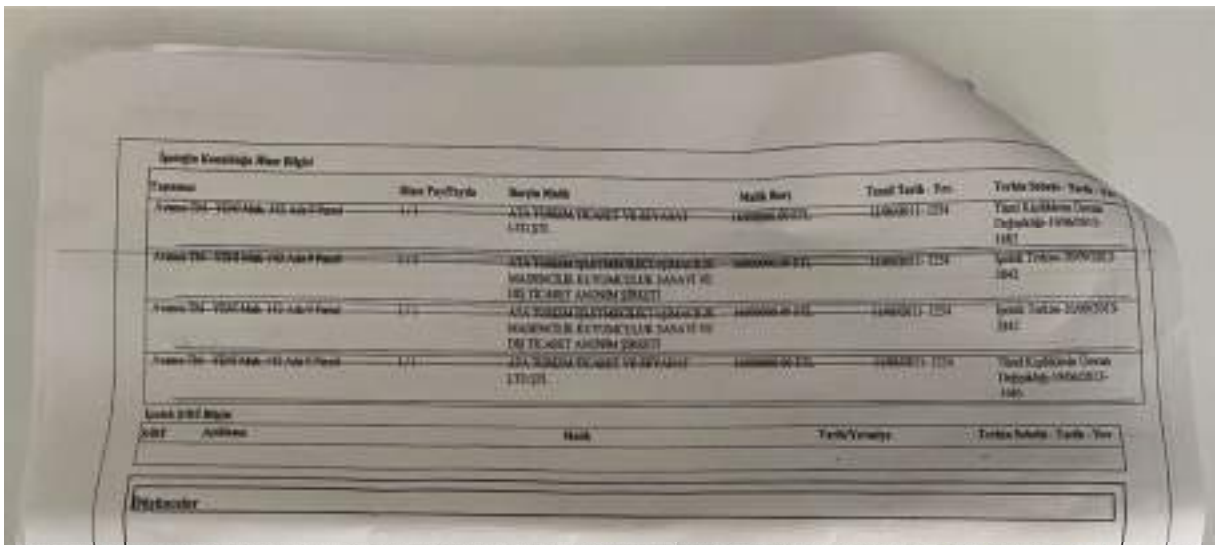




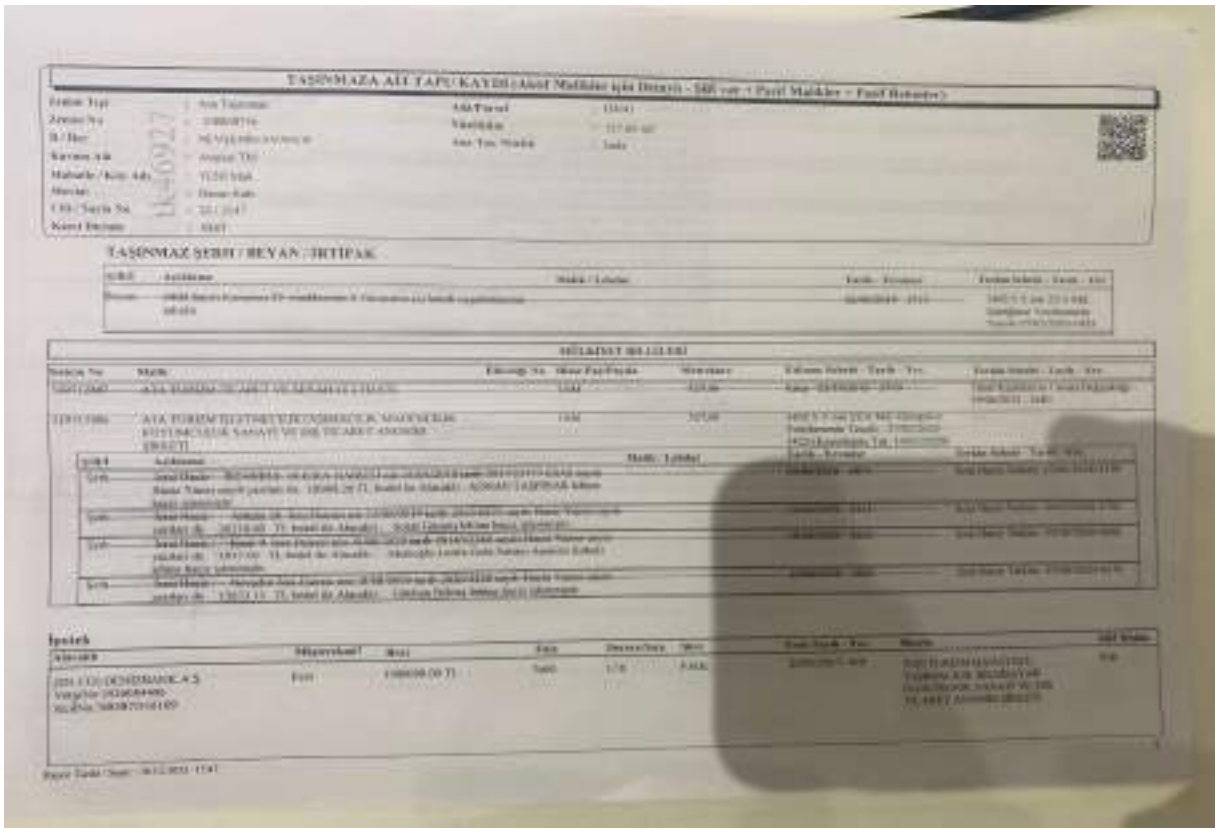








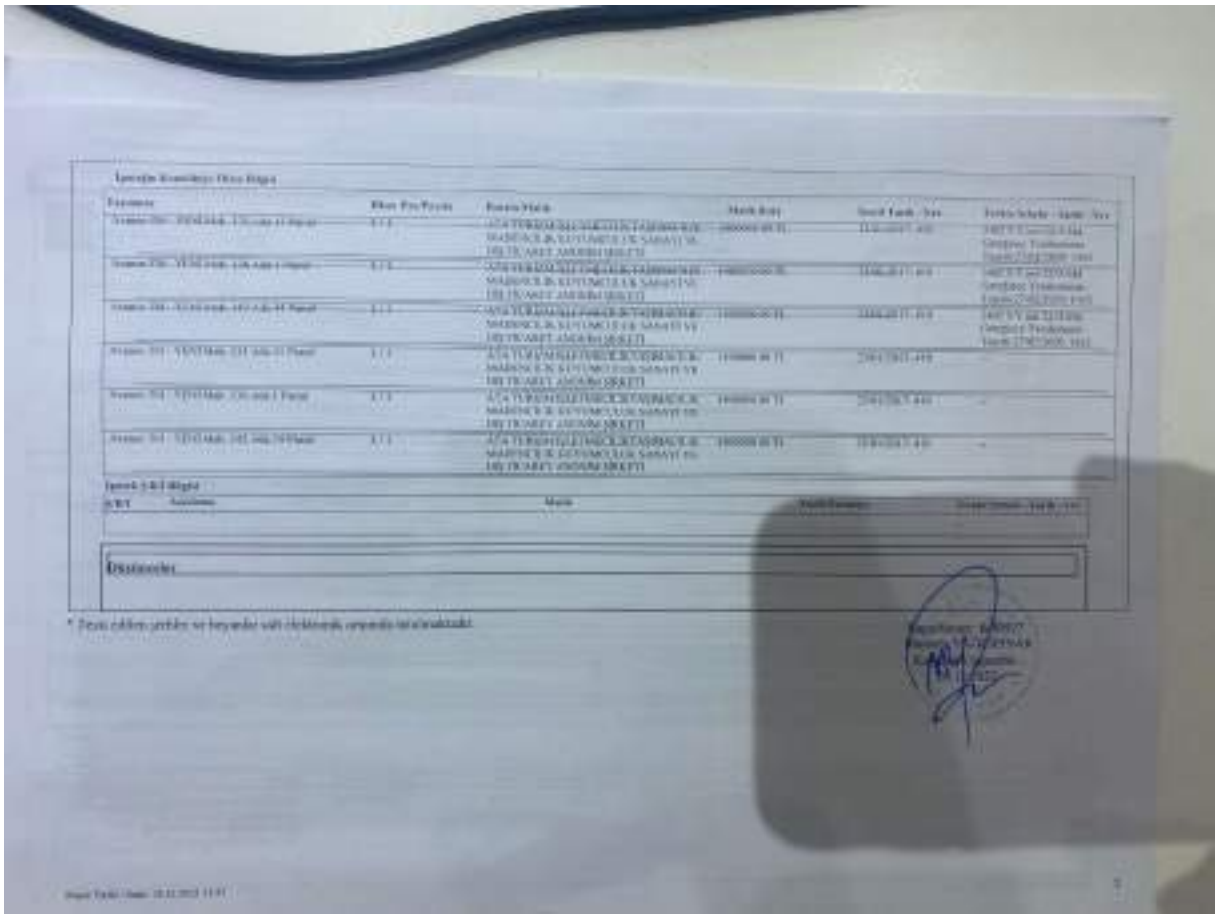
134/41



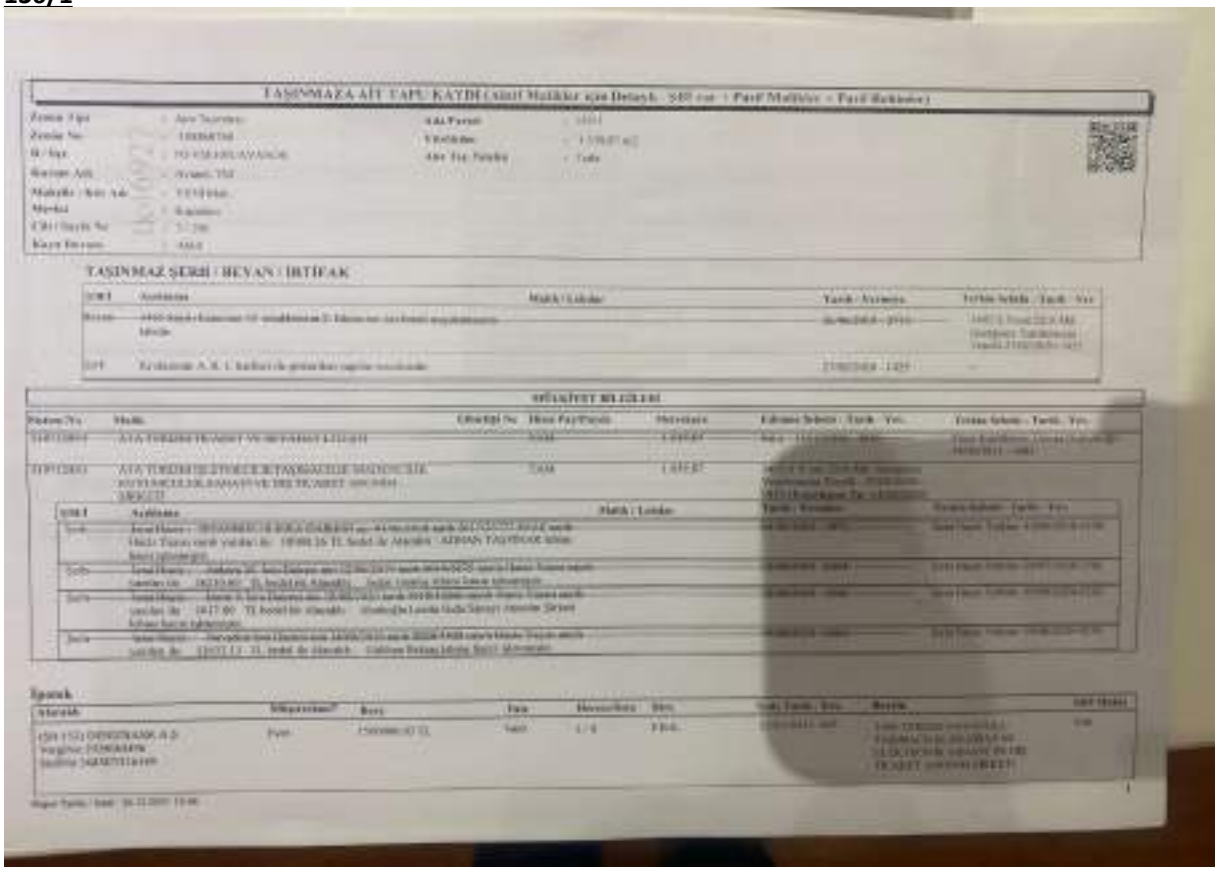
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI

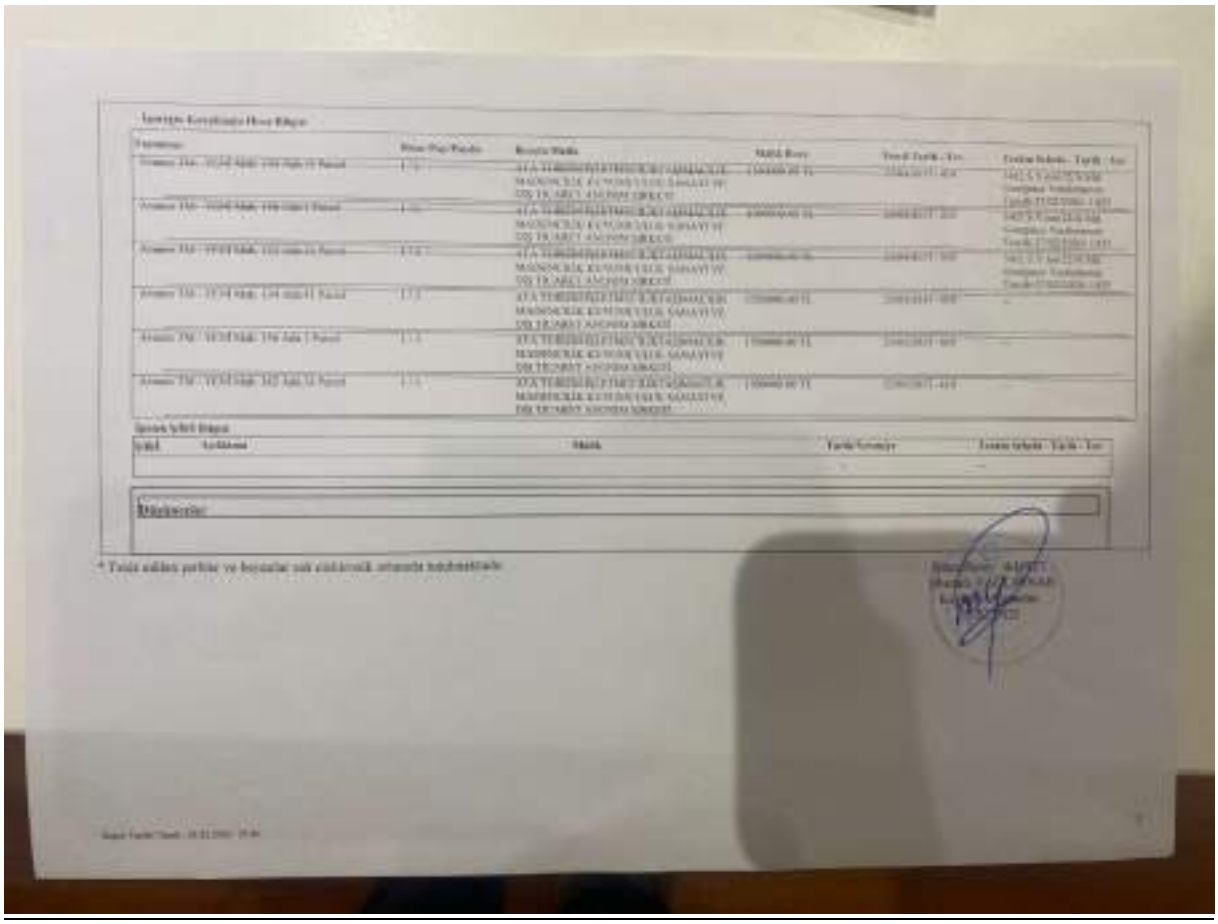
TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

İpotek

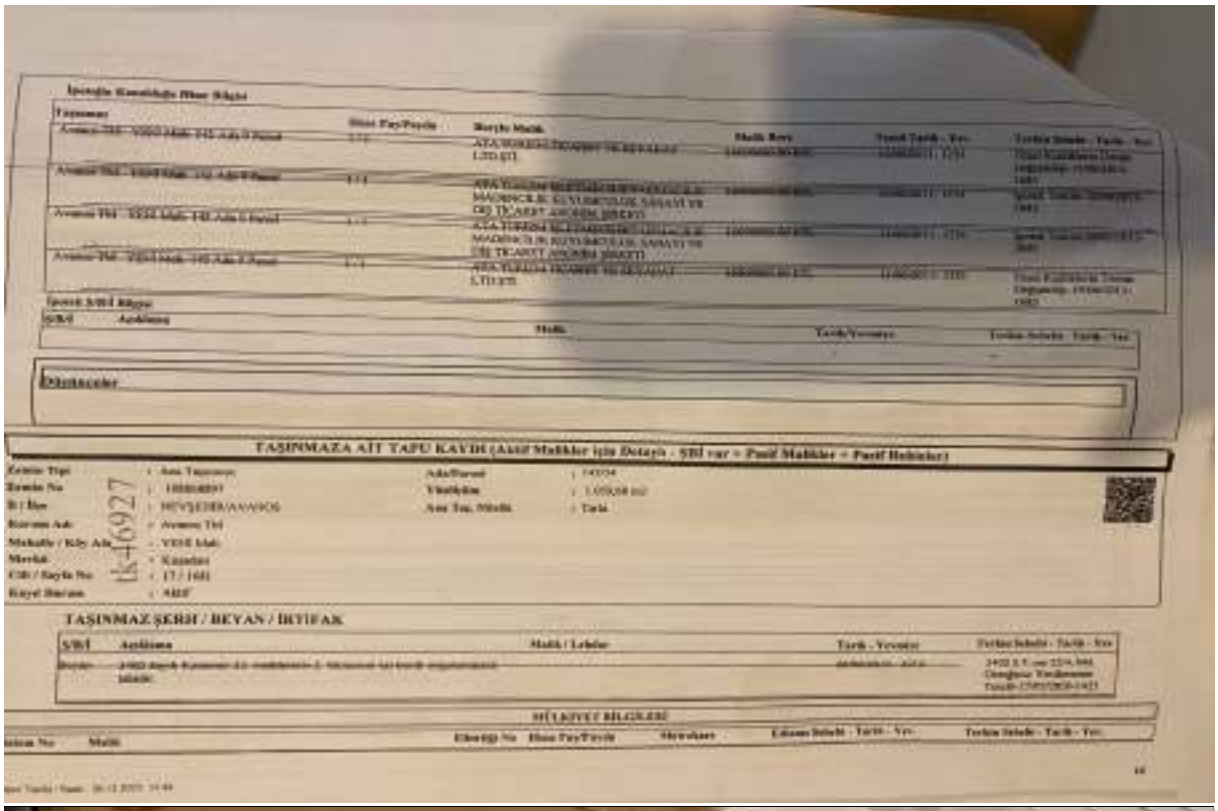


136/1



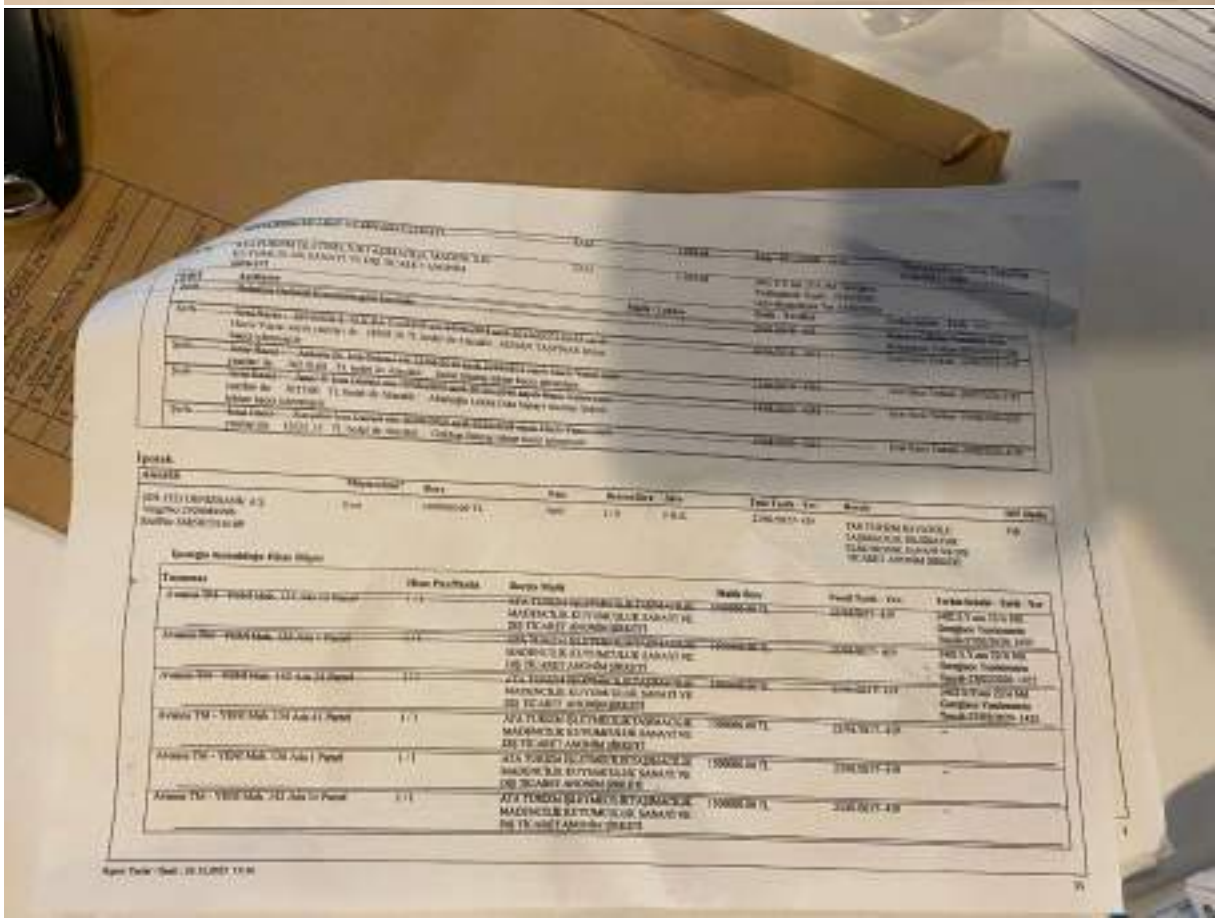


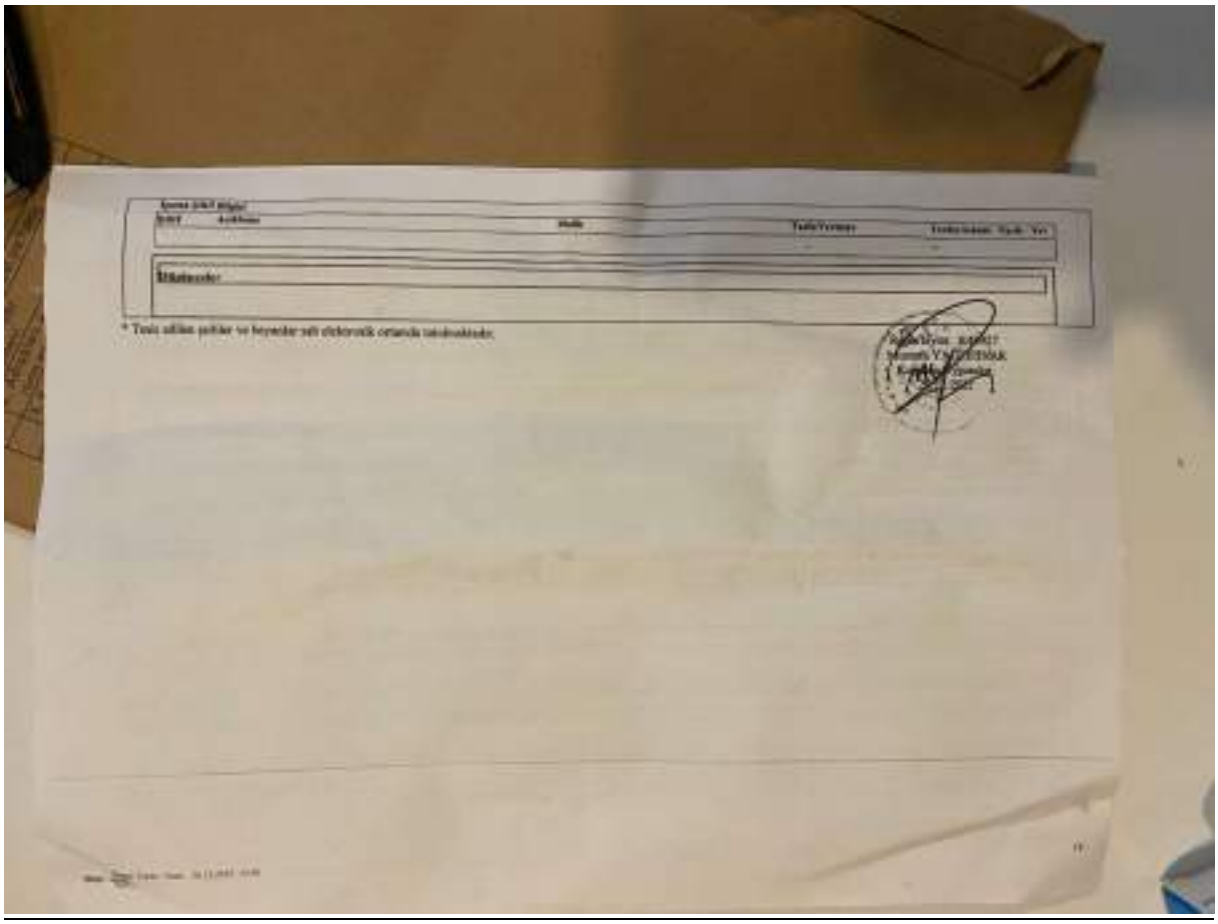
142/34



TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - SBİ var + Pasif Malikler + Pasif Hisseler)

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK





LİSANS BELGELERİ



TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 17.07.2003 No : 400129

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Tayfun ÖZPAK

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Turgut TOKGÖZ
GENEL SEKRETER

Müslüm DEMİRBİLEK
BİRLİK BAŞKANI

T.C.
BEYOĞLU 38.NOTERİ
SERPİL BİÇİCİ
Meclisi Mebusan Cad. Deniz Apt. No:79
K:1 D:7 Fındıklı - Beyoğlu / İSTANBUL

SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

№ 12121
19 Ekim 2017

Tarih : 13.03.2017 No : 406562

SURET

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

Onur ALKAN

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR

İŞBU FOTOKOPİ İLGİLİSİ TARAFINDAN DAİREYE İBRAZ EDİLİP VE BİR NUSHASI DAİREMİZDE DOSYASINDA ALIKONDUKTAN SONRA GETİRENE GERİ VERİLEN ASLINA UYGUN OLDUĞUNU ONAYLARIM.

T.C. BEYOĞLU 38.NOTERİ
SERPİL BİÇİCİ
Yetkili İmzaya Yetkili BAŞKATİP
DERYA KARASU



ÖRNEKTİR

SPL
Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

T.C.
KARTEPE 1.NOTERLİĞİ

22674

Düzenlenme Tarihi: 10.08.2020

Belge No: 911266

15 Kasım 2021

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

ANIL TAŞDEMİR

Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ

T.C.
KARTEPE 1.NOTERLİĞİ
ÖRNEK

ANIL TASDEMIR

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Nevşehir İli/Avanosİlçesi/Orta Mahallesi

569 Ada 1-2-3-6-7-10 Parseller ve 521 Ada 52-57-58 Parseller

2023_M_0387/ 31.12.2023

AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE
DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ©

ARALIK 2023

İÇİNDEKİLER

1. RAPOR BİLGİLERİ ... 2
2. DEĞERLEME TEKNİKLERİ ... 3
2.1. Fiyat, Maliyet ve Değer ... 3
2.2. Pazar ve Pazar Dışı Esaslı Değer ... 3
2.2.1. Pazar Yaklaşımı ... 3
2.2.2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı ... 3
2.2.3. Maliyet Yaklaşımı ... 4
3. SEKTÖR ANALİZİ ... 4
3.1. Temel Ekonomik ve Demografik Veriler ... 4
3.1. Gayrimenkul Pazarı ... 11
3.2. Konut Pazarı ... 13
3.2. Nevşehir İli ... 15
4. GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI ve İNCELEMELER ... 16
4.1. Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler ... 16
4.2. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri ... 16
4.3. Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Mülkiyet Değişiklikleri ... 16
4.4. Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler ... 17
4.5. Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda (İmar Planı Değişikliği, Kadastro, vs.) Meydana Gelen Değişiklikler ... 17
4.6. Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler ... 17
4.7. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarında Devrine İlişkin Bir Sınırlama Olup Olmadığı ... 17
4.8. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi ... 17
4.9. Değerlemesi Yapılan Projeler ile İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi Vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul ile İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi ... 17
4.10. Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama ... 17
4.11. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 inci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi ... 17
4.12. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler Vb.) İlişkin Bilgiler ... 18
4.13. Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi ... 18
5. GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ ... 18
5.1. Konum ve Ulaşım Özellikleri ... 18
5.2. Ana Gayrimenkul Özellikleri ... 19
5.3. Bağımsız Bölümün Özellikleri ... 21
6. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER ... 21
6.1. Değere Etki Eden Faktörler ... 21
6.2. En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi ... 21
6.3. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri ... 22
6.3.1. Pazar Yaklaşımı ... 22
6.3.2. Maliyet Yaklaşımı ... 25
6.3.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı ... 26
7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ... 26
7.1. Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklaması ... 26
7.2. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş ... 27
7.3. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri ... 27
7.4. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün/Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların Gayrimenkul Yatırım Fonu Portföyüne Alınmasının Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Analizi ... 27
8. SONUÇ ... 27
8.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi ... 27
8.2. Nihai Değer Takdiri ... 27
9. RAPOR EKLERİ ... 29
9.1. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler ... 29
9.2. DİĞER EKLER ... 29

UYGUNLUK BEYANI

- Raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının sahip olduğu tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının değerleme konusu mülkle herhangi bir ilgisi yoktur.
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkuller veya ilgili taraflarla alakalı hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının ücreti raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları, mesleki eğitim şartlarını haizdir.
- Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının değerlemesi yapılan mülkün/çalışmanın yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları, bölgeyi kişisel olarak denetlemiştir.
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
- Çalışma iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak raporlanmıştır.
- Değerleme konusu taşınmaz(lar) 25.12.2023 tarihinde incelenmiştir.
- İş bu rapor Bağımsız Denetim Kuruluşu için Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında hazırlanmış olup, SPK işlemlerinde kullanılamaz
- Bu rapor Sorumlu Değerleme Uzmanlarından Tayfun ÖZPAK yönetiminde ve Değerleme Uzmanı Onur ALKAN kontrolünde Değerleme Uzmanı Nevruz Ercan GÜL tarafından hazırlanmıştır.

1. RAPOR BİLGİLERİ

Dayanak Sözleşmesi Tarih/No	:	18.12.2023/VT230856
Değerleme Tarihi	:	25.12.2023
Rapor Tarihi	:	31.12.2023
Rapor Numarası	:	2023_M_0387
Raporun S.P.K. Düzenlemesi Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanmasına Yönelik Açıklama	:	Bu rapor; 31.08.2019 Tarih, 30874 sayılı Resmî Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3) 1.Madde, 2. Fıkrası uyarınca ve tebliğ eki olan "Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde, Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında hazırlanmış gayrimenkul değerleme raporudur.
Değerlemenin Kapsamı ve Amacı	:	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıtta bulunan gayrimenkulün değerleme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa değeri tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
Raporda Yer Alması Gereken Asgari Bilgiler	:	Yetkili kurumlarda ulaşılan resmi bilgiler doğrultusunda asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.
Değerleme Raporunu Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	:	Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir unsura rastlanmamıştır.
Müşteri Firmanın Talebi ve Getirilen Kısıtlamalar	:	Nevşehir İli, Avanos İlçesi, Orta Mahallesi dahilinde yer alan, 569 Ada 1-2-3-6-7-10 Parsel ve 521 Ada 52-57-58 Parsel numaralı taşınmazların pazar değer tespiti olup müşteri firma tarafından herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.
Kullanılan Değerleme Yöntemleri	:	Değer takdirinde "Pazar Yaklaşımı" ve "Maliyet Yaklaşımı" kullanılmıştır. Bu yöntemler ile ulaşılan değerler uyumlaştırılarak nihai değer takdir edilmiştir.
Takdir Edilen Toplam Pazar Değeri	:	**Yasal Değer: 64.500.000.-TL (K.D.V. Hariç)**
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler		Söz konusu taşınmaz için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde herhangi bir rapor düzenlenmemiştir.
Müşteri Firma Ünvanı	:	DORAK HOLDİNG / ATA TURİZM
Müşteri Firma Adresi	:	19 Mayıs Mahallesi, Beytem Plaza, Büyükdere Cd. No:20 Kat:1, D:1, 34360, Şişli/İSTANBUL
Şirketin Unvanı	:	Avrupa Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Şirketin Adresi	:	Bayar Caddesi, Sıtmapınar Sokak, No:17, D:11, Kozyatağı/İstanbul
Raporu Hazırlayanlar	:	Nevruz Ercan GÜL (Gayrimenkul Değerleme Uzmanı) Onur ALKAN (Denetmen-Gayrimenkul Değerleme Uzmanı) Tayfun ÖZPAK (Sorumlu Değerleme Uzmanı)

2. DEĞERLEME TEKNİKLERİ

Değerleme, bir varlığın Pazar Değeri veya Pazar Değeri dışındaki esaslara göre yapılır. Pazar, fiyat, maliyet ve değer kavramları, tüm değerlemelerin temelinde yer almaktadır. Değerleme açısından eşdeğer bir öneme sahip olan bir diğer unsursa, değerleme sonuçlarına nasıl ulaşıldığının anlaşılabilir şekilde ifade edilmesidir.

2.1. Fiyat, Maliyet ve Değer

Fiyat, bir mal için istenen, teklif edilen veya ödenen meblağdır. Ödenen fiyat, arz ile talebin kesiştiği noktayı temsil eder. Değer ise satın alınmak üzere pazara sunulan bir mal veya hizmet için alıcı ve satıcının anlaşabilecekleri olası fiyat anlamına gelmektedir.

Üretimle ilişkili bir kavram olan Maliyet, el değiştirme işleminden farklı olarak, bir emtia, mal veya hizmeti yaratmak veya üretmek için gerekli olan tutar şeklinde tanımlanır.

Değer, gerçek değil, mal veya hizmetin belirli bir zaman zarfında satışı veya değiş tokuşu ile ilişkiliyken, maliyet, mal veya hizmetin üretim masrafları için ödenmesi olası bir fiyatın takdiridir.

Mülkün sahipleri, yatırımcıları, sigortacıları, kıymet takdiri yapanlar, derecelendirme görevlileri, tasfiye memurları veya kayyumları ya da normalin üstünde istekli veya özel alıcıları, rasyonel açıdan eşit ve geçerli sebeplerle aynı mülke farklı değerler atfedebilirler.

2.2. Pazar ve Pazar Dışı Esaslı Değer

En temel seviyede, değer, herhangi bir ürün, hizmet veya mal ile ilişkili dört etkenin birbirleriyle olan ilişkisine göre oluşturulur ve sürdürülür. Bu faktörler, fayda, kıtlık, istek ve satın alma gücüdür.

- Pazar Değeri, mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerleme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.
- Pazar Değeri, mülkün satış veya satın alma maliyetleri veya herhangi bir verginin mahsubu göz önüne alınmaksızın tahmin edilen değeridir.
- Pazar Değeri'ni tahmin etmek için Değerleme Uzmanı ilk olarak en verimli ve en iyi kullanımı veya en olası kullanımı tespit etmelidir. Bu kullanım, pazardaki bulgulara göre mülkün mevcut kullanımı olabileceği gibi başka alternatif kullanımlar da olabilir.

Pazar Değerini tahmin etmek için en sık uygulanan yaklaşımlar içinde, Pazar Yaklaşımı, indirgenmiş nakit analizini de içeren Gelir İndirgeme Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı yer almaktadır.

2.2.1. Pazar Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve piyasa verilerini dikkate alarak karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla ya da istenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınarak karşılaştırılır.

2.2.2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Bu yaklaşımda, değerlemesi yapılan mülke ait gelir ve harcama verileri dikkate alınarak indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapılır. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir) ve değer ile ilişkilidir. Bu işlemde, Hasıla veya İskonto Oranı ya da her ikisi de dikkate alınır. İkame prensibinde ise belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışı ile değere ulaşılacağı kabul edilir.

2.2.3. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımında, mülkün satın alınması yerine, mülkün aynısının veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkün inşa edebileceği olasılığı dikkate alınır. Uygulamada, tahmin edilen değer, yenisinin maliyetinin değerlemesi yapılan mülk için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için amortismanı da içerir.

Sonuç olarak;

Tüm Pazar Değeri ölçüm yöntemleri, teknikleri ve prosedürleri, piyasadan elde edilen kriterler esas alınıp, doğru bir şekilde uygulanması ile ortak bir Pazar Değeri tanımını oluştururlar.

- Emsal karşılaştırmaları veya diğer pazar karşılaştırmaları, pazardaki gözlemlerden kaynaklanmalıdır.
- İndirgenmiş nakit analizini de içeren gelir indirgeme yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadan elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır.
- İnşaat maliyetleri ve amortisman, maliyetler ve birikmiş amortismanın piyasa esaslı tahminleri üzerinden yapılan bir analiz ile tespit edilmelidir.

Mülkün, normalde piyasada hangi şekilde işlem göreceği, Pazar Değerinin tahmini için hangi yaklaşım veya prosedürlerin kullanılabileceğini belirler. Piyasa bilgilerine dayandığında bu yaklaşımların her biri, karşılaştırmalı bir yaklaşımdır. Her bir değerleme durumunda, bir veya daha fazla sayıda yöntem genellikle piyasadaki faaliyetleri en iyi temsil eden yöntemdir.

Değerleme Uzmanı, Pazar Değerinin tespiti için tüm yöntemleri dikkate alarak hangi yöntem yâda yöntemlerin uygun olduğunu tespit edecektir.

3. SEKTÖR ANALİZİ

3.1. Temel Ekonomik ve Demografik Veriler

Dünya ekonomisinde 2023 ilk çeyreği finansal belirsizliklerin arttığı bir dönem olarak geride kalmıştır. Mart ayının ortasında ABD'de Silicon Valley Bank ve İsviçre'de Credit Suisse merkezli yaşanan sorunlar bankacılık sistemine yönelik endişeleri artırmış, ancak düzenleyici kurumlar ve merkez bankalarının aldığı likidite artırıcı tedbirlerle bu kaygılar kısmen hafifletilmiştir. Küresel bankacılık sistemindeki gelişmeler henüz reel ekonomik aktiviteye yansımazken, merkez bankalarının faiz artışlarıyla beraber finansal koşullarda sıkılaşma yaratma riski devam etmektedir. 2023'ün ilk çeyreğinde Çin'in yeniden açılmasıyla ekonomik aktiviteye dair beklentiler pozitif yönlü güncellenirken, küresel aktivitede, özellikle gelişmiş ülkelerde, imalat-hizmet ayrışması gözlenmektedir. 2022 yılı dördüncü çeyrek gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) dış talepteki ivme kaybına rağmen iç talebin katkısıyla büyümüştür. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH çeyreklik bazda %0,9 artarken, yıllıklandırılmış GSYH büyümesi %3,5 seviyesinde gerçekleşmiştir. Böylece 2022 yılı büyüme oranı %5,6 olmuştur. 2023 yılı ilk çeyreğine Türkiye ekonomisi bir önceki yıldan kalan büyüme dinamikleriyle dirençli bir giriş yapmıştır. Fakat Şubat başında meydana gelen ve birçok ili etkileyen depremlerin doğrudan ve dolaylı etkileriyle kısa vadeli büyüme görünümü üzerindeki aşağı yönlü risklerin arttığı düşünülmektedir. Bununla birlikte, hükümetin alacağı para ve maliye politikası tedbirlerinin orta vadede büyümedeki kayıpları kısmen sınırlayabileceği değerlendirilmektedir. Öte yandan, imalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) ilk çeyrek sonu itibarıyla 50,9 ile genişleme bölgesine çıkarken, kapasite kullanım oranında sınırlı gerileme görülmektedir. Güven endeksleri imalat sanayi dışında gerilerken, bankacılık sektörü kredi hacmi ve harcamalara dair diğer göstergeler iç talepteki yavaşlamanın sınırlı kaldığına işaret etmektedir. İlk çeyrekte dış dengede bozulma sürmüştür. Ticaret Bakanlığı öncü verilerine göre, 2023 Ocak-Mart döneminde ihracat 2022'nin aynı dönemine kıyasla %2,5 artarken, emtia fiyatlarındaki gerilemeye rağmen ithalattaki artış %11,4 seviyesine ulaşmıştır. Dış ticaret açığı 2022'nin aynı dönemindeki 26,5 milyar dolardan 34,9 milyar dolara yükselmiştir.

Yılın ilk iki ayında cari işlemler açığı 12,2 milyar dolardan 18,8 milyar dolar seviyesine yükselmiştir. Altın ve enerji hariç cari fazla ise 2022 Ocak-Şubat dönemindeki 3,7 milyar dolardan 2023'ün aynı döneminde 3,3 milyar dolar seviyesine gerilemiştir. Enerji fiyatlarındaki gerilemeler ve baz etkisiyle enflasyonda düşüş devam etmektedir. 2022 sonunda %64,3 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Mart ayında %50,5'e inmiştir. 2022 sonunda %97,7 olan genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu Mart'ta %62,5'e gerilerken, imalat sanayi ÜFE yıllık enflasyonu %78,7'den %55,2'ye gelmiştir. Mart ayı verileri üretici enflasyonundaki ve maliyet unsurlarındaki hızlı iyileşmenin sürmesine karşın gıdada ve hizmetlerde fiyat artışları ile çekirdek momentum göstergelerindeki direnci teyit etmiştir. Şubat ayında haftalık repo faizini %9,00'dan %8,50'ye indiren TCMB Mart ayında her bir değişikliğe gitmemiştir. Son iki toplantının karar metninde TCMB para politikası duruşunun fiyat istikrarı ve finansal istikrarı koruyarak deprem sonrası gerekli toparlanmayı desteklemek için yeterli olduğu görüşünün altını çizmektedir.

Tablo. 1 Doğrudan Yabancı Yatırımlar (Milyon Dolar)



Sanayi Bakanlığı 2023 Ocak-Şubat verisidir.

Kaynak: Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2023 1. Çeyrek Raporu – GYODER

2023 yılı 1.Çeyrek verileri bir önceki yılın aynı dönemine göre ilk defa satılan konutlar %11,15 azalarak 83 bin 907 adet oldu. İkinci el konut satışları da %11,66 azalarak 199 bin 308 adet olarak gerçekleşti. 2023 yılı 1.çeyreğinde toplam konut satışları içerisinde ipotekli konut satışlarının payı %20,8 olarak gerçekleşti. 2022 yılı toplamında bu oran %18,9 olarak ölçülmüştü. 2023 1. çeyreğinde toplam 283 bin 215 adet konut satışı gerçekleşmiştir. Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %11,51 oranında azalış olmuştur.

Tablo. 2 GSYH Değerleri

YIL	GSYH (milyon TL)	KİŞİ BAŞI GELİR (TL)	GSYH (milyon USD)	KİŞİ BAŞI GELİR (USD)	BÜYÜME (%)*	YIL İÇİ ORT.KUR (USD/TL)
2017	3.133.704	39.019	852.618	10.696	7,5	3,68
2018	3.758.773	46.167	797.124	9.792	3,00	4,72
2019	4.317.787	52.316	760.355	9.213	0,90	5,68
2020	5.048.220	60.537	717.092	8.599	1,90	7,04
2021	7.248.789	85.672	807.109	9.539	11,40	8,98
2022	15.006.574	176.589	905.501	10.655	5,60	16,57
2023*	4.631.792	54.313	245.464	2.878	4,00	18,87

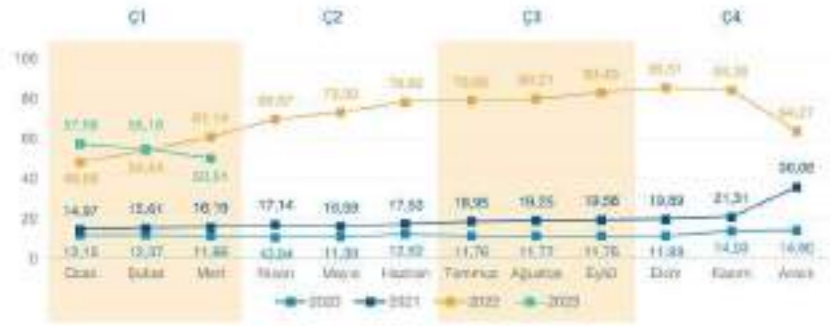
Kaynak: TÜİK,

2. Çeyrek sonu verisidir.

****Zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)***

GSYH 2023 yılı birinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %4,0 artmıştır.

Grafik 1. Yıllık Enflasyon

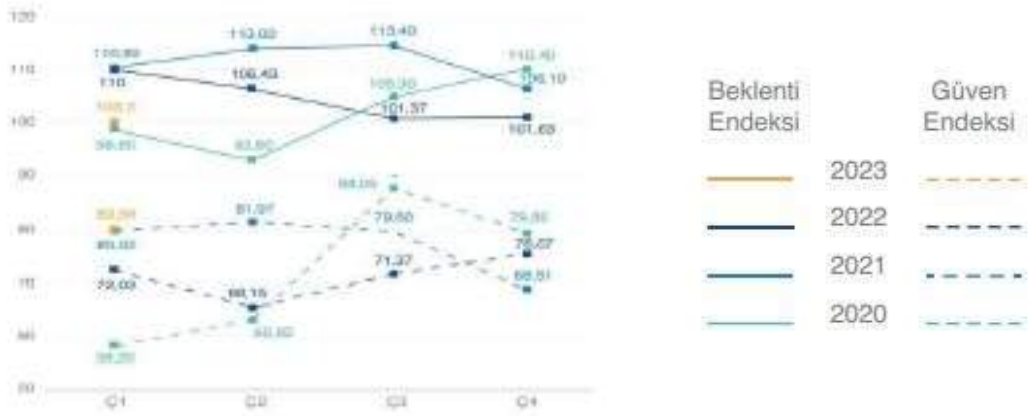


Kaynak: TÜİK

(Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim)

Tüketici fiyat Endeksi'nde (TÜFE) 2023 yılı Mart ayında bir önceki aya göre %2,29, bir önceki yılın Aralık ayına göre %12,52, bir önceki yılın aynı ayına göre %50,51 ve on iki aylık ortalamalara göre %70,20 olarak gerçekleşmiştir.

Grafik 2. Reel Kesim Beklenti Endeksi ve Tüketici Güven Endeksi



Kaynak: Tuik 2023 3. çeyrek

2023 3. Çeyrek verilerine göre Beklenti Endeksi geçen senenin aynı dönemine göre %11,8 azalış ile 101,37 değerine, Güven Endeksi ise geçen yılın aynı dönemine göre %11 azalış ile 71,37 değerine gelmiştir.

Türkiye'de Büyüme Oranları

TUİK verilerine göre, GSYH 2023 yılı birinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %4,0 artmıştır.

GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2023 yılı birinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; hizmetler %12,4, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %12,0, finans ve sigorta faaliyetleri %11,2, bilgi ve iletişim faaliyetleri %8,1, diğer hizmet faaliyetleri %7,8, inşaat %5,1, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %3,6 ve gayrimenkul faaliyetleri %1,4 artmıştır. Tarım sektörü %3,8, sanayi ise %0,7 azalmıştır.

Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre %0,3 arttı. Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2023 yılı birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %3,8 artmıştır.

TÜİK verilerine göre;

Tablo. 3 Gayrisafi Yurtiçi Hasıla Sonuçları, I. Çeyrek: Ocak-Mart, 2023

YIL	ÇEYREK	GSYH Cari fiyatlarla (Milyon TL)	GSYH Cari fiyatlarla (Milyon $)	GSYH Zincirlenmiş hacim endeksi (2009=100)	GSYH Değişim Oranı (%)
2021	**Yıllık**	**7.248.789**	**807.106**	**199,7**	**11,4**
	I	1.395.931	189.364	173,4	7,5
	II	1.592.926	190.006	187,1	22,2
	III	1.931.231	227.406	214,7	7,9
	IV	2.328.700	200.330	223,5	9,6
2022	**Yıllık**	**15.006.574**	**905.501**	**210,8**	**5,6**
	I	2.511.885	180.920	186,6	7,6
	II	3.428.260	219.943	201,8	7,8
	III	4.265.712	241.968	223,4	4
	IV	4.800.717	262.669	231,3	3,5
2023	I	4.631.792	245.464	194,2	4,0

Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2023 yılının birinci çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %84,4 artarak 4 trilyon 631 milyar 792 milyon TL oldu. GSYH'nin birinci çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 245 milyar 464 milyon olarak gerçekleşmiştir.

Yerleşik hanehalklarının nihai tüketim harcamaları 2023 yılının birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %16,2 artmıştır. Devletin nihai tüketim harcamaları %5,3, gayrisafi sabit sermaye oluşumu ise %4,9 artmıştır.

Mal ve hizmet ithalatı, 2023 yılının birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %14,4 artarken ihracatı %0,3 azalmıştır.

**Kaynak: TÜİK*

Tablo. 4 Harcamalar Yöntemiyle GSYH Büyüme Hızları, 2022 ve 2021 I. Çeyrek Ocak-Mart 2023 (2009=100)

YIL	ÇEYREK	Yerleşik hanehalklarının nihai tüketim harcamaları (%)	Devletin nihai tüketim harcamaları (%)	Gayrisafi sabit sermaye oluşumu (%)	Mal ve hizmet ihracatı (%)	Mal ve hizmet ithalatı (%)
2022	I	20,9	4,5	4,5	14,4	2,2
	II	22,4	1,6	5,3	16,4	5,8
	III	20,4	4,7	4,8	12,4	11,9
	IV	16,1	9	2,6	-3,3	10,2
2023	I	16,2	5,3	4,9	-0,3	14,4

**Kaynak: TÜİK*

İşgücü ödemeleri, 2023 yılının birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %126,1 artmıştır. Net işletme artığı/karma gelir %48,7 artmıştır.

İşgücü ödemelerinin cari fiyatlarla Gayrisafi Katma Değer içerisindeki payı geçen yılın birinci çeyreğinde %31,1 iken, bu oran 2023 yılında %38,0 olmuştur. Net işletme artığı/karma gelirin payı ise geçen yılın birinci çeyreğinde %47,6 iken, 2023 yılı birinci çeyreğinde %38,2 olmuştur.

İşgücü ödemelerinin GSYH'ye oranla daha hızlı artmasının yanı sıra, Sosyal Sigortalar ve Genel Sağlık Sigortası Kanunu'nun Emeklilikte Yaşa Takılanlar (EYT) ile ilgili düzenlemelerinin yürürlüğe girmesiyle birlikte, kıdem tazminatı ödemelerinin önemli ölçüde artış göstermesi, işgücü ödemelerinin katma değer içerisindeki payını arttırmıştır. EYT düzenlemesinin etkisi hariç bırakıldığında, işgücü ödemelerinin Gayrisafi Katma Değer içerisindeki payının yaklaşık %33,5 olacağı tahmin edilmiştir.

İşgücü ödemeleri 2021 yılında bir önceki yıla göre %31,4 artarken, net işletme artığı/karma gelir %53,2 arttı. 2021 yılının dördüncü çeyreğinde ise işgücü ödemeleri bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %37,7 artarken, net işletme artığı/karma gelir %62,9 arttı.

İşgücü ödemelerinin cari fiyatlarla Gayrisafi Katma Değer içerisindeki payı geçen yıl %33,1 iken bu oran 2021 yılında %30,2 oldu. Net işletme artığı/karma gelirin payı ise %49,3'ten %52,6'ya yükseldi.

Tablo. 5 Gelir Yöntemiyle GSYH Bileşenlerinin Gayrisafi Katma Değer İçerisindeki Payları, I. Çeyrek Ocak - Mart 2023

YIL	ÇEYREK	İşgücü Ödemeleri (%)	Üretim üzerindeki net vergiler (%)	Sabit sermaye tüketimi (%)	Net işletme artığı/Karma gelir (%)
2021	Yıllık	31,74	52,00	43,71	53,39
	I	16,38	72,70	30,26	39,90
	II	36,47	49,00	39,14	76,76
	III	36,28	-6,70	42,46	38,12
	IV	37,99	102,40	59,87	62,37
2022	Yıllık	82,75	101,20	123,68	115,21
	I	59,47	48,10	96,53	87,32
	II	66,18	22,70	127,67	136,83
	III	96,11	329,80	147,25	128,87
	IV	103,34	97,50	120,39	104,93
2023	I	126,12	-46,70	97,72	48,66

Kaynak: TÜİK

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sonuçları, 2022

Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 599 bin 280 kişi artarak 85 milyon 279 bin 553 kişiye ulaşmıştır. Erkek nüfus 42 milyon 704 bin 112 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 575 bin 441 kişi olmuştur. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturmaktadır.

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre, ülkemizde ikamet eden yabancı nüfus(1) bir önceki yıla göre 31 bin 800 kişi artarak 1 milyon 823 bin 836 kişi olmuştur. Bu nüfusun %49,5'ini erkekler, %50,5'ini kadınlar oluşturmaktadır.

Yıllık nüfus artış hızı 2021 yılında binde 12,7 iken, 2022 yılında binde 7,1 olarak kaydedilmiştir.

Türkiye'de 2021 yılında %93,2 olan il ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı, 2022 yılında %93,4 oldu. Diğer yandan belde ve köylerde yaşayanların oranı %6,8'den %6,6'ya düşmüştür.

İstanbul'un nüfusu, bir önceki yıla göre 67 bin 51 kişi artarak 15 milyon 907 bin 951 kişi olmuştur. Türkiye nüfusunun %18,65'inin ikamet ettiği İstanbul'u, 5 milyon 782 bin 285 kişi ile Ankara, 4 milyon 462 bin 56 kişi ile İzmir, 3 milyon 194 bin 720 kişi ile Bursa ve 2 milyon 688 bin 4 kişi ile Antalya izlemektedir.

Bayburt, 84 bin 241 kişi ile en az nüfusa sahip olan il olmuştur. Bayburt'u, 84 bin 366 kişi ile Tunceli, 92 bin 481 kişi ile Ardahan, 144 bin 544 kişi ile Gümüşhane ve 147 bin 919 kişi ile Kilis takip etmektedir.

Türkiye'nin 2007 ve 2022 yılı nüfus piramitleri karşılaştırıldığında, doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaşın yükseldiği görülmüştür. Ortanca yaş, yeni doğan bebekten en yaşlıya kadar nüfusu oluşturan kişilerin yaşları küçükten büyüğe doğru sıralandığında ortada kalan kişinin yaşıdır. Ortanca yaş aynı zamanda nüfusun yaş yapısının yorumlanmasında kullanılan önemli göstergelerden birini oluşturmaktadır. Türkiye'de 2021 yılında

33,1 olan ortanca yaş, 2022 yılında 33,5'e yükselmiştir. Cinsiyete göre incelendiğinde, ortanca yaşın erkeklerde 32,4'ten 32,8'e, kadınlarda ise 33,8'den 34,2'ye yükseldiği görülmüştür.

Ülkemizde 2009 ve 2022 yılı cinsiyete göre medeni durumun dağılımı incelendiğinde, erkeklerde hiç evlenmeyenlerin oranının kadınlara göre daha yüksek olduğu, kadınlarda ise eşi ölenlerin ve boşananların oranının erkeklerden daha fazla olduğu görülmüştür. Diğer yandan büyük çoğunluğu oluşturan evlilerin oranının 2009 ve 2022 yılında her iki cinsiyette de birbirine yakın oranlarda olduğu görülmüştür.

Çalışma çağı olarak tanımlanan 15-64 yaş grubundaki nüfusun oranı, 2007 yılında %66,5 iken 2022 yılında %68,1 olmuştur. Diğer yandan çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %26,4'ten %22'ye gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %7,1'den %9,9'a yükselmiştir.

Çalışma çağındaki birey başına düşen çocuk ve yaşlı birey sayısını gösteren toplam yaş bağımlılık oranı, 2021 yılında %47,4 iken 2022 yılında %46,8'e düşmüştür. Çalışma çağındaki birey başına düşen çocuk sayısını ifade eden çocuk bağımlılık oranı, %33'ten, %32,3'e gerilerken, çalışma çağındaki birey başına düşen yaşlı birey sayısını ölçen yaşlı bağımlılık oranı ise %14,3'ten %14,5'e yükselmiştir. Diğer bir ifadeyle, Türkiye'de 2022 yılında, çalışma çağındaki her 100 kişi, 32,3 çocuğa ve 14,5 yaşlıya bakmaktadır.

Nüfus yoğunluğu olarak tanımlanan "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2021 yılına göre 1 kişi artarak 111 kişiye yükselmiştir. İstanbul, kilometrekareye düşen 3 bin 62 kişi ile nüfus yoğunluğu en yüksek olan il olmuştur. (TUİK, 2023)

Türkiye'de İşsizlik ve İstihdam Oranları

TUİK 2023 yılı Şubat ayı verilerine göre, Hanehalkı İşgücü Araştırması Şubat ayı anket uygulaması, ülkemizde yaşanan deprem felaketi nedeniyle Adıyaman, Gaziantep, Hatay, Kahramanmaraş, Kilis, Malatya ve Osmaniye illerinde yapılamamıştır. Bu illerdeki örnek hane sayısının örneklem içerisindeki payı %7,8'dir. Şubat ayı bülteninde yer alan sonuçlar anket uygulaması gerçekleştirilebilen iller üzerinden Türkiye bazında tahmin verecek şekilde ağırlıklandırma yapılarak hesaplanmıştır.

TUİK Hanehalkı İşgücü Araştırması sonuçlarına göre; 15 ve daha yukarı yaştaki kişilerde işsiz sayısı 2023 yılı Şubat ayında bir önceki aya göre 65 bin kişi artarak 3 milyon 514 bin kişi olmuştur. Mevsim etkisinden arındırılmış işsizlik oranı ise 0,2 puan artarak %10,0 seviyesinde ulaşmıştır. İşsizlik oranı erkeklerde %8,7 iken kadınlarda %12,6 olarak tahmin edilmiştir.

İstihdam edilenlerin sayısı 2023 yılı Şubat ayında bir önceki aya göre 361 bin kişi azalarak 31 milyon 460 bin kişi, mevsim etkisinden arındırılmış istihdam oranı ise 0,6 puan azalarak %48,2 olmuştur. Bu oran erkeklerde %65,0 iken kadınlarda %31,8 olarak gerçekleşmiştir.

İşgücü 2023 yılı Şubat ayında bir önceki aya göre 295 bin kişi azalarak 34 milyon 975 bin kişi, işgücüne katılma oranı ise 0,5 puanlık azalış ile %53,6 olarak gerçekleşmiştir. Mevsim etkisinden arındırılmış işgücüne katılma oranı erkeklerde %71,2 iken kadınlarda %36,4 olmuştur.

15-24 yaş grubunu kapsayan genç nüfusta mevsim etkisinden arındırılmış işsizlik oranı bir önceki aya göre 0,7 puanlık azalış ile %19,2 olmuştur. Bu yaş grubunda işsizlik oranı; erkeklerde %15,4, kadınlarda ise %26,2 olarak tahmin edilmiştir.

Tablo. 6 Mevsim Etkilerinden Arındırılmamış Temel İşgücü Göstergeleri, Şubat 2022

	Şubat 2023			Bir önceki ay			Bir önceki aya göre fark		
	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam	Erkek	Kadın
(Bin kişi)									
15 ve daha yukarı yaştaki nüfus	65 214	32 279	32 935	65 166	32 256	32 910	48	23	25
İşgücü	34 975	22 978	11 997	35 270	23 393	11 877	-295	-415	120
İstihdam	31 460	20 977	10 483	31 821	21 552	10 268	-361	-575	215
İşsiz	3 514	2 001	1 514	3 449	1 841	1 608	65	160	-94
İşgücüne dahil olmayanlar	30 239	9 301	20 938	29 896	8 863	21 033	343	438	-95
(%)									
İşgücüne katılma oranı	53,6	71,2	36,4	54,1	72,5	36,1	-0,5	-1,3	0,3
İstihdam oranı	48,2	65,0	31,8	48,8	66,8	31,2	-0,6	-1,8	0,6
İşsizlik oranı	10,0	8,7	12,6	9,8	7,9	13,5	0,2	0,8	-0,9
Genç nüfusta işsizlik oranı (15-24 yaş)	19,2	16,4	26,2	19,9	16,0	26,8	-0,7	-0,6	-0,6

Tablodaki rakamlar yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.
Mevsimsel etkilerden arındırma yöntemi gereği geçmiş aylara ilişkin tahminler revize edilerek yayımlanmaktadır.

Kaynak: TÜİK

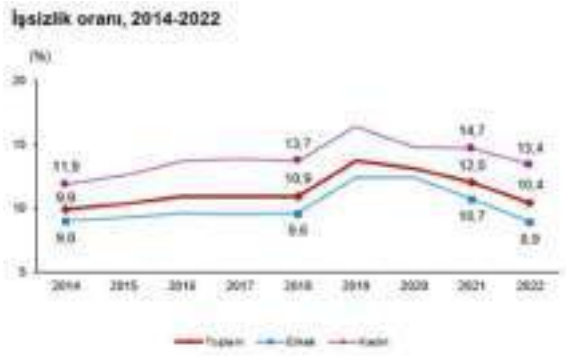
Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış haftalık ortalama fiili çalışma süresi 44,7 saat olmuştur. İstihdam edilenlerden referans döneminde işbaşında olanların, mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış haftalık ortalama fiili çalışma süresi 2023 yılı Şubat ayında bir önceki aya göre 0,1 saat azalarak 44,7 saat olarak gerçekleşmiştir.

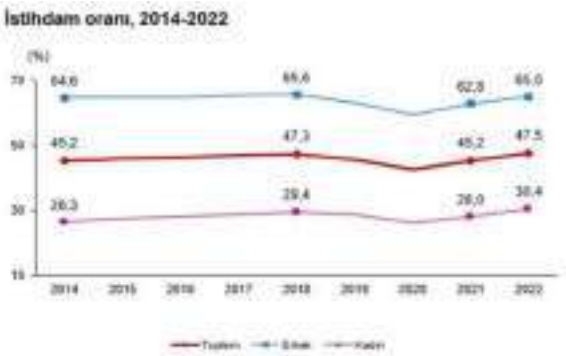
Mevsim etkisinden arındırılmış atıl işgücü oranı ise %23,4 olmuştur. Zamana bağlı eksik istihdam, potansiyel işgücü ve işsizlerden oluşan atıl işgücü oranı 2023 yılı Şubat ayında bir önceki aya göre 1,5 puanlık artış ile %23,4 olmuştur. Zamana bağlı eksik istihdam ve işsizlerin bütünleşik oranı %16,0 iken işsiz ve potansiyel işgücünün bütünleşik oranı %17,9 olarak tahmin edilmiştir.

TUİK 2022 yılı işgücü istatistiklerine göre 15 ve daha yukarı yaştaki kişilerde işsiz sayısı 2022 yılında bir önceki yıla göre 337 bin kişi azalarak 3 milyon 582 bin kişi olmuştur. İşsizlik oranı ise 1,6 puanlık azalış ile %10,4 seviyesinde gerçekleşti. İşsizlik oranı erkeklerde %8,9 iken kadınlarda ise %13,4 olarak tahmin edilmiştir.

TUİK 2022 yılı işgücü istatistiklerine göre, İstihdam edilenlerin sayısı 2022 yılında bir önceki yıla göre 1 milyon 955 bin kişi artarak 30 milyon 752 bin kişi, istihdam oranı ise 2,3 puanlık artış ile %47,5 olmuştur. Bu oran erkeklerde %65,0 iken kadınlarda %30,4 olarak gerçekleşmiştir.

Tablo. 7 İstihdam ve İşsizlik Oranları





Kaynak: TÜİK

İşgücü 2022 yılında bir önceki yıla göre 1 milyon 618 bin kişi artarak 34 milyon 334 bin kişi, işgücüne katılma oranı ise 1,7 puanlık artış ile %53,1 olarak gerçekleşmiştir. İşgücüne katılma oranı erkeklerde %71,4, kadınlarda ise %35,1 olmuştur.

15-24 yaş grubunu kapsayan genç nüfusta işsizlik oranı 2022 yılında bir önceki yıla göre 3,2 puan azalarak %19,4 olmuştur. Bu yaş grubunda işsizlik oranı; erkeklerde %16,4, kadınlarda ise %25,2 olarak tahmin edilmiştir.

İstihdamın %56,5'i hizmet sektöründe yer almıştır. İstihdam edilenlerin %15,8'i tarım, %21,7'si sanayi, %6,0'ı inşaat, %56,5'i ise hizmet sektöründe yer almıştır. Bir önceki yıl ile karşılaştırıldığında sanayi sektörünün istihdam edilenler içindeki payı 0,4 puan, hizmet sektörünün payı 1,2 puan artarken, tarım sektörünün payı 1,4 puan, inşaat sektörünün payı 0,2 puan azalmıştır.

2022 yılında 4 milyon 866 bin kişi tarım sektöründe, 6 milyon 663 bin kişi sanayi sektöründe, 1 milyon 846 bin kişi inşaat sektöründe, 17 milyon 378 bin kişi hizmet sektöründe istihdam edilmiştir. Bir önceki yıl ile karşılaştırıldığında istihdam edilenlerin sayısı tarım sektöründe 82 bin kişi azalırken, sanayi sektöründe 520 bin, inşaat sektöründe 69 bin, hizmet sektöründe 1 milyon 450 bin kişi artmıştır.

Tablo. 8 Sektöre Göre İstihdam Edilenler

	2022			2021			Bir önceki yıla göre fark		
	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam	Erkek	Kadın
İstihdam	30 752	20 818	9 935	28 797	19 792	9 005	1 955	1 026	930
Tarım	4 866	2 822	2 043	4 948	2 901	2 047	-82	-79	-4
Sanayi	6 663	4 969	1 694	6 143	4 644	1 499	520	325	195
İnşaat	1 846	1 765	81	1 777	1 693	84	69	62	7
Hizmet	17 378	11 272	6 106	15 928	10 553	5 374	1 450	719	732

Tablodaki rakamlar yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

Kaynak: TÜİK

Zamana bağlı eksik istihdam, potansiyel işgücü ve işsizlerden oluşan atıl işgücü oranı 2022 yılında bir önceki yıla göre 3,1 puan azalarak %21,3 olmuştur. Zamana bağlı eksik istihdam ve işsizlerin bütünleşik oranı %14,6 iken, işsiz ve potansiyel işgücünün bütünleşik oranı %17,4 olarak gerçekleşmiştir

3.1. Gayrimenkul Pazarı

2023 yılı üçüncü çeyreği itibarıyla, küresel ekonomik gelişmeleri göz önüne alındığında enflasyonist baskıyı azaltmak amacıyla başta gelişmiş ülke merkez bankaları olmak üzere birçok merkez bankası sıkı para politikalarına devam etmişlerdir. Bu süreç bir yandan küresel kaynak maliyetlerinin artmasına yol açarken bir yandan da global büyüme hızında gerileme görülmeye başlanmıştır.

2023 yılında doğrudan ekonomik olmayan ancak önemli bir risk unsuru olarak hemen hemen tüm iktisadi süreçleri etkileyen jeopolitik risklerin giderek artması da küresel görünümü olumsuz etkilemeye adaydır. Devam edegelen Ukrayna-Rusya savaşı diğer yandan Ortadoğu'da yaşanan çok olumsuz gelişmeler, başta emtia fiyatları üzerinden olmak kaydıyla, ticareti de negatif etkileyerek enflasyonist baskı unsuru olarak dikkat çekmektedir.

IMF tarafından yayınlanan (Ekim-2023 Dünya Ekonomik Görünüm Raporu- 'Küresel Farlılıklarda Gezinme') raporunda Türkiye ekonomisine ilişkin büyüme beklentilerinde bu yıl ve gelecek yıl için yukarı yönlü revizyona gitti.

Türkiye'nin 2023 yılına ilişkin büyüme tahmini yüzde 4, 2024 yılı büyümesi yüzde 3,5 olarak tahmin edilmiştir. IMF Temmuz (2023) ayı Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'nda Türkiye ekonomisinin 2023'te yüzde 3 ve 2024'te yüzde 2,8 büyüyeceği öngörülmüştü. Yeni revizyonda hem 2023 hem de 2024 de büyüme hızının artırılmış olması dikkat çekici görünmektedir. Uluslararası Para Fonu, küresel ekonomik büyüme tahminini bu yıl için yüzde 3 düzeyini korurken, 2024 yılı için yüzde 3'ten yüzde 2,9'a indirmiştir.

Küresel enflasyonun ise 2022'deki yüzde 8,7 seviyesinden 2023'te yüzde 6,9'a ve 2024'te yüzde 5,8'e istikrarlı bir şekilde düşeceğinin öngörüldüğü, ancak enflasyon tahmininin bu yıl için 0,1 ve gelecek yıl için 0,6 puan artırıldığı, çoğu durumda 2025'e kadar enflasyon hedeflerine dönülmesinin beklenmediği ifade edildi.

Ülkemizde 2023 yılı ilk yarısında baz etkisi desteği ile fiyatlar genel seviyesindeki göreceli bir geri çekilme yaşansa da yaz ayları itibarıyla enflasyonda yükselme eğilimi artmıştır. Eylül ayı TÜFE dikkate alındığında yıllık artış oranı yüze 61,53 olarak gerçekleşmiştir. Aynı dönemdeki ÜFE artışı ise yüzde 47,44 düzeyinde artış kaydetmiştir. Bunlarla birlikte yönlendirilen ve yönetilen fiyatlarda yapılan vergi, fiyat artışları fiyatlar genel düzeyini yukarı baskılamaktadır. Eylül ayında yayınlanan Orta Vadeli Planda 2023 yıl sonu enflasyon beklentisi yüzde 65, 2024 yılında ise yüzde 33 olarak ifade edilmiştir.

Türkiye de inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan 'konut satış' rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2023 ilk dokuz aylık döneminde toplam 900 bin adet konut satılmıştır. 2022 yılının aynı döneminde ise satışlar 1 Milyon 57 bin adet olarak gerçekleşmişti. Bu da bir önceki yıla göre satışlarda yüzde 14,9 düzeyinde bir düşüşü işaret etmektedir. Satış türlerine göre ise farlılık ipotekli satışlarda yaşanmıştır. 2022 yılının ilk dokuz aylık döneminde 228 bin adet ipotekli konut satışı yapılırken bu yılın aynı döneminde ise yüzde 29,6'lık bir düşüş ile 160 bin adet düzeyinde gerçekleşmiştir. İpotekli satışlardaki azalma konut kredi faizlerinde ve konut fiyatlarındaki artışın etkisiyle meydana gelmiş görülmektedir.

Yabancılara yapılan konut satışları 2023 yılı Eylül döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 42 azalarak 2 bin 930 olmuştur. Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 43,5 azalarak 28 bin 64 adet satış gerçekleşmiştir.

Talebin güçlü olması ve enflasyonist eğilimden kaçış çabasıyla konut fiyatlarında kayda değer bir yükseliş yaşanmıştır. Ancak bu artış eğiliminde yavaşlama işaretleri görülmeye başlanmıştır. TCMB tarafından açıklanan 2023 Ağustos ayı verilerinde; bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 90,3, reel olarak ise yüzde 21,9 oranında artış gerçekleşmiştir. Türkiye genelinde birim metrekare fiyatı 27,840 TL'ye ulaşmıştır. En yüksek metrekare fiyatı ise İstanbul da gerçekleşmiş olup 41,766 TL olmuştur.

İnşaat maliyet endeksi (Ağustos-2023) TÜİK verilerine göre yıllık olarak yüzde 66,46 artmıştır. Endeksin alt kırılımlarına baktığımızda ise malzeme fiyatlarının aynı dönemde yüzde 52,18, işçilik maliyetlerinin de yüzde 113,27 olarak yükselmiştir. Söz konusu maliyet artışları yeni konut fiyatları başta olmak üzere tüm inşaat sektöründeki fiyatları yukarı çeken bir etmen olarak karşımıza çıkmaktadır.

Yaşadığımız deprem felaketinin yaralarının sarılması amacıyla inşaat sektörü ve bileşenleri çalışmakta olup, önümüzdeki 3-4 yıllık süreçte bu bölgelerin yeniden imarı sektör içinde izlenmesi gereken bir değişken olarak karşımıza çıkmaktadır.

Enflasyonist ortamın getirdiği reel getiri arayışı başta konut olmak üzere tüm gayrimenkul çeşitlerine olan talebi oldukça artırmıştır. Ancak gerek kredi mekanizmasında yaşanan yavaşlama gerekse gayrimenkul edinimi için kullanılacak tasarrufların azalması talebi törpülemektedir. Tasarruf amaçlı konut alımlarında 2023 yılı altı aylık dönemi itibarıyla bir azalış olduğu söylenebilir.

Seçimlerden sonra uygulamaya konulan enflasyonu önleme politikalarının etkisi ile artan finansal maliyetler ve reel getiri arayışındaki tasarruf sahiplerinin mevduata yönelmeleri de gayrimenkul piyasasında oluşan fiyatların dengelenmesine neden olmaktadır. Arz ve talebin dengelenmesinin süre alabileceği dikkatlerden kaçmamalıdır. Ancak yukarıdaki nedenlere dayanarak da fiyatların devamlı yukarı gitmesi sürdürülebilir bir durumda değildir. İnşaat ve gayrimenkul sektörü gerek küresel gerekse iç dinamiklerden etkilenmektedir. Bu bağlamda yaşanan ve yaşanabilecek olumsuz etkileri azaltmak amacıyla hukuki düzenlemelerden finansal araç ve kurumlara kadar bazı düzenlemelerin yapılması yerin de olabilecektir. İnşaat ve gayrimenkul sektörümüz hem istihdam hem de üretim anlamında küresel bir büyüklüğe ulaşmış olup sürecin daha sürdürülebilir olması için elinden gelen çabayı da göstermektedir.

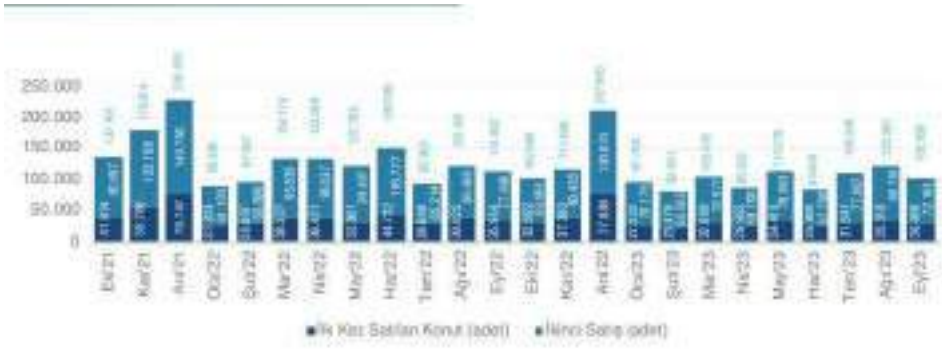
Kaynak: Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2023 3. Çeyrek Raporu – GYODER

3.2. Konut Pazarı

2023 yılının üçüncü çeyreğinde konut satışları bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,1 oranında artış kaydederek 334.295 adet olmuştur. Böylece konut satışlarında yıllık bazda dört çeyrektir devam eden düşüş serisi sona ermiştir. Yılın ilk dokuz ayı toplamındaki konut satış adedi ise 900.074 olarak gerçekleşmiştir. Satış durumuna göre yapılan değerlendirmede, birinci el satışların üçüncü çeyrekte 2013 yılından beri en düşük seviyesine gerilediği gözlenmiştir. 2023 yılının ikinci çeyreğinde de benzer şekilde en düşük ikinci çeyrek verisi görülmüştü. Üçüncü çeyrekte 97.439 adet konut ilk kez satışa konu olurken ilk satışların toplam satışlar içerisindeki oranı bir önceki çeyrek verisi olan %30,9'dan %29,1'e gerilemiştir. İkinci el satışların payı ise %70,9 olarak gerçekleşmiş olup 236.856 adet konut ikinci el satışa konu olmuştur. Satış şekline göre yapılan değerlendirmelerde ise ipotekli satışlarda %37,2 oranında gerileme ile birlikte ipotekli satışların veri tarihindeki en düşük üçüncü çeyrek verisinin gerçekleştiği görülmektedir. İpotekli satışların toplam satışlar içerisindeki oranında bir önceki çeyrek gerçekleşmesi %22,2 iken üçüncü çeyrekte bu oran %11,8'e gerilemiştir. Bu gerilemenin başlıca nedeni konut kredisi faiz oranlarının ağırlıklı ortalamasının 2003 yılının 3. çeyreğinden bu yana en yüksek verisine ulaşarak %36,5'e yükselmesi olmuştur. Yıllık bazda bakıldığında, ipotekli satışlar %32,5 oranında gerileme kaydederken diğer satışlarda %8,2 artış gözlenmiştir. Bu sonuçlarla üçüncü çeyrekte, ipotekli satışlar 39.354 adet, diğer satışlar 294.941 adet olmuştur. Yabancılara yapılan satışlar üçüncü çeyrekte 8.789 adet olurken konut satışlarının geneline kıyasla yıllık bazda %38,4 oranında gerileme kaydederek toplam konut satışlarından ayrıştığı gözlemlenmiştir. Yabancılara satışların toplam satışlar içerisindeki payı da bir önceki çeyrek gerçekleşmesi olan %3,0'dan %2,6'ya gerilemiştir. Ülke uyruklarına göre en yüksek alım Rusya Federasyonu vatandaşları tarafından yapılmış olup il bazında üçüncü çeyrekte en yüksek satış 2.922 adet konutla Antalya'da gerçekleşmiştir. Antalya %33,2 ile birinci sırada yer alırken ikinci sırada %32,7 pay ile İstanbul, üçüncü sırada ise %8,2 pay ile Mersin bulunmaktadır. Konut fiyatları artışı ise Eylül 2022'de yıllık bazda en yüksek artış oranı olan %189,1'e ulaşılmasının ardından düşüş serisini on bir aya çıkararak ağustos ayı itibarıyla %90,3'e gerilemiştir. Reel artışlarda da Aralık 2022'de görülen en yüksek değerin ardından sekiz ay art arda gerileme gerçekleşmiş ve reel artış yıllık bazda %19,7 olmuştur. Diğer yandan, ağustos ayı konut fiyat endeksi aylık bazda %5,5 oranında artış göstermiştir. Yeni konut fiyatlarında da konut fiyatlarıyla benzer bir tablo görülmekte olup ağustos ayı itibarıyla yıllık bazda nominal %94,7, reel %22,5 oranında artış gerçekleşmiştir. Ağustos 2023 itibarıyla Türkiye genelinde konut birim fiyatları 27.841 TL/m^2'ye yükselirken üç büyük ilden İstanbul'da 41.766 TL/ m^2, İzmir'de 31.853 TL/m^2, Ankara'da 20.932 TL/m^2 olmuştur.

Kaynak: Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2023 3. Çeyrek Raporu – GYODER

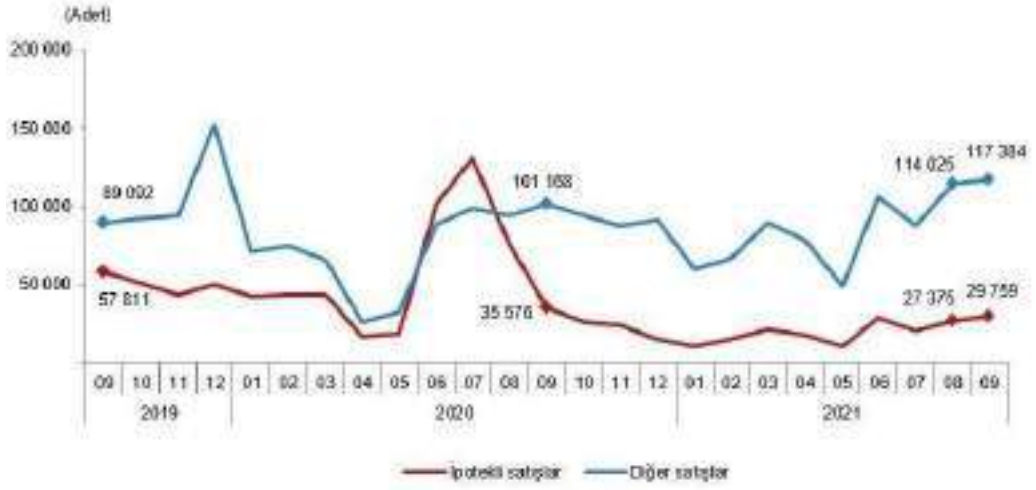
Grafik 3. Konut Satış Sayıları, Eylül 2023



Kaynak: TÜİK

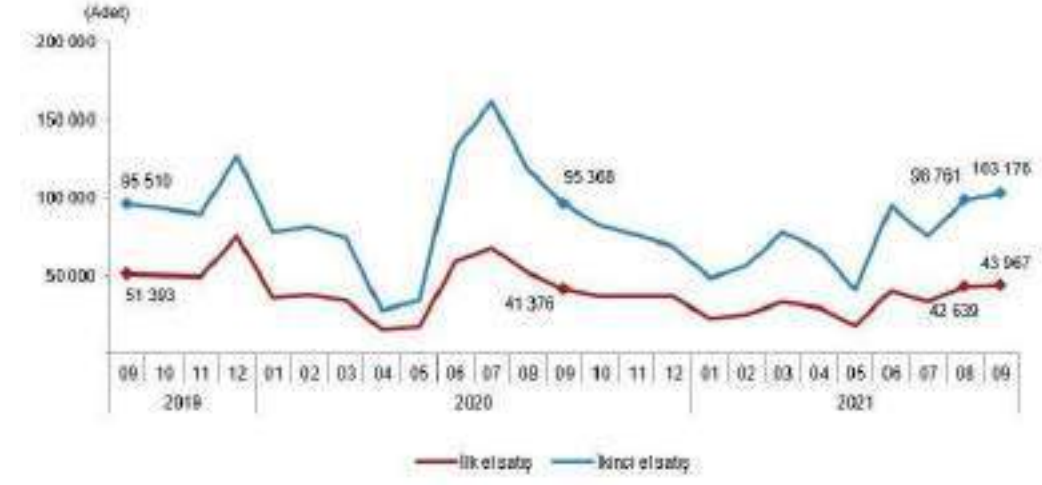
2023 yılı Eylül verileri bir önceki yılın aynı dönemine göre ilk defa satılan konutlar %15,20 azalarak 30 bin 488 adet oldu. İkinci el konut satışları da %6,82 azalarak 72 bin 168 adet olarak gerçekleşti.

Satış Şekline Göre Konut Sayısı, Eylül-2023



Kaynak: TÜİK

Grafik 4. Satış Durumuna Göre Konut Sayısı, Eylül-2023



Kaynak: TÜİK

Türkiye genelinde konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %9,5 azalarak 102 bin 656 oldu. Konut satışlarında İstanbul 15 bin 247 konut satışı ve %14,9 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 9 bin 48 konut satışı ve %8,8 pay ile Ankara, 5 bin 476 konut satışı ve %5,3 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 47 konut ile Ardahan, 55 konut ile Hakkâri ve 77 konut ile Bayburt oldu.

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %50,2 azalış göstererek 8 bin 446 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %8,2 olarak gerçekleşti. Ocak-Eylül döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %29,6 azalışla 160 bin 884 oldu. Türkiye genelinde diğer konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %2,3 azalarak 94 bin 210 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %91,8 olarak gerçekleşti. Ocak-Eylül döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %10,8 azalışla 739 bin 190 oldu. Türkiye genelinde diğer konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %2,3 azalarak 94 bin 210 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %91,8 olarak gerçekleşti.

Ocak-Eylül döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %10,8 azalışla 739 bin 190 oldu. Türkiye genelinde ikinci el konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %6,8 azalış göstererek 72 bin 168 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %70,3 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %15,2 azalışla 631 bin 477 olarak gerçekleşti. Yabancılara yapılan konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %42,0 azalarak 2 bin 930 oldu. Eylül ayında toplam konut satışları içinde yabancılara yapılan konut satışının payı %2,9oldu.

Yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırayı bin 7 konut satışı ile Antalya aldı. Antalya'yı sırasıyla 978 konut satışı ile İstanbul ve 211 konut satışı ile Mersin izledi. Yabancılara yapılan konut satışları Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %43,5 azalarak 28 bin 64 oldu. Eylül ayında Rusya Federasyonu vatandaşları Türkiye'den 722 konut satın aldı. Rusya Federasyonu vatandaşlarını sırasıyla 327 konut ile İran, 191 konut ile Irak ve 148 konut ile Almanya vatandaşları izledi.

3.2. Nevşehir İli



Nevşehir, Türkiye'nin İç Anadolu Bölgesinde yer alan bir ildir. Nevşehir, Muşkara adlı bir köy iken, şehir halini almaya başlamasından sonra, 18. yüzyılda Osmanlı Türkçesi'nde "yeni kent" anlamına gelen bugünkü adını almıştır. Nevşehir, 6429 sayılı yasa ile 20 Temmuz 1954 tarihinde il haline getirildi. Kırşehir ve Kırşehir'e bağlı Mucur, Avanos, Hacıbektaş (1945'te ilçe oldu), Kayseri'ye bağlı Ürgüp (1935'te ilçe oldu), Niğde'ye bağlı Arapsun (1948'de Gülşehir adını aldı) Nevşehir'in ilçeleri haline getirildi. Kozaklı ve Hamamorta köyleri Avanos'a bağlı birer köy iken birleştirilerek 1954'te Kozaklı adıyla ilçe olarak Nevşehir'e bağlandı. Kırşehir 1957'de tekrar il yapıldı. Mucur ilçesi ile beraber Nevşehir'den ayrıldı. Daha önceleri Melegübü ismi ile anılan bir bucak merkezi olan Derinkuyu, 1 Nisan 1960'ta ilçe durumuna getirildi. Acıgöl kasabası ise 4 Temmuz 1987'de ilçe olmuştur. Nevşehir ili nüfusu: 310.011'dür. Bu nüfusun %80,87'sı şehirlerde yaşamaktadır (2022 sonu). İlin yüzölçümü 5.485 km²'dir. İlde km²'ye 57 kişi düşmektedir. (Bu sayı merkezde 272'dir.) İlde yıllık nüfus artışı %0,65 olmuştur. Nüfus artış oranı en yüksek ve en düşük ilçeler: Merkez (%1,85)- Avanos (-%1,74) 06 Şubat 2023 TÜİK verilerine göre merkez ilçeyle beraber 8 İlçe, 23 belediye, bu belediyelerde 118 mahalle ve ayrıca 153 köy vardır.

4. GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI ve İNCELEMELER

4.1. Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda verilmiştir:

Tablo. 9 Konu Ana Gayrimenkullere Ait Tapu Bilgileri

TAŞINMAZ TAPU BİLGİLERİ						
İLİ	:	NEVŞEHİR	NEVŞEHİR	NEVŞEHİR	NEVŞEHİR	NEVŞEHİR
İLÇESİ	:	AVANOS	AVANOS	AVANOS	AVANOS	AVANOS
MAHALLESİ	:	ORTA	ORTA	ORTA	ORTA	ORTA
MEVKİİ	:	-	-	-	-	-
PAFTA NO	:	K33-C-02-C-2-C	K33-C-02-C-2-C	K33-C-02-C-2-C	K33-C-02-C-2-C	K33-C-02-C-2-C
ADA NO	:	569	569	569	569	569
PARSEL NO	:	1	2	3	6	7
YÜZÖLÇÜMÜ	:	159,5	108,74	152,62	106,23	72,18
NİTELİK	:	AVLULU KARGİR EV	AVLULU KARGİR AHIR	AVLULU KARGİR EV	AVLULU KARGİR EV	AVLULU KARGİR EV
MALİK/HİSSE	:	ATA TURİZM İŞLETMECİLİK TAŞIMACILIK MADENCİLİK KUYUMCULUK SANAYİ VE DIŞ TİCARET A.Ş. (1/1)				
TAPU TR/YV.	:	23.10.2020-6441	23.10.2020-6441	23.10.2020-6441	23.10.2020-6441	23.10.2020-6441
CİLT/SAYFA	:	18/1703	18/1704	18/1705	18/1707	18/1708

Tablo. 10 Konu Ana Gayrimenkule Ait Tapu Bilgileri

TAŞINMAZ TAPU BİLGİLERİ						
İLİ	:	NEVŞEHİR	NEVŞEHİR	NEVŞEHİR	NEVŞEHİR	-
İLÇESİ	:	AVANOS	AVANOS	AVANOS	AVANOS	-
MAHALLESİ	:	ORTA	ORTA	ORTA	ORTA	-
MEVKİİ	:	-	-	-	-	-
PAFTA NO	:	K33-C-02-C-2-C	K33-C-02-C-2-D	K33-C-02-C-2-D	K33-C-02-C-2-D	-
ADA NO	:	569	521	521	569	-
PARSEL NO	:	10	52	57	58	-
YÜZÖLÇÜMÜ	:	121,01	83,95	32,53	113,25	-
NİTELİK	:	AVLULU KARGİR EV	KARGİR EV	KARGİR EV	KARGİR EV	-
MALİK/HİSSE	:	ATA TURİZM İŞLETMECİLİK TAŞIMACILIK MADENCİLİK KUYUMCULUK SANAYİ VE DIŞ TİCARET A.Ş. (1/1)				-
TAPU TR/YV.	:	23.10.2020-6441	23.10.2020-6441	23.10.2020-6441	23.10.2020-6441	-
CİLT/SAYFA	:	18/1711	15/1436	15/1441	15/1442	-

4.2. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Nevşehir İli, Avanos İlçesi Tapu ve Kadastro Müdürlüğü'nden 26.12.2023 tarihinde tarafımızca temin edilen TAKBİS belgesine göre taşınmazlar üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır:

Tüm taşınmazlar üzerinde müşterek olarak;

İpotek: Denizbank A.Ş. lehine, 1. dereceden, 56.400.000 TL tutarında ipotek kaydı bulunmaktadır. (19.08.2020 tarih 4311 yevmiye)

569 Ada 1-2-3-6-7 ve 10 numaralı parseller üzerinde;

Beyan: Koruma Amaçlı İmar Planı çalışması vardır. Tarih: 23.11.2016 Sayı: 2409 (28.11.2016 tarih 5163 yevmiye)

4.3. Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Mülkiyet Değişiklikleri

Değerlemeye konusu parsellerin tamamının maliki **ATA TURİZM İŞLETMECİLİK TAŞIMACILIK MADENCİLİK KUYUMCULUK SANAYİ VE DIŞ TİCARET A.Ş.** olup, 23.10.2020 tarih 6441 yevmiye ile 3402 Sayılı Yasanın 22/A Maddesi Gereğinde Yenilemenin Tescili sebebiyle tescil edilmiştir.

4.4. Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu parsellerin tamamı, 20.01.2017 tarihli, Avanos Çömlekhaneler Mevkii Koruma Amaçlı İmar Planı sınırları içerisinde, **Kentsel Sit Alanı** içerisinde kalmaktadır. Ayrıca Kızılırmak Taşkın Alan Sınırı içerisinde kalan taşınmazlar, imar uygulaması görmemiş kadastro parselleridir. Parseller yeni yapıya kapalı olan bir alanda kalmaktadır. Plan notunda ancak mevcut yapıların ekonomik ömrünü tamamlayıncaya kadar sadece basit tadilat yapılarak kullanılabileceği öğrenilmiştir.

4.5. Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda (İmar Planı Değişikliği, Kadastro, vs.) Meydana Gelen Değişiklikler

Yapılan incelemelerde son 3 yıllık dönemde değerlemeye konu gayrimenkulün imar durumu ve diğer hukuki şartlarında herhangi bir değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.

4.6. Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler

Avanos Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemede konu taşınmazlar üzerinde bulunan yapılara ait herhangi bir proje/ruhsat içeriden dosya bulunmadığı bilgisi alınmıştır. Ayrıca belediye kayıtlarında konu taşınmazlarla ilgili herhangi bir olumsuz rapor/tutanak bulunmadığı bilgisi alınmıştır.

Nevşehir İli Kadastro Müdürlüğü'ne başvuru yapılarak parsellere ait ölçekli paftalar incelenmiştir. Müdürlükte incelenen paftalarda parseller üzerinde herhangi bir yapı işli olmadığı görülmüş, parsellerdeki yapıların işlenmesi için maliklerin başvurusu yapmaları gerektiği bilgisi alınmıştır.

Tapu bilgileri yukarıda verilen gayrimenkulün parsel teyidi imar paftasından yapılmıştır.

4.7. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarında Devrine İlişkin Bir Sınırlama Olup Olmadığı

Taşınmazlar üzerinde yer alan beyanların kısıtlayıcı özelliği bulunmamakta olup, taşınmazın devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

4.8. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Taşınmaza ait Enerji kimlik belgesi bulunmamaktadır.

4.9. Değerlemesi Yapılan Projeler ile İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi Vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul ile İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

Konu taşınmazlar üzerinde bulunan yapı 4708 Sayılı Yapı Denetimi Kanunu öncesinde inşa edildiği için yapı denetim firması hakkında bilgi bulunmamaktadır.

4.10. Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Bu değerleme raporu, proje değerleme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

4.11. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 inci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Konu taşınmaz dahilinde 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi kapsamında yeniden ruhsat almasını gerektirir herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

4.12. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler Vb.) İlişkin Bilgiler

Konu taşınmaz herhangi bir sözleşme kapsamında değerlenmemektedir.

4.13. Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar arsa/arazi nitelikli değildir. Parseller üzerinde herhangi bir ruhsatlı yapı bulunmamaktadır. Bölge yeni yapılaşmaya kapalı olup üzerindeki yapıların tadilatı resmi kurum izinleri ile yapılmaktadır. Üzerindeki yapılar 1980 yılı öncesi yapılar olup, yıkılması durumunda yapılaşma izni yoktur. Parsellerin niteliği kargir ev/ avlulu kargir ev vb olmasına rağmen Nevşehir İli Kadastro Müdürlüğü'nde yapılan incelemede ve alınan kadastral paftalarda değerleme konusu parseller üzerinde herhangi bir yapı işli olmadığı görülmüştür. Bu nedenler ile konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir proje geliştirme tasarrufunda bulunulmamıştır.

5. GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ

5.1. Konum ve Ulaşım Özellikleri

Değerlemeye konu taşınmazlar Nevşehir İli, Avanos İlçesi, Orta Mahallesi, Atatürk Caddesi, No: 88 adresinde yer almaktadır. Tapu kaydına göre Nevşehir İli, Avanos İlçesi Orta Mahallesi 521 ada 52-57-58 parseller üzerinde sırasıyla 83,95; 32,53; 113,25 m^2 yüzölçümlü üzerinde cins tashihli Kargir ev olarak kayıtlıdır. Ayrıca Orta Mahallesi 569 ada 1-2-3-6-7 ve 10 parseller üzerinde beş adedi avlulu kargir ev ve bir adedi avlulu kargir ahır (2 nolu parsel) nitelikli, sırasıyla 159,50; 108,74; 152,62; 106,23; 72,18 ve 121,01 m^2 yüzölçümüne sahip taşınmazlardır. Bütün taşınmazların toplam yüzölçümleri 950,01 m^2'dir. Parsellerin tamamı tek bir kullanıcı tarafından kullanılmakta olup yerinde Evranos Restoran isimli bir işletmedir.





-Konum Krokisi-

Konu taşınmaz; Avanos Belediye binasına giderken Eski taş köprü geçilince, karşısında bulunan saat kulesinin arkasında konumludur. Evranos Restoran olarak faaliyet gösteren, genellikle turist otobüslerinin durduğu kaya oyma mağara şeklinde sema gösterileri ile Türk Gecelerinin organize edildiği yöresel yemeklerin servis edildiği bir işletmedir. Kızılırmak Nehri geçilince karşısında yer alır. Avanos Belediyesine 350 metre mesafededir. Eski şehir merkezinde yer alan taşınmazlar Atatürk Caddesi ile Kızılırmak nehrine cephelidir. Avanos ilçesinin en önemli gelir kaynağı turizmdir. Kapadokya Bölgesi'nde yer alan Avanos'ta turizmin yanı sıra bağcılık, çömlekçilik, hayvancılık faaliyetleri de yapılmaktadır. İlçe, İç Anadolu bölgesinde Orta Kızılırmak havzasının en güney ucunda olup, merkezi ve köyleri engebeli bir arazi üzerine kurulmuştur. Kuzeydoğusunda Kayseri Karahöyük-incesu-Talas, güneybatısında Nevşehir ili merkez ilçesi, güneyinde Göreme-Ürgüp bulunmaktadır. Konu taşınmazın bulunduğu bölge 3 ve 4. Dereceden deprem bölgesi kuşağında kalmaktadır.

5.2. Ana Gayrimenkul Özellikleri

Ekspertize konu taşınmaz mahallinde Evranos Restorant olarak kullanılmakta olup, Avanos Belediyesi Lokanta İşletme Belgesine sahiptir. Ticari mülktür. Nevşehir İli, Avanos İlçesi, Orta Mahallesi dahilinde yer alan, 569 Ada 1-2-3-6-7-10 Parsel ve 521 Ada 52-57-58 Parseller üzerine kuruludur.

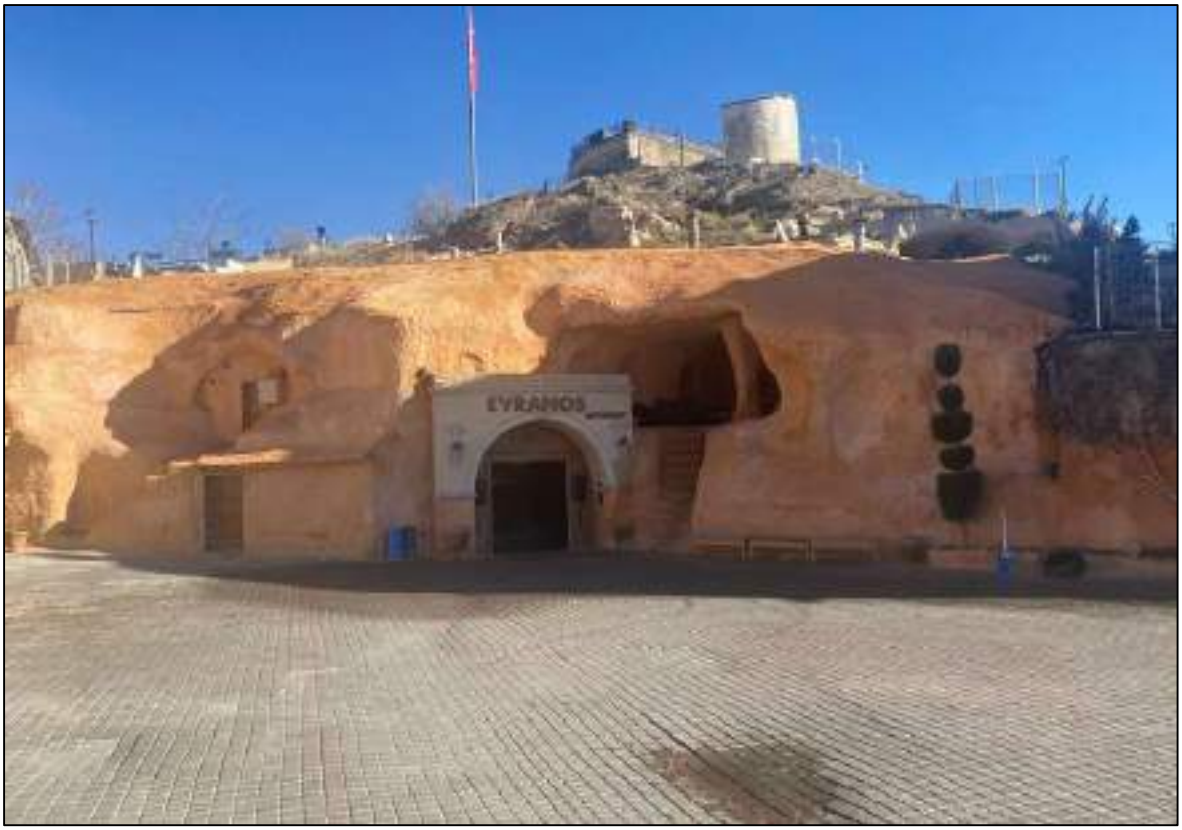
Parsellerin tamamı tek bir taşınmaz olarak düzenlenerek kaya oyma mağara şeklinde Kaya-betonarme olarak inşa edilmiştir. Güney cephesinde Kızılırmak ve köprüsü bulunmaktadır. Eski köprüyü geçince Atatürk Caddesi'ne girilir. Orta merkezinde bulunan saat kulesinin tam arkasında konu taşınmazların bulunduğu alana girilir. Yaklaşık 650 m^2 alan üzerinde açık otopark alanı vardır. Bu bölge turist otobüslerinin park alanı olarak kullanılmaktadır. Arkasında kalan arazi yaklaşık %10 eğimli kuzeye doğru yükselen bir topoğrafyaya sahiptir. Genelde yamuk görünümlü 9 ayrı parselden oluşmaktadır. Kaya oyma şeklinde, tabi zemin altında inşa edilmiştir. Otoparkın kuzeyinde Evranos restorantın ana giriş kapısı vardır.

İçeri girildiğinde sağ ve sol olarak iki koridor bulunmaktadır. Sağ koridorun ucunda büyük salon olarak adlandırılan yaklaşık 290 m^2 kapalı kullanım alanı olan kaya mağara şeklindedir. İç planı altıgene benzemektedir. Tam ortada yarıçapı 5 metre olan bir daire ve onun etrafında cep şeklinde ince basamaklarla yükselen yemek yerleri vardır. Toplamda 6 ayrı oda şeklindedir. Tamamı ortadaki yuvarlak gösteri alanına bakmaktadır. 6 ayrı bölüm halinde inşa edilmiştir. Giriş kapısına göre 3 adedi sağda 3 adedi solda konumludur. Ortalama her bir bölüm 5.5 metre x 5 metre ebatlarında yüksekliği 3,2 metredir. Tam daireye benzer Çap olarak uçtan uca 27,5 metre ölçülmüştür. Bölmeler arasında 0,5-0,9 metre genişliğinde taş duvarlar vardır. Gösteri yapılan orta alana tamamı bakacak şekilde inşa edildiği görülmüştür.

Ana girişin solundaki koridorun ucunda küçük salon olarak adlandırılan ayrı bir lokanta bölümü vardır. Küçük salon plan – mimari olarak büyük salona benzemektedir. Ancak yüz ölçüm olarak küçüktür. Büyük salon 300 kişi; küçük salon 140 kişi/misafir kapasitesine sahiptir. Küçük salon yaklaşık 150 m^2 olarak ölçülmüştür. Ana girişin sağında koridor üzerinde sırasıyla müdür, muhasebe, personel odaları ve turist rehberlerinin yemek salonları bulunmaktadır. Girişin solundaki koridorda sırasıyla depo, satış mağazası, kiler-mutfak konumludur. Her iki koridorun ortasında 2 adet bay ve 2 adet erkek tuvalet-lavaboları vardır. Rehber yemek odası: 4.3 m x 8,5 m. ölçüsünde yaklaşık 13 m^2 alanlıdır. Personel soyunma odası: 9m x 5.2 m ebatlarında 50 m^2 alanlıdır. Muhasebe ve Müdür odası yaklaşık 38 m^2'dir. Orta hacimde yer alan wc'ler yaklaşık 40 m^2'dir. Satış mağazası ve depo alanı ise 45 m^2'dir. Mutfak bölümü ise kilerle birlikte yaklaşık 90 m^2'dir. Koridorlar yaklaşık 22 şer m^2'dir. Tuvaletlerin arkasında yaklaşık 8 m^2'lik çay ocağı vardır. Ana kapının girişindeki antre bölmesi ise yaklaşık 8 m. x 3 m. ebadında 24 m^2 yüzölçümündedir. Ayrıca girişin üstünde depo amaçlı yaklaşık 3.5 m. x 6 m. ölçüsünde 21 m^2 alanlı dış depo inşa edilmiştir. Toplamda yaklaşık **813** m^2 kapalı kullanım alanı bulunduğu ve bu alanın zemin altında, kayanın içine oyularak inşa edilmiş olduğu görülmüştür. Konu taşınmazın Avanos belediyesi ile Tapu müdürlüğünde dosyaları olmadığından mimari projesi yoktur. Belediyede hiçbir belgesi bulunmamaktadır. Yaklaşık 6 sene önce tamamı Avanos belediyesince (Belediye Taşınmazları) satışının gerçekleştiği öğrenilmiştir. Binalar belediyeye ait olduğundan proje ve ruhsata gerek duyulmadığını bu nedenle çizilmediği öğrenilmiştir. Konu taşınmazlar LİHKAB büroları ve yetkili uzman mimarlarca ölçümleri yapılarak koordinatlarının çıkarılarak ölçekli mimari projelerinin çizilmesinin uygun olacağı değerlendirilmektedir. Yapı girişi 569 ada 6 parsel üzerinden sağlanmakta olup, kaya oyma şeklinde zemin altında kalan kısımların tam olarak hangi parsellerin altında kaldığının tespiti sahada yapılamamakta olup, farklı bir uzmanlık alanının belirleyebileceği bir durumdur. Onaylı hazırlanan projeler sonrası tarafımızdan yapılan raporun revize edilmesi gerekebilir. Kuzeybatısındaki parselde 1 adet trafo ile 1 adet jeneratörün monte edildiği küçük müştemilat bulunmaktadır. Jeneratörün güneyinde cadde arasında yaklaşık 35-40 araçlık geniş bir otopark alanı vardır. Otopark alanı kilit taşı ile kaplıdır. Aynı anda 450 kişiye yemek hizmeti verilebilecek kapasitesi vardır.

Binanın dış cephesi bölge özelliğine göre kullanılmakta olan doğal taş kaplamadır. Çatısında havalandırma delikleri vardır. Isıtma sistemi elektrik sobaları üzerinden sağlanmaktadır.

Bina tefrişatı: Personel ve müdür odalarının içinde ahşaptan mamul edilmiş soyunma dolabı, sunni mermer- çelik tezgah, oda zeminleri ahşap-halı kaplama, ıslak alanlardaki zeminler doğal taş kaplıdır. Islak alanların duvarları fayans kaplıdır. Tuvalet, lavabo, kiler, bulaşıkhanede ve mutfak hacimlerinde bütün vitrifiye malzemeleri tamdır. Ana giriş ve oda kapıları mobilyalı ahşap kapıdır. Pencere yoktur. Oda ve koridor duvarları kısmen plastik boyalıdır. Oda ve mutfak hacimlerinin tavanlarında taşyünü asma tavan bulunmaktadır. Yemek salonlarında ise doğaltaş olan tavan için özel bir kimyasal olan tavan boyası –sıvası kullanıldığı görülmüştür. Mutfak hacminde kuzine, sanayi tipi ocaklar ve elektrikli sanayi fırınları çalışır vaziyette görülmüştür. Genelde bakımlıdır. Faal olarak hizmet verdiği görülmüştür



-Ana Taşınmaz-

5.3. Bağımsız Bölümün Özellikleri

Taşınmazlar dahilinde kat irtifakı kurulu olmayıp, ana gayrimenkul niteliğindedir.

6. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER

Konu taşınmazın değerine etkide bulunabilecek faktörler aşağıda sıralanmıştır:

6.1. Değere Etki Eden Faktörler

OLUMLU ÖZELLİKLER

- Ulaşım olanakları
- Altyapı olanakları
- Tercih edilen konumda yer alması
- Tanınmış bir restoran olması

OLUMSUZ ÖZELLİKLER

- Projesinin bulunmaması
- Niteliği sebebi ile kısıtlı alıcı kitlesine hitap etmesi
- Piyasalardaki dalgalanmalar

6.2. En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi

Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımıdır.

Değerleme konusu gayrimenkulün yasal prosedürleri tamamlanmış olması sebebiyle En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizine ilişkin herhangi bir çalışma yapılmamıştır.

6.3. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Değerleme çalışması kapsamında taşınmazın değerine **"Maliyet Yaklaşımı"** ve **"Gelir İndirgeme Analizi Yöntemi-Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemi"** kullanılarak ulaşılmıştır. Bu iki analizden elde edilen değerler uyumlaştırılarak nihai değere ulaşılmıştır.

"Pazar Yaklaşımı" kullanılarak elde edilen nihai arsa değerine **"Maliyet Yaklaşımı"** ile yapı maliyetleri de eklenerek sonuç değere ulaşılmıştır.

6.3.1. Pazar Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Bölgede benzer niteliklere sahip yakın konumlarda yer alan benzer nitelikli taşınmazların değerleri araştırılmış, bölgede faaliyet gösteren emlak yetkilileri ile görüşme yapılmış ve ortalama birim değer üzerinden değer takdir edilmiştir.

6.3.1.1. Pazar Araştırmaları

Taşınmazın bulunduğu bölgede yer alan benzer arsa, depo nitelikli taşınmazların satış/kira değerleri araştırılmış olup detaylı bilgiler aşağıdaki tablolarda verilmiştir:

Tablo. 11 Arsa Emsalleri

Satılık Emsaller	Konumu ve Özellikleri	Satış Değeri (TL)	Alan (m^2)	Birim Değeri (TL/m^2)	İrtibat Bilgisi
EMSAL 1 ARSA	Konu taşınmaza yakın konumda, 128 m^2 alanlı olarak pazarlanan, benzer imarlı parsel için 1.675.000 TL istenmektedir.	1.675.000	128	13.086	EMLAK OFİSİ 534 349 82 40
EMSAL 2 ARSA	Konu taşınmaza yakın konumda, konut imarlı, 304 m^2 üzerinden pazarlanan parsel için 2.850.000 TL istenmektedir. Emsal konum olarak düşük, imar olarak yapılaşmaya uygun olduğu için yüksek şerefiyelidir.	2.850.000	304	9.375	EMLAK OFİSİ 532 342 27 98
EMSAL 3 ARSA	Konu taşınmaza yakın konumda, 420 m^2 üzerinden pazarlanan, benzer imarlı parsel için 3.250.000 TL istenmektedir. Emsal konum olarak düşük şerefiyelidir. Büyük alanlı olmasından kaynaklı birim değeri düşüktür.	3.250.000	420	7.738	EMLAK OFİSİ 534 349 82 40



-Satılık Arsa Emsalleri Krokisi-

✓ ***SATILIK ARSA EMSALLERİ PAZAR ARAŞTIRMASI SONUÇLARI***

Emsaller konu taşınmazlara yakın konumdan seçilmiştir. Emsallerde beyan edilen satış bedelleri üzerinden pazarlık payları mevcuttur. Bölgeye hakim emlak yetkilileri ile yapılan görüşmede değerleme konusu taşınmaza emsal arsa nitelikli taşınmazların konumlarına göre 12.000-14.000-TL/m^2 bedelle satılabileceği belirtilmiştir. Merkez çarşı konumunda bulunan taşınmazların birim satış fiyatları için 14.000.-TL/m^2 civarında bedeller talep edildiği görülmüştür. Alınan bilgide konu taşınmazın bulunduğu bölgede ancak konut imarlı olan arsaların birim değerlerinin daha düşük

olduğu birim m2 fiyatlarının 9.000.-TL/m2 ile 10.000.-TL/m2 civarında olduğu bilgisi alınmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar konum itibariyle köşe parsel olmaları nedeniyle ve meydan özellikli bir alanda bulunmaları nedeniyle emsallere göre daha avantajlı durumdadırlar.

Tablo. 12 Arsa Emsalleri Uyumlaştırma Tablosu

Pazar Yaklaşımı	Kon. Taş.	Emsal-1	Emsal-2	Emsal-3
Konum	Cadde	Cadde	Sokak	Sokak
Nitelik	Arsa	Arsa	Arsa	Arsa
Beyan Edilen Alan (m^2)	950	128	304	420
İstenilen Satış Fiyatı (TL)		1.675.000	2.850.000	3.250.000
Birim Satış Fiyatı (TL/m^2)		**13.086**	**9.375**	**7.738**
Emsal Uygunlaştırma		**Emsal-1**	**Emsal-2**	**Emsal-3**
Denkleştirilmiş Brüt Alan (m^2)	950	128	304	420
Gerçekleşebilir Satış Fiyatı (TL)	**129.500.000**	1.550.000	2.550.000	3.100.000
Gerçekleşebilir Bir. Sat. Fiy. (TL/m^2)		12.109	8.388	7.381
Konum	Orta	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü
Konum Katsayısı	***1,00***	***0,80***	***0,75***	***0,70***
Cephe Özelliği	İyi	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü
Cephe Özelliği Katsayısı	***1,00***	***0,90***	***0,70***	***0,70***
Bina Durumu	İyi	Yok	Yok	Yok
Bina Durumu Katsayısı	***1,00***	***1,00***	***1,00***	***1,00***
Brüt Alan	950	128	304	420
Brüt Alan Katsayısı	***1,00***	***1,10***	***1,05***	***1,00***
SONUÇ KATSAYI ÇARPANI	***1,00***	***0,79***	***0,55***	***0,49***
Ayarlanmış Birim Değer (TL/m^2)	**15.000**	**15.290**	**15.217**	**15.063**

Satılık emsallerin konu taşınmazın arsasına göre uyumlaştırılması sonucunda arsa satış birim m^2 satış bedeli **15.000.-TL/m^2** olarak hesaplanmıştır.

Tablo. 13 Dükkan/Ticari Bina Emsalleri

Satılık Emsaller	Konumu ve Özellikleri	Satış Değeri (TL)	Alan (m^2)	Birim Değeri (TL/m^2)	İrtibat Bilgisi
EMSAL 4 DÜKKAN	Konu taşınmaza yakın konumda, Çarşı içindeki merkezi konumda, 2 katlı, yaklaşık 180 m^2 alanlı olarak beyan edilen taş bina için 12.300.000 TL istenmektedir. Emsal konum olarak daha kötü şerefiyelidir.	12.300.000	180	68.333	EMLAK OFİSİ 533 212 88 77
EMSAL 5 DÜKKAN	Konu taşınmaza yakın konumda, Avanos Meydan'da, ırmak karşısındaki, 2 katlı, 190 m^2 olarak beyan edilen lokanta için 18.750.000 TL istenmektedir. Emsal konum olarak benzer şerefiyelidir.	18.750.000	190	98.684	EMLAK OFİSİ 530 664 98 62
EMSAL 6 DÜKKAN	Konu taşınmaza yakın konumda, ara sokakta, 2 kat toplam 143 m^2 olarak pazarlanan, alt kat dükkan, üst kat konut olarak düzenlenmiş bina için 3.650.000 TL istenmektedir. Emsal konum ve bina özelliği olarak düşük şerefiyelidir.	3.650.000	148	24.662	EMLAK OFİSİ 531 269 44 94



-Satılık Ticari Ünite Emsalleri Krokisi-

✓ ***SATILIK TİCARİ ÜNİTE EMSALLERİ PAZAR ARAŞTIRMASI SONUÇLARI***

Emsaller konu taşınmazlara yakın konumdan seçilmiştir. Emsallerde beyan edilen satış bedelleri üzerinden pazarlık payları mevcuttur. Bölgeye hakim emlak yetkilileri ile yapılan görüşmede değerleme konusu taşınmaza emsal dükkan veya ticari kullanıma sahip taşınmazların konumlarına göre 25.000-TL/m²'den başlayıp, konum ve bina özelliklerine göre 100.000 TL/m²'ye kadar yükseldiği belirtilmiştir. Değerleme konusu taşınmazlar konum itibariyle köşe parsel olmaları nedeniyle ve meydan özellikli bir alanda bulunmaları nedeniyle emsallere göre daha avantajlı durumdadırlar.

Tablo. 14 Dükkan/Ticari Bina Emsalleri Uyumlaştırma Tablosu

Pazar Yaklaşımı	**Kon. Taş.**	**Emsal-4**	**Emsal-5**	**Emsal-6**
Konum	Cadde	Cadde	Cadde	Sokak
Nitelik	Arsa	Dükkan	Dükkan	Dükkan
Beyan Edilen Alan (m²)	950	180	190	148
İstenilen Satış Fiyatı (TL)		12.300.000	18.750.000	3.650.000
Birim Satış Fiyatı (TL/m²)		**68.333**	**98.684**	**24.662**
Emsal Uygunlaştırma		**Emsal-4**	**Emsal-5**	**Emsal-6**
Denkleştirilmiş Brüt Alan (m²)	950	180	190	148
Gerçekleşebilir Satış Fiyatı (TL)	**129.500.000**	11.750.000	18.250.000	3.500.000
Gerçekleşebilir Bir. Sat. Fiy. (TL/m²)		65.278	96.053	23.649
Konum	Orta	Daha Kötü	Benzer	Daha Kötü
Konum Katsayısı	***1,00***	***0,95***	***1,00***	***0,65***
Cephe Özelliği	İyi	Daha Kötü	Daha İyi	Daha Kötü
Cephe Özelliği Katsayısı	***1,00***	***0,90***	***1,10***	***0,75***
Bina Durumu	İyi	Benzer	Daha İyi	Daha Kötü
Bina Durumu Katsayısı	***1,00***	***1,00***	***1,15***	***0,65***
Brüt Alan	950	180	190	148
Brüt Alan Katsayısı	***1,00***	***1,05***	***1,05***	***1,03***
SONUÇ KATSAYI ÇARPANI	***1,00***	***0,90***	***1,33***	***0,33***
Ayarlanmış Birim Değer (TL/m²)	**72.250**	**72.713**	**72.315**	**72.457**

Satılık emsallerin konu taşınmazın özelliklerine göre uyumlaştırılması sonucunda ticari ünite satış birim m² satış bedeli **72.250.-TL/m²** olarak hesaplanmıştır.

Tablo. 15 Pazar Yaklaşımı Sonuç

Lokanta Ünitesi Pazar Değeri		
Brüt Kapalı Alan, m²	**Birim Değer, TL/m²**	**Toplam Değer, TL**
813	72.250	**58.739.250**

Kapalı Alan Dışı Kalan Parseller Pazar Değeri			
Ada/Parsel	**Yüzöçlümü, m²**	**Birim Değer, TL/m²**	**Değer, TL**
569/10	121,01	15.000	1.800.000
521/52	83,95	15.000	1.250.000
521/57	32,53	15.000	500.000
521/58	113,25	15.000	1.700.000
TOPLAM	**350,74**		**5.250.000**

Toplam Pazar Değeri	**64.000.000**

"Pazar Yaklaşımı" sonucuna göre değerlemeye konu taşınmazın arsa değeri yukarıdaki gibi hesaplanmıştır.

** Lokanta girişinin ve zemin altında kalan lokantanın mağara kısmının bulunduğu parsellere, ticari bina nitelikli olduğu şeklinde kabul edilerek, arsa ve yapı ortak şekilde, pazar yaklaşımı ile hesaplanan ticari bina/dükkan birim değeri kullanılarak değer verilmiştir. (569 Ada/1-2-3-6-7 Parseller)*

***Lokanta yapısı ile bir bağlantısı olmayan, lokantanın otopark olarak kullandığı alanda kalan ve boş olan parsellere, pazar yaklaşımı ile hesaplanan arsa birim değeri kullanılarak değer verilmiştir. (569 Ada 10 Parsel ve 521 Ada/52-57-58 Parseller)*

6.3.2. Maliyet Yaklaşımı

Bu mukayeseli yaklaşım belirli bir mülkün satın alınması yerine kişinin ya o mülkün tıpatıp aynısını veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkü inşa edebileceği olasılığını dikkate alır. Gayrimenkul bağlamında, insanların zaman darlığı, çeşitli olumsuzluklar ve riskler olmadıkça, eşdeğer arazi ve alternatif bina inşa etmek yerine benzer bir mülk için daha fazla ödeme yapmaları normalde savunulur bir durum değildir. Uygulamada yaklaşım, yapılacak değer tahmininde yenisinin maliyeti değerlemesi yapılan gayrimenkul için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için amortismanı da içerir.

Değerleme çalışmasında **"Maliyet Yaklaşımı"** kullanılmıştır.

Tablo. 16 Maliyet Yaklaşımı

ARSA DEĞERİ			
Brüt Yüzölçümü, m²	**Birim Değer, TL/m² ***	**Amortisman Oranı, %**	**Arsa Değeri, TL**
950,01	15.000,00	0	14.250.150
YAPI DEĞERİ			
Alan, m²	**Birim Maliyet, TL/m² ***	**Amortisman Oranı, %**	**Yapı Değeri, TL**
813,00	45.000,00	0%	36.585.000
Şerefiye, TL			14.233.842
TOPLAM, TL			**65.000.000**

"Maliyet Yaklaşımı" kullanılarak konu taşınmazlar ve üzerinde bulunan restoran ünitesinin toplam pazar değeri **65.000.000.-TL**olarak hesaplanmıştır.

****Birim maliyet değerleri hesaplanırken; 2023/2 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Listesi baz alınmamış, taşınmazın özel nitelikli bir yapı olması nedeniyle bölgede faaliyet gösteren yerel ustalar ile yapılan görüşmeler sonucu, oyma mağaranın restore edilmesi için güncel birim maliyetler hakkında görüşler alınmıştır. Konu taşınmazlar sıfırdan yapılmamakta, mevcut mağaralar restore edilmekte, genişletilmekte ve düzeltilmektedir. Buna benzer çalışmalarda işçilik, malzeme, proje, izin,***

çevre düzenlemesi vb girdilerin toplamının yaklaşık 45.000 TL/m² civarında bir birim maliyeti olacağı kanaati oluşmuştur. Yapılan işçilik kalitesine göre birim maliyetler değişebilmektedir.

*****Aşınma payı oranları hesaplanırken; 02.12.1982 gün ve 17886 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Aşınma Paylarına İlişkin Oranları Gösteren Cetvel esas alınmıştır. Konu taşınmaz yakın zamanda tadilat gördüğü ve tamamen yenilendiği için amortisman oranı %0 olarak kabul edilmiştir.***

******Maliyet Yaklaşımı ile hesaplama yapılırken tüm parseller için birim arsa değeri, yapı için ise birim maliyet üzerinden hesaplama yapılmış, oluşan değere %28 şerefiye değeri eklenerek sonuca ulaşılmıştır.***

6.3.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım değerlemesi yapılan mülke ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapar. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir rakamı) ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlem, *Hasıla* veya *İskonto Oranı* ya da her ikisini de dikkate alır. Genel olarak ikame prensibi, belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışının bizi en olası değer rakamına götüreceğini söyler.

6.3.3.1. Direkt Kapitalizasyon Analizi

Bu yöntemde pazarda yer alan benzer niteliklerdeki mülklerin ulaşılan gelirleri ve Pazar değerleri ilişkilendirilerek kapitalizasyon oranı tespit edilir.

Konu taşınmazın değerlemesinde, kiralanması ve kiralanabilir dönemde boş kalmaması durumuna göre elde edilebilecek gelirler hesaplanarak **"Gelir İndirgeme Yaklaşımı-Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemi"** kullanılmamıştır.

6.3.3.2. Nakit Akımları Analizi

Bu yaklaşımda gayrimenkullerin yıllık getirdiği gelirler veya gayrimenkulde en etkin ve verimli kullanım ile geliştirilecek projenin yıllara yaygın olarak nakit akışları hesaplanır. Hesaplanan net işletme gelirleri, indirgeme oranı ile indirgenerek, konu gayrimenkullerin net bugünkü değerleri hesaplanır. Değerleme çalışmasında **"Nakit Akımları Analizi Yöntemi"** kullanılmamıştır.

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

7.1. Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklaması

Değerleme çalışması kapsamında taşınmazın değerine "**Maliyet Yaklaşımı**" ve "**Pazar Yaklaşımı**" kullanılarak ulaşılmıştır. Bu iki analizden elde edilen değerler uyumlaştırılarak nihai değere ulaşılmıştır. Değerleme çalışmasında Sermaye Piyasası Kurumunun Değerleme Standartları ile ilgili tebliği kapsamında UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.1'e göre belirtilen üç değerleme yaklaşımından taşınmazın değerine uygun olan yöntemlerden "**Maliyet Yaklaşımı**" ve "**Pazar Yaklaşımı**" kullanılmıştır. Bu iki analizden elde edilen değerler birbirine çok yakın olduğundan her iki değere eşit ağırlık verilerek ortalama alınmış ve nihai değer takdir edilmiştir. **Taşınmazların imar durumu, üzerinde yapı olan parselleri üzerindeki yapıların iskansız ruhsatsız projesiz olması kadastral pafta da işli olmaması dikkate alınarak mevcut durum değeri şeklinde değer taktiri yapılmıştır.**

Tablo. 17 Uyumlaştırma Tablosu

Pazar Yaklaşımı, TL	Maliyet Yaklaşımı, TL	Uyumlaştırılmış Değer, TL
64.000.000	65.000.000	64.500.000

"Pazar Yaklaşımı" lehinde yapılan uyumlaştırma sonucunda değerleme konusu taşınmazların toplam pazar değeri **64.500.000.-TL** olarak belirlenmiştir.

7.2. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu Nevşehir İli, Avanos İlçesi, Orta Mahallesi, 569 Ada 1-2-3-6-7-10 Parseller ve 521 Ada 52-57-58 Parseller üzerinde yer alan yapının inşaatı tamamlanmıştır.

Parsel üzerinde yer alan taşınmazın ruhsat ve iskan belgesi düzenlenmemiş ve cins tashihi yapılmamıştır. Fiili kullanımı Ticari Bina olan taşınmazın ilgili belediyeden mevcut işletme için gerekli izinleri aldığı görülmüştür.

7.3. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.

7.4. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün/Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların Gayrimenkul Yatırım Fonu Portföyüne Alınmasının Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Analizi

Değerleme raporunun 4.6. başlığında değerlemesi yapılan gayrimenkulün bağlı hak için mevzuat gereği alınmış olan izin ve belgeler ile ilgili ve 4.7. başlığında tapu kayıtlarında devrine ilişkin bir sınırlama olup olmadığı konusunda detaylı bilgiler verilmiştir.

Değerleme konusu Nevşehir İli, Avanos İlçesi, Orta Mahallesi, 569 Ada 1-2-3-6-7-10 Parseller ve 521 Ada 52-57-58 Parseller üzerinde yer alan yapının inşaatı tamamlanmıştır.

Parsel üzerinde yer alan taşınmazın ruhsat ve iskan belgesi bulunmamakta olup cins tashihi yapılmamıştır. Fiili kullanımı Ticari Bina olan taşınmazın ilgili belediyeden mevcut işletme için gerekli izinleri aldığı görülmüştür. Ancak Nevşehir İli Kadastro Müdürlüğü'nde incelenen paftalarda taşınmazların nitelikleri kargir ev/avlulu kargir ev olmasına rağmen, paftalarda herhangi bir yapının işli olmadı tespit edilmiştir. Bu nedenle taşınmaza yasal durum değeri takdir edilmemiş, sadece mevcut durum değeri takdir edilmiştir.

8. SONUÇ

8.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme konusu taşınmazın konumu, çevre özellikleri, kullanım amacı, alanı, çevredeki emsaller, iç mekan özellikleri, donanımları, yapı kalitesi, imar hakkı, bulunduğu bölgenin tercih edilirliği gibi özellikler değerleme çalışmasında göz önünde bulundurulmuştur.

8.2. Nihai Değer Takdiri

Tüm bu bilgiler dahilinde konu taşınmazın belirlenen sigortaya esas değerleri ve peşin satış fiyatları esas alınarak Türk Lirası üzerinden takdir edilen nihai mevcut durum Pazar değerleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

Tablo. 18 Nihai Değer Tablosu – Mevcut Durum Değer Tablosu

Konu Taşınmazlar	Toplam Arsa Yüzölçümü, m^2	Toplam Brüt Kapalı Alan, m^2	K.D.V Hariç Satış Değeri, TL	%20 K.D.V Dahil Satış Değeri, TL	Sigorta Değeri, TL
Nevşehir İli, Avanos İlçesi, Orta Mahallesi dahilinde yer alan, 569 Ada 1-2-3-6-7-10 Parsel ve 521 Ada 52-57-58 Parsel	950	813,00	**64.500.000**	**77.400.000**	**10.121.850**

Not: Taşınmazın herhangi bir proje/ruhsat belgesi bulunmaması nedeniyle yasal durum değeri takdir edilmemiştir.

Sonuç olarak;

Nevşehir İli, Avanos İlçesi, Orta Mahallesi dahilinde yer alan, 569 Ada 1-2-3-6-7-10 Parsel ve 521 Ada 52-57-58 Parselerde kayıtlı taşınmazların **toplam mevcut durum pazar değeri K.D.V. Hariç 64.500.000.-TL (Altmışdörtmilyonbeşyüzbin TürkLirası)** olarak tahmin ve takdir edilmiş olup **yasal durum değeri** takdir edilmemiştir.

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	Denetmen - Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
Nevruz Ercan GÜL **Şehir Plancısı**	**Onur ALKAN** **Harita Mühendisi**	**Tayfun ÖZPAK** **Mimar**
409313	406562	**400129**

9. RAPOR EKLERİ

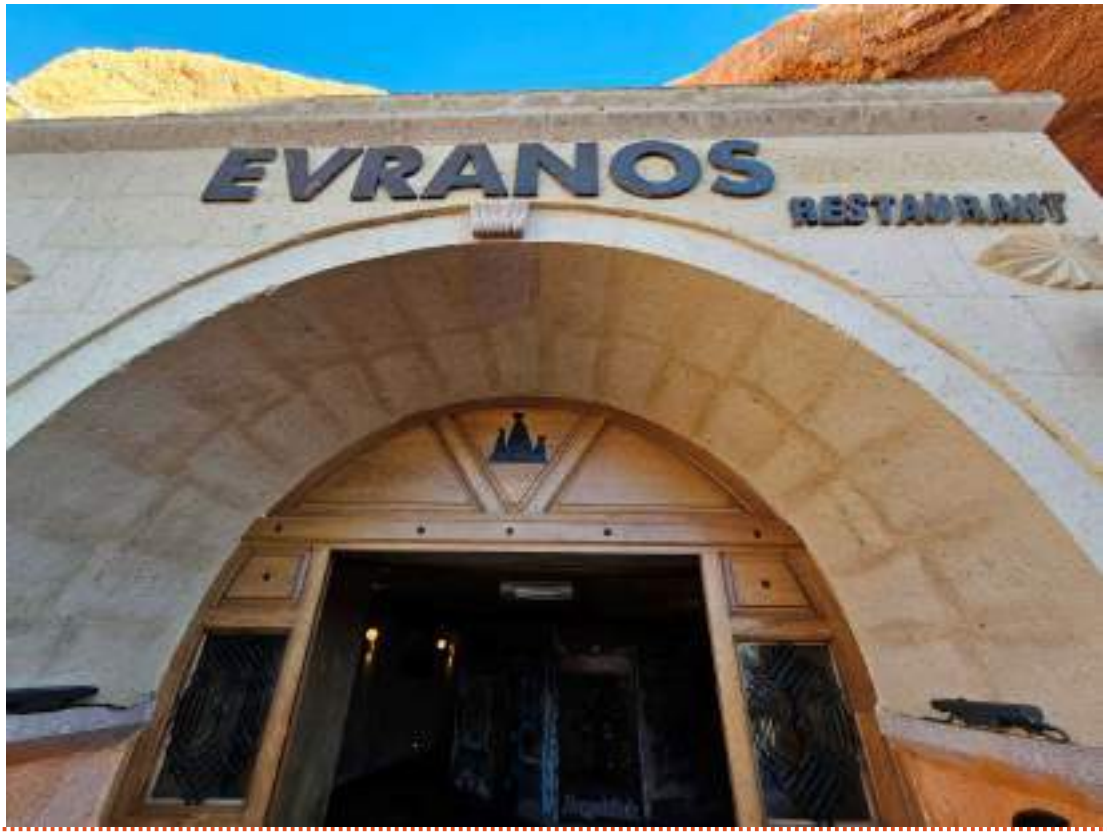
9.1. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlar için şirketimizce daha önce SPK kapsamında herhangi bir değerleme raporu düzenlenmemiştir.

Daha önceki raporumuz/raporlarımızın;					
Rapor Tarihi		Rapor No		Değerleme Tarihi	
Raporu Hazırlayan		Raporu Kontrol Eden		Sorumlu Değerleme Uzmanı	
Adı Soyadı		Adı Soyadı		Adı Soyadı	
SPK Lisans No		SPK Lisans No		SPK Lisans No	
Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin bilgiler ve değerlemeyi oluşturulmak için kullandığını çalışmanın kapsamı hakkında bilgi					
Ada		Blok		B. Bölüm no	
Parsel		Kat		Seviyesi	
Çalışmanın Kapsamı					
Raporu imzalamaya yetkili kişinin sonuç cümlesi ve nihai değer takdiri					

9.2. DİĞER EKLER

MAHAL FOTOĞRAFLARI




















ADRES KODU, DİĞER





KADASTRO PAFTALARI





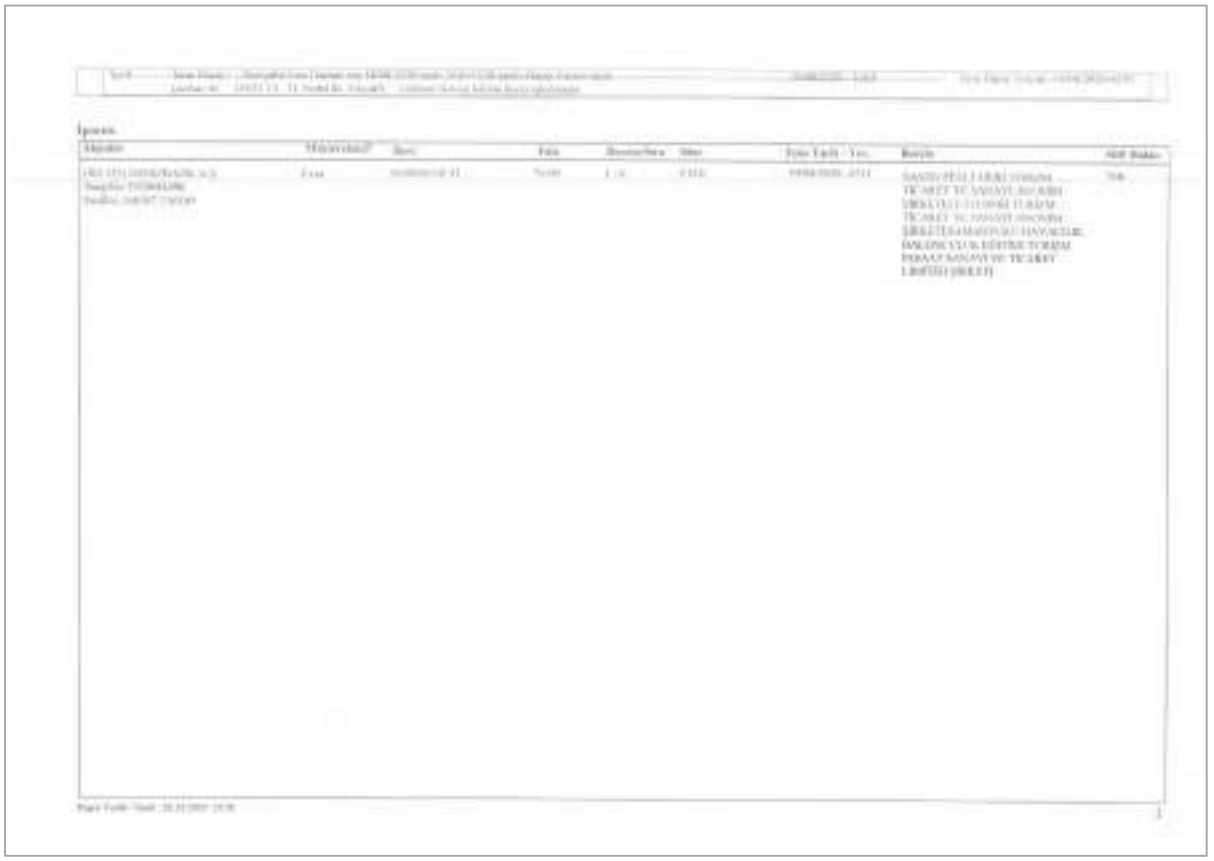
TAPU KAYIT BELGESİ

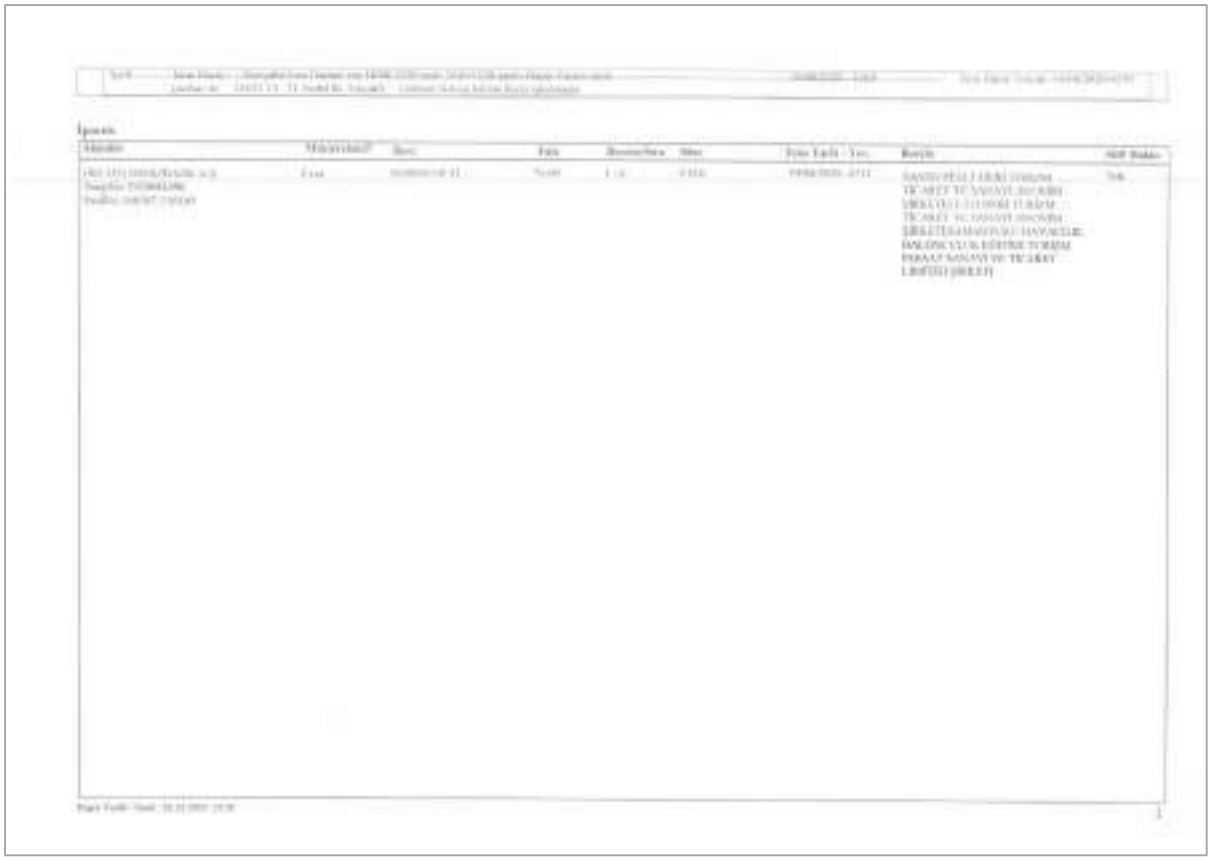


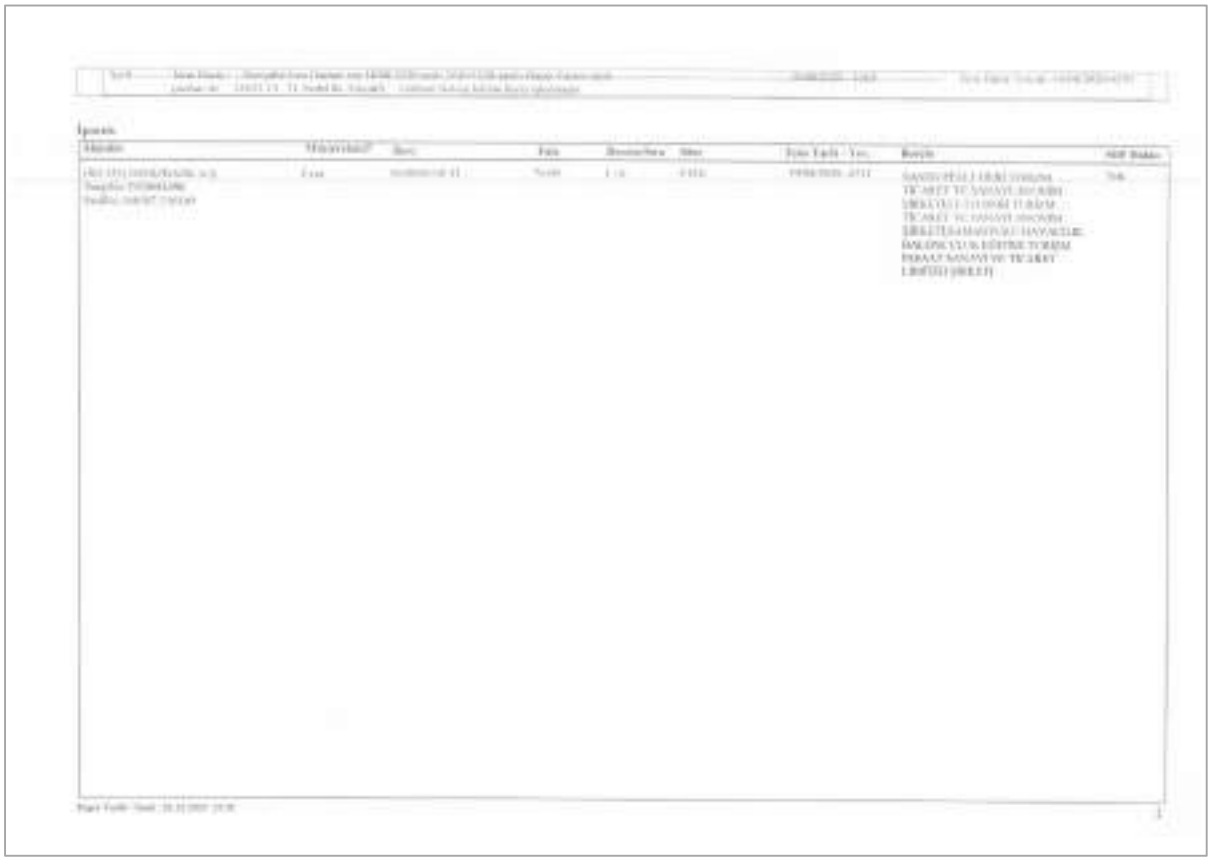
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYIT (ASIL) Mahalleler için Detaylı - (Bir veya + Fazla Mahalleler + Fazla Bahsiktir)

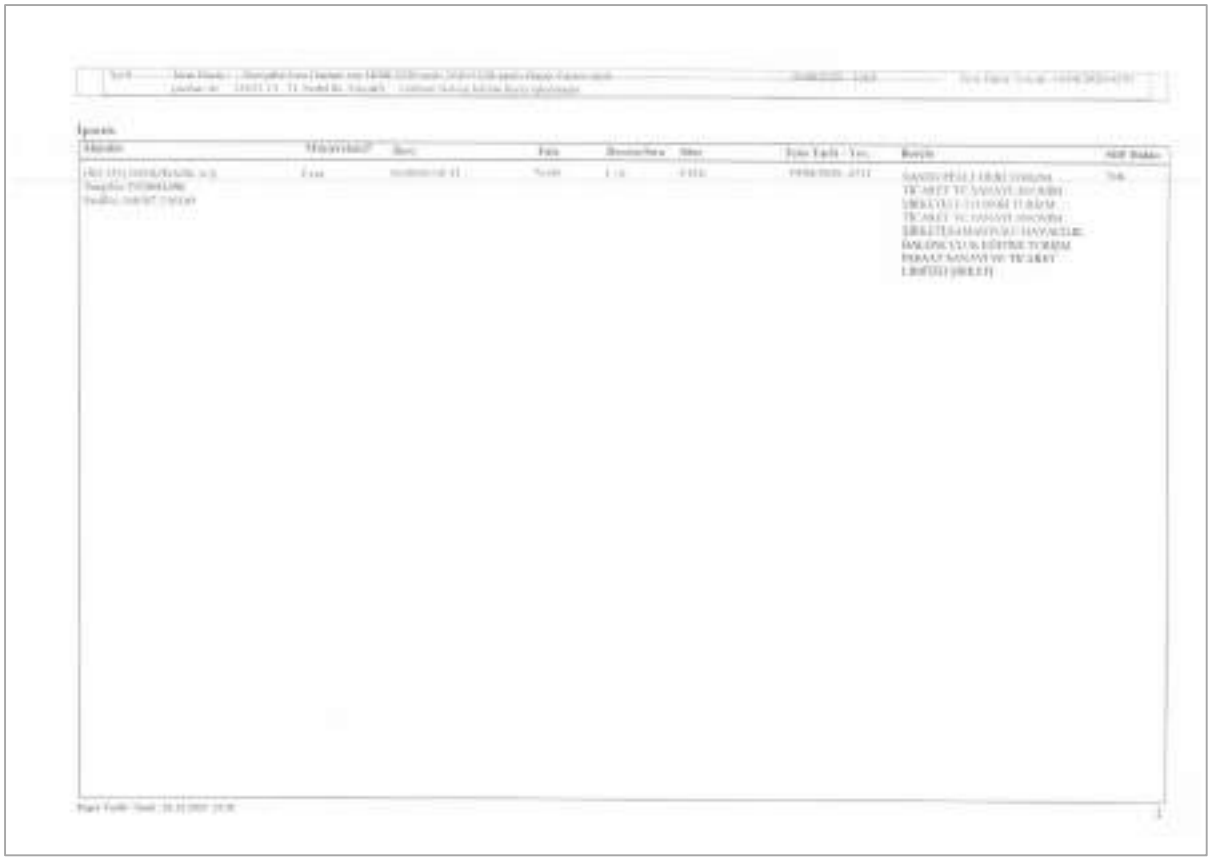
TAŞINMAZ ŞEREH / BEYAN / İRTİFAK

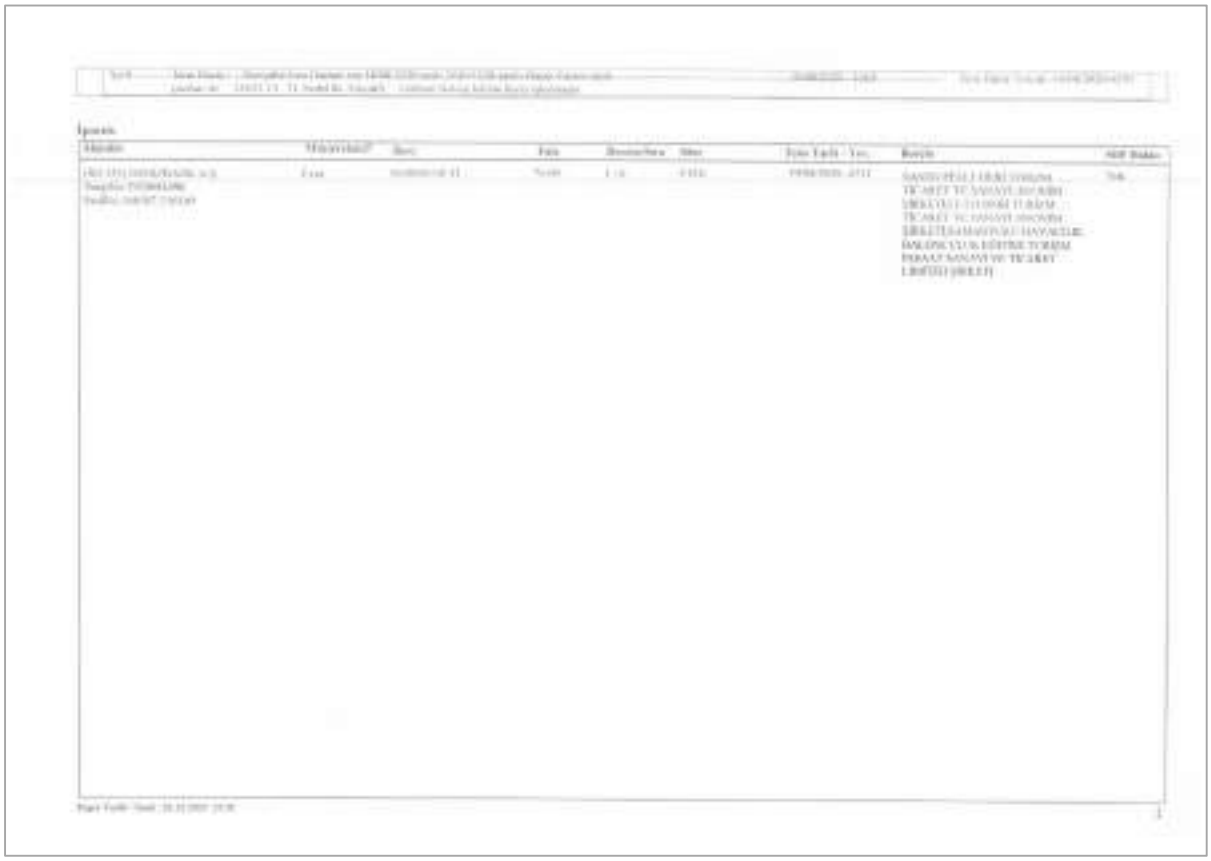
MÜLKİYET BİLGİLERİ

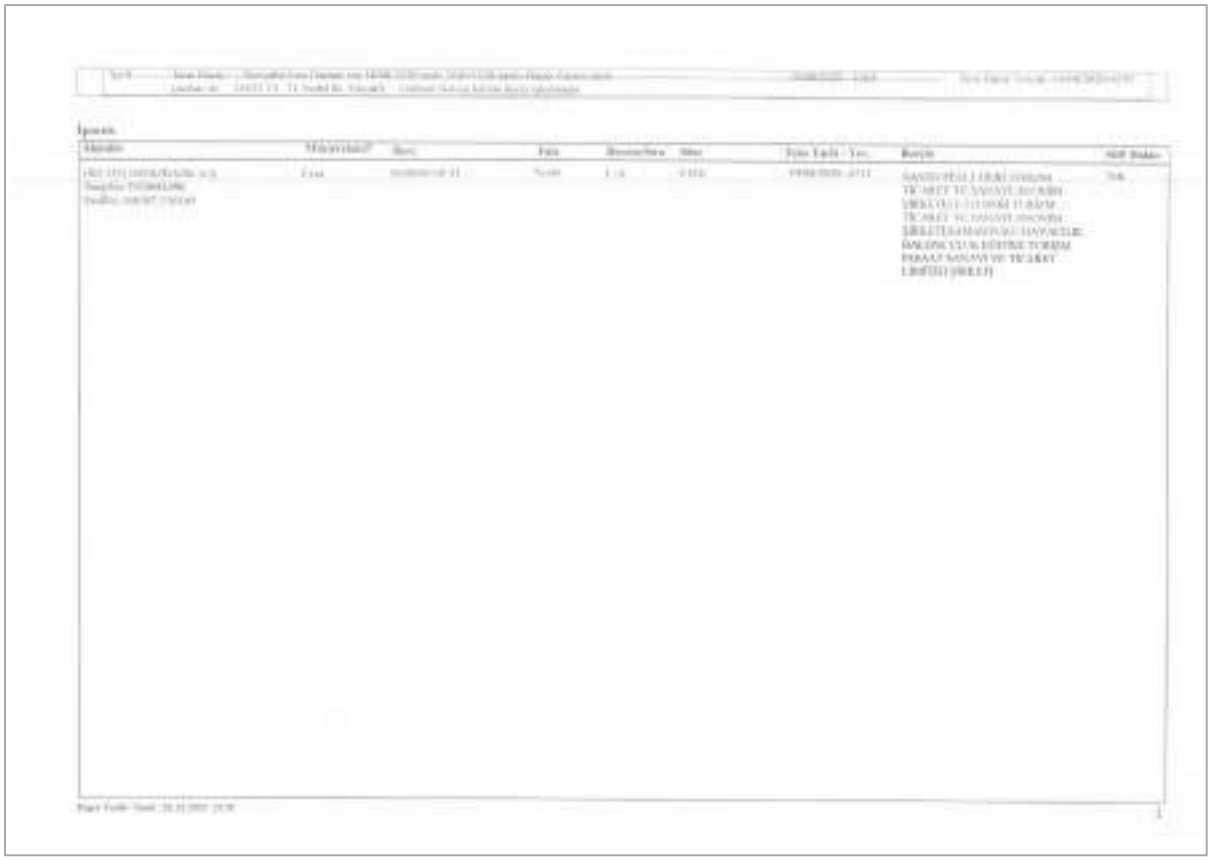


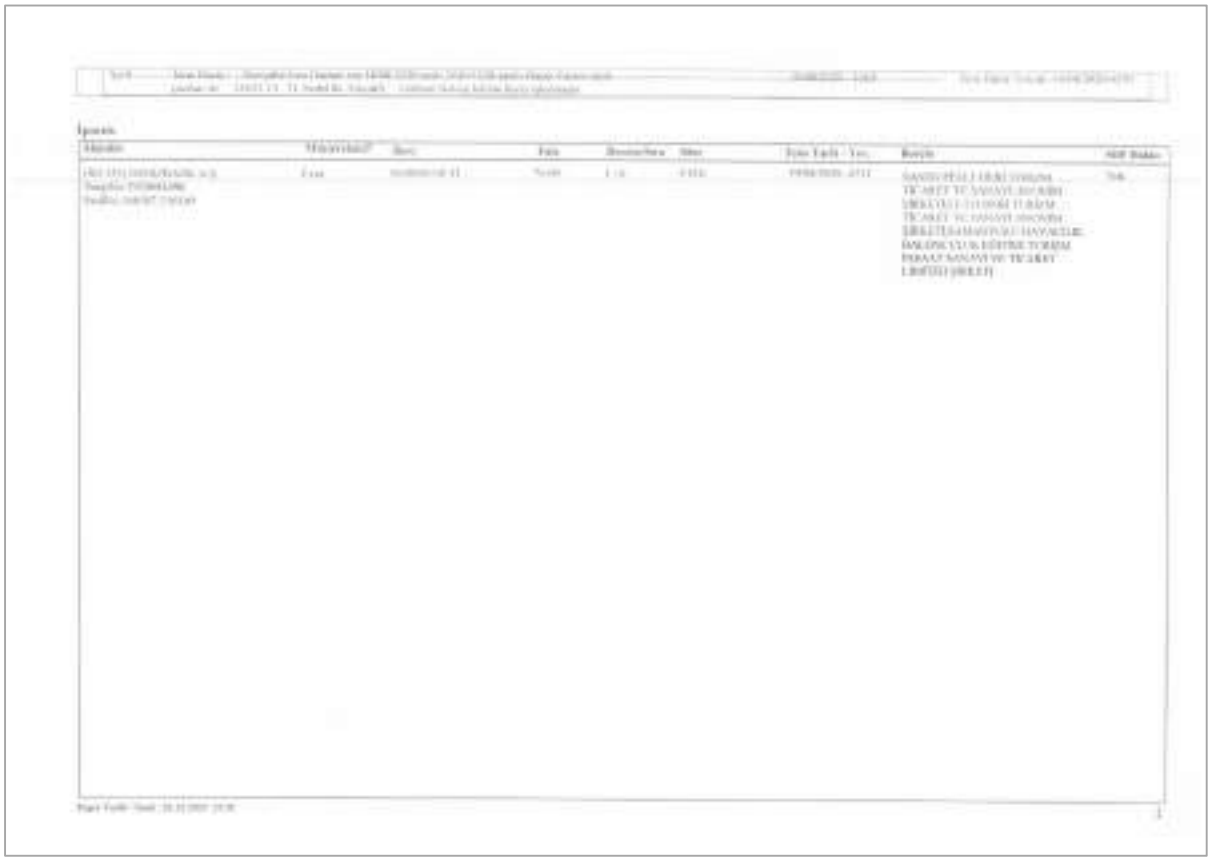




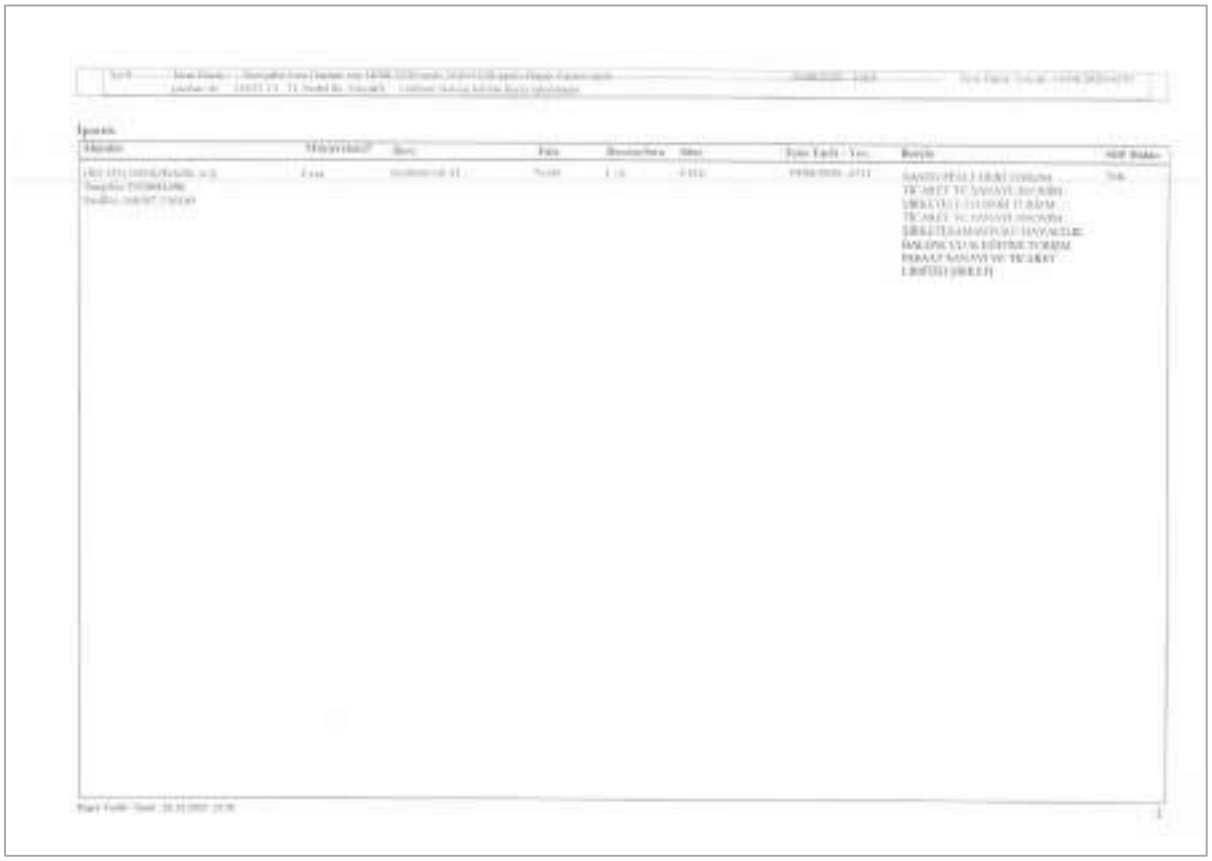




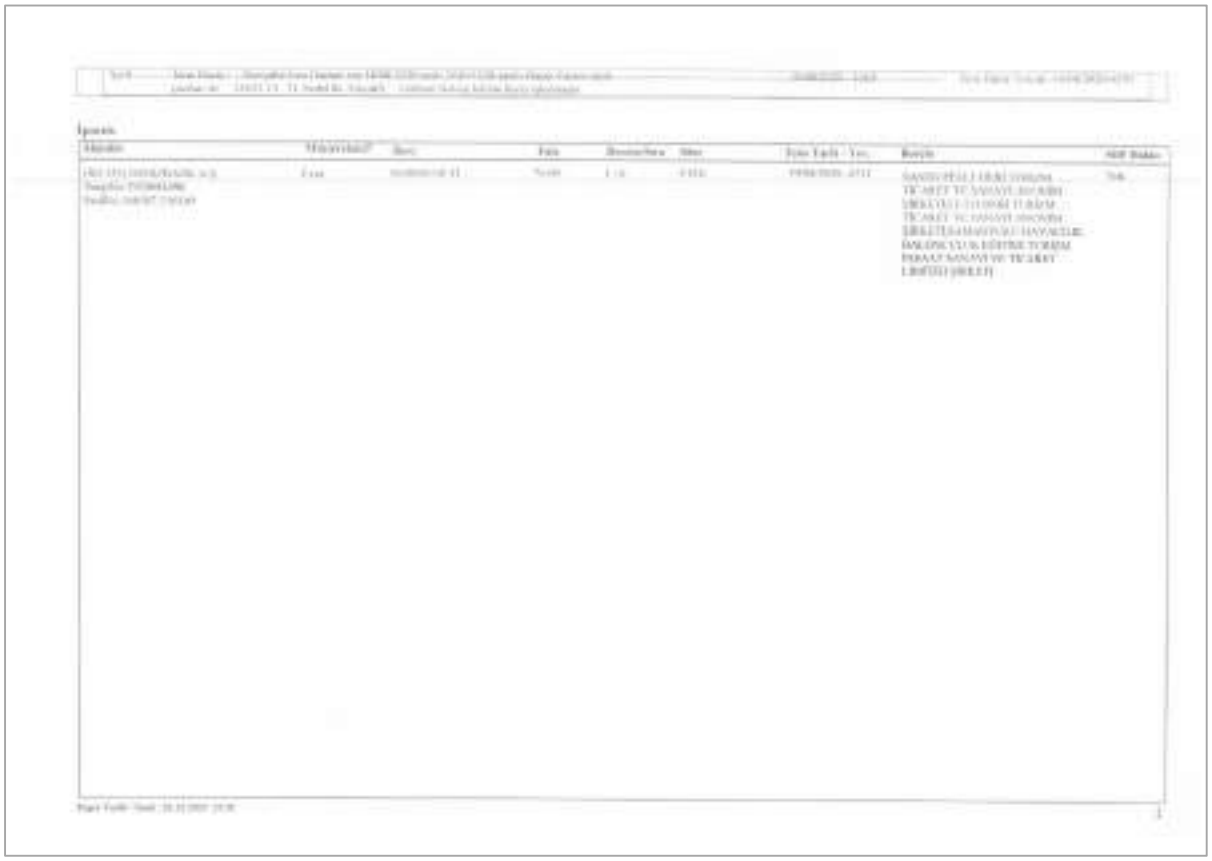


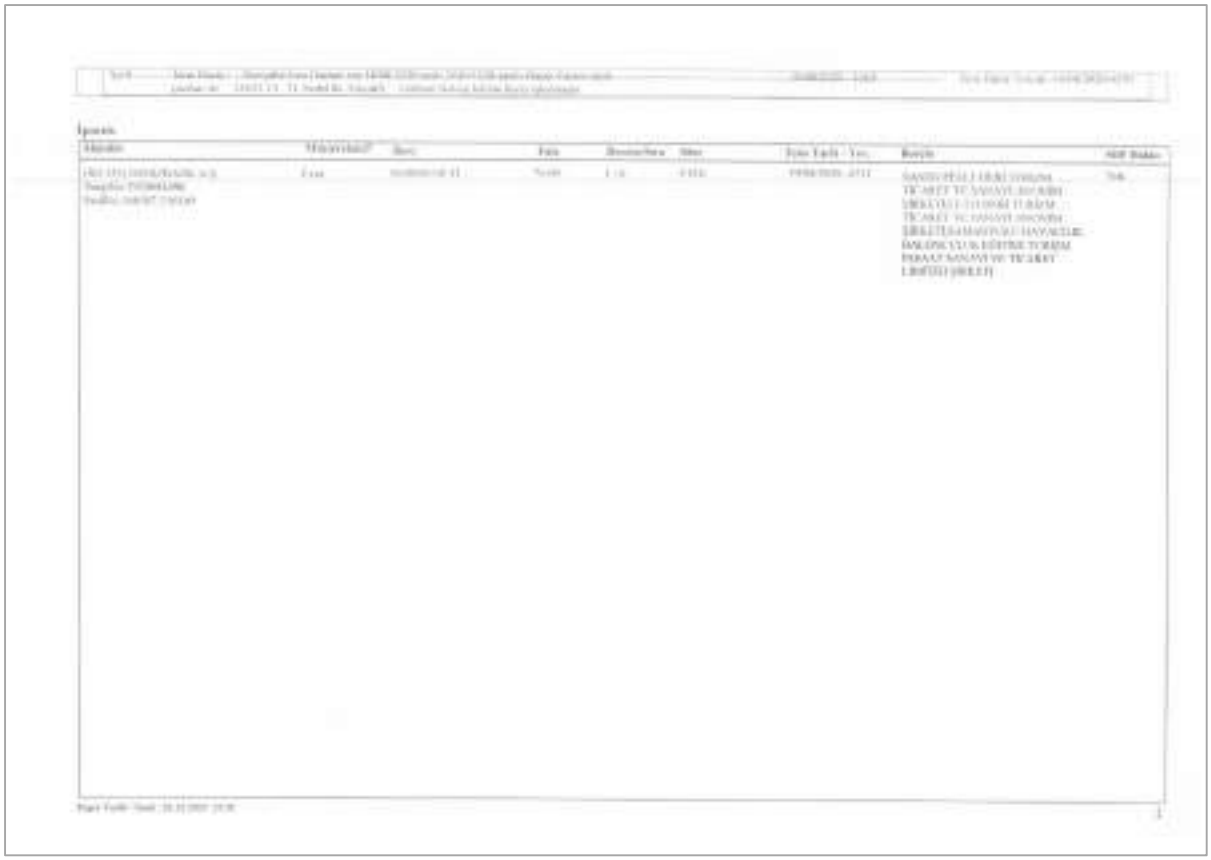


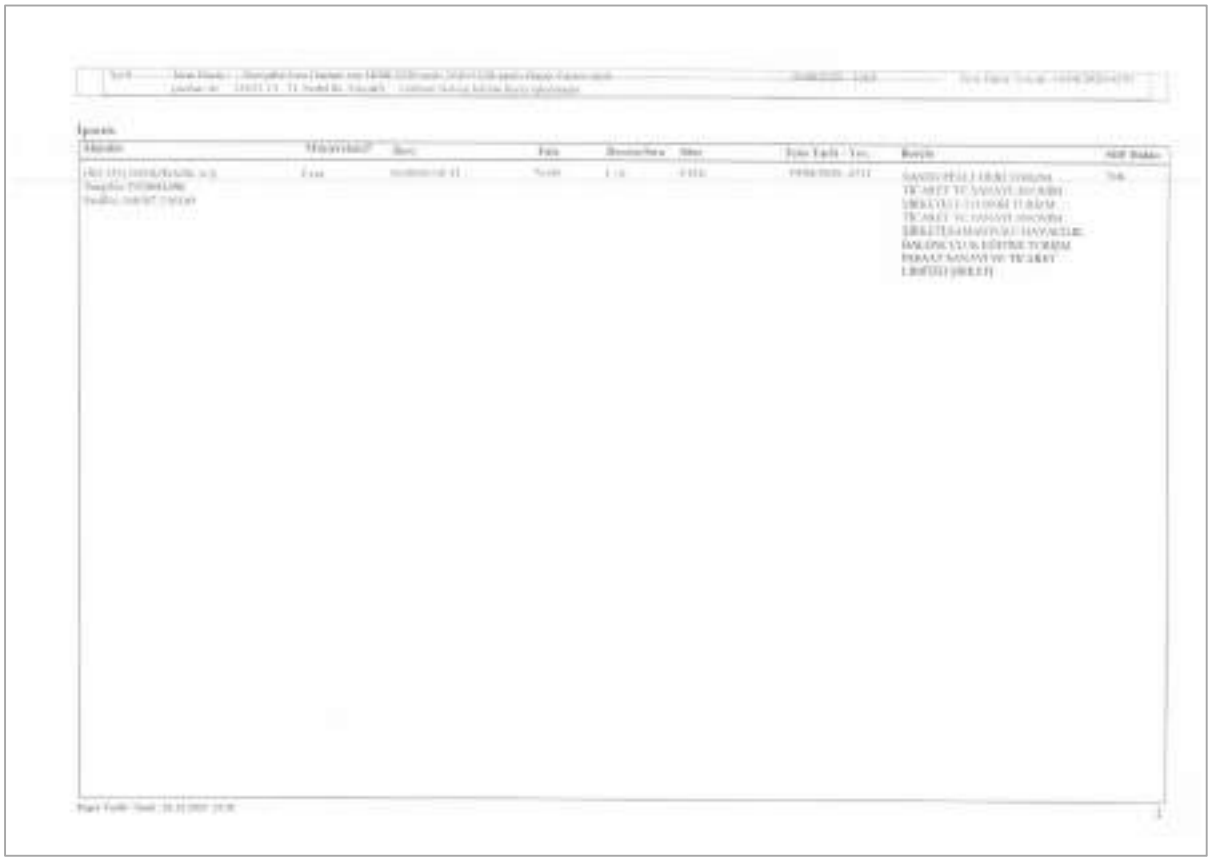


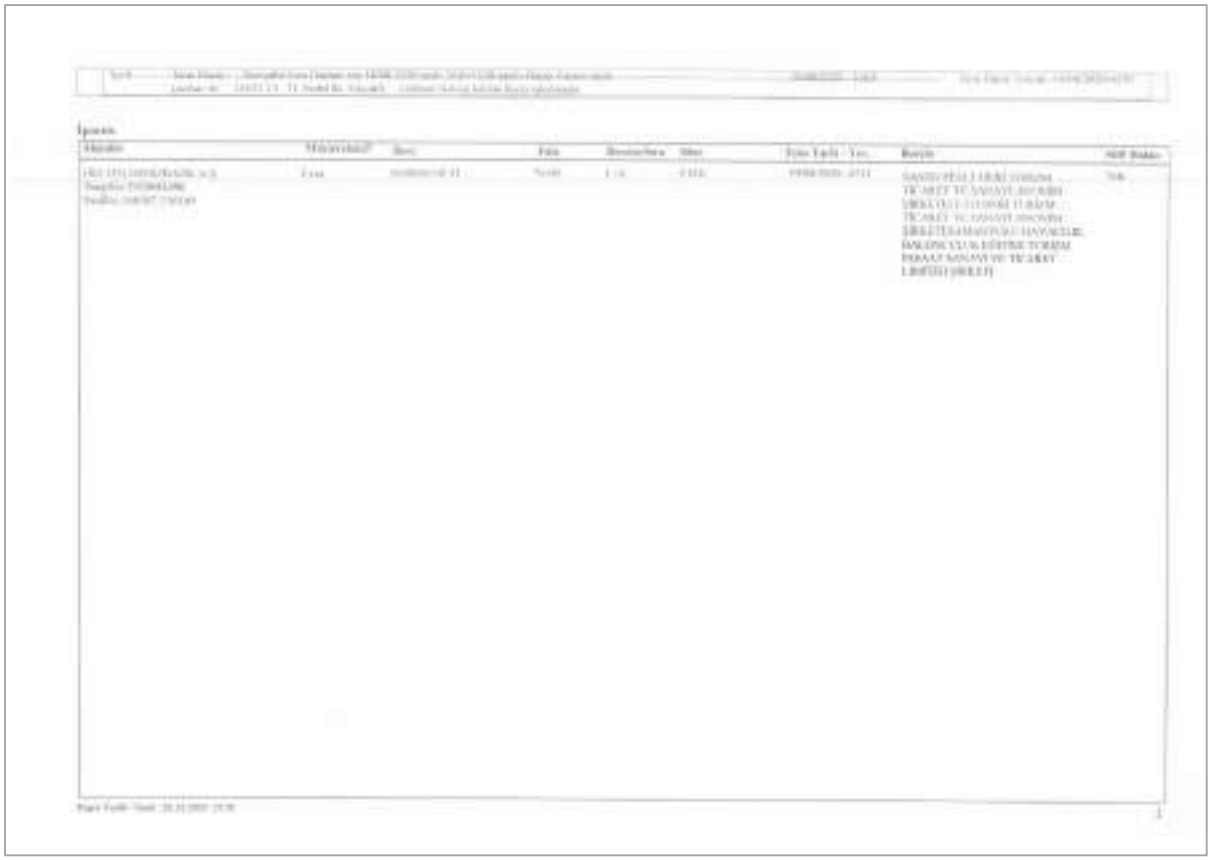






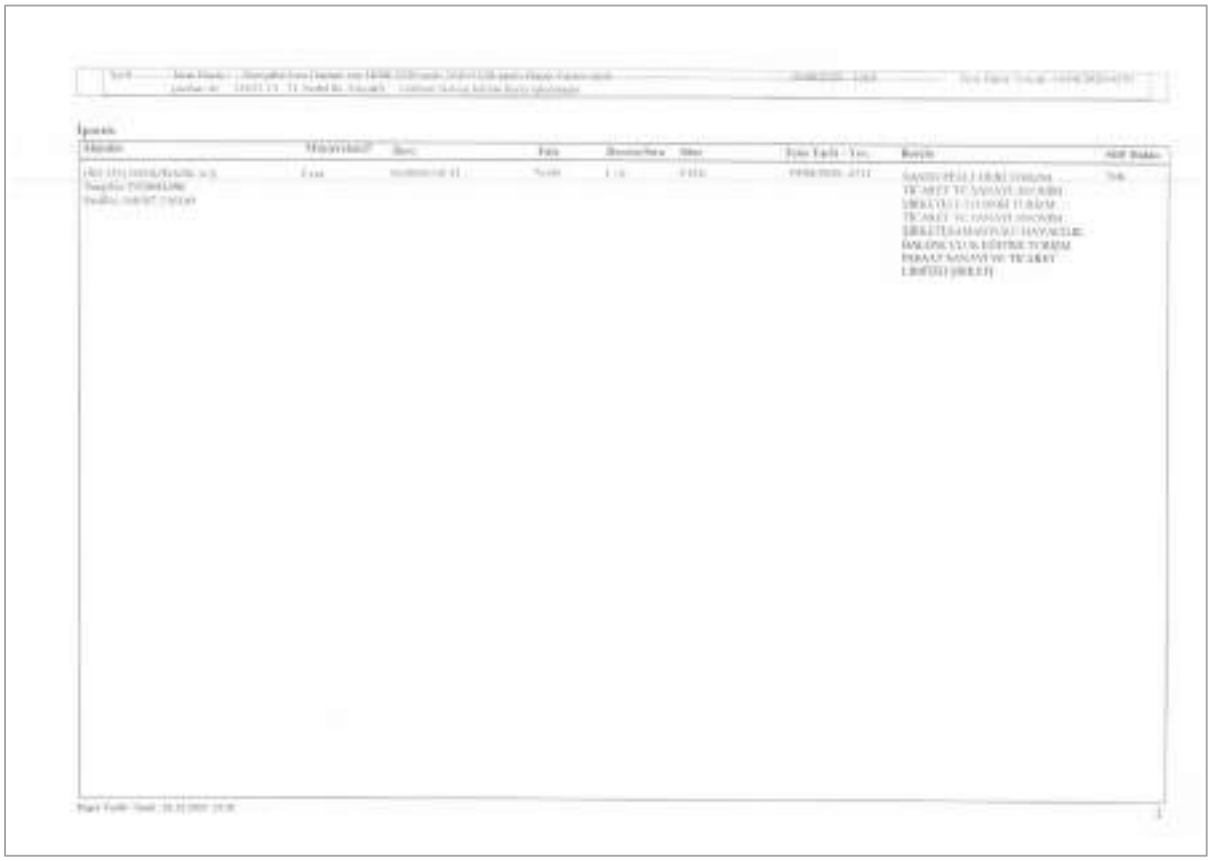




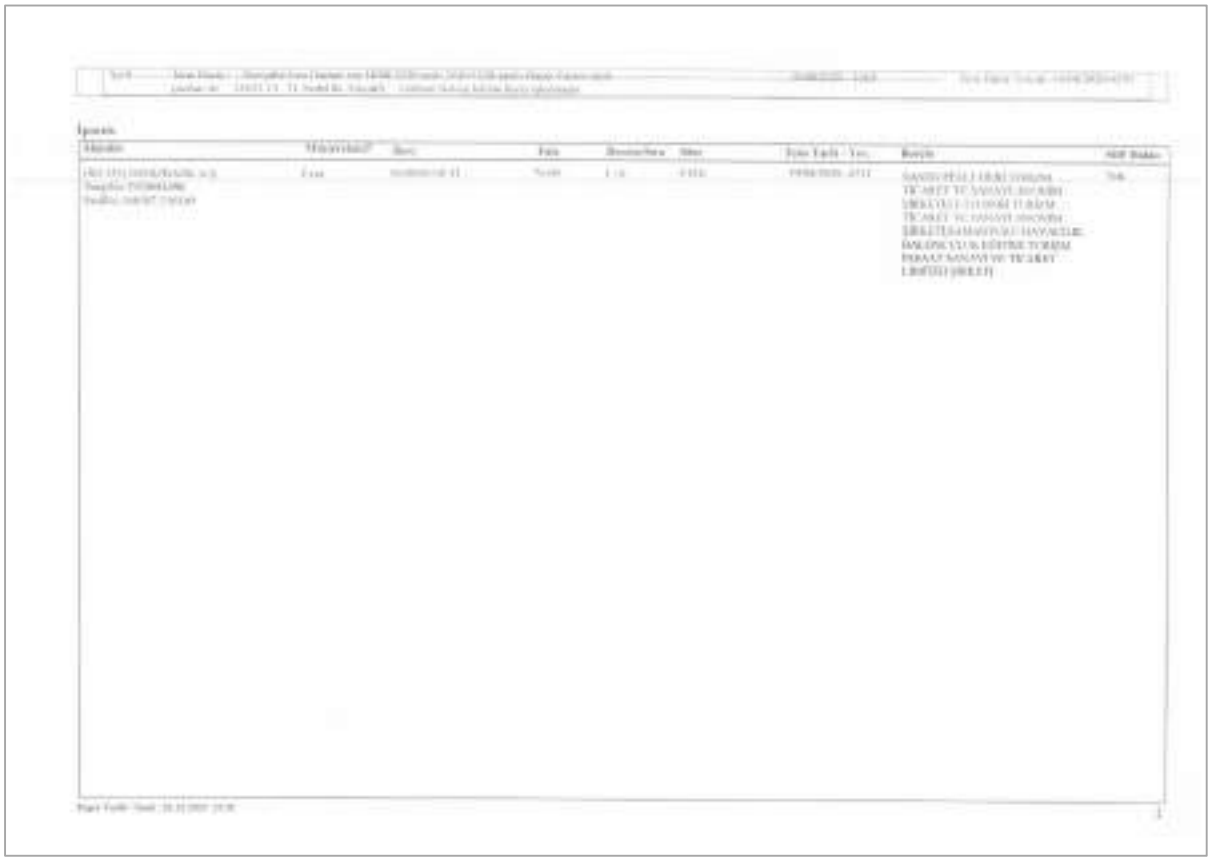




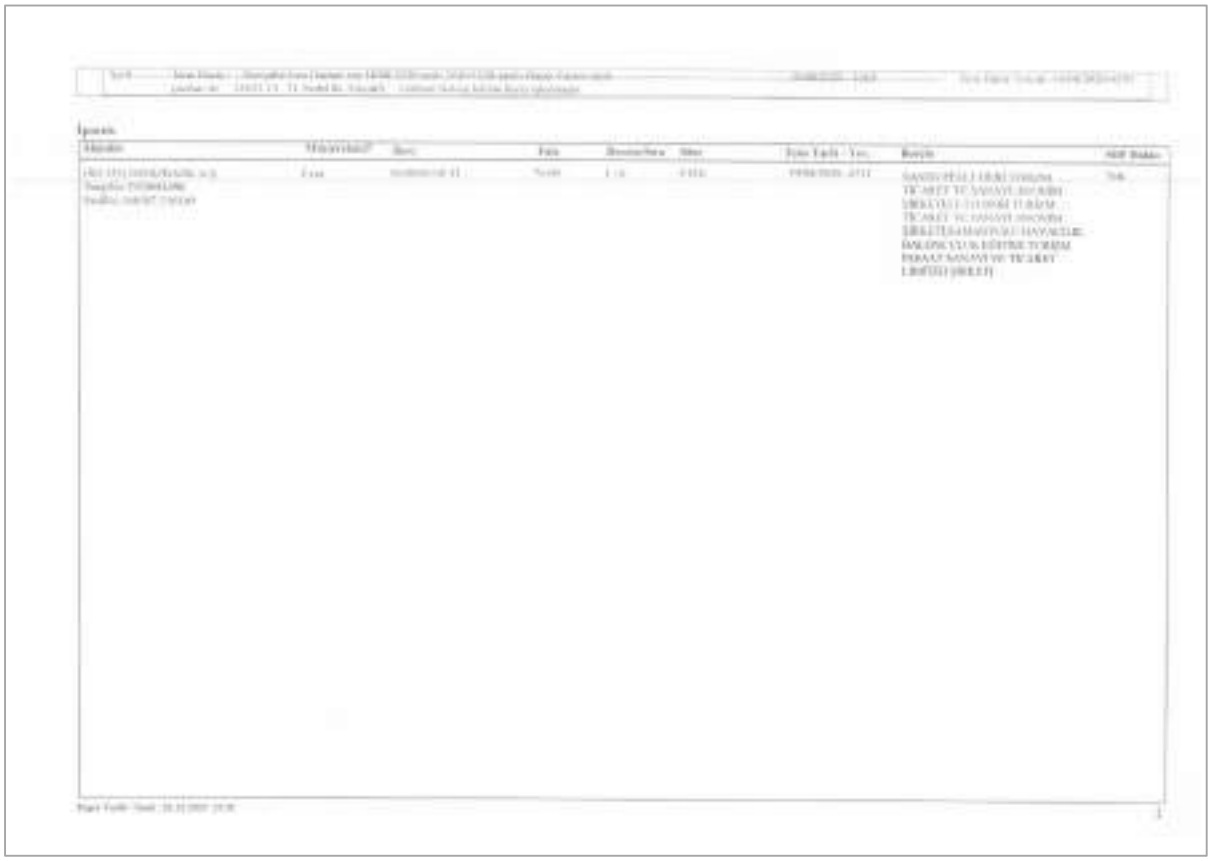




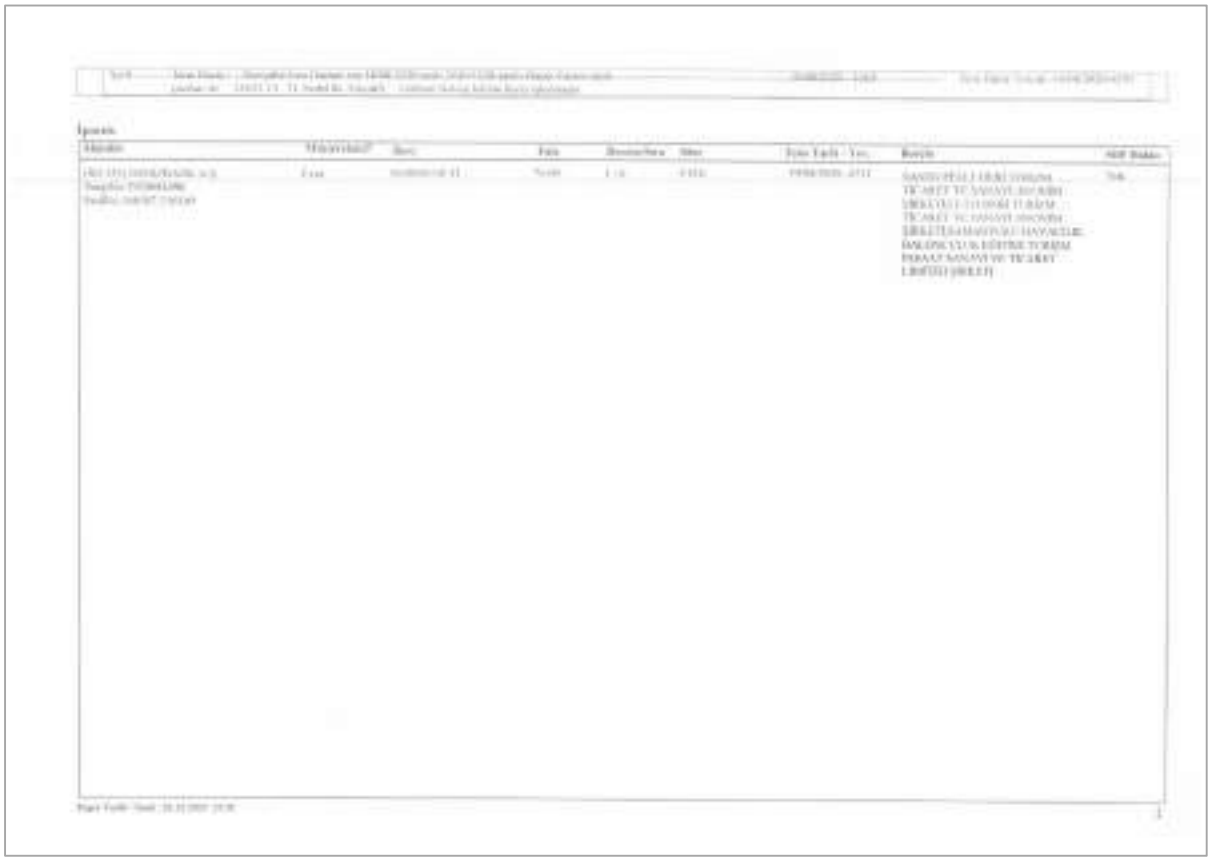




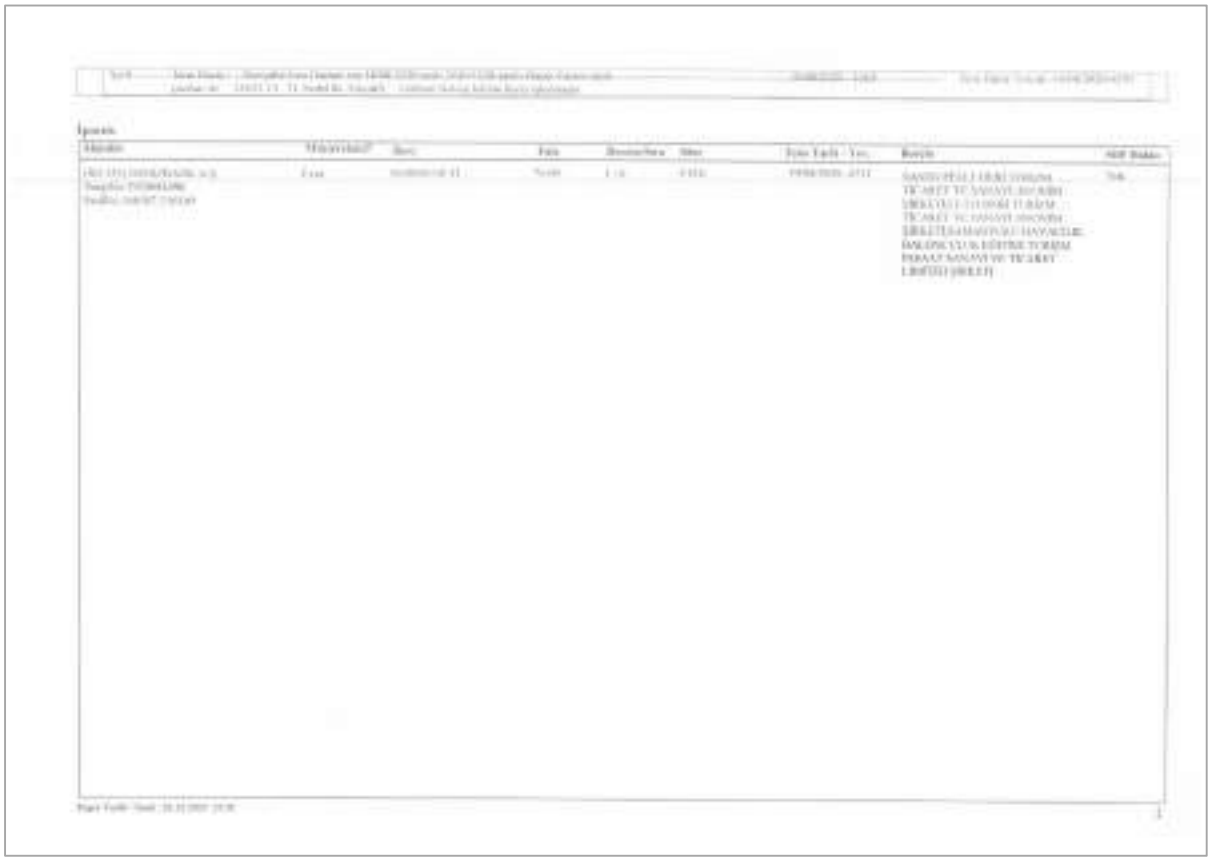




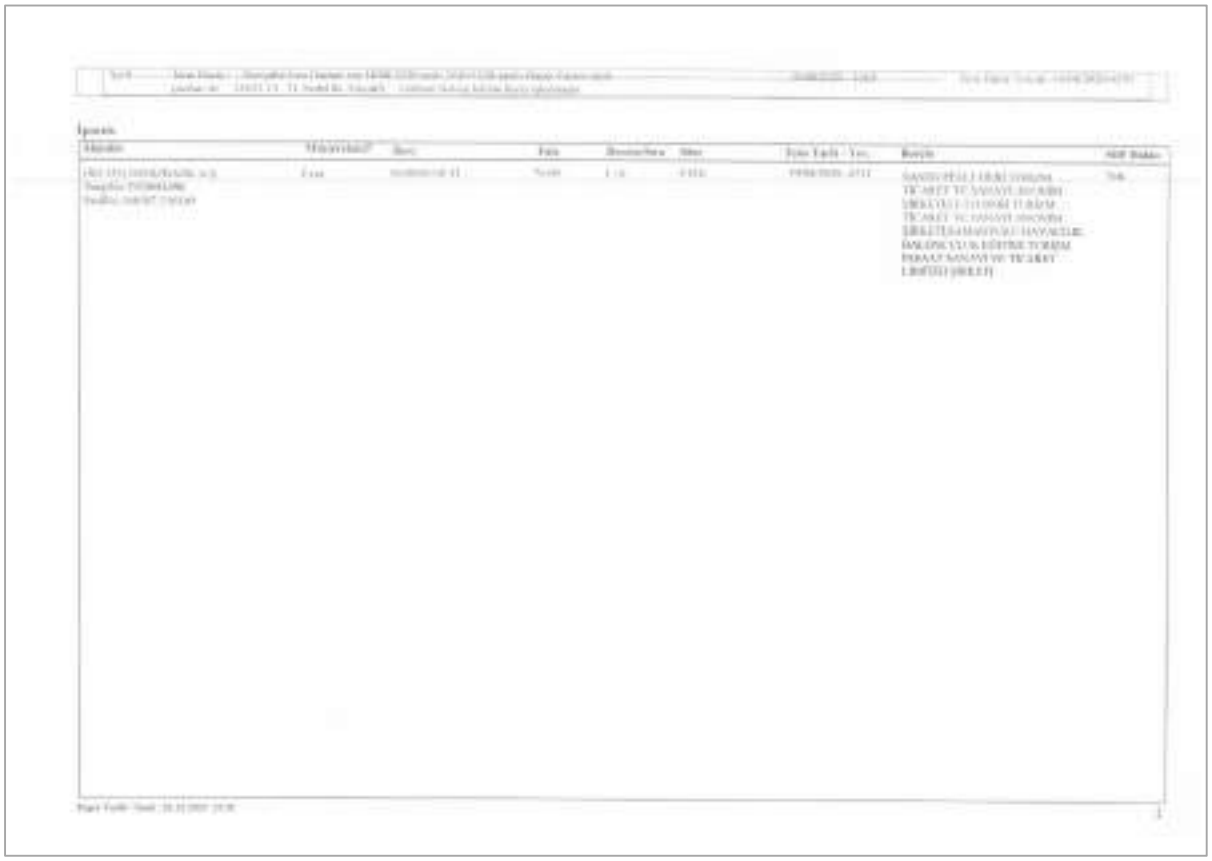


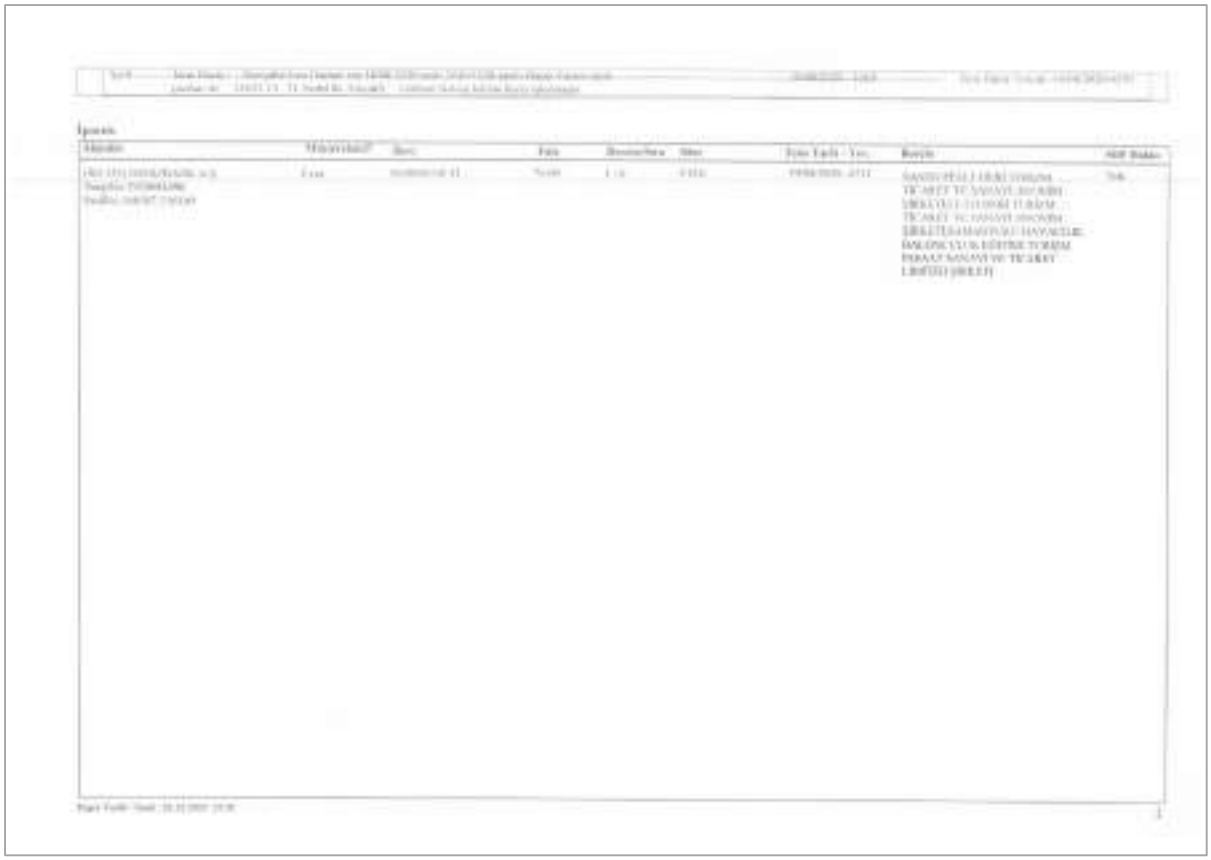














İMAR DURUMU BELGESİ

T.C.
AVANOS BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Fen İşleri Müdürlüğü

Sayı : E-97333742-000-13974 29.12.2023
Konu : İmar Bilgisi Hk.

Sayın DORAK HOLDİNG A.Ş. VEKİLİ ZAFER TÜRKASLAN
İstanbul

İlgi : Dorak Turizm ve Gayrımenkul Yatırımları Holding Aş Vekili Zafer TÜRKARSLAN'a ait 6.12.2023 tarihli dilekçe.

İlgi dilekçe ile, dilekçede ada ve parsel numaraları belirtilen taşınmazların şimar durumu bilgisinin talep edildiği anlaşılmaktadır. Bahse konu taşınmazların imar durumu bilgileri aşağıda belirtildiği üzeredir:

Nevşehir ili, Avanos ilçesi, Yeni Mahallede bulunan, tapunun 1468 ada, 14 parselde kayıtlı taşınmazın bir kısmı taşkın alan sınırında bir kısmı ise 1. Derece Doğal Sit Alanında kalmaktadır. Avanos 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ve Avanos 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında parselin bulunduğu imar adasının yapılaşma koşulları Ayrık Nizam Emsal:0.60 olup, konut kullanımlıdır.

Nevşehir ili, Avanos ilçesi, Yeni Mahallede bulunan, tapunun 21 ada, 5, 6, 7, 8, 9 parsellerde kayıtlı taşınmazlar, 1. Derece Doğal Sit Alanında yapı yasaklı bölgede kalmaktadır. 7 numaralı parselin bir kısmı Kızılırmak Taşkın Alan Sınırı içerisinde kalmaktadır.

Nevşehir ili, Avanos ilçesi, Bahçelievler Mahallesinde bulunan, tapunun 25 ada, 5 parselde kayıtlı taşınmaz, imar uygulaması görmemiş kadastro parselidir. Avanos 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ve Avanos 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında bir kısmı konut alanında, bir kısmı yolda, bir kısmı parkta kalmaktadır. Bahse konu parselin bulunduğu imar adasının yapılaşma koşulları Ayrık Nizam 3 Kat, Emsal 0.90'dır.

Nevşehir ili, Avanos ilçesi, Bahçelievler Mahallesinde bulunan, tapunun 86 ada, 209 parselde kayıtlı taşınmaz, Avanos 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ve Avanos 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında, Emsal: 1.00 Hmax: 14.5 m. yapılaşma koşulları ile planlı olup, turizm tesis alanı kullanımlıdır.

Nevşehir ili, Avanos ilçesi, Yeni Mahallede bulunan, tapunun 142 ada, 9 ve 34 parsellerde kayıtlı taşınmazlar 1. Derece Doğal Sit Alanında yapı yasaklı bölgede kalmaktadır.

Nevşehir ili, Avanos ilçesi, Yeni Mahallede bulunan, tapunun 136 ada, 1 parselde kayıtlı taşınmaz, 1. Derece Doğal Sit Alanında yapı yasaklı bölgede kalmaktadır.

Nevşehir ili, Avanos ilçesi, Yeni Mahallede bulunan, tapunun 134 ada, 41 parselde kayıtlı taşınmaz,

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: c533Hg-gMcfbL-BAfRd8-1JQmZM-OuRKbYng Doğrulama Linki: https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys

Orta Mah. Vatan Cad. No:2 Avanos / Nevşehir
Telefon No: (384)511 40 64 Faks No: (384)511 40 65
e-Posta: fenisleri@avanos.bel.tr İnternet Adresi: http://www.avanos.bel.tr
Kep Adresi: avanosbelediyesi@hs01.kep.tr

Bilgi için: Esen BERBER
Şehir Plancısı
Telefon No:

1/3

1. Derece Doğal Sit Alanında yapı yasaklı bölgede kalmaktadır.

Nevşehir ili, Avanos ilçesi, Bahçelievler Mahallesinde bulunan, tapunun 1871 ada, 1 parselde kayıtlı taşınmaz, Avanos 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ve Avanos 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında, Emsal: 1.00 Hmax: 14.5 m. yapılaşma koşulları ile planlı olup, turizm tesis alanı kullanımlıdır.

Nevşehir ili, Avanos ilçesi, Bahçelievler Mahallesinde bulunan, tapunun 1873 ada, 1 parselde kayıtlı taşınmaz, Avanos 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ve Avanos 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında Ayrık Nizam 3 Kat, Taks: 0.35 Kaks: 1.05 yapılaşma koşulları ile planlı olup, konut kullanımlıdır.

Nevşehir ili, Avanos ilçesi, Bahçelievler Mahallesinde bulunan, tapunun 63 ada, 5 parselde kayıtlı taşınmaz, Avanos 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ve Avanos 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında yolda ve park alanında kalmakatdır.

Nevşehir ili, Avanos ilçesi, Bahçelievler Mahallesinde bulunan, tapunun 63 ada, 6 parselde kayıtlı taşınmaz, Avanos 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ve Avanos 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında yolda ve park alanında kalmaktadır.

Nevşehir ili, Avanos ilçesi, Bahçelivler Mahallesinde bulunan, tapunun 63 ada, 1 parsel kayıtlı taşınmaz Avanos 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ve Avanos 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı onama sınırı dışında, plansız alanda kalmaktadır.

Nevşehir ili, Avanos ilçesi, Orta Mahallede bulunan, tapunun 521 ada, 52, 57, 58 parsellerde kayıtlı taşınmazlar kentsel sit alanı içerisinde ve Kızılırmak Taşkın Alan Sınırı içerisinde kalmaktadır. Avanos Çömlekhaneler Mevkii Koruma Amaçlı İmar Planında kalan taşınmazlar imar uygulaması görmemiş kadastro parselleridir.

Nevşehir ili, Avanos ilçesi, Orta Mahallede bulunan, tapunun 569 ada, 1, 2, 3, 6, 7, 10 parsellerde kayıtlı taşınmazlar kentsel sit alanı içerisinde ve Kızılırmak Taşkın Alan Sınırı içerisinde kalmaktadır. Avanos Çömlekhaneler Mevkii Koruma Amaçlı İmar Planında kalan taşınmazlar imar uygulaması görmemiş kadastro parselleridir.

Nevşehir ili, Avanos ilçesi, Alaaddin Mahallesinde bulunan, tapunun 1818 ada, 101 parselde kayıtlı taşınmaz, Avanos 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ve 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında sanayi alanında kalmaktadır.
Kapadokya Alan Komisyonu'nun 17/07/2023 tarih ve 3594 sayılı kararı ile uygun bulunan, 7174 sayılı Kapadokya Alanı Hakkında Kanunun 4. Maddesi uyarınca Bakan tarafından onaylanan 1/25.000 ölçekli Kapadokya Alanı Üst Ölçekli Alan Planı 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 8. Maddesi, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 33. Maddesi ile Kapadokya Alan Planları Yapımı ve Yürürlüğüne İlişkin Usul Ve Esaslar Hakkında Yönetmelik'in 9. Maddesi kapsamında 30 gün süreyle askı çıkarak 13.09.2023 tarihinde kesinleşen Kapadokya Alanı Üst Ölçek Alan Planında bahse konu taşınmaz tercihli kullanım bölgesinde kalmaktadır.

Nevşehir ili, Avanos ilçesi, Yeni Mahallede bulunan, tapunun 926 ada, 76 ve 81 parsellerde kayıtlı taşınmazlar, Kaya Müze Koruma Amaçlı İmar Planında doğal karakteri korunacak alanda kalmaktadır.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: c833Hg-gMcFbL-BAFRz8-1JQmZM-OuRKbYng Doğrulama Linki: https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys

Orta Mah. Vatan Cad. No:2 Avanos / Nevşehir
Telefon No: (384)511 40 64 Faks No: (384)511 40 65
e-Posta: fenisleri@avanos.bel.tr İnternet Adresi: http://www.avanos.bel.tr
Kep Adresi: avanosbelediyesi@hs01.kep.tr

Bilgi için: Esen BERBER
Şehir Plancısı
Telefon No:

LİSANS BELGELERİ

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 17.07.2003 No : 400129

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Tayfun ÖZPAK

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Turgut TOKGÖZ
GENEL SEKRETER

Müslüm DEMİRBİLEK
BİRLİK BAŞKANI

TDUB

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 03.01.2019 **Belge No: 2019-02.1095**

Sayın Tayfun ÖZPAK

(T.C. Kimlik No: 33646478674 - Lisans No: 400129)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "**Gayrimenkul Değerleme Uzmanı**" olmak için aranan 3 (üç) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Şinasi BAYRAKTAR
Başkan

SPL
Sermaye Piyasası

Tarih : 10.04.2018 No : 409313

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

Nevruz Ercan GÜL

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR

TDUB

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 19.10.2022 **Belge No: 2022-01.10330**

Sayın Nevruz Ercan GÜL

(T.C. Kimlik No: 53656372816 - Lisans No: 409313)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme 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

T.C.
BEYOĞLU 38.NOTERİ
SERPİL DİÇİCİ

№ 12121
19 Ekim 2017

Tarih : 13.03.2017 No : 406562

SURET

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

Onur ALKAN

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR

DERYA KARASU

TDUB

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 25.10.2019 **Belge No: 2019.01.2041**

Sayın Onur ALKAN

(T.C. Kimlik No: 15656815434 - Lisans No: 406562)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme 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

Ençan AYDOĞDU
Başkan

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Nevşehir İli/Avanos İlçesi/Yeni Mah.

926 ada 76 ve 81 Parseller

2023_M_0389/ 31.12.2023

AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE
DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ©

ARALIK 2023

İÇİNDEKİLER

1. RAPOR BİLGİLERİ ... 2
2. DEĞERLEME TEKNİKLERİ ... 3
2.1. Fiyat, Maliyet ve Değer ... 3
2.2. Pazar ve Pazar Dışı Esaslı Değer ... 3
2.2.1. Pazar Yaklaşımı ... 3
2.2.2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı ... 3
2.2.3. Maliyet Yaklaşımı ... 4
3. SEKTÖR ANALİZİ ... 4
3.1. Temel Ekonomik ve Demografik Veriler ... 4
3.1. Gayrimenkul Pazarı ... 11
3.2. Konut Pazarı ... 13
3.2. Nevşehir İli ... 15
4. GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI ve İNCELEMELER ... 16
4.1. Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarına İlişkinBilgiler ... 16
4.2. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri ... 16
4.3. Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Mülkiyet Değişiklikleri ... 16
4.4. Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler ... 17
4.5. Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda (İmar Planı Değişikliği, Kadastro, vs.) Meydana Gelen Değişiklikler ... 17
4.6. Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler ... 17
4.7. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarında Devrine İlişkin Bir Sınırlama Olup Olmadığı ... 17
4.8. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi ... 17
4.9. Değerlemesi Yapılan Projeler ile İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi Vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul ile İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi ... 17
4.10. Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkinAçıklama ... 17
4.11. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 inci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi ... 17
4.12. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler Vb.) İlişkin Bilgiler ... 17
4.13. Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi ... 17
5. GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ ... 18
5.1. Konum ve Ulaşım Özellikleri ... 18
5.2. Ana Gayrimenkul Özellikleri ... 19
5.3. Bağımsız Bölümün Özellikleri ... 20
6. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER ... 20
6.1. Değere Etki Eden Faktörler ... 20
6.2. En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi ... 21
6.3. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri ... 21
6.3.1. Pazar Yaklaşımı ... 21

6.3.2. Maliyet Yaklaşımı 24
6.3.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı 24
7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ 24
7.1. Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklaması 24
7.2. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş 25
7.3. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri 25
7.4. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün/Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların Gayrimenkul Yatırım Fonu Portföyüne Alınmasının Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Analizi 25
8. SONUÇ 25
8.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi 25
8.2. Nihai Değer Takdiri 25
9. RAPOR EKLERİ 27
9.1. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler 27
9.2. MAHAL FOTOĞRAFLARI 28

UYGUNLUK BEYANI

- Raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının sahip olduğu tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının değerleme konusu mülkle herhangi bir ilgisi yoktur.
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkuller veya ilgili taraflarla alakalı hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının ücreti raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları, mesleki eğitim şartlarını haizdir.
- Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının değerlemesi yapılan mülkün/çalışmanın yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları, bölgeyi kişisel olarak denetlemiştir.
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
- Çalışma iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak raporlanmıştır.
- Değerleme konusu taşınmaz(lar)25.12.2023 tarihinde incelenmiştir.
- Bu rapor Sorumlu Değerleme Uzmanlarından Tayfun ÖZPAK yönetiminde ve Değerleme Uzmanı Onur ALKAN kontrolünde Değerleme Uzmanı Nevruz Ercan GÜL tarafından hazırlanmıştır.

1. RAPOR BİLGİLERİ

Dayanak Sözleşmesi Tarih/No	:	18.12.2023/VT230856
Değerleme Tarihi	:	25.12.2023
Rapor Tarihi	:	31.12.2023
Rapor Numarası	:	2023_M_0389
Raporun S.P.K. Düzenlemesi Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanmasına Yönelik Açıklama	:	Bu rapor; 31.08.2019 Tarih, 30874 sayılı Resmî Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3) 1.Madde, 2. Fıkrası uyarınca ve tebliğ eki olan "Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde, Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında hazırlanmış gayrimenkul değerleme raporudur.
Değerlemenin Kapsamı ve Amacı	:	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıtta bulunan gayrimenkulün değerleme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa değeri tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
Raporda Yer Alması Gereken Asgari Bilgiler	:	Yetkili kurumlarda ulaşılan resmi bilgiler doğrultusunda asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.
Değerleme Raporunu Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	:	Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir unsura rastlanmamıştır.
Müşteri Firmanın Talebi ve Getirilen Kısıtlamalar	:	Nevşehir İli, Avanos İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi dahilinde yer alan, 926 Ada 76 ve 81 Parsel numaralı taşınmazların pazar değer tespiti olup müşteri firma tarafından herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.
Kullanılan Değerleme Yöntemleri	:	Değer takdirinde "Pazar Yaklaşımı" ve "Maliyet Yaklaşımı" kullanılmıştır. Bu yöntemler ile ulaşılan değerler uyumlaştırılarak nihai değer takdir edilmiştir.
Takdir Edilen Toplam Pazar Değeri	:	**Yasal Değer:16.000.000.-TL (K.D.V. Hariç)**
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler		Söz konusu taşınmaz için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde herhangi bir rapor düzenlenmemiştir.
Müşteri Firma Ünvanı	:	DORAK HOLDİNG/ATA TURİZM
Müşteri Firma Adresi	:	19 Mayıs Mahallesi, Beytem Plaza, BüyükdereCd. No:20 Kat:1, D:1, 34360,Şişli/İSTANBUL
Şirketin Unvanı	:	Avrupa Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Şirketin Adresi	:	Bayar Caddesi, Sıtmapınar Sokak, No:17, D:11, Kozyatağı/İstanbul
Raporu Hazırlayanlar	:	Nevruz Ercan GÜL (Gayrimenkul Değerleme Uzmanı) Onur ALKAN (Denetmen-Gayrimenkul Değerleme Uzmanı) Tayfun ÖZPAK (Sorumlu Değerleme Uzmanı)

2. DEĞERLEME TEKNİKLERİ

Değerleme, bir varlığın Pazar Değeri veya Pazar Değeri dışındaki esaslara göre yapılır. Pazar, fiyat, maliyet ve değer kavramları, tüm değerlemelerin temelinde yer almaktadır. Değerleme açısından eşdeğer bir öneme sahip olan bir diğer unsursa, değerleme sonuçlarına nasıl ulaşıldığının anlaşılabilir şekilde ifade edilmesidir.

2.1. Fiyat, Maliyet ve Değer

Fiyat, bir mal için istenen, teklif edilen veya ödenen meblağdır. Ödenen fiyat, arz ile talebin kesiştiği noktayı temsil eder. Değer ise satın alınmak üzere pazara sunulan bir mal veya hizmet için alıcı ve satıcının anlaşabilecekleri olası fiyat anlamına gelmektedir.

Üretimle ilişkili bir kavram olan Maliyet, el değiştirme işleminden farklı olarak, bir emtia, mal veya hizmeti yaratmak veya üretmek için gerekli olan tutar şeklinde tanımlanır.

Değer, gerçek değil, mal veya hizmetin belirli bir zaman zarfında satışı veya değiş tokuşu ile ilişkiliyken, maliyet, mal veya hizmetin üretim masrafları için ödenmesi olası bir fiyatın takdiridir.

Mülkün sahipleri, yatırımcıları, sigortacıları, kıymet takdiri yapanlar, derecelendirme görevlileri, tasfiye memurları veya kayyumları ya da normalin üstünde istekli veya özel alıcıları, rasyonel açıdan eşit ve geçerli sebeplerle aynı mülke farklı değerler atfedebilirler.

2.2. Pazar ve Pazar Dışı Esaslı Değer

En temel seviyede, değer, herhangi bir ürün, hizmet veya mal ile ilişkili dört etkenin birbirleriyle olan ilişkisine göre oluşturulur ve sürdürülür. Bu faktörler, fayda, kıtlık, istek ve satın alma gücüdür.

- Pazar Değeri, mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerleme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.
- Pazar Değeri, mülkün satış veya satın alma maliyetleri veya herhangi bir verginin mahsubu göz önüne alınmaksızın tahmin edilen değeridir.
- Pazar Değerini tahmin etmek için Değerleme Uzmanı ilk olarak en verimli ve en iyi kullanımı veya en olası kullanımı tespit etmelidir. Bu kullanım, pazardaki bulgulara göre mülkün mevcut kullanımı olabileceği gibi başka alternatif kullanımlar da olabilir.

Pazar Değerini tahmin etmek için en sık uygulanan yaklaşımlar içinde, Pazar Yaklaşımı, indirgenmiş nakit analizini de içeren Gelir İndirgeme Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı yer almaktadır.

2.2.1. Pazar Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve piyasa verilerini dikkate alarak karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla ya da istenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınarak karşılaştırılır.

2.2.2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Bu yaklaşımda, değerlemesi yapılan mülke ait gelir ve harcama verileri dikkate alınarak indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapılır. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir) ve değer ile ilişkilidir. Bu işlemde, Hasıla veya İskonto Oranı ya da her ikisi de dikkate alınır. İkame prensibinde ise belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışı ile değere ulaşılacağı kabul edilir.

2.2.3. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımında, mülkün satın alınması yerine, mülkün aynısının veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkün inşa edebileceği olasılığı dikkate alınır. Uygulamada, tahmin edilen değer, yenisinin maliyetinin değerlemesi yapılan mülk için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için amortismanı da içerir.

Sonuç olarak;

Tüm Pazar Değeri ölçüm yöntemleri, teknikleri ve prosedürleri, piyasadan elde edilen kriterler esas alınıp, doğru bir şekilde uygulanması ile ortak bir Pazar Değeri tanımını oluştururlar.

- Emsal karşılaştırmaları veya diğer pazar karşılaştırmaları, pazardaki gözlemlerden kaynaklanmalıdır.
- İndirgenmiş nakit analizini de içeren gelir indirgeme yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadan elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır.
- İnşaat maliyetleri ve amortisman, maliyetler ve birikmiş amortismanın piyasa esaslı tahminleri üzerinden yapılan bir analiz ile tespit edilmelidir.

Mülkün, normalde piyasada hangi şekilde işlem göreceği, Pazar Değerinin tahmini için hangi yaklaşım veya prosedürlerin kullanılabileceğini belirler. Piyasa bilgilerine dayandığında bu yaklaşımların her biri, karşılaştırmalı bir yaklaşımdır. Her bir değerleme durumunda, bir veya daha fazla sayıda yöntem genellikle piyasadaki faaliyetleri en iyi temsil eden yöntemdir.

Değerleme Uzmanı, Pazar Değerinin tespiti için tüm yöntemleri dikkate alarak hangi yöntem yâda yöntemlerin uygun olduğunu tespit edecektir.

3. SEKTÖR ANALİZİ

3.1. Temel Ekonomik ve Demografik Veriler

Dünya ekonomisinde 2023 ilk çeyreği finansal belirsizliklerin arttığı bir dönem olarak geride kalmıştır. Mart ayının ortasında ABD'de SiliconValley Bank ve İsviçre'de CreditSuisse merkezli yaşanan sorunlar bankacılık sistemine yönelik endişeleri artırmış, ancak düzenleyici kurumlar ve merkez bankalarının aldığı likidite artırıcı tedbirlerle bu kaygılar kısmen hafifletilmiştir. Küresel bankacılık sistemindeki gelişmeler henüz reel ekonomik aktiviteye yansımazken, merkez bankalarının faiz artışlarıyla beraber finansal koşullarda sıkılaşma yaratma riski devam etmektedir. 2023'ün ilk çeyreğinde Çin'in yeniden açılmasıyla ekonomik aktiviteye dair beklentiler pozitif yönlü güncellenirken, küresel aktivitede, özellikle gelişmiş ülkelerde, imalat-hizmet ayrışması gözlenmektedir. 2022 yılı dördüncü çeyrek gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) dış talepteki ivme kaybına rağmen iç talebin katkısıyla büyümüştür. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH çeyreklik bazda %0,9 artarken, yıllıklandırılmış GSYH büyümesi %3,5 seviyesinde gerçekleşmiştir. Böylece 2022 yılı büyüme oranı %5,6 olmuştur. 2023 yılı ilk çeyreğine Türkiye ekonomisi bir önceki yıldan kalan büyüme dinamikleriyle dirençli bir giriş yapmıştır. Fakat şubat ayı başında meydana gelen ve birçok ili etkileyen depremlerin doğrudan ve dolaylı etkileriyle kısa vadeli büyüme görünümü üzerindeki aşağı yönlü risklerin arttığı düşünülmektedir. Bununla birlikte, hükümetin alacağı para ve maliye politikası tedbirlerinin orta vadede büyümedeki kayıpları kısmen sınırlayabileceği değerlendirilmektedir. Öte yandan, imalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) ilk çeyrek sonu itibarıyla 50,9 ile genişleme bölgesine çıkarken, kapasite kullanım oranında sınırlı gerileme görülmektedir. Güven endeksleri imalat sanayi dışında gerilerken, bankacılık sektörü kredi hacmi ve harcamalara dair diğer göstergeler iç talepteki yavaşlamanın sınırlı kaldığına işaret etmektedir. İlk çeyrekte dış dengede bozulma sürmüştür. Ticaret Bakanlığı öncü verilerine göre, 2023 Ocak-Mart döneminde ihracat 2022'nin aynı dönemine kıyasla %2,5 artarken, emtia fiyatlarındaki gerilemeye rağmen ithalattaki artış %11,4 seviyesine ulaşmıştır. Dış ticaret açığı 2022'nin aynı dönemindeki 26,5 milyar dolardan 34,9 milyar dolara yükselmiştir.

Yılın ilk iki ayında cari işlemler açığı 12,2 milyar dolardan 18,8 milyar dolar seviyesine yükselmiştir. Altın ve enerji hariç cari fazla ise 2022 Ocak-Şubat dönemindeki 3,7 milyar dolardan 2023'ün aynı döneminde 3,3 milyar dolar seviyesine gerilemiştir. Enerji fiyatlarındaki gerilemeler ve baz etkisiyle enflasyonda düşüş devam etmektedir. 2022 sonunda %64,3 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Mart ayında %50,5'e inmiştir. 2022 sonunda %97,7 olan genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu Mart'ta %62,5'e gerilerken, imalat sanayi ÜFE yıllık enflasyonu %78,7'den %55,2'ye gelmiştir. Mart ayı verileri üretici enflasyonundaki ve maliyet unsurlarındaki hızlı iyileşmenin sürmesine karşın gıdada ve hizmetlerde fiyat artışları ile çekirdek momentum göstergelerindeki direnci teyit etmiştir. Şubat ayında haftalık repo faizini %9,00'dan %8,50'ye indiren TCMB Mart ayında her bir değişikliğe gitmemiştir. Son iki toplantının karar metninde TCMB para politikası duruşunun fiyat istikrarı ve finansal istikrarı koruyarak deprem sonrası gerekli toparlanmayı desteklemek için yeterli olduğu görüşünün altını çizmektedir.

Tablo. 1 Doğrudan Yabancı Yatırımlar (Milyon Dolar)



Sanayi Bakanlığı 2023 Ocak-Şubat verisidir.

Kaynak: Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2023 1. Çeyrek Raporu – GYODER

2023 yılı 1.Çeyrek verileri bir önceki yılın aynı dönemine göre ilk defa satılan konutlar %11,15 azalarak 83 bin 907 adet oldu. İkinci el konut satışları da %11,66 azalarak 199 bin 308 adet olarak gerçekleşti. 2023 yılı 1.çeyreğinde toplam konut satışları içerisinde ipotekli konut satışlarının payı %20,8 olarak gerçekleşti. 2022 yılı toplamında bu oran %18,9 olarak ölçülmüştü. 2023 1. çeyreğinde toplam 283 bin 215 adet konut satışı gerçekleşmiştir. Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %11,51 oranında azalış olmuştur.

Tablo. 2 GSYH Değerleri

YIL	GSYH (milyon TL)	KİŞİ BAŞI GELİR (TL)	GSYH (milyon USD)	KİŞİ BAŞI GELİR (USD)	BÜYÜME (%)*	YIL İÇİ ORT.KUR (USD/TL)
2017	3.133.704	39.019	852.618	10.696	7,5	3,68
2018	3.758.773	46.167	797.124	9.792	3,00	4,72
2019	4.317.787	52.316	760.355	9.213	0,90	5,68
2020	5.048.220	60.537	717.092	8.599	1,90	7,04
2021	7.248.789	85.672	807.109	9.539	11,40	8,98
2022	15.006.574	176.589	905.501	10.655	5,60	16,57
2023*	4.631.792	54.313	245.464	2.878	4,00	18,87

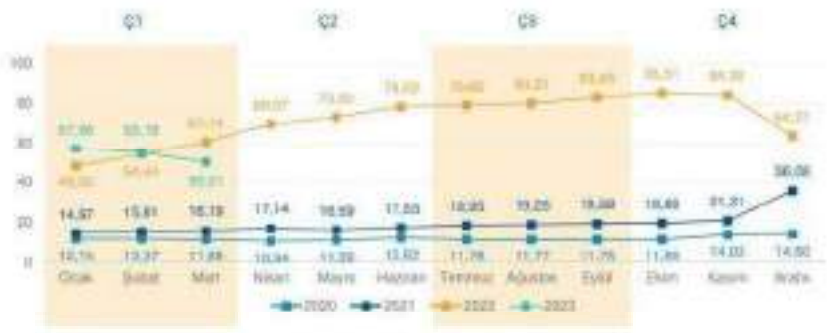
Kaynak: TÜİK,

2. Çeyrek sonu verisidir.

****Zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)***

GSYH 2023 yılı birinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %4,0 artmıştır.

Grafik 1. Yıllık Enflasyon

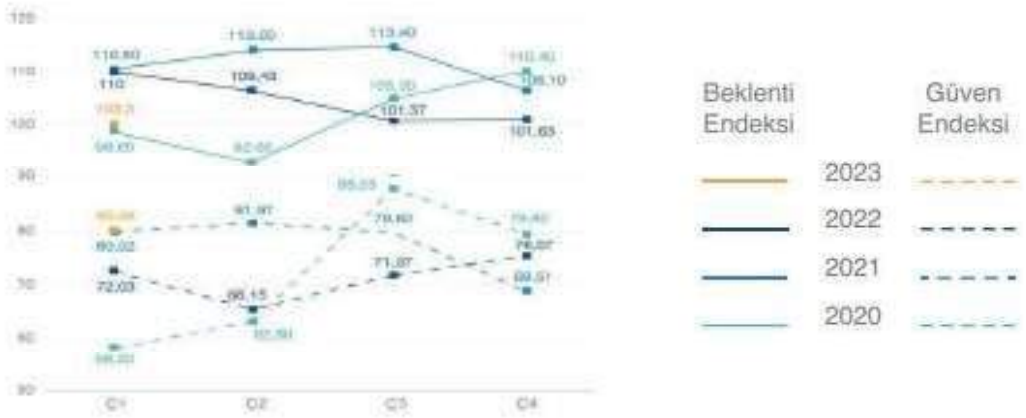


Kaynak: TÜİK

(Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim)

Tüketici fiyat Endeksi'nde (TÜFE) 2023 yılı Mart ayında bir önceki aya göre %2,29, bir önceki yılın Aralık ayına göre %12,52, bir önceki yılın aynı ayına göre %50,51 ve on iki aylık ortalamalara göre %70,20 olarak gerçekleşmiştir.

Grafik 2. Reel Kesim Beklenti Endeksi ve Tüketici Güven Endeksi



Kaynak: Tüik 2023 3. çeyrek

2023 3. Çeyrek verilerine göre Beklenti Endeksi geçen senenin aynı dönemine göre %11,8 azalış ile 101,37 değerine, Güven Endeksi ise geçen yılın aynı dönemine göre %11 azalış ile 71,37 değerine gelmiştir.

Türkiye'de Büyüme Oranları

TUİK verilerine göre, GSYH 2023 yılı birinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %4,0 artmıştır.

GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2023 yılı birinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; hizmetler %12,4, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %12,0, finans ve sigorta faaliyetleri %11,2, bilgi ve iletişim faaliyetleri %8,1, diğer hizmet faaliyetleri %7,8, inşaat %5,1, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %3,6 ve gayrimenkul faaliyetleri %1,4 artmıştır. Tarım sektörü %3,8, sanayi ise %0,7 azalmıştır.

Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre %0,3 arttı. Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2023 yılı birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %3,8 artmıştır.

TÜİK verilerine göre;

Tablo. 3 Gayrisafi Yurtiçi Hasıla Sonuçları, I. Çeyrek: Ocak-Mart, 2023

YIL	ÇEYREK	GSYH Cari fiyatlarla (Milyon TL)	GSYH Cari fiyatlarla (Milyon $)	GSYH Zincirlenmiş hacim endeksi (2009=100)	GSYH Değişim Oranı (%)
2021	**Yıllık**	**7.248.789**	**807.106**	**199,7**	**11,4**
	I	1.395.931	189.364	173,4	7,5
	II	1.592.926	190.006	187,1	22,2
	III	1.931.231	227.406	214,7	7,9
	IV	2.328.700	200.330	223,5	9,6
2022	**Yıllık**	**15.006.574**	**905.501**	**210,8**	**5,6**
	I	2.511.885	180.920	186,6	7,6
	II	3.428.260	219.943	201,8	7,8
	III	4.265.712	241.968	223,4	4
	IV	4.800.717	262.669	231,3	3,5
2023	I	4.631.792	245.464	194,2	4,0

Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2023 yılının birinci çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %84,4 artarak 4 trilyon 631 milyar 792 milyon TL oldu. GSYH'nin birinci çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 245 milyar 464 milyon olarak gerçekleşmiştir.

Yerleşik hanehalklarının nihai tüketim harcamaları 2023 yılının birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %16,2 artmıştır. Devletin nihai tüketim harcamaları %5,3, gayrisafi sabit sermaye oluşumu ise %4,9 artmıştır.

Mal ve hizmet ithalatı, 2023 yılının birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %14,4 artarken ihracatı %0,3 azalmıştır.

**Kaynak: TÜİK*

Tablo. 4 Harcamalar Yöntemiyle GSYH Büyüme Hızları, 2022 ve 2021 I. Çeyrek Ocak-Mart 2023 (2009=100)

YIL	ÇEYREK	Yerleşik hanehalklarının nihai tüketim harcamaları (%)	Devletin nihai tüketim harcamaları (%)	Gayrisafi sabit sermaye oluşumu (%)	Mal ve hizmet ihracatı (%)	Mal ve hizmet ithalatı (%)
2022	I	20,9	4,5	4,5	14,4	2,2
	II	22,4	1,6	5,3	16,4	5,8
	III	20,4	4,7	4,8	12,4	11,9
	IV	16,1	9	2,6	-3,3	10,2
2023	I	16,2	5,3	4,9	-0,3	14,4

**Kaynak: TÜİK*

İşgücü ödemeleri, 2023 yılının birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %126,1 artmıştır. Net işletme artığı/karma gelir %48,7 artmıştır.

İşgücü ödemelerinin cari fiyatlarla Gayrisafi Katma Değer içerisindeki payı geçen yılın birinci çeyreğinde %31,1 iken, bu oran 2023 yılında %38,0 olmuştur. Net işletme artığı/karma gelirin payı ise geçen yılın birinci çeyreğinde %47,6 iken, 2023 yılı birinci çeyreğinde %38,2 olmuştur.

İşgücü ödemelerinin GSYH'ye oranla daha hızlı artmasının yanı sıra, Sosyal Sigortalar ve Genel Sağlık Sigortası Kanunu'nun Emeklilikte Yaşa Takılanlar (EYT) ile ilgili düzenlemelerinin yürürlüğe girmesiyle birlikte, kıdem tazminatı ödemelerinin önemli ölçüde artış göstermesi, işgücü ödemelerinin katma değer içerisindeki payını arttırmıştır. EYT düzenlemesinin etkisi hariç bırakıldığında, işgücü ödemelerinin Gayrisafi Katma Değer içerisindeki payının yaklaşık %33,5 olacağı tahmin edilmiştir.

İşgücü ödemeleri 2021 yılında bir önceki yıla göre %31,4 artarken, net işletme artığı/karma gelir %53,2 arttı. 2021 yılının dördüncü çeyreğinde ise işgücü ödemeleri bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %37,7 artarken, net işletme artığı/karma gelir %62,9 arttı.

İşgücü ödemelerinin cari fiyatlarla Gayrisafi Katma Değer içerisindeki payı geçen yıl %33,1 iken bu oran 2021 yılında %30,2 oldu. Net işletme artığı/karma gelirin payı ise %49,3'ten %52,6'ya yükseldi.

Tablo. 5 Gelir Yöntemiyle GSYH Bileşenlerinin Gayrisafi Katma Değer İçerisindeki Payları, I. Çeyrek Ocak - Mart 2023

YIL	ÇEYREK	İşgücü Ödemeleri (%)	Üretim üzerindeki net vergiler (%)	Sabit sermaye tüketimi (%)	Net işletme artığı/Karma gelir (%)
2021	Yıllık	31,74	52,00	43,71	53,39
	I	16,38	72,70	30,26	39,90
	II	36,47	49,00	39,14	76,76
	III	36,28	-6,70	42,46	38,12
	IV	37,99	102,40	59,87	62,37
2022	Yıllık	82,75	101,20	123,68	115,21
	I	59,47	48,10	96,53	87,32
	II	66,18	22,70	127,67	136,83
	III	96,11	329,80	147,25	128,87
	IV	103,34	97,50	120,39	104,93
2023	I	126,12	-46,70	97,72	48,66

Kaynak: TÜİK

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sonuçları, 2022

Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 599 bin 280 kişi artarak 85 milyon 279 bin 553 kişiye ulaşmıştır. Erkek nüfus 42 milyon 704 bin 112 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 575 bin 441 kişi olmuştur. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturmaktadır.

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre, ülkemizde ikamet eden yabancı nüfus(1) bir önceki yıla göre 31 bin 800 kişi artarak 1 milyon 823 bin 836 kişi olmuştur. Bu nüfusun %49,5'ini erkekler, %50,5'ini kadınlar oluşturmaktadır.

Yıllık nüfus artış hızı 2021 yılında binde 12,7 iken, 2022 yılında binde 7,1 olarak kaydedilmiştir.

Türkiye'de 2021 yılında %93,2 olan il ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı, 2022 yılında %93,4 oldu. Diğer yandan belde ve köylerde yaşayanların oranı %6,8'den %6,6'ya düşmüştür.

İstanbul'un nüfusu, bir önceki yıla göre 67 bin 51 kişi artarak 15 milyon 907 bin 951 kişi olmuştur. Türkiye nüfusunun %18,65'inin ikamet ettiği İstanbul'u, 5 milyon 782 bin 285 kişi ile Ankara, 4 milyon 462 bin 56 kişi ile İzmir, 3 milyon 194 bin 720 kişi ile Bursa ve 2 milyon 688 bin 4 kişi ile Antalya izlemektedir.

Bayburt, 84 bin 241 kişi ile en az nüfusa sahip olan il olmuştur. Bayburt'u, 84 bin 366 kişi ile Tunceli, 92 bin 481 kişi ile Ardahan, 144 bin 544 kişi ile Gümüşhane ve 147 bin 919 kişi ile Kilis takip etmektedir.

Türkiye'nin 2007 ve 2022 yılı nüfus piramitleri karşılaştırıldığında, doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaşın yükseldiği görülmüştür. Ortanca yaş, yeni doğan bebekten en yaşlıya kadar nüfusu oluşturan kişilerin yaşları küçükten büyüğe doğru sıralandığında ortada kalan kişinin yaşıdır. Ortanca yaş aynı zamanda nüfusun yaş yapısının yorumlanmasında kullanılan önemli göstergelerden birini oluşturmaktadır. Türkiye'de 2021 yılında

33,1 olan ortanca yaş, 2022 yılında 33,5'e yükselmiştir. Cinsiyete göre incelendiğinde, ortanca yaşın erkeklerde 32,4'ten 32,8'e, kadınlarda ise 33,8'den 34,2'ye yükseldiği görülmüştür.

Ülkemizde 2009 ve 2022 yılı cinsiyete göre medeni durumun dağılımı incelendiğinde, erkeklerde hiç evlenmeyenlerin oranının kadınlara göre daha yüksek olduğu, kadınlarda ise eşi ölenlerin ve boşananların oranının erkeklerden daha fazla olduğu görülmüştür. Diğer yandan büyük çoğunluğu oluşturan evlilerin oranının 2009 ve 2022 yılında her iki cinsiyette de birbirine yakın oranlarda olduğu görülmüştür.

Çalışma çağı olarak tanımlanan 15-64 yaş grubundaki nüfusun oranı, 2007 yılında %66,5 iken 2022 yılında %68,1 olmuştur. Diğer yandan çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %26,4'ten %22'ye gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %7,1'den %9,9'a yükselmiştir.

Çalışma çağındaki birey başına düşen çocuk ve yaşlı birey sayısını gösteren toplam yaş bağımlılık oranı, 2021 yılında %47,4 iken 2022 yılında %46,8'e düşmüştür. Çalışma çağındaki birey başına düşen çocuk sayısını ifade eden çocuk bağımlılık oranı, %33'ten, %32,3'e gerilerken, çalışma çağındaki birey başına düşen yaşlı birey sayısını ölçen yaşlı bağımlılık oranı ise %14,3'ten %14,5'e yükselmiştir. Diğer bir ifadeyle, Türkiye'de 2022 yılında, çalışma çağındaki her 100 kişi, 32,3 çocuğa ve 14,5 yaşlıya bakmaktadır.

Nüfus yoğunluğu olarak tanımlanan "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2021 yılına göre 1 kişi artarak 111 kişiye yükselmiştir. İstanbul, kilometrekareye düşen 3 bin 62 kişi ile nüfus yoğunluğu en yüksek olan il olmuştur. (TUİK, 2023)

Türkiye'de İşsizlik ve İstihdam Oranları

TUİK 2023 yılı Şubat ayı verilerine göre, Hanehalkı İşgücü Araştırması Şubat ayı anket uygulaması, ülkemizde yaşanan deprem felaketi nedeniyle Adıyaman, Gaziantep, Hatay, Kahramanmaraş, Kilis, Malatya ve Osmaniye illerinde yapılamamıştır. Bu illerdeki örnek hane sayısının örneklem içerisindeki payı %7,8'dir. Şubat ayı bülteninde yer alan sonuçlar anket uygulaması gerçekleştirilebilen iller üzerinden Türkiye bazında tahmin verecek şekilde ağırlıklandırma yapılarak hesaplanmıştır.

TUİK Hanehalkı İşgücü Araştırması sonuçlarına göre; 15 ve daha yukarı yaştaki kişilerde işsiz sayısı 2023 yılı Şubat ayında bir önceki aya göre 65 bin kişi artarak 3 milyon 514 bin kişi olmuştur. Mevsim etkisinden arındırılmış işsizlik oranı ise 0,2 puan artarak %10,0 seviyesinde ulaşmıştır. İşsizlik oranı erkeklerde %8,7 iken kadınlarda %12,6 olarak tahmin edilmiştir.

İstihdam edilenlerin sayısı 2023 yılı Şubat ayında bir önceki aya göre 361 bin kişi azalarak 31 milyon 460 bin kişi, mevsim etkisinden arındırılmış istihdam oranı ise 0,6 puan azalarak %48,2 olmuştur. Bu oran erkeklerde %65,0 iken kadınlarda %31,8 olarak gerçekleşmiştir.

İşgücü 2023 yılı Şubat ayında bir önceki aya göre 295 bin kişi azalarak 34 milyon 975 bin kişi, işgücüne katılma oranı ise 0,5 puanlık azalış ile %53,6 olarak gerçekleşmiştir. Mevsim etkisinden arındırılmış işgücüne katılma oranı erkeklerde %71,2 iken kadınlarda %36,4 olmuştur.

15-24 yaş grubunu kapsayan genç nüfusta mevsim etkisinden arındırılmış işsizlik oranı bir önceki aya göre 0,7 puanlık azalış ile %19,2 olmuştur. Bu yaş grubunda işsizlik oranı; erkeklerde %15,4, kadınlarda ise %26,2 olarak tahmin edilmiştir.

Tablo. 6 Mevsim Etkilerinden Arındırılmamış Temel İşgücü Göstergeleri, Şubat 2022

	Şubat 2023			Bir önceki ay			Bir önceki aya göre fark		
	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam	Erkek	Kadın
(Bin kişi)									
15 ve daha yukarı yaştaki nüfus	65 214	32 279	32 935	65 166	32 256	32 910	48	23	25
İşgücü	34 975	22 978	11 997	35 270	23 393	11 877	-295	-415	120
İstihdam	31 460	20 977	10 483	31 821	21 552	10 268	-361	-575	215
İşsiz	3 514	2 001	1 514	3 449	1 841	1 608	65	160	-94
İşgücüne dahil olmayanlar	30 239	9 301	20 938	29 896	8 863	21 033	343	438	-95
(%)									
İşgücüne katılma oranı	53,6	71,2	36,4	54,1	72,5	36,1	-0,5	-1,3	0,3
İstihdam oranı	48,2	65,0	31,8	48,8	66,8	31,2	-0,6	-1,8	0,6
İşsizlik oranı	10,0	8,7	12,6	9,8	7,9	13,5	0,2	0,8	-0,9
Genç nüfusta işsizlik oranı (15-24 yaş)	19,2	15,4	26,2	19,9	16,0	28,8	-0,7	-0,6	-0,6

Tablodaki rakamlar yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.
Mevsimsel etkilerden arındırma yöntemi gereği geçmiş aylara ilişkin tahminler revize edilerek yayınlanmaktadır.

Kaynak: TÜİK

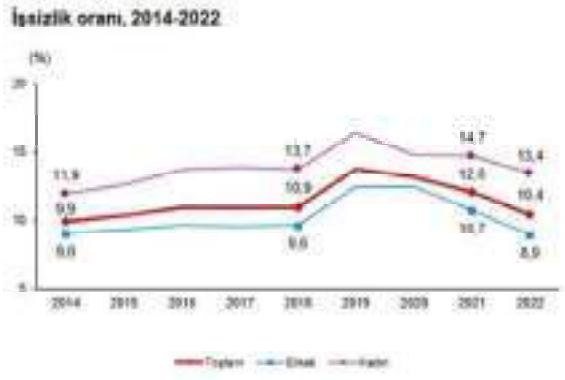
Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış haftalık ortalama fiili çalışma süresi 44,7 saat olmuştur. İstihdam edilenlerden referans döneminde işbaşında olanların, mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış haftalık ortalama fiili çalışma süresi 2023 yılı Şubat ayında bir önceki aya göre 0,1 saat azalarak 44,7 saat olarak gerçekleşmiştir.

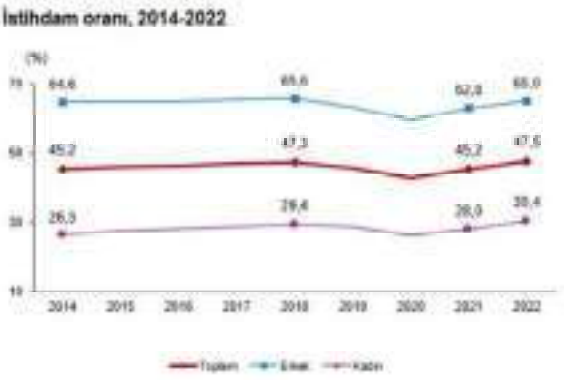
Mevsim etkisinden arındırılmış atıl işgücü oranı ise %23,4 olmuştur. Zamana bağlı eksik istihdam, potansiyel işgücü ve işsizlerden oluşan atıl işgücü oranı 2023 yılı Şubat ayında bir önceki aya göre 1,5 puanlık artış ile %23,4 olmuştur. Zamana bağlı eksik istihdam ve işsizlerin bütünleşik oranı %16,0 iken işsiz ve potansiyel işgücünün bütünleşik oranı %17,9 olarak tahmin edilmiştir.

TUİK 2022 yılı işgücü istatistiklerine göre 15 ve daha yukarı yaştaki kişilerde işsiz sayısı 2022 yılında bir önceki yıla göre 337 bin kişi azalarak 3 milyon 582 bin kişi olmuştur. İşsizlik oranı ise 1,6 puanlık azalış ile %10,4 seviyesinde gerçekleşti. İşsizlik oranı erkeklerde %8,9 iken kadınlarda ise %13,4 olarak tahmin edilmiştir.

TUİK 2022 yılı işgücü istatistiklerine göre, İstihdam edilenlerin sayısı 2022 yılında bir önceki yıla göre 1 milyon 955 bin kişi artarak 30 milyon 752 bin kişi, istihdam oranı ise 2,3 puanlık artış ile %47,5 olmuştur. Bu oran erkeklerde %65,0 iken kadınlarda %30,4 olarak gerçekleşmiştir.

Tablo. 7 İstihdam ve İşsizlik Oranları





Kaynak: TÜİK

İşgücü 2022 yılında bir önceki yıla göre 1 milyon 618 bin kişi artarak 34 milyon 334 bin kişi, işgücüne katılma oranı ise 1,7 puanlık artış ile %53,1 olarak gerçekleşmiştir. İşgücüne katılma oranı erkeklerde %71,4, kadınlarda ise %35,1 olmuştur.

15-24 yaş grubunu kapsayan genç nüfusta işsizlik oranı 2022 yılında bir önceki yıla göre 3,2 puan azalarak %19,4 olmuştur. Bu yaş grubunda işsizlik oranı; erkeklerde %16,4, kadınlarda ise %25,2 olarak tahmin edilmiştir.

İstihdamın %56,5'i hizmet sektöründe yer almıştır. İstihdam edilenlerin %15,8'i tarım, %21,7'si sanayi, %6,0'ı inşaat, %56,5'i ise hizmet sektöründe yer almıştır. Bir önceki yıl ile karşılaştırıldığında sanayi sektörünün istihdam edilenler içindeki payı 0,4 puan, hizmet sektörünün payı 1,2 puan artarken, tarım sektörünün payı 1,4 puan, inşaat sektörünün payı 0,2 puan azalmıştır.

2022 yılında 4 milyon 866 bin kişi tarım sektöründe, 6 milyon 663 bin kişi sanayi sektöründe, 1 milyon 846 bin kişi inşaat sektöründe, 17 milyon 378 bin kişi hizmet sektöründe istihdam edilmiştir. Bir önceki yıl ile karşılaştırıldığında istihdam edilenlerin sayısı tarım sektöründe 82 bin kişi azalırken, sanayi sektöründe 520 bin, inşaat sektöründe 69 bin, hizmet sektöründe 1 milyon 450 bin kişi artmıştır.

Tablo. 8 Sektöre Göre İstihdam Edilenler

	2022			2021			Bir önceki yıla göre fark		
	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam	Erkek	Kadın
İstihdam	30 752	20 818	9 935	28 797	19 792	9 005	1 955	1 026	930
Tarım	4 866	2 822	2 043	4 948	2 901	2 047	-82	-79	-4
Sanayi	6 663	4 359	1 304	6 143	4 044	1 099	520	325	195
İnşaat	1 846	1 755	91	1 777	1 693	84	69	62	7
Hizmet	17 378	11 272	6 106	15 928	10 553	6 374	1 450	719	732

Tablodaki rakamlar yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

Kaynak: TÜİK

Zamana bağlı eksik istihdam, potansiyel işgücü ve işsizlerden oluşan atıl işgücü oranı 2022 yılında bir önceki yıla göre 3,1 puan azalarak %21,3 olmuştur. Zamana bağlı eksik istihdam ve işsizlerin bütünleşik oranı %14,6 iken, işsiz ve potansiyel işgücünün bütünleşik oranı %17,4 olarak gerçekleşmiştir

3.1. Gayrimenkul Pazarı

2023 yılı üçüncü çeyreği itibarıyla, küresel ekonomik gelişmeleri göz önüne alındığında enflasyonist baskıyı azaltmak amacıyla başta gelişmiş ülke merkez bankaları olmak üzere birçok merkez bankası sıkı para politikalarına devam etmişlerdir. Bu süreç bir yandan küresel kaynak maliyetlerinin artmasına yol açarken bir yandan da global büyüme hızında gerileme görülmeye başlanmıştır.

2023 yılında doğrudan ekonomik olmayan ancak önemli bir risk unsuru olarak hemen hemen tüm iktisadi süreçleri etkileyen jeopolitik risklerin giderek artması da küresel görünümü olumsuz etkilemeye adaydır. Devam edegelen Ukrayna-Rusya savaşı diğer yandan Ortadoğu'da yaşanan çok olumsuz gelişmeler, başta emtia fiyatları üzerinden olmak kaydıyla, ticareti de negatif etkileyerek enflasyonist baskı unsuru olarak dikkat çekmektedir.

IMF tarafından yayınlanan (Ekim-2023 Dünya Ekonomik Görünüm Raporu- 'Küresel Farlılıklarda Gezinme') raporunda Türkiye ekonomisine ilişkin büyüme beklentilerinde bu yıl ve gelecek yıl için yukarı yönlü revizyona gitti.

Türkiye'nin 2023 yılına ilişkin büyüme tahmini yüzde 4, 2024 yılı büyümesi yüzde 3,5 olarak tahmin edilmiştir. IMF Temmuz (2023) ayı Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'nda Türkiye ekonomisinin 2023'te yüzde 3 ve 2024'te yüzde 2,8 büyüyeceği öngörülmüştü. Yeni revizyonda hem 2023 hem de 2024 de büyüme hızının artırılmış olması dikkat çekici görünmektedir. Uluslararası Para Fonu, küresel ekonomik büyüme tahminini bu yıl için yüzde 3 düzeyini korurken, 2024 yılı için yüzde 3'ten yüzde 2,9'a indirmiştir.

Küresel enflasyonun ise 2022'deki yüzde 8,7 seviyesinden 2023'te yüzde 6,9'a ve 2024'te yüzde 5,8'e istikrarlı bir şekilde düşeceğinin öngörüldüğü, ancak enflasyon tahmininin bu yıl için 0,1 ve gelecek yıl

için 0,6 puan artırıldığı, çoğu durumda 2025'e kadar enflasyon hedeflerine dönülmesinin beklenmediği ifade edildi.

Ülkemizde 2023 yılı ilk yarısında baz etkisi desteği ile fiyatlar genel seviyesindeki göreceli bir geri çekilme yaşansa da yaz ayları itibarıyla enflasyonda yükselme eğilimi artmıştır. Eylül ayı TÜFE dikkate alındığında yıllık artış oranı yüze 61,53 olarak gerçekleşmiştir. Aynı dönemdeki ÜFE artışı ise yüzde 47,44 düzeyinde artış kaydetmiştir. Bunlarla birlikte yönlendirilen ve yönetilen fiyatlarda yapılan vergi, fiyat artışları fiyatlar genel düzeyini yukarı baskılamaktadır. Eylül ayında yayınlanan Orta Vadeli Planda 2023 yıl sonu enflasyon beklentisi yüzde 65, 2024 yılında ise yüzde 33 olarak ifade edilmiştir.

Türkiye de inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan 'konut satış' rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2023 ilk dokuz aylık döneminde toplam 900 bin adet konut satılmıştır. 2022 yılının aynı döneminde ise satışlar 1 Milyon 57 bin adet olarak gerçekleşmişti. Bu da bir önceki yıla göre satışlarda yüzde 14,9 düzeyinde bir düşüşü işaret etmektedir. Satış türlerine göre ise farlılık ipotekli satışlarda yaşanmıştır. 2022 yılının ilk dokuz aylık döneminde 228 bin adet ipotekli konut satışı yapılırken bu yılın aynı döneminde ise yüzde 29,6'lık bir düşüş ile 160 bin adet düzeyinde gerçekleşmiştir. İpotekli satışlardaki azalma konut kredi faizlerinde ve konut fiyatlarındaki artışın etkisiyle meydana gelmiş görülmektedir.

Yabancılara yapılan konut satışları 2023 yılı Eylül döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 42 azalarak 2 bin 930 olmuştur. Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 43,5 azalarak 28 bin 64 adet satış gerçekleşmiştir.

Talebin güçlü olması ve enflasyonist eğilimden kaçış çabasıyla konut fiyatlarında kayda değer bir yükseliş yaşanmıştır. Ancak bu artış eğiliminde yavaşlama işaretleri görülmeye başlanmıştır. TCMB tarafından açıklanan 2023 Ağustos ayı verilerinde; bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 90,3, reel olarak ise yüzde 21,9 oranında artış gerçekleşmiştir. Türkiye genelinde birim metrekare fiyatı 27,840 TL'ye ulaşmıştır. En yüksek metrekare fiyatı ise İstanbul da gerçekleşmiş olup 41,766 TL olmuştur.

İnşaat maliyet endeksi (Ağustos-2023) TÜİK verilerine göre yıllık olarak yüzde 66,46 artmıştır. Endeksin alt kırılımlarına baktığımızda ise malzeme fiyatlarının aynı dönemde yüzde 52,18, işçilik maliyetlerinin de yüzde 113,27 olarak yükselmiştir. Söz konusu maliyet artışları yeni konut fiyatları başta olmak üzere tüm inşaat sektöründeki fiyatları yukarı çeken bir etmen olarak karşımıza çıkmaktadır.

Yaşadığımız deprem felaketinin yaralarının sarılması amacıyla inşaat sektörü ve bileşenleri çalışmakta olup, önümüzdeki 3-4 yıllık süreçte bu bölgelerin yeniden imarı sektör içinde izlenmesi gereken bir değişken olarak karşımıza çıkmaktadır.

Enflasyonist ortamın getirdiği reel getiri arayışı başta konut olmak üzere tüm gayrimenkul çeşitlerine olan talebi oldukça artırmıştır. Ancak gerek kredi mekanizmasında yaşanan yavaşlama gerekse gayrimenkul edinimi için kullanılacak tasarrufların azalması talebi törpülemektedir. Tasarruf amaçlı konut alımlarında 2023 yılı altı aylık dönemi itibarıyla bir azalış olduğu söylenebilir.

Seçimlerden sonra uygulamaya konulan enflasyonu önleme politikalarının etkisi ile artan finansal maliyetler ve reel getiri arayışındaki tasarruf sahiplerinin mevduata yönelmeleri de gayrimenkul piyasasında oluşan fiyatların dengelenmesine neden olmaktadır. Arz ve talebin dengelenmesinin süre alabileceği dikkatlerden kaçmamalıdır. Ancak yukarıdaki nedenlere dayanarak da fiyatların devamlı yukarı gitmesi sürdürülebilir bir durumda değildir. İnşaat ve gayrimenkul sektörü gerek küresel gerekse iç dinamiklerden etkilenmektedir. Bu bağlamda yaşanan ve yaşanabilecek olumsuz etkileri azaltmak amacıyla hukuki düzenlemelerden finansal araç ve kurumlara kadar bazı düzenlemelerin yapılması yerin de olabilecektir. İnşaat ve gayrimenkul sektörümüz hem istihdam hem de üretim

anlamında küresel bir büyüklüğe ulaşmış olup sürecin daha sürdürülebilir olması için elinden gelen çabayı da göstermektedir.

Kaynak: Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2023 3. Çeyrek Raporu – GYODER

3.2. Konut Pazarı

2023 yılının üçüncü çeyreğinde konut satışları bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,1 oranında artış kaydederek 334.295 adet olmuştur. Böylece konut satışlarında yıllık bazda dört çeyrektir devam eden düşüş serisi sona ermiştir. Yılın ilk dokuz ayı toplamındaki konut satış adedi ise 900.074 olarak gerçekleşmiştir. Satış durumuna göre yapılan değerlendirmede, birinci el satışların üçüncü çeyrekte 2013 yılından beri en düşük seviyesine gerilediği gözlenmiştir. 2023 yılının ikinci çeyreğinde de benzer şekilde en düşük ikinci çeyrek verisi görülmüştü. Üçüncü çeyrekte 97.439 adet konut ilk kez satışa konu olurken ilk satışların toplam satışlar içerisindeki oranı bir önceki çeyrek verisi olan %30,9'dan %29,1'e gerilemiştir. İkinci el satışların payı ise %70,9 olarak gerçekleşmiş olup 236.856 adet konut ikinci el satışa konu olmuştur. Satış şekline göre yapılan değerlendirmelerde ise ipotekli satışlarda %37,2 oranında gerileme ile birlikte ipotekli satışların veri tarihindeki en düşük üçüncü çeyrek verisinin gerçekleştiği görülmektedir. İpotekli satışların toplam satışlar içerisindeki oranında bir önceki çeyrek gerçekleşmesi %22,2 iken üçüncü çeyrekte bu oran %11,8'e gerilemiştir. Bu gerilemenin başlıca nedeni konut kredisi faiz oranlarının ağırlıklı ortalamasının 2003 yılının 3. çeyreğinden bu yana en yüksek verisine ulaşarak %36,5'e yükselmesi olmuştur. Yıllık bazda bakıldığında, ipotekli satışlar %32,5 oranında gerileme kaydederken diğer satışlarda %8,2 artış gözlenmiştir. Bu sonuçlarla üçüncü çeyrekte, ipotekli satışlar 39.354 adet, diğer satışlar 294.941 adet olmuştur. Yabancılara yapılan satışlar üçüncü çeyrekte 8.789 adet olurken konut satışlarının geneline kıyasla yıllık bazda %38,4 oranında gerileme kaydederek toplam konut satışlarından ayrıştığı gözlemlenmiştir. Yabancılara satışların toplam satışlar içerisindeki payı da bir önceki çeyrek gerçekleşmesi olan %3,0'dan %2,6'ya gerilemiştir. Ülke uyruklarına göre en yüksek alım Rusya Federasyonu vatandaşları tarafından yapılmış olup il bazında üçüncü çeyrekte en yüksek satış 2.922 adet konutla Antalya'da gerçekleşmiştir. Antalya %33,2 ile birinci sırada yer alırken ikinci sırada %32,7 pay ile İstanbul, üçüncü sırada ise %8,2 pay ile Mersin bulunmaktadır. Konut fiyatları artışı ise Eylül 2022'de yıllık bazda en yüksek artış oranı olan %189,1'e ulaşılmasının ardından düşüş serisini on bir aya çıkararak ağustos ayı itibarıyla %90,3'e gerilemiştir. Reel artışlarda da Aralık 2022'de görülen en yüksek değerin ardından sekiz ay art arda gerileme gerçekleşmiş ve reel artış yıllık bazda %19,7 olmuştur. Diğer yandan, ağustos ayı konut fiyat endeksi aylık bazda %5,5 oranında artış göstermiştir. Yeni konut fiyatlarında da konut fiyatlarıyla benzer bir tablo görülmekte olup ağustos ayı itibarıyla yıllık bazda nominal %94,7, reel %22,5 oranında artış gerçekleşmiştir. Ağustos 2023 itibarıyla Türkiye genelinde konut birim fiyatları 27.841 TL/m^2'ye yükselirken üç büyük ilden İstanbul'da 41.766 TL/ m^2, İzmir'de 31.853 TL/m^2, Ankara'da 20.932 TL/m^2 olmuştur.

Kaynak: Türkiye Gayrimenkul Sektörü 20233. Çeyrek Raporu – GYODER

Grafik 3. Konut Satış Sayıları, Eylül 2023



Kaynak: TÜİK

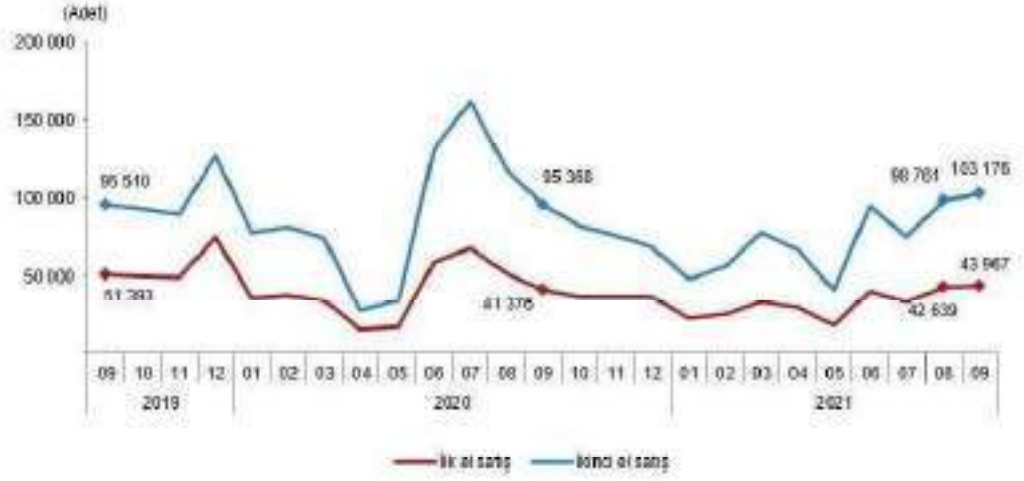
2023 yılı Eylül verileri bir önceki yılın aynı dönemine göre ilk defa satılan konutlar %15,20 azalarak 30 bin 488 adet oldu. İkinci el konut satışları da %6,82 azalarak 72 bin 168 adet olarak gerçekleşti.

Satış Şekline Göre Konut Sayısı, Eylül-2023



Kaynak: TÜİK

Grafik 4. Satış Durumuna Göre Konut Sayısı, Eylül-2023



Kaynak: TÜİK

Türkiye genelinde konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %9,5 azalarak 102 bin 656 oldu. Konut satışlarında İstanbul 15 bin 247 konut satışı ve %14,9 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 9 bin 48 konut satışı ve %8,8 pay ile Ankara, 5 bin 476 konut satışı ve %5,3 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 47 konut ile Ardahan, 55 konut ile Hakkâri ve 77 konut ile Bayburt oldu.

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %50,2 azalış göstererek 8 bin 446 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %8,2 olarak gerçekleşti. Ocak-Eylül döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %29,6 azalışla 160 bin 884 oldu. Türkiye genelinde diğer konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %2,3 azalarak 94 bin 210 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer

satışların payı %91,8 olarak gerçekleşti. Ocak-Eylül döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %10,8 azalışla 739 bin 190 oldu. Türkiye genelinde diğer konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %2,3 azalarak 94 bin 210 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %91,8 olarak gerçekleşti.

Ocak-Eylül döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %10,8 azalışla 739 bin 190 oldu. Türkiye genelinde ikinci el konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %6,8 azalış göstererek 72 bin 168 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %70,3 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %15,2 azalışla 631 bin 477 olarak gerçekleşti. Yabancılara yapılan konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %42,0 azalarak 2 bin 930 oldu. Eylül ayında toplam konut satışları içinde yabancılara yapılan konut satışının payı %2,9oldu.

Yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırayı bin 7 konut satışı ile Antalya aldı. Antalya'yı sırasıyla 978 konut satışı ile İstanbul ve 211 konut satışı ile Mersin izledi. Yabancılara yapılan konut satışları Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %43,5 azalarak 28 bin 64 oldu. Eylül ayında Rusya Federasyonu vatandaşları Türkiye'den 722 konut satın aldı. Rusya Federasyonu vatandaşlarını sırasıyla 327 konut ile İran, 191 konut ile Irak ve 148 konut ile Almanya vatandaşları izledi.

3.2. Nevşehir İli



Nevşehir, Türkiye'nin İç Anadolu Bölgesinde yer alan bir ildir. Nevşehir, Muşkara adlı bir köy iken, şehir halini almaya başlamasından sonra, 18. yüzyılda Osmanlı Türkçesi'nde "yeni kent" anlamına gelen bugünkü adını almıştır. Nevşehir, 6429 sayılı yasa ile 20 Temmuz 1954 tarihinde il haline getirildi. Kırşehir ve Kırşehir'e bağlı Mucur, Avanos, Hacıbektaş (1945'te ilçe oldu), Kayseri'ye bağlı Ürgüp (1935'te ilçe oldu), Niğde'ye bağlı Arapsun (1948'de Gülşehir adını aldı) Nevşehir'in ilçeleri haline getirildi. Kozaklı ve Hamamorta köyleri Avanos'a bağlı birer köy iken birleştirilerek 1954'te Kozaklı adıyla ilçe olarak Nevşehir'e bağlandı. Kırşehir 1957'de tekrar il yapıldı. Mucur ilçesi ile beraber Nevşehir'den ayrıldı. Daha önceleri Melegübü ismi ile anılan bir bucak merkezi olan Derinkuyu, 1 Nisan 1960'ta ilçe durumuna getirildi. Acıgöl kasabası ise 4 Temmuz 1987'de ilçe olmuştur.Nevşehir ili nüfusu:310.011'dür. Bu nüfusun %80,87'sı şehirlerde yaşamaktadır (2022 sonu). İlin yüzölçümü 5.485 km^2'dir. İlde km^2'ye 57 kişi düşmektedir. (Bu sayı merkezde 272'dir.) İlde yıllık nüfus artışı %0,65 olmuştur. Nüfus artış oranı en yüksek ve en düşük ilçeler: Merkez (%1,85)- Avanos (-%1,74) 06 Şubat 2023 TÜİK verilerine göre merkez ilçeyle beraber 8 İlçe, 23 belediye, bu belediyelerde 118 mahalle ve ayrıca 153 köy vardır.

4. GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI ve İNCELEMELER

4.1. Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarına İlişkinBilgiler

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda verilmiştir:

Tablo. 9 Konu Ana Gayrimenkullere Ait Tapu Bilgileri

GAYRİMENKULE AİT TAPU BİLGİLERİ		
İLİ	:	NEVŞEHİR
İLÇESİ	:	AVANOS
MAHALLESİ	:	YENİ
KÖYÜ	:	-
SOKAĞI	:	-
MEVKİİ	:	SİVRİLER
PAFTA NO	:	K33-C-02-C-2-C
ADA NO	:	926
PARSEL NO	:	76 VE 81
YÜZÖLÇÜMÜ	:	5531,47 M2 - 1416,69 M2
NİTELİĞİ	:	BAĞ - TARLA
CİLT	:	1
SAYFA	:	86 - 91. SAYFALAR 2 TAŞINMAZDIR

MALİK BİLGİLERİ				
MALİK AD SOYAD	HİSSE/M2			TAPUTARİHİ/YEVMİYE NO
ATA TURİZM İŞLETMECİLİK TAŞIMACILIK MADENCİLİK KUYUMCULUK SANAYİ VE DIŞ TİCARET A.Ş. **(İki parselin malikleri aynı kişidir.)**	1	/	1/-5531,47 TAM HİSSE	23.10.2020-6440
ATA TURİZM İŞLETMECİLİK TAŞIMACILIK MADENCİLİK KUYUMCULUK SANAYİ VE DIŞ TİCARET A.Ş. **(İki parselin malikleri aynı kişidir.)**	1	/	1/-1416,69 TAM HİSSE	23.10.2020-6440
Not: Avanos Tapu müdürlüğünün 3402 sayılı yasanın 22/A maddesi gereğince yenilemenin tescili ile işle yapılmıştır. ESKİ ADA NO:428 iken YENİ ADA NO.1818 OLMUŞTUR.				

4.2. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Nevşehir İli, Avanos İlçesi Tapu ve Kadastro Müdürlüğü'nden 26.12.2023 tarihinde tarafımızca temin edilen TAKBİS belgesine göre taşınmazlar üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır:

Nevşehir Tapu Müdürlüğünden yazılı olarak alınan tapu kayıtlarında Nevşehir İli, Avanos İlçesi, Cumhuriyet Mahalle, 926 ada, 76 ve 926 ada, 81 no.lu parsellerde bulunan gayrimenkullerin ana taşınmaz olarak 81 parsel tarla, 76 parselin bağ vasıflı tapuları bulunmaktadır. Yapılan incelemede değerlemeye konu taşınmaz üzerinde bulunan takyidatlar: Değerlemeye konu taşınmazın tapu kayıtları yukarıdaki gibi olup, Takbis-WEB Tapu Kayıtları Ek'te yer almaktadır.

Takyidatlar her iki parsel içinde geçerlidir. Tapu kayıtları temiz olup herhangi bir şerh bulunmamaktadır.

4.3. Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Mülkiyet Değişiklikleri

Değerlemeye konusu parsellerin tamamının maliki **ATA TURİZM İŞLETMECİLİK TAŞIMACILIK MADENCİLİK KUYUMCULUK SANAYİ VE DIŞ TİCARET A.Ş.** olup, 09.01.2020 tarih 167yevmiye ile 3402 Sayılı Yasanın 22/A Maddesi Gereğinde Yenilemenin Tescili sebebiyle tescil edilmiştir.

4.4. Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Avanos Belediyesi Fen işleri Müdürlüğü'nden 29/12/2023 tarih ve E-97333742-000-13974 sayılı İmar Bilgisi yazısına göre değerleme konusu 926 ada 76 ve 81 parsellerin tamamı, ***"Kaya Müze Koruma Amaçlı İmar Planı sınırları içerisinde, doğal karakteri korunacak alanda"*** kalmaktadır.

Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda (İmar Planı Değişikliği, Kadastro, vs.) Meydana Gelen Değişiklikler

Yapılan incelemelerde son 3 yıllık dönemde değerlemeye konu gayrimenkullerin imar durumu ve diğer hukuki şartlarında herhangi bir değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.

4.5. Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler

Ana taşınmazdır. Bağ ve Tarla vasıflıdır. Parseller üzerinde yapı bulunmamaktadır.

Tapu bilgileri yukarıda verilen gayrimenkulün parsel teyidi imar paftasından yapılmıştır.

4.6. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarında Devrine İlişkin Bir Sınırlama Olup Olmadığı

Taşınmazlar üzerinde yer alan beyanların kısıtlayıcı özelliği bulunmamakta olup, taşınmazın devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır. Ancak Doğal karakteri korunacak alanda kalmaktadır.

4.7. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Taşınmaza ait Enerji kimlik belgesi bulunmamaktadır. Yapı yoktur.

4.8. Değerlemesi Yapılan Projeler ile İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi Vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul ile İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

Konu taşınmazlar üzerinde bulunan yapı bulunmamaktadır.

4.9. Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Bu değerleme raporu, proje değerleme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

4.10. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 inci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Konu taşınmaz dahilinde 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi kapsamında yeniden ruhsat almasını gerektirir herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

4.11. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler Vb.) İlişkin Bilgiler

Konu taşınmaz herhangi bir sözleşme kapsamında değerlenmemektedir.

4.12. Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar arsa/bağ niteliklidir. Parseller üzerinde herhangi bir ruhsatlı yapı bulunmamakta olup, bölge Doğal Karakteri korunacak alanda kalmaktadır. Proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunulmamıştır.

5. GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ

5.1. Konum ve Ulaşım Özellikleri

Değerlemeye konu gayrimenkuller Nevşehir İli Avanos İlçesi, Cumhuriyet (E:Yeni) Mahalle, Nevşehir-Avanos-Kayseri yolu Sivriler mevkiinde müze yapım alanında, taş kesme yerine yakın ve Kayseri yoluna yakındır. Han restoran ve Dorak Holding otobüs garajının yaklaşık 800 metre batısında; E:38.702926 - B:34.832947 koordinatlarında konumludur. Kızılırmağın yaklaşık 2 kilometre güneyinde Dorak Holding Han Restoran ve Venessa Seramik binalarına 800 metre mesafededir. Avanos yolu Kızılırmak köprüsünün yaklaşık 1,8 kilometre güney batısında konumludur. (UAVT: Yoktur) Sivriler Mahallesi adresinde kain, tapuda Nevşehir İli, Avanos İlçesi, Cumhuriyet (E:Yeni) Mahalle, 926 ada, 1416,69 m2 yüzölçümlü 81 ve 926 ada 76 parsel üzerindeki 5531,47 m2 yüzölçümlü taşınmazlardır. 76 (E:24) nolu parsel Geometrik şekil olarak amorf-yamuk benzemektedir. Ortalama 140 metre genişliğinde 240 metre derinliğindedir. Güney doğusunda D-300 Kayseri-Nevşehir devlet yolu bulunmaktadır. Yakın çevresinde Nevşehir Üniversitesi Avanos Meslek Yüksek Okulu, Avanos yolu üzerindeki Kızılırmak Köprüsü ve Göreme Yolu/ Venessa Seramik, Stone Concept Hotel, Han Restaurant ve yeni yapılan müze binası yer almaktadır. 1.416,69 m2 yüzölçümlü 81 nolu parsel ise geometrik olarak üçgen –yamuk konumdadır. 81 numaralı parselin ortalama genişliği yaklaşık 60 metre, derinliği ise yaklaşık 40 metredir. 76 numaralı parsel ise yamuk-amorf (Şekilsiz) formundadır. Genişliği yaklaşık 90 metre derinliği ise 120 metredir. Nevşehir-Kayseri yoluna yaklaşık 120 metre mesafesi bulunmaktadır. Parsel üzerinde doğal bitki örtüsü mevcuttur. Uzun zamandır tarım yapılmadığı görülmüştür. Parsel içinde kesme taş deposu şeklinde beyaz mermer bloklar vardır. Yakın çevresinde peri bacaları bulunmaktadır. Bu nedenle Doğal Karakteri korunacak alanda konumludur. Sınırlarının etrafı fiziki güvenlik olarak çekili değildir. Yan parsellerin tarım arazisi olarak bağ şeklinde kullanıldığı tespit edilmiştir. %10-12 eğimi vardır. Kuzeydoğuya doğru alçalmaktadır. Kuzeyinde ve batısında tarım arazileri bulunmaktadır. Güney doğusunda yeni yapılan müze binası ve kesme taş mermer levhaların işlendiği şantiye binası ile tarım yapılmayan tarlalar bulunmaktadır.

Nevşehir Hava Alanından ulaşım krokisi:





-Konum Krokisi-

5.2. Ana Gayrimenkul Özellikleri

926 ADA 76 ve 81 PARSEL ÜZERİNDEKİ ANA TAŞINMAZ TARLA ve BAĞ NİTELİKLİDİR. KORUMA AMAÇLI UYGULAMA PLANINDA kalmaktadır. İnşaat müsadesi yoktur.

926 ADA 76 PARSEL 5531,47 m2 BAĞ VASIFLIDIR. 18 madde uygulamasına tabidir.

926 ADA 81 PARSEL1416,69 m2 TARLA NİTELİKLİDİR. 18 madde uygulamasına tabidir.

Değerlemeye konu gayrimenkul Nevşehir İli Avanos İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, Nevşehir-Avanos-Kayseri yolu Sivriler mevkiinde Nevşehir hava alanı Kavşağı levhasının 250 m. güneyinde, yeni yapılan Kongre merkezi-Müze yeri arasında konumludur. Kızılırmağın yaklaşık 2 kilometre güneyinde Dorak Holding Han Restoran ve Venessa Seramik Binalarının yaklaşık 700 metre batısında yer alır. Avanos yolu Kızılırmak köprüsünün yaklaşık 1,8 kilometre güney batısında konumludur. (UAVT: Yoktur) Yeni mahalle adresinde kain, Tapuda Nevşehir İli, Avanos İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, Sivriler mevkii, 22 pafta, 926 ada,5531,47m2 yüzölçümlü 76 ve 926 ada 81 parsel üzerindeki 1416,69 m2 yüzölçümlü ''TARLA'' vasıflı birbirine komşu olan taşınmazlardır. 81 nolu parsel Geometrik şekil olarak üçgen/yamuğa benzemektedir. Ortalama 30 metre genişliğinde 60 metre derinliğindedir. Parsel içinde kesim yapılmış beyaz renkli 2-3 m3 ebatlarında doğal mermer kayaların olduğu görülmüştür. Yakın çevresinde peri bacaları vardır. Zemin beyaz renkli olup doğal bitki örtüsü ile kaplıdır. Kuzey batısında D-300 Kayseri-Nevşehir devlet yolu bulunmaktadır. Yakın çevresinde Nevşehir Üniversitesi Avanos Meslek Yüksek Okulu, Avanos yolu üzerindeki Kızılırmak Köprüsü, Agad binasının yanında Göreme Yolu ve Stone Concept Otel yer almaktadır. 76 nolu yaklaşık 5532 m2 yüzölçümlü ''BAĞ'' nitelikli parsel ise geometrik olarak amorf-yamuk konumdadır. Parselin ortalama genişliği yaklaşık 120 metre, derinliği ise yaklaşık 110 metredir. Nevşehir-Kayseri yoluna yaklaşık 250 metre

mesafededir. Yol kavşağına 280 metre mesafededir. Sınırlarının etrafı fiziki güvenlik olarak çekili değildir. Yan parsellerin eskiden tarım arazisi olarak kullanıldığı tespit edilmiştir. %7-10 eğimi vardır. Kuzey Doğuya doğru alçalmaktadır. Kuzeyinde ve doğusunda peri bacaları ile büyük mermer taş kesimi şantiyesi vardır. Doğusunda yeni yapılmakta olan Avanos Kongre Merkezi-Yeni Müze şantiye binası ile tarım arazileri bulunmaktadır. Konu taşınmaz üzerinde çeşitli meyve (Elma-Ayva-Kayısı) ağaçları ve eskiden bağ olarak kullanılan üzüm köklerinin olduğu tespit edilmiştir. Ayrıca D300 kara yoluna doğru 2 adet parsel taşları mahallinde tespit edilmiştir. Arazilerin konumu CBS sistemindeki koordinatlarından faydalanılarak yapılmıştır. Sınır tespitinin yetkili Harita (LİHKAB) Mühendislerince teyit edilmesi gerekmektedir.





-Ana Taşınmaz-

5.3. Bağımsız Bölümün Özellikleri

Taşınmazlar dahilinde kat irtifakı kurulu olmayıp, ana gayrimenkul niteliğindedir.

6. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER

Konu taşınmazın değerine etkide bulunabilecek faktörler aşağıda sıralanmıştır:

6.1. Değere Etki Eden Faktörler

OLUMLU ÖZELLİKLER

- Ana ulaşım arterine yakın olması,
- Tercih edilen gelişme bölgesinde konumlanmış olması,
- Arazinin yapılaşmaya uygun hafif eğimde olması,
- Yeni Yapılan Avanos Kongre Merkezi-Yeni Müze binasına yakın olması,
- Şehir merkezinden kolay ulaşılabilir bir konumlu olması,
- Bölgede nitelikli turizm tesisi açığının olması,
- Konum olarak şehir merkezine yakın olması,
- Taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapı olmaması
- Yeni yapılacak ANKARA-ANTALYA HIZLI TREN güzergahına yakın olması

OLUMSUZ ÖZELLİKLER

- Bölgede çok sayıda satılık imarlı arsa bulunması
- İmar yoluna cephesi olmaması
- Doğal Karakteri Korunacak yapılaşma yasağı olan imar alanında kalması
- Ülkenin içinde bulunduğu zor ekonomik şartlar ve yapılaşmanın yasak olması nedeniyle alıcısının az olarak nitelenmesine sebep olmaktadır.
- 18. Madde uygulamasına ve koruma amaçlı uygulama imar planına tabi olması
- Piyasalardaki istikrarsızlık

6.2. En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi

Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımıdır.

Değerleme konusu gayrimenkulün yasal prosedürlerinde Kaya müze koruma amaçlı imar planında ; Doğal Karakteri korunacak alanda olması sebebiyle yapılaşma imkanı bulunmamaktadır bu nedenle En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizine ilişkin herhangi bir çalışma yapılmamıştır.

6.3. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Değerleme çalışması kapsamında taşınmazın değerine **"Maliyet Yaklaşımı"** ve **"Gelir İndirgeme Analizi Yöntemi-Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemi"** kullanılarak ulaşılmıştır. Bu iki analizden elde edilen değerler uyumlaştırılarak nihai değere ulaşılmıştır.

"Pazar Yaklaşımı" kullanılarak elde edilen nihai arsa değerine **"Maliyet Yaklaşımı"** ile yapı maliyetleri de eklenerek sonuç değere ulaşılmıştır.

6.3.1. Pazar Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Bölgede benzer niteliklere sahip yakın konumlarda yer alan benzer nitelikli taşınmazların değerleri araştırılmış, bölgede faaliyet gösteren emlak yetkilileri ile görüşme yapılmış ve ortalama birim değer üzerinden değer takdir edilmiştir.

6.3.1.1. Pazar Araştırmaları

Taşınmazın bulunduğu bölgede yer alan benzer arsa, depo nitelikli taşınmazların satış/kira değerleri araştırılmış olup detaylı bilgiler aşağıdaki tablolarda verilmiştir:

Tablo. 10 Arsa Emsalleri

Satılık Emsaller	Konumu ve Özellikleri	Satış Değeri (TL)	Alan (m^2)	Birim Değeri (TL/m^2)	İrtibat Bilgisi
EMSAL 1 ARSA	Konu taşınmaza yakın konumda, 780 m^2 alanlı olarak pazarlanan, benzer bağ vasıflı parsel için 730.000 TL istenmektedir. Alaaddin mahallesinde 456 ada 3 parsel içinde 25-30 adet meyve ağacı vardır. İlan No:1145253327 Konum olarak daha tercih edilmeyen bölgede yer almaktadır.	730.000	780	936	Sahibinden tel no konmamıştır. Mesaj ile irtibat
EMSAL 2 ARSA	Konu taşınmaza yakın konumda, imarsız fakat imara çok yakın şeklinde pazarlanan kadastral yolu mevcut olan bağ-bahçe vasıflı tek tapulu gayrimenkul olarak beyan edilmiştir. Yol kenarı tek tapu 5700 m^2 üzerinden pazarlanan parsel için 6.660.000 TL istenmektedir. Emsal konum olarak düşük şerefiyelidir.	6.660.000	5700	1158	EMLAK OFİSİ 0543 947 74 09
EMSAL 3 ARSA	Konu taşınmaza yakın konumda, Göreme de 3060 m^2 üzerinden pazarlanan, benzer parsel için 6.500.000.-TL istenmektedir. Emsal konum olarak düşük şerefiyelidir. Konu taşınmaz yeni yapılan müze binasına çok yakın konumdadır. Bu nedenle şerefiyeli ve üstündür. Emsalde aynı şekilde Tarla-Bağ vasıflıdır. Toplam 4 ayrı tapudur. EL NAZAR KİLİSESİ ne yakındır. Oteller için kahvaltı yeri kamp alanı yapılabilir şeklinde beyan edilmiştir. İlan no:1133983830	6.500.000	3060	2124	SAHİBİNDEN 0850 622 9432



-SatılıkArsa Emsalleri Krokisi-

- ✓ ***SATILIK ARSA EMSALLERİPAZAR ARAŞTIRMASI SONUÇLARI***
- ✓ Emsaller konu taşınmazlara yakın konumdan seçilmiştir. Emsallerde beyan edilen satış bedelleri üzerinden pazarlık payları mevcuttur. Bölgeye hakim emlak yetkilileri ile yapılan görüşmede değerleme konusu taşınmaza emsal dükkan veya ticari kullanıma sahip taşınmazların konumlarına göre 2.000-TL/m^2'den başlayıp, konum ve imar-parsel özelliklerine göre 2600 TL/m^2'ye kadar yükseldiği belirtilmiştir. Değerleme konusu taşınmazlar konum itibariyle yeni yapılan müzeye çok yakın parsel olmaları nedeniyle ve meydan özellikli bir alanda bulunmaları nedeniyle emsallere göre daha avantajlı durumdadırlar.

Tablo. 11 Arsa Emsalleri Uyumlaştırma Tablosu

76 parsel

Pazar Yaklaşımı	**Kon. Taş.**	**Emsal-1**	**Emsal-2**	**Emsal-3**
Konum	Cadde	Cadde	Cadde	Sokak
Nitelik	Bağ	Bağ	Bağ	Bağ
Beyan Edilen Alan (m^2)	5.531	780	5.700	3.060
İstenilen Satış Fiyatı (TL)		730.000	6.600.000	6.500.000
Birim Satış Fiyatı (TL/m^2)		**936**	**1.158**	**2.124**
Emsal Uygunlaştırma		**Emsal-1**	**Emsal-2**	**Emsal-3**
Denkleştirilmiş Brüt Alan (m^2)	5.531	780	5.700	3.060
Gerçekleşebilir Satış Fiyatı (TL)	**12.740.000**	730.000	6.500.000	6.400.000
Gerçekleşebilir Bir. Sat. Fiy. (TL/m^2)		936	1.140	2.092
Konum	Orta	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü
Konum Katsayısı	***1,00***	***0,80***	***0,80***	***0,95***
Cephe Özelliği	İyi	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü
Cephe Özelliği Katsayısı	***1,00***	***0,80***	***0,80***	***0,95***
Bina Durumu	İyi	Benzer	Benzer	Bemzer
Bina Durumu Katsayısı	***1,00***	***1,00***	***1,00***	***1,00***
Brüt Alan	5.531	780	5.700	3.060
Brüt Alan Katsayısı	***1,00***	***0,85***	***0,85***	***1,00***
SONUÇ KATSAYI ÇARPANI	***1,00***	***0,54***	***0,54***	***0,90***
Ayarlanmış Birim Değer (TL/m^2)	**2.300**	**1.720**	**2.096**	**2.317**

81 Parsel

Pazar Yaklaşımı	Kon. Taş.	Emsal-1	Emsal-2	Emsal-3
Konum	Cadde	Cadde	Cadde	Sokak
Nitelik	Bağ	Bağ	Bağ	Bağ
Beyan Edilen Alan (m^2)	5.531	780	5.700	3.060
İstenilen Satış Fiyatı (TL)		730.000	6.600.000	6.500.000
Birim Satış Fiyatı (TL/m^2)		**936**	**1.158**	**2.124**
Emsal Uygunlaştırma		**Emsal-1**	**Emsal-2**	**Emsal-3**
Denkleştirilmiş Brüt Alan (m^2)	5.531	780	5.700	3.060
Gerçekleşebilir Satış Fiyatı (TL)	**12.740.000**	730.000	6.500.000	6.400.000
Gerçekleşebilir Bir. Sat. Fiy. (TL/m^2)		936	1.140	2.092
Konum	Orta	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü
Konum Katsayısı	***1,00***	***0,80***	***0,80***	***0,95***
Cephe Özelliği	İyi	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü
Cephe Özelliği Katsayısı	***1,00***	***0,80***	***0,80***	***0,95***
Bina Durumu	İyi	Benzer	Benzer	Bemzer
Bina Durumu Katsayısı	***1,00***	***1,00***	***1,00***	***1,00***
Brüt Alan	5.531	780	5.700	3.060
Brüt Alan Katsayısı	***1,00***	***0,85***	***0,85***	***1,00***
SONUÇ KATSAYI ÇARPANI	***1,00***	***0,54***	***0,54***	***0,90***
Ayarlanmış Birim Değer (TL/m^2)	**2.300**	**1.720**	**2.096**	**2.317**

Satılık emsallerin konu taşınmazın arsasına göre uyumlaştırılması sonucunda tarla satış birim m^2 satış bedeli **2.300.-TL/m^2** olarak hesaplanmıştır.

Tablo. 12 Dükkan/Ticari Bina Emsalleri:

Ana taşınmazdır. Bağ bahçe – tarla vasıflıdır.

✓ ***SATILIK TARLA – BAĞ-BAHÇE ÜNİTE EMSALLERİ PAZAR ARAŞTIRMASI SONUÇLARI***

Emsaller konu taşınmazlara yakın konumdan seçilmiştir. Emsallerde beyan edilen satış bedelleri üzerinden pazarlık payları mevcuttur. Bölgeye hakim emlak yetkilileri ile yapılan görüşmede değerleme konusu taşınmaza emsal dükkan veya ticari kullanıma sahip taşınmazların konumlarına göre 2.000-TL/m^2'den başlayıp, konum ve imar-parsel özelliklerine göre 2600 TL/m^2'ye kadar yükseldiği belirtilmiştir. Değerleme konusu taşınmazlar konum itibariyle yeni yapılan müzeye çok yakın parsel olmaları nedeniyle ve meydan özellikli bir alanda bulunmaları nedeniyle emsallere göre daha avantajlı durumdadırlar.

Tablo. 13 Dükkan/Ticari Bina Emsalleri Uyumlaştırma Tablosu: Ticari alan ve yapılaşma olmadığı için kullanılmamıştır.

Satılık emsallerin konu taşınmazın özelliklerine göre uyumlaştırılması sonucunda tarla-bağ satış birim m^2 satış bedeli **2300 TL/m^2** olarak hesaplanmıştır.

Tablo. 14 Pazar Yaklaşımı Sonuç

Tarla Pazar Değeri 81 parsel		
Alan, m^2	**Birim Değer, TL/m^2**	**Toplam Değer, TL**
1416,69	2300	**3.260.00**

İmar dışı kalan bağ Parseli Pazar Değeri			
Ada/Parsel	**Yüz ölçümü, m^2**	**Birim Değer, TL/m^2**	**Değer, TL**
926/76	5531,47	2300	12.740.000
TOPLAM	**6.948,16**	**2300**	**16.000.000**

Toplam Pazar Değeri	16.000.000 TL.

"Pazar Yaklaşımı" sonucuna göre değerlemeye konu taşınmazın arsa değeri yukarıdaki gibi hesaplanmıştır.

6.3.2. Maliyet Yaklaşımı

Bu mukayeseli yaklaşım belirli bir mülkün satın alınması yerine kişinin ya o mülkün tıpatıp aynısını veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkü inşa edebileceği olasılığını dikkate alır. Gayrimenkul bağlamında, insanların zaman darlığı, çeşitli olumsuzluklar ve riskler olmadıkça, eşdeğer arazi ve alternatif bina inşa etmek yerine benzer bir mülk için daha fazla ödeme yapmaları normalde savunulur bir durum değildir. Uygulamada yaklaşım, yapılacak değer tahmininde yenisinin maliyeti değerlemesi yapılan gayrimenkul için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için amortismanı da içerir.

Değerleme çalışmasında **"Maliyet Yaklaşımı"** kullanılmıştır.

Tablo. 15 Maliyet Yaklaşımı

ARSA DEĞERİ			
Brüt Yüzölçümü, m²	**Birim Değer, TL/m²**	**Amortisman Oranı, %**	**Arsa Değeri, TL**
6948,16	2300	0	16.000.000
YAPI DEĞERİ* **			
Alan, m²	**Birim Maliyet, TL/m² ***	**Amortisman Oranı, %*** **	**Yapı Değeri, TL**
YAPI OLMADIĞI İÇİN HESAPLANMAMIŞTIR. TARLA VE BAĞ VASIFLIDIR.			**KOMŞU PARSELDİR.**

"Maliyet Yaklaşımı" olarak hesaplanmamıştır.

6.3.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım değerlemesi yapılan mülke ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapar. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir rakamı) ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlem, *Hasıla* veya *İskonto Oranı* ya da her ikisini de dikkate alır. Genel olarak ikame prensibi, belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışının bizi en olası değer rakamına götüreceğini söyler.

6.3.3.1. Direkt Kapitalizasyon Analizi

Bu yöntemde pazarda yer alan benzer niteliklerdeki mülklerin ulaşılan gelirleri ve Pazar değerleri ilişkilendirilerek kapitalizasyon oranı tespit edilir.

Konu taşınmazın değerlemesinde, kiralanması ve kiralanabilir dönemde boş kalmaması durumuna göre elde edilebilecek gelirler hesaplanarak **"Gelir İndirgeme Yaklaşımı-Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemi"** kullanılmamıştır.

6.3.3.2. Nakit Akımları Analizi

Bu yaklaşımda gayrimenkullerin yıllık getirdiği gelirler veya gayrimenkulde en etkin ve verimli kullanım ile geliştirilecek projenin yıllara yaygın olarak nakit akışları hesaplanır. Hesaplanan net işletme gelirleri, indirgeme oranı ile indirgenerek, konu gayrimenkullerin net bugünkü değerleri hesaplanır. Değerleme çalışmasında **"Nakit Akımları Analizi Yöntemi"** kullanılmamıştır.

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

7.1. Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklaması

Değerleme çalışmasında Sermaye Piyasası Kurumunun Değerleme Standartları ile ilgili tebliği kapsamında UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre, "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerleme yöntemi kullanmaz" ibaresi uyarınca taşınmazın üzerinde herhangi bir yapı bulunmaması nedeniyle maliyet yöntemi kullanılmamış taşınmazın imar kısıtından dolayı üzerinde herhangi bir proje geliştirme imkanı olmadığından dolayı gelir yöntemi de kullanılamayacağından dolayı değer tespitine en uygun yöntem olan **"Pazar Yaklaşımı"** kullanılarak ulaşılmıştır.

Tablo. 16 Uyumlaştırma Tablosu

Pazar Yaklaşımı, TL	MaliyetYaklaşımı, TL	Uyumlaştırılmış Değer, TL
15.980.768	**0**	**16.000.000**

"Pazar Yaklaşımı" lehinde yapılan uyumlaştırma sonucunda değerleme konusu taşınmazların toplam pazar değeri **16.000.000.-TL**olarak belirlenmiştir.

7.2. Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu Nevşehir İli, Avanos İlçesi, yeni Mahallesi, 926 Ada 76 ve 81 Parseller üzerinde yapı yoktur.

7.3. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.

7.4. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün/Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların Gayrimenkul Yatırım Fonu Portföyüne Alınmasının Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Analizi

Değerleme raporunun 4.6. başlığında değerlemesi yapılan gayrimenkulün bağlı hak için mevzuat gereği alınmış olan izin ve belgeler ile ilgili ve 4.7. başlığında tapu kayıtlarında devrine ilişkin bir sınırlama olup olmadığı konusunda detaylı bilgiler verilmiştir.

8. SONUÇ

8.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme konusu taşınmazın konumu, çevre özellikleri, kullanım amacı, alanı, çevredeki tarla–bağ-bahçe emsalleri, imar hakkı, bulunduğu bölgenin tercih edilirliği gibi özellikler değerleme çalışmasında göz önünde bulundurulmuştur.

8.2. Nihai Değer Takdiri

Tüm bu bilgiler dahilinde konu taşınmazın belirlenen sigortaya esas değerleri ve peşin satış fiyatları esas alınarak Türk Lirası üzerinden takdir edilen nihai mevcut durum Pazar değerleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

Tablo. 17 Nihai Değer Tablosu– Mevcut Durum Değer Tablosu

Konu Taşınmazlar	Toplam Arsa Yüzölçümü, m^2	Toplam Brüt Kapalı Alan, m^2	K.D.V Hariç Satış Değeri, TL	%20 K.D.V Dahil Satış Değeri, TL	Sigorta Değeri, TL
Nevşehir İli, Avanos İlçesi, Yeni Mahallesi dahilinde yer alan, 926 Ada 76 VE 81 Parsel	6948,16	0	**16.000.000**	**0**	**0**

Sonuç olarak; Nevşehir İli, Avanos İlçesi, Yeni Mahallesi dahilinde yer alan, 926 Ada 76 Parsel ve 926 Ada 81 Parsellerde kayıtlı taşınmazların **toplam mevcut durum pazar değeri K.D.V. Hariç 16.000.000.-TL (Onaltımilyon TürkLirası)** olarak tahmin ve takdir edilmiş olup **yasal durum değeri** takdir edilmiştir.

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	Denetmen- Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı

Nevruz Ercan GÜL Şehir Plancısı	Onur ALKAN Harita Mühendisi.	Tayfun ÖZPAK Mimar
409313	406562	400129

9. RAPOR EKLERİ

9.1. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlar için şirketimizce daha önce SPK kapsamında herhangi bir değerleme raporu düzenlenmemiştir.

Daha önceki raporumuz/raporlarımızın;					
Rapor Tarihi		Rapor No		Değerleme Tarihi	
Raporu Hazırlayan		Raporu Kontrol Eden		Sorumlu Değerleme Uzmanı	
Adı Soyadı		Adı Soyadı		Adı Soyadı	
SPK Lisans No		SPK Lisans No		SPK Lisans No	
Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin bilgiler ve değerlemeyi oluşturulmak için kullandığını çalışmanın kapsamı hakkında bilgi					
Ada		Blok		B. Bölüm no	
Parsel		Kat		Seviyesi	
Çalışmanın Kapsamı					
Raporu imzalamaya yetkili kişinin sonuç cümlesi ve nihai değer takdiri					

9.2. MAHAL FOTOĞRAFLARI



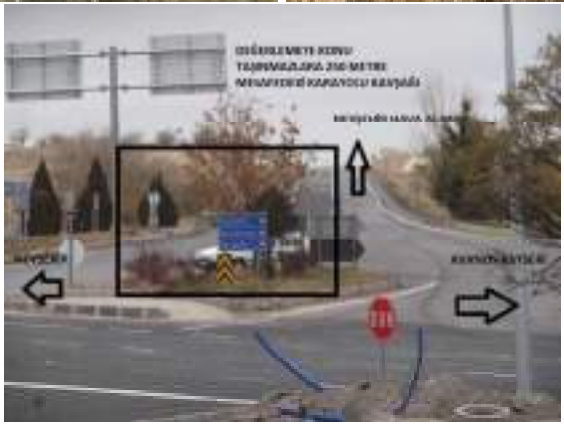






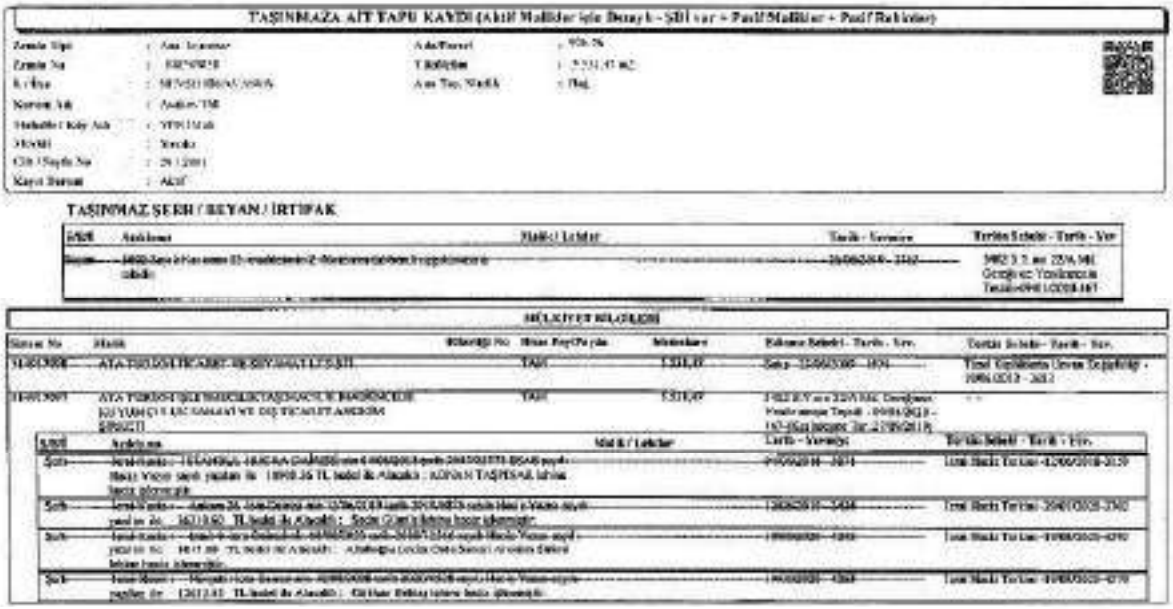






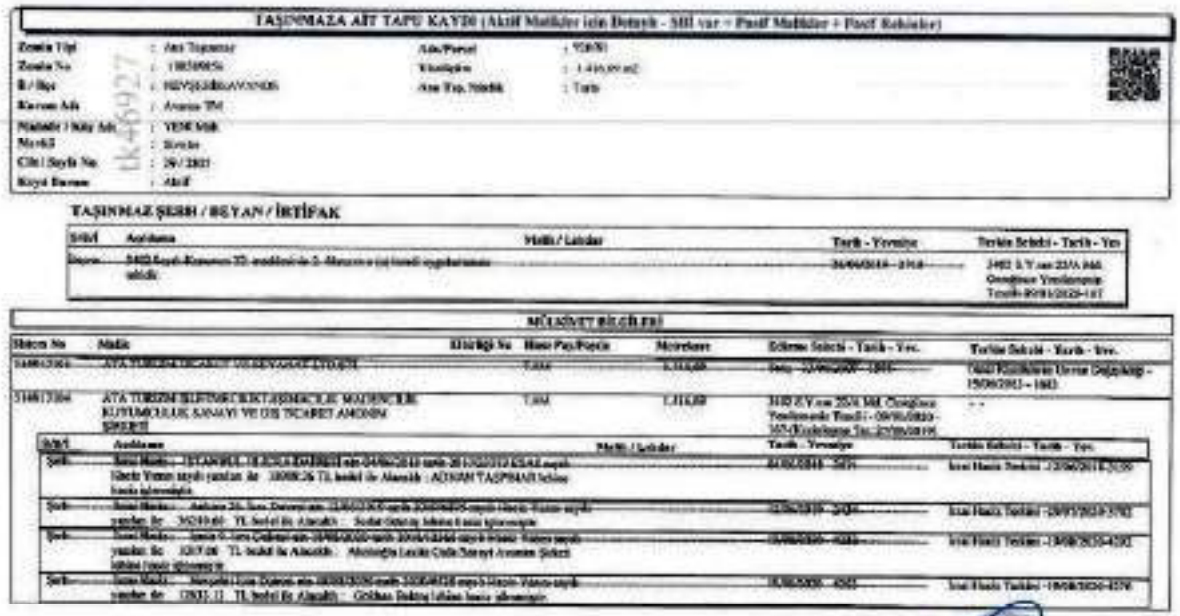
ADRES KODU, DİĞER : Ana taşınmazdır. Yoktur.

TAPU KAYIT BELGESİ



TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

MÜLKİYET BİLGİLERİ

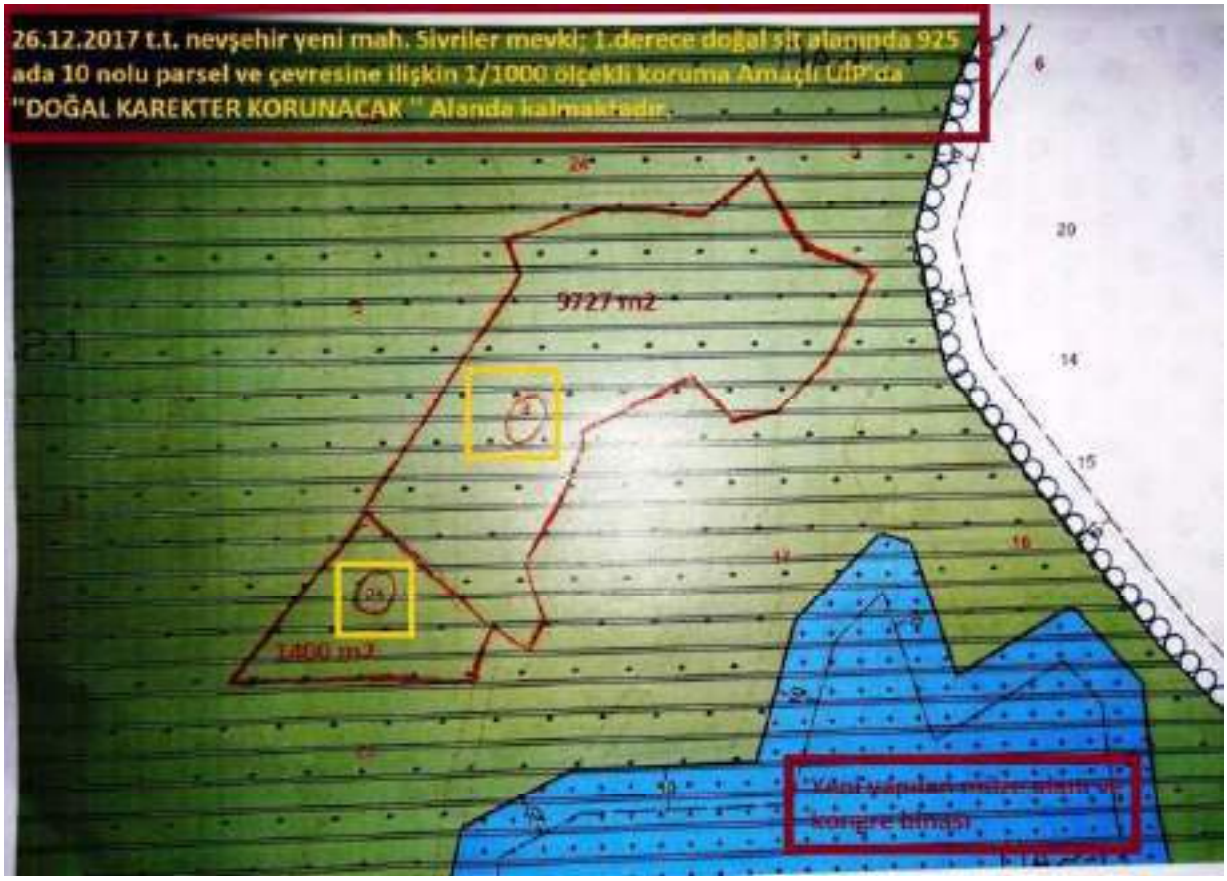


TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

MÜLKİYET BİLGİLERİ

* Tesis edilen şerhler ve beyanlar sadece elektronik ortamda sunulmaktadır.

İMAR DURUMU BELGESİ



T.C.
AVANOS BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Fen İşleri Müdürlüğü

Sayı : E-97333742-000-13974
Konu : İmar Bilgisi Hk.

29.12.2023

Sayın DORAK HOLDİNG A.Ş. VEKİLİ ZAFER TÜRKASLAN
İstanbul

İlgi : Dorak Turizm ve Gayrımenkul Yatırımları Holding Aş Vekili Zafer TÜRKARSLAN'a ait 6.12.2023 tarihli dilekçe.

İlgi dilekçe ile, dilekçede ada ve parsel numaraları belirtilen taşınmazların şimar durumu bilgisinin talep edildiği anlaşılmaktadır. Bahse konu taşınmazların imar durumu bilgileri aşağıda belirtildiği üzeredir:

Nevşehir ili, Avanos ilçesi, Yeni Mahallede bulunan, tapunun 1468 ada, 14 parselde kayıtlı taşınmazın bir kısmı taşkın alan sınırında bir kısmı ise 1. Derece Doğal Sit Alanında kalmaktadır. Avanos 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ve Avanos 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında parselin bulunduğu imar adasının yapılaşma koşulları Ayrık Nizam Emsal:0.60 olup, konut kullanımlıdır.

Nevşehir ili, Avanos ilçesi, Yeni Mahallede bulunan, tapunun 21 ada, 5, 6, 7, 8, 9 parsellerde kayıtlı taşınmazlar, 1. Derece Doğal Sit Alanında yapı yasaklı bölgede kalmaktadır. 7 numaralı parselin bir kısmı Kızılırmak Taşkın Alan Sınırı içerisinde kalmaktadır.

Nevşehir ili, Avanos ilçesi, Bahçelievler Mahallesinde bulunan, tapunun 25 ada, 5 parselde kayıtlı taşınmaz, imar uygulaması görmemiş kadastro parselidir. Avanos 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ve Avanos 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında bir kısmı konut alanında, bir kısmı yolda, bir kısmı parkta kalmaktadır. Bahse konu parselin bulunduğu imar adasının yapılaşma koşulları Ayrık Nizam 3 Kat, Emsal 0.90'dır.

Nevşehir ili, Avanos ilçesi, Bahçelievler Mahallesinde bulunan, tapunun 86 ada, 209 parselde kayıtlı taşınmaz, Avanos 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ve Avanos 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında, Emsal: 1.00 Hmax: 14.5 m. yapılaşma koşulları ile planlı olup, turizm tesis alanı kullanımlıdır.

Nevşehir ili, Avanos ilçesi, Yeni Mahallede bulunan, tapunun 142 ada, 9 ve 34 parsellerde kayıtlı taşınmazlar 1. Derece Doğal Sit Alanında yapı yasaklı bölgede kalmaktadır.

Nevşehir ili, Avanos ilçesi, Yeni Mahallede bulunan, tapunun 136 ada, 1 parselde kayıtlı taşınmaz, 1. Derece Doğal Sit Alanında yapı yasaklı bölgede kalmaktadır.

Nevşehir ili, Avanos ilçesi, Yeni Mahallede bulunan, tapunun 134 ada, 41 parselde kayıtlı taşınmaz,

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: cS33Hg-gMcFbL-BAfRd8-IJQmZM-OuRKbYng Doğrulama Linki: https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys

Orta Mah. Vatan Cad. No:2 Avanos / Nevşehir
Telefon No: (384)511 40 64 Faks No: (384)511 40 65
e-Posta: fenisleri@avanos.bel.tr İnternet Adresi: http://www.avanos.bel.tr
Kep Adresi: avanosbelediyesi@hs01.kep.tr

Bilgi için: Esen BERBER
Şehir Plancısı
Telefon No:

1. Derece Doğal Sit Alanında yapı yasaklı bölgede kalmaktadır.

Nevşehir ili, Avanos ilçesi, Bahçelievler Mahallesinde bulunan, tapunun 1871 ada, 1 parselde kayıtlı taşınmaz, Avanos 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ve Avanos 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında, Emsal: 1.00 Hmax: 14.5 m. yapılaşma koşulları ile planlı olup, turizm tesis alanı kullanımlıdır.

Nevşehir ili, Avanos ilçesi, Bahçelievler Mahallesinde bulunan, tapunun 1873 ada, 1 parselde kayıtlı taşınmaz, Avanos 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ve Avanos 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında Ayrık Nizam 3 Kat, Taks: 0.35 Kaks: 1.05 yapılaşma koşulları ile planlı olup, konut kullanımlıdır.

Nevşehir ili, Avanos ilçesi, Bahçelievler Mahallesinde bulunan, tapunun 63 ada, 5 parselde kayıtlı taşınmaz, Avanos 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ve Avanos 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında yolda ve park alanında kalmaktadır.

Nevşehir ili, Avanos ilçesi, Bahçelievler Mahallesinde bulunan, tapunun 63 ada, 6 parselde kayıtlı taşınmaz, Avanos 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ve Avanos 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında yolda ve park alanında kalmaktadır.

Nevşehir ili, Avanos ilçesi, Bahçelivler Mahallesinde bulunan, tapunun 63 ada, 1 parsel kayıtlı taşınmaz Avanos 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ve Avanos 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı onama sınırı dışında, plansız alanda kalmaktadır.

Nevşehir ili, Avanos ilçesi, Orta Mahallede bulunan, tapunun 521 ada, 52, 57, 58 parsellerde kayıtlı taşınmazlar kentsel sit alanı içerisinde ve Kızılırmak Taşkın Alan Sınırı içerisinde kalmaktadır. Avanos Çömlekhaneler Mevkii Koruma Amaçlı İmar Planında kalan taşınmazlar imar uygulaması görmemiş kadastro parselleridir.

Nevşehir ili, Avanos ilçesi, Orta Mahallede bulunan, tapunun 569 ada, 1, 2, 3, 6, 7, 10 parsellerde kayıtlı taşınmazlar kentsel sit alanı içerisinde ve Kızılırmak Taşkın Alan Sınırı içerisinde kalmaktadır. Avanos Çömlekhaneler Mevkii Koruma Amaçlı İmar Planında kalan taşınmazlar imar uygulaması görmemiş kadastro parselleridir.

Nevşehir ili, Avanos ilçesi, Alaaddin Mahallesinde bulunan, tapunun 1818 ada, 101 parselde kayıtlı taşınmaz, Avanos 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ve 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında sanayi alanında kalmaktadır.
Kapadokya Alan Komisyonu'nun 17/07/2023 tarih ve 3594 sayılı kararı ile uygun bulunan, 7174 sayılı Kapadokya Alanı Hakkında Kanunun 4. Maddesi uyarınca Bakan tarafından onaylanan 1/25.000 ölçekli Kapadokya Alanı Üst Ölçekli Alan Planı 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 8. Maddesi, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 33. Maddesi ile Kapadokya Alan Planları Yapımı ve Yürürlüğüne İlişkin Usul Ve Esaslar Hakkında Yönetmelik'in 9. Maddesi kapsamında 30 gün süreyle askı çıkarak 13.09.2023 tarihinde kesinleşen Kapadokya Alanı Üst Ölçek Alan Planında bahse konu taşınmaz tercihli kullanım bölgesinde kalmaktadır.

Nevşehir ili, Avanos ilçesi, Yeni Mahallede bulunan, tapunun 926 ada, 76 ve 81 parsellerde kayıtlı taşınmazlar, Kaya Müze Koruma Amaçlı İmar Planında doğal karakteri korunacak alanda kalmaktadır.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: c533Hg-gMcFbL-8AFRd8-1JQmZM-CuRKbY.sg Doğrulama Linki: https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys

Orta Mah. Vatan Cad. No:2 Avanos / Nevşehir
Telefon No: (384)511 40 64 Faks No: (384)511 40 65
e-Posta: fenisleri@avanos.bel.tr İnternet Adresi: http://www.avanos.bel.tr
Kep Adresi: avanosbelediyesi@hs01.kep.tr

Bilgi için: Esen BERBER
Şehir Plancısı
Telefon No:

LİSANS BELGELERİ



TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 07.07.2003 No : 400129

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Tayfun ÖZPAK

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Turgut TOKGÖZ
GENEL SEKRETER

Muslim DEMİRBİLEK
BİRLİK BAŞKANI



TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 09.06.2011 No : 401739

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

İlker Hüseyin YARAR

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

K. Attila KÖKSAL
BAŞKAN

SPL
Sermaye Piyasası

Tarih : 10.04.2018 No : 409313

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

Nevruz Ercan GÜL

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR

TDUB

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 03.01.2019 Belge No: 2019-02.1095

Sayın Tayfun ÖZPAK

(T.C. Kimlik No: 33646478674 - Lisans No: 400129)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Gayrimenkul Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 3 (üç) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Şinasi BAYRAKTAR
Başkan

TDUB

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 07.01.2022 Belge No: 2022-01.1247

Sayın İlker Hüseyin YARAR

(T.C. Kimlik No: 18886407394 - Lisans No: 401739)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme 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

Yaşar BAHÇECİ
Başkan

TDUB

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 19.10.2022 **Belge No: 2022-01.10330**

Sayın Nevruz Ercan GÜL

(T.C. Kimlik No: 53656372816 - Lisans No: 409313)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme 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

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU 2023



Dorak Turizm Gayrimenkul ve Yatırımları Holding A.Ş.

RAPOR NO :

GR-2253

İş bu rapor, Kare Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ile Dorak Turizm Gayrimenkul ve Yatırımları Holding A.Ş. arasındaki hak ve yükümlülükleri belirleyen 18.12.2023 tarihli dayanak sözleşmesine istinaden, 31.12.2023 tarihinde, GR-2253 rapor numarası ile tanzim edilmiştir. Raporu hazırlayan Değerleme Uzmanı Mehmet Furkan ALTINDAĞ, Rapor Kontrolörü Değerleme Uzmanı Serdar ÖZATA ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Erdem YILMAZ'ın beyanı aşağıda maddeler halinde sıralanmıştır.

UYGUNLUK BEYANI

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülklerle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan mülkler şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülklerin yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

Değerleme Uzmanlarının Dayanakları, Öngörüleri ve Kabulleri

- Bu rapordaki hiçbir yorum, söz konusu konular raporun devamında tartışılsa dahi hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerleme çalışanının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
- Mülk ile ilgili hiçbir bilgide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilirler. Mülkün genel olarak raporda belirtilenler hariç haciz, ipotek, irtifak hakları vb. gibi takyidatlar dolayısı ile pazarlanmasında bir mani olmadığı kabul edilmiştir. Mülk sahiplerinin sorumluluk sahibi, akılcı ve en verimli ve en etkin şekilde hareket edecekleri varsayılmıştır.
- Bilgi ve belgeler raporda kamu ve kurumlardan elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır. Bilgiler, alınan belgelere göre değerlendirilmiştir.
- Değerlemeci eldeki verilerin doğruluğunu kabul ederek, genel bir değerleme çalışması yapmıştır. Aksi belirtilmedikçe büyüklük ve ebatlar ile ilgili bilgilerin doğru olduğu ve mülke herhangi bir tecavüzün var olmadığı kabul edilmiştir.
- Kullanılan harita, şekil ve çizimler sadece görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır. Başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılmamalıdır.
- Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır. Bu rapora konu olan projeksiyonlar değerleme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerleme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerin değişken şartlardan etkilenmesi olasıdır.
- Değerlemeci mülk üzerinde veya yakınında bulunan/bulunmayan/bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken değerin değişmesine neden olacak böyle maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile hiçbir sorumluluk kabul edilemez, müşteri istiyorsa bu konuyu incelemek için konu hakkında yetkili ve yeterli bir uzman çalıştırabilir.
- Konu mülk ile ilgili değerleme uzmanının zemin kirliliği etüdü çalışması yapması mümkün değildir. Bu nedenle görüldüğü kadarı ile herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.
- Çalışmalarda bölge zemini ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.
- Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Değerleme uzmanlarının 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 değerleme çalışması yapılmıştır.

RAPOR ÖZETİ

RAPOR HAKKINDA GENEL BİLGİLER	
RAPORU TALEP EDEN	Dorak Turizm Gayrimenkul ve Yatırımları Holding A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN	Kare Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
SÖZLEŞME TARİHİ	18.12.2023
DEĞERLEME TARİHİ	28.12.2023
RAPOR TARİHİ	31.12.2023
RAPOR NO	GR-2253
GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER	
GAYRİMENKULÜN ADRESİ	Cumhuriyet Mahallesi, Mersinlik Mevkii, 125 Ada 3 Parsel, 148 Ada 3 Parsel ve 148 Ada 8 Parsel Selçuk / İzmir
TAPU BİLGİLERİ	Bkz. raporun 4.2. maddesi
İMAR DURUMU	Bkz. raporun 4.3. maddesi
RAPORUN KONUSU	Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3) hükümleri ile Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği tarafından yayınlanan Uluslararası Değerleme Standartları (2017) esas alınarak pazar değerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır.

	TL	USD
Gayrimenkulün KDV Hariç Pazar Değeri	29.870.000,00	1.011.325,35
Gayrimenkulün KDV Dahil Pazar Değeri	32.259.600,00	1.092.231,38

RAPORU HAZIRLAYANLAR		
DEĞERLEME UZMANI	**KONTROLÖR**	**SORUMLU DEĞERLEME UZMANI**
Mehmet Furkan Altındağ (SPK Lisans No: 408907)	SERDAR ÖZATA Dijital olarak imzalayan SERDAR ÖZATA Tarih: 2024.01.10 14:52:08 +03'00' Serdar ÖZATA (SPK Lisans No: 404740)	Erdem YILMAZ (SPK Lisans No: 400890)

İçindekiler

BÖLÜM 1 – RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ 7

1.1. Rapor Tarihi ve Numarası 7

1.2. Rapor Türü 7

1.3. Raporu Hazırlayanlar 7

1.4. Değerleme Tarihi 7

1.5. Dayanak Sözleşmesi 7

1.6. Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama 7

1.7. Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler 7

BÖLÜM 2 – ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER 8

2.1. Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler 8

2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler 9

2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar 9

BÖLÜM 3 – GENEL VE BÖLGESEL VERİLER 10

3.1. Ekonomik Durum Genel Değerlendirme 10

3.2. 2023 Yılı III. Çeyrek Gayrimenkul Piyasası 10

3.3. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi 10

3.4.1. İzmir İli 10

3.4.2. Selçuk İlçesi 11

BÖLÜM 4 – GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER 12

4.1. Çevre ve Konum 13

4.2. Gayrimenkulün Tapu Kaydı ve Mülkiyet Bilgisi 13

4.2.1. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri 14

4.3. İmar Durumuna İlişkin Bilgiler 14

4.4. İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler 16

4.4.1. Tapu Müdürlüğü İncelemesi 16

4.4.2. Belediye İncelemesi 16

4.4.3. Diğer Kurumlarda Yapılan İncelemeler 16

4.5. Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler 16

4.6. En Etkin ve Verimli Kullanımı 16

4.7. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi 17
4.8. Hasılat Paylaşımı, Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları 17
4.9. Gayrimenkul İle İlgili Fiziksel Bilgiler 17
4.10. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişiklikleri 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 17
4.11. Gayrimenkul Değerine Etki Eden Olumlu-Olumsuz Faktörler 17
BÖLÜM 5 – DEĞERLEME YÖNTEMLERİ, GENEL TANIMLAR 18
5.1. Değerleme Yöntemleri 18
5.1.1. Pazar Yaklaşımı 18
5.1.2. Gelir Yaklaşımı 18
5.1.3. Maliyet Yaklaşımı 18
5.1.4. Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesi 19
BÖLÜM 6 – DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ 20
6.1. Pazar Yaklaşımı İle Pazar Değeri Hesabı ve Analizi 20
6.1.1 Ulaşılan Sonuç 23
6.2 Gelir Yaklaşımı İle Pazar Değeri Hesabı ve Analizi 23
6.3 Maliyet Hesabı Yöntemi İle Ulaşılan Sonuç Pazar Değeri Hesabı Ve Analizi 24
6.4. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Görüş 24
BÖLÜM 7 – NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ 25

BÖLÜM 1 – RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

1.1. Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor, Dorak Turizm Gayrimenkul ve Yatırımları Holding A.Ş. ile şirketimiz arasında imza edilen 18.12.2023 tarihli sözleşmeye istinaden, 31.12.2023 tarihinde GR-2253 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2. Rapor Türü

İşbu rapor; İzmir İli, Selçuk İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, Mersinlik Mevkii, 125 Ada 3 Parsel numaralı "Arsa" nitelikli, 148 Ada 3 Parsel numaralı "Arsa" nitelikli ve 148 Ada 8 Parsel numaralı "Müfrez İncir Bahçesi" nitelikli gayrimenkullerin 31.12.2023 tarihli pazar değerinin takdiri amacıyla hazırlanmıştır.

1.3. Raporu Hazırlayanlar

Bu rapor; gayrimenkulün mahallinde yapılan incelemeler sonucunda, ilgili kişi – kurum - kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak şirketimiz Değerleme Uzmanı Mehmet Furkan ALTINDAĞ, Rapor Kontrolörü Değerleme Uzmanı Serdar ÖZATA ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Erdem YILMAZ tarafından hazırlanmıştır.

1.4. Değerleme Tarihi

Rapora konu gayrimenkulün yerindeki mahal incelemesi 28.12.2023 tarihinde tamamlanmış, akabinde resmi kurum araştırmaları ve ofis çalışmaları neticesinde işbu rapor 31.12.2023 tarihinde tanzim edilmiştir.

1.5. Dayanak Sözleşmesi

Bu rapor, şirketimiz ile Dorak Turizm Gayrimenkul ve Yatırımları Holding A.Ş. arasındaki hak ve yükümlülüklerini belirleyen 18.12.2023 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6. Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu rapor; 31.08.2019 Tarih, 30874 sayılı Resmî Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3) 1.Madde, 2. Fıkrası uyarınca ve tebliğ eki olan "Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde, Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında hazırlanmış gayrimenkul değerleme raporudur.

1.7. Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Rapora konu gayrimenkuller için, şirketimiz tarafından SPK Mevzuatı kapsamında hazırlanmış gayrimenkul değerleme raporu bulunmamaktadır.

BÖLÜM 2 – ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

ÜNVANI	: Kare Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
ADRESİ	: Yakuplu Mahallesi 178. Sokak No: 14/A Beylikdüzü / İSTANBUL
İLETİŞİM	: 0212 873 49 49 / info@karegd.com
KURULUŞ TARİHİ	: 25.02.2011
SERMAYESİ	: 1.000.000,00 TL
TİCARET SİCİL NO'SU	: 766923
FAALİYET KONUSU	:Bir ücret veya sözleşmeye dayalı olarak yapılan gayrimenkul danışmanlık ve ekspertiz faaliyetleri
İZİNLER/YETKİLER	:Kare Gayrimenkul Değerleme A.Ş., 30.06.2011 tarihinde "Sermaye Piyasası Kurulu" (SPK) tarafından "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" çerçevesinde değerleme hizmeti vermek üzere listeye alınmıştır. Ayrıca 15.11.2012 tarihinde "Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu" (BDDK) tarafından "Gayrimenkul, Gayrimenkul Projesi veya Bir Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların Değerlemesi" hizmeti vermek üzere listeye alınmıştır.

2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

ÜNVANI	: Dorak Turizm Gayrimenkul ve Yatırımları Holding A.Ş.
ADRESİ	: 19 Mayıs Mah. Büyükdere Cad. No:20 Beytem Plaza Kat:1/1 Şişli / İSTANBUL
İLETİŞİM	: 0212 219 19 37 / info@dorakholding.com.tr
KURULUŞ TARİHİ	: 1971
HAKKINDA	:Dorak Turizm Gayrimenkul ve Yatırımları Holding A.Ş.'nin temelleri, 1971 yılında turizm alanında hizmet vermek için kurulan Dorak Tours ile atıldı. Türkiye'nin pek çok bölgesinde önemli turizm projelerine imza atarak büyüyen şirket, 2002 yılında şirketler grubuna, 2011 yılında da holdinge dönüştü. Dorak Holding Ahmet Serdar Körükçü, Mustafa Pilav ve Ahmet Kaplan Tan ortaklığında kurulmuş bir iştiraktir. Bugün holding bünyesinde turizm alanında seyahat acenteleri, yurt dışı satış ofisleri, otel ve restaurant yatırımları; taşımacılık alanında otobüs filosu, madencilik alanında beyaz mermer ve traverten ocakları, havacılık alanında balon firmaları ile seramik fabrikası bulunmaktadır.

2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu rapor, müşteri talebine istinaden, gayrimenkullerin pazar değerinin tespitine yönelik olarak Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3) hükümleri ile Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği tarafından yayınlanan Uluslararası Değerleme Standartları (2017) esas alınarak hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

BÖLÜM 3 – GENEL VE BÖLGESEL VERİLER

3.1. Ekonomik Durum Genel Değerlendirme

Dünya ekonomisi 2023 üçüncü çeyrekte dirençli kalmış, ancak hizmet sektöründe ivme kaybı devam etmektedir. İmalat aktivitesi ise bir miktar toparlanmıştır. Çin'de, destek paketlerine rağmen emlak sektörü ve ekonomik toparlanmanın hızıyla ilgili belirsizlikler devam etmektedir. Küresel ölçekte yüksek faizler ve artan jeopolitik gerilimler, küresel büyüme üzerinde aşağı yönlü riskleri artırmaktadır.

Türkiye ekonomisi 2023 ikinci çeyrekte beklenenden güçlü bir büyüme kaydetmiş, ancak üçüncü çeyrekte hız kaybetmiştir. İmalat sektöründe daralma devam etmiş, bankacılık sektörü göstergeleri bir miktar yavaşlamaya işaret etmiştir. Dış ticarette zayıf performans devam etmiş, turizmde toparlanma yavaş olsa da sürmektedir. Enflasyon, döviz kurlarındaki dalgalanma, vergi artışları ve ücret artışları nedeniyle artmıştır. Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası (TCMB), politika faizini artırarak enflasyonla mücadelede parasal sıkılaştırmayı sürdürmektedir.

3.2. 2023 Yılı III. Çeyrek Gayrimenkul Piyasası

Türkiye'de konut satışları 2023 ilk dokuz ayında bir önceki yıla göre %14,9 düşüş göstermiştir. İpotekli konut satışlarında ise %29,6'lık bir azalma yaşanmıştır. Yabancılara yapılan konut satışları, 2023 Eylül döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %42 azalarak 2,930 adete düşmüştür. Konut fiyatlarındaki artış eğiliminde bir yavaşlama görülmeye başlanmıştır. İnşaat maliyet endeksi Ağustos 2023'te yıllık %66,46 artış göstermiş, malzeme fiyatları %52,18 ve işçilik maliyetleri %113,27 artmıştır. Genel olarak, enflasyon, maliyet artışları ve talep değişiklikleri gibi faktörlerin konut piyasasını etkilediği belirtilmektedir. İnşaat ve gayrimenkul sektörü, küresel ve iç dinamiklerden etkilenmekte olup gelecekte alınacak hukuki düzenlemelerin ve finansal araçların sektöre etki edebileceği vurgulanmaktadır.

3.3. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

3.4.1. İzmir İli

İzmir, Türkiye'nin batısında yer alan bir şehir ve ülkenin İstanbul ve Ankara'dan sonra üçüncü büyük metropolü ve fuarlar merkezi, ticaret ile bütünleşmiş çağdaş bir liman kentidir. Türkiye'nin Ege Bölgesi'nde yer alır ve Ege Denizi'nin kıyısında bulunur. Ege Denizi'nin kıyısında bulunması, İzmir'i tarih boyunca stratejik bir liman kenti kılmıştır. Şehrin batısında Ege Denizi, güneyinde Aydın İli, doğusunda Manisa İli, kuzeyinde ise Balıkesir İli yer almaktadır.

Sanayi sektörü, 1950'li yıllardan bu yana İzmir'de temel ekonomik faaliyet olarak, kentin biçimlenmesinde belirleyici etkenlerden biri olmuştur. Büyük bir finans, ticaret, kültür ve sanayi merkezi olan İzmir, sayısız büyük ve küçük ölçekli işletmeye ev sahipliği yapmaktadır. Finans sektörü, ticaret, turizm, sanayi ve hizmet sektörleri İzmir'in ekonomisinde önemli bir rol oynar. İzmir Limanı, ticaretin önemli bir merkezi konumundadır. Ayrıca, şehirde birçok uluslararası şirketin merkezi bulunmaktadır.

Antik çağların en ünlü kentleri arasında yer alan Efes, Roma'nın imparatorluk devrinde dünyanın en büyük kentlerinden biriydi. Tüm İyonya kültürünün zenginliklerini bünyesinde barındıran Efes, yoğun sanatsal etkinliklerle de adını duyuruyordu. Bu maksatla bu şehre "Güzel İzmir", "Eski İzmir" ve "La Perle

de I'lonie" (İyonya'nın İncisi) deniyordu. Tarihten beri bu tanımlarla yıllar sonra şehrin sıfatı haline gelmiştir.

3.4.2. Selçuk İlçesi

Selçuk İzmir'in güneyinde, İzmir-Aydın karayolu üzerinde yer alır. Kuzeyde Torbalı, doğuda Tire, güneyde Germencik ve batıda Kuşadası ile çevrilidir. İl merkezine uzaklığı 74 km'dir. İlçenin yüzölçümü 280 km²'dir. 1 beldesi (Belevi) ve 8 köyü bulunmaktadır.

İlçenin ekonomisi ağırlıklı olarak turizme dayalıdır. Bunun yanında tarım ve hayvancılıkta önemli bir gelir kaynağıdır.

Selçuk, Antikçağın en önemli yerleşim yerlerinden biri olmuştur. Selçuk'ta bulunan tarihi yapıların büyük bir bölümü ayaktadır. Efes ören yeri, Türk ve dünya turizmi açısından çok önemli bir merkezdir. Efes Arkeoloji Müzesi ülkemizin en çok ziyaret edilen müzelerinin başında gelir.

Selçuklu sanatının en önemli eserlerinden biri olan İsa Bey Camii Selçuk'tadır. Cami, hem avlulu Türk Camii tipinin, hem de Anadolu sütunlu camilerinin bilinen en eski örneğidir.

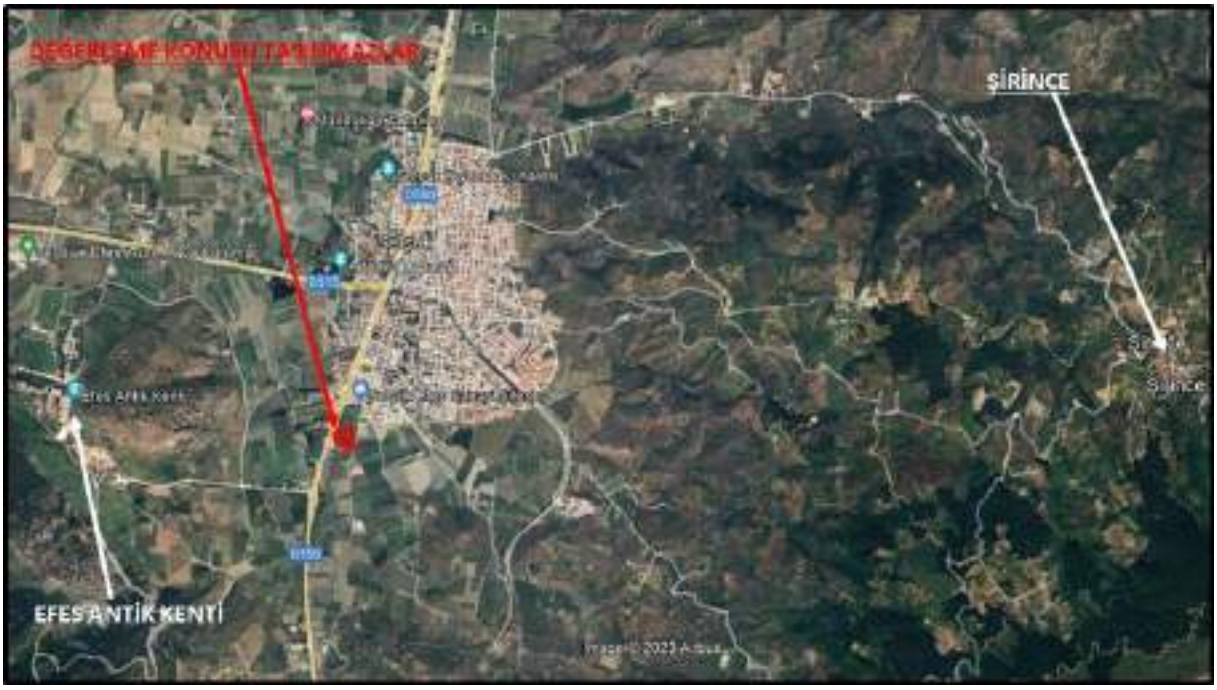
Selçuk'ta Şirince Köyü, kırsal turizmin güzel bir örneğidir. Pamucak Plajı, kıyı turizminin çok daha gelişeceği bir alan olarak ortaya çıkmaktadır.

EFES ANTİK KENTİ:

Tarihi M.Ö.5000'lere uzanan ve ilk çağın en ünlü şehirlerinden olan Efes, Küçük Menderes Nehrinin sularını boşalttığı körfezin yakınında kurulmuştur. Doğu'ya açılan büyük ticaret yollarının başlangıç noktasında olması yanında, çok önemli bir dini merkez oluşu, tarihe büyük bir kent olarak geçmesini sağlamıştır.

Bugün gezilen Efes Büyük İskender'in generallerinden Lysimachos tarafından Bülbül ve Panayır dağları arasındaki vadide M.Ö. 3.yy da kurulmuştur. Kent Akdeniz'in önemli deniz ticaret merkezlerinden biri olmuştur. M.Ö. 2.yy'da Romalıların egemenliği altına giren Efes hızla gelişmeye başlamış ve Roma İmparatorluğu'nun Küçük Asya'daki başkenti olarak M.S. 2.yy'la kadar en parlak dönemini yaşamıştır.

BÖLÜM 4 – GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER





4.1. Çevre ve Konum

Değerleme konusu taşınmazlar; İzmir İli, Selçuk İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, Mersinlik Mevkii, 125 Ada 3 Parsel numaralı ve "37.937965,27.364955" koordinatlarında konumlu "arsa" nitelikli, 148 Ada 3 Parsel numaralı ve "37.937870,27.364225" koordinatlarında konumlu "arsa" nitelikli ve 148 Ada 8 Parsel numaralı ve "37.937362,27.365472" koordinatlarında konumlu "müfrez incir bahçesi" nitelikli taşınmazlardır.

Taşınmazlar, Selçuk İlçe Merkezinin güney sınırında, İzmir İl Merkezine (Konak) yaklaşık 82 km, Aydın İl Merkezine (Efeler) ise yaklaşık 59 km mesafede yer almaktadır. Taşınmazlara ulaşım için; Selçuk Otogarı girişinde yer alan Kuşadası Kavşağı başlangıç noktası alınarak kavşaktan güney yönde çıkılır ve Atatürk Caddesi yaklaşık 2,4 km takip edilerek "U" dönüşü yapılarak yaklaşık 400 metre sonunda sağ tarafta taşınmazlara ulaşım sağlanır.

Konu gayrimenkullerin yer aldığı Cumhuriyet Mahallesi, ilçe merkezinin güneyinde yer almaktadır. Mahallede yapılaşma genellikle 0-30 yaş aralığında, ayrık nizamda, apartman ve müstakil tarzında inşa edilmiş konut yerleşimi, ana caddelerde alt katlar ticari nitelikli şeklindedir. İlçe merkezi yapılaşma sınırında Efes Sanayi Sitesi, Efes Antik Kenti, Selçuk Devlet Hastanesi, Selçuk Otogarı vs. yer almaktadır. Bölgedeki doluluk oranı % 25-30 seviyesindedir. Taşınmazın yakın çevresi konut ve cadde üzerinde ticari fonksiyonlu gelişmiştir. Bölge, orta düzey gelir grubunun ikamet ettiği yerleşim yeridir. İlçe merkezinde ekonomik hayatın temelini turizm ve küçük esnaf oluştururken ana arterler ve ilçe çevresinde ticaret alanları, AVM ve sanayi alanları yoğunluk göstermektedir.

4.2. Gayrimenkulün Tapu Kaydı ve Mülkiyet Bilgisi

İL / İLÇE	: İzmir / Selçuk
MAHALLE / KÖY ADI	: Cumhuriyet
MEVKİİ	: Mersinlik
PAFTA NO	: Tablodadır
ADA / PARSEL NO	: Tablodadır
YÜZÖLÇÜMÜ	: Tablodadır
BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	: -
BLOK / KAT / GİRİŞ / B.B NO	: - / - / - / -
ARSA PAY/PAYDA	: 1/1
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: Tablodadır
MALİK / HİSSE	: Tablodadır

Ada	Parsel	Pafta	Yüzölçümü (m^2)	Ana Taşınmaz Niteliği	Malik / Hisse
125	3	M18b08a2	10.554,74	Arsa	Dorak Turizm ve Gayrimenkul Yatırımları Holding Anonim Şirketi (1007417/1055474)
					Selçuk Belediyesi (48057/1055474)
148	3	M18-B-08-A-2,M18-B-08-A-3	319,20	Arsa	Dorak Turizm ve Gayrimenkul Yatırımları Holding Anonim Şirketi (1/1)
148	8	M18-B-08-A-2,M18-B-08-A-3	1.629,02	Müfrez İncir Bahçesi	Dorak Turizm ve Gayrimenkul Yatırımları Holding Anonim Şirketi (1/1)

4.2.1. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

***** 125 Ada 3 Parsel;**

- Kamu Haczi : İZMİR SOSYAL GÜVENLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ DOKUZ EYLÜL GÜVENLİK MERKEZİ (İCRA) MÜDÜRLÜĞÜ nin 22/08/2022 tarih 50796815 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 31000000 TL (Alacaklı : İzmir Dokuz eylül Sosyal Güvenlik Merkezi) (Tarih:22.08.2022, Yevmiye:5730)

- Denizbank A.Ş. lehine 1.derecede 30.07.2020 tarih ve 3108 yevmiye ile 30.000.000,00 TL bedelli ipotek kaydı bulunmaktadır.

***** 148 Ada 3 Parsel;**

- Takyit kaydı bulunmamaktadır.

***** 148 Ada 8 Parsel;**

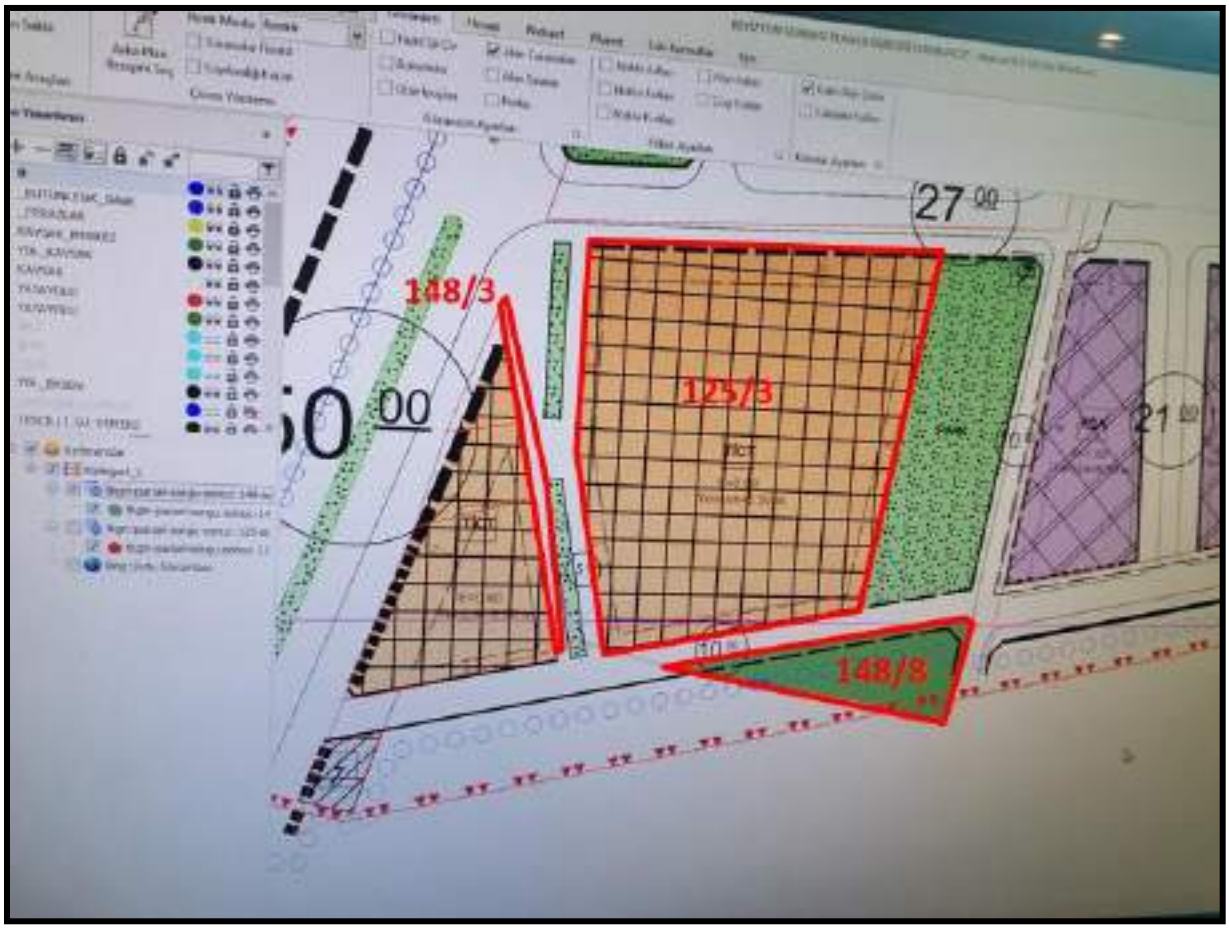
- Takyit kaydı bulunmamaktadır.

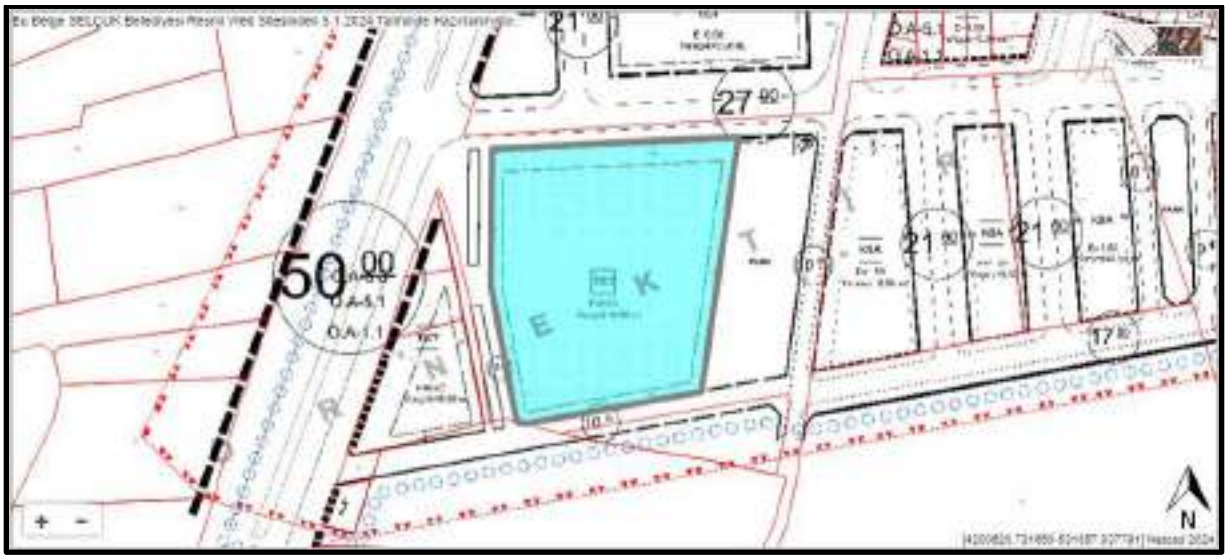
4.3. İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Selçuk Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde görevli personelden alınan şifahi bilgiye göre, değerleme konusu 125 ada 3 parsel; 12.10.2018 tarihli, 1/1000 ölçekli "Selçuk Revizyon Uygulama İmar Planı" kapsamında terki olmadığı, "E:0,60, Hmaks:6,50 m" yapılaşma koşulları ile "Ticaret + Turizm Alanı"nda, 148 ada 3 parselin tamamının "yol" alanında, 148 ada 8 parselin ise 1/25.000 ölçekli nazım imar planı kapsamında "Tarım Alanı"nda yer almaktadır. Ayrıca, 148 ada 8 parselin yaklaşık 360 m^2'lik kısmının 1/1000 ölçekli plan dahilinde "yol" alanında yer aldığı belirtilmiştir.

Söz konusu imar bilgileri şifahi olarak alınmış olup resmi imar durum yazısı alınması önerilmektedir.

Konu Taşınmaza Ait İmar Planı Örneği





4.4. İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler

4.4.1. Tapu Müdürlüğü İncelemesi

Değerleme konusu taşınmazlar "arsa" ve "müfrez incir bahçesi" nitelikli olup Selçuk Tapu Müdürlüğü Arşivi ve Webtapu Sistemi üzerinde herhangi bir mimari projeleri bulunmamaktadır.

4.4.2. Belediye İncelemesi

Taşınmaza Ait Evraklar

Belge Adı	Belge Tarihi	Belge Numarası
Mimari Proje	-	-
Yapı Ruhsatı	-	-
Yapı Kullanma İzin Belgesi	-	-

Değerleme konusu taşınmazlar "arsa" ve "müfrez incir bahçesi" nitelikli olup Selçuk Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Arşivi'nde herhangi bir resmi evrak (proje, ruhsat, iskan vb.) içeren imar işlem dosyaları bulunmamaktadır.

4.4.3. Diğer Kurumlarda Yapılan İncelemeler

Selçuk Kadastro Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde, taşınmazların yol cephelerinin olduğu tespit edilmiş olup üzerlerinde paftasına işli herhangi bir yapı bulunmadığı görülmüştür.

4.5. Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler

Rapor konusu taşınmazlar, "arsa" ve "müfrez incir bahçesi" niteliğinde ve hâlihazırda boş durumda olup bu kanun kapsamına girmemektedir.

4.6. En Etkin ve Verimli Kullanımı

Bir varlığın pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir. En verimli ve en iyi kullanım belirlenirken, aşağıdakiler dikkate alınır:

• Bir kullanımın mümkün olup olmadığını değerlendirmek için, pazar katılımcıları tarafından makul olarak görülen noktalar dikkate alınır.

• Yasal olarak izin verilen şartları yansıtmak için, varlığın kullanımıyla ilgili tüm kısıtlamalar, örneğin imar durumu, dikkate alınmak zorundadır. Kullanımın finansal karlılık şartı; fiziksel olarak mümkün olan ve yasal olarak izin verilen alternatif bir kullanımın, tipik bir pazar katılımcısına, varlığın alternatif kullanıma dönüştürme maliyetleri hesaba katıldıktan sonra, mevcut kullanımından elde edeceği getirinin üzerinde yeterli bir getiri üretip üretmeyeceğini dikkate alır. Konu gayrimenkullerin konumlu olduğu parsel, mer'i imar planında "Ticaret-Turizm-Konut" alanı olarak planlanmış olup mahallinde ticaret fonksiyonlu (Mağaza + Ofis) olarak geliştirip inşa edilmiştir. Taşınmazlar için tarafımızca en etkin ve en verimli kullanım analizine ilişkin ayrıca bir araştırma yapılmamıştır.

4.7. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Taşınmazın müşterek veya bölünmüş kısımları bulunmamaktadır.

4.8. Hasılat Paylaşımı, Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Hasılat paylaşımı ya da kat karşılığı yöntemleri kullanılmamıştır.

4.9. Gayrimenkul İle İlgili Fiziksel Bilgiler

*** Değerleme konusu 125 ada 3 parsel numaralı; 10.554,74 m^2 alanlı "arsa" nitelikli taşınmaz; geometrik olarak amorf formda olup topografik olarak ise eğimsiz arazi yapısına sahiptir. Taşınmazın etrafını çevreleyen, sınırlarını belirleyen herhangi bir duvar, çit, tel örgü vs. bulunmamaktadır. Taşınmazın kuzey, güney ve batı yönlerden imar yoluna cephesi bulunmakta olup doğu yönden ise park alanına cephelidir.

*** Değerleme konusu 148 ada 3 parsel numaralı; 319,20 m^2 alanlı "arsa" nitelikli taşınmaz; geometrik olarak amorf formda olup topografik olarak ise eğimsiz arazi yapısına sahiptir. Taşınmazın etrafını çevreleyen, sınırlarını belirleyen herhangi bir duvar, çit, tel örgü vs. bulunmamaktadır. Taşınmazın tamamı, mevcut imar planına göre yol alanında yer almaktadır.

*** Değerleme konusu 148 ada 8 parsel numaralı; 1.629,02 m^2 alanlı "müfrez incir bahçesi" nitelikli taşınmaz; geometrik olarak yaklaşık üçgen formda olup topografik olarak ise eğimsiz arazi yapısına sahiptir. Taşınmazın etrafını çevreleyen, sınırlarını belirleyen herhangi bir duvar, çit, tel örgü vs. bulunmamaktadır. Taşınmazın kuzey ve doğu yönlerden imar yoluna cephesi bulunmakta olup güney yönden ise komşu parsele cephelidir. Parsel üzerinde ekonomik amaçlı dikili ağaç bulunmamaktadır.

4.10. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişiklikleri 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu parseller, "arsa" ve "müfrez incir bahçesi" nitelikli olup üzerlerinde herhangi bir ruhsatlı/ruhsatsız yapı bulunmamaktadır.

4.11. Gayrimenkul Değerine Etki Eden Olumlu-Olumsuz Faktörler

Olumlu Özellikler

- 125 ada 3 parsel ve 148 ada 3 parselin uygulama imar planı sınırları dahilinde yer alması.
- İlçe merkezinde, yapılaşma bölgesinde yer almaları.
- Aydın Karayolu'na yakın konumda yer almaları.
- 125 ada 3 parselin 480,57 m^2'lik kısmının Selçuk Belediyesi mülkiyetinde olması.

Olumsuz Özellikler

- Bölgenin imar planına uygun olarak gelişim göstermeyip parselasyonu yapılmış imar parsellerinin tarım arazisi olarak kullanılması
- 148 ada 3 parselin tamamının mevcut uygulama imar planı dahilinde yol alanında kalması.
- 148 ada 8 parselin uygulama imar planı sınırları dışında "tarla" nitelikli olması.
- Sanayi alanına yakın konumda yer almaları.

BÖLÜM 5 – DEĞERLEME YÖNTEMLERİ, GENEL TANIMLAR

5.1. Değerleme Yöntemleri

5.1.1. Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, değerleme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar.

• Pazar yaklaşımında atılması gereken ilk adım, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır.

• Eğer az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve kritik bir şekilde analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir.

• Gerçek işlem koşulları ile değer esası ve değerlemede yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

5.1.2. Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari sermaye değerine dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Bu yaklaşım bir varlığın yararlı ömrü boyunca yaratacağı geliri dikkate alır ve değeri bir kapitalizasyon süreci aracılığıyla belirler. Kapitalizasyon işlemi, gelirlerin uygun indirgeme oranları uygulanarak bir sermaye toplamına dönüştürülmesidir. Gelir akışı, bir sözleşme veya sözleşmelere dayanarak veya bir sözleşme ilişkisi içermeden yani varlığın elde tutulması veya kullanımı sonucunda oluşması beklenen karlardan türetilebilir. Gelir yaklaşımı kapsamında kullanılan yöntemler aşağıdakileri içerir:

a) Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının temsili tek bir dönem gelirine uygulandığı gelir kapitalizasyonu,

b) Bir indirgeme oranının gelecek dönemler için bir dizi nakit akışına uygulandığı (bunları güncel bir değere indirmek için) indirgenmiş nakit akışı,

c) Çeşitli opsiyon fiyatlama modelleri. Gelir yaklaşımı, Bir yükümlülük yerine getirilene kadar gereken nakit akışları dikkate alınarak, yükümlülüklere de uygulanabilir.

5.1.3. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, bir alıcının, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla belirlenmesini sağlar. Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlemesi yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır. Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek

alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

5.1.4. Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesi

Bu standart bağlamında geliştirme amaçlı mülk, en verimli ve en iyi kullanıma erişilebilmesi için yapılan yeniden geliştirmeler veya değerleme tarihinde planlanan veya devam eden iyileştirmelerle ilgili haklar olarak tanımlanmakta olup aşağıdakileri içermektedir:

(a) binaların inşaatı,

(b) altyapısı ile birlikte geliştirilen daha önce geliştirilmemiş arazi,

(c) daha önce geliştirilmiş arazinin yeniden geliştirilmesi,

(d) mevcut binaların ve yapıların iyileştirilmesi veya değiştirilmesi,

(e) nizamî bir planda geliştirilmek üzere tahsis edilen arazi, ve nizamî bir planda daha yüksek bir değer kullanımı veya yoğunluk için tahsis edilmiş arazi.

Geliştirme amaçlı mülk değerlemesinde UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri standardında tarif edilen üç temel değerleme yaklaşımı da uygulanabilir. Geliştirme amaçlı mülk değerlemesi ile ilgili iki temel yaklaşım bulunmaktadır. Bunlar:

(a) pazar yaklaşımı,

(b) pazar, gelir ve maliyet yaklaşımının bir karışımı olan kalıntı yöntemidir.

Bu yaklaşım tamamlanmış "brüt geliştirme değeri"nden geliştirme maliyetleri ile geliştirici kârının geliştirme amaçlı mülkün kalıntı değerine ulaşabilmek için düşülmesine dayanır.

BÖLÜM 6 – DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ

6.1. Pazar Yaklaşımı İle Pazar Değeri Hesabı ve Analizi

Satılık Arsa Emsalleri (125 Ada 3 Parsel ve 148 Ada 3 Parseller İçin)

No	Açıklama	Düzeltilmiş Alan(M^2)	Değer (TL)	Birim Değer (TL/m^2)	İletişim
1	Değerleme konusu taşınmazların yaklaşık 3,5 km kuzeyinde, meyve sebze hali bölgesinde, İzmir-Selçuk Karayolu'na cepheli, "TAKS:0,50, KAKS:0,70, Hmaks:9,50 m" yapılaşma koşulları ile "İmalathane Tesis Alanı"nda yer alan 4.000,00 m^2 alanlı arsa 30.000.000,00 TL fiyat ile pazarlıklı olarak satılıktır. Emsal taşınmaz, yapılaşma bölgesine uzak mesafede yer alması sebebiyle konum açısından düşük, İzmir-Selçuk Karayolu'na cepheli olması açısından yüksek şerefiyeli olup küçük alanlı olması sebebiyle de yüksek birim değerlidir.	4.000	30.000.000	7.500,00	Ege Gayrimenkul 0 (542) 439 28 39
2	Değerleme konusu taşınmazların yaklaşık 3,5 km kuzeyinde, meyve sebze hali bölgesinde, İzmir-Selçuk Karayolu'na cepheli, "TAKS:0,50, KAKS:0,70, Hmaks:9,50 m" yapılaşma koşulları ile "İmalathane Tesis Alanı"nda yer alan toplam 12.000,00 m^2 alanlı 2 adet arsa 80.000.000,00 TL fiyat ile pazarlıklı olarak satılıktır. Emsal taşınmaz, yapılaşma bölgesine uzak mesafede yer alması sebebiyle konum açısından düşük, İzmir-Selçuk Karayolu'na cepheli olması açısından yüksek şerefiyelidir.	12.000	80.000.000	6.666,67	Ege Gayrimenkul 0 (544) 894 83 33
3	Değerleme konusu taşınmazların yaklaşık 3,5 km kuzeyinde, meyve sebze hali bölgesinde, İzmir-Selçuk Karayolu'na yaklaşık 300 metre mesafede, "TAKS:0,50, KAKS:0,70, Hmaks:9,50 m" yapılaşma koşulları ile "Sanayi Tesis Alanı"nda yer alan 14.503,00 m^2 alanlı, Selçuk Mahallesi, 105 ada 1 parsel numaralı arsanın 5.154 m^2'lik kısmı 21.000.000,00 TL fiyat ile pazarlıklı olarak satılıktır. Emsal taşınmaz, yapılaşma bölgesine uzak mesafede yer alması sebebiyle konum açısından ve hisse satışı olması sebebiyle düşük şerefiyeli olup küçük alanlı olması sebebiyle yüksek birim değerlidir.	5.154	21.000.000	4.074,51	Çam Emlak 0 (553) 837 25 89
4	Çam Emlak yetkilisi ile yapılan görüşmede, bölgede ortalama büyüklükteki konut imarlı parsellerin ortalama 4.000,00 – 5.000,00 TL/m^2 birim fiyat ile alıcı bulabileceği, rapora konu 125 ada 3 parselin büyük bir alana sahip olması, sanayi tesislerine yakın olması ve bölgede henüz tarım arazisi şeklinde kullanımın yaygın olması sebebiyle daha düşük birim değere sahip olacağı bilgileri alınmıştır.	-	-	-	Çam Emlak 0 (553) 837 25 89
5	BK İnternational Gayrimenkul yetkilisi ile yapılan görüşmede, bölgede ortalama büyüklükteki konut imarlı parsellerin ortalama 4.500,00 TL/m^2 birim fiyat ile alıcı bulabileceği, rapora konu 125 ada 3 parselin büyük bir alana sahip olması, sanayi tesislerine yakın olması ve bölgede henüz tarım arazisi şeklinde kullanımın yaygın olması sebebiyle daha düşük birim değere sahip olacağı bilgileri alınmıştır.	-	-	-	BK İnternational Gayrimenkul 0 (554) 258 67 36

Emsal Krokisi:



Satılık Tarla Emsalleri (148 Ada 8 Parsel İçin)

No	Açıklama	Düzeltilmiş Alan(M^2)	Değer (TL)	Birim Değer (TL/m^2)	İletişim
1	Konu taşınmazın kuşuçuşu yaklaşık 800 metre güneydoğusunda konumlu, elektrik, su ve yolu bulunan 5.300,00 m^2 alanlı mandalina bahçesi 6.250.000,00 TL fiyat ile pazarlıklı olarak satılıktır. Emsal taşınmaz, konum ve hisseli mülkiyete haiz olması sebebiyle düşük şerefiyeli olup büyük alanlı olması sebebiyle de düşük birim değerlidir.	5.300	6.250.000	1.179,25	Seher Şahan Gayrimenkul 0 (532) 388 00 18
2	Konu taşınmazın kuşuçuşu yaklaşık 1.100 metre kuzeybatısında konumlu, elektrik, su ve yolu bulunan 5.778,00 m^2 alanlı mandalina bahçesi 7.500.000,00 TL fiyat ile pazarlıklı olarak satılıktır. Emsal taşınmaz, konum açısından düşük şerefiyeli olup büyük alanlı olması sebebiyle de düşük birim değerlidir.	5.778	7.500.000	1.298,03	Uğur Emlak 0 (532) 360 88 57
3	Konu taşınmazın kuşuçuşu yaklaşık 4.200 metre kuzeyinde konumlu, elektrik, su ve yolu bulunan 4.867,00 m^2 alanlı tarla 8.000.000,00 TL fiyat ile pazarlıklı olarak satılıktır. Emsal taşınmaz, konum açısından düşük, Selçuk-İzmir Karayolu'na cepheli olması sebebiyle yüksek şerefiyeli olup büyük alanlı olması sebebiyle de düşük birim değerlidir.	4.867	8.000.000	1.648,72	Ege Gayrimenkul 0 (542) 439 28 39
4	Çam Emlak yetkilisi ile yapılan görüşmede, değerleme konusu 148 ada 8 parsel numaralı taşınmazın konumu, kadastral yol cephesi, alanı, ekilebilirliği gibi nitelikleri dikkate alındığında ortalama 3.000.000,00 TL fiyat ile alıcı bulabileceği şifahi bilgileri alınmıştır.	1.629,02	3.000.000	1.841,60	Çam Emlak 0 (553) 837 25 89

5	Uğur Emlak yetkilisi ile yapılan görüşmede, değerleme konusu 148 ada 8 parsel numaralı taşınmazın konumu, kadastral yol cephesi, alanı, ekilebilirliği gibi nitelikleri dikkate alındığında ortalama 2.500.000,00 - 3.000.000,00 TL fiyat ile alıcı bulabileceği şifahi bilgileri alınmıştır.	1.629,02	2.750.000	1.688,13	Uğur Emlak 0 (532) 360 88 57
6	Seher Şahan Gayrimenkul yetkilisi ile yapılan görüşmede, değerleme konusu 148 ada 8 parsel numaralı taşınmazın konumu, kadastral yol cephesi, alanı, ekilebilirliği gibi nitelikleri dikkate alındığında ortalama 1.500,00 TL/m^2 birim fiyat ile alıcı bulabileceği şifahi bilgileri alınmıştır.	1	1.500	1.500,00	Seher Şahan Gayrimenkul 0 (532) 388 00 18

Emsal Krokisi:



Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder. (UDS 2017)

Yukarıdaki tanımdan hareketle bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu gayrimenkul için m^2 birim değeri belirlenmiştir.

Bulunan emsaller, konum, fonksiyonel kullanım ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; ayrıca ofisimizdeki data ve bilgilerden faydalanılmıştır.

Gayrimenkulün pazar değerinin tespitinde pazarda bulunan emsal gayrimenkullerin sahip oldukları olumlu, olumsuz ve benzer özelliklere göre karşılaştırılması ve uyumlaştırılması yoluna gidilmiştir. Bu kapsamda emsal gayrimenkuller; konum / lokasyon, büyüklük, imar durumu, yapılaşma hakkı, fiziksel özellik gibi kriterler doğrultusunda değerlendirilmiştir. Puan aralıkları mesleki deneyim ve şirketimizdeki diğer verilerden elde edilmiştir.

Emsal Düzeltme Tablosu (Satılık Tarla)

No	Düzeltilmiş Alan (m^2)	Değer (TL)	Birim Değer (TL/m^2)	Konum Düzeltmesi	Yol Cephesi Düzeltmesi	Alan / Hisseli Düzeltmesi	Pazarlık Düzeltmesi	Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m^2)
1	5.300	6.250.000	1.179,25	30%	5%	15%	-10%	1.591,98
2	5.778	7.500.000	1.298,03	20%	5%	15%	-10%	1.635,52
3	4.867	8.000.000	1.643,72	10%	-15%	15%	-10%	1.627,29
4	1.629,02	3.000.000	1.841,60	0%	0%	0%	0%	1.841,60
5	1.629,02	2.750.000	1.688,13	0%	0%	0%	0%	1.688,13
6	1	1.500	1.500,00	0%	0%	0%	0%	1.500,00
ORTALAMA BİRİM SATIŞ DEĞERİ								**1.647,42**
DÜZELTİLMİŞ BİRİM SATIŞ DEĞERİ								**1.650,00**

6.1.1 Ulaşılan Sonuç

Yapılan piyasa araştırmaları, değerleme süreci ve emsal analizinden hareketle belirtilen özellikler göz önünde bulundurularak taşınmazın m^2 birim değerleri takdir edilmiştir. Bu aşamada parsellerin kullanım alanları, yakın çevresinin gelişimi ve halihazır kullanım şekli göz önünde bulundurulmuştur.

Ada	Parsel	Mevcut Alan (m^2)	Birim Değer (TL/m^2)	Pazar Değeri (TL)
125	3	10.554,74	2.500	~26.385.000,00
148	3	319,20	2.500	~ 800.000,00
148	8	1.629,02	1.650	~2.685.000,00

6.2 Gelir Yaklaşımı İle Pazar Değeri Hesabı ve Analizi

İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerleme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü varlıklarla ilgili bazı durumlarda, İNA, varlığın kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, varlığın değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. Bu bazen gelir kapitalizasyonu yöntemi olarak nitelendirilir. (UDS 2017)

Gelir bazlı değerleme yaygınlıkla, iki ayrı yaklaşım baz alınarak yapılmaktadır. Bunlar; "direkt kapitalizasyon yaklaşımı" denilen ve gayrimenkulün yıllık getirisini baz alan yaklaşım veya "indirgenmiş nakit akımları yaklaşımı" denilen ve gayrimenkulün belli bir süre içerisinde oluşturacağı gelecek gelir akımlarından bugünkü değerini hesaplayan yöntemdir.

Değerleme konusu taşınmazlar, "arsa" ve "müfrez incir bahçesi" nitelikli olması sebebiyle değerlemede bu yöntem kullanılamamıştır.

6.3 Maliyet Hesabı Yöntemi İle Ulaşılan Sonuç Pazar Değeri Hesabı Ve Analizi

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır.

Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir. Özetle bu yöntemde taşınmazın arsa ve üzerindeki inşai yatırımlar olmak üzere 2 bileşen dikkate alınarak değer tespiti yapılmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazların "arsa" ve "müfrez incir bahçesi" nitelikli olması ve üzerinde herhangi bir yapı bulunmaması sebebiyle değerlemede bu yöntem kullanılamamıştır.

6.4. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Görüş

Uluslararası Değerleme Standartları'nda yer alan "Mülkün değerlemesinde genellikle emsal karşılaştırma, gelir indirgeme ve maliyet yaklaşımları ve bu yaklaşımlarla bağlantılı metotlar uygulanır. Değerleme Uzmanı bu yaklaşımlardan iki veya daha fazlasını ve onlara bağlı metotları kullanarak elde ettiği göstergeleri birbiriyle mutabık kılar. Ancak, değerleme konusu taşınmazlar "tarla" ve "müfrez incir bahçesi" nitelikli olması ve üzerlerinde herhangi bir yapı bulunmaması sebebiyle "gelir indirgeme" ve "maliyet yaklaşımları" yöntemleri değerlemede kullanılamamış olup değerin tespiti "emsal karşılaştırma yöntemi" ile yapılmıştır.

Buna göre rapor konusu taşınmazların yasal ve mevcut durum pazar değerleri toplamda **29.870.000,00 TL (YİRMİDOKUZMİLYONSEKİZYÜZYETMİŞBİN TÜRKLİRASI)** olarak takdir olunmuştur.

BÖLÜM 7 – NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

Rapora konu taşınmazın yerinde yapılan inceleme sonucu bulunduğu mevkii, kullanış maksadı, büyüklüğü ve çevre emsalleri göz önüne alınarak satış kabiliyeti yönünden incelenmiştir. Değerleme raporunda; resmi kurumlardan ulaşılan asgari bilgilere yer verilmiştir. Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Yöntemi kullanılmıştır. Taşınmazın 31.12.2023 tarihi itibariyle takdir edilen nihai değeri aşağıda belirtilmiştir.

Değerleme konusu 148 ada 3 parsel numaralı taşınmazın tamamının mevcut imar planı dahilinde yol alanında kalması sebebiyle parsel alanından maksimum DOP kesintisi (%45) yapılarak (319,20 m^2 x 0,55 = 175,56 m^2) kalan alan üzerinden arsa değeri takdir edilmiştir. Bu doğrultuda değer takdiri şu şekilde yapılmıştır. ((319,20 m^2 x 0,55 = 175,56 m^2) x 4.556,85 TL/m^2 = 800.000,00 TL)

Değerleme raporu birden çok taşınmazı içermesi sebebiyle taşınmazların değerleri aşağıdaki tablo içerisinde ayrı ayrı belirtilmiştir.

Ada	Parsel	Nitelik	Mevcut Alan (m^2)	Birim Değer (TL/m^2)	Pazar Değeri (TL)
125	3	Arsa	10.554,74	2.500	~26.385.000,00
148	3	Arsa	319,20	2.500	~ 800.000,00
148	8	Müfrez İncir Bahçesi	1.629,02	1.650	~2.685.000,00
				TOPLAM DEĞER :	**29.870.000,00 TL**

Değerleme konusu 125 ada 3 parsel hisseli mülkiyete haiz olması sebebiyle "Hisse Bazında Değerleme Tablosu" oluşturularak hissedarların hissesine düşen arsa değerleri ayrıca belirtilmiştir.

Malikler	Hisse Oranı			Hissesine Düşen Arsa Alanı (m^2)	Hissesine Düşen Pazar Değeri (TL)
Dorak Turizm ve Gayrimenkul Yatırımları Holding Anonim Şirketi	1007417	/	1055474	10.074,17	25.183.659,23
Selçuk Belediyesi	48057	/	1055474	480,57	1.201.340,77
				TOPLAM DEĞER :	26.385.000,00

	TL	USD
Gayrimenkulün KDV Hariç Pazar Değeri	29.870.000,00	1.011.325,35
Gayrimenkulün KDV Dahil Pazar Değeri	32.259.600,00	1.092.231,38

- Rapor tarihi itibariyle TCMB döviz satış kuru 29,5355-TL kullanılmıştır.
- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- Değerleme, Türk Lirası Para birimi ile çalışılmış ve raporlanmıştır.
- Bu sayfa, bu değerleme raporunun ayrılmaz parçası olup bağımsız kullanılamaz.
- Rapor kopyalarının kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

RAPORU HAZIRLAYANLAR		
DEĞERLEME UZMANI	**KONTROLÖR**	**SORUMLU DEĞERLEME UZMANI**
Mehmet Furkan Altındağ (SPK Lisans No: 408907)	SERDAR ÖZATA Dijital olarak imzalayan SERDAR ÖZATA Tarih: 2024.01.10 14:52:47 +03'00' Serdar ÖZATA (SPK Lisans No: 404740)	Erdem YILMAZ (SPK Lisans No: 400890)









Kaydı Oluşturan: ERDEM YILMAZ (Kare Gayrimenkul Değerleme A.Ş.)

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
021124000274	2024-01-02-16.54.02.630365	27

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz
Taşınmaz Kimlik No:	108249899
İl/İlçe:	İZMİR/SELÇUK
Kurum Adı:	Selçuk
Mahalle/Köy Adı:	CUMHURİYET Mah.
Mevkii:	MERSİNLİK
Cilt/Sayfa No:	176/17715
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	125/3
AT Yüzölçümü(m2):	10554.74
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
509658346	(SN:2046363) SELÇUK BELEDİYESİ V	-	48057/105 5474	-	-	Tevhit İşlemi (TSM) 29-11-2019 5585	-

509658347	(SN:7825827) DORAK TURİZM VE GAYRİMENKUL YATIRIMLARI HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ V	-	1007417/1 055474	-	-	Tevhit İşlemi (TSM) 29-11-2019 5585	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Şerh	Kamu Haczi : İZMİR SOSYAL GÜVENLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ DOKUZ EYLÜL GÜVENLİK MERKEZİ (İCRA) MÜDÜRLÜĞÜ nin 22/08/2022 tarih 50796815 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 31000000 TL (Alacaklı : İzmir Dokuz eylül Sosyal Güvenlik Merkezi)	SELÇUK BELEDİYESİ VKN		Selçuk - 22-08-2022 15:58 - 5730	

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

İpotek

Alacaklı	Müştarek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:152) DENİZBANK A.Ş. VKN:2920084496	Hayır	30000000.00 TL	%60	1/0	F.B.K.	Selçuk - 30-07-2020 11:03 - 3108

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Selçuk - CUMHURİYET Mah. - (Aktif) - 125 Ada - 3 Parsel	1007417/1055474	(SN:7825827) DORAK TURİZM VE GAYRİMENKUL YATIRIMLARI HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ V	30000000.00 TL	Selçuk - 30-07-2020 11:03 - 3108	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **45TSXenCN3a** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 5-1-2024-09:51

webtapu

Kaydı Oluşturan: ERDEM YILMAZ (Kare Gayrimenkul Değerleme A.Ş.)

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
021124001084	2024-01-05-09.50.33.863328	108

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz	Ada/Parsel:	146/3
Taşınmaz Kimlik No:	86640561	AT Yüzölçüm(m2):	319.20
İl/İlçe:	İZMİR/SELÇUK	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Selçuk	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	CUMHURİYET Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	MERSİNLİK	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	167/16886	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durumu:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Arsa

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
491422393	(SN:7825827) DORAK TURİZM VE GAYRİMENKUL YATIRIMLARI HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Satış 18-07-2019 2929	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **JuPAv4Fzyb8** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 5-1-2024-09:51

webtapu

Kaydı Oluşturan: ERDEM YILMAZ (Kare Gayrimenkul Değerleme A.Ş.)

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
021124001084	2024-01-05-09.50.33.863328	108

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada/Parsel:	148/8
Taşınmaz Kimlik No:	86640562	AT Yüzölçüm(m2):	1629.02
İl/İlçe:	İZMİR/SELÇUK	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Selçuk	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	CUMHURİYET Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	MERSİNLİK	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	167/16887	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durumu:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Müfrez İncir Bahçesi

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
491422884	(SN:7825827) DORAK TURİZM VE GAYRİMENKUL YATIRIMLARI HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Satış 18-07-2019 2929	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **TmKr7k4kjkG** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

GAYRİMENKULDEĞERL EME RAPORU 2023



Dorak Turizm Gayrimenkul ve Yatırımları Holding A.Ş.

RAPOR NO :

GR-2254

İş bu rapor, Kare Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ile Dorak Turizm Gayrimenkul ve Yatırımları Holding A.Ş. arasındaki hak ve yükümlülükleri belirleyen 18.12.2023 tarihli dayanak sözleşmesine istinaden, 31.12.2023 tarihinde, GR-2254 rapor numarası ile tanzim edilmiştir. Raporu hazırlayan Değerleme Uzmanı Mehmet Furkan ALTINDAĞ, Rapor Kontrolörü Değerleme Uzmanı Serdar ÖZATA ve Sorumlu Değerleme Uzmanı ErdemYILMAZ'ın beyanı aşağıda maddeler halinde sıralanmıştır.

UYGUNLUK BEYANI

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülklerle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan mülkler şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülklerin yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

Değerleme Uzmanlarının Dayanakları, Öngörüleri ve Kabulleri

- Bu rapordaki hiçbir yorum, söz konusu konular raporun devamında tartışılsa dahi hukukikonuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerleme çalışanının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
- Mülk ile ilgili hiçbir bilgide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilirler. Mülkün genel olarak raporda belirtilenler hariç haciz, ipotek, irtifak hakları vb. gibi takyidatlar dolayısı ile pazarlanmasında bir mani olmadığı kabul edilmiştir.Mülk sahiplerinin sorumluluk sahibi, akılcı ve en verimli ve en etkin şekilde hareket edecekleri varsayılmıştır.
- Bilgi ve belgeler raporda kamu ve kurumlardan elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır.Bilgiler, alınan belgelere göre değerlendirilmiştir.
- Değerlemeci eldeki verilerin doğruluğunu kabul ederek, genel bir değerleme çalışmasıyapmıştır. Aksi belirtilmedikçe büyüklük ve ebatlar ile ilgili bilgilerin doğru olduğu ve mülke herhangi bir tecavüzün var olmadığı kabul edilmiştir.
- Kullanılan harita, şekil ve çizimler sadece görsel amaçlıdır, rapordaki konularınkavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır. Başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılmamalıdır.
- Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır.Bu rapora konu olan projeksiyonlar değerleme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcutpiyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerleme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerin değişken şartlardan etkilenmesi olasıdır.
- Değerlemeci mülk üzerinde veya yakınında bulunan/bulunmayan/bulunabilecek tehlikeliveya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken değerin değişmesine neden olacak böyle maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile hiçbir sorumluluk kabul edilemez, müşteri istiyorsa bu konuyu incelemek için konu hakkında yetkili ve yeterli bir uzman çalıştırabilir.
- Konu mülk ile ilgili değerleme uzmanının zemin kirliliği etüdü çalışması yapması mümkündeğildir. Bu nedenle görüldüğü kadarı ile herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.
- Çalışmalarda bölge zemini ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.
- Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "ÇevreJeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Değerleme uzmanlarının 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 değerleme çalışması yapılmıştır.

RAPOR ÖZETİ

RAPOR HAKKINDA GENEL BİLGİLER	
RAPORU TALEP EDEN	Dorak Turizm Gayrimenkul ve Yatırımları Holding A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN	Kare Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
SÖZLEŞME TARİHİ	18.12.2023
DEĞERLEME TARİHİ	27.12.2023
RAPOR TARİHİ	31.12.2023
RAPOR NO	GR-2254
GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER	
GAYRİMENKULÜN ADRESİ	Tellakzade Mahallesi,Porsukkaya Yolu İleHünkarkaya Yolları Arası Mevkii,894 Ada 10 Parsel Merkez / Kırklareli
TAPU BİLGİLERİ	Bkz. raporun 4.2. maddesi
İMAR DURUMU	Bkz. raporun 4.3. maddesi
RAPORUN KONUSU	Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3) hükümleri ile Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği tarafından yayınlanan Uluslararası Değerleme Standartları (2017) esas alınarak pazar değerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır.

	TL	USD
Gayrimenkulün KDV Hariç Pazar Değeri	5.750.000,00	194.680,98
Gayrimenkulün KDV Dahil Pazar Değeri	6.210.000,00	210.255,46

RAPORU HAZIRLAYANLAR

DEĞERLEME UZMANI	KONTROLÖR	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
Mehmet Furkan Altındağ	Serdar ÖZATA	Erdem YILMAZ
(SPK Lisans No: 408907)	(SPK Lisans No: 404740)	(SPK Lisans No: 400890)

İçindekiler

BÖLÜM 1 – RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ 7

1.1. Rapor Tarihi ve Numarası 7

BÖLÜM 2 – ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER 8

2.1. Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler 8

2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler 9

2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar 9

BÖLÜM 3 – GENEL VE BÖLGESEL VERİLER 10

3.1. Ekonomik Durum Genel Değerlendirme 10

3.2. 2023 Yılı III. Çeyrek Gayrimenkul Piyasası 10

3.3. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi 10

3.4.1.Kırklareli İli 10

BÖLÜM 4 – GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER 12

4.1. Çevre ve Konum 12

4.2. Gayrimenkulün Tapu Kaydı ve Mülkiyet Bilgisi 13

4.2.1. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri 13

4.3. İmar Durumuna İlişkin Bilgiler 13

4.4.1. Tapu Müdürlüğü İncelemesi 14

4.4.2. Belediye İncelemesi 14

4.4.3. Diğer Kurumlarda Yapılan İncelemeler 15

4.6. En Etkin ve Verimli Kullanımı 15

4.7. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi 15

4.8. Hasılat Paylaşımı, Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları 15

4.9. Gayrimenkul İle İlgili Fiziksel Bilgiler 15

4.10. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişiklikleri 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 16

4.11. Gayrimenkul Değerine Etki Eden Olumlu-Olumsuz Faktörler 16

BÖLÜM 5 – DEĞERLEME YÖNTEMLERİ, GENEL TANIMLAR 16

5.1. Değerleme Yöntemleri 16

5.1.1. Pazar Yaklaşımı 16

5.1.2. Gelir Yaklaşımı 16

5.1.3. Maliyet Yaklaşımı 17

5.1.4. Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesi 17
BÖLÜM 6 – DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ 18
6.1. Pazar Yaklaşımı İlePazar Değeri Hesabı ve Analizi 18
6.1.1 Ulaşılan Sonuç 20
6.2 Gelir Yaklaşımı İle Pazar Değeri Hesabı ve Analizi 20
6.3 Maliyet Hesabı Yöntemi İle Ulaşılan Sonuç Pazar Değeri Hesabı Ve Analizi 21
6.4. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Görüş 21
BÖLÜM 7 – NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ 22

BÖLÜM 1 – RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

1.1. Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor, Dorak Turizm Gayrimenkul ve Yatırımları Holding A.Ş. ile şirketimiz arasında imza edilen 18.12.2023 tarihli sözleşmeye istinaden, 31.12.2023 tarihinde GR-2254 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2. Rapor Türü

İşbu rapor; Kırklareli ili, Merkez İlçesi, Tellakzade Mahallesi, Porsukkaya Yolu İleHünkarkaya Yolları Arası Mevkii, 894 ada 10 parsel numaralı, "TARLA" nitelikli gayrimenkulün 31.12.2023 tarihli pazar değerinin takdiri amacıyla hazırlanmıştır.

1.3. Raporu Hazırlayanlar

Bu rapor; gayrimenkulün mahallinde yapılan incelemeler sonucunda, ilgili kişi – kurum - kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak şirketimiz Değerleme Uzmanı Mehmet Furkan ALTINDAĞ, Rapor Kontrolörü Değerleme Uzmanı Serdar ÖZATA ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Erdem YILMAZtarafından hazırlanmıştır.

1.4. Değerleme Tarihi

Rapora konu gayrimenkulün yerindeki mahal incelemesi 27.12.2023 tarihinde tamamlanmış, akabinde resmi kurum araştırmaları ve ofis çalışmaları neticesinde işbu rapor 31.12.2023 tarihinde tanzim edilmiştir.

1.5. Dayanak Sözleşmesi

Bu rapor,şirketimiz ile Dorak Turizm Gayrimenkul ve Yatırımları Holding A.Ş. arasındaki hak ve yükümlülüklerini belirleyen 18.12.2023 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6. Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu rapor; 31.08.2019 Tarih, 30874 sayılı Resmî Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3) 1.Madde, 2. Fıkrası uyarınca ve tebliğ eki olan "Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde, Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında hazırlanmış gayrimenkul değerleme raporudur.

1.7. Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Rapora konu gayrimenkul için, şirketimiz tarafındanSPK Mevzuatı kapsamında hazırlanmış gayrimenkul değerleme raporu bulunmamaktadır.

BÖLÜM 2 – ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

ÜNVANI	: Kare Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
ADRESİ	: Yakuplu Mahallesi 178. Sokak No: 14/A Beylikdüzü / İSTANBUL
İLETİŞİM	: 0212 873 49 49 / info@karegd.com
KURULUŞ TARİHİ	: 25.02.2011
SERMAYESİ	: 1.000.000,00 TL
TİCARET SİCİL NO'SU	: 766923
FAALİYET KONUSU	: Bir ücret veya sözleşmeye dayalı olarak yapılan gayrimenkul danışmanlık ve ekspertiz faaliyetleri
İZİNLER/YETKİLER	: Kare Gayrimenkul Değerleme A.Ş., 30.06.2011 tarihinde "Sermaye Piyasası Kurulu" (SPK) tarafından "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" çerçevesinde değerleme hizmeti vermek üzere listeye alınmıştır. Ayrıca 15.11.2012 tarihinde "Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu" (BDDK) tarafından "Gayrimenkul, Gayrimenkul Projesi veya Bir Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların Değerlemesi" hizmeti vermek üzere listeye alınmıştır.

2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

ÜNVANI	: Dorak Turizm Gayrimenkul ve Yatırımları Holding A.Ş.
ADRESİ	: 19 Mayıs Mah. Büyükdere Cad. No:20 Beytem Plaza Kat:1/1 Şişli / İSTANBUL
İLETİŞİM	: 0212 219 19 37 / info@dorakholding.com.tr
KURULUŞ TARİHİ	: 1971
HAKKINDA	: Dorak Turizm Gayrimenkul ve Yatırımları Holding A.Ş.'nin temelleri, 1971 yılında turizm alanında hizmet vermek için kurulan DorakTours ile atıldı. Türkiye'nin pek çok bölgesinde önemli turizm projelerine imza atarak büyüyen şirket, 2002 yılında şirketler grubuna, 2011 yılında da holdinge dönüştü. Dorak Holding Ahmet Serdar Körükçü, Mustafa Pilav ve Ahmet Kaplan Tan ortaklığında kurulmuş bir iştiraktir. Bugün holding bünyesinde turizm alanında seyahat acenteleri, yurt dışı satış ofisleri, otel ve restaurant yatırımları; taşımacılık alanında otobüs filosu, madencilik alanında beyaz mermer ve traverten ocakları, havacılık alanında balon firmaları ile seramik fabrikası bulunmaktadır.

2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu rapor, müşteri talebine istinaden, gayrimenkulün pazar değerinin tespitine yönelik olarak Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3) hükümleri ile Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği tarafından yayınlanan Uluslararası Değerleme Standartları (2017) esas alınarak hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

BÖLÜM 3 – GENEL VE BÖLGESEL VERİLER

3.1. Ekonomik Durum Genel Değerlendirme

Dünya ekonomisi 2023 üçüncü çeyrekte dirençli kalmış, ancak hizmet sektöründe ivme kaybı devam etmektedir. İmalat aktivitesi ise bir miktar toparlanmıştır. Çin'de, destek paketlerine rağmen emlak sektörü ve ekonomik toparlanmanın hızıyla ilgili belirsizlikler devam etmektedir. Küresel ölçekte yüksek faizler ve artan jeopolitik gerilimler, küresel büyüme üzerinde aşağı yönlü riskleri artırmaktadır.

Türkiye ekonomisi 2023 ikinci çeyrekte beklenenden güçlü bir büyüme kaydetmiş, ancak üçüncü çeyrekte hız kaybetmiştir. İmalat sektöründe daralma devam etmiş, bankacılık sektörü göstergeleri bir miktar yavaşlamaya işaret etmiştir. Dış ticarette zayıf performans devam etmiş, turizmde toparlanma yavaş olsa da sürmektedir. Enflasyon, döviz kurlarındaki dalgalanma, vergi artışları ve ücret artışları nedeniyle artmıştır. Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası (TCMB), politika faizini artırarak enflasyonla mücadelede parasal sıkılaştırmayı sürdürmektedir.

3.2. 2023 Yılı III. Çeyrek Gayrimenkul Piyasası

Türkiye'de konut satışları 2023 ilk dokuz ayında bir önceki yıla göre %14,9 düşüş göstermiştir. İpotekli konut satışlarında ise %29,6'lık bir azalma yaşanmıştır. Yabancılara yapılan konut satışları, 2023 Eylül döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %42 azalarak 2,930 adete düşmüştür. Konut fiyatlarındaki artış eğiliminde bir yavaşlama görülmeye başlanmıştır. İnşaat maliyet endeksi Ağustos 2023'te yıllık %66,46 artış göstermiş, malzeme fiyatları %52,18 ve işçilik maliyetleri %113,27 artmıştır. Genel olarak, enflasyon, maliyet artışları ve talep değişiklikleri gibi faktörlerin konut piyasasını etkilediği belirtilmektedir. İnşaat ve gayrimenkul sektörü, küresel ve iç dinamiklerden etkilenmekte olup gelecekte alınacak hukuki düzenlemelerin ve finansal araçların sektöre etki edebileceği vurgulanmaktadır.

3.3. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

3.4.1.Kırklareli İli

Kırklareli'nin bilinen ilk sakinleri tüm Trakya bölgesinde olduğu gibi Traklardır. MÖ 6. yüzyılda Yunanistan'a kadar uzanan büyük bir imparatorluk kuran İran soylu kavim Perslerin eline geçen bölge, MÖ 4. Yüzyılda Büyük İskender önderliğindeki Makedonlar, MÖ 2. yüzyılda ise Romalıların hakimiyetine girer. Roma İmparatorluğu'nun 4. yüzyılda ikiye bölünmesiyle Doğu Roma İmparatorluğu'nun payına düşen Kırklareli, bu dönemde birçok Bulgar ve Peçenek istilası görmüştür. Şehrin Bizans dönemindeki adı "kırk kilise" anlamında *SarantaEkklesies*'tir. 13. yüzyılda kısa bir Haçlı işgalinin ardından 1368 senesinde, Balkanlarda yayılan Türklerin egemenliğine girmiştir. Osmanlılar şehrin adını "Kırk Kilise" şeklinde Türkçeleştirmişlerdir, bu Bizans dönemindeki adının birebir tercümesidir. Bir görüşe göre Kırk Kilise ile kastedilen kırk adet kilise değil, "kırk azizler kilisesi" olsa gerektir (III. yüzyılın sonunda Sivas'ta din uğruna şehit olan kırk azizler efsanesi Anadolu Hristiyanlığının en popüler konularından biridir). Osmanlı döneminde Edirne Vilayeti'ne bağlı bir sancak merkezi olan Kırklareli, 93 Harbi'nde (1878) Rus, Balkan Harbi'nde (1912) Bulgar ve 1.Dünya Savaşı'ndan sonra (1920-1922) Yunan işgali yaşamış, Türk Kurtuluş Savaşı'nın Türkler açısından zaferle sonuçlanmasıyla birlikte 10 Kasım 1922'de Türk topraklarına katılmıştır. 1924 yılında Kırkkilise milletvekili Dr. Fuad Bey (Umay)

Meclis'teki müzakerelerden birinde, şehrin adının halk dilinde ve resmî olmayan kullanımlarda Kırklareli veya Kırklarili şeklinde geçtiğini belirterek şehrin adının "Kırklareli" olarak değiştirilmesine yönelik bir teklifte bulunmuştur; isim değişikliği teklifi 20 Aralık 1924'te TBMM'de kabul edilmiş ve ilgili kanun 14 Ocak 1925'te Resmî Gazate'de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. "Kırkkilise" olan adında kilise sözcüğü geçtiği için değiştirilmiştir.

Kuzeye doğru çıkıldıkça giderek sarplaşan ve Türkiye Trakyası'nın en yüksek noktasını teşkil eden 1031 m rakımlı Mahya Dağ'nin de bulunduğu Yıldız Dağları'na varılan ilin genelinde kara iklimi hüküm sürer. İlin en önemli akarsuyu Ergene, Kırklareli'nin güneyinde tarıma elverişli, dolayısıyla birçok yerleşim biriminin bulunduğu bir plato yaratmıştır.

İlin güneyinde tekstil ve gıda alanında yaklaşık 20.000 işçiyi istihdam eden sanayi üretim ağır basarken, kuzeyinde başat olarak buğday ve ayçiçeği ekimiyle tarım başlıca geçim kaynağı olma özelliğini sürdürmektedir. Türkiye'nin en büyük cam fabrikalarından Trakya Cam Sanayi ve Kırklareli Cam ile, Türkiye'deki ilk şeker fabrikası olan hâlen faal durumdaki Alpullu şeker.

BÖLÜM 4 – GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER





4.1. Çevre ve Konum

Değerleme konusu taşınmaz; Kırklareli İli, Merkez İlçesi, Tellakzade Mahallesi, Porsukkaya Yolu İleHünkarkaya Yolları Arası Mevkii, 894 Ada, 10 Parsel numaralı ve "41.759020,27.236805" koordinatlarında konumlu "tarla" nitelikli taşınmazdır.

Taşınmaz, Karakoç Köyü/Mahallesine kuşuçuşu yaklaşık 1,75 km, il merkezine yaklaşık 2,5 km, D-100 Karayolu'na ise yaklaşık 38 km mesafede yer almaktadır. Taşınmaza ulaşım için; Kırklareli İl Merkezinde Dereköy Sınır Kapısı (Bulgaristan Yolu) güzergahından çıkılarak Fen Bilimleri

OkullarıKırklareli Koleji'nin köşesinden sola, stabilize toprak yola girilerek yaklaşık 800 metre sonunda çataldan sola, yaklaşık 150 metre sonunda çataldan sağa, yaklaşık 350 metre sonunda sola dönülerek yaklaşık 250 metre sonunda sağ tarafta yaklaşık 180 metre mesafeli olarak parsele ulaşım sağlanır. Taşınmaza stabilize yoldan ulaşım sağlanmaktadır. Taşınmazın topoğrafik yapısı engebesiz ve düz bir arazide yer almaktadır. Taşınmazın bulunduğu bölgede herhangi bir altyapı ve üstyapı bulunmamaktadır.

4.2. Gayrimenkulün Tapu Kaydı ve Mülkiyet Bilgisi

İL / İLÇE	: Kırklareli / Merkez
MAHALLE / KÖY ADI	:Tellakzade Mahallesi
MEVKİİ	:Porsukkaya Yolu İleHünkarkaya Yolları Arası
PAFTA NO	:E-18-A-25-C
ADA / PARSEL NO	: 894 / 10
YÜZÖLÇÜMÜ	: 8.211,00 m^2
BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	: -
BLOK / KAT / GİRİŞ / B.B NO	: - / - / - / -
ARSA PAY/PAYDA	: 1/1
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: Tarla
MALİK / HİSSE	: Ata Turizm İşletmecilik, Taşımacılık Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi (1/1)

4.2.1. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

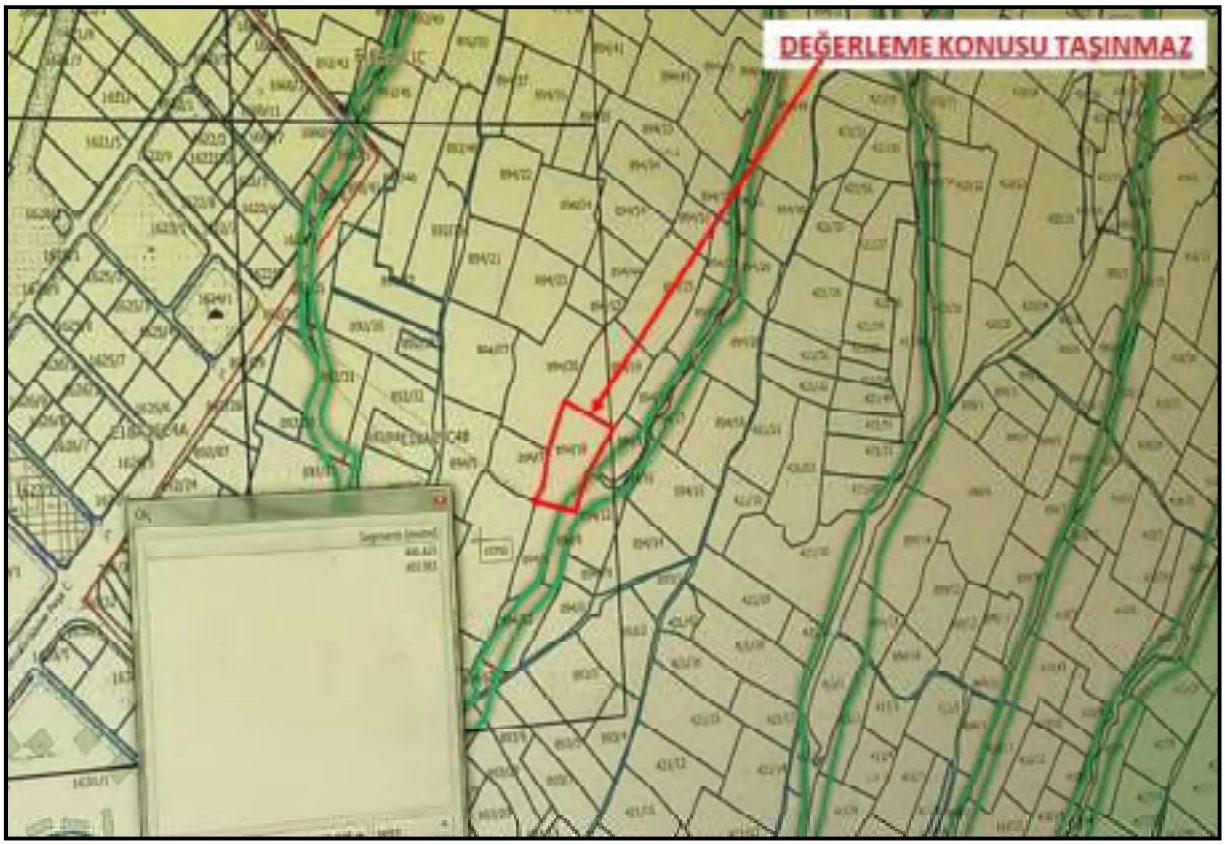
- Şerh : Kamu Haczi: GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI HİSAR VERASET VE HARÇLAR VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ nin 06/112018 tarih E.988368 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 52790.00 TL (Alacaklı : HİSAR VERASET VE HARÇLAR VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ) (Tarih:07.11.2018, Yevmiye:17364)

- Şerh : Kamu Haczi: İSTANBUL MECİDİYEKÖY VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ nin 26/02/2020 tarih 223078 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 42763.06 TL (Alacaklı : İSTANBUL MECİDİYEKÖY VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ) (Tarih:26.02.2020, Yevmiye:4896)

4.3. İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Kırklareli Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü İmar Durum Bürosunda görevli personelden alınan şifahi bilgiye göre değerlemede konu taşınmaz, 1/25.000 ölçekli "Çevre Düzeni Planı" kapsamında "Tarım Arazisi" lejantında olup "Konut Gelişim Bölgesi" içerisinde yer almaktadır.

Konu Taşınmaza Ait İmar Planı Örneği



4.4. İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler

4.4.1. Tapu Müdürlüğü İncelemesi

Değerleme konusu taşınmaz "Tarla" nitelikli olup Kırklareli Tapu Müdürlüğü Arşivi ve Webtapu Sistemi üzerinde herhangi bir mimari projesi bulunmamaktadır.

4.4.2. Belediye İncelemesi

Taşınmaza Ait Evraklar

Belge Adı	Belge Tarihi	Belge Numarası
Mimari Proje	-	-
Yapı Ruhsatı	-	-
Yapı Kullanma İzin Belgesi	-	-

Değerleme konusu taşınmaz "Tarla" nitelikli olup Kırklareli Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Arşivi'nde herhangi bir resmi evrak (proje, ruhsat, iskan vb.)içeren imar işlem dosyasıbulunmamaktadır.

4.4.3. Diğer Kurumlarda Yapılan İncelemeler

Kırklareli Kadastro Müdürlüğü ve TKGM Parsel Sorgulama Sistemi üzerinde yapılan incelemelerde, taşınmazın kadastral yol cephesi bulunmakta olup üzerinde paftasına işli herhangi bir yapı bulunmadığı görülmüştür.

4.5. Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler

Rapor konusu taşınmaz, "Tarla" niteliğinde ve hâlihazırda boş durumda olup bu kanun kapsamına girmemektedir.

4.6. En Etkin ve Verimli Kullanımı

Bir varlığın pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir. En verimli ve en iyi kullanım belirlenirken, aşağıdakiler dikkate alınır:

• Bir kullanımın mümkün olup olmadığını değerlendirmek için, pazar katılımcıları tarafından makul olarak görülen noktalar dikkate alınır.

• Yasal olarak izin verilen şartları yansıtmak için, varlığın kullanımıyla ilgili tüm kısıtlamalar, örneğin imar durumu, dikkate alınmak zorundadır. Kullanımın finansal karlılık şartı; fiziksel olarak mümkün olan ve yasal olarak izin verilen alternatif bir kullanımın, tipik bir pazar katılımcısına, varlığın alternatif kullanıma dönüştürme maliyetleri hesaba katıldıktan sonra, mevcut kullanımından elde edeceği getirinin üzerinde yeterli bir getiri üretip üretmeyeceğini dikkate alır. Konu gayrimenkulparseli, mer'i imar planında "Tarımsal Alan" olarak planlanmıştır. Taşınmaz için tarafımızca en etkin ve en verimli kullanım analizine ilişkin ayrıca bir araştırma yapılmamıştır.

4.7. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Taşınmazın müşterek veya bölünmüş kısımları bulunmamaktadır.

4.8. Hasılat Paylaşımı, Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Hasılat paylaşımı ya da kat karşılığı yöntemleri kullanılmamıştır.

4.9. Gayrimenkul İle İlgili Fiziksel Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz; 894 ada 10 parsel numaralı, 8.211,00 m^2 alanlı "tarla" nitelikli taşınmazdır. Taşınmaz, geometrik olarak amorf formda olup topografik olarak ise eğimsiz arazi yapısına sahiptir. Taşınmazın etrafını çevreleyen, sınırlarını belirleyen herhangi bir duvar, çit, tel örgü vs. bulunmamaktadır. Taşınmaza ulaşan yolların elverişsiz olması sebebiyle taşınmazın içerisine kadar gidilememiş olup taşınmaz, yaklaşık 600 metre güneydoğusundan görülebilmiş ve fotoğraflanmıştır.

4.10. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişiklikleri 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu parsel "tarla" nitelikli olup üzerinde herhangi bir ruhsatlı/ruhsatsız yapı bulunmamaktadır.

4.11. Gayrimenkul Değerine Etki Eden Olumlu-Olumsuz Faktörler

Olumlu Özellikler

- İl merkezine yakın konumda yer alması.
- Topografik yapısının düzgün olması.
- Konut gelişim bölgesinde yer alması.

Olumsuz Özellikler

- Sulama imkanının bulunmaması.
- Sadece arazi aracı ile ulaşımın mümkün olması.
- Alıcı kitlesinin sınırlı olması.

BÖLÜM 5 – DEĞERLEME YÖNTEMLERİ, GENEL TANIMLAR

5.1. Değerleme Yöntemleri

5.1.1. Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, değerleme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar.

• Pazar yaklaşımında atılması gereken ilk adım, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır.

• Eğer az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve kritik bir şekilde analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir.

• Gerçek işlem koşulları ile değer esası ve değerlemede yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

5.1.2. Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari sermaye değerine dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Bu yaklaşım bir varlığın yararlı ömrü boyunca yaratacağı geliri dikkate alır ve değeri bir kapitalizasyon süreci aracılığıyla belirler. Kapitalizasyon işlemi, gelirlerin uygun indirgeme oranları uygulanarak bir sermaye toplamına dönüştürülmesidir. Gelir akışı, bir sözleşme veya sözleşmelere dayanarak veya bir sözleşme ilişkisi içermeden yani varlığın elde tutulması veya kullanımı sonucunda oluşması beklenen karlardan türetilebilir. Gelir yaklaşımı kapsamında kullanılan yöntemler aşağıdakileri içerir:

a) Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının temsili tek bir dönem gelirine uygulandığı gelir kapitalizasyonu,

b) Bir indirgeme oranının gelecek dönemler için bir dizi nakit akışına uygulandığı (bunları güncel bir değere indirmek için) indirgenmiş nakit akışı,

c) Çeşitli opsiyon fiyatlama modelleri. Gelir yaklaşımı, Bir yükümlülük yerine getirilene kadar gereken nakit akışları dikkate alınarak, yükümlülüklere de uygulanabilir.

5.1.3. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, bir alıcının, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla belirlenmesini sağlar. Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlemesi yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır. Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

5.1.4. Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesi

Bu standart bağlamında geliştirme amaçlı mülk, en verimli ve en iyi kullanıma erişilebilmesi için yapılan yeniden geliştirmeler veya değerleme tarihinde planlanan veya devam eden iyileştirmelerle ilgili haklar olarak tanımlanmakta olup aşağıdakileri içermektedir:

(a) binaların inşaatı,

(b) altyapısı ile birlikte geliştirilen daha önce geliştirilmemiş arazi,

(c) daha önce geliştirilmiş arazinin yeniden geliştirilmesi,

(d) mevcut binaların ve yapıların iyileştirilmesi veya değiştirilmesi,

(e) nizamî bir planda geliştirilmek üzere tahsis edilen arazi, ve nizamî bir planda daha yüksek bir değer kullanımı veya yoğunluk için tahsis edilmiş arazi.

Geliştirme amaçlı mülk değerlemesinde UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri standardında tarif edilen üç temel değerleme yaklaşımı da uygulanabilir. Geliştirme amaçlı mülk değerlemesi ile ilgili iki temel yaklaşım bulunmaktadır. Bunlar:

(a) pazar yaklaşımı,

(b) pazar, gelir ve maliyet yaklaşımının bir karışımı olan kalıntı yöntemidir.

Bu yaklaşım tamamlanmış "brüt geliştirme değeri"nden geliştirme maliyetleri ile geliştirici kârının geliştirme amaçlı mülkün kalıntı değerine ulaşabilmek için düşülmesine dayanır.

BÖLÜM 6 – DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ

6.1. Pazar Yaklaşımı İlePazar Değeri Hesabı ve Analizi

Satılık Emsaller

No	Açıklama	Düzeltilmiş Alan(M^2)	Değer (TL)	Birim Değer (TL/m^2)	İletişim
1	Konu taşınmazın kuşuçuşu yaklaşık 800 metre kuzeyinde konumlu, 9.400,00 m^2 alanlı, 892 ada 89 parsel numaralı "tarla" nitelikli taşınmaz 6.580.000,00 TL fiyat ile pazarlıklı olarak satılıktır. Emsal taşınmaz, konum açısından düşük, yol cephesi açısından yüksek şerefiyelidir.	9.400	6.580.000	700,00	Karaca Gayrimenkul 0 (532) 206 74 78
2	Konu taşınmazın kuşuçuşu yaklaşık 700 metre doğusunda konumlu, 7.194,00 m^2 alanlı "tarla" nitelikli taşınmazın 960,00 m^2lik hissesi 920.000,00 TL fiyat ile pazarlıklı olarak satılıktır. Emsal taşınmaz, hisseli olması sebebiyle düşük, kadastral yol cephesi açısından yüksek şerefiyeli olup küçük alanlı olması sebebiyle de yüksek birim değerlidir.	960	920.000	958,33	Safi Emlak 0 (542) 806 86 71
3	Konu taşınmazın kuşuçuşu yaklaşık 1,3 km batısındakonumlu, Karakoç Köyü Asfaltına cepheli 6.784,00 m^2 ve 11.278,00 m^2 alanlı olmak üzere toplam 18.062,00 m^2 alanlı konut gelişim bölgesinde yer alan 2 adet "tarla" nitelikli taşınmaz 19.000.000,00 TL fiyat ile pazarlıklı olarak satılıktır. Emsal taşınmazlar, konum ve asfalt yol cephesi açısından oldukça yüksek şerefiyelidir.	18.062	19.000.000	1.051,93	Özkan Emlak 0 (532) 612 31 22
4	Bölgede portföy sahibi emlak yetkilisi ve müteahhitlik yapan Erol Bey ile yapılan görüşmede, değerleme konusu taşınmazın ortalama 600,00 – 650,00 TL/m^2 birim fiyat ile alıcı bulabileceği bilgileri verilmiştir.	1	650	650,00	Erol Bey 0 (533) 025 03 35
5	Bölgede portföy sahibi Rumeli Yatırım yetkilisi ile yapılan görüşmede, değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede değerlerin minimum 500,00 TL/m^2 başladığı ve 1.000,00 TL/m^2'ye kadar çıktığı, istenilen değerlerin ise imar beklentileri sonucunda bu rakamların çok üzerinde olduğu ancak bölgede herhangi bir satışın olmadığı, taşınmazın konumu dikkate alındığındaortalama 700,00 TL/m^2 birim fiyat ile alıcı bulabileceği bilgileri verilmiştir.	1	700	700,00	Rumeli Yatırım 0 (543) 733 50 83
ORTALAMA BİRİM SATIŞ DEĞERİ					

Bölgede yapılan araştırmalarda, emsallerde yer alan satış rakamları haricinde daha yüksek satış rakamlarının da olduğu görülmüştür. Ancak, bölgede portföy sahibi emlak komisyoncuları ve bölge halkı ile yapılan görüşmelerde, söz konusu rakamların imar beklentisi sonucunda oluşan spekülatif rakamlar olduğu, gerçek fiyatları yansıtmadığı ve bu rakamlar üzerinden herhangi bir satışın gerçekleşmediği bilgileri alınmıştır.

Emsal Krokisi:



Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder. (UDS 2017)

Yukarıdaki tanımdan hareketle bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu gayrimenkul için m^2 birim değeri belirlenmiştir.

Bulunan emsaller, konum, fonksiyonel kullanım ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; ayrıca ofisimizdeki data ve bilgilerden faydalanılmıştır.

Gayrimenkulün pazar değerinin tespitinde pazarda bulunan emsal gayrimenkullerin sahip oldukları olumlu, olumsuz ve benzer özelliklere göre karşılaştırılması ve uyumlaştırılması yoluna gidilmiştir. Bu kapsamda emsal gayrimenkuller; konum / lokasyon, büyüklük, imar durumu, yapılaşma hakkı, fiziksel özellik gibi kriterler doğrultusunda değerlendirilmiştir. Puan aralıkları mesleki deneyim ve şirketimizdeki diğer verilerden elde edilmiştir.

Emsal Düzeltme Tablosu (Satılık)

No	Düzeltilmiş Alan (m^2)	Değer (TL)	Birim Değer (TL/m^2)	Konum Düzeltmesi	Yol/Cephe Düzeltmesi	Alan/Hisse Düzeltmesi	Pazarlık Düzeltmesi	Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m^2)
1	9.400	6.580.000	700,00	15%	-5%	0%	-10%	693,00
2	960	920.000	958,33	0%	-8%	-10%	-10%	707,25
3	18.062	19.000.000	1.051,93	-10%	-15%	0%	-10%	710,54
4	1	650	650,00	0%	0%	0%	0%	650,00
5	1	700	700,00	0%	0%	0%	0%	700,00
ORTALAMA BİRİM SATIŞ DEĞERİ								**692,16**
DÜZELTİLMİŞ BİRİM SATIŞ DEĞERİ								**700,00**

6.1.1 Ulaşılan Sonuç

Yapılan piyasa araştırmaları, değerleme süreci ve emsal analizinden hareketle belirtilen özellikler göz önünde bulundurularak taşınmazın m^2 birim değerleri takdir edilmiş ve satışa ve kiraya esas kullanım alanları ile çarpılarak pazar değerleri hesaplanmıştır.

Ada	Parsel	Mevcut Alan (m^2)	Birim Değer (TL/m^2)	Pazar Değeri (TL)
894	10	8.211,00	700,28	5.750.000,00

6.2 Gelir Yaklaşımı İle Pazar Değeri Hesabı ve Analizi

İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerleme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü varlıklarla ilgili bazı durumlarda, İNA, varlığın kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, varlığın değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. Bu bazen gelir kapitalizasyonu yöntemi olarak nitelendirilir. (UDS 2017)

Gelir bazlı değerleme yaygınlıkla, iki ayrı yaklaşım baz alınarak yapılmaktadır. Bunlar; "direkt kapitalizasyon yaklaşımı" denilen ve gayrimenkulün yıllık getirisini baz alan yaklaşım veya "indirgenmiş nakit akımları yaklaşımı" denilen ve gayrimenkulün belli bir süre içerisinde oluşturacağı gelecek gelir akımlarından bugünkü değerini hesaplayan yöntemdir.

Değerleme konusu taşınmazın "tarla" nitelikli olması sebebiyle değerlemede bu yöntem kullanılamamıştır.

6.3 Maliyet Hesabı Yöntemi İle Ulaşılan Sonuç Pazar Değeri Hesabı Ve Analizi

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır.

Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir. Özetle bu yöntemde taşınmazın arsa ve üzerindeki inşai yatırımlar olmak üzere 2 bileşen dikkate alınarak değer tespiti yapılmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazın "tarla" nitelikli olması ve üzerinde herhangi bir yapı bulunmaması sebebiyle değerlemede bu yöntem kullanılamamıştır.

6.4. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Görüş

Uluslararası Değerleme Standartları'nda yer alan "Mülkün değerlemesinde genellikle emsal karşılaştırma, gelir indirgeme ve maliyet yaklaşımları ve bu yaklaşımlarla bağlantılı metotlar uygulanır. Değerleme Uzmanı bu yaklaşımlardan iki veya daha fazlasını ve onlara bağlı metotları kullanarak elde ettiği göstergeleri birbiriyle mutabık kılar. Ancak, değerleme konusu taşınmaz "tarla" nitelikli olması ve üzerinde herhangi bir yapı bulunmaması sebebiyle "gelir indirgeme" ve "maliyet yaklaşımları" yöntemleri değerlemede kullanılamamış olup değerin tespiti "emsal karşılaştırma yöntemi" ile yapılmıştır.

Buna göre rapor konusu taşınmazın yasal ve mevcut durum pazar değeri **5.750.000,00 TL (BEŞMİLYONYEDİYÜZELLİBİN TÜRKLİRASI)** olarak takdir olunmuştur.

Müşteri talebi kapsamında gayrimenkulün 31.12.2022 ve 31.12.2021 tarihli değerleri bilgi amaçlı talep edilmiştir. Bu talep kapsamında yapılan hesaplama aşağıdaki gibidir:

ÜFE Endeks ve Değişim Oranları		
2021 Aralık	2022 Aralık	2023 Aralık
1022,25	2021,19	2915,02
31.12.2023 Tarihli Değer	**31.12.2022 Tarihli Değer**	**31.12.2021 Tarihli Değer**
5.750.000,00	4.000.000,00	2.000.000,00

BÖLÜM 7 – NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

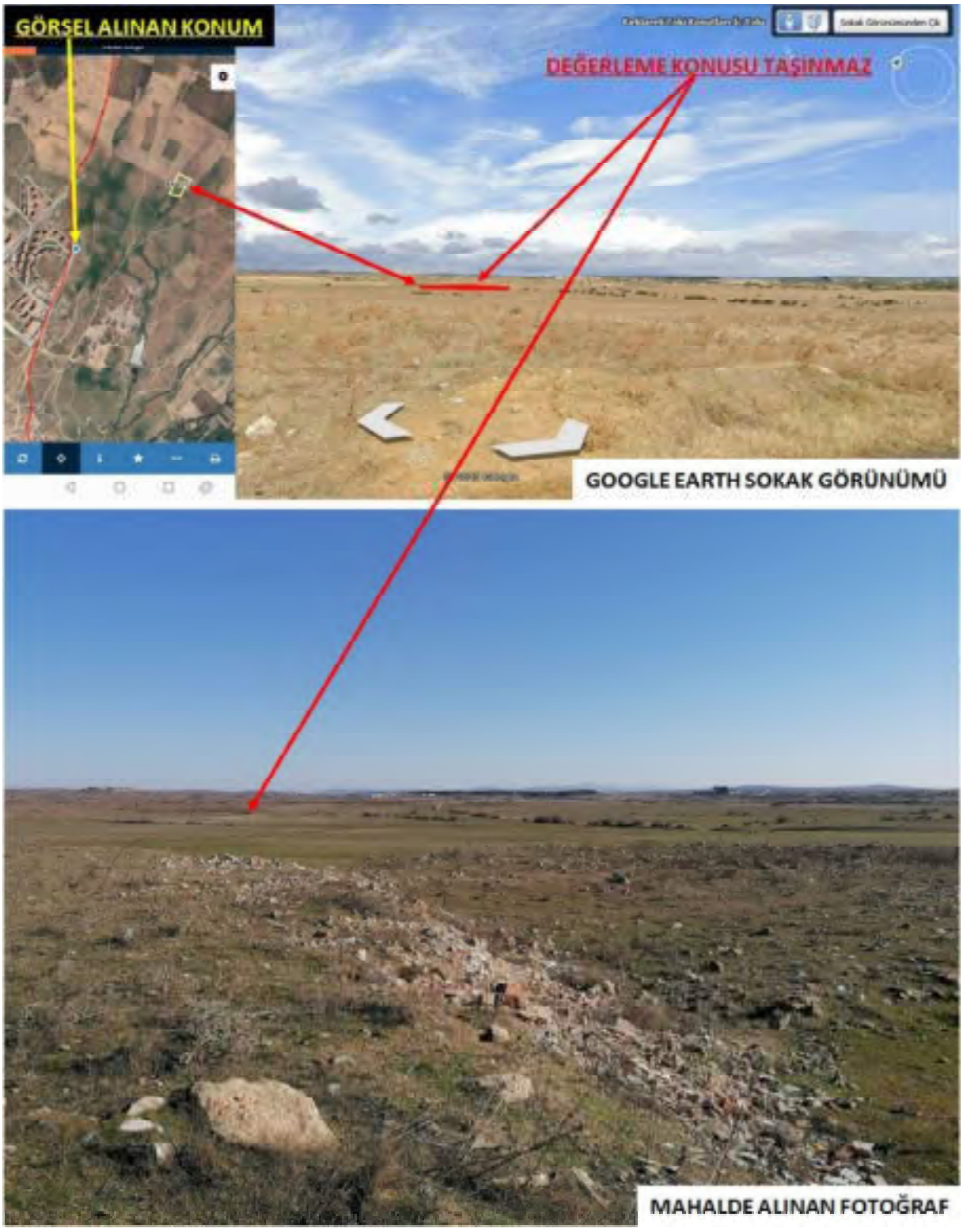
Rapora konu taşınmazın yerinde yapılan inceleme sonucu bulunduğu mevkii, kullanış maksadı, büyüklüğü ve çevre emsalleri göz önüne alınarak satış kabiliyeti yönünden incelenmiştir. Değerleme raporunda; resmi kurumlardan ulaşılan asgari bilgilere yer verilmiştir. Değerleme çalışmasında Pazar Yaklaşımı Yöntemi kullanılmıştır. Taşınmazın 31.12.2023 tarihi itibariyle takdir edilen nihai değeri aşağıda belirtilmiştir.

	TL	USD
Gayrimenkulün KDV Hariç Pazar Değeri	5.750.000,00	194.680,98
Gayrimenkulün KDV Dahil Pazar Değeri	6.210.000,00	210.255,46

- Rapor tarihi itibariyle TCMB döviz satış kuru 29,5355-TL kullanılmıştır.
- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- Değerleme, Türk Lirası Para birimi ile çalışılmış ve raporlanmıştır.
- Bu sayfa, bu değerleme raporunun ayrılmaz parçası olup bağımsız kullanılamaz.
- Rapor kopyalarının kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

RAPORU HAZIRLAYANLAR

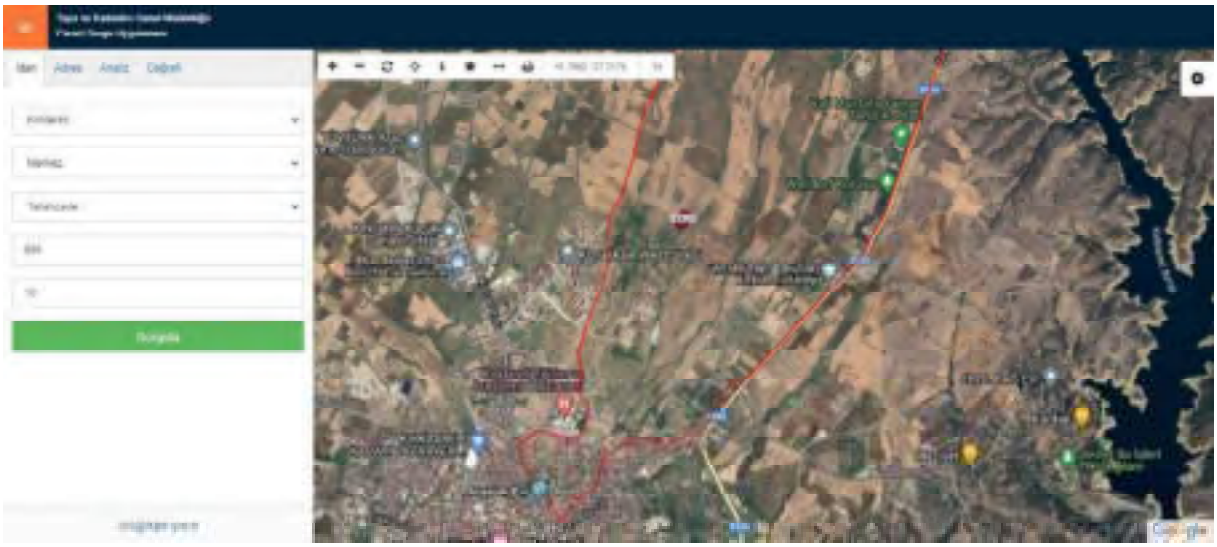
DEĞERLEME UZMANI	KONTROLÖR	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
Mehmet Furkan Altındağ	Serdar ÖZATA	Erdem YILMAZ
(SPK Lisans No: 408907)	(SPK Lisans No: 404740)	(SPK Lisans No: 400890)
MEHMET FURKAN ALTINDAĞ Dijital olarak imzalayan MEHMET FURKAN ALTINDAĞ Tarih: 2024.02.22 17:32:10 +03'00'	SERDAR ÖZATA Tarih: 2024.02.22 17:27:23 +03'00'	Erdem YILMAZ Dijital olarak imzalayan Erdem YILMAZ Tarih: 2024.02.22 17:39:03 +03'00'

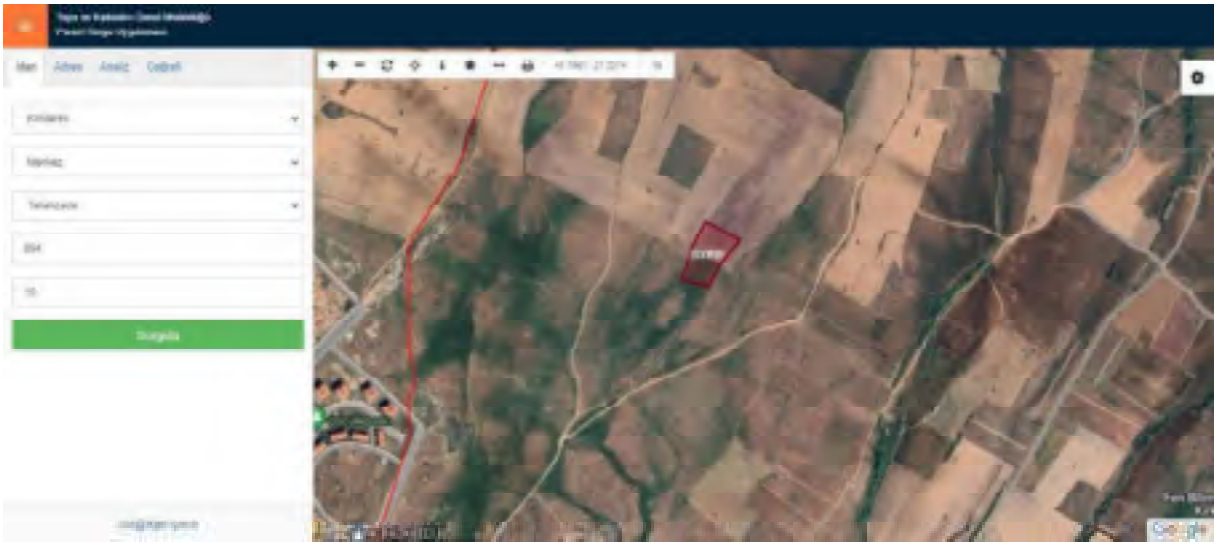

GÖRSEL ALINAN KONUM
DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ
GOOGLE EARTH SOKAK GÖRÜNÜMÜ
MAHALDE ALINAN FOTOĞRAF













BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 5-1-2024-16:46

webtapu

Kaydı Oluşturan: ERDEM YILMAZ (Kare Gayrimenkul Değerleme A.Ş.)

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
072124007979	2024-01-05-16:45:56:574341	797

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz	Ada/Parsel:	894/10
Taşınmaz Kimlik No:	23165240	AT Yüzölçümü(mZ):	8211.00
İl/İlçe:	KIRKLARELİ/MERKEZ	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Kırklareli	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	TELLAKZADE Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	PORSUKKAYA YOLU İLE HÜNKARKAYA YOLLARI ARASI	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	14/1660	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
73022237	(SN:5944840) ATA TURİZM İŞLETMECİLİK TAŞIMACILIK SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Satış 14-07-2008 5007	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/İ	Açıklama	Kayıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Şerh	Kamu Haczi : GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞI İSTANBUL VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI HİSAR VERASET VE HARÇLAR VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ nin 06/11/2018 tarih E.988368 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile Borç : 52790.00 TL (Alacaklı : HİSAR VERASET VE HARÇLAR VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ)	ATA TURİZM İŞLETMECİLİK TAŞIMACILIK SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ VKN		Kırklareli - 07-11-2018 09:18 - 17364	
Şerh	Kamu Haczi : İSTANBUL MECİDİYEKÖY VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ nin 26/02/2020 tarih 223078 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile Borç : 42763.06 TL (Alacaklı : İSTANBUL MECİDİYEKÖY VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ)	ATA TURİZM İŞLETMECİLİK TAŞIMACILIK SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ VKN		Kırklareli - 26-02-2020 11:45 - 4896	

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **8DkHSc_vOyO** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

2024



Dorak Turizm Gayrimenkul ve Yatırımları Holding A.Ş.

RAPOR NO :

GR-2273

İş bu rapor, Kare Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ile Dorak Turizm Gayrimenkul ve Yatırımları Holding A.Ş. arasındaki hak ve yükümlülükleri belirleyen 18.12.2023 tarihli dayanak sözleşmesine istinaden, 21.02.2024 tarihinde, GR-2273 rapor numarası ile tanzim edilmiştir. Raporu hazırlayan Değerleme Uzmanı Mehmet Furkan ALTINDAĞ, Rapor Kontrolörü Değerleme Uzmanı Serdar ÖZATA ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Erdem YILMAZ'ın beyanı aşağıda maddeler halinde sıralanmıştır.

UYGUNLUK BEYANI

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülklerle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan mülkler şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülklerin yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

Değerleme Uzmanlarının Dayanakları, Öngörüleri ve Kabulleri

- Bu rapordaki hiçbir yorum, söz konusu konular raporun devamında tartışılsa dahi hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerleme çalışanının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
- Mülk ile ilgili hiçbir bilgide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilirler. Mülkün genel olarak raporda belirtilenler hariç haciz, ipotek, irtifak hakları vb. gibi takyidatlar dolayısı ile pazarlanmasında bir mani olmadığı kabul edilmiştir. Mülk sahiplerinin sorumluluk sahibi, akılcı ve en verimli ve en etkin şekilde hareket edecekleri varsayılmıştır.
- Bilgi ve belgeler raporda kamu ve kurumlardan elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır. Bilgiler, alınan belgelere göre değerlendirilmiştir.
- Değerlemeci eldeki verilerin doğruluğunu kabul ederek, genel bir değerleme çalışması yapmıştır. Aksi belirtilmedikçe büyüklük ve ebatlar ile ilgili bilgilerin doğru olduğu ve mülke herhangi bir tecavüzün var olmadığı kabul edilmiştir.
- Kullanılan harita, şekil ve çizimler sadece görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır. Başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılmamalıdır.
- Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır. Bu rapora konu olan projeksiyonlar değerleme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerleme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerin değişken şartlardan etkilenmesi olasıdır.
- Değerlemeci mülk üzerinde veya yakınında bulunan/bulunmayan/bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken değerin değişmesine neden olacak böyle maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile hiçbir sorumluluk kabul edilemez, müşteri istiyorsa bu konuyu incelemek için konu hakkında yetkili ve yeterli bir uzman çalıştırabilir.
- Konu mülk ile ilgili değerleme uzmanının zemin kirliliği etüdü çalışması yapması mümkün değildir. Bu nedenle görüldüğü kadarı ile herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.
- Çalışmalarda bölge zemini ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.
- Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Değerleme uzmanlarının 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 değerleme çalışması yapılmıştır.

RAPOR ÖZETİ

RAPOR HAKKINDA GENEL BİLGİLER	
RAPORU TALEP EDEN	Dorak Turizm Gayrimenkul ve Yatırımları Holding A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN	Kare Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
SÖZLEŞME TARİHİ	18.12.2023
DEĞERLEME TARİHİ	02.02.2024
RAPOR TARİHİ	21.02.2024
RAPOR NO	GR-2273
GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER	
GAYRİMENKULÜN ADRESİ	Çamlık Mahallesi, Cumhuriyet Caddesi N:59, 59/A, 59/B, 59/C, 59/D, 59/E, 59/F, 59/G Selçuk / İZMİR
TAPU BİLGİLERİ	Bkz. Raporun 4.2. maddesi
İMAR DURUMU	Bkz. Raporun 4.3. maddesi
RAPORUN KONUSU	Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3) hükümleri ile Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği tarafından yayınlanan Uluslararası Değerleme Standartları (2017) esas alınarak Pazar değerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır.

	TL	USD
Gayrimenkulün KDV Hariç Pazar Değeri	46.500.000,00	1.499.434,08
Gayrimenkulün KDV Dahil Pazar Değeri	55.800.000,00	1.799.320,90

RAPORU HAZIRLAYANLAR

DEĞERLEME UZMANI	KONTROLÖR	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
Mehmet Furkan ALTINDAĞ	Serdar ÖZATA	Erdem YILMAZ
(SPK Lisans No: 408907)	(SPK Lisans No: 404740)	(SPK Lisans No: 400890)

İçindekiler

BÖLÜM 1 – RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ 7

1.1. Rapor Tarihi ve Numarası 7

1.2. Rapor Türü 7

1.3. Raporu Hazırlayanlar 7

1.4. Değerleme Tarihi 7

1.5. Dayanak Sözleşmesi 7

1.6. Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama 7

1.7. Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler 7

BÖLÜM 2 – ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER 8

2.1. Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler 8

2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler 9

2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar 9

BÖLÜM 3 – GENEL VE BÖLGESEL VERİLER 9

3.1. Ekonomik Durum Genel Değerlendirme 9

3.2. 2023 Yılı III. Çeyrek Gayrimenkul Piyasası 10

3.3. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi 10

3.4.1.İzmir İli 10

3.4.2.Selçuk İlçesi 10

BÖLÜM 4 – GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER 11

4.1. Çevre ve Konum 12

4.2. Gayrimenkulün Tapu Kaydı ve Mülkiyet Bilgisi 12

4.2.1. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri 13

4.3. İmar Durumuna İlişkin Bilgiler 13

4.4. İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler 14

4.4.1. Tapu Müdürlüğü İncelemesi 14

4.4.2. Belediye İncelemesi 14

4.4.3. Diğer Kurumlarda Yapılan İncelemeler 15

4.5. Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler 15

4.6. En Etkin ve Verimli Kullanımı 16

4.7. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi 16

4.8. Hasılat Paylaşımı, Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları 16
4.9. Gayrimenkul İle İlgili Fiziksel Bilgiler 16
4.10. Gayrimenkul Değerine Etki Eden Olumlu-Olumsuz Faktörler 21
BÖLÜM 5 – DEĞERLEME YÖNTEMLERİ, GENEL TANIMLAR 22
5.1. Değerleme Yöntemleri 22
5.1.1. Pazar Yaklaşımı 22
5.1.2. Gelir Yaklaşımı 22
5.1.3. Maliyet Yaklaşımı 22
5.1.4. Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesi 23
BÖLÜM 6 – DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ 24
6.1. Pazar Yaklaşımı İle Pazar Değeri Hesabı ve Analizi 24
6.1.1 Ulaşılan Sonuç 26
6.2 Gelir Yaklaşımı İle Pazar Değeri Hesabı ve Analizi 26
6.3 Maliyet Hesabı Yöntemi İle Ulaşılan Sonuç Pazar Değeri Hesabı Ve Analizi 27
6.4. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Görüş 28
BÖLÜM 7 – NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ 29

BÖLÜM 1 – RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

1.1. Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor, Dorak Turizm Gayrimenkul ve Yatırımları Holding A.Ş. ile şirketimiz arasında imza edilen 18.12.2023 tarihli sözleşmeye istinaden, 21.02.2024 tarihinde GR-2273 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2. Rapor Türü

İşbu rapor; İzmir İli, Selçuk İlçesi, Çamlık Mahallesi, 210 ada 1 parsel numaralı, "İncir Bahçesi"; 210 Ada 4 Parsel numaralı ''İncir Bahçesi'' ve 210 ada 5 Parsel numaralı '' Bir adet 2 katlı bina 1 adet tek katlı bina ve birer katlı 4 depo ve Arsası'' nitelikli gayrimenkullerin 21.02.2024 tarihli Pazar değerinin takdiri amacıyla hazırlanmıştır.

1.3. Raporu Hazırlayanlar

Bu rapor; gayrimenkulün mahallinde yapılan incelemeler sonucunda, ilgili kişi – kurum- kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak şirketimiz Değerleme Uzmanı Mehmet Furkan ALTINDAĞ, Rapor Kontrolörü Serdar ÖZATA ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Erdem YILMAZ tarafından hazırlanmıştır.

1.4. Değerleme Tarihi

Rapora konu gayrimenkulün yerindeki mahal incelemesi 02.02.2024 tarihinde tamamlanmış, akabinde resmi kurum araştırmaları ve ofis çalışmaları neticesinde işbu rapor 21.02.2024 tarihinde tanzim edilmiştir.

1.5. Dayanak Sözleşmesi

Bu rapor, şirketimiz ile Dorak Turizm Gayrimenkul ve Yatırımları Holding A.Ş. arasındaki hak ve yükümlülüklerini belirleyen 18.12.2023 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6. Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu rapor; 31.08.2019 Tarih, 30874 sayılı Resmî Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3) 1.Madde, 2. Fıkrası uyarınca ve tebliğ eki olan "Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde, Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında hazırlanmış gayrimenkul değerleme raporudur.

1.7. Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Rapora konu gayrimenkul için, şirketimiz tarafından SPK Mevzuatı kapsamında hazırlanmış gayrimenkul değerleme raporu bulunmamaktadır.

BÖLÜM 2 – ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

ÜNVANI	: Kare Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
ADRESİ	: Yakuplu Mahallesi 178. Sokak No: 14/A Beylikdüzü / İSTANBUL
İLETİŞİM	: 0212 873 49 49 / info@karegd.com
KURULUŞ TARİHİ	: 25.02.2011
SERMAYESİ	: 1.000.000,00 TL
TİCARET SİCİL NO'SU	: 766923
FAALİYET KONUSU	: Bir ücret veya sözleşmeye dayalı olarak yapılan gayrimenkul danışmanlık ve ekspertiz faaliyetleri
İZİNLER/YETKİLER	: Kare Gayrimenkul Değerleme A.Ş., 30.06.2011 tarihinde "Sermaye Piyasası Kurulu" (SPK) tarafından "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" çerçevesinde değerleme hizmeti vermek üzere listeye alınmıştır. Ayrıca 15.11.2012 tarihinde "Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu" (BDDK) tarafından "Gayrimenkul, Gayrimenkul Projesi veya Bir Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların Değerlemesi" hizmeti vermek üzere listeye alınmıştır.

2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

ÜNVANI	: Dorak Turizm Gayrimenkul ve Yatırımları Holding A.Ş.
ADRESİ	: 19 Mayıs Mah. Büyükdere Cad. No:20 Beytem Plaza Kat:1/1 Şişli / İSTANBUL
İLETİŞİM	: 0212 219 19 37 / info@dorakholding.com.tr
KURULUŞ TARİHİ	: 1971
HAKKINDA	: Dorak Turizm Gayrimenkul ve Yatırımları Holding A.Ş.'nin temelleri, 1971 yılında turizm alanında hizmet vermek için kurulan DorakTours ile atıldı. Türkiye'nin pek çok bölgesinde önemli turizm projelerine imza atarak büyüyen şirket, 2002 yılında şirketler grubuna, 2011 yılında da holdinge dönüştü. Dorak Holding Ahmet Serdar Körükçü, Mustafa Pilav ve Ahmet Kaplan Tan ortaklığında kurulmuş bir iştiraktir. Bugün holding bünyesinde turizm alanında seyahat acenteleri, yurt dışı satış ofisleri, otel ve restaurant yatırımları; taşımacılık alanında otobüs filosu, madencilik alanında beyaz mermer ve traverten ocakları, havacılık alanında balon firmaları ile seramik fabrikası bulunmaktadır.

2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu rapor, müşteri talebine istinaden, gayrimenkulün Pazar değerinin tespitine yönelik olarak Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3) hükümleri ile Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği tarafından yayınlanan Uluslarası Değerleme Standartları (2017) esas alınarak hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

BÖLÜM 3 – GENEL VE BÖLGESEL VERİLER

3.1. Ekonomik Durum Genel Değerlendirme

Dünya ekonomisi 2023 üçüncü çeyrekte dirençli kalmış, ancak hizmet sektöründe ivme kaybı devam etmektedir. İmalat aktivitesi ise bir miktar toparlanmıştır. Çin'de, destek paketlerine rağmen emlak sektörü ve ekonomik toparlanmanın hızıyla ilgili belirsizlikler devam etmektedir. Küresel ölçekte yüksek faizler ve artan jeopolitik gerilimler, küresel büyüme üzerinde aşağı yönlü riskleri artırmaktadır.

Türkiye ekonomisi 2023 ikinci çeyrekte beklenenden güçlü bir büyüme kaydetmiş, ancak üçüncü çeyrekte hız kaybetmiştir. İmalat sektöründe daralma devam etmiş, bankacılık sektörü göstergeleri bir miktar yavaşlamaya işaret etmiştir. Dış ticarette zayıf performans devam etmiş, turizmde toparlanma yavaş olsa da sürmektedir. Enflasyon, döviz kurlarındaki dalgalanma, vergi artışları ve ücret artışları nedeniyle artmıştır. Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası (TCMB), politika faizini artırarak enflasyonla mücadelede parasal sıkılaştırmayı sürdürmektedir.

3.2. 2023 Yılı III. Çeyrek Gayrimenkul Piyasası

Türkiye'de konut satışları 2023 ilk dokuz ayında bir önceki yıla göre %14,9 düşüş göstermiştir. İpotekli konut satışlarında ise %29,6'lık bir azalma yaşanmıştır. Yabancılara yapılan konut satışları, 2023 Eylül döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %42 azalarak 2,930 adete düşmüştür. Konut fiyatlarındaki artış eğiliminde bir yavaşlama görülmeye başlanmıştır. İnşaat maliyet endeksi Ağustos 2023'te yıllık %66,46 artış göstermiş, malzeme fiyatları %52,18 ve işçilik maliyetleri %113,27 artmıştır. Genel olarak, enflasyon, maliyet artışları ve talep değişiklikleri gibi faktörlerin konut piyasasını etkilediği belirtilmektedir. İnşaat ve gayrimenkul sektörü, küresel ve iç dinamiklerden etkilenmekte olup gelecekte alınacak hukuki düzenlemelerin ve finansal araçların sektöre etki edebileceği vurgulanmaktadır.

3.3. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

3.4.1.İzmir İli

İzmir, Türkiye'nin batısında yer alan bir şehir ve ülkenin İstanbul ve Ankara'dan sonra üçüncü büyük metropolü ve fuarlar merkezi, ticaret ile bütünleşmiş çağdaş bir liman kentidir. Türkiye'nin Ege Bölgesi'nde yer alır ve Ege Denizi'nin kıyısında bulunur. Ege Denizi'nin kıyısında bulunması, İzmir'i tarih boyunca stratejik bir liman kenti kılmıştır. Şehrin batısında Ege Denizi, güneyinde Aydın İli, doğusunda Manisa İli, kuzeyinde ise Balıkesir İli yer almaktadır.

Sanayi sektörü, 1950'li yıllardan bu yana İzmir'de temel ekonomik faaliyet olarak, kentin biçimlenmesinde belirleyici etkenlerden biri olmuştur. Büyük bir finans, ticaret, kültür ve sanayi merkezi olan İzmir, sayısız büyük ve küçük ölçekli işletmeye ev sahipliği yapmaktadır. Finans sektörü, ticaret, turizm, sanayi ve hizmet sektörleri İzmir'in ekonomisinde önemli bir rol oynar. İzmir Limanı, ticaretin önemli bir merkezi konumundadır. Ayrıca, şehirde birçok uluslararası şirketin merkezi bulunmaktadır.

Antik çağların en ünlü kentleri arasında yer alan Efes, Roma'nın imparatorluk devrinde dünyanın en büyük kentlerinden biriydi. Tüm İyonya kültürünün zenginliklerini bünyesinde barındıran Efes, yoğun sanatsal etkinliklerle de adını duyuruyordu. Bu maksatla bu şehre "Güzel İzmir", "Eski İzmir" ve "La Perlede I'lonie" (İyonya'nın İncisi) deniyordu. Tarihten beri bu tanımlarla yıllar sonra şehrin sıfatı haline gelmiştir.

3.4.2.Selçuk İlçesi

Selçuk, eski adıyla Ayasuluk, 1304 yılında Aydınoğulları Beyliği'nin kontrolüne girmiş ve 1426 yılında Osmanlı Devleti topraklarına dahil edilmiştir. 1914'te Ayasuluk olan adı, Selçuk olarak değiştirilmiş ve Kurtuluş Savaşı sonrasında Akıncılar olarak bilinen Selçuk, 1957 yılında İzmir İli'ne katılarak ilçe unvanını almıştır.

Selçuk, dünyanın en büyük açık hava müzelerinden biri olarak bilinir. Antik Çağ'ın önemli yerleşim yerlerinden biri olan Selçuk, tarihi yapıların büyük bir kısmını korumuştur. Efes ören yeri, Türk ve dünya turizmi için önemli bir merkezdir ve her yıl yaklaşık 2 milyon ziyaretçi tarafından ziyaret edilmektedir. Selçuk Efes Müzesi, sadece yerel eserleri sergileyerek Avrupa'nın en önemli ve zengin müzelerinden biri konumundadır. Ayrıca, müzede düzenlenen konferanslar ve resim sergileri kültür hayatına katkı sağlar.

Selçuklu sanatının önemli eserlerinden biri olan İsa Bey Camii, Selçuk'ta bulunmaktadır. Bu cami, avlulu Türk camii mimarisinin ve Anadolu sütunlu camilerinin en eski bilinen örneklerinden biridir.

İzmir ilinin en güneydeki ilçesi olan Selçuk, İzmir-Aydın karayolu üzerinde konumlanmıştır ve deniz kenarındadır. İlçenin sınırları içinde Menderes, Torbalı, Tire, Germencik, Kuşadası ve Söke ilçeleri ile Ege Denizi yer almaktadır. İzmir il merkezine 74 km uzaklıktadır ve 317 km^2'lik bir yüzölçümüne sahiptir. İlçenin 9 km'lik sahil şeridi, Pamucak Sahili olarak adlandırılan Türkiye'nin en uzun sahil alanlarından biridir.

Selçuk, doğusunda yer alan Maden, Kayser ve Sarıkaya dağları ile birlikte, güneyindeki Bülbül Dağı'yla çevrili bir coğrafyaya sahiptir. Küçük Menderes Nehri, ilçenin kuzeyinden geçer ve 9 km batısında denize dökülür. Selçuk'un doğusunda Belevi Gölü, kuzeybatısında Kuş Cenneti ve toplamda beş doğal göle ev sahipliği yapar.

İklimi Akdeniz iklimi olan Selçuk'ta yazlar sıcak ve kurak, kışlar ise ılıman ve yağışlı geçer. İlçenin yüzölçümünün %52'si ormanlık alanlarla kaplıdır, bu da Selçuk'un doğal güzelliklerle bezeli zengin bir coğrafyaya sahip olduğunu gösterir.

BÖLÜM 4 – GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER





4.1. Çevre ve Konum

Değerleme konusu taşınmazlar; İzmir İli, Selçuk İlçesi, Çamlık Mahallesi, Cumhuriyet Caddesi, No:59 posta adresinde ve "37,883401, 27,389201" koordinatlarında konumludur.

Taşınmazlar, Selçuk İlçe Merkezine yaklaşık 7,9 km, İzmir İl Merkezine (Konak) yaklaşık 101 km, mesafede olup Aydın İzmir Karayolu üzerinde yer almaktadır. Taşınmaza ulaşım için; Selçuk Merkezden güney istikametinde, Çamlık Merkeze gidilir. Çamlık Merkezi geçer geçmez sol kolda kalmaktadır.

Konu gayrimenkullerin yer aldığı Çamlık Mahallesi, ilçe merkezinin güneydoğusunda yer almaktadır. Mahallede yapılaşma genellikle 0-30 yaş aralığında, ayrık nizamda, müstakil tarzında inşa edilmiş konut yerleşimi, ana caddelerde ticari nitelikli şeklindedir. İlçe merkezine uzak mesafede yer alan taşınmazın yakın çevresinde; Çamlık Mezarlığı, 80. Yıl Çamlık Ortaokulu, Tren Müzesi ve Çalık Merkez yer almaktadır. Bölgedeki doluluk oranı %60-70 seviyesindedir. Taşınmazın yakın çevresi konut ve cadde üzerinde ticari fonksiyonlu gelişmiştir. Bölge, orta düzey gelir grubunun ikamet ettiği yerleşim yeridir. İlçe merkezinde ekonomik hayatın temelini küçük esnaf oluştururken ana arterler ve ilçe çevresinde ticaret alanları, AVM ve sanayi alanları yoğunluk göstermektedir.

4.2. Gayrimenkulün Tapu Kaydı ve Mülkiyet Bilgisi

İL / İLÇE	: İzmir / Selçuk
MAHALLE / KÖY ADI	: Çamlık / -
MEVKİİ	: Kemercik
PAFTA NO	: M18-B-13-B-3-A
ADA / PARSEL NO	: 210 / 1
YÜZÖLÇÜMÜ	: 2300,26 m^2
BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	: -
BLOK / KAT / GİRİŞ / B.B NO	: - / - / - / - / -
ARSA PAY/PAYDA	: 1/1
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: İncir Bahçesi
MALİK / HİSSE	: New Mağazacılık ve Gayrimenkul Yatırımları Anonim Şirketi (Tam)

İL / İLÇE	: İzmir / Selçuk
MAHALLE / KÖY ADI	: Çamlık / -
MEVKİİ	: Kemercik
PAFTA NO	: M18-B-13-B-3-A
ADA / PARSEL NO	: 210 / 4
YÜZÖLÇÜMÜ	: 311,48 m^2
BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	: -
BLOK / KAT / GİRİŞ / B.B NO	: - / - / - / - / -
ARSA PAY/PAYDA	: 1/1
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: İncir Bahçesi
MALİK / HİSSE	: New Mağazacılık ve Gayrimenkul Yatırımları Anonim Şirketi (Tam)

İL / İLÇE	: İzmir / Selçuk
MAHALLE / KÖY ADI	: Çamlık / -
MEVKİİ	: Kemercik
PAFTA NO	: M18-B-13-B-3-A
ADA / PARSEL NO	: 210 / 5
YÜZÖLÇÜMÜ	: 6766,15 m^2
BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	: -
BLOK / KAT / GİRİŞ / B.B NO	: - / - / - / - / -
ARSA PAY/PAYDA	: 1/1
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: Bir Adet 2 Katlı Bina 1 Adet Tek Katlı Bina ve Birer Katlı 4 Depo Ve Arsası
MALİK / HİSSE	: New Mağazacılık Ve Gayrimenkul Yatırımları Anonim Şirketi (Tam)

4.2.1. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Tüm parseller üzerinde müştereken;

Beyan: 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 7. maddesine göre belirtme (24.06.2015 – 2282)

(Söz konusu belirtme tarihi üzerinden geçen süre dikkate alındığında kısıtlayıcı bir husus bulunmadığı düşünülmektedir.)

Tüm parseller üzerinde müştereken;

İpotek: 29.05.2020 tarih ve 1872 yevmiye ile "Denizbank A.Ş. lehine 1. derecede kayıtlı 12.000.000 TL bedelli ipotek"

4.3. İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Selçuk Belediyesi İmar Durumu Servisi'nde görevli personelden alınan şifahi bilgiye göre rapora konu taşınmazların 1/25.000 ve 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı kapsamında "Tarımsal Niteliği Korunacak Alan"da kaldığı öğrenilmiştir. 1/1000 ölçekli uygulama imar planı bulunmayıp İl Tarım Müdürlüğü'nce onay verildiği takdirde 5000 m^2'den büyük parsellerde etrafında yol bulunuyorsa ziraat –çiftçilerin barınma ihtiyacını karşılayacak amaçta yapılar inşa edilebilir. (Hayvan barınakları, endüstriyel tarım amaçlı tesisler, soğuk hava depoları, seralar ve büyük depolar tarzı)

Konu Taşınmaza Ait İmar Planı Örneği



4.4. İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler

4.4.1. Tapu Müdürlüğü İncelemesi

Rapora konu 210 ada 1 ve 4 numaralı parseller "İncir Bahçesi" vasfında olup yapısız durumdadır. 210 ada 5 parsel ise "Bir Adet 2 Katlı Bina 1 Adet Tek Katlı Bina Ve Birer Katlı 4 Depo Ve Arsası" vasfında cins tashihli olup tapuya intikali gereken bir projesi bulunmamaktadır.

4.4.2. Belediye İncelemesi

Selçuk Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde rapora konu 210 ada 5 parsel numaralı taşınmazın imar işlem dosyası fiziki olarak incelenmiştir. 210 ada 1 ve 4 numaralı parseller yapısız vaziyette olup imar işlem dosyası bulunmamaktadır.

İncelenen dosyasında bila tarih ve sayılı mimari proje ile bu projeye esas düzenlenmiş, 24.02.2014 tarihli teknik rapor, 11.03.2014 tarihli Bina Tespit ve Değerlendirme Raporu ve bu rapora ek vaziyet planı görülmüştür. Mevcut yapıların tümü söz konusu vaziyet planında belirtilmiş olup tamamına ait kat planı mevcuttur. Ancak projeye istinaden herhangi bir yapı ruhsatı bulunmamakla birlikte, 6360 sayılı kanunun geçici 1. Maddesinin 14. Fıkrası kapsamında cins tashihi yapılmıştır.

** İlgili kanun maddesi "Bu Kanunla mahalleye dönüşen köylerde, bu Kanunun yayımlandığı tarih itibarıyla 25/4/2006 tarihli ve 5490 sayılı Nüfus Hizmetleri Kanununa göre oluşturulan Ulusal Adres Bilgi Sistemine kayıtlı veya Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı tarafından uydu fotoğraflarıyla tespit edilen, entegre tesis niteliğinde olmayan tarım ve hayvancılık amaçlı yapılardaki işletmeler ile bu yerlerde oturanların ihtiyaçlarını karşılayacak bakkal, manav, berber, fırın, kahve, lokanta, pansiyon, tanıtım ve teşhir büfeleri, yerleşim yeri halkı tarafından kurulan ve işletilen kooperatifler işletme ruhsatı almış sayılır. Bu işletmelerin bulunduğu binalar ile konutlardan, bu Kanunun yayımlandığı tarihe kadar bitirilmiş olanlar, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı veya belediye ya da üniversiteler tarafından fen ve sanat kuralları ile ilgili mevzuat hükümlerine uygun yapıldığı tespit edilenler ruhsatlandırılmış sayılır. Ayrıca bu yapılar elektrik, su ve bunun gibi kamu hizmetlerinden yararlandırılır. Ancak; bu fıkranın öngördüğü uygulamaların özel kanun hükümlerine aykırı olması durumunda, özel kanun hükümleri geçerlidir."*

210 ada 2 ve 3 parsel numaralı taşınmazların tevhidi ile oluşan bu parsel için İzmir İl Özel İdaresi Yapı İşleri ve İmar Daire Başkanlığı tarafından Selçuk Kaymakamlığı Kadastro Birimi'ne yazılan 17.03.2014 tarihli resmi yazıda, cins değişikliği talebinin, Selçuk Belediyesi teknik personeli tarafından düzenlenen tespit tutanağı doğrultusunda 6360 sayılı kanunun geçici 1. Maddesinin 14. Fıkrası kapsamında yapılması uygun görülmüştür.

Ancak; İzmir Büyükşehir Başkanlığı İmar Denetim Dairesi Başkanlığı İmar Denetim Şube Müdürlüğü'nün Selçuk Belediye Başkanlığı'na göndermiş olduğu 29.12.2014 tarih ve 44178881-310-99-1703 sayılı resmi yazıda; parsel üzerindeki Naturel Grup binalarının boyut, iştigal konusu, köy ve köylü ihtiyaçları için çalışan işletmeler olmaması ile kaçak ve İmar Kanununun 32. Ve 42. Maddelerine göre işlem yapılan yapılar olması nedenleri ile 6360 Sayılı yasaya göre ruhsatlandırılamayacakları belirtilmiştir.

Söz konusu taşınmaz üzerindeki yapıların hiçbir niteliği (boyut, nitelik ve sahibinin Holding olması) 6360 sayılı kanuna uygun olmayıp, 2 ve 3 parseller üzerindeki binalardan, 3 parsel üzerinde olanlardan bazılarının, 2 parsele önemli ölçüde taşınmış olmasına rağmen, bu husus görmezden gelinerek Belediye tarafından 03.03.2014 tarihli teknik rapor düzenlendiği ve ardından 07.03.2014 tarihli tevhid tapusu düzenlendiği belirtilmiştir. Parsel hakkındaki evrakların usulsüz düzenlediği ile ilgili iddiaların olduğu söz konusu yazıdan anlaşılmakta olup taşınmaz üzerindeki yapılara ilişkin 6360 sayılı yasanın geçici 1. Maddesinin 14. Fıkrası kapsamında tesis edilen işlemlerin tekrar gözden geçirilerek Büyükşehir Belediyesi'nin ilgili birimlerine belgeler ile birlikte açıklayıcı görüş iletilmesi talep edilmiştir.

Bu resmi yazı sonucunda ilçe belediyesinin herhangi bir cevabi yazısı görülmemiş olup özetle Büyükşehir Belediyesi nezdinde cins değişikliği işleminin aslına uygun yapılmadığına dair kanaat oluşmaktadır. Ancak, 3194 sayılı imar kanunun geçici 16. Maddesi kapsamında parsel üzerindeki tüm yapılar için düzenlenmiş ve müşteri tarafından ibraz edilmiş olan Yapı Kayıt Belgesi mevcut olup, E-Devlet üzerinden doğruluğu teyit edilmiştir. Söz konusu yapı kayıt belgesi, cins tashihine konu yapıların tümünü kapsamakla birlikte kadastro paftasına işli olmayan büfe+kafe, güvenlik kulübesi, WC hacimleri ve satış büfesi gibi basit yapıları da kapsamaktadır. Belgelerin tarih, sayı ve kullanım alanı gibi bilgilerin özeti aşağıdaki tablodadır:

210 Ada 5 Parsel

Belge Adı	Belge Tarihi	Belge Numarası	Toplam Yapı Alanı	Arsa Alanı
Yapı Kayıt Belgesi	29.06.2019	F6RPF3VZ	135,25	318,11
Yapı Kayıt Belgesi	29.06.2019	VDF4UBK4	84,34	198,37
Yapı Kayıt Belgesi	29.06.2019	DBU19LYE	7,06	16,61
Yapı Kayıt Belgesi	29.06.2019	FJ9KB1UL	752,33	1769,48
Yapı Kayıt Belgesi	29.06.2019	TD7EG29T	607,39	1428,58
Yapı Kayıt Belgesi	29.06.2019	TL56EDD2	578,77	1361,27
Yapı Kayıt Belgesi	29.06.2019	29Z724SN	296,08	696,38
Yapı Kayıt Belgesi	29.06.2019	YD1VUM5F	254,55	598,70
Yapı Kayıt Belgesi	29.06.2019	UE3HJ869	66,10	155,47
Yapı Kayıt Belgesi	29.06.2019	13M8PJ9J	28,80	67,74
Yapı Kayıt Belgesi	29.06.2019	NE9F9RHY	66,09	155,44
Toplam			**2.876,76**	**6.766,15**

4.4.3. Diğer Kurumlarda Yapılan İncelemeler

Taşınmazlar ile ilgili inceleme yapılan kurumlardan gerekli tüm resmi belgeler temin edilmiş olup ayrıca bir kurumda inceleme yapılmamıştır.

4.5. Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler

Değerleme konusu taşınmazlar Yapı Denetim Kanunu'na tabi değildir.

4.6. En Etkin ve Verimli Kullanımı

Bir varlığın Pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir Pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir. En verimli ve en iyi kullanım belirlenirken, aşağıdakiler dikkate alınır:

• Bir kullanımın mümkün olup olmadığını değerlendirmek için, Pazar katılımcıları tarafından makul olarak görülen noktalar dikkate alınır.

• Yasal olarak izin verilen şartları yansıtmak için, varlığın kullanımıyla ilgili tüm kısıtlamalar, örneğin imar durumu, dikkate alınmak zorundadır. Kullanımın finansal karlılık şartı; fiziksel olarak mümkün olan ve yasal olarak izin verilen alternatif bir kullanımın, tipik bir Pazar katılımcısına, varlığın alternatif kullanıma dönüştürme maliyetleri hesaba katıldıktan sonra, mevcut kullanımından elde edeceği getirinin üzerinde yeterli bir getiri üretip üretmeyeceğini dikkate alır. Konu gayrimenkullerin konumlu olduğu parsellerin alt ölçekli planları bulunmamaktadır. Ana yol cepheli olmalarından dolayı Ticari Yapılar önemlidir. Mevcutta Yapı Kayıt Belgesi alınmış ve ticari olarak kullanılan bu yapılar ticaret fonksiyonlu (Mağaza) olarak geliştirip inşa edilmiştir. Taşınmaz için tarafımızca en etkin ve en verimli kullanım analizine ilişkin ayrıca bir araştırma yapılmamıştır.

4.7. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Taşınmazın müşterek veya bölünmüş kısımları bulunmamaktadır.

4.8. Hasılat Paylaşımı, Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Hasılat paylaşımı ya da kat karşılığı yöntemleri kullanılmamıştır.

4.9. Gayrimenkul İle İlgili Fiziksel Bilgiler

210 ada 1 parsel; 2.300,26 m^2 alanlı olup boş haldedir. Güneyinde bulunan ana caddeye yaklaşık 105 metre cephesi bulunmaktadır.

210 ada 4 parsel; 311,48m^2 alanlı olup boş haldedir. Parselin güneyinde kalan ana yola yaklaşık 43 metre cephesi bulunmaktadır.

210 ada 5 parsel; 6.766,15m^2 alanlı olup üzerinde betonarme karkas yapı tarzında, bodrum, zemin ve 1 normal kat olmak üzere toplam 3 katlı ve diğer tek katlı yapılar bulunmaktadır. Parselin güneyinde kalan ana caddeye yaklaşık 100,60 metre cephesi mevcuttur. Söz konusu parsel cins tashihli olup niteliği "Bir Adet 2 Katlı Bina 1 Adet Tek Katlı Bina Ve Birer Katlı 4 Depo Ve Arsası" şeklinde tescil edilmiştir. 2 katlı olarak belirtilen yapı fiilen 3 katlı olup yapı yaşı dikkate alındığında tüm katların tescil tarihinde mevcut olduğu kanaatine varılmıştır. Bu nedenle fiili yapı yasal kabul edilmiştir.

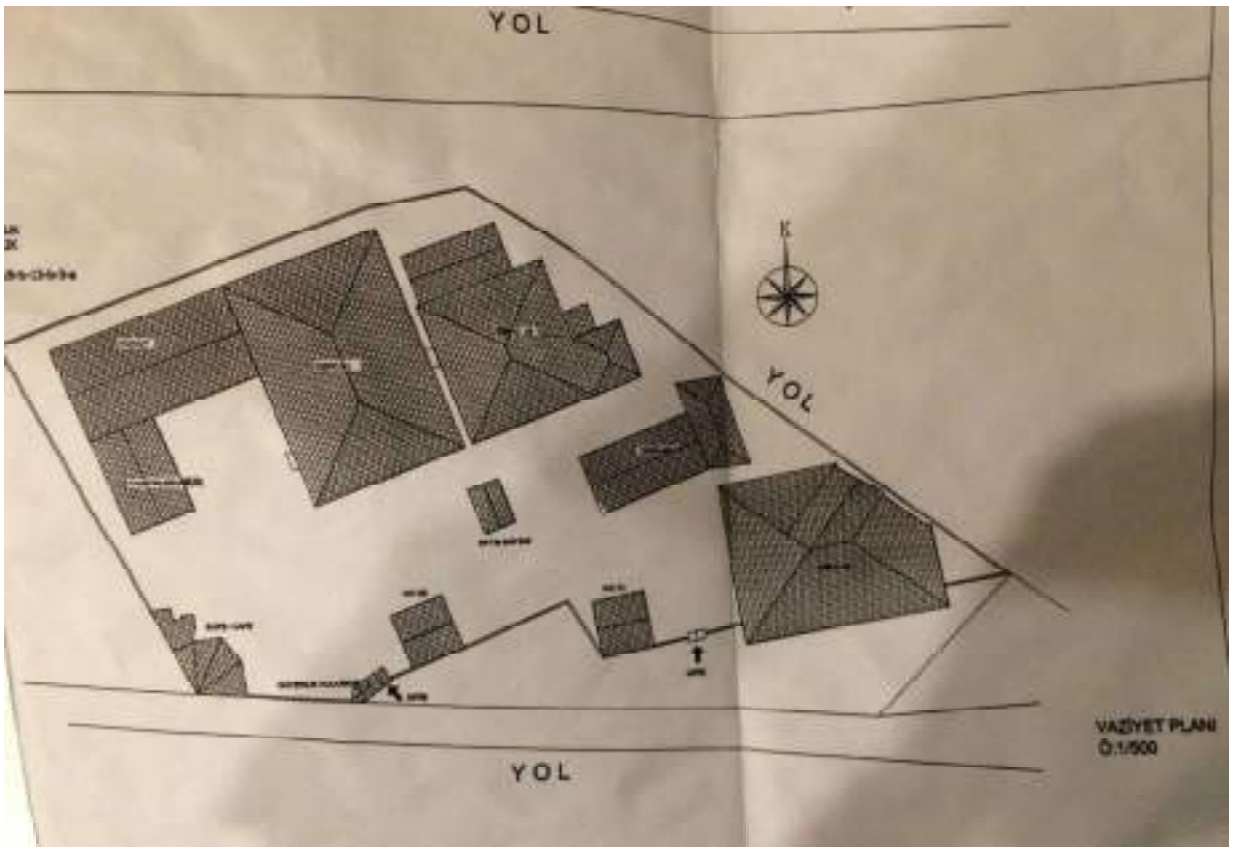
Parsel üzerindeki yapıların tamamı için fiili duruma uygun bila tarih ve sayılı mimari proje bulunmaktadır. Söz konusu projeye ait herhangi bir yapı ruhsatına ise dosyada rastlanmamıştır. Ancak, 24.02.2014 tarihli teknik rapor ve 11.03.2014 tarihli Bina Tespit ve Değerlendirme Raporu incelenmiştir. İncelenen dosyaya göre, belgelerden sonra cins değişikliği yapıldığı anlaşılmaktadır. Ancak, projenin vaziyet planı ile kadastro paftası karşılaştırıldığında yapıların tamamı için cins değişikliği yapılmadığı görülmektedir.

Satış büfesi, WC, güvenlik kulübesi gibi basit yapılar kadastro paftasında gösterilmemiştir. Ayrıca, projeye göre 2 numaralı deponun kuzeyindeki ek kısım ile 4 numaralı deponun yola tecavüzlü 59 m^2'lik kısmı belirtilmemiştir. Bu yapılar için 3194 sayılı kanunun geçici 16. Maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi tanzim edilmiş olup, E-Devlet sistemi üzerinden belgelerin doğruluğu kontrol edilmiştir. Yapı Kayıt Belgesi'ne istinaden görülen ölçü krokisi ile yapıların tamamı uyumludur, ancak bu belgeler ile ikinci aşamaya geçilmemiştir. Tapu niteliği mevcut kullanım durumu ile uyumlu olduğu için yapı kayıt belgesi tanzim edilen tüm yapılar değerlemede dikkate alınmıştır.

Parsel içerisindeki "konut" tanımlı binanın yapı kayıt belgesinde sadece taban alanı belirtilmiş olsa da, bu yapının daha öncesinde cins tashihine konu olması sebebiyle fiili durumu yasal kabul edilmiştir.

210 Ada 5 Parselde yer alan yapıların özellikleri;

Mimari Projesine Göre;



Kadastro Paftasına Göre;





Yapı Kayıt Belgesine Göre;



No	Projedeki Yapı Niteliği	Mimari Proje Alanı (Taban m^2)	Kadastro Alanı (Taban m^2)	YKB Ölçü Krokisi Alanı (Taban m^2)
1	Büfe+Kafe	80	-	84,34
2	Tanıtım Binası	135	135	135,25
3	Konut	296	1045	296,08
4	Depo 1	741		752,33
5	Depo 2	582	481	578,77
6	Depo 3	258	255	254,55
7	Depo 4	661	607	607,39
8	WC	66	-	66,1
9	Satış Büfesi	29	-	28,8
10	WC	66	-	66,09
11	Güvenlik Kulübesi	7	-	7,06
Toplam		**2.914,00**	**2.523,00**	**2.876,76**

1) Büfe, Kafe:

Projesine göre brüt 80 m^2 kullanım alanlıdır. Tek katlı olup yarı yığma tarzda inşa edilmiştir. Bu yapı kadastro paftasına işli olmayıp yerinde ve yapı kayıt belgesine ek ölçü krokisinde 84 m^2 kullanım alanlıdır. İç bölümde seramik malzemeden inşa edilmiş tezgah ve çelik lavabo bulunmaktadır. Zemin döşemesi seramik ile kaplıdır ve çatısı kiremit ile örtülüdür. Mermer ile kaplanmış bir servis tezgahı mevcuttur ve iç mekan, mutfak dolabı şeklinde ahşap MDF malzemeden imal edilmiş dolaplarla donatılmıştır. Isıtma ve soğutma sistemi, split klima kullanılarak sağlanmaktadır. Yapı içerisinde ayrıca çay ocağı bulunmaktadır.

2) Tanıtım Binası:

Projesine göre brüt 135 m^2 kullanım alanlıdır. Tek katlı olup çelik konstrüksiyon strüktürde inşa edilmiştir. Bu yapı kadastro paftasına işli vaziyettedir. Yerinde ve yapı kayıt belgesine ek ölçü krokisinde de projedeki gibi 135 m^2 alanlıdır. Binanın çatısı kiremit kaplıdır. Yangın söndürme tesisatı ve yangın alarm sistemi bulunan bina, içerisindeki iki bölümüyle ürün tanıtımı için defile salonu olarak kullanılmaktadır. Zemin döşemesi ahşap laminat ve halı ile kaplanmıştır. Isıtma ve soğutma sistemi, elektrikli 2 adet split klima ile sağlanmaktadır. Dış cephesi boyalı olan bina, ahşap malzemeden yapılmış pencerelere ve ahşap kepenklere sahiptir. Giriş kapısı ise ahşap mobilyadan imal edilmiştir.

3) Konut Binası:

Projesine göre bodrum, zemin ve 1 normal kat olmak üzere toplam 3 katlıdır. Bodrum katta brüt 296 m^2 kullanım alanlı giriş holü, çeşitli metrajlardan oluşan oda hacimleri, ofis, yönetici odası ve banyo hacimleri; zemin katta brüt 319 m^2 kullanım alanlı çeşitli metrajlarda oda bölümleri ve banyo hacimleri; 1. Normal katta brüt 324 m^2 kullanım alanlı çeşitli metrajlarda oda ve banyo bölümleri ile teras hacimleri olmak üzere toplam 939 m^2 kullanım alanlı tasarlanmıştır. Personel lojmanı şeklinde projelendirilmiş olan yapı girişi bodrum kat seviyesinden sağlanmaktadır. Binanın zemine oturan bodrum katı bitişik vaziyetteki 1 numaralı depo ile irtibatlıdır. Bu nedenle kadastro paftasındaki zemin oturumu bu yapı ile birlikte 1045 m^2 olarak belirtilmiştir.

Binanın bodrum katı halihazırda kullanılmamaktadır. Zemin genellikle seramik ve bazı odalarda ahşap laminat malzeme ile kaplıdır. Zemin kat genellikle seramik ve bazı odalarda ahşap laminat malzeme ile kaplıdır.

Personel yemekhanesi bölümünde kiler, mutfak hacimleri ve çelik tezgah içeren benzeri bir sistem bulunmaktadır. Ayrıca, tesis malzemelerin depolandığı odalar mevcuttur. 1. Normal kat genellikle kullanılmayan ve bakımsız durumdaki eşyaların depolandığı hacimlere sahiptir. Binanın iç özellikleri arasında genellikle seramik, karo taşı ve dökme mozaik zeminler, sıvalı ve kireç badanalı duvarlar, eski tip ahşap kontraplak kapılar ve ahşap ile PVC malzemeden imal edilmiş pencereler yer almaktadır. Çatı, ahşap dikmelerin üzerine kiremit kaplıdır, ancak genelde bakımsız ve onarıma ihtiyacı vardır. Zemin katta girişin önünde yaklaşık 78 m^2 büyüklüğünde ahşap sundurma bulunmaktadır. Isınma ve soğutma işlemi klima ile sağlanmaktadır. Arka cephe, Çamlık köyü mezarlığı tarafına bakmaktadır.

4) Depo-1

Projesine göre brüt 741 m^2 kullanım alanlıdır. Tek katlı olup çelik konstrüksiyon strüktürde inşa edilmiştir. Bu yapı kadastro paftasına işli vaziyettedir. Yerinde ve yapı kayıt belgesine ek ölçü krokisinde 752 m^2 alanlıdır. Mevcut yapı iki hacimlidir. Birinci bölüm, Tesis Müdürü'nün odası ile geniş bir salonu içermektedir. Çatısı kiremit kaplıdır ve yangın söndürme tesisatı ile yangın alarm sistemi mevcuttur. Zemin seramik kaplıdır. Orta bölümde çelik ve ahşap malzemeden inşa edilmiş basit dikmeler bulunmaktadır. Isıtma-soğutma sistemi, elektrikli 3 adet split klima ile sağlanmaktadır ve 2 numaralı depoya giriş kapısı ile bağlantılıdır. Dış cephe boyalıdır, pencereler ahşap malzemeden yapılmıştır ve ahşap kepenkler bulunmaktadır. Giriş kapısı ahşap mobilyadır ve bakımlıdır. Çatısı ahşap malzemeden yapılmış, kiremit ile kaplıdır.

5) Depo-2

Projesine göre brüt 582 m^2 kullanım alanlıdır. Tek katlı olup çelik konstrüksiyon strüktürde inşa edilmiştir. Bu yapının 481 m^2'lik kısmı kadastro paftasına işli vaziyettedir. Yerinde ve yapı kayıt belgesine ek ölçü krokisinde 579 m^2 alanlıdır. Bu yapı iki hacimlidir. Birinci bölüm, Satış görevlilerinin odası ile geniş ve büyük iki salondan oluşmaktadır. Çatısı kiremit kaplıdır ve yangın söndürme tesisatı ile yangın alarm sistemi bulunmaktadır. Zemini seramik kaplıdır. Orta bölümde çelik ve ahşap malzemeden inşa edilmiş profillerden oluşan basit dikmeler bulunmaktadır. Isıtma-soğutma sistemi, elektrikli 2 adet split klima ile sağlanmaktadır ve dış cephesi boyalıdır. Pencereleri ahşap malzemeden imal edilmiş olup ahşap kepenklerle donatılmıştır. Giriş kapısı ahşap mobilya kapısıdır ve bakımlı durumdadır. Çatısı ahşap malzemeden yapılmış, kiremit ile kaplı ve basit sundurma şeklinde yarı yığma bir yapıdır.

6) Depo-3

Projesine göre brüt 258 m^2 kullanım alanlıdır. Tek katlı olup çelik konstrüksiyon tarzda inşa edilmiştir. Yerinde ve yapı kayıt belgesine ek ölçü krokisinde 255 m^2 alanlıdır. Bu yapı üç hacimlidir. Ürün tanıtım salonu şeklinde kullanılmaktadır. Çatısı kiremit kaplıdır ve yangın söndürme tesisatı ile yangın alarm sistemi bulunmaktadır. Zemin, ahşap laminat ve halı kaplıdır. Orta bölümde çelik ve ahşap malzemeden inşa edilmiş podyum bölümü bulunmaktadır. Isıtma-soğutma sistemi, elektrikli 3 adet split klima ile sağlanmaktadır. Dış cephe boyalıdır, pencereler ahşap malzemeden imal edilmiş ve ahşap kepenklere sahiptir. Giriş-çıkış kapısı ise ahşap mobilyadır.

7) Depo-4

Projesine göre brüt 661 m^2 kullanım alanlıdır. Tek katlı olup çelik konstrüksiyon tarzda inşa edilmiştir. Yerinde 661 m^2 kullanım alanlı mağaza olara kullanılmaktadır. Ancak kadastro paftasına ve yapı kayıt belgesine ek ölçü krokisine göre yola 54 m^2 tecavüzlüdür. Bu nedenle kullanım alanı 607 m^2 kabul edilmiştir. Bu iki hacimli yapı, birinci bölümünde satış görevlilerinin odası ile geniş ve büyük bir salonu içermektedir. Çatısı kiremit kaplıdır ve yangın söndürme tesisatı ile yangın alarm sistemi bulunmaktadır. Zemin seramik kaplıdır. Orta bölümde çelik ve ahşap malzemeden inşa edilmiş profillerden oluşan basit dikmeler bulunmaktadır. Isıtma-soğutma sistemi, elektrikli 4 adet split

klima ile sağlanmaktadır. Dış cephe boyalıdır. Pencereler ahşap malzemeden imal edilmiş ve ahşap kepenklere sahiptir. Giriş kapısı ahşap mobilya kapısı olup bakımlıdır. Çatısı ahşaptır, kiremit ile kaplıdır.

8) WC

Projesine göre brüt 66 m^2 kullanım alanlıdır. Tek katlı sundurma şeklinde yarı yığma yapıdır. Bu yapı kadastro paftasına işli olmayıp yerinde ve yapı kayıt belgesine ek ölçü krokisinde 66 m^2 kullanım alanlıdır. İç bölümünde seramik malzemeden inşa edilmiş tezgah ve uni mermer lavabolar vardır. Zemin seramik ile kaplıdır. Çatısı kiremittir. Fayans-seramik ile kaplanmış duvarları vardır.

9) Satış Büfesi

Projesine göre brüt 29 m^2 kullanım alanlıdır. Tek katlı sundurma şeklinde yarı yığma yapıdır. Bu yapı kadastro paftasına işli olmayıp yerinde ve yapı kayıt belgesine ek ölçü krokisinde 29 m^2 kullanım alanlıdır. İç bölümünde ahşap malzemeden inşa edilmiş raflar vardır. Zemin seramik ile kaplıdır. Giriş kapısı ahşap mobilya kapıdır. Çatısı kiremittir. Isıtma soğutma sistemi split klima ile sağlanmaktadır.

10) WC

Projesine göre brüt 66 m^2 kullanım alanlıdır. Tek katlı sundurma şeklinde yarı yığma yapıdır. Bu yapı kadastro paftasına işli olmayıp yerinde ve yapı kayıt belgesine ek ölçü krokisinde 66 m^2 kullanım alanlıdır. İç bölümünde seramik malzemeden inşa edilmiş tezgah ve uni mermer lavabolar vardır. Zemin seramik ile kaplıdır. Çatısı kiremittir. Fayans-seramik ile kaplanmış duvarları vardır.

11) Güvenlik Kulübesi:

Projesine göre brüt 7 m^2 kullanım alanlıdır. Tek katlı sundurma şeklinde yarı yığma yapıdır. Bu yapı kadastro paftasına işli olmayıp yerinde ve yapı kayıt belgesine ek ölçü krokisinde 7 m^2 kullanım alanlıdır. Tesise giriş kapısının sol tarafında konumlanmıştır. İç mekanın zemini seramik ile kaplıdır ve giriş kapısı ahşap mobilya kapıdır. Çatısı kiremit ile örtülüdür. Ayrıca, önünde geniş bir alanda kilit taşı döşeli açık otopark bulunmaktadır.

Parselin çevresi, yaklaşık 2 metre yüksekliğinde beton-taş duvar ile çevrilmiştir. Duvarın üzeri sıvalı ve boyalıdır. Ayrıca duvar üzerinde, ortalama 1,5 metre yüksekliğinde yeşil renkli dekoratif fens teli olarak bilinen dikenli tel çiti bulunmaktadır. Parsel içinde küçük süs havuzları, yaya yürüyüş yolları ve bahçe aydınlatması yapılmıştır.

4.10. Gayrimenkul Değerine Etki Eden Olumlu-Olumsuz Faktörler

Olumlu Özellikler

- Cadde cephelerinin olması,
- 210 ada 5 parsel üzerindeki yapıların cins tashihli olması,
- Çamlık Merkeze yakın konumda olmaları.

Olumsuz Özellikler

- İlçe merkezine görece olarak mesafeli olması.
- Alt ölçekli planının olmaması.
- Parselin yola terkinin bulunması.

BÖLÜM 5 – DEĞERLEME YÖNTEMLERİ, GENEL TANIMLAR

5.1. Değerleme Yöntemleri

5.1.1. Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, değerleme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar.

• Pazar yaklaşımında atılması gereken ilk adım, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır.

• Eğer az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve kritik bir şekilde analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir.

• Gerçek işlem koşulları ile değer esası ve değerlemede yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

5.1.2. Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari sermaye değerine dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Bu yaklaşım bir varlığın yararlı ömrü boyunca yaratacağı geliri dikkate alır ve değeri bir kapitalizasyon süreci aracılığıyla belirler. Kapitalizasyon işlemi, gelirlerin uygun indirgeme oranları uygulanarak bir sermaye toplamına dönüştürülmesidir. Gelir akışı, bir sözleşme veya sözleşmelere dayanarak veya bir sözleşme ilişkisi içermeden yani varlığın elde tutulması veya kullanımı sonucunda oluşması beklenen karlardan türetilebilir. Gelir yaklaşımı kapsamında kullanılan yöntemler aşağıdakileri içerir:

a) Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının temsili tek bir dönem gelirine uygulandığı gelir kapitalizasyonu,

b) Bir indirgeme oranının gelecek dönemler için bir dizi nakit akışına uygulandığı (bunları güncel bir değere indirmek için) indirgenmiş nakit akışı,

c) Çeşitli opsiyon fiyatlama modelleri. Gelir yaklaşımı, Bir yükümlülük yerine getirilene kadar gereken nakit akışları dikkate alınarak, yükümlülüklere de uygulanabilir.

5.1.3. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, bir alıcının, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla belirlenmesini sağlar. Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlemesi yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır. Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

5.1.4. Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesi

Bu standart bağlamında geliştirme amaçlı mülk, en verimli ve en iyi kullanıma erişilebilmesi için yapılan yeniden geliştirmeler veya değerleme tarihinde planlanan veya devam eden iyileştirmelerle ilgili haklar olarak tanımlanmakta olup aşağıdakileri içermektedir:

(a) binaların inşaatı,

(b) altyapısı ile birlikte geliştirilen daha önce geliştirilmemiş arazi,

uluslar arası daha önce geliştirilmiş arazinin yeniden geliştirilmesi,

(d) mevcut binaların ve yapıların iyileştirilmesi veya değiştirilmesi,

uluslar arası nizamî bir planda geliştirilmek üzere tahsis edilen arazi, ve nizamî bir planda daha yüksek bir değer kullanımı veya yoğunluk için tahsis edilmiş arazi.

Geliştirme amaçlı mülk değerlemesinde UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri standardında tarif edilen üç temel değerleme yaklaşımı da uygulanabilir. Geliştirme amaçlı mülk değerlemesi ile ilgili iki temel yaklaşım bulunmaktadır. Bunlar:

(a) Pazar yaklaşımı,

(b) Pazar, gelir ve maliyet yaklaşımının bir karışımı olan kalıntı yöntemidir.

Bu yaklaşım tamamlanmış "brüt geliştirme değeri"nden geliştirme maliyetleri ile geliştirici kârının geliştirme amaçlı mülkün kalıntı değerine ulaşabilmek için düşülmesine dayanır.

BÖLÜM 6 – DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ

6.1. Pazar Yaklaşımı İle Pazar Değeri Hesabı ve Analizi

Satılık Emsaller (Arsa)

No	Açıklama	Düzeltilmiş Alan(M^2)	Değer (TL)	Birim Değer (TL/m^2)	İletişim
1	Rapor konusu taşınmazlara yakın mesafede, cadde cepheli, benzer imar durumuna sahip, 14.365,63m^2 alanlı boş haldeki taşınmaz için pazarlıklı 60.000.000 TL talep edilmektedir.	14.366	60.000.000	4.177	Emlak Ofisi 0 (507) 993 27 22
2	Rapor konusu taşınmazlar ile aynı bölgede, üç farklı tapusu olan, bir adedi cadde cepheli, benzer imar durumuna sahip, toplamda 11.000m^2 alanlı boş arsa halindeki taşınmaz için pazarlıklı 33.000.000TL talep edilmektedir. Konum ve cephe kabiliyeti bakımından emsal taşınmaz dezavantajlıdır.	11.000	33.000.000	3.000	Emlak Ofisi 0 (531) 770 92 80
3	Rapor konusu taşınmazlar ile aynı bölgede, köy merkezine yakın konumlu, benzer imar durumuna sahip, 805m^2 alanlı boş arsa için 3.150.000TL talep edilmektedir. Merkez yerleşime yakın mesafesinden dolayı kısmen avantajlı olduğu düşünülmektedir.	805	3.150.000	3.913	Emlak Ofisi 0 (546) 787 01 68
4	Rapor konusu taşınmazlar ile aynı bölgede, benzer imar durumuna sahip, ana ulaşım akslarına göre iç kısımda kalan, 3.573,66m^2 alanlı boş taşınmaz için 5.600.000TL talep edilmektedir. Konum dezavantajından dolayı şerefiyesi daha düşüktür.	3.574	5.600.000	1.567	Emlak Ofisi 0 (539) 405 43 69
5	Selçuk merkez ve Çamlık arasında, ana yola cepheli vaziyetteki 7.817 m^2 yüzölçümlü arazi benzer imar koşullarına sahip olup pazarlıklı olarak 18.500.000 TL fiyatla satıştadır. Selçuk merkeze daha yakın olsa da, yerleşim yerine uzak mesafesi sebebiyle taşınmazlara göre dezavantajlıdır.	7.817	18.500.000	2.367	Emlak Ofisi 0 (507) 940 78 98
ORTALAMA BİRİM SATIŞ DEĞERİ				**3.005**	

Emsal Krokisi:



Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder. (UDS 2017)

Yukarıdaki tanımdan hareketle bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, Pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu gayrimenkul için m^2 birim değeri belirlenmiştir.

Bulunan emsaller, konum, fonksiyonel kullanım ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; ayrıca ofisimizdeki data ve bilgilerden faydalanılmıştır.

Gayrimenkulün Pazar değerinin tespitinde pazarda bulunan emsal gayrimenkullerin sahip oldukları olumlu, olumsuz ve benzer özelliklere göre karşılaştırılması ve uyumlaştırılması yoluna gidilmiştir. Bu kapsamda emsal gayrimenkuller; konum / lokasyon, büyüklük, imar durumu, yapılaşma hakkı, fiziksel özellik gibi kriterler doğrultusunda değerlendirilmiştir. Puan aralıkları mesleki deneyim ve şirketimizdeki diğer verilerden elde edilmiştir.

Emsal Düzeltme Tablosu (Satılık Arsa)

No	Düzeltilmiş Alan (m^2)	Değer (TL)	Birim Değer (TL/m^2)	Konum ve Düzeltmesi	İmar Düzeltmesi	Alan Düzeltmesi	Pazarlık Payı	Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m^2)
1	14.366	60.000.000	4.177	0%	5%	10%	-30%	3.362
2	11.000	33.000.000	3.000	5%	5%	10%	-25%	2.700
3	805	3.150.000	3.913	-15%	-5%	-20%	-15%	2.375
4	3.574	5.600.000	1.567	35%	10%	0%	-10%	2.044
5	7.817	18.500.000	2.367	15%	10%	0%	-15%	2.515
ORTALAMA BİRİM SATIŞ DEĞERİ								2.599
DÜZELTİLMİŞ BİRİM SATIŞ DEĞERİ								2.600

6.1.1 Ulaşılan Sonuç

Yapılan piyasa araştırmaları, değerleme süreci ve emsal analizinden hareketle belirtilen özellikleri göz önünde bulundurularak taşınmazın **arsasının m^2 birim değeri** takdir edilmiş ve satışa esas kullanım alanları ile çarpılarak Pazar değerleri hesaplanmıştır. Parsellerin büyüklüklerine, cephe kabiliyetlerine ve fiili kullanım şekillerine göre birim fiyatları ayarlanmıştır.

Ada	Parsel	Alan (m^2)	Birim Değer (TL/m^2)	Pazar Değeri (TL)
210	1	2.300,26	2.250	~5.175.000
210	4	311,48	2.000	~625.000
210	5	6.766,15	2.600	~17.600.000

6.2 Gelir Yaklaşımı İle Pazar Değeri Hesabı ve Analizi

İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerleme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü varlıklarla ilgili bazı durumlarda, İNA, varlığın kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, varlığın değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. Bu bazen gelir kapitalizasyonu yöntemi olarak nitelendirilir. (UDS 2017)

Gelir bazlı değerleme yaygınlıkla, iki ayrı yaklaşım baz alınarak yapılmaktadır. Bunlar; "direkt kapitalizasyon yaklaşımı" denilen ve gayrimenkulün yıllık getirisini baz alan yaklaşım veya "indirgenmiş nakit akımları yaklaşımı" denilen ve gayrimenkulün belli bir süre içerisinde oluşturacağı gelecek gelir akımlarından bugünkü değerini hesaplayan yöntemdir.

Bu çalışmada sosyal tesisin değerine ulaşmak için "direkt kapitalizasyon yöntemi" kullanılmıştır. Direkt kapitalizasyon kullanarak, değerlemeci; yeni bir yatırımcı açısından, gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Değerlemeci daha sonra, bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi inceler. Daha sonra değerlemeci konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirine, bu oranı uygular. Elde edilen değer, benzer mülklerde aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir düzeyiyle garanti edilen piyasa değeridir. Gelir getiren mülk genellikle bir yatırım olarak alınır. Yani, alıcı onu satın almak için kullandığı kapital (ister kendisinin olsun, isterse ödünç almış olsun) için bir getiri bekler. Yatırımcının beklediği veya aldığı getiri oranı kapitalizasyon oranı (ayrıca toplam kapitalizasyon oranı da denir) olup bu oran mülkün sağladığı yıllık net faaliyet geliri ile değeri arasındaki oran olarak ifade edilir. Kısaca matematiksel formülü;

Kapitalizasyon Oranı = Yılık Net Gelir / Gayrimenkulün Pazar Değeri'dir.

Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede emsal niteliğinde kiralık mülk bulunmaması sebebiyle değerlemede bu yöntem kullanılamamıştır.

6.3 Maliyet Hesabı Yöntemi İle Ulaşılan Sonuç Pazar Değeri Hesabı Ve Analizi

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır.

Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir. Özetle bu yöntemde taşınmazın arsa ve üzerindeki inşai yatırımlar olmak üzere 2 bileşen dikkate alınarak değer tespiti yapılmaktadır. Bu yönteme göre üzerinde yapı bulunan 210 ada 5 parselin nihai değeri maliyet yöntemi ile aşağıdaki gibi hesaplanmıştır.

210 ADA 5 PARSEL PİYASA DEĞERİ HESAP DETAYI

Arsa Alanı	Birim Değer (TL/m^2)	Arsa Değeri
6.766,15	2.600,00	17.600.000,00 TL

Yapı Değeri

Yapı Niteliği	Alan M2	Birim Değer (TL/m^2)		Amortisman	Değer (TL)
Büfe, Kafe	84,00	2B	3.800,00	15%	271.320,00
Tanıtım Binası	135,00	3A	7.500,00	15%	860.625,00
Konut Binası	939,00	3B	9.000,00	25%	6.338.250,00
Depo-1	752,00	3A	7.500,00	15%	4.794.000,00
Depo-2	579,00	3A	7.500,00	15%	3.691.125,00
Depo-3	255,00	3A	7.500,00	15%	1.625.625,00
Depo-4	607,00	3A	7.500,00	15%	3.869.625,00
WC	66,00	2B	3.800,00	15%	213.180,00
Satış Büfesi	29,00	2B	3.800,00	15%	93.670,00
WC	66,00	2B	3.800,00	15%	213.180,00
Güvenlik Kulübesi	7,00	2B	3.800,00	15%	22.610,00
Harici ve Müteferrik İşler					
				5,00%	1.099.660,50

Arsa Değeri	17.600.000,00
Mevcut Yapı Değeri	21.993.210,00
Harici ve Müteferrik İşler	1.099.660,50
Düzeltme	7.129,50
Maliyet Yöntemine Göre Toplam Değer	**40.700.000,00**

6.4. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Görüş

Uluslararası Değerleme Standartları'nda yer alan "Mülkün değerlemesinde genellikle emsal karşılaştırma, gelir indirgeme ve maliyet yaklaşımları ve bu yaklaşımlarla bağlantılı metotlar uygulanır. Değerleme Uzmanı bu yaklaşımlardan iki veya daha fazlasını ve onlara bağlı metotları kullanarak elde ettiği göstergeleri birbiriyle mutabık kılar. Ancak, değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede emsal niteliğinde satılık veya kiralık mülk (bina) bulunmaması sebebiyle "Gelir Yaklaşımı Yöntemi" kullanılamamış olup "Emsal Karşılaştırma Yöntemi" kullanılarak arsa değeri tespit edilmiş, yapılı olan taşınmazlar için ise bina ile birlikte toplam değer "Maliyet Yöntemi" kullanılarak tespit edilmiştir.

Ada	Parsel	Pazar Değeri (TL)	Pazar Değeri (USD)
210	1	5.175.000,00	166.872,50
210	4	625.000,00	20.153,68
210	5	40.700.000,00	1.312.407,90
Toplam		**46.500.000,00**	

Buna göre rapor konusu taşınmazların 21.02.2024 tarihli toplam pazar değeri **46.500.000,00 TL (KIRKALTIMİLYONBEŞYÜZBİN TÜRKLİRASI)** olarak takdir olunmuştur.

Müşteri talebi kapsamında toplam rapor değerinin 31.12.2023 ve 30.09.2023 tarihli değerleri bilgi amaçlı talep edilmiştir. Bu talep kapsamında yapılan hesaplama aşağıdaki gibidir:

ÜFE Endeks ve Değişim Oranları				
2021 Aralık	2022 Aralık	2023 Eylül	2023 Aralık	2024 İlk Ay Artış Oranı
1022,25	2021,19	2749,98	2915,02	4,14%

21.02.2024 Tarihli Değer	31.12.2023 Tarihli Değer	30.09.2023 Tarihli Değer	31.12.2022 Tarihli Değer	31.12.2021 Tarihli Değer
46.500.000,00	44.650.000,00	42.125.000,00	30.950.000,00	15.650.000,00

BÖLÜM 7 – NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

Rapora konu taşınmazların yerinde yapılan inceleme sonucu bulunduğu mevkii, kullanış maksadı, büyüklüğü ve çevre emsalleri göz önüne alınarak satış kabiliyeti yönünden incelenmiştir. Değerleme raporunda; resmi kurumlardan ulaşılan asgari bilgilere yer verilmiştir. Değerleme çalışmasında Emsal Karşılaştırma ve Maliyet Yaklaşımı Yöntemi kullanılmıştır. Taşınmazın 21.02.2024 tarihi itibariyle takdir edilen nihai değeri aşağıda belirtilmiştir.

	TL	USD
Gayrimenkulün KDV Hariç Pazar Değeri	46.500.000,00	1.499.434,08
Gayrimenkulün KDV Dahil Pazar Değeri	55.800.000,00	1.799.320,90

- Rapor tarihi itibariyle TCMB döviz satış kuru 31,0117-TL kullanılmıştır.
- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- Değerleme, Türk Lirası Para birimi ile çalışılmış ve raporlanmıştır.
- Bu sayfa, bu değerleme raporunun ayrılmaz parçası olup bağımsız kullanılamaz.
- Rapor kopyalarının kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

RAPORU HAZIRLAYANLAR

DEĞERLEME UZMANI	KONTROLÖR	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
Mehmet Furkan ALTINDAĞ	Serdar ÖZATA	Erdem YILMAZ
(SPK Lisans No: 408907)	(SPK Lisans No: 404740)	(SPK Lisans No: 400890)
MEHMET FURKAN ALTINDAĞ Dijital olarak imzalayan MEHMET FURKAN ALTINDAĞ Tarih: 2024.02.22 17:34:46 +03'00'	SERDAR ÖZATA Tarih: 2024.02.22 17:09:47 +03'00'	Erdem YILMAZ Dijital olarak imzalayan Erdem YILMAZ Tarih: 2024.02.22 17:40:34 +03'00'


İZMİR AYDIN ASFALTI


İZMİR AYDIN ASFALTI

KAFE-BÜFE



TANITIM BİNASI



OFİS (KONUT)



DEPO-1



DEPO-2



DEPO-3

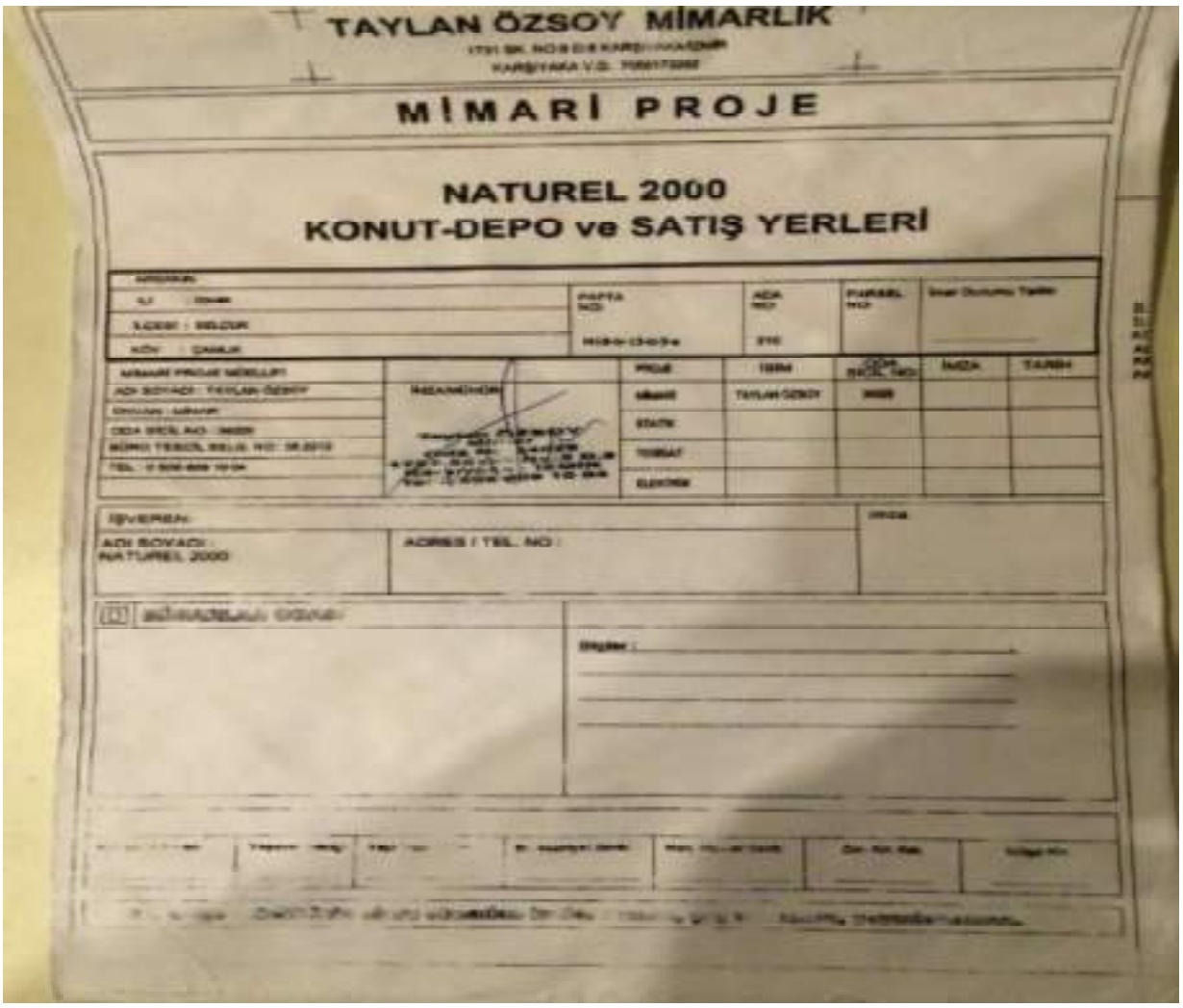


WC



SATIŞ BÜFESİ



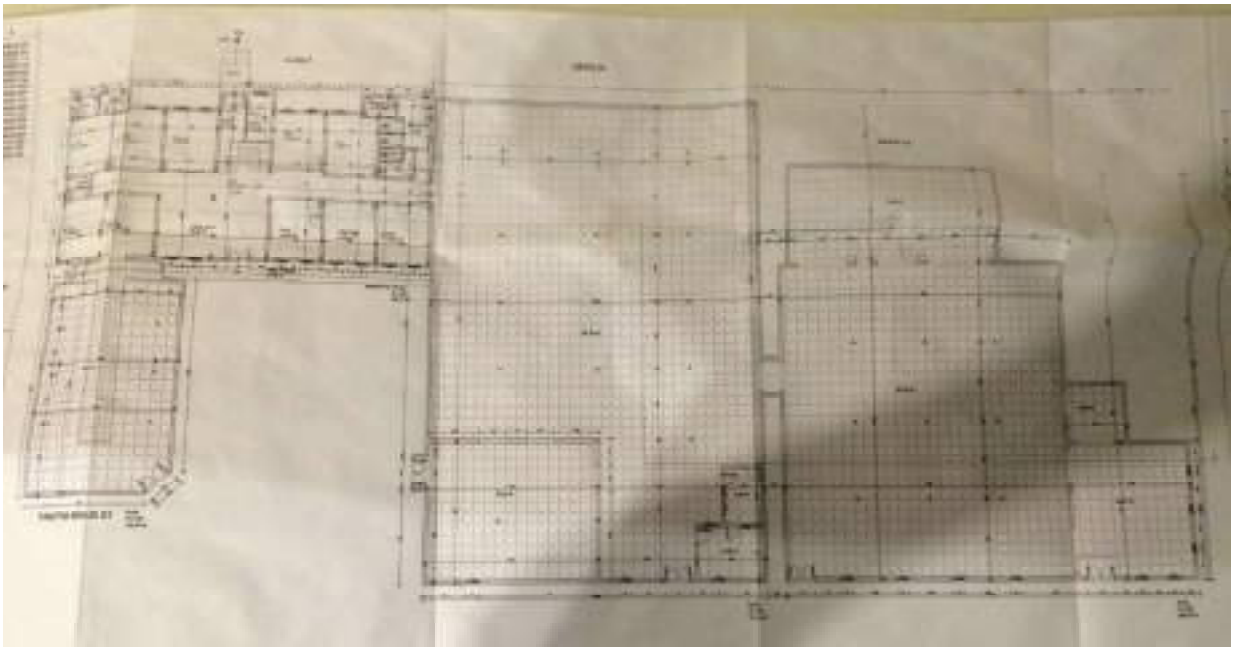

TAYLAN ÖZSOY MİMARLIK

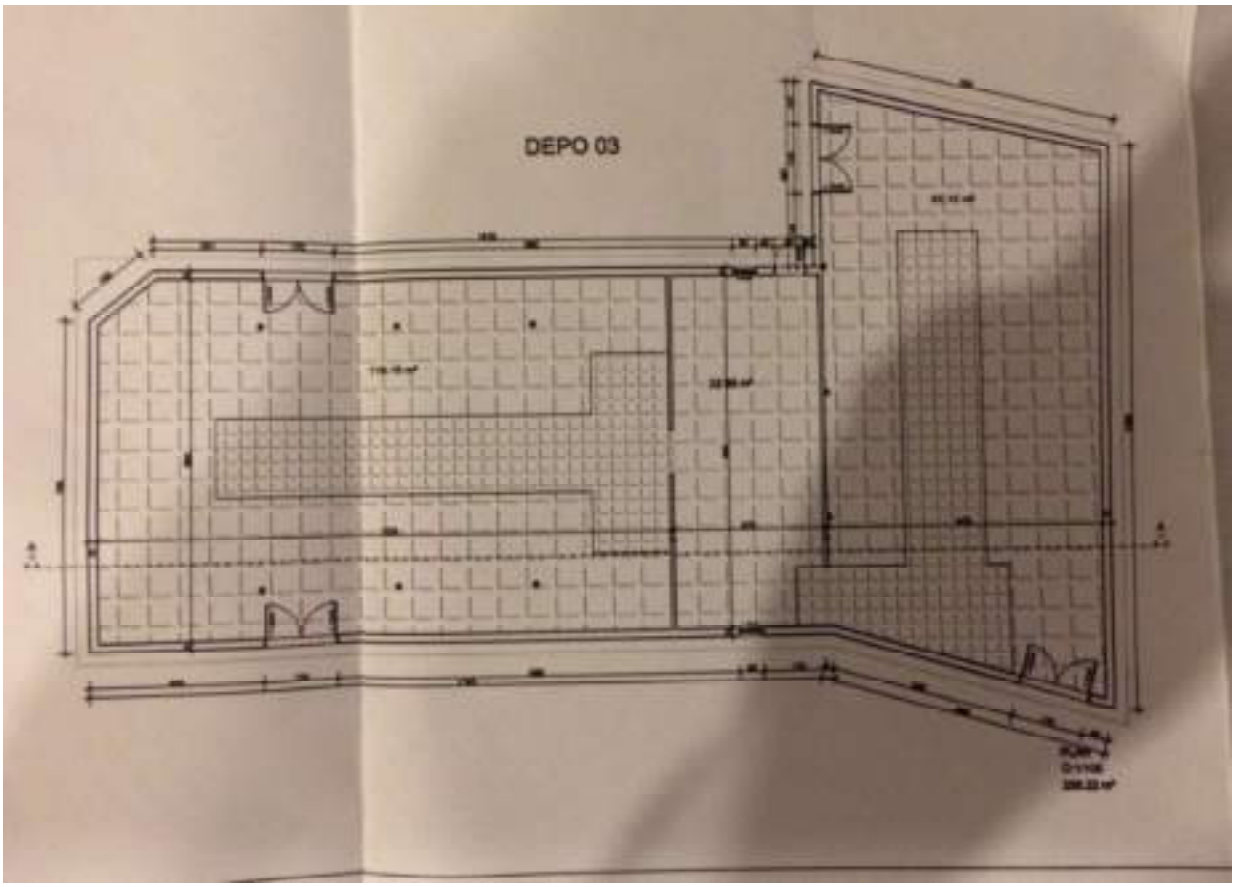
MİMARİ PROJE

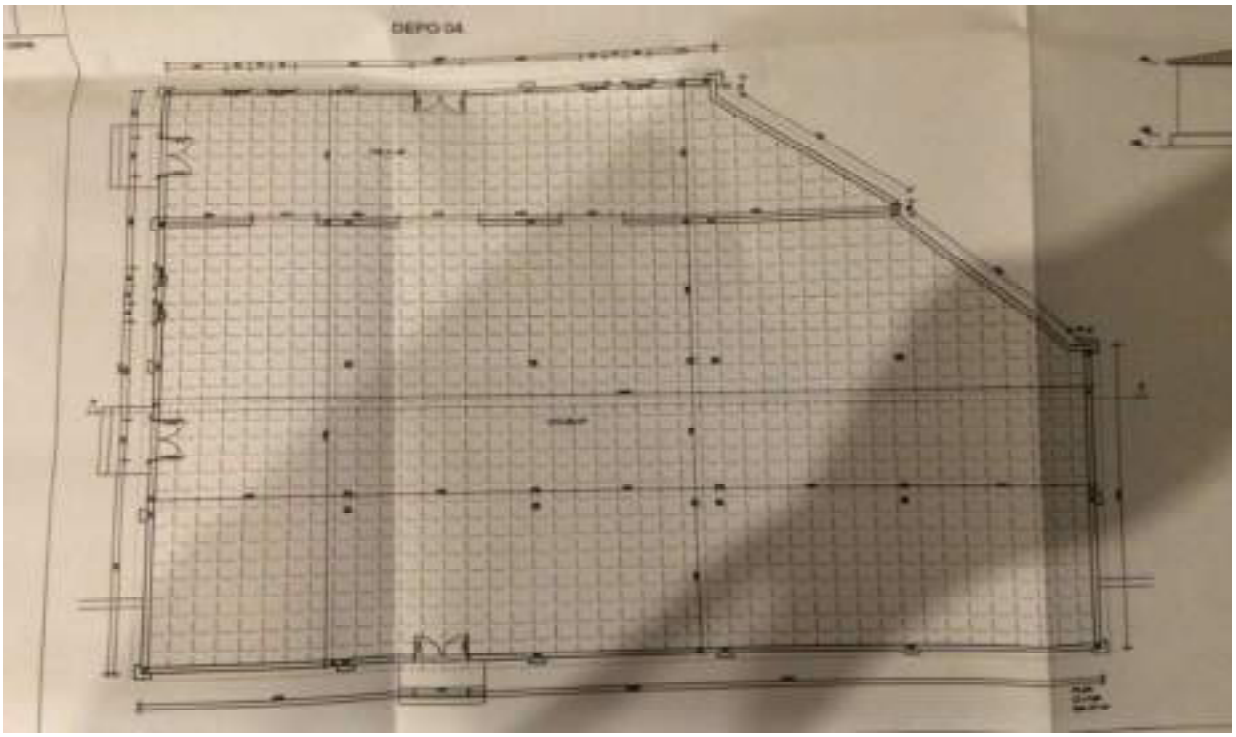
NATUREL 2000
KONUT-DEPO ve SATIŞ YERLERİ

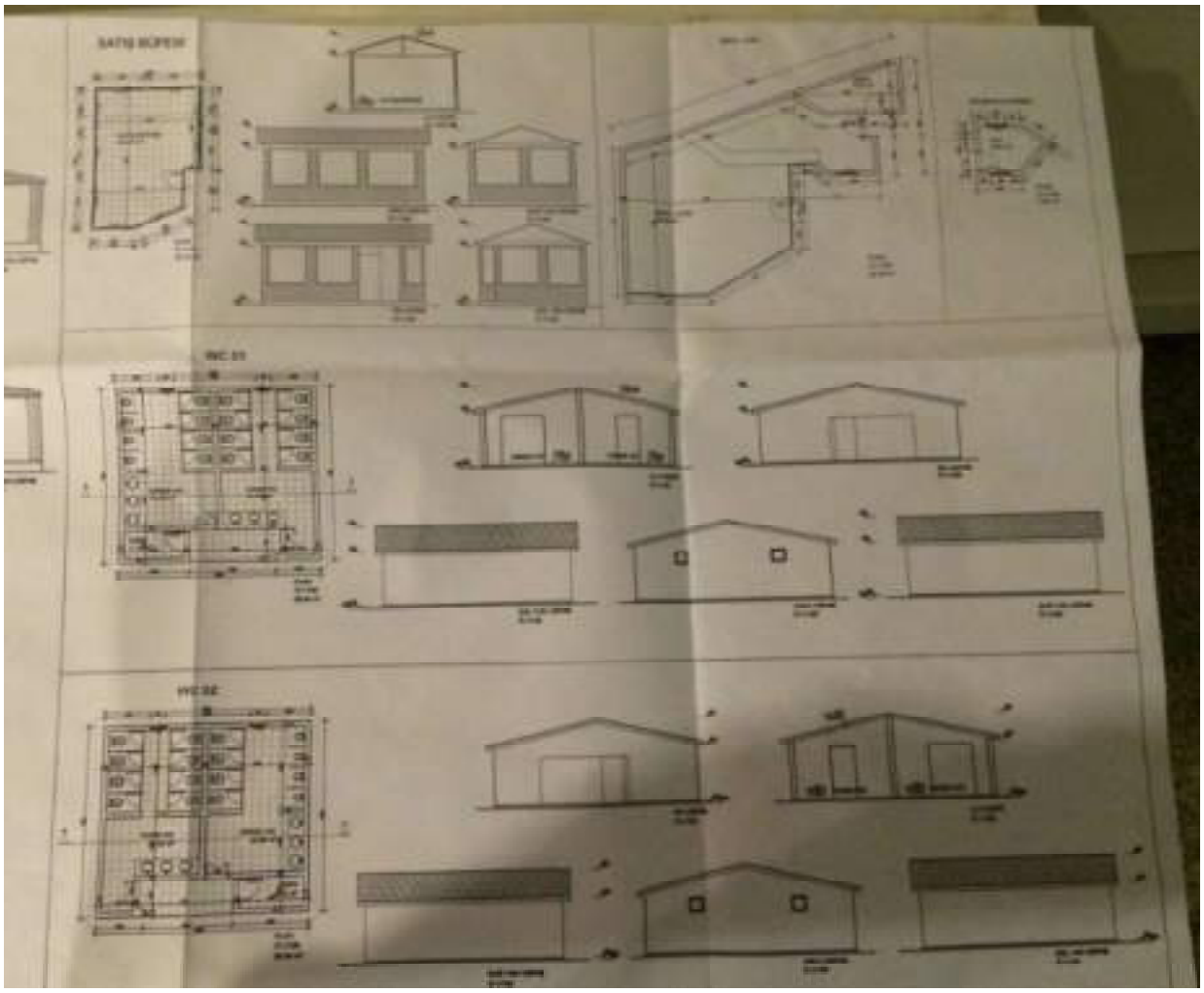
İŞVEREN:
ADI SOYADI :
NATUREL 2000

ADRES / TEL. NO :




DEPO 03


DEPO 04




ESKİZAMİR AYDIN YOLU
PAFTA 10 11
209
225



T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI

YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No : VDF1UBB4
Başvuru Numarası : 5600302
Düzenleme Tarihi : 29.08.2019

Belgenin Kapsamı : Yapının Tamamı için verilmiştir.
Belgenin Niteliği : TİCARİ
Yapının Adresi : İZMİR, İlçe DELİCE, Mahalle/Köy CAMLIK, Cadde/Sokak CUMHURİYET CADDE, Dış Kapı No:69, Ada:210, Parsel:5
Toplam Yapı Alanı : 88,39 m²
Arsa Alanı : 186,31 m²
Ticari Bağımsız Bölüm Sayısı : 1

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

İlk başvuru doğrultusu:
https://www.turkiye.gov.tr/cob-imar-barisi-belge-dogrulama adresinde veya mobil cihazlardaki yüklenmiş/uygun e-Devlet Kapısı'na ait Barkodlu Belge Doğrulama uygulaması vasıtası ile yandaki karekod okutularak teyidi sağlanır.



T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI

YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No : FSRPTSNZ
Başvuru Numarası : 5568191
Düzenleme Tarihi : 29.08.2019

Belgenin Kapsamı : Yapının Tamamı için verilmiştir.
Belgenin Niteliği : TİCARİ
Yapının Adresi : İZMİR, İlçe DELİCE, Mahalle/Köy CAMLIK, Cadde/Sokak CUMHURİYET CADDE, Dış Kapı No:69, Ada:210, Parsel:5
Toplam Yapı Alanı : 125,23 m²
Arsa Alanı : 186,31 m²
Ticari Bağımsız Bölüm Sayısı : 1

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

İlk başvuru doğrultusu:
https://www.turkiye.gov.tr/cob-imar-barisi-belge-dogrulama adresinde veya mobil cihazlardaki yüklenmiş/uygun e-Devlet Kapısı'na ait Barkodlu Belge Doğrulama uygulaması vasıtası ile yandaki karekod okutularak teyidi sağlanır.



T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI

YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No : 2827D49N
Başvuru Numarası : 5560243
Düzenleme Tarihi : 29.08.2019

Belgenin Kapsamı : Yapının Tamamı için verilmiştir.
Belgenin Niteliği : TİCARİ
Yapının Adresi : İZMİR, İlçe DELİCE, Mahalle/Köy CAMLIK, Cadde/Sokak CUMHURİYET CADDE, Dış Kapı No:69, Ada:210, Parsel:5
Toplam Yapı Alanı : 208,08 m²
Arsa Alanı : 186,31 m²
Ticari Bağımsız Bölüm Sayısı : 1

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

İlk başvuru doğrultusu:
https://www.turkiye.gov.tr/cob-imar-barisi-belge-dogrulama adresinde veya mobil cihazlardaki yüklenmiş/uygun e-Devlet Kapısı'na ait Barkodlu Belge Doğrulama uygulaması vasıtası ile yandaki karekod okutularak teyidi sağlanır.



T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI

YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No : FJ9G011L
Başvuru Numarası : 5560243
Düzenleme Tarihi : 29.08.2019

Belgenin Kapsamı : Yapının Tamamı için verilmiştir.
Belgenin Niteliği : TİCARİ
Yapının Adresi : İZMİR, İlçe DELİCE, Mahalle/Köy CAMLIK, Cadde/Sokak CUMHURİYET CADDE, Dış Kapı No:69, Ada:210, Parsel:5
Toplam Yapı Alanı : 762,23 m²
Arsa Alanı : 1799,48 m²
Ticari Bağımsız Bölüm Sayısı : 9

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

İlk başvuru doğrultusu:
https://www.turkiye.gov.tr/cob-imar-barisi-belge-dogrulama adresinde veya mobil cihazlardaki yüklenmiş/uygun e-Devlet Kapısı'na ait Barkodlu Belge Doğrulama uygulaması vasıtası ile yandaki karekod okutularak teyidi sağlanır.



T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI

YAPI KAYIT BELGESİ

İşbu belge, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yapının İnşaatına uygun olarak düzenlenmiştir.



T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI

YAPI KAYIT BELGESİ

İşbu belge, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yapının İnşaatına uygun olarak düzenlenmiştir.



T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI

YAPI KAYIT BELGESİ

İşbu belge, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yapının İnşaatına uygun olarak düzenlenmiştir.



T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI

YAPI KAYIT BELGESİ

İşbu belge, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yapının İnşaatına uygun olarak düzenlenmiştir.



T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI

YAPI KAYIT BELGESİ

İşbu belge, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yapının bitirilmiş olarak düzenlenmiştir.



T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI

YAPI KAYIT BELGESİ

İşbu belge, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yapının bitirilmiş olarak düzenlenmiştir.



T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI

YAPI KAYIT BELGESİ

İşbu belge, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yapının bitirilmiş olarak düzenlenmiştir.

Kaydı Oluşturan: ERDEM YILMAZ (Kare Gayrimenkul Değerleme A.Ş.)

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
021124015814	2024-02-21-11.42.25.450232	1581

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz
Taşınmaz Kimlik No:	73404063
İl/İlçe:	İZMİR/SELÇUK
Kurum Adı:	Selçuk
Mahalle/Köy Adı:	ÇAMLIK Mah.
Mevkii:	AKKAVAKLAR
Cilt/Sayfa No:	8/745
Kayıt Durum:	Aktif

Ada/Parsel:	210/1
AT Yüzölçüm(m2):	2300.26
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	İNCİR BAHÇESİ

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesine göre belirtme. (Şablon: 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. Maddesine Göre Belirtme)	(SN:3892) KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ	Selçuk - 24-06-2015-15:54 - 2282	

		VKN:5230028459		

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
501981511	(SN:8225367) NEW MAĞAZACILIK VE GAYRİMENKUL YATIRIMLARI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	2300.26	2300.26	Satış 01-10-2019 4346	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

BİLGİ AMAÇLIDIR

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:152) DENİZBANK A.Ş. VKN:2920084496	Hayır	12000000.00 TL	%60	1/0	F.B.K.	Selçuk - 29-05-2020 14:59 - 1872

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Selçuk - ÇAMLIK Mah. - (Aktif) - 210 Ada - 1 Parsel	1/1	(SN:8225367) NEW MAĞAZACILIK VE GAYRİMENKUL YATIRIMLARI ANONİM ŞİRKETİ V	12000000.00 TL	Selçuk - 29-05-2020 14:59 - 1872	

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

veya Web Tapu anasayfasından (https://webtapu.tkgm.gov.tr adresinden) 4QCi0JI8H7I kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 21-2-2024-11:43

Kaydı Oluşturan: ERDEM YILMAZ (Kare Gayrimenkul Değerleme A.Ş.)

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
021124015814	2024-02-21-11.42.25.450232	1581

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTaşınmaz	Ada/Parsel:	210/4
Taşınmaz Kimlik No:	73404059	AT Yüzölçümü(m2):	311.48
İl/İlçe:	İZMİR/SELÇUK	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Konum Adı:	Selçuk	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ÇAMLIK Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	KEMERCİK	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	8/739	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durumu:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	İNCİR BAHÇESİ

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih Yevmiye
Beyan	2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesine göre belirtme.. (Şablon: 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. Maddesine Göre Belirtme)	(SN:3892) KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ	Selçuk - 24-06-2015 15:54 - 2282	

		VKN:5230028459		

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
501981257	(SN:8225367) NEW MAĞAZACILIK VE GAYRİMENKUL YATIRIMLARI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	311.48	311.48	Satış 01-10-2019 4344	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

BİLGİ AMAÇLIDIR

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece-Sıra	Süre	Tesis Tarihi-Yev
(SN:152) DENİZBANK A.Ş. VKN:2920084496	Hayır	12000000.00 TL	%60	1/0	F.B.K.	Selçuk - 29-05-2020 14:59 - 1872

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Selçuk - CAMLIK Mah. - (Aktif) - 210 Ada - 4 Parsel	1/1	(SN:8225367) NEW MAĞAZACILIK VE GAYRİMENKUL YATIRIMLARI ANONİM ŞİRKETİ V	12000000.00 TL	Selçuk - 29-05-2020 14:59 - 1872	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (https://webtapu.tkgm.gov.tr adresinden) sM8erM00q1L kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR

Kaydı Oluşturan: ERDEM YILMAZ (Kare Gayrimenkul Değerleme A.Ş.)

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
021124015814	2024-02-21-11.42.25.450232	1581

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTaşınmaz
Taşınmaz Kimlik No:	84297103
İl/İlçe:	İZMİR/SELÇUK
Kurum Adı:	Selçuk
Mahalle/Köy Adı:	CAMLIK Mah.
Mevkii:	KEMERCİK
Cilt/Sayfa No:	13/1244
Kayıt Durumu:	Aktif

Ada/Parsel:	210/5
AT Yüzölçümü(m2):	6766.15
Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Arsa Pay/Payda:	
Ana Taşınmaz Nitelik:	Bir Adet 2 Katlı Bina 1 Adet Tek Katlı Bina ve Birer Katlı 4 Depo ve Arsası

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-

				Yevmiye
Beyan	2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesine göre belirtme. (Şablon: 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. Maddesine Göre Belirtme)	(SN:3892) KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:5230028459	Selçuk - 24-06-2015 15:54 - 2282	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	Ei Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
501981350	(SN:8225367) NEW MAĞAZACILIK VE GAYRİMENKUL YATIRIMLARI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	6766.15	6766.15	Satış 01-10-2019 4345	-

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

BİLGİ AMAÇLIDIR

İpotek

Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Şüre	Tesis Tarih - Yev
(SN:152) DENİZBANK A.Ş. VKN:2920084496	Hayır	12000000.00 TL	%60	1/0	F.B.K.	Selçuk - 29-05-2020 14:59 - 1872

İpteğin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev
Selçuk - ÇAMLIK Mah. - (Aktif) - 210 Ada - 5 Parsel	1/1	(SN:8225367) NEW MAĞAZACILIK VE GAYRİMENKUL YATIRIMLARI ANONİM ŞİRKETİ V	12000000.00 TL	Selçuk - 29-05-2020 14:59 - 1872	

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

veya Web Tapu anasayfasından (https://webtapu.tkgm.gov.tr adresinden) eqzlm6TOLip kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

BİLGİ AMAÇLIDIR