



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 İlişkin Bilgiler	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, 29/6/2001 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
4.9.	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 Gerekli 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 Gereklilerin 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

- Raporunda 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 değerlendirme 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.
- Raporunda 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 değerlendirme rapordur.
Değerlemenin Kapsamı ve Amacı	:	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıttaki bulunan gayrimenkulün değerlendirme 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 Ünvanı	:	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 unsur, değerlendirme 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 ilişkililikten, 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 değerlendirme 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, değerlendirme 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 değerlendirilmesi 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 alınır, 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 kullanılabilirliğini belirler. Piyasa bilgilerine dayandığında bu yaklaşımların her biri, karşılaştırmalı bir yaklaşımdır. Her bir değerlendirme 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 sıkılaştırma 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

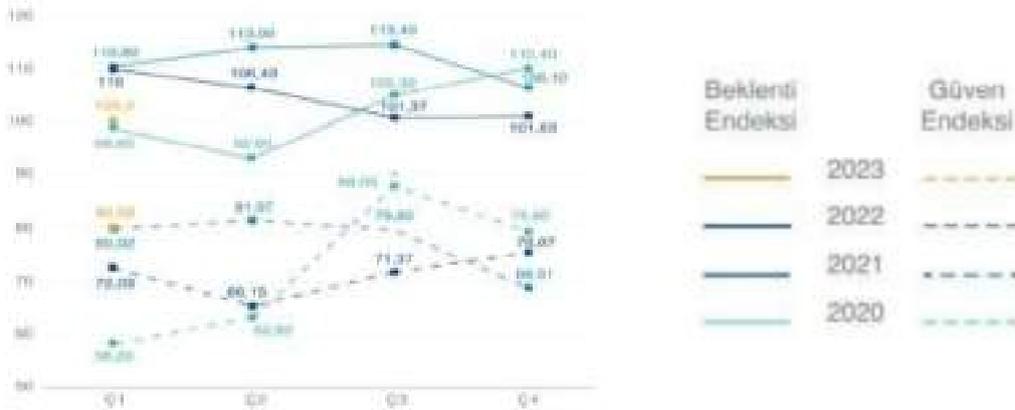


Kaynak: TÜİK

(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

TÜİK 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 artışı/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 artışı/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 artışı/karma gelir %53,2 arttı. 2021 yılının dördüncü çeyreğinde ise işgücü ödemeleri bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %37,7 artarken, net işletme artışı/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 artışı/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 artışı/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	32 935	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	10 258	-361	-575	215
İşsiz	3 514	2 001	1 514	3 449	1 841	1 508	65	160	-94
İşgücüne dâhil olmayanlar	30 239	9 301	20 938	29 896	8 863	21 033	343	438	-95
(%)									
İşgücüne katılma oranı	53,5	71,2	36,4	54,1	72,5	36,1	-0,5	-1,3	0,3
İstihdam oranı	48,2	66,0	31,8	48,8	66,8	31,2	-0,6	-1,8	0,6
İşsizlik oranı	10,9	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.

İstisnai etkilerden arındırma yöntemi gereği geçmiş aylara ilişkin tahminler revize edilerek yayımlanmıştır.

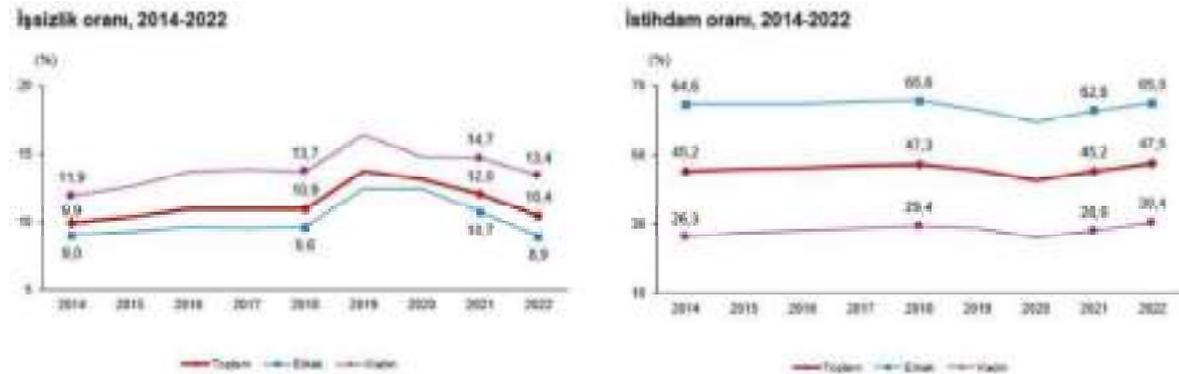
Kaynak: TÜİK

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 bütünlük oranı %16,0 iken işsiz ve potansiyel işgücünün bütünlük oranı %17,9 olarak tahmin edilmiştir.

TÜİK 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.

TÜİK 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	4 886	2 622	2 263	4 948	2 901	2 047	-62	-79	-4
Sanayi	6 883	4 959	1 924	6 143	4 644	1 499	520	325	195
Inşaat	1 846	1 755	91	1 777	1 693	84	69	62	7
Hizmet	17 378	11 272	6 105	15 929	10 553	5 374	1 450	719	732

Tablodaki rakamlar yuvarlanmadır diğer bölümleri verryebilir.

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 Farklılıklarda 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 yüzde 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 dönemde 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.

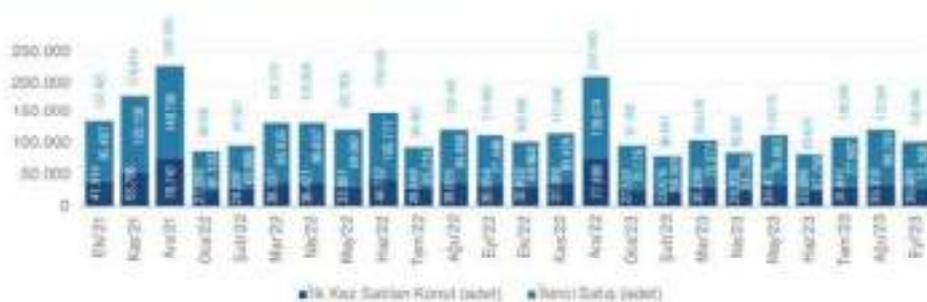
Kaynak: Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2023 3. Çeyrek Raporu – GYODER

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. Yabancılar yapılan satışlar üçüncü çeyrekte 8.789 adet olurken konut satışlarının geneline kıyasla yıllık bazda %38,4 oranında gerileme kaydederek toplam konut satışlarından ayrıştığı gözlemlenmiştir. Yabancılar 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 değer 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/m²'ye yükselirken üç büyük ilden İstanbul'da 41.766 TL/m², İzmir'de 31.853 TL/m², Ankara'da 20.932 TL/m² olmuştur.

Kaynak: Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2023. Çeyrek Raporu - GYODER

Grafik 3. Konut Satış Sayıları, Eylül 2023



Kaynak: TÜİK

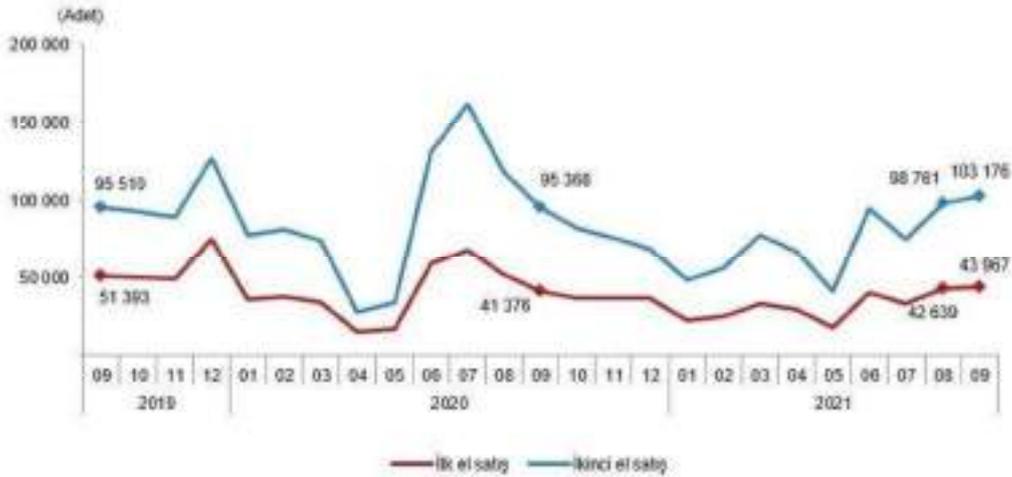
2023 yılı Eylül verileri bir önceki yılın aynı dönemine göre ilk defa satılan konutlar %15,20 azalarak 30 bin 488 adet oldu. İkinci el konut satışları da %6,82 azalarak 72 bin 168 adet olarak gerçekleşti.

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 %2,9 oldu.

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'si 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 ilçeye beraber 8 ilçe, 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: Parsellerin 3 adedi Tarla diğer 3 adedi Arsa vasıfıdır. Detaylar aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Tablo. 8 Konu Ana Gayrimenkullere Ait Tapu Bilgileri

TAŞINMAZ TAPU BİLGİLERİ							
İLİ	:	NEVŞEHİR	NEVŞEHİR	NEVŞEHİR	NEVŞEHİR	NEVŞEHİR	NEVŞEHİR
İLÇESİ	:	MERKEZ	MERKEZ	MERKEZ	MERKEZ	MERKEZ	MERKEZ
MAHALLESİ	:	UÇHISAR	UÇHISAR	UÇHISAR	UÇHISAR	UÇHISAR	UÇHISAR
MEVKİİ	:	KARAKUM	KARAKUM	KARAKUM	KARAKUM	KARAKUM	KARAKUM
PAFTA NO	:	K33c11b3d	K33c11b3d	K33c11b3d	K33c11b3d	K33c11b3d	K33c11b3d
ADA NO	:	430	430	430	430	430	430
PARSEL NO	:	1	5	6	7	8	10
YÜZÖLÇÜMÜ	:	603,99	518,01	545,44	662,25	604,87	1.226,45
NİTELİK	:	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 itibarıyla 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 değerlendirme raporu, proje değerlendirme 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 değerlendirilmemektedir.

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.

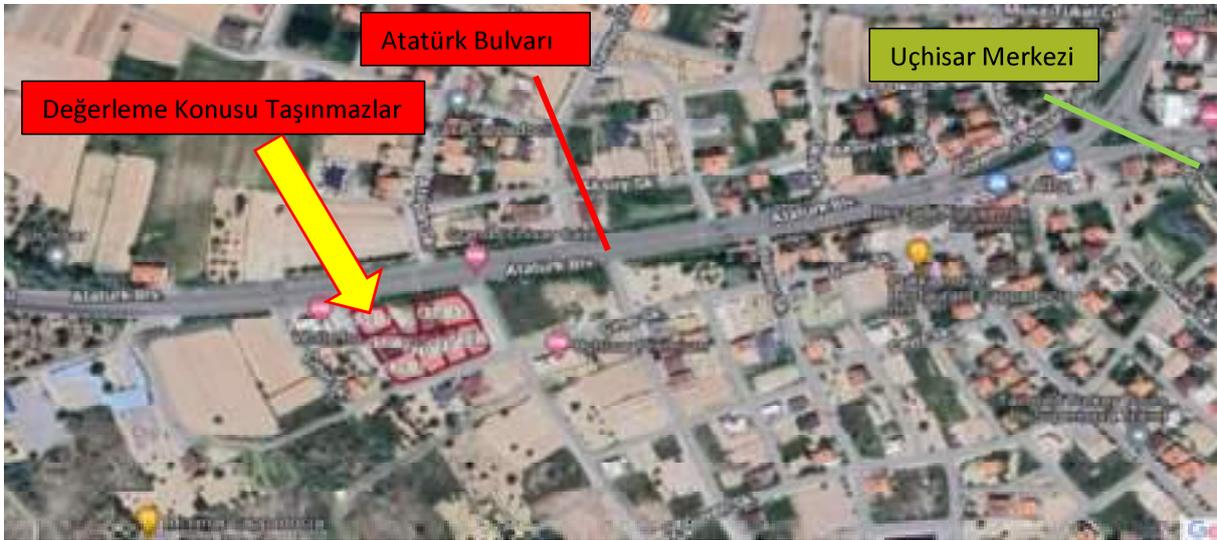
GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ

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 konumudur. 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 konumudur. 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 konumudur. 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 ulaştırın en olası kullanımınıdır.

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 ulaşılmıştır.

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 itibarıyla 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 itibarıyla 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 hazırlanmış olduğu değerlendirme raporu arşivinden elde edilen bilgilere, TÜİK tarafından açıklanan Tüketici Fiyat Endeksi rakamlarına ve istenilen değerlendirme 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 yöntemle göre araştırma yapılmış olup, **Pazar Yaklaşımı**’nda taşınmazın toplam satılabilir alanı esas alınarak bölgede benzer özelliklere sahip arsa fiyatlarının birim m²’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 endekslene 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 m ² 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 m ² 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



-Satılık Arsa Emsalleri Kroki-

✓ 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 8.000-12.000-TL/m² 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 Uyumlaştırma		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 m² satış bedeli ortalama ön cephe için **7.450.-TL/m²** arka cephe için **4.500.-TL/m²** 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 cepheli 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 değerlendirme 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 değerlendirme 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 değerlendirme 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 değerlendirme 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 Gereklere 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 değerlendirilen 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 vasfındadır, portföye alınabilir niteliktedir.

Parseller üzerinde herhangi bir proje geliştirme, hasılat payı paylaşımını 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 edirliliği gibi özellikler değerlendirilmesinde 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 (Yirmialtmilyonsekiyüzyirmibin Türklirası)** olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

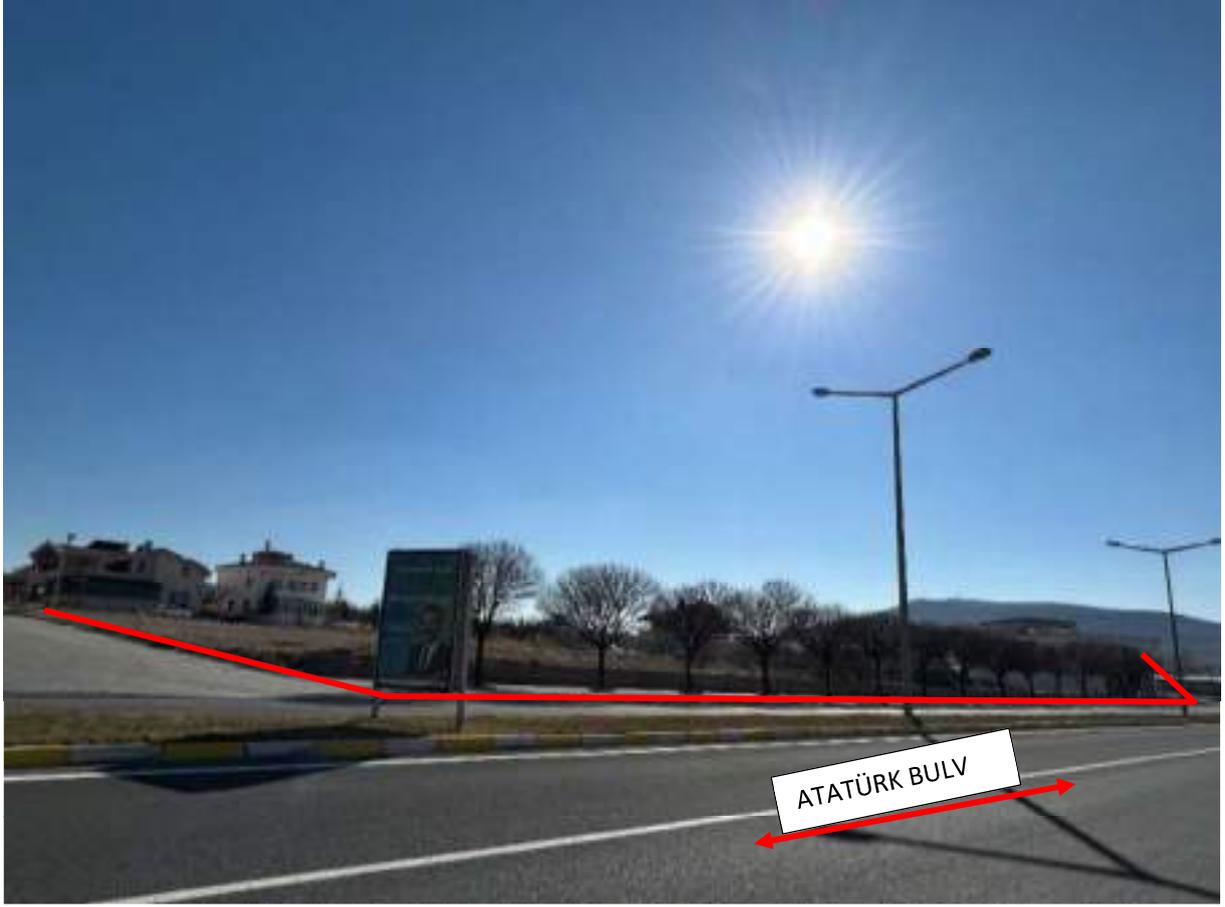
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	Denetmen- Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
Nevruz Ercan GÜL Şehir Plancısı 409313	Onur ALKAN Harita Mühendisi 406562	Cengiz ÖĞRETİR Harita Mühendisi 400130

**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 değerlendirme raporu düzenlenmemiştir.

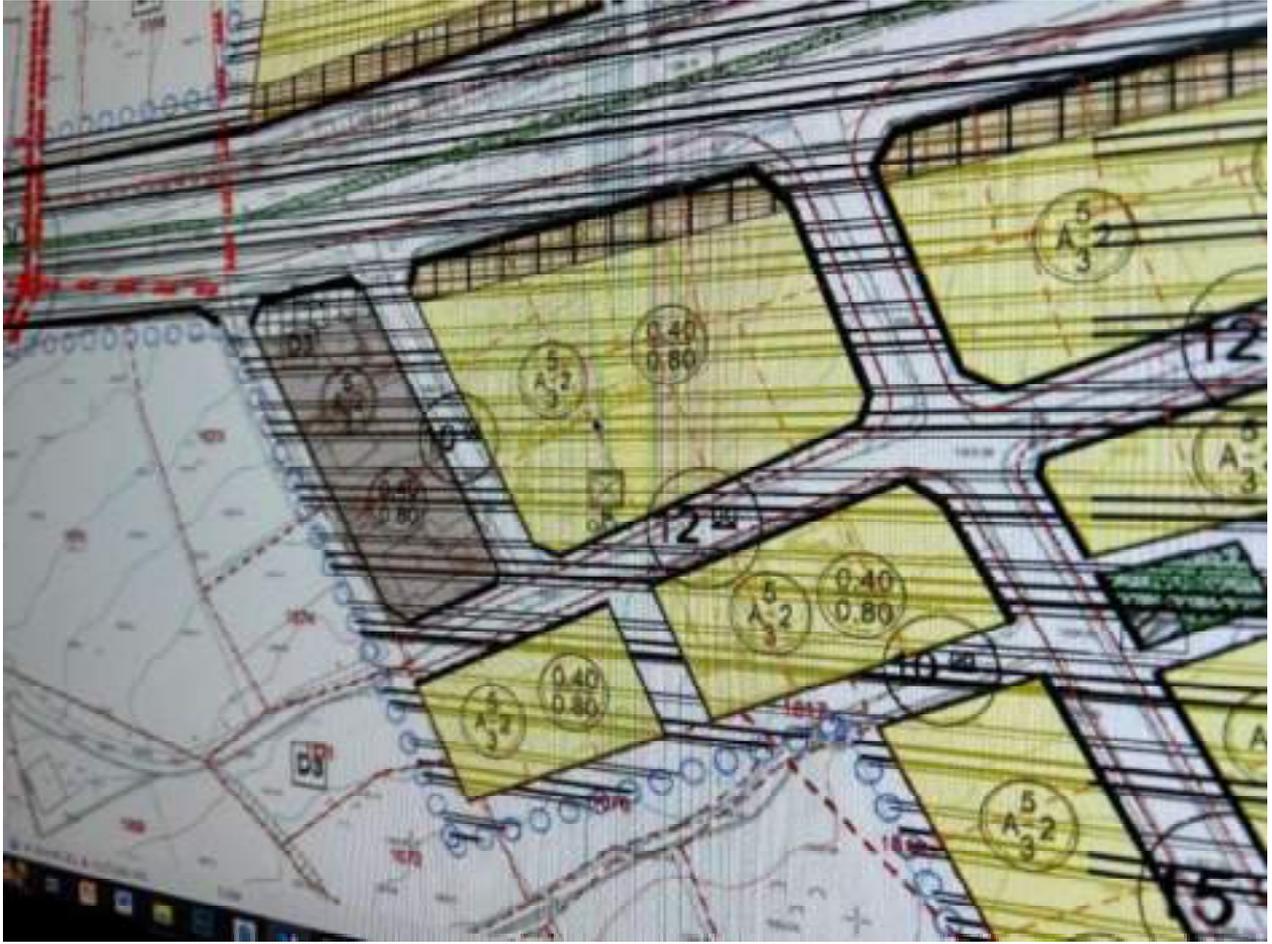
Daha önceki raporumuz/raporlarımızın;					
Rapor Tarihi		Rapor No		Değerleme Tarihi	
Raporu Hazırlayan		Raporu Kontrol Eden		Sorumlu Değerleme Uzmanı	
Adı Soyadı		Adı Soyadı		Adı Soyadı	
SPK Lisans No		SPK Lisans No		SPK Lisans No	
Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin bilgiler ve değerlendirme için 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







İMAR DURUMLARI –İMAR PLANLARI 6 AYRI PARSEL İÇİN:



TAPU KAYIT BELGESİ

LİSANS BELGELERİ

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

İsadi : 17.10.2019 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 TOKGÖZ
GENEL SEKRETER




Mustafa DEMİRCİ
BİRLİK BAŞKANI

Belge 2019-01-2019 Tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu tarafından onaylanmıştır.
Bu belgeyi düzenleyen Sermaye Piyasası Kurulu Başkanlığıdır.



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 28.10.2019 Belge No: 2019-01.2019

Sayın Cengiz ÖĞRETİR

(T.C. Kimlik No: 25454497726 - Lisans No: 400130)

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


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Encan AYDOĞDU
Başkan

T.C. BEYOĞLU 35. NOTERİ
SERKİP DİĞİCİ
Noterlik Ofisi Cad. Sarıçay No:79
K:1 D:17 Fındıklı - Beşiktaş / İSTANBUL

SPL
Sermaye Piyasası
Kurumu

№ 12121
19 Ekim 2017

Tarih : 13.03.2017 No : 406562

SURET

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulunun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacaklar 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
TARİHİ FOTOĞRAFLI VE İZLENİMLERİNE
DARBEYİ İZLENİMLERİNE İZLENİMLERİNE
DARBEYİ İZLENİMLERİNE İZLENİMLERİNE
DARBEYİ İZLENİMLERİNE İZLENİMLERİNE
DARBEYİ İZLENİMLERİNE İZLENİMLERİNE

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR

BERSA KARASU

TDUB

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 25.10.2019 Belge No: 2019-01.2041

Sayın Onur ALKAN
(T.C. Kimlik No: 15000015434 - Lisans No: 406562)

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



SPL
Sermaye Piyasası
Kurumu

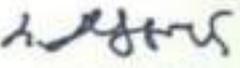
Tarih: 10.04.2024 No: 409313

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulunun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-126.7) uyarınca

Nevruz Ercan GÜL

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Ermen HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tebu ERTUGAY YILDEZ
GENEL MÜDÜR





TDUB
Ticari Değerleme Uzmanları Birliği

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

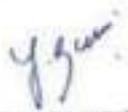
Belge Tarihi: 19.10.2022 Belge No: 2022-01.10338

Sayın Nevruz Ercan GÜL
(T.C. Kimlik No: 53696372816 - Lisans No: 409313)

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



Hakan UFUK
Genel Sekreter



Yaşar BAHÇECİ
Başkan