

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 ilçeyle 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:

Tablo. 9 Konu Ana Gayrimenkullere Ait Tapu Bilgileri

GAYRİMENKULE AİT TAPU BİLGİLERİ			
İLİ	:	NEVŞEHİR	
İLÇESİ	:	MERKEZ	
MAHALLESİ	:	UÇHISAR	
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-m ²	TAPUTARİHİ/YEVMIYE 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 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.

4.5. 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 değerlendirme raporu, proje değerlendirme 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 değerlendirilmemektedir.

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

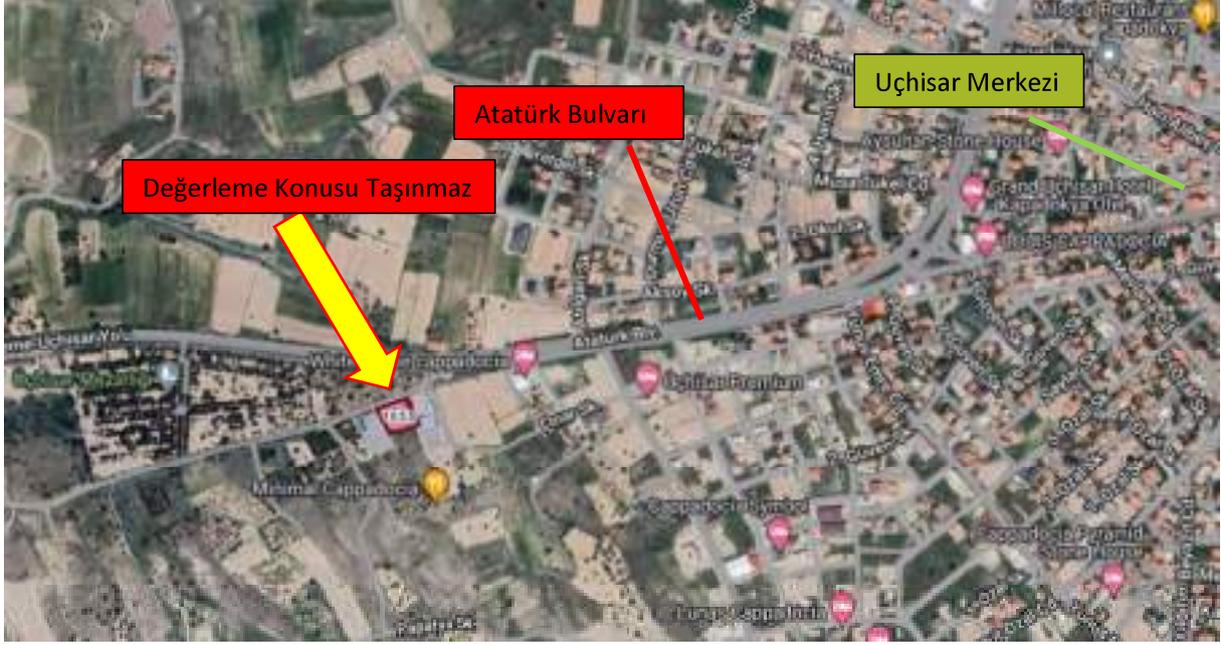
5.1. Konum ve Ulaşım Özellikleri

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 BAŞİT 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 yağma ofis binası mevcuttur. Söz konusu yapılar ait herhangi bir ruhsat iskan yada mimari proje bulunmadığı Uçhisar Belediyesinden öğrenilmiştir.

Yerinde yapılan incelemelere göre parsel üzerindeki sundurma alanları balon dolmuş 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 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. 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.

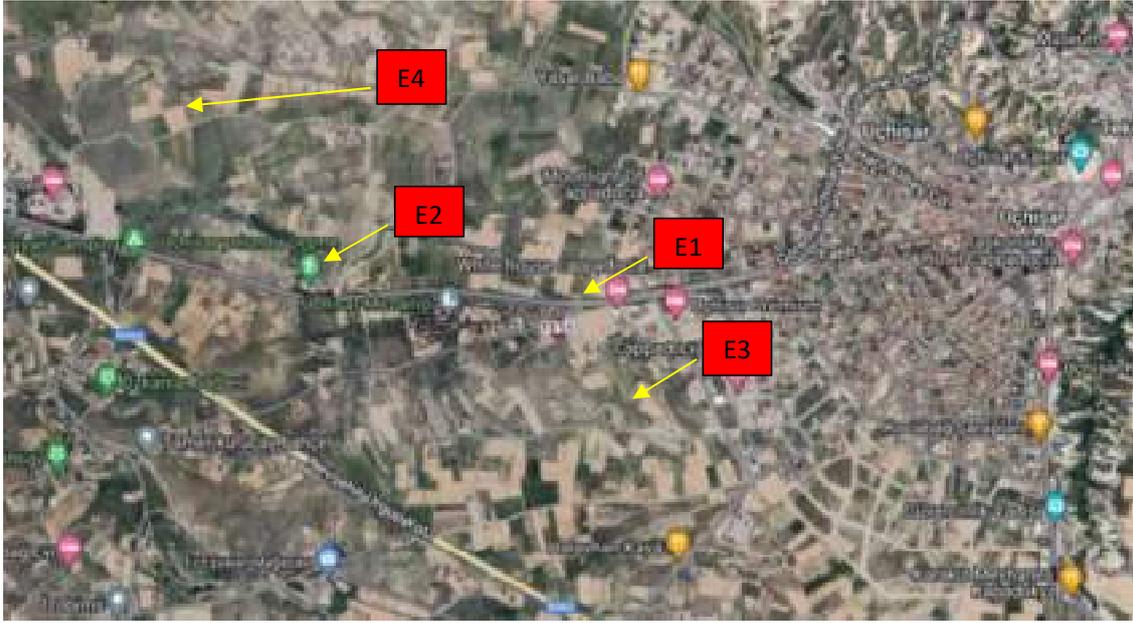
Değerlemede 2 yöntemle göre araştırma yapılmış olup, **Pazar Yaklaşımı**’nda taşınmazın toplam satılabilir alanı esas alınarak bölgede benzer özelliklere sahip ticari ünite fiyatlarının birim m²’leri araştırılmış ve buna göre değer takdir edilmiştir. Buna ilave olarak taşınmaza **Maliyet Yaklaşımı** 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 b6lgede 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 6zellikleri	Satış Değerleri (TL)	Alan (m ²)	Birim Değerleri (TL/m ²)	İrtibat Bilgisi
EMSAL 1	Konu taşınmazla aynı b6lgede, 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 6zeri 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 s6ylenen parsel için 3.400.000 TL istenmektedir.	3.400.000	2.000	1.700	EMLAK OFİSİ 532 705 95 79



-Satılık Arsa Emsalleri Krokisi-

✓ SATILIK ARSA EMSALLERİ PAZAR ARAşTIRMASI SONUÇLARI

Emsaller konu taşınmazlara yakın konumdan seçilmiştir. Emsallerde beyan edilen satış bedelleri 6zerinden pazarlık payları mevcuttur. B6lgeye hakim emlak yetkilileri ile yapılan g6r6şmede değerleme konusu taşınmaza emsal 1/25.000 6lekli planlarda Turizm Tesis Alanı lejantlı bağ nitelikli taşınmazların konumlarına g6re 900-1.100-TL/m² 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 Uyumlaştırma		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	İyi	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 m² satış bedeli ortalama **970.-TL/m²** 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 dolun 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/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 yenilediği 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 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, TÜİK 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 değerlendirme 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 değerlendirme 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 değerlendirme 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 m² 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, m ²	Birim Değer, TL/m ² *	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, 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	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, m ²	Birim Değer, TL/m ² *	Arsa Değeri, TL	
0	1655	1880	360,00	676.800,00	
TOPLAM, TL				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	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 değerlendirme 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 değerlendirme 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 Gereklilerin 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 Gereççeleri

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 değerlendirme 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 ipotek bedelinin söz konusu arsa için en son hazırlanan değerlendirme 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 tesis 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 ettiremez ve başka herhangi bir tasarrufla 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 belirtilen 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. 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 edilirliliği 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. 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 değerlendirme raporu düzenlenmemiştir.

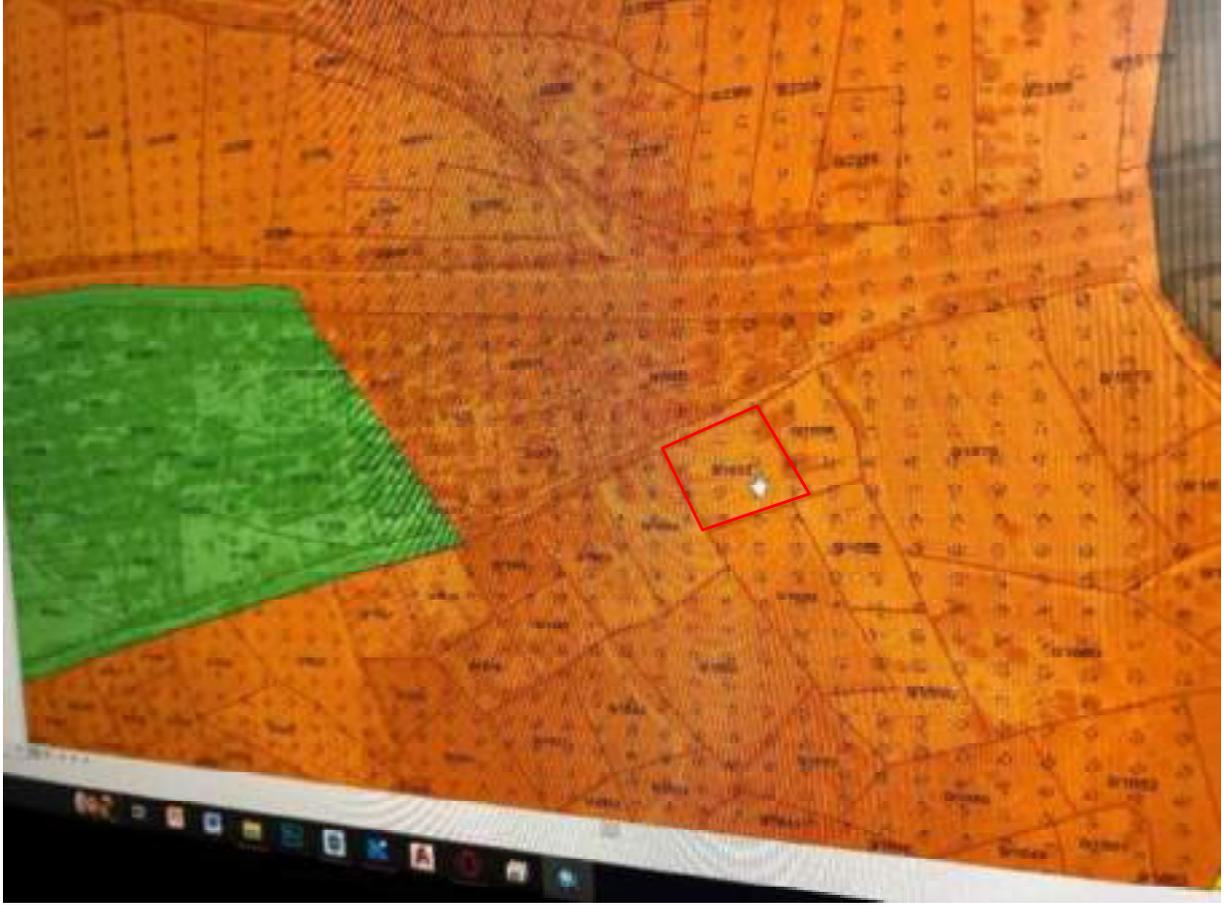
Daha önceki raporumuz/raporlarımızın;					
Rapor Tarihi		Rapor No		Değerleme Tarihi	
Raporu Hazırlayan		Raporu Kontrol Eden		Sorumlu Değerleme Uzmanı	
Adı Soyadı		Adı Soyadı		Adı Soyadı	
SPK Lisans No		SPK Lisans No		SPK Lisans No	
Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin bilgiler ve değerlendirme için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

10.2. MAHAL FOTOĞRAFLARI





İMAR DURUMU



LİSANS BELGELERİ

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ **23404**

Tic.İl. : 174/7.2002 No : 400130

16 Ekim 2017

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Cengiz ÖĞRETİR

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Tünel TIRKCI
GENEL SEKRETER

İsmail DEMİRİLEK
BİRLİK HASKANI

SURET
ASLININ AYNIYDIR
KADIKÖY ZİLZİLE

DEĞERLEME UZMANLIĞI BASKATI

Belge Tarihi: 28.10.2019 Belge No: 2019-01.2079

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Sayın Cengiz ÖĞRETİR
(T.C. Kimlik No: 26464497798 - 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. BEYÖZÜM Bİ. NOYERİ
SERPİL BİÇİCİ
Mevzu: Sermaye Piyasası Kanunu No: 28
A.1.17 Anonim - Beyoğlu / İSTANBUL

SPL
Sermaye Piyasası
Kurumu

#12121
19 Ekim 2017

Tarih: 13.03.2017 No: 408562

SURET

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Onur ALKAN

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levni HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUĞAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR

DERYA KARASU

TOUB

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 25.10.2019 Belge No: 2019-01.2041

Sayın Onur ALKAN
(T.C. Kimlik No: 15550815434 - Lisans No: 408562)

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





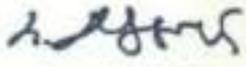
Tarih: 10.04.2024 No: 409313

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Nevruz Ercan GÜL

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Taha ERTUNGA YILDIZ
GENEL MÜDÜR





MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 18.10.2023 Belge No: 2023-01.10030

Sayın Nevruz Ercan GÜL
(T.C. Kimlik No: 53956372818 - 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 meslekî tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.


Hakan UFUK
Genel Sekreter


Yaşar BAHÇECİ
Başkan



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Nevşehir İli/Merkez İlçesi/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 İlişkin Açıklama	18
4.11.	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 inci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınması Gerekli 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 Tasarrufla 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 Metodların ve Nedenlerinin Açıklaması	28
8.2.	Yasal Gereklilerin 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 Gereççeleri	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

- 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	: 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 değerlendirme rapordur.
Değerlemenin Kapsamı ve Amacı	: Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıta bulunan gayrimenkulün değerlendirme 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 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 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 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 değerlendirme 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 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 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 yada 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

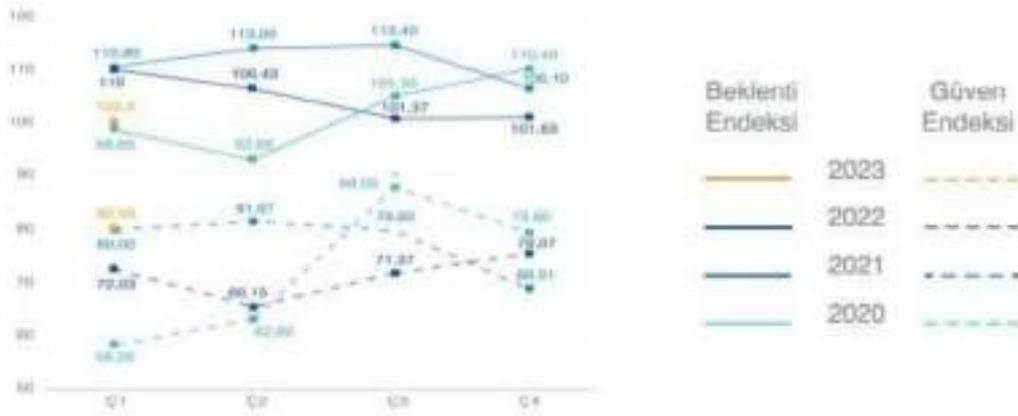


Kaynak: TÜİK

(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

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. 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 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. 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 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 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 2022			Bir önceki ay			Bir önceki aya göre fark		
	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam	Erkek	Kadın
(Bin kişi)									
15 ve daha yukarı yaşta nüfus	65 214	32 279	32 935	65 166	32 256	32 910	-48	23	25
İşgücü	34 975	32 976	11 997	35 270	23 393	11 877	-295	-415	120
İstihdam	31 460	20 977	10 483	31 821	21 562	10 260	-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	0,7	12,6	9,0	7,9	13,5	0,2	0,0	-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 toplam vermeyecektir.

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

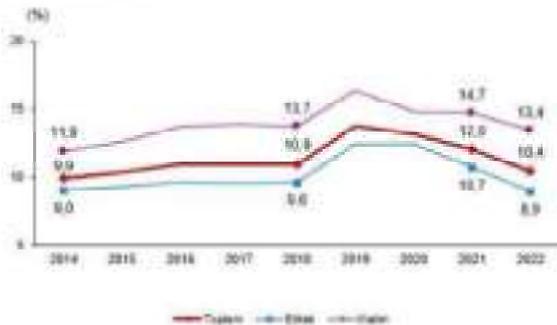
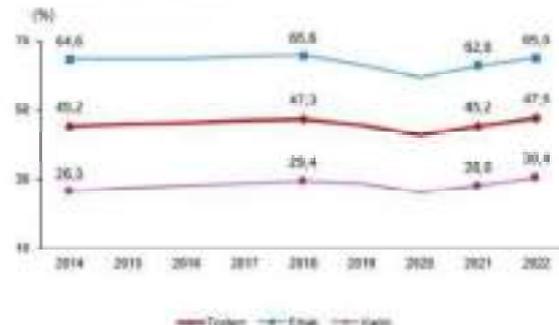
Kaynak: TÜİK

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

TÜİK 2022 yılı işgücü istatistiklerine göre 15 ve daha yukarı yaşta 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. 7 İstihdam ve İşsizlik Oranları
İşsizlik oranı, 2014-2022

İstihdam oranı, 2014-2022


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	4 886	2 822	2 063	4 948	2 901	2 047	-62	-79	-4
Sanayi	6 883	4 050	2 834	6 143	4 044	2 100	520	325	195
Inşaat	1 848	1 755	91	1 777	1 693	84	69	62	7
Hizmet	17 378	11 272	6 105	15 928	10 553	5 374	1 450	718	732

Tablodaki rakamlar yuvarlamadan dolayı toplam vermezdir.

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 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 farklılık 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.

Yabancılar 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.

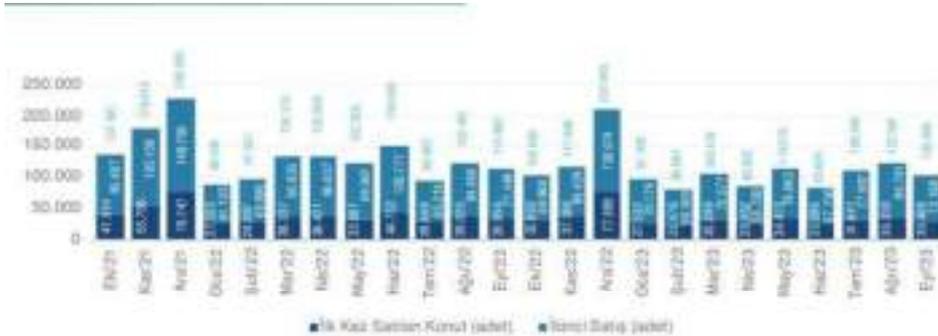
Seçimlerden sonra uygulamaya konulan enflasyonu önleme politikalarının etkisi ile artan finansal maliyetler ve reel getiri arayışındaki tasarruf sahiplerinin mevduata yönelmeleri de gayrimenkul piyasasında oluşan fiyatların dengelenmesine neden olmaktadır. Arz ve talebin dengelenmesinin süre alabileceği 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 3. Çeyrek Raporu - GYODER

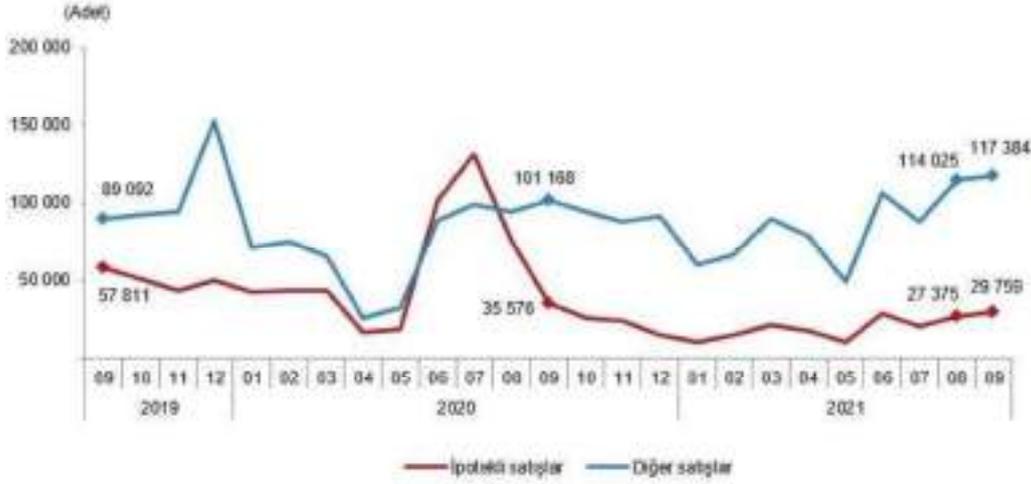
Grafik 3. Konut Satış Sayıları, Eylül 2023



Kaynak: TÜİK

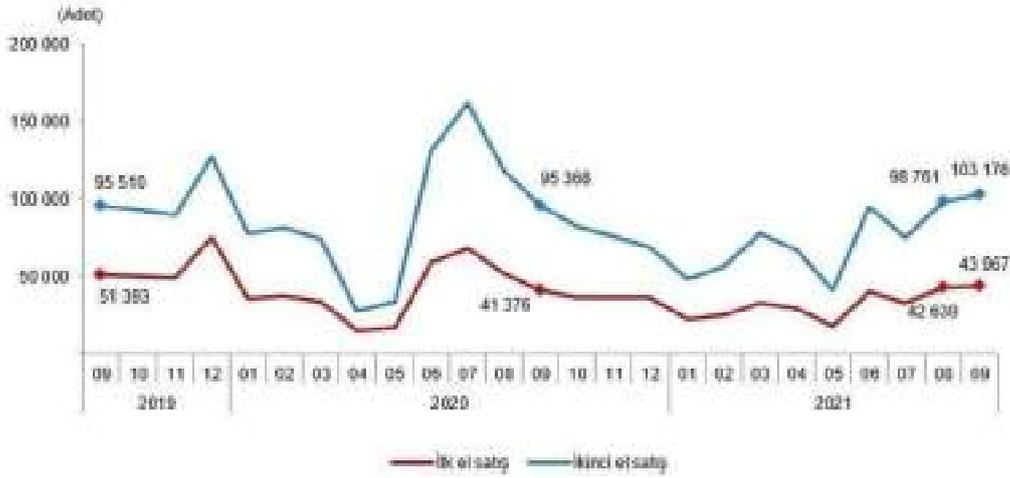
2023 yılı Eylül verileri bir önceki yılın aynı dönemine göre ilk defa satılan konutlar %15,20 azalarak 30 bin 488 adet oldu. İkinci el konut satışları da %6,82 azalarak 72 bin 168 adet olarak gerçekleşti.

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.