

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

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

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

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

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

Türkiye'de İşsizlik ve İstihdam Oranları

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

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

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

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

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

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

	Şubat 2023			Bir önceki ay			Bir önceki aya göre fark		
	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam	Erkek	Kadın
(Bin kişi)									
15 ve daha yukarı yaşta nüfus	65 214	32 279	32 935	65 166	32 256	32 910	-48	23	25
İşgücü	34 975	22 976	11 997	35 270	23 393	11 877	-295	-415	120
İstihdam	31 460	20 977	10 483	31 828	21 552	10 298	-368	-575	215
İşsiz	3 514	2 001	1 514	3 442	1 841	1 579	72	160	-64
İşgücüne dahil olmayanlar	30 239	15 303	14 936	29 896	14 932	14 964	343	371	-28
(%)									
İşgücüne katılma oranı	53,6	71,2	35,4	54,1	72,5	36,1	-0,5	-1,3	0,3
İstihdam oranı	46,2	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	0,8	-0,9
Genç nüfusta işsizlik oranı (15-24 yaş)	19,2	15,4	26,2	19,9	16,0	26,8	-0,7	-0,6	-0,6

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

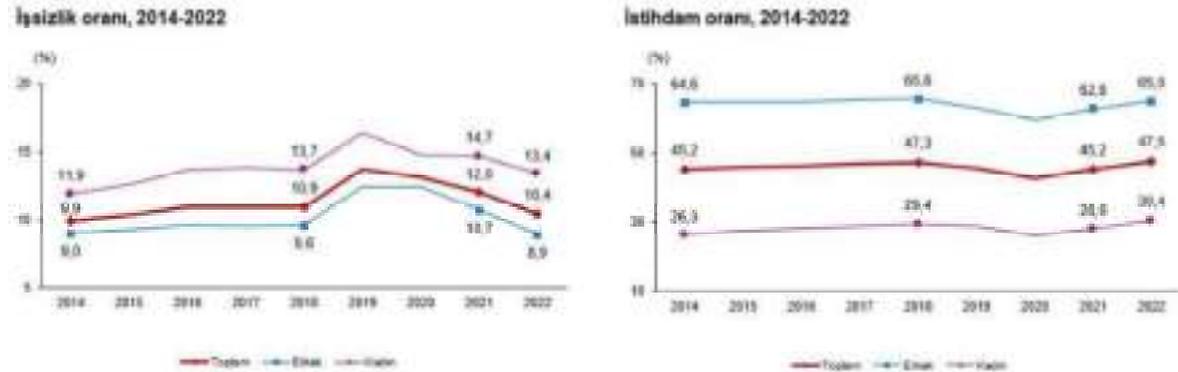
Kaynak: TÜİK

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

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

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

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	28 787	19 792	9 005	1 965	1 026	930
Tarım	4 866	2 022	2 843	4 948	2 901	2 047	-82	-79	-4
Sanayi	6 863	4 969	1 894	6 543	4 044	1 499	320	325	165
İnşaat	1 846	1 755	91	1 777	1 693	84	69	62	7
Hizmet	17 378	11 272	6 105	15 928	10 853	5 374	1 450	719	732

Tablodaki rakamlar yuvarlanmıştır. Birlik toplamı tutmayabilir.

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 çeyrek 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.

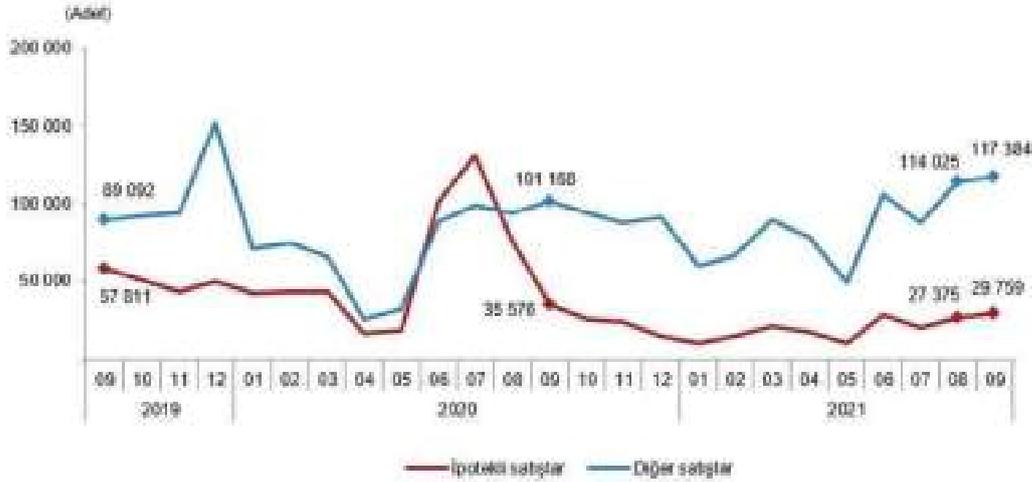
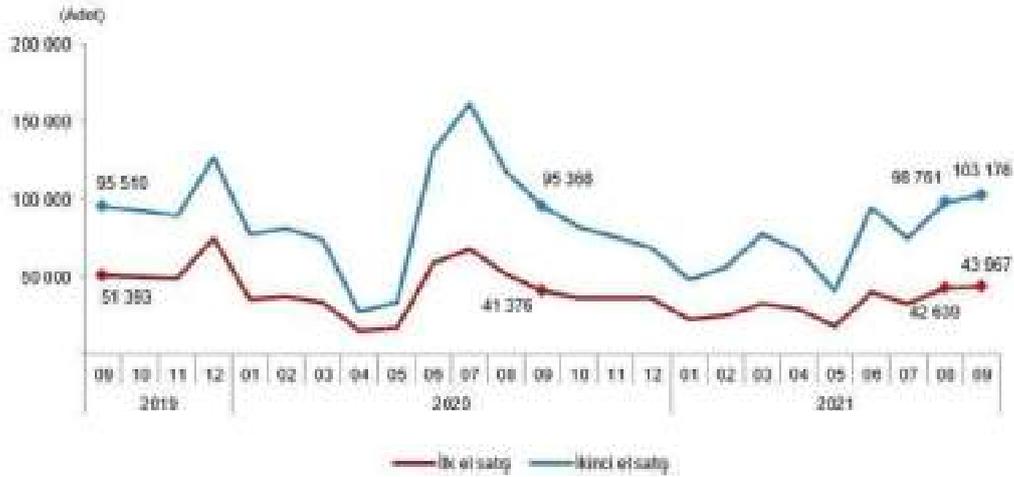
Kaynak: Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2023 3. Çeyrek Raporu – GYODER

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.

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 Melegübu 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

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

4.2. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

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

İpotek:

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

4.3. Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Mülkiyet Değişiklikleri

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

4.4. Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

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

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

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

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

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

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

İlgili ruhsat tarihleri, tarafımızdan istenen geçmişe dönük değerlerden önce olduğundan, taşınmazın geçmişe dönük değerlendirme tarihlerindeki değerlerini etkileyecek herhangi bir olumsuz durum bulunmamaktadır.

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

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

4.8. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Taşınmaza ait Enerji kimlik belgesi bulunmamaktadır.

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

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

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

Bu 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 Bulunmadığına Dair Bilgi

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

5. GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ

5.1. Konum ve Ulaşım Özellikleri

Değerlemeye konu taşınmaz Nevşehir İli, Avanos İlçesi, Cumhuriyet Mah. 557 Sokak Gold Loom Carpeet No:5, adresinde yer almaktadır. Tapu kaydına göre Nevşehir İli, Avanos İlçesi Bahçelievler Mah. Dere Mevkiinde, 1501 ada 2 parselde, 5747,17 m2 yüzölçümü üzerinde cins tashihli 3 Katlı Betonarme Mağaza ve Arsası olarak kayıtlıdır.

Taşınmaza ulaşım için tarif olarak; Kayseri Nevşehir Yolu ile Göreme Yolu kesişimi referans alınarak Kayseri Nevşehir Yolu üzerinde doğu istikamette yaklaşık 900 m ilerlenir ve sağ tarafta konu taşınmaza ulaşılır.

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

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



-Konum Krokisi-

5.2. Ana Gayrimenkul Özellikleri

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

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

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

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

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

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

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

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



-Ana Taşınmaz-

5.3. Bağımsız Bölümün Özellikleri

Taşınmazlar dahilinde kat irtifakı kurulu olmayıp, ana gayrimenkul niteliğindedir.

6. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER

Konu taşınmazın değerine etkide bulunabilecek faktörler aşağıda sıralanmıştır:

6.1. Değere Etki Eden Faktörler

OLUMLU ÖZELLİKLER

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

OLUMSUZ ÖZELLİKLER

- Piyasalardaki dalgalanmalar

6.2. En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi

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

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

6.3. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

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

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

6.3.1. Pazar Yaklaşımı

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

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

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

Çalışma kapsamında geçmiş tarihlere yönelik değer araştırmasında şirketimizin taşınmaz ile aynı bölgede 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 ile 31.12.2020 tarihlerindeki değerlere ulaşılmıştır.

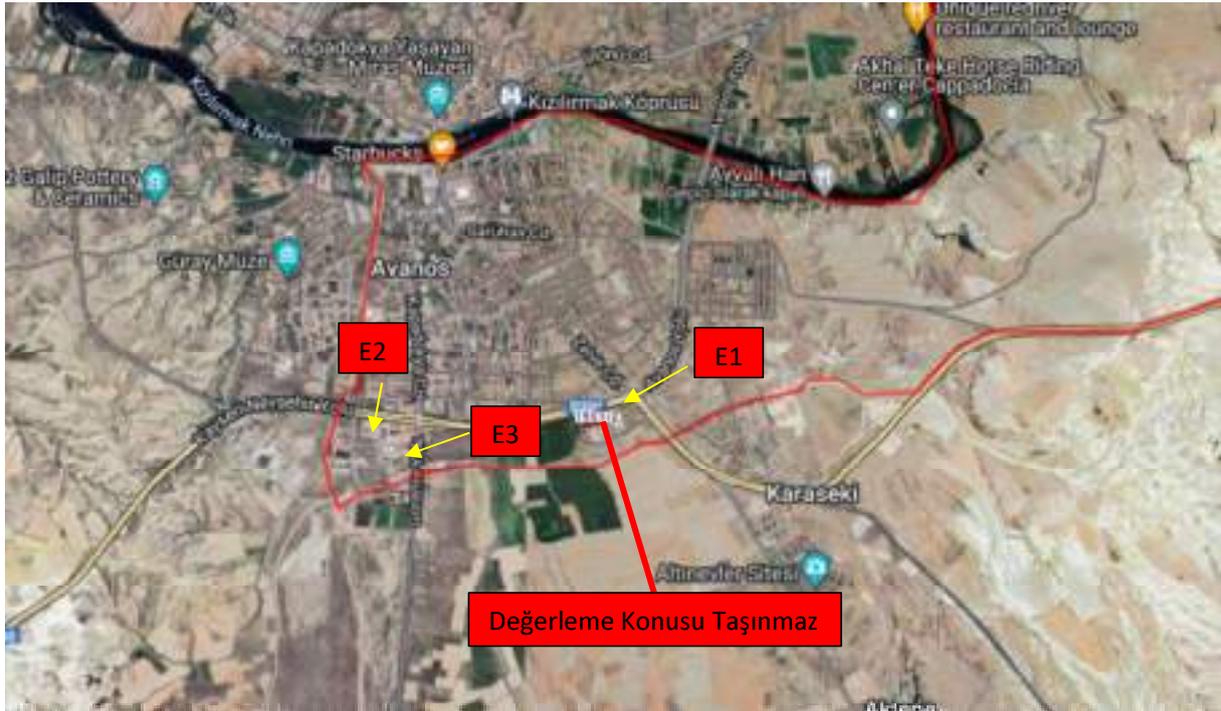
Değerlemede 2 yönteme göre araştırma yapılmış olup, **Pazar Yaklaşımı**’nda taşınmazın toplam satılabilir alanı esas alınarak bölgede benzer özelliklere sahip ticari ünite fiyatlarının birim m²’leri araştırılmış ve buna göre değer takdir edilmiştir. Buna ilave olarak taşınmaza **Maliyet Yaklaşımı** ile 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 ile 31.12.2020 tarihli değerleri hesaplanmış ve şirketimiz arşivinde yer alan bilgilere esas olarak da aynı tarihlerdeki değerler ayrıca kontrol edilmiştir.

6.3.1.1. Pazar Araştırmaları

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

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

Satılık Emsaller	Konumu ve Özellikleri	Satış Değeri (TL)	Alan (m ²)	Birim Değeri (TL/m ²)	İrtibat Bilgisi
EMSAL 1 ARSA	Konu taşınmazın hemen doğusunda aynı imar koşullarındaki 3037 m ² lik boş arsanın 37,500,000TL bedelle satılık olduğu ancak en yüksek teklifin 30,000,000 TL olduğu beyan edilmiştir.	30.000.000	3.037	9.878	EMLAK OFİSİ 533 526 99 19
EMSAL 2 ARSA	Konu taşınmaza yakın konumda, Turizm+Ticari imarlı, toplamda 2,716 m ² alanlı boş arsa için 30,000,000 TL istenmektedir. Emsal konum olarak benzer şerefiyelidir. Yüzde 15 pazarlık düşülmüştür.	30.000.000	2.716	9.389	SAHİBİNDEN 542 246 15 45
EMSAL 3 ARSA	Konu taşınmaza yakın konumda, Turizm+Ticari imarlı, toplamda 2,312 m ² alanlı boş arsa için 27,500,000 TL istenmektedir. Emsal konum olarak benzer şerefiyelidir. Yüzde 15 pazarlık düşülmüştür.	27.500.000	2.312	10.110	SAHİBİNDEN 506 994 03 07

*-Satılık Arsa Emsalleri Krokisi-***✓ SATILIK ARSA EMSALLERİ PAZAR ARAŞTIRMASI SONUÇLARI**

Emsaller konu taşınmazlara yakın konumdan seçilmiştir. Emsallerde beyan edilen satış bedelleri üzerinden pazarlık payları mevcuttur. Bölgeye hakim emlak yetkilileri ile yapılan görüşmede değerlendirme konusu taşınmaza emsal Turizm Tesis Alanı ve Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı lejantlı arsa nitelikli taşınmazların konumlarına göre 10.000-12.000-TL/m² bedelle satılabileceği belirtilmiştir.

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

Pazar Yaklaşımı	Kon. Taş.	Emsal-1	Emsal-2	Emsal-3
Konum	Cadde	Cadde	Cadde	Cadde
Nitelik	Mağaza	Arsa	Arsa	Arsa
Beyan Edilen Alan (m²)	5.747	3.037	2.716	2.312
Net Arsa (m²)	5.747	3.037	2.716	2.312
İstenilen Satış Fiyatı (TL)	66104069,2	30.000.000	30.000.000	27.500.000
Birim Satış Fiyatı (TL/m²)		9.878	11.046	11.894
Emsal Uyumlaştırma		Emsal-1	Emsal-2	Emsal-3
Denkleştirilmiş Brüt Alan (m ²)	5.747	3.037	2.716	2.312
Gerçekleşebilir Satış Fiyatı (TL)		30.000.000	25.500.000	23.375.000
Gerçekleşebilir Bir. Sat. Fiy. (TL/m ²)		9.878	9.389	10.110
Konum	Orta	Aynı	Daha Kötü	Daha Kötü
Konum Katsayısı	1,00	1,00	0,80	0,80
Cephe Özelliği	İyi	Benzer	Benzer	Benzer
Cephe Özelliği Katsayısı	1,00	1,00	1,00	1,00
Bina Durumu	İyi	Yok	Yok	Yok
Bina Durumu Katsayısı	1,00	1,00	1,00	1,00
Brüt Alan	5.747	3.037	2.716	2.312
Brüt Alan Katsayısı	1,00	0,86	1,00	1,12
SONUÇ KATSAYI ÇARPANI	1,00	0,86	0,80	0,90
Ayarlanmış Birim Değer (TL/m²)	11.502	11.486	11.736	11.284

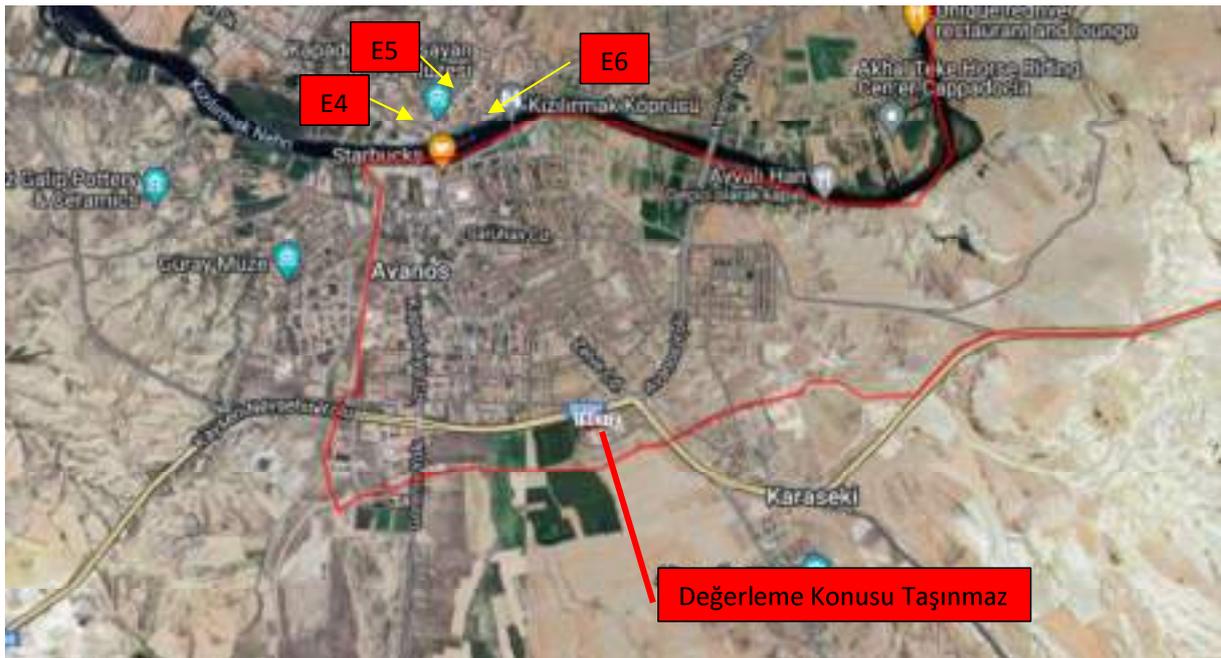
Satılık emsallerin konu taşınmazın arsasına göre uyumlaştırılması sonucunda arsa satış birim m² satış bedeli **11.500.-TL/m²** olarak hesaplanmıştır.

Pazar Yaklaşımı	Kon. Taş.	Emsal-4	Emsal-5	Emsal-6
Konum	Cadde	Cadde	Cadde	Cadde
Nitelik	Mağaza	Dükkan	Dükkan	Dükkan
Beyan Edilen Alan (m²)	5.747	131	170	190
Net Arsa (m²)	5.747			
İstenilen Satış Fiyatı (TL)	252893817	10.200.000	13.500.000	18.750.000
Birim Satış Fiyatı (TL/m²)		77.863	79.412	98.684
Emsal Uyumlaştırma		Emsal-4	Emsal-5	Emsal-6
Denkleştirilmiş Brüt Alan (m ²)	5.747	131	170	190
Gerçekleşebilir Satış Fiyatı (TL)		9.500.000	12.000.000	16.000.000
Gerçekleşebilir Bir. Sat. Fiy. (TL/m ²)		72.519	70.588	84.211
Konum	Orta	Daha İyi	Daha İyi	Daha İyi
Konum Katsayısı	1,00	1,20	1,20	1,30
Cephe Özelliği	İyi	Daha İyi	Daha İyi	Daha İyi
Cephe Özelliği Katsayısı	1,00	1,20	1,20	1,20
Bina Durumu	İyi	Yok	Yok	Yok

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

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

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

**-Satılık Ticari Ünite Emsalleri Kroki-**

✓ SATILIK TİCARİ ÜNİTE EMSALLERİ PAZAR ARAŞTIRMASI SONUÇLARI

Emsaller konu taşınmazlara yakın konumdan seçilmiştir. Emsallerde beyan edilen satış bedelleri üzerinden pazarlık payları mevcuttur. Bölgeye hakim emlak yetkilileri ile yapılan görüşmede değerlendirme konusu taşınmaza emsal dükkan veya ticari kullanıma sahip taşınmazların konumlarına göre 40.000-TL/m²'den başlayıp, konum ve bina özelliklerine göre 80.000 TL/m²'ye kadar yükseldiği belirtilmiştir. Emlakçılarla yapılan görüşmede Kapodokya Caddesi üzerinde bulunan taşınmazların birim satış fiyatları için 40.000.-50.000TL/m² civarında bedeller talep edildiği görülmüştür.

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

Satılık emsallerin konu taşınmazın arsasına göre uyumlaştırılması sonucunda ticari ünite satış birim m² satış bedeli **44.000.-TL/m²** olarak hesaplanmıştır.

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

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

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

6.3.2. Maliyet Yaklaşımı

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

Değerleme çalışmasında “Maliyet Yaklaşımı” kullanılmıştır.

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

Tablo. 16

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

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

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

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

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

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

6.3.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

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

6.3.3.1. Direkt Kapitalizasyon Analizi

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

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

6.3.3.2. Nakit Akımları Analizi

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

7. GEÇMİŞ DÖNEME AİT DEĞERLEME HESAPLARI

7.1. Pazar Yaklaşımı

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

Geçmiş 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. 17 İlgili Değerleme Dönemlerine Ait TÜFE Değerleri

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

Yukarıda belirtilmiş olan TÜFE endeksleri, müşteri tarafından istenilen 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 ve 31.12.2020 tarihleri için hesaplanmış ve aşağıdaki tablolarda istenilen değerlendirme tarihlerine göre **Pazar Yaklaşımı** kullanılarak gösterilmiştir.

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

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

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

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

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

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

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

YASAL	Pazar Yaklaşımı, TL
31.12.2022	92.500.000
31.12.2021	56.500.000
31.12.2020	41.500.000

MEVCUT	Pazar Yaklaşımı, TL
31.12.2022	105.000.000
31.12.2021	64.000.000
31.12.2020	47.000.000

7.2. Maliyet Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazın çevresinde, emsaller ve tarafımızca yapılmış değerleme raporları incelenerek, konu taşınmaza 31.12.2023 tarihi için bir arsa değeri takdir edilmiş, güncel yapı maliyetleri de araştırılarak birim 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. 22 Maliyet Yaklaşımına Göre Taşınmazın 31.12.2022 Tarihli yasal ve Mevcut Durum Değeri

ARSA DEĞERİ					
Ada	Parsel	Net Yüzölçümü, m ²	Birim Değer, TL/m ² *	Arsa Değeri, TL	
1501	2	5747,17	6.979,30	40.111.236,46	
TOPLAM, TL				40.111.236,46	
YAPI DEĞERİ 1501 Ada 2 Parsel					
Yasal Alan, m ²	Mevcut Alan, m ²	Birim Maliyet, TL/m ² *	Amortisman Oranı, %	Yapı Değeri Mevcut TL	Yapı Değeri Yasal TL
3.479,00	3.940,00	15.172,40	25%	44.834.431	39.588.574,72
Şerefiye, TL				15.692.050,74	13.856.001,15
YASAL TOPLAM, TL					93.500.000
MEVCUT TOPLAM, TL					100.500.000

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

ARSA DEĞERİ					
Ada	Parsel	Net Yüzölçümü, m ²	Birim Değer, TL/m ² *	Arsa Değeri, TL	
1501	2	5747,17	4.248,69	24.417.930,69	
TOPLAM, TL				24.417.930,69	
YAPI DEĞERİ 1501 Ada 2 Parsel					
Yasal Alan, m ²	Mevcut Alan, m ²	Birim Maliyet, TL/m ² *	Amortisman Oranı, %	Yapı Değeri Mevcut TL	Yapı Değeri Yasal TL
3.479,00	3.940,00	15.172,40	25%	44.834.431	39.588.574,72
Şerefiye, TL				15.692.050,74	13.856.001,15
YASAL TOPLAM, TL					78.000.000
MEVCUT TOPLAM, TL					85.000.000

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

ARSA DEĞERİ					
Ada	Parsel	Net Yüzölçümü, m ²	Birim Değer, TL/m ² *	Arsa Değeri, TL	
1501	2	5747,17	3.122,18	17.943.686,72	
TOPLAM, TL				17.943.686,72	
YAPI DEĞERİ 1501 Ada 2 Parsel					
Yasal Alan, m ²	Mevcut Alan, m ²	Birim Maliyet, TL/m ² *	Amortisman Oranı, %	Yapı Değeri Mevcut TL	Yapı Değeri Yasal TL
3.479,00	3.940,00	6.787,34	25%	20.056.599	17.709.874,97
Şerefiye, TL				7.019.809,59	6.198.456,24
YASAL TOPLAM, TL					42.000.000
MEVCUT TOPLAM, TL					45.000.000

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

YASAL	Maliyet Yaklaşımı, TL
31.12.2022	93.500.000
31.12.2021	78.000.000
31.12.2020	42.000.000

MEVCUT	Maliyet Yaklaşımı, TL
31.12.2022	100.500.000
31.12.2021	85.000.000
31.12.2020	45.000.000

7.3. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Geçmişe dönük 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. Bu iki analizden elde edilen değerler birbirine yakın olduğundan her iki değere eşit ağırlık verilerek ortalama alınmış ve nihai değer takdir edilmiştir.

Tablo. 26 Geçmişe Dönük Değerler Uyumlaştırma Tablosu

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

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

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

Tablo. 27 Uyumlaştırma Tablosu

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

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

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

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

8.3. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.

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

Değerleme raporunun 4.6. başlığında 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, Avanos İlçesi, Bahçelievler Mahallesi, 1501 Ada 2 Parsel üzerinde yer alan yapının inşaatı tamamlanmıştır.

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

9. SONUÇ

4.14. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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



4.15. Nihai Değer Takdiri

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

Tablo. 28 Nihai Değer Tablosu

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

Tablo. 29 Nihai Değer Tablosu - Geçmişe Yönelik Değerleme Çalışması

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

Sonuç olarak;

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

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	Denetmen- Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı



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

10. RAPOR EKLERİ**10.1. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler**

Değerleme konusu taşınmazlar için şirketimizce daha önce SPK kapsamında herhangi bir 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 oluşturulmak için kullandığını çalışmanın kapsamı hakkında bilgi					
Ada		Blok		B. Bölüm no	
Parsel		Kat		Seviyesi	
Çalışmanın Kapsamı					
Raporu imzalamaya yetkili kişinin sonuç cümlesi ve nihai değer takdiri					

10.2. DİĞER EKLER**MAHAL FOTOĞRAFLARI**











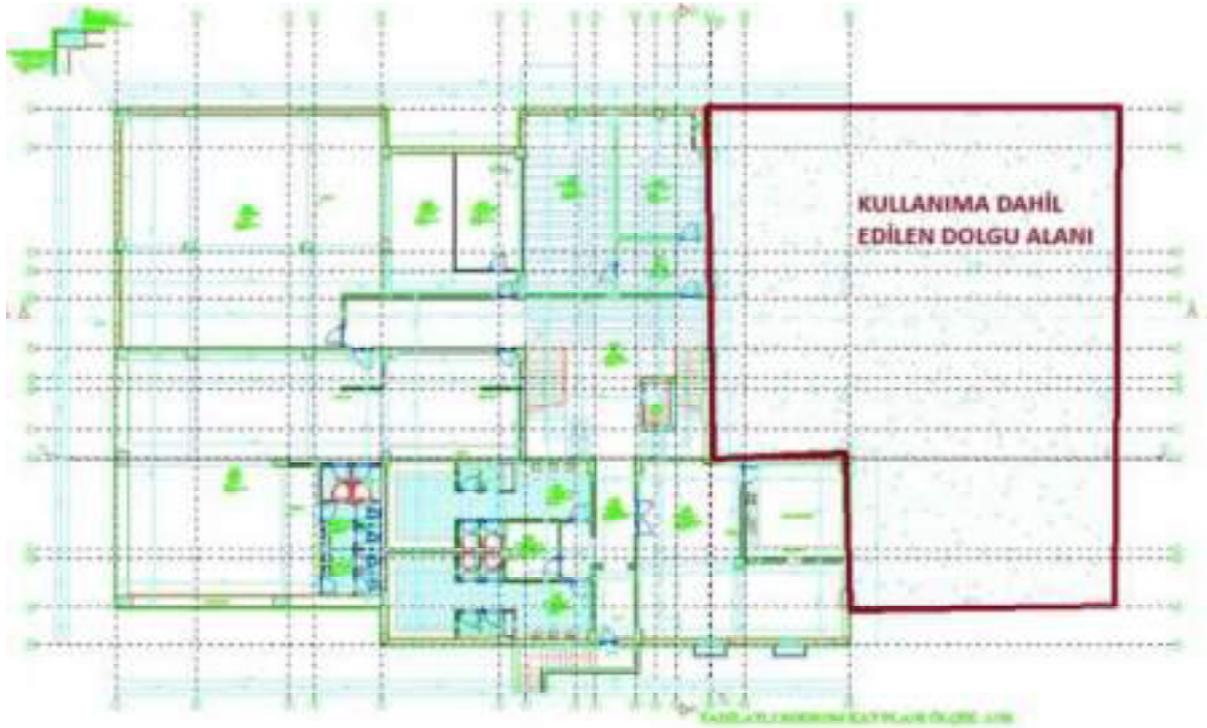


ADRES KODU, DİĞER

NEVŞEHİR / AVANOS / CUMHURİYET MAHALLESİ / 557 (Sokak) / 5 - İlyeri - Bina Ana Giriş - İskan / Kullanım Amacı : Ofis ve İlyeri - Tip : Özel

Numaralı Bölüm Bilgileri						Bağımsız Bölüm Bilgileri								
Kimlik No	Ada	Parsel	Pafta	Pafta Kod	Numaralı Tip	Site Adı	Aparite/Blok Adı	Diğ. Kapı	Kimlik No	İç Kapı	Kullanım Amacı	Tip	Durum	Tipi No
64600318	1501	2	30	-	Bina Ana Giriş	-	GOLD LOOM CARPET	5	178337291	-	Ofis ve İlyeri	Genl	İskan	-

Bağımsız Bölüm Kimlik No : 178337291









TAPU KAYIT BELGESİ

BU BELGE TOPLAM 5 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLDİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 7-3-2024-10:40



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

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
062624029496	2024002767019591	2969

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Ana Tapınmaz	Ada/Parsel:	1531/2
Tapınmaz Kimlik No:	1001012D9	AT Yüzdölçümü(m2):	5747,17
İlçe:	NEVŞEHİR/AVANOS	Bağınmaz Bölüm Nitelik:	
Kararın Adı:	Avanos	Bağınmaz Bölüm Birim Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	BAHÇELİEVLER Mah.	Bağınmaz Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	Dere	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Diy/Sayfa No:	57/5549	Ana Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tapınmaz Nitelik:	3 Katlı Betonarme Merdivenli Ve Arsan

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	Eİ Birim No	Hisse Payı/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebabi-Tarih-Yerineye	Terkin Sebabi-Tarih-Yerineye
430074921	(SN:7765498) BİZ HALIÇILIK KUYUMCULUK SEYAHAT ACENTEÇİLİĞİ TURİZM PAZARLAMA SANAYİ VE TİCARET LIMITED ŞİRKETİ	-	1/1	5747,17	5747,17	3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi	-

1 / 5

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

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

İpotek							
Alacaklı	Mühterak M?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tescil Tarih - Yev	
(SN:152) DENİZBANK A.Ş. VKN:2920084496	Evet	10000000.00 TL	%60	1/0	F.B.K.	Avanos - 27-06-2016 14:36 - 2731	
İpotekin Konutlağına Hisse Bilgisi							
Tapınmaz	Hisse Payı/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev		Terkin Sebabi Tarih Yev	
Avanos - BAHÇELİEVLER Mah. - (Aktif) - 1501 Ada - 2 Parsel	1/1	(SN:7765498) BİZ HALIÇILIK KUYUMCULUK SEYAHAT ACENTEÇİLİĞİ TURİZM PAZARLAMA SANAYİ VE TİCARET LIMITED ŞİRKETİ V	10000000.00 TL	Avanos - 27-06-2016 14:36 - 2731			

2 / 5



İpotek						
Alacaklı	Müşterek M/T	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN.152) DENİZBANK A.Ş. VKN:2920084496	Evet	10000000.00 TL	%60	2/0	F.B.K.	Avanos - 11-07-2016 15:18 - 2859
İpoteğin Konuğu Hise Bilgisi						
Tapınmaz	Hisse Payı/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Avanos - BAHÇELİEVLER Mah. - (Aktif) - 1501 Ada - 2 Parsel	1/1	(SN.7765498) BİZ HALICILIK KUYUMCULUK SEYAHAT ACENTECİLİĞİ TURİZM PAZARLAMA SANAYİ VE TİCARET LIMITED ŞİRKETİ V	10000000.00 TL	Avanos - 11-07-2016 15:18 - 2859		

İpotek						
Alacaklı	Müşterek M/T	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN.152) DENİZBANK A.Ş. VKN:2920084496	Evet	3000000.00 EUR	%18 Aklî	3/0	F.B.K.	Beşiktaş - 22-03-2023 16:02 - 4755
İpoteğin Konuğu Hise Bilgisi						
Tapınmaz	Hisse Payı/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkin Sebebi Tarih Yev	
Avanos - BAHÇELİEVLER Mah. - (Aktif) - 1501 Ada - 2 Parsel	1/1	(SN.7765498) BİZ HALICILIK KUYUMCULUK SEYAHAT ACENTECİLİĞİ TURİZM PAZARLAMA SANAYİ VE TİCARET LIMITED ŞİRKETİ V	3000000.00 EUR	Beşiktaş - 22-03-2023 16:02 - 4755		

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) A1wKEMuNN7 kodunu Online İşlemler
alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



**LİSANS BELGELERİ**

T.C.
BEYOĞLU 38.NOTERİ
SERPİL BİÇİCİ
Fethiye Sebuan Cad. Deniz Apt. No:78
K:1 D:7 Fethiye - Beyoğlu / İSTANBUL

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

№ 12121
19 Ekim 2017

Tarih : 13.03.2017 No : 406562

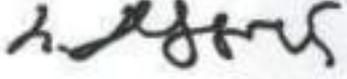
SURET

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Onur ALKAN

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR

İŞBU FOTOKOPİ İÇİLİŞİ TARAFINDAN
DİĞERE İSRAHAT ZEDİLİP VE BİR NÜSHASI
DİĞERİNİZDE DOKÜMANINIZ ALIYORSA
SİZİN İÇİN GEREKİ GELİR VERİLEN ASLINA
UYGUN OLDUĞUNU ÖNERİLİR.




BEYOĞLU 38.NOTERİ
SERPİL BİÇİCİ
Ticari İmzaya Yetkili BAŞKAT
DERYA KARASU

Bu belge 30/11 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-İmza ile onaylanmıştır.



Tarih : 07.02.2018

No : 408658

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Onur YILMAZ

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Nevşehir İli/Avanos İlçesi/Bahçelievler Mahallesi

1501 Ada 2 Parsel

2024_M_0054/ 02.04.2024

AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE
DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ©

ŞUBAT 2024

İÇİNDEKİLER

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



UYGUNLUK BEYANI

- 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.
- İş bu rapor Bağımsız Denetim Kuruluşu için Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında hazırlanmış olup, SPK işlemlerinde kullanılamaz.
- Değerleme konusu taşınmaz(lar) 29.02.2024 tarihinde incelenmiştir.
- Bu rapor Sorumlu Değerleme Uzmanlarından Tayfun ÖZPAK yönetiminde ve Değerleme Uzmanı Onur ALKAN kontrolünde Değerleme Uzmanı Onur YILMAZ tarafından hazırlanmıştır.

**1. RAPOR BİLGİLERİ**

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



2. DEĞERLEME TEKNİKLERİ

Değerleme, bir varlığın Pazar Değeri veya Pazar Değeri dışındaki esaslara göre yapılır. Pazar, fiyat, maliyet ve değer kavramları, tüm değerlemelerin temelinde yer almaktadır. Değerleme açısından eşdeğer bir öneme sahip olan bir diğer 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 Silicon Valley Bank ve İsviçre'de Credit Suisse merkezli yaşanan sorunlar bankacılık sistemine yönelik endişeleri artırmış, ancak düzenleyici kurumlar ve merkez bankalarının aldığı likidite artırıcı tedbirlerle bu kaygılar kısmen hafifletilmiştir. Küresel bankacılık sistemindeki gelişmeler henüz reel ekonomik aktiviteye yansımazken, merkez bankalarının faiz artışlarıyla beraber finansal koşullarda sıkışma 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

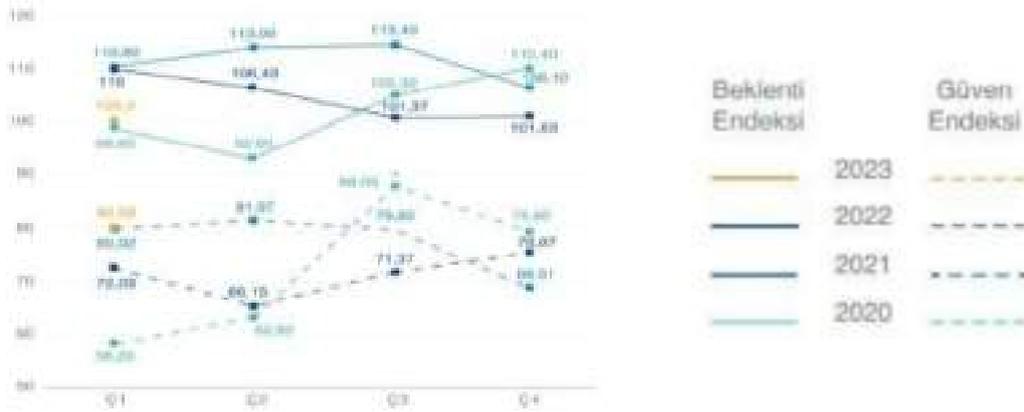


Kaynak: TÜİK

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

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

*Kaynak: TÜİK

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

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

*Kaynak: TÜİK

İşgücü ödemeleri, 2023 yılının birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %126,1 artmıştır. Net işletme 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