



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Nevşehir İli/Avanos İlçesi/Yeni Mahallesi

142 Ada 9 ve 34 Parsel, 134 Ada 41 Parsel, 136 Ada 1 Parsel

2023_M_0384/ 31.12.2023

AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE
DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ©

ARALIK 2023

İÇİNDEKİLER

1. RAPOR BİLGİLERİ	2
2. DEĞERLEME TEKNİKLERİ	3
2.1. Fiyat, Maliyet ve Değer	3
2.2. Pazar ve Pazar Dışı Esaslı Değer	3
2.2.1. Pazar Yaklaşımı	3
2.2.2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı	3
2.2.3. Maliyet Yaklaşımı	4
3. SEKTÖR ANALİZİ	4
3.1. Temel Ekonomik ve Demografik Veriler	4
3.1. Gayrimenkul Pazarı	11
3.2. Konut Pazarı	13
3.2. Nevşehir İli	15
4. GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI ve İNCELEMELER	16
4.1. Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler	16
4.2. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri	16
4.3. Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler	17
4.4. Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler	17
4.5. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarında Devrine İlişkin Bir Sınırlama Olup Olmadığı	17
4.6. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	18
4.7. Değerlemesi Yapılan Projeler ile İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi Vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul ile İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi	18
4.8. Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama	18
4.9. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 inci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekli Kılan Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	18
4.10. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler Vb.) İlişkin Bilgiler	18
4.11. Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi	18
4.12. Konum ve Ulaşım Özellikleri	18
4.13. Bağımsız Bölümün Özellikleri	21
5. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER	21
5.1. Değere Etki Eden Faktörler	21
5.2. En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi	21
5.3. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri	21
5.3.1. Pazar Yaklaşımı	21
5.3.2. Maliyet Yaklaşımı	26
5.3.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı	27
6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	27
6.1. Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklaması	29
6.2. Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	29
6.3. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	30
6.4. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün/Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların Gayrimenkul Yatırım Fonu Portföyüne Alınmasının Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Analizi	30
7. SONUÇ	30
7.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	30
8. RAPOR EKLERİ	32
8.1. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	32
8.2. DİĞER EKLER	33

**UYGUNLUK BEYANI**

- Raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının sahip olduğu tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının 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.
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
- Çalışma iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak raporlanmıştır.
- Değerleme konusu taşınmaz(lar) 25.12.2023 tarihinde incelenmiştir.
- İş bu rapor Bağımsız Denetim Kuruluşu için Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında hazırlanmış olup, SPK işlemlerinde kullanılamaz.
- Bu rapor Sorumlu Değerleme Uzmanlarından Tayfun ÖZPAK yönetiminde ve Değerleme Uzmanı Onur ALKAN kontrolünde Değerleme Uzmanı Anıl TAŞDEMİR tarafından hazırlanmıştır.

**1. RAPOR BİLGİLERİ**

Dayanak Sözleşmesi Tarih/No	:	18.12.2023/VT230856
Değerleme Tarihi	:	25.12.2023
Rapor Tarihi	:	31.12.2023
Rapor Numarası	:	2023_M_0384
Raporun S.P.K. Düzenlemesi Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanmasına Yönelik Açıklama	:	Bu rapor; 31.08.2019 Tarih, 30874 sayılı Resmî Gazete’de yayınlanarak yürürlüğe giren Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3) 1.Madde, 2. Fıkrası uyarınca ve tebliğ eki olan “Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar” çerçevesinde, Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında hazırlanmış gayrimenkul değerleme raporudur.
Değerlemenin Kapsamı ve Amacı	:	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıta bulunan gayrimenkulün değerleme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa değeri tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
Raporda Yer Alması Gereken Asgari Bilgiler	:	Yetkili kurumlarda ulaşılan resmi bilgiler doğrultusunda asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.
Değerleme Raporunu Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	:	Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir unsura rastlanmamıştır.
Müşteri Firmanın Talebi ve Getirilen Kısıtlamalar	:	Nevşehir İli, Avanos İlçesi, Yeni Mahallesi dahilinde yer alan, 142 Ada 9 ve 34 Parsel ve 134 Ada 41 nolu Parsel ve 136 Ada ve 1 Parsel numaralı taşınmazların pazar 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	:	-142 ADA 9 PARSEL DENİZBANK A.Ş. Yasal Değer: 703.500.000.-TL (K.D.V. Hariç) Mevcut Değer: 748.500.000.-TL (K.D.V. Hariç) -142 Ada 41 Parsel, 136 Ada ve 1 Parsel, 134 Ada 41 Parsel Nolu Parseller ATA TURİZM İŞLETMECİLİK TAŞIMACILIK MADENCİLİK KUYUMCULUK SANAYİ VE DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (1/1) Yasal Değer: 6.500.000.-TL (K.D.V. Hariç)
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	:	Söz konusu taşınmaz için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde rapor düzenlenmemiştir.
Müşteri Firma Ünvanı	:	DORAK HOLDİNG / ATA TURİZM
Müşteri Firma Adresi	:	19 Mayıs Mahallesi, Büyükdere Cd. Beytem Plaza No:20 Kat:1, D:1, 34360, Şişli/İSTANBUL
Şirketin Ünvanı	:	Avrupa Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Şirketin Adresi	:	Bayar Caddesi, Sıtmapınar Sokak, No:17, D:11, Kozyatağı/İstanbul
Raporu Hazırlayanlar	:	Anıl TAŞDEMİR (Gayrimenkul Değerleme Uzmanı) Onur ALKAN (Denetmen-Gayrimenkul Değerleme Uzmanı) Tayfun ÖZPAK (Sorumlu Değerleme Uzmanı)

2. DEĞERLEME TEKNİKLERİ

Değerleme, bir varlığın Pazar Değeri veya Pazar Değeri dışındaki esaslara göre yapılır. Pazar, fiyat, maliyet ve değer kavramları, tüm değerlemelerin temelinde yer almaktadır. Değerleme açısından eşdeğer bir öneme sahip olan bir diğer unsursa, 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 ilişkilirken, 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 değerlemesi yapılan mülk için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için amortismanı da içerir.

Sonuç olarak;

Tüm Pazar Değeri ölçüm yöntemleri, teknikleri ve prosedürleri, piyasadan elde edilen kriterler esas 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 kullanılabileceğini 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 sıkılaşma yaratma riski devam etmektedir. 2023’ün ilk çeyreğinde Çin’in yeniden açılmasıyla ekonomik aktiviteye dair beklentiler pozitif yönlü güncellenirken, küresel aktivitede, özellikle gelişmiş ülkelerde, imalat-hizmet ayrışması gözlenmektedir. 2022 yılı dördüncü çeyrek gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) dış talepteki ivme kaybına rağmen iç talebin katkısıyla büyümüştür. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH çeyreklik bazda %0,9 artarken, yıllıklandırılmış GSYH büyümesi %3,5 seviyesinde gerçekleşmiştir. Böylece 2022 yılı büyüme oranı %5,6 olmuştur. 2023 yılı ilk çeyreğine Türkiye ekonomisi bir önceki yıldan kalan büyüme dinamikleriyle dirençli bir giriş yapmıştır. Fakat Şubat başında meydana gelen ve birçok ili etkileyen depremlerin doğrudan ve dolaylı etkileriyle kısa vadeli büyüme görünümü üzerindeki aşağı yönlü risklerin arttığı düşünülmektedir. Bununla birlikte, hükümetin alacağı para ve maliye politikası tedbirlerinin orta vadede büyümedeki kayıpları kısmen sınırlayabileceği değerlendirilmektedir. Öte yandan, imalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) ilk çeyrek sonu itibarıyla 50,9 ile genişleme bölgesine çıkarken, kapasite kullanım oranında sınırlı gerileme görülmektedir. Güven endeksleri imalat sanayi dışında gerilerken, bankacılık sektörü kredi hacmi ve harcamalara dair diğer göstergeler iç talepteki yavaşlamanın sınırlı kaldığına işaret etmektedir. İlk çeyrekte dış dengede bozulma sürmüştür. Ticaret Bakanlığı öncü verilerine göre, 2023 Ocak-Mart döneminde ihracat 2022’nin aynı dönemine kıyasla %2,5 artarken, emtia fiyatlarındaki gerilemeye rağmen ithalattaki artış %11,4 seviyesine ulaşmıştır. Dış ticaret açığı 2022’nin aynı dönemindeki 26,5 milyar dolardan 34,9 milyar dolara yükselmiştir. Yılın

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

Tablo. 1 Doğrudan Yabancı Yatırımlar (Milyon Dolar)



*Sanayi Bakanlığı 2023 Ocak-Şubat verisidir.

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

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

Tablo. 2 GSYH Değerleri

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

Kaynak: TÜİK,

2. Çeyrek sonu verisidir.

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

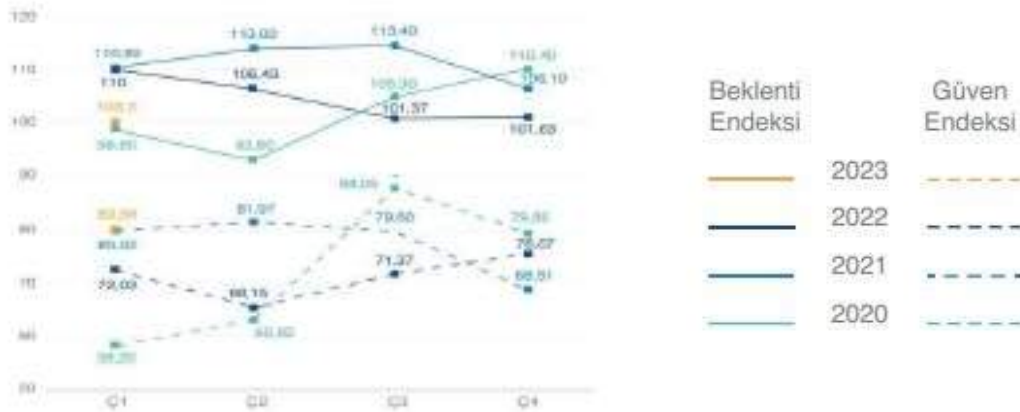
GSYH 2023 yılı birinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %4,0 artmıştır.

Grafik 1. Yıllık Enflasyon


Kaynak: TÜİK

(Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim)

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

Grafik 2. Reel Kesim Beklenti Endeksi ve Tüketici Güven Endeksi


Kaynak: Tuik 2023 3. çeyrek

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

Türkiye'de Büyüme Oranları

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

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

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

TÜİK verilerine göre;

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

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

Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2023 yılının birinci çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %84,4 artarak 4 trilyon 631 milyar 792 milyon TL oldu. GSYH'nin birinci çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 245 milyar 464 milyon olarak gerçekleşmiştir. Yerleşik hanehalklarının nihai tüketim harcamaları 2023 yılının birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %16,2 artmıştır. Devletin nihai tüketim harcamaları %5,3, gayrisafi sabit sermaye oluşumu ise %4,9 artmıştır.

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

*Kaynak: TÜİK

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

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

*Kaynak: TÜİK

İşgücü ödemeleri, 2023 yılının birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %126,1 artmıştır. Net işletme 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 ortalama yaş, 2022 yılında 33,5'e yükselmiştir. Cinsiyete göre incelendiğinde, ortalama yaşın erkeklerde 32,4'ten 32,8'e, kadınlarda ise 33,8'den 34,2'ye yükseldiği görülmüştür.

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

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

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

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

Türkiye'de İşsizlik ve İstihdam Oranları

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

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

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

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

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

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

	Şubat 2023			Bir önceki ay			Bir önceki aya göre fark		
	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam	Erkek	Kadın
(Bin kişi)									
15 ve daha yukarı yaştaki nüfus	65 214	32 279	32 935	65 166	32 256	32 910	48	23	25
İşgücü	34 975	22 978	11 997	35 270	23 383	11 887	-295	-405	120
İstihdam	31 460	20 977	10 483	31 821	21 652	10 269	-361	-575	216
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	28 896	8 853	21 043	343	438	-95
(%)									
İşgücüne katılma oranı	53,6	71,2	36,4	54,1	72,5	38,1	-0,5	-1,3	0,3
İstihdam oranı	49,2	66,0	31,8	49,8	66,8	31,2	-0,6	-1,8	0,6
İşsizlik oranı	10,0	8,7	12,6	9,8	7,9	13,5	0,2	0,8	-0,9
Genç nüfusta işsizlik oranı (15-24 yaş)	19,2	15,4	20,2	19,9	10,0	20,8	-0,7	-0,6	-0,8

Tablodaki rakamlar yarıyıldan dolayı toplamı vermemektedir.
Mevsimsel etkilerden arındırma yöntemi gereği geçmiş yıllara ilişkin tahminler revize edilerek yayımlanmıştır.

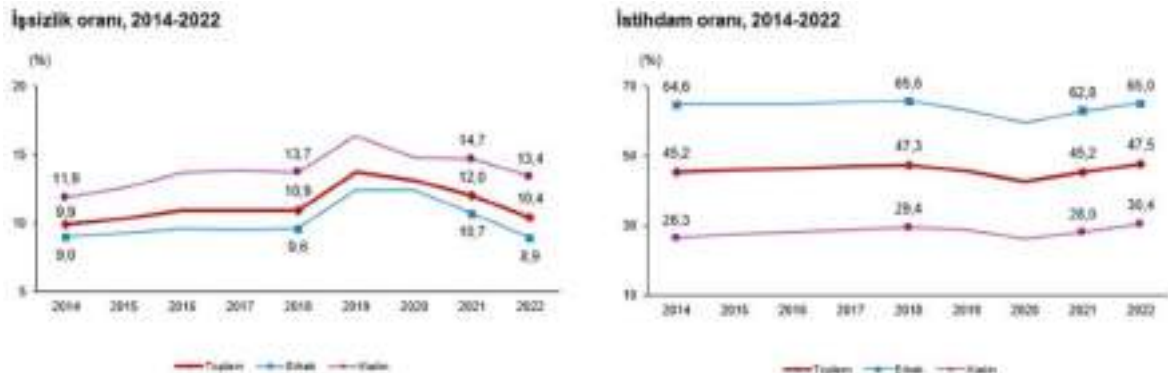
Kaynak: TÜİK

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

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

Tablo. 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	50 752	20 818	9 935	28 792	19 792	9 005	1 955	1 026	930
Tarım	4 866	2 822	2 043	4 948	2 501	2 047	-82	-79	-4
Sanayi	8 683	4 969	1 934	8 143	4 644	1 439	528	325	195
Inşaat	1 846	1 700	11	1 777	1 683	34	69	62	7
Hizmet	17 378	11 272	8 136	15 926	10 553	5 374	1 456	719	732

Tabloda rakamlar yuvarlatımdan dolayı toplam vermemektedir.

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 görülmektedir. 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 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.

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



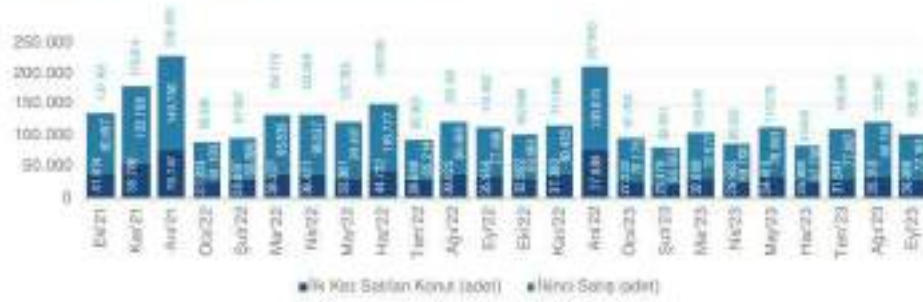
anlamında küresel bir büyüklüğe ulaşmış olup sürecin daha sürdürülebilir olması için elinden gelen çabayı da göstermektedir.

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

3.2. Konut Pazarı

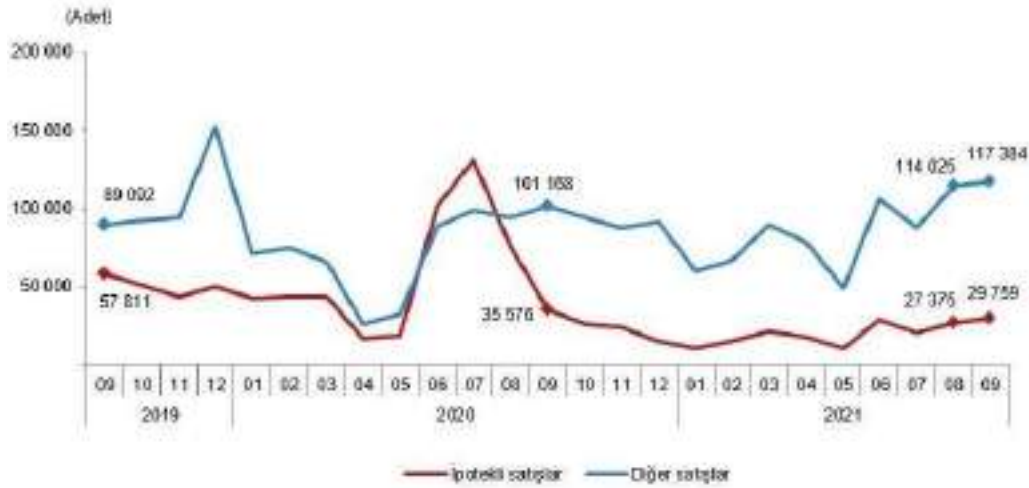
2023 yılının üçüncü çeyreğinde konut satışları bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,1 oranında artış kaydederek 334.295 adet olmuştur. Böylece konut satışlarında yıllık bazda dört çeyrektir devam eden düşüş serisi sona ermiştir. Yılın ilk dokuz ayı toplamındaki konut satış adedi ise 900.074 olarak 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

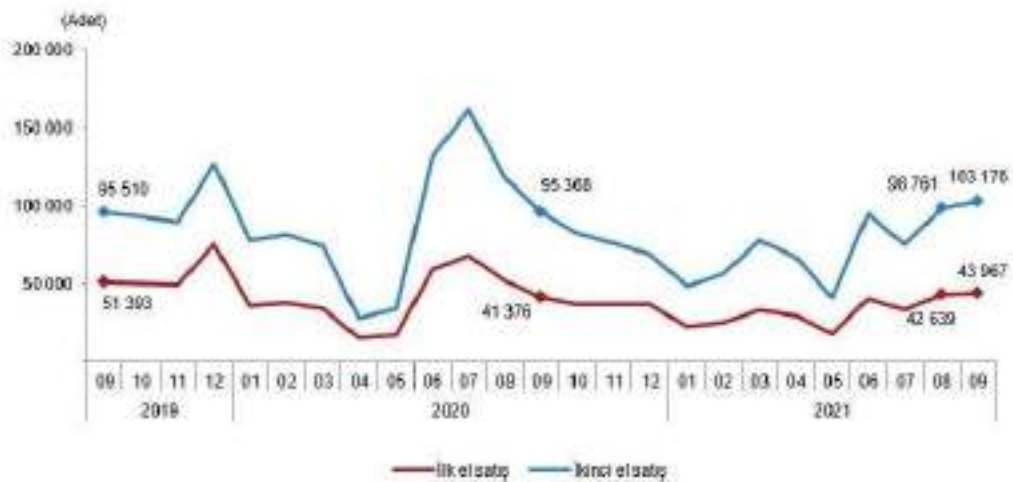
Grafik 3. Konut Satış Sayıları, Eylül 2023


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.

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. Yabancılar yapılan konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %42,0 azalarak 2 bin 930 oldu. Eylül ayında toplam konut satışları içinde yabancılar yapılan konut satışının payı %2,9 oldu.

Yabancılar 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. Yabancılar 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 İlçe, 23 belediye, bu belediyelerde 118 mahalle ve ayrıca 153 köy vardır.

**4. GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI ve İNCELEMELER****4.1. Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler**

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda verilmiştir:

Tablo. 9 Konu Ana Gayrimenkullere Ait Tapu Bilgileri

TAŞINMAZ TAPU BİLGİLERİ				
İLİ	:	NEVŞEHİR	NEVŞEHİR	NEVŞEHİR
İLÇESİ	:	AVANOS	AVANOS	AVANOS
MAHALLESİ	:	YENİ	YENİ	YENİ
MEVKİİ	:	-	-	-
PAFTA NO	:	K33-C-02-C-1-D	K33-C-02-C-1-D	K33-C-02-C-1-D
ADA NO	:	142	136	134
PARSEL NO	:	9	1	41
YÜZÖLÇÜMÜ	:	9.014,02	1.039,87	527,66
NİTELİK	:	Betonarme 5 Katlı Otel ve Arsası	TARLA	TARLA
MALİK/HİSSE	:	DENİZBANK A.Ş. (1/1)	ATA TURİZM İŞLETMECİLİK TAŞIMACILIK MADENCİLİK KUYUMCULUK SANAYİ VE DİŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (1/1)	
TAPU TR/YV.	:	29.03.2023-5166	27.02.2020-1425	27.02.2020-1425
CİLT/SAYFA	:	3/265	3/206	22/2147
				17/1681

4.2. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

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

142 Ada 9 Parsel üzerinde :

Şerhler Hanesinde:

- Krokisinde gösterilen A,B,C,D harfleri ile gösterilen yapılar tescilsizdir. (27.02. 2020 tarih ve 1425 yevmiye)

Teferruat Bilgisi:

- Diğer 14.03.2023 tarihli dosyasında mevcut listeye göre teferruat (5914 adet – 5914TL Değer)(12/04/2023 Tarih ve 3522 Yevmiye)

İpotek:

- Denizbank A.Ş. lehine 15.000.000 USD 1.derece ipotek mevcuttur.(15/08/2013 Tarih ve 2307 Yevmiye)
- Denizbank A.Ş. lehine 82.500.000 TL 2.derece ipotek mevcuttur.(11/06/2019 Tarih ve 2405 Yevmiye)
- Denizbank A.Ş. lehine 8.000.000 EUR 2.derece ipotek mevcuttur.(22/03/2023 Tarih ve 4752 Yevmiye)

142 Ada 34 Parsel üzerinde :

İpotek:

- Denizbank A.Ş. lehine 1.500.000 TL 1.derece ipotek mevcuttur.(23/01/2017 Tarih ve 419 Yevmiye)

136 Ada 1 Parsel üzerinde :



- Krokisinde gösterilen A,B,C harfleri ile gösterilen yapılar tescilsizdir. (27.02. 2020 tarih ve 1425 yevmiye)

İpotek:

- Denizbank A.Ş. lehine 1.500.000TL 1.derece ipotek mevcuttur.(23/01/2017 Tarih ve 419 Yevmiye)

134 Ada 41 Parsel üzerinde :

İpotek:

- Krokilerde gösterilen A,B,C harfleri ile gösterilen yapılar tescilsizdir. (27.02. 2020 tarih ve 1425 yevmiye)

Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu 142 Ada 9 ve 34 Parsel, 136 Ada 1 Parsel, 134 Ada 41 Parsel, :

Avanos 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında konu parseller 1.derece doğal sit alanında, yapı yasaklı bölgede kalmaktadır. Konu parsellerin bulunduğu bölgede yapılaşma yasaktır. Taşınmazın konumunun doğruluğu belediye imar planından ve kadastral paftadan kontrol edilmiştir.

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

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

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

Avanos Belediyesi Fen İşleri Müdürlüğü'nde ekspertiz günü yapılan dosya incelemesinde konu taşınmazın projesine ulaşılamamıştır. Konu taşınmazın evraklarına mahkemelik olması nedeniyle ulaşılamamıştır. Belediyedeki dosyasına erişilemediğinden tadilat projesi müşteri tarafından sağlanmıştır. Otelin bulunduğu parsel 1/5000'lik Avanos İlçesi Nazım İmar Planı'na göre birinci dereceden sit alanının başlangıç sınırı içerisinde kalmaktadır ve yapılaşma yasağı bulunmaktadır. Konu parsel, bina inşaatından daha ileri bir tarihte; 28.06.2012 tarihinde Doğal Sit Alanı olarak belirlenmiştir. Bu nedenle Çevre ve Şehircilik Bakanlığı sit alanı belirleme kriterlerini yeniden incelenmesi için Avanos Belediyesi'nin teklifinin bulunduğu şifahi olarak öğrenilmiştir.

*** Konu taşınmaz ile ilgili 29/06/2019 Tarih ve ZS88A24J belge nolu 3.858,02 m2 inşaat alanı için Yapı kayıt belgesi aldığı görülmüştür. Konu taşınmazın bulunduğu parsel 9.014,02 m2 alanlı olup, Yapı Kayıt Belgesinde arsa alanı 8493,42 m2 olarak yazılmıştır. Söz konusu otelin mahallinde toplam kapalı alanı 11.375 m2 olup, yapı kayıt belgesi 3.858,02 m2 için düzenlenmiştir.**

**** Yapı Kayıt Belgesi hatalı beyanla alınmış olup düzetme başvurusu yapılması önerilir. YKB iptali taşınmazın konumunu ve mülkiyetini çekişmeli hale getirebildiğinden, binanın tamamının değerlemesi yapılması ve kat irtifakı hiç kurulmamış olması nedeniyle arsasına yasal, bina dahil Mevcut Durum Değeri verilmiştir.**

***** Konu taşınmazın Avanos Belediyesindeki arşiv incelemesinde 1 adet 60 m2 ilave inşaat için verilmiş 22.05.2021 Tarih ve 1348/7 sayılı ruhsat görülmüştür. 1 adet 60 m2 ilave inşaat için verilmiş 28.05.2021 Tarih ve 14 sayılı yapı kullanma izin belgesi görülmüştür. Dosyada 10.04.1989 tarihli 12/34 sayılı 7113 m2 kullanım alanlı otel kullanımlı ruhsat belgesi görülmüştür.**

Değerlemesi Yapılan Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarında Devrine İlişkin Bir Sınırlama Olup Olmadığı

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

4.4. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Taşınmaza ait Enerji kimlik belgesi bulunmamaktadır.

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

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

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

Bu değerlendirme raporu, proje değerlendirme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

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

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

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

Konu taşınmaz herhangi bir sözleşme kapsamında değerlendirilmemektedir.

4.9. 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 taşınmazlar arsa/arazi nitelikli değildir. 142 Ada 9 Parselde yer alan taşınmaz Cins tahsisli olup " Betonarme 5 Katlı Otel Ve Arsa" niteliğindedir.

* Konu taşınmaz ile ilgili 29/06/2019 Tarih ve ZS88A24J belge nolu 3.858,02 m2 inşaat alanı için Yapı kayıt belgesi aldığı görülmüştür. Konu taşınmazın bulunduğu parsel 9.014,02 m2 alanlı olup, Yapı Kayıt Belgesinde arsa alanı 8493,42 m2 olarak yazılmıştır. Söz konusu otelin mahallinde toplam kapalı alanı 11.375 m2 olup, yapı kayıt belgesi 3.858,02 m2 için düzenlenmiştir.

** Konu taşınmazın Avanos Belediyesinde yapılan arşiv incelemesinde konu taşınmazın arşiv dosyasını ulaşılamamıştır. Görevli arşiv memuru ile yapılan görüşmede konu yapının dosyasının Mahkemede olduğu belirtilmiştir.

GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ

4.10. Konum ve Ulaşım Özellikleri

Değerlemeye konu taşınmaz Nevşehir İli, Avanos İlçesi, Yeni Mah. Kızılırmak Cad. No:1 adresinde yer almaktadır. Tapu kaydına göre Nevşehir ili, Avanos ilçesi, Yeni Mahallesi, Kuşadası Mevkisi 1462 ada 9 parsel üzerinde 9014,02 (E:8.918) m2 yüzölçümü üzerinde cins tashihli betonarme 5 katlı otel ve arsası olarak kayıtlıdır. Ekspertize konu olan parselin civarında 142 ada 34 parselde 1.050,68

(E:1.235) m2, 136 ada 1 parselde 1.039,87 (E:1.030) m2 ve 134 (E:135) ada 41(E:15) parselde 524,51 m2 olarak toplam 2.615,06 (E:2.789,51) m2 tarla alanı bulunmaktadır.

Tarif olarak; Nevşehir Avanos yolu üzerinde Jan. Zakari Caddesi ile Kızılırmak Caddesine cephelidir. Taşınmaz Double Tree By Hilton Oteli olarak kullanılmaktadır. Bodrum ve beş normal kattan oluşmaktadır.

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



-Konum Krokisi-

Ana Gayrimenkul Özellikleri

Ekspertize konu taşınmaz Hilton Otel olarak kullanılmakta olup, Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın 07.02.2011 tarihli ve 12844 sayılı Turizm İşletmesi Belgesi'ne sahiptir. Tarafımıza verilen belge üzerinde " Bu belge KAYSERİ 1. İdare mahkemesinin 12.10.2016 tarih ve E.2016/787 sayılı kararı üzerine alınan 27.10.2016 t. ve 191728 sayılı MAKAM OLURU GEREĞİ İHYA EDİLMİŞTİR." Yazısı bulunmaktadır. 142 ada 9 parsel 21 pafta üzerinde bodrum dahil beş katlı betonarme otel binası ve

civarındaki üç adet tarla vasıflı parselden oluşmaktadır. 9 no'lu parsel üzerinde V şeklinde 5 katlı otel binası ve bahçesinde havuz bulunmaktadır. 34 no'lu parsel otelin güneybatısındaki açık otopark alanı olarak kullanılan taşınmazdır. 134 ada 41 no'lu parsel ise otelin batısında, bir kısmı yola ait olan yamuk şeklindeki parseldir. 136 ada 1 no'lu parsel ise Jan. Zakari Caddesi ile otel arasında kalan 1.030 m²'lik üçgen bir tarladır. Üzerinde iki katlı yaklaşık 150 m²'lik kullanım alanı olan personel lojmanı bulunmaktadır. Parsellerin üzerinde bitki örtüsü bulunmamaktadır. %12-15 eğimlidir. Kadastral yola cephelidir. Otelin bulunduğu arsada bir adet açık yüzme havuzu, duş alanı ve makine dairesi bulunmaktadır. Aynı parselin batı kısmında personel kullanımına tahsisli iki katlı misafirhane bulunmaktadır. Misafirhanenin kapalı kullanım alanı yaklaşık 500 m²'dir. Yanında jeneratör ve trafo odası bulunmaktadır. Otopark alanı olarak kullanılan 142 ada 34 no'lu parselin zemini doğal taş ile kaplıdır. Bu parsel üzerinde ayrıca arıtma tesisi bulunmaktadır.

Bahçedeki misafirhane ve diğer kapalı alanlarla birlikte toplam kapalı alanı yaklaşık 11.375 m²'dir. Bodrum katında onaylı projesine ve mahalinde yapılan incelemeye göre çok amaçlı salon, 3 adet toplantı salonu, klima santrali, depo, bay/bayan WC, doktor odası, iki adet Türk Hamamı, sauna, masaj odaları, kapalı yüzme havuzu, fitness salonu, çamaşırhane, mutfaka ait depolar, servis asansörü, çöp odası, ve kapalı otopark hacimlerinden oluşmaktadır. Yaklaşık 2.200 m² kullanım alanı bulunmaktadır. Zemin kat, otel girişi, lobi, resepsiyon, bilgisayar odası, 200 kişilik pasta salonu, 170 kişilik 1. sınıf lokanta, 300 kişilik alakart lokantası, iki adet satış ünitesi, bay/bayan kuaförü, bay/bayan WC hacimlerinden oluşmakta olup yaklaşık 1.800 m² kullanım alanıdır. Diğer 4 adet normal kat otel katı olarak kullanılmaktadır. 1, 2, 3 ve 4. Katlarda, V şeklinde birleşen iki koridorun iki tarafında sağlı-sollu 8'er odadan toplam 32 oda planlanmış ve projesine uygun olarak inşa edilmiştir. Katta buz odası ve kat servis odaları bulunmaktadır. Toplamında 122 oda ve bunların 2 adedi süite oda şeklinde, 2 odası da bedensel engelli odasıdır. Toplam 252 yatak kapasitelidir. 1.,2.,3. ve 4. katlar Otel odası olarak kullanılmakta olup her bir kat yaklaşık 1.500 m² kapalı kullanım alanıdır.

Otelde 7 adet asansör bulunmaktadır. 3 adedi 2 duraklı, 4 adedi ise 6 duraklıdır. Çiller ısıtma ve soğutma sistemi mevcuttur. 8 adet klima santrali bulunmaktadır. Mutfak bünyesinde 13 adet soğuk hava odası deposu bulunmaktadır. Yangın merdiveni, yangın söndürme tesisatı, duman sensörleri, yangında su püskürtme sistemi ile çalışan komple yangın tesisatı bulunmaktadır. 1.200 KVA'lık trafosu ve 660 KVA'lık jeneratörü mevcuttur. İç bahçede açık teras alanları ile çatısı açılıp kapanabilen sistemli 400 m²'lik çok amaçlı bir salon bulunmaktadır. Bahçesinde bir adet yüzme havuzu, duş sistemleri, vitamin bar, gezi ve dinlenme alanları inşa edilmiştir. Bahçenin peyzajı ve çevre düzenlemesi tamdır.

Bina tefrişatı: Bir otel odası yaklaşık 32 m² brüt alanlı olup, içinde banyo/duş sistemi, LCD TV, internet servisi ve ek olarak yangın sensör ve söndürme sistemleri bulunmaktadır. Otelin ortak alanlarının tamamı 1. Sınıf kalitede seramikten, otel odalarında ve koridorlar halı kaplamadır. Islak alanların duvarları 1. Sınıf seramik ile kaplıdır. Duvarlar alçı sıva üzeri plastik boyalıdır. Isınma soğutma sistemleri merkezi ve odaların içinden kontrol edilebilen ve yedekli çalışan 3 sistemden oluşmaktadır. 24 saat sıcak su mevcuttur. Otelin giriş kapıları ithal alüminyum malzemeden imal edilmiştir. İç oda kapıları ise ahşap mobilya kapıdır. Pencereleler özel alüminyumlu malzemeden üretilmiş olup ısıcamlıdır. Tüm vitrifiye malzemeleri ithal 1. Sınıf kalitededir. Mutfak üniteleri, fırın, ısıtma ve pişirme sistemleri çelik İnoksan marka olup aspiratörler mevcuttur. Binanın dış cephesi bölgede kullanılması zorunlu olan yerel taş kaplamadır. Çatısı alüminyum panel kaplamadır. Binada genelde 1. Sınıf ve ithal malzemeler kullanılmış olup, bakımlıdır. 5 Yıldızlı otel olarak kullanılmaya devam etmektedir. Otel'in Hilton oteller zincirinin kendi kriterlerini sağladığı teknik müdürlük tarafından bildirilmiştir.



-Ana Taşınmaz-

4.11. Bağımsız Bölümün Özellikleri

Taşınmazlar dahilinde kat irtifakı kurulu olmayıp, ana gayrimenkul niteliğindedir.

5. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER

Konu taşınmazın değerine etkide bulunabilecek faktörler aşağıda sıralanmıştır:

5.1. Değere Etki Eden Faktörler

OLUMLU ÖZELLİKLER

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

OLUMSUZ ÖZELLİKLER

- Piyasalardaki dalgalanmalar

5.2. En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi

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

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

5.3. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

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

5.3.1. Pazar Yaklaşımı

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



5.3.1.1. Pazar Araştırmaları

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

Tablo. 10 Arsa Emsalleri

Satılık Emsaller	Konumu ve Özellikleri	Satış Değeri (TL)	Alan (m ²)	Birim Değeri (TL/m ²)	İrtibat Bilgisi
EMSAL 1 ARAZİ	Konu taşınmaza yakın konumda, vadi içinde, toplamda 4.000 m ² alanlı boş arsa için 6.500.000 TL istenmektedir. Emsal konum olarak düşük şerefiyelidir.	6.500.000	4.000	1.625	Mülk Sahibi 530 380 16 63
EMSAL 2 ARAZİ	Konu Taşınmaza yakın konumda, balon kalkışlarının yapıldığı bölgede, vadiye hakim konumda bulunan 1.400 m ² alanlı boş arsa için 3.200.000 TL istenmektedir. Emsal konum olarak yüksek şerefiyelidir.	3.200.000	1.400	2.286	EMLAK OFİSİ 532 705 95 79
EMSAL 3 ARAZİ	Konu Taşınmaza yakın konumda, balon kalkışlarının yapıldığı bölgede, vadiye hakim ve yüksek konumda bulunan, seyir tepesi şeklinde kullanılabilir özellikte olan 1.440 m ² alanlı boş arsa için 6.200.000 TL istenmektedir. Emsal konum ve manzara olarak yüksek şerefiyelidir.	6.200.000	1.440	4.306	EMLAK OFİSİ 532 705 95 79
EMSAL 4 ARSA	Konu taşınmaza yakın konumda, Turizm+Ticari imarlı, toplamda 3.037 m ² alanlı boş arsa için 37.500.000 TL istenmektedir. Emsal konum olarak benzer şerefiyelidir.	37.500.000	3.037	12.348	EMLAK OFİSİ 533 526 99 19
EMSAL 5 ARSA	Konu taşınmaza yakın konumda, Turizm+Ticari imarlı, toplamda 2.719 m ² alanlı boş arsa için 35.000.000 TL istenmektedir. Emsal konum olarak benzer şerefiyelidir.	35.000.000	2.719	12.872	EMLAK OFİSİ 552 412 43 25
EMSAL 6 ARSA	Konu taşınmaza yakın konumda, Turizm+Ticari imarlı, toplamda 2.719 m ² alanlı boş arsa için 35.000.000 TL istenmektedir. Emsal konum olarak benzer şerefiyelidir.	35.000.000	2.719	12.872	EMLAK OFİSİ 554 412 43 25



-Satılık Arsa Emsalleri Krokisi-

✓ SATILIK ARSA EMSALLERİ PAZAR ARAŞTIRMASI SONUÇLARI

Emsaller konu taşınmazlara yakın konumdan seçilmiştir. Emsallerde beyan edilen satış bedelleri üzerinden pazarlık payları mevcuttur. Bölgeye hakim emlak yetkilileri ile yapılan görüşmede konu taşınmaza yakın konumdaki turizm imarlı parseller için istenilen fiyatların **10.000-15.000 TL/m²** aralığında olduğu, konum avantajı arttıkça istenilen fiyatların **15.000 TL/m²**'ye yaklaştığı, ana yol cepheli konu taşınmazın ise **15.000 TL/m²**'nin üzerinde bir fiyattan listelenebileceği bilgisi alınmıştır. Sit alanında kalan yapılaşma yasağı bulunan parseller için istenilen fiyatların **1.000-2.000 TL/m²** fiyattan listelenebileceği bilgisi alınmıştır.

Tablo. 11 Arsa Emsalleri Uyumlaştırma Tablosu

Pazar Yaklaşımı	Kon. Taş.	Emsal-1	Emsal-2	Emsal-3
Konum	Yamaç	Vadi	Vadi	Vadi
Nitelik	Arsa	Arazi	Arsa	Arsa
Beyan Edilen Alan (m ²)	-	4.000	1.400	1.440
İstenilen Satış Fiyatı (TL)		6.500.000	3.200.000	6.200.000
Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)		1.625	2.286	4.306
Emsal Uyumlaştırma		Emsal-1	Emsal-2	Emsal-3
Denkleştirilmiş Brüt Alan (m ²)	-	4.000	1.400	1.440
Gerçekleşebilir Satış Fiyatı (TL)	-	6.000.000	3.000.000	5.950.000
Gerçekleşebilir Bir. Sat. Fiy. (TL/m ²)		1.500	2.143	4.132
Konum	Orta	Daha Kötü	Daha İyi	Daha İyi
Konum Katsayısı	1,00	0,95	1,10	1,50
Mazara Özelliği	İyi	Daha Kötü	Daha İyi	Daha İyi
Manzara Özelliği Katsayısı	1,00	0,95	1,10	1,50
Yapılaşma Durumu	Yasak	Yasak	Yasak	Yok
BinYapılaşma Durumu Katsayısı	1,00	1,00	1,00	1,00
Brüt Alan	-	4.000	1.400	1.440
Brüt Alan Katsayısı	1,00	0,66	0,76	0,69
SONUÇ KATSAYI ÇARPANI	1,00	0,60	0,92	1,55
Ayarlanmış Birim Değer (TL/m ²)	2.503	2.518	2.330	2.661



* Satılık emsallerin konu taşınmazın arsasına göre uyumlaştırılması sonucunda Doğal sit alanında kalan 136/1, 134/41, 142 Ada 9 ve 34 numaralı parseller için satış birim m² bedeli **2.500.-TL/m²** değer verilmiştir.

Tablo. 12 Pazar Yaklaşımı Sonuç – Boş Arsa Değerleri

OTEL DIŞI PARSELLER PAZAR DEĞERİ				
Ada/Parsel		Yüzölçümü, m ²	Birim Değer, TL/m ²	Değer, TL
142/34		1.050,68	2.500	2.600.000
136/1		527,66	2.500	1.300.000
134/41		1039,87	2.500	2.600.000
TOPLAM		2618,21		6.500.000

Tablo. 13 Satılık Otel Emsalleri

Satılık Emsaller	Konumu ve Özellikleri	Satış Değeri (TL)	Oda Sayısı	Birim Değeri (TL/Oda)	İrtibat Bilgisi
EMSAL 1 OTEL	Ortahisar Beldesi içinde, mekezi konumda, kent merkezine yakın, tamamı kaya ve taş odalardan oluşan, 15 odalı otel için 220.000.000 TL istenmektedir. Emsal otel bakımlı ve nitelikli bir oteldir. Özellik olarak konu taşınmaza göre düşük şerefilyelidir.	220.000.000	15	14.666.667	EMLAK OFİSİ 549 464 02 64
EMSAL 2 OTEL SATILMIŞ	Göreme bölgesinde, 4 yıldızlı, kent merkezindeki Carus isimli, 60 odalı otelin, geçtiğimiz yaz döneminde 900.000.000 TL bedelle el değiştirdiği beyanı alınmıştır. Emsal otel konum ve yıldız olarak daha yüksek, bina özelliği olarak daha düşük şerefilyelidir.	900.000.000	60	15.000.000	EMLAK OFİSİ 532 342 27 98
EMSAL 3 OTEL	Göreme bölgesinde, 6 tanesi kaya, 3 tanesi taş oda olan toplam 9 odalı butik otel için 50.000.000 TL istenmektedir. Emsal konum olarak yüksek, bina özelliği ve otel özelliği olarak düşük şerefilyelidir.	50.000.000	9	5.555.556	EMLAK OFİSİ 549 549 25 50
EMSAL 4 OTEL	Ürgüp bölgesinde, kaya ve mağara olan 10 adet odadan oluşan butik otel için 28.000.000 TL istenmektedir. Emsal konum ve nitelikli olarak düşük şerefilyelidir.	28.000.000	10	2.800.000	EMLAK OFİSİ 532 705 95 79
EMSAL 5 OTEL	Ürgüp bölgesinde, kaya olarak yapılmış olan, konak şeklinde inşa edilmiş, 6 adet odadan oluşan butik otel için 21.000.000 TL istenmektedir. Emsal konum ve nitelikli olarak düşük şerefilyelidir.	21.000.000	6	3.500.000	MÜLK SAHİBİ 542 234 49 50



-Satılık Emsal Krokisi-

✓ SATILIK OTEL EMSALLERİ PAZAR ARAŞTIRMASI SONUÇLARI

Emsaller konu taşınmazlara yakın konumdan seçilmiştir. Emsallerde beyan edilen satış bedelleri üzerinden pazarlık payları mevcuttur. Emsal 2 yakın zaman önce satılmış olan bir emsal olup, satış değeri beyan olarak öğrenilmiştir. Bölgeye hakim emlak yetkilileri ile yapılan görüşmede bölgedeki oteller için oda başına istenilen rakamların 4.000.000 TL/Oda seviyesinden başladığı, otelin özelliği, manzarası, vadi cepheli olup olmadığı, yıldız sayısı, kaya odaya sahip olup olmadığı ve oda büyüklükleri gibi özelliklere göre istenilen rakamların **10.000.000 TL/Oda** olabileceği bilgisi alınmıştır. Taşınmazın bulunduğu bölgede bulunan otellerin birim satış fiyatları için **4.000.000 - 10.000.000 TL/Oda** aralığında bedeller talep edildiği görülmüştür.

Tablo. 14 Otel Emsalleri Uyumlaştırma Tablosu

Pazar Yaklaşımı	Kon. Taş.	Emsal-1	Emsal-2	Emsal-3	Emsal-4	Emsal-5
Konum	Vadi	Sokak	Cadde	Cadde	Vadi	Cadde
Nitelik	Otel	Otel	Otel	Otel	Otel	Otel
Oda Sayısı	126	10	60	9	20	15
İstenilen Satış Fiyatı (TL)		46.500.000	900.000.000	50.000.000	85.000.000	65.000.000
Birim Satış Fiyatı (TL/Oda)		4.650.000	15.000.000	5.555.556	4.250.000	4.333.333
Emsal Uyumlaştırma		Emsal-1	Emsal-2	Emsal-3	Emsal-4	Emsal-5
Oda Sayısı	122	10	60	9	20	15
Gerçekleşebilir Satış Fiyatı (TL)	719.500.000	40.000.000	900.000.000	45.000.000	80.000.000	60.000.000
Gerçekleşebilir Bir. Sat. Fiy. (TL/Oda)		4.000.000	15.000.000	5.000.000	4.000.000	4.000.000
Konum	İyi	Daha Kötü	Daha İyi	Daha İyi	Daha Kötü	Daha Kötü
Konum Katsayısı	1,00	0,90	1,40	1,20	0,85	0,95
Manzara Özelliği	İyi	Daha Kötü	Daha İyi	Daha Kötü	Benzer	Daha Kötü
Cephe Özelliği Katsayısı	1,00	0,95	1,30	0,90	1,00	0,90
Bina Durumu	İyi	Daha Kötü	Benzer	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü
Bina Durumu Katsayısı	1,00	0,80	1,00	0,85	0,88	0,90
Yıldız Sayısı	3	Yok	4	Yok	Yok	Yok
Yıldız Sayısı Katsayısı	1,00	1,00	1,40	0,90	0,90	0,90
SONUÇ KATSAYI ÇARPANI	1,00	0,68	2,55	0,83	0,67	0,69
Ayarlanmış Birim Değer (TL/m ²)	5.900.000	5.847.953	5.886.970	6.051.803	5.941.771	5.775.756

Satılık emsallerin konu taşınmazın özelliklerine göre uyumlaştırılması sonucunda oda satış birim bedeli **5.900.000.-TL/Oda** olarak hesaplanmıştır.

Tablo. 15 Pazar Yaklaşımı Sonuç

OTEL PAZAR DEĞERİ		
Oda Sayısı	Birim Değer, TL/Oda	Toplam Değer, TL
122	5.900.000	719.800.000

OTEL DIŞI PARSELLER PAZAR DEĞERİ			
Ada/Parsel	Yüzölçümü, m ²	Birim Değer, TL/m ²	Değer, TL
142/34	1.050,68	2.500	2.600.000
136/1	527,66	2.500	1.300.000
134/41	1039,87	2.500	2.600.000
TOPLAM	2618,21		6.500.000

Toplam Pazar Değeri	726.300.000
----------------------------	--------------------

“Pazar Yaklaşımı” sonucuna göre değerlemeye konu taşınmazların toplam arsa değeri yukarıdaki gibi hesaplanmıştır.

✓ **YAKIN BÖLGEDEKİ OTEL FİYATLARI ARAŞTIRMASI**

Konu taşınmaza yakın konumda ve benzer özellikteki otellerde bulunan odaların gecelik konaklama fiyatları araştırılarak aşağıdaki tabloda özetlenmiştir.

Otel	Türü	Gecelik Fiyat, Euro
CCR Cave Hotel	*****	135
Kapadokya Cave Suites	****	105
Amber Cave Suites	***	75
Traveler's Cave Hotel	***	95
Helen Cave's Suites	Apart	70

Konu taşınmazın yakın çevresinde bulunan otellerin oda fiyatları araştırılmış, %10 KDV ve kahvaltı ücreti çıkartılarak gecelik standart oda fiyatı araştırması yapılmıştır. Buna göre 5 yıldızlı otellerde oda fiyatlarının 135 Euro civarında olduğu, 4 yıldızlı otellerde bu rakamın **100 Euro**'ya yaklaştığı, 3 yıldızlı otellerde ise konum, manzara gibi özelliklere göre gecelik oda fiyatlarının **75-90 Euro** civarında olduğu görülmüştür. Bulunan gecelik oda fiyatlarının değerlendirme konusu taşınmazın özelliklerine göre uyumlaştırılması sonucunda, konu taşınmaz üzerindeki otelin gecelik standart oda ücretinin KDV ve kahvaltı hariç **105 Euro/Oda** olacağı kanaatine varılmıştır.

3.2.1. Maliyet Yaklaşımı

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

Değerleme çalışmasında “**Maliyet Yaklaşımı**” kullanılmıştır. Bu hesaplamalara göre oluşturulan tablolar aşağıdaki gibidir:

Tablo. 16 Maliyet Yaklaşımı – Tesis ve Arsaların Toplam Değeri

ARSA DEĞERİ					
Brüt Yüzölçümü, m²	Birim Değer, TL/m² *	Amortisman Oranı, %	Arsa Değeri, TL		
9014,02	6.000,00	0	54.080.000		
YAPI DEĞERİ					
Yasal Alan, m²	Mevcut Alan, m²	Birim Maliyet, TL/m² *	Amortisman Oranı, %	Yapı Değeri Mahal , TL	Yapı Değeri Yasal , TL
7.113,00	11.375,00	52.000,00	10%	532.350.000	332.888.400
Şerefiye, TL				175.929.000	255.399.144
TOPLAM, TL				762.400.000	642.400.000

OTEL DIŞI PARSELLER PAZAR DEĞERİ				
Ada/Parsel		Yüzölçümü, m ²	Birim Değer, TL/m ²	Değer, TL
142/34		1.050,68	2.500	2.600.000
136/1		527,66	2.500	1.300.000
134/41		1039,87	2.500	2.600.000
TOPLAM		2618,21		6.500.000

Toplam Mahal Maliyet Değeri	769.000.000
-----------------------------	-------------

“Maliyet Yaklaşımı” kullanılarak değerlendirme konusu otel tesisi ve boş arsaların yasal durum toplam değeri 642.400.000.-TL ve mevcut durum toplam değeri 769.000.000.-TL olarak hesaplanmıştır.

**Birim maliyet değerleri hesaplanırken; 2023 Yılı 2. dönem Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Listesi baz alınmış, bu değerlerin günümüz sektör koşullarına eşdeğer ve gerçekçi olabilmesi için buradaki birim değerler x3 genişletilerek kullanılmıştır.*

***Aşınma payı oranları hesaplanırken; 02.12.1982 gün ve 17886 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Aşınma Paylarına İlişkin Oranları Gösteren Cetvel esas alınmıştır. Ancak tesisin sürekli yenileniyor olması ve bakımlı durumda bulunması nedeniyle aşınma payı %20 olarak kabul edilmiştir.*

Not: Arsa değeri; Pazar Yaklaşımı ile elde edilen sonuca göre takdir edilmiş, parseller konum, büyüklük, eğim, geometri gibi özelliklerine göre kendi aralarında şerefiyelendirirmiştir.

5.3.2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

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

5.3.2.1. Direkt Kapitalizasyon Analizi

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

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

5.3.2.2. Nakit Akımları Analizi

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

işletme gelirleri, indirgeme oranı ile indirgenerek, konu gayrimenkullerin net bugünkü değerleri hesaplanır. Değerleme çalışmasında “**Nakit Akımları Analizi Yöntemi**” kullanılmıştır.

142 Ada 9 Parsel inşa edilecek olan yeni projede yer alacak alan otelin odalarının gecelik birim fiyat tespitinde “Pazar Yaklaşımı” ile elde edilen veriler kullanılmıştır.

Tablo. 17 Nakit Akımları Analizi Yöntemine Göre Otel Değeri

Otel Standart Oda Sayısı	122										
Otelin Açık Kalma Süresi (Gün)	365										
Otel Üniteleri İnşaat Alanı, m ²	11.375,00										
Arsa Alanı, m ²	9.014,16										
Oda Fiyatı Artış Oranı, %	2,00%										
Enflasyon Oranı, %	3,00%										
İndirgeme Oranı, %	12,00%										
Kapitalizasyon Oranı, %	8,00%										
GELİRLER		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Ortalama Doluluk Oranı %		80%	80%	80%	85%	85%	85%	90%	90%	90%	90%
Satılan Otel Standart Oda Sayısı		35.624	35.624	35.624	37.851	37.851	37.851	40.077	40.077	40.077	40.077
Ortalama Otel Standart Oda Fiyatı (Euro)		105 EUR	107 EUR	110 EUR	112 EUR	114 EUR	116 EUR	119 EUR	121 EUR	123 EUR	126 EUR
Toplam Otel Standart Oda Gelirleri		3.754.413	3.829.502	3.906.092	4.233.227	4.317.891	4.404.249	4.756.589	4.851.721	4.948.755	5.047.730
TOPLAM ODA GELİRLERİ, Euro		3.754.413	3.829.502	3.906.092	4.233.227	4.317.891	4.404.249	4.756.589	4.851.721	4.948.755	5.047.730
Kahvaltı Gelirleri	1,00%	37.544	38.295	39.061	42.332	43.179	44.042	47.566	48.517	49.488	50.477
Oda Servisi, Minibar ve Diğer Gelirler	2,00%	75.088	76.590	78.122	84.665	86.358	88.085	95.132	97.034	98.975	100.955
TOPLAM GELİRLER, EURO		3.867.046	3.944.387	4.023.274	4.360.224	4.447.428	4.536.377	4.899.287	4.997.273	5.097.218	5.199.162
GİDERLER		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
İŞLETME GİDERLERİ											
Personele Giderleri	25,0%	966.761	986.097	1.005.819	1.090.056	1.111.857	1.134.094	1.224.822	1.249.318	1.274.304	1.299.791
Yiyecek & İçecek Giderleri	35,0%	39.421	40.210	41.014	44.449	45.338	46.245	49.944	50.943	51.962	53.001
Diğer Giderler	10,0%	386.705	394.439	402.327	436.022	444.743	453.638	489.929	499.727	509.722	519.916
Yönetim Giderleri & Genel İdari Giderler & Oda Giderleri	7,5%	290.028	295.829	301.746	327.017	333.557	340.228	367.447	374.795	382.291	389.937
Enerji ve Teknik Servis Giderleri	7,5%	290.028	295.829	301.746	327.017	333.557	340.228	367.447	374.795	382.291	389.937
Toplam İşletme Giderleri, EURO		1.972.944	2.012.403	2.052.651	2.224.561	2.269.052	2.314.433	2.499.588	2.549.579	2.600.571	2.652.582
BRÜT İŞLETME KARI	49%	1.894.102	1.931.984	1.970.623	2.135.663	2.178.376	2.221.944	2.399.699	2.447.693	2.496.647	2.546.580
SABİT GİDERLER											
Yenileme Fonu		4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%
Toplam Sabit Giderler, EURO		150.177	153.180	156.244	169.329	172.716	176.170	190.264	194.069	197.950	201.909
TOPLAM GİDERLER, EURO		2.123.121	2.165.583	2.208.895	2.393.890	2.441.768	2.490.603	2.689.851	2.743.648	2.798.521	2.854.492
NET İŞLETME KARI	45%	1.743.925	1.778.804	1.814.380	1.966.334	2.005.661	2.045.774	2.209.436	2.253.624	2.298.697	2.344.671
NAKİT AKIŞI, Euro		1.743.925	1.778.804	1.814.380	1.966.334	2.005.661	2.045.774	2.209.436	2.253.624	2.298.697	2.344.671
NET NAKİT AKIŞI, Euro		1.743.925	1.778.804	1.814.380	1.966.334	2.005.661	2.045.774	2.209.436	2.253.624	2.298.697	2.344.671
İNDİRGE ME ORANI, %	12,00%	1,01	1,13	1,27	1,42	1,59	1,78	1,99	2,23	2,50	2,80
İNDİRGENMİŞ YILLIK NET GELİR, Euro		1.726.658	1.572.492	1.432.091	1.385.740	1.262.013	1.149.334	1.108.286	1.009.332	919.213	11.615.323
Net Bugünkü Otel Değeri, Euro		23.180.483 €									
Net Bugünkü Otel Değeri, TL		763.350.000 TL									
Boş Arsaların Toplam Değeri, TL		6.500.000 TL									
Toplam Tesis Değeri, TL		769.850.000 TL									

Değerlemeye konu 142 Ada 9 Parsel üzerindeki otel tesisinin “**Nakit Akımları Analizi Yöntemine**” göre değeri toplamı **763.350.000.-TL** olarak hesaplanmıştır. 142 Ada 34 Parsel ve 136 Ada 1 Parsel ve 134 Ada 41 Parselde yer alan boş arsalar dahil değeri **769.850.000.-TL** olarak hesaplanmıştır.

Varsayım ve Kabuller:

- Değerleme konusu parsellerden 142 ada 9 parsel üzerinde bulunan otel için değerleme **Nakit Akımları Analizi Yöntemi** kullanılarak yapılmıştır. Bu yöntemle göre otel için 10 yıllık projeksiyon hazırlanmış, 10. yıldaki net gelirleri üzerinden %8,00 kapitalizasyon oranına göre çıkış yapılarak net bugünkü değeri hesaplanmıştır. Kapitalizasyon oranı, bölgede gerçekleşen satılık/kiralık emsallere ve bölge Emlak ofislerinin beyanlarına dayanılarak %8,00 oranında kabul edilmiştir.

- Tesinin komşuluğunda bulunan ve değerlemeye konu olan parseller için arsa değeri üzerinden değerlendirme yapılmıştır.
- Standart oda fiyatının ve tesisin komşuluğunda bulunan boş arsaların değerinin belirlenmesinde Pazar Yaklaşımı ile elde edilen veriler kullanılmıştır.
- Projeksiyon ile ulaşılan otel değeri ve Pazar Yaklaşımı ile ulaşılan boş arsa değerlerinin toplamı ile toplam tesis değerine ulaşılmıştır.
- Otelin doluluk oranının ilk yıl boyunca %80, sonraki 3 yıl boyunca %85, sonraki 4 yıl boyunca %90 şeklinde gerçekleşeceği öngörülmüştür.
- Yıllık indirgeme oranı Euro için %12 olarak kabul edilmiştir. Yıllık enflasyon oranı Euro için %3 olarak belirlenmiş, odaların yıllık fiyat artış oranı ise %3 olarak kabul edilmiştir.

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

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

Tablo. 18 Uyumlaştırma Tablosu

MAHAL DEĞER			
Pazar Yaklaşımı, TL	Maliyet Yaklaşımı, TL	Gelir Yaklaşımı-Nakit Akımları Analizi Yöntemi, TL	Uyumlaştırılmış Değer, TL
726.300.000	769.000.000	769.850.000	755.000.000

YASAL DEĞER			
Pazar Yaklaşımı, TL	Maliyet Yaklaşımı, TL	Gelir Yaklaşımı-Nakit Akımları Analizi Yöntemi, TL	Uyumlaştırılmış Değer, TL
726.300.000	642.400.000	763.350.000	710.000.000

"Değerleme konusu taşınmazların toplam yasal pazar değeri 710.000.000.-TL toplam mevcut pazar değeri 755.000.000.-TL olarak belirlenmiştir.

* Konu taşınmaz ile ilgili Yapı Kayıt Belgesi hatalı beyanla alınmış olup düzetme başvurusu yapılması önerilir. Dosyada 10.04.1989 tarihli 12/34 sayılı 7113 m2 kullanım alanlı otel kullanımlı ruhsat belgesi görülmüştür. Bu belge esas alınarak yapıya yasal değer takdir edilmiştir.

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

Değerleme konusu Nevşehir İli, Avanos İlçesi, Yeni Mahallesi, 142 Ada 9 Parsel üzerinde yer alan yapının inşaatı tamamlanmış olup herhangi bir tadilat ihtiyacı bulunmamaktadır. Konu taşınmazın Avanos Belediyesinde arşiv dosyasında yapılan incelemede 10.04.1989 tarihli 12/34 sayılı 7113 m2 kullanım alanlı otel kullanımlı ruhsat belgesi görülmüştür. Görevli arşiv memuru ile yapılan görüşmede dosyasının mahkemede olduğu belirtilmiştir. Konu taşınmaza ait mimari projeler müşteriden temin edilmiş olup, okunaklı değildir. Arşiv dosyasında herhangi bir proje bulunmamaktadır. Konu taşınmaza ait Yapı kayıt belgesi müşteriden temin edilmiştir.

Konu taşınmaz ile ilgili 29/06/2019 Tarih ve ZS88A24J belge nolu 3.858,02 m2 inşaat alanı için Yapı kayıt belgesi aldığı görülmüştür. Konu taşınmazın bulunduğu parsel 9.014,02 m2 alanlı olup, Yapı Kayıt Belgesinde arsa alanı 8493,42 m2 olarak yazılmıştır. Söz konusu otelin mahallinde toplam kapalı alanı 11.375 m2 olup, yapı kayıt belgesi 3.858,02 m2 için düzenlenmiştir. Dosyada 10.04.1989 tarihli 12/34 sayılı 7113 m2 kullanım alanlı otel kullanımlı ruhsat belgesi görülmüştür.

7.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.

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

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

Değerleme konusu Nevşehir İli, Avanos İlçesi, Yeni Mahallesi, 142 Ada 9 Parsel üzerinde yer alan yapının inşaatı tamamlanmış olup herhangi bir tadilat ihtiyacı bulunmamaktadır. Görevli arşiv memuru ile yapılan görüşmede dosyasının Mahkemede olduğu belirtilmiştir. Konu taşınmaza ait mimari projeler müşteriden temin edilmiş olup, okunaklı değildir. Arşiv dosyasında herhangi bir proje bulunmamaktadır. Konu taşınmaza ait Yapı kayıt belgesi müşteriden temin edilmiştir.

8. SONUÇ

8.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme konusu taşınmazın konumu, çevre özellikleri, kullanım amacı, alanı, çevredeki emsaller, iç mekan özellikleri, donanımları, yapı kalitesi, imar hakkı, bulunduğu bölgenin tercih edirliliği gibi özellikler değerlendirilmesinde göz önünde bulundurulmuştur. Bölge genelinde taşınmaza benzer nitelikte satılık otel emsali bulunamamış olup değerlemede Maliyet Yaklaşımı ve Gelir İndirgeme Yaklaşımı kullanılmış, elde edilen değerler uyumlaştırılarak nihai değer takdir edilmiştir.

* Konu taşınmazın Avanos Belediyesinde arşiv dosyasında yapılan incelemede Dosyada 10.04.1989 tarihli 12/34 sayılı 7113 m2 kullanım alanlı otel kullanımlı ruhsat belgesi görülmüştür. Görevli arşiv memuru ile yapılan görüşmede dosyasının Mahkemede olduğu belirtilmiştir. Konu taşınmaza ait mimari projeler müşteriden temin edilmiş olup, okunaklı değildir. Arşiv dosyasında herhangi bir proje bulunmamaktadır. Konu taşınmaza ait Yapı kayıt belgesi müşteriden temin edilmiştir.

* Konu taşınmaz ile ilgili Yapı Kayıt Belgesi hatalı beyanla alınmış olup düzeltme başvurusu yapılması önerilir. Görülen ruhsata esas alan üzerinden yasal değer mevcut alan üzerinden mahal değer takdir edilmiştir.

*142/34, 136/1 ve 134/41 nolu parsellerin 1/1000lik planlarının olmaması ve 1. Derece sit alanında kalmasından yapı yasaklı olması dikkate alınarak yasal değer takdir edilmemiş mahal değerinde dikkate alınmıştır.

**Nihai Değer Takdiri**

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

Tablo. 19 Nihai Değer Tablosu

Konu Taşınmazlar	Toplam Arsa Yüzölçümü, m ²	Toplam Brüt Yasal Kapalı Alan, m ²	K.D.V Hariç Satış Değeri, TL	%20 K.D.V Dahil Satış Değeri, TL	Sigorta Değeri, TL
Nevşehir İli, Avanos İlçesi, Yeni Mahallesi dahilinde yer alan, 142 Ada 9 ve 34 Parsel ve 136 Ada 1 Parsel ve 134 Ada 41 Parsel Mevcut Durum Değeri	11.632	11.375,00	755.000.000	906.000.000	141.618.750

Konu Taşınmazlar	Toplam Arsa Yüzölçümü, m ²	Toplam Brüt Yasal Kapalı Alan, m ²	K.D.V Hariç Satış Değeri, TL	%20 K.D.V Dahil Satış Değeri, TL	Sigorta Değeri, TL
Nevşehir İli, Avanos İlçesi, Yeni Mahallesi dahilinde yer alan, 142 Ada 9 ve 34 Parsel ve 136 Ada 1 Parsel ve 134 Ada 41 Parsel Arsa Değeri	11.632	7.113,00	710.000.000	852.000.000	88.556.850

Sonuç olarak;

Nevşehir İli, Avanos İlçesi, Yeni Mahallesi dahilinde yer alan, 142 Ada 9 ve 34 Parsel, 136 Ada 1 Parsel ve 134 Ada 41 parselde kayıtlı taşınmazların **toplam mevcut durum pazar değeri K.D.V. Hariç 755.000.000.-TL (Yediyüzellibeşmilyon TürkLirası), toplam yasal durum değeri K.D.V. Hariç 710.000.000.-TL (Yediyüzonmilyon TürkLirası)** olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	Denetmen - Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
Anıl TAŞDEMİR İnşaat Mühendisi 911266	Onur ALKAN Harita Müh. 406562	Tayfun ÖZPAK Mimar 400129

**9. RAPOR EKLERİ****9.1. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler**

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

9.2. DİĞER EKLER

MAHAL FOTOĞRAFLARI























































**ADRES KODU, DİĞER**

NUFUS VE NİHAZİYE BİLGİLERİ

NEVŞEHİR / AVANOS / YENİ MAHALLESİ / KIZILIRMAK (Caddesi) / 1 - İşyeri - Bina Ana Giriş - Bilinmeyen / Kullanım Amacı : Otel - Tip : Özel - Durum : Bilinmeyen



Nüfus ve Nihaziye Bilgileri								Bağımsız Bölüm Bilgileri						
Kimlik No	Ada	Parsel	Pafta	Posta Kodu	Nüfus Tipi	Site Adı	Apartman/Blok Adı	Dış Kapı	Kimlik No	İç Kapı	Kullanım Amacı	Tip	Durum	Teşis No
101509025	1487	5	22	-	Bina Ana Giriş	-	DOUBLETREE BY HILTON	1	2615013252	-	Otel	Özel	Bilinmeyen	-

 Bağımsız Bölüm Kimlik No : 2665919292

NÜFUS ve

KAYIT BİLGİLERİ

NEVŞEHİR / AVANOS / YENİ MAHALLESİ / 402 (Sokak) / 1 - İşyeri - Bina Ana Giriş - Bilinmeyen / Kullanım Amacı : Özel - Tip : Özel - Durum : Bilinmeyen

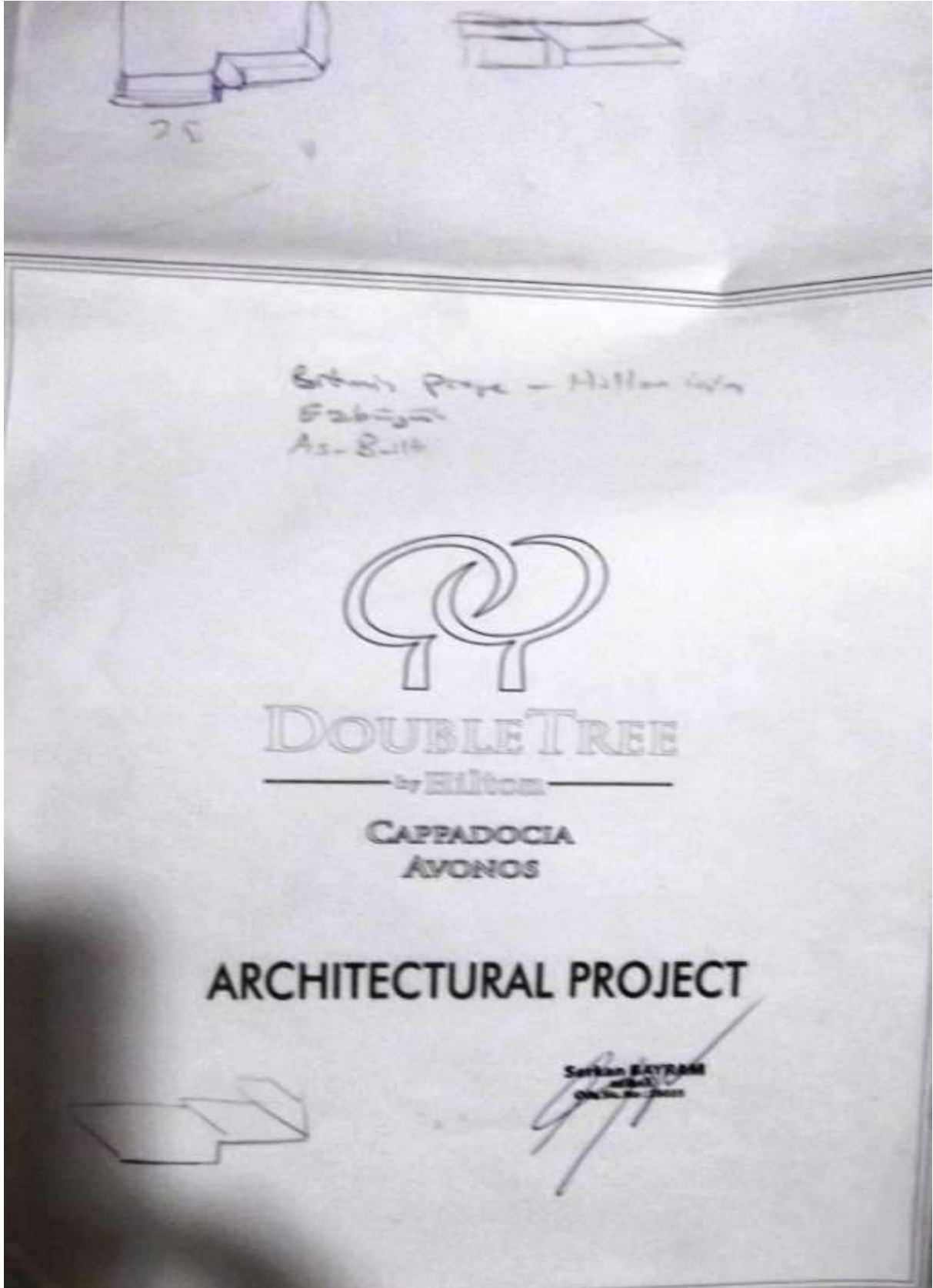


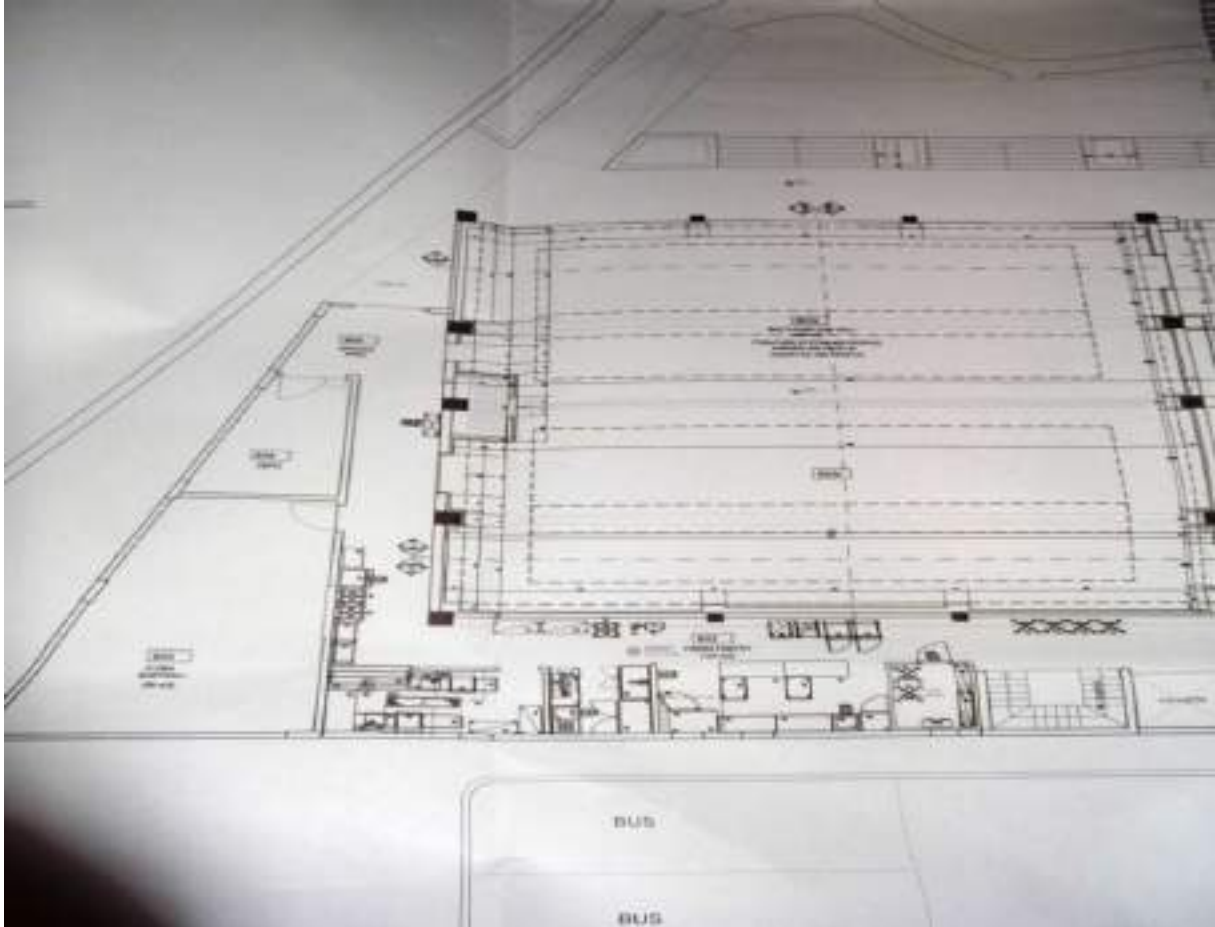
Numaralı Bilgiler									Bağımsız Bölüm Bilgileri					
Kimlik No	Ada	Parsel	Petto	Posta Kod	Numaralı Tip	Site Adı	Apartman/Blok Adı	Dış Kapı	Kimlik No	İç Kapı	Kullanım Amacı	Tip	Durum	Topu No
102054185	142	9	21	-	Bina Ana Giriş	-	-	1	2611021128	-	Özel	Özel	Bilinmeyen	-

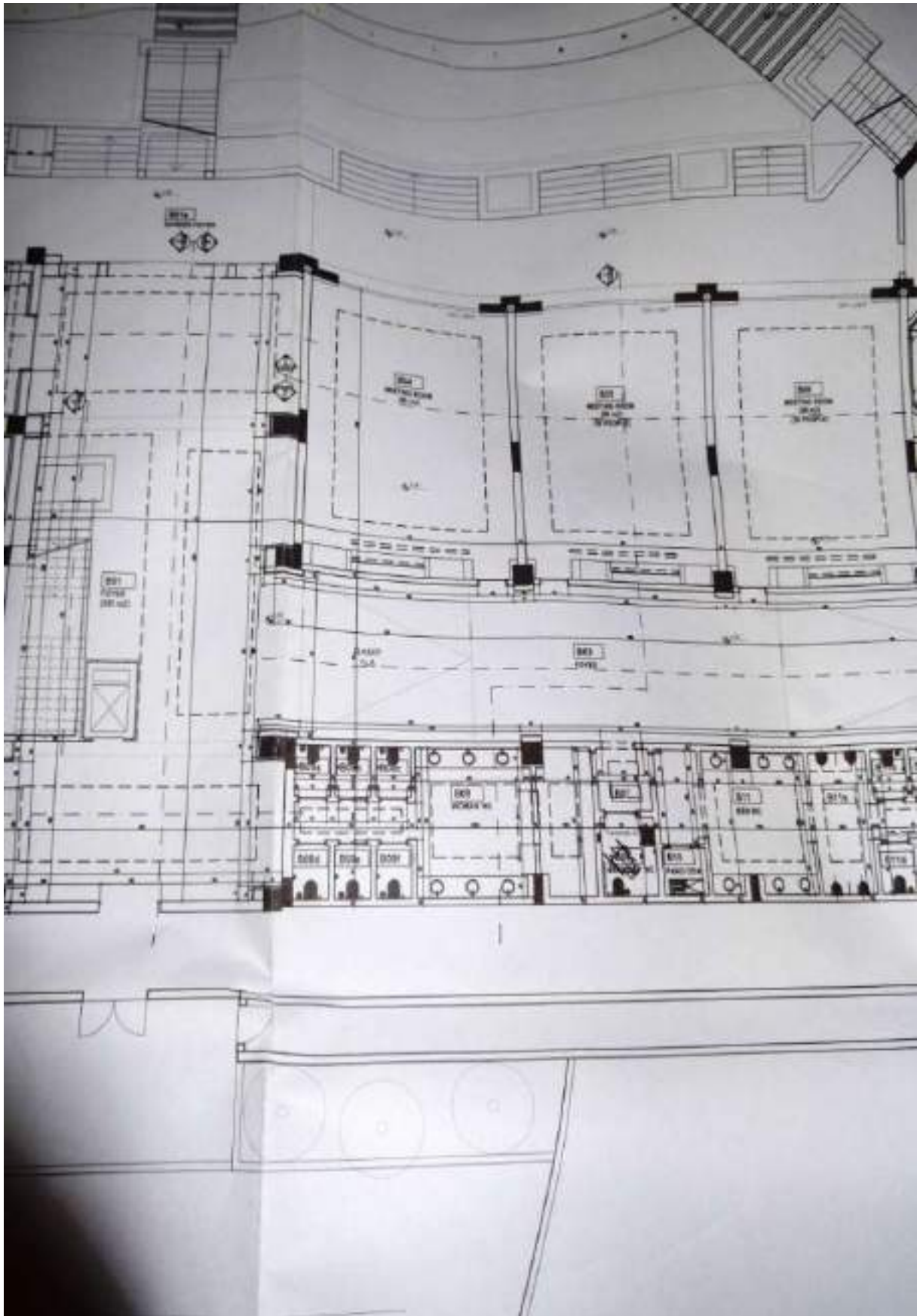
✈ Bağımsız Bölüm Kimlik No : 2611021128

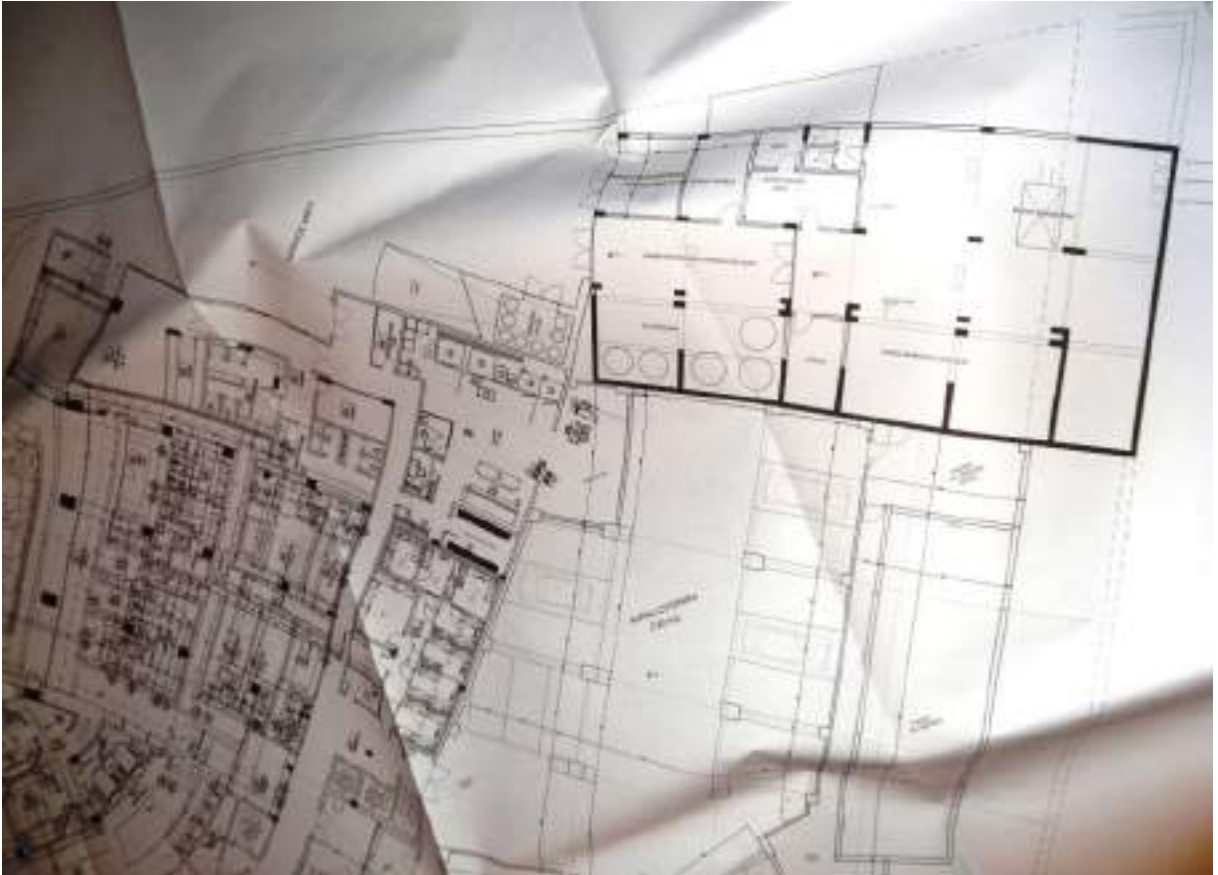


PROJE

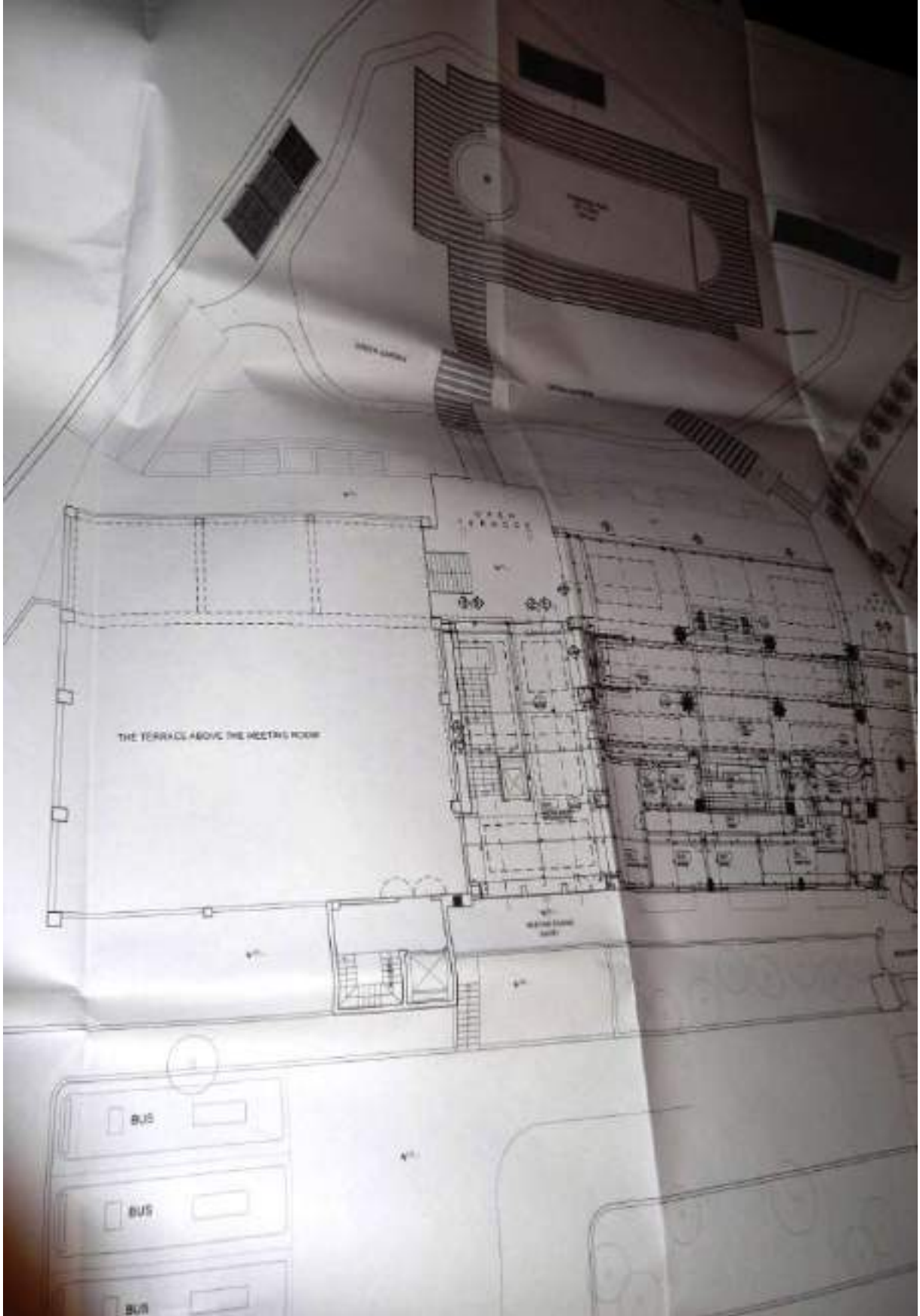


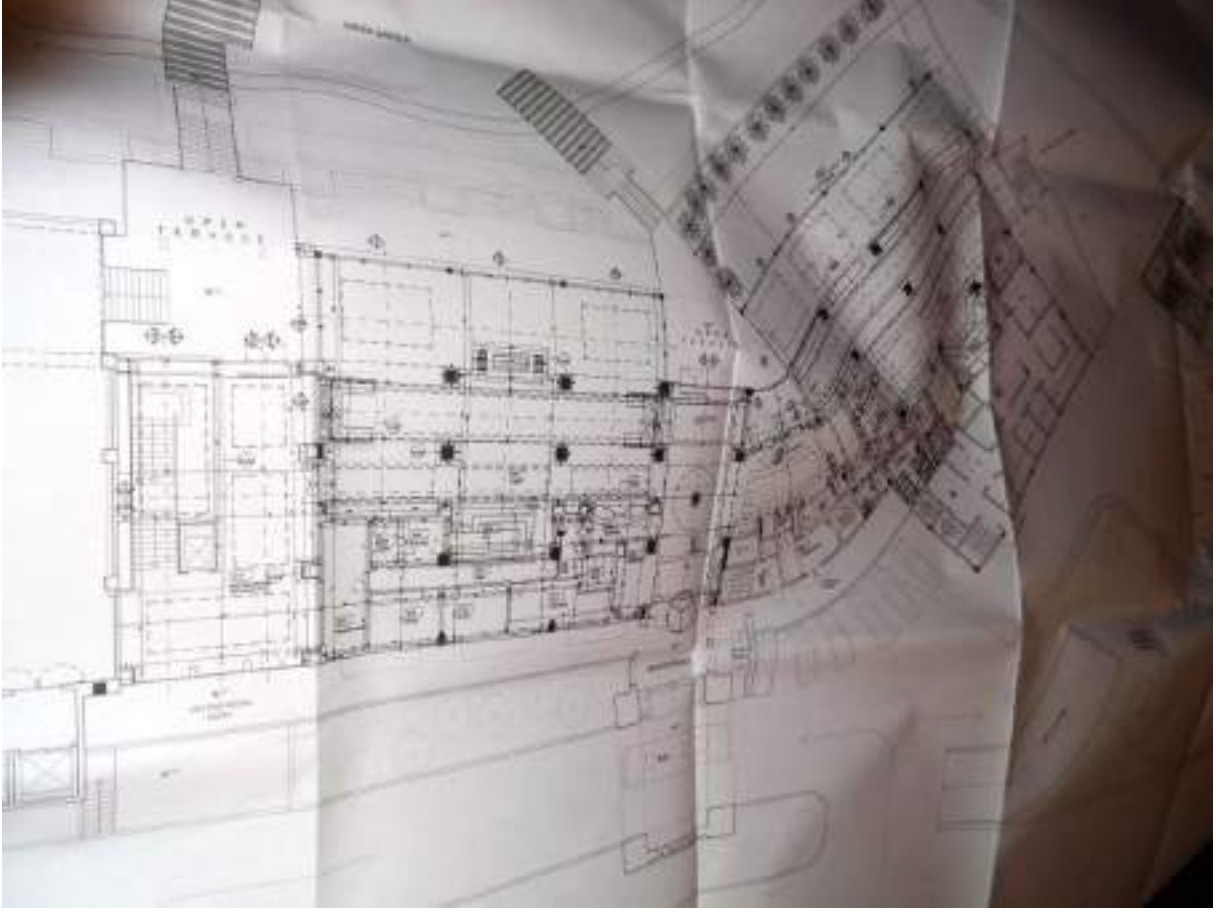


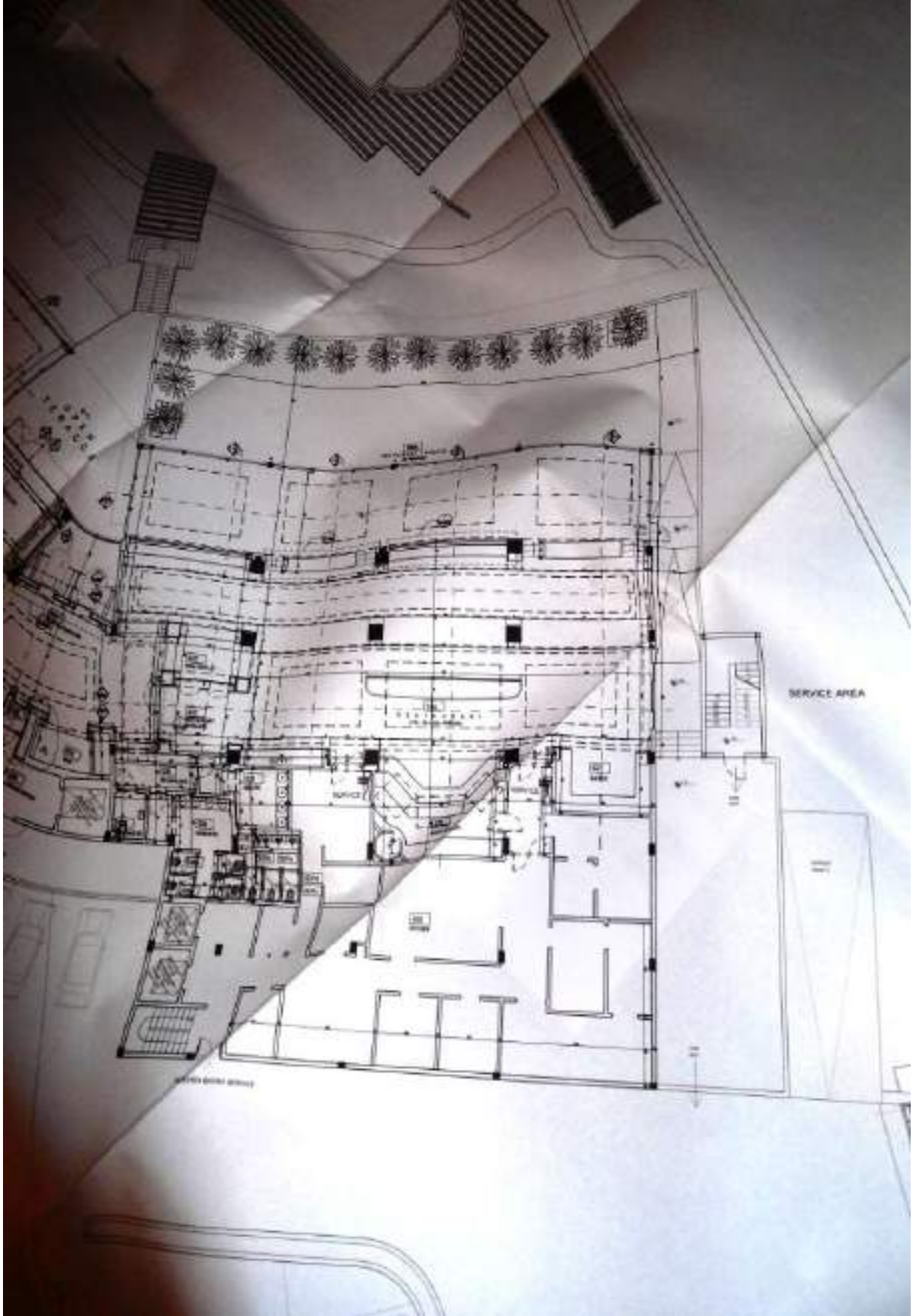


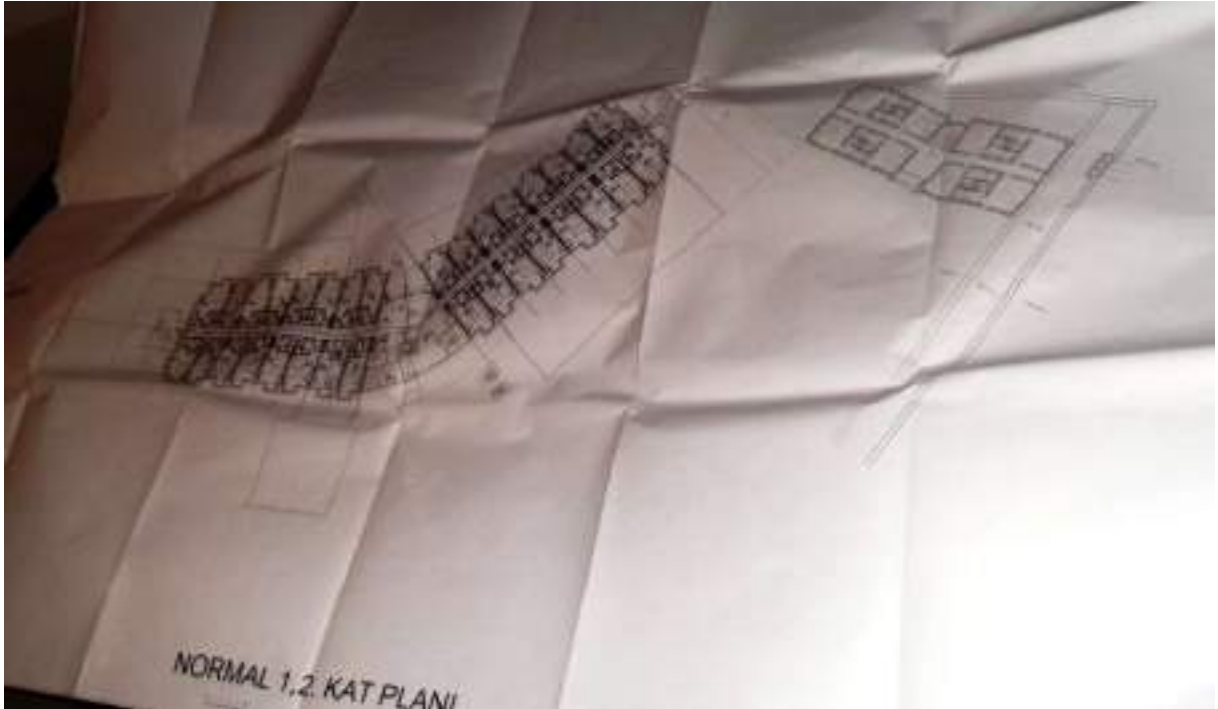
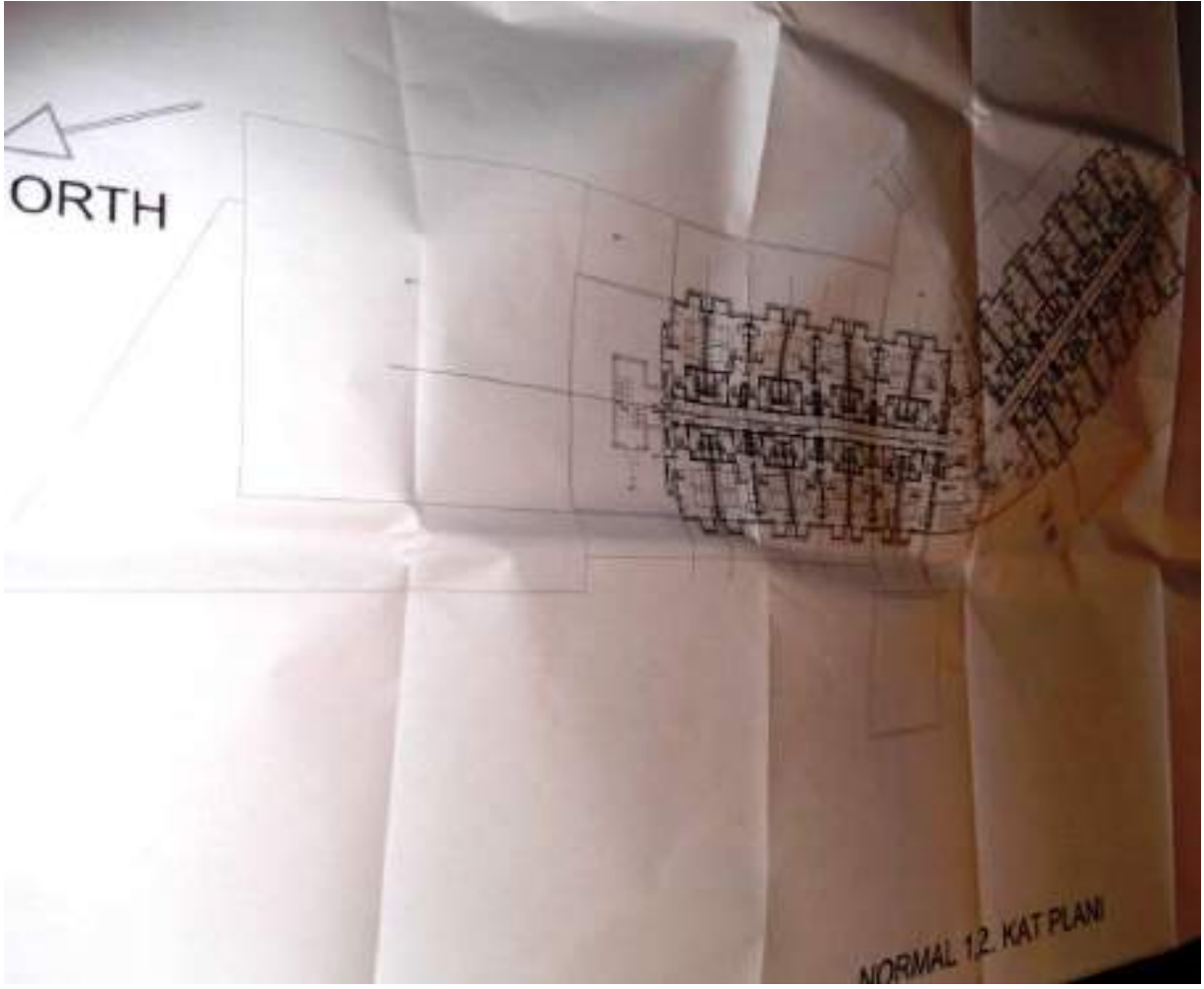


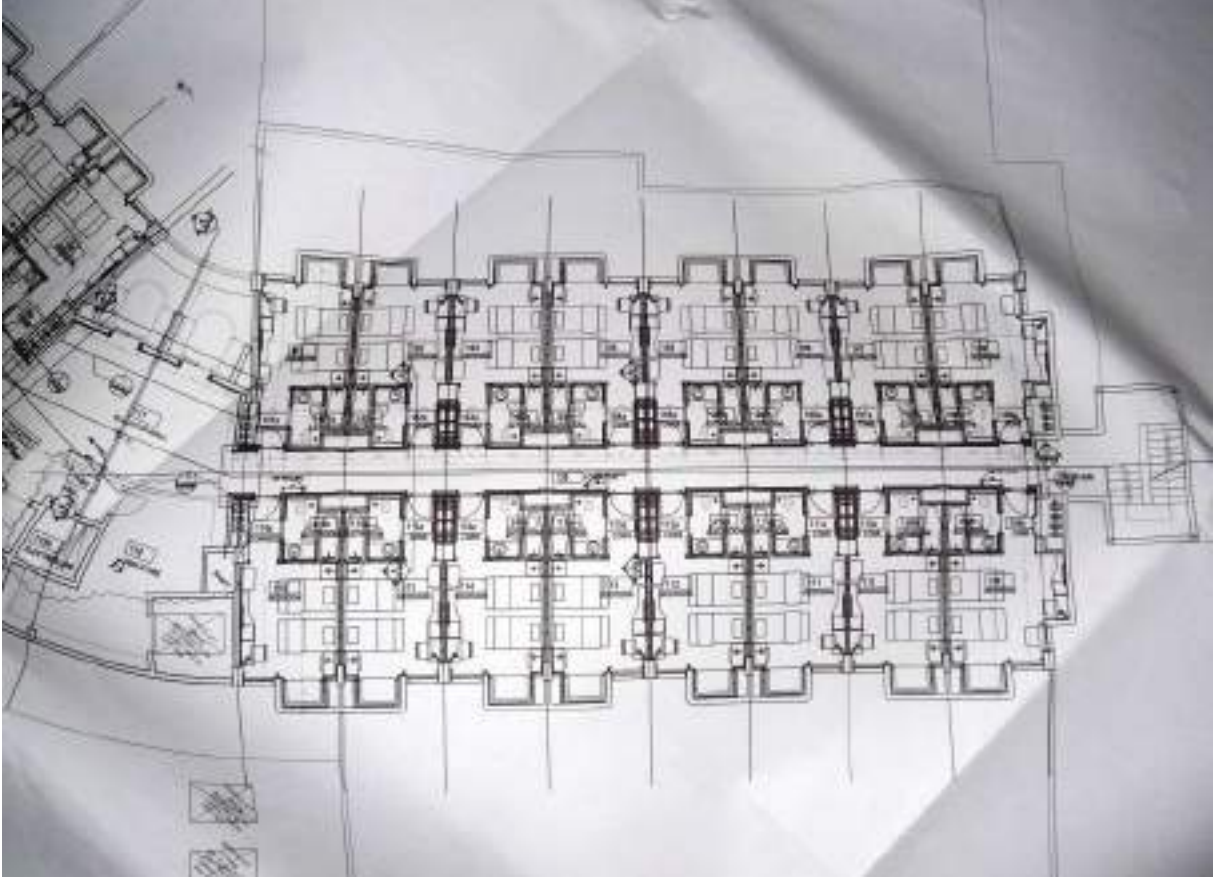
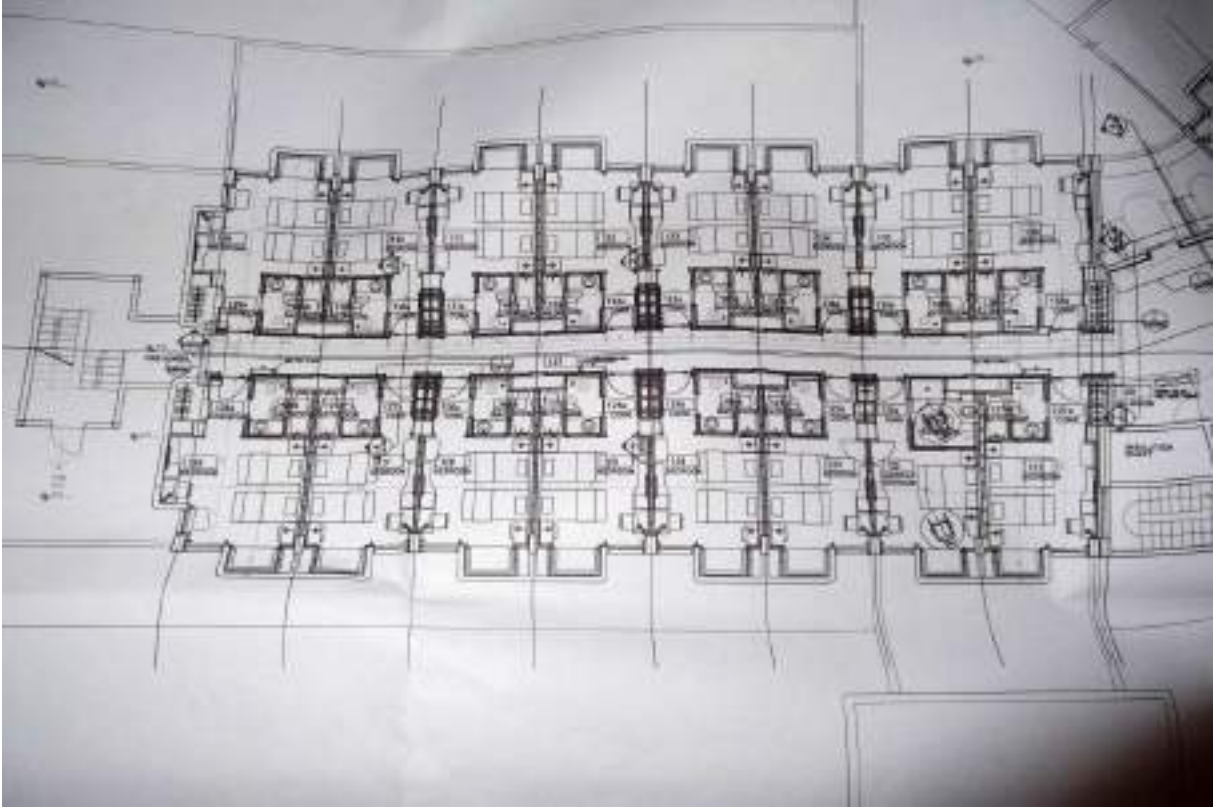


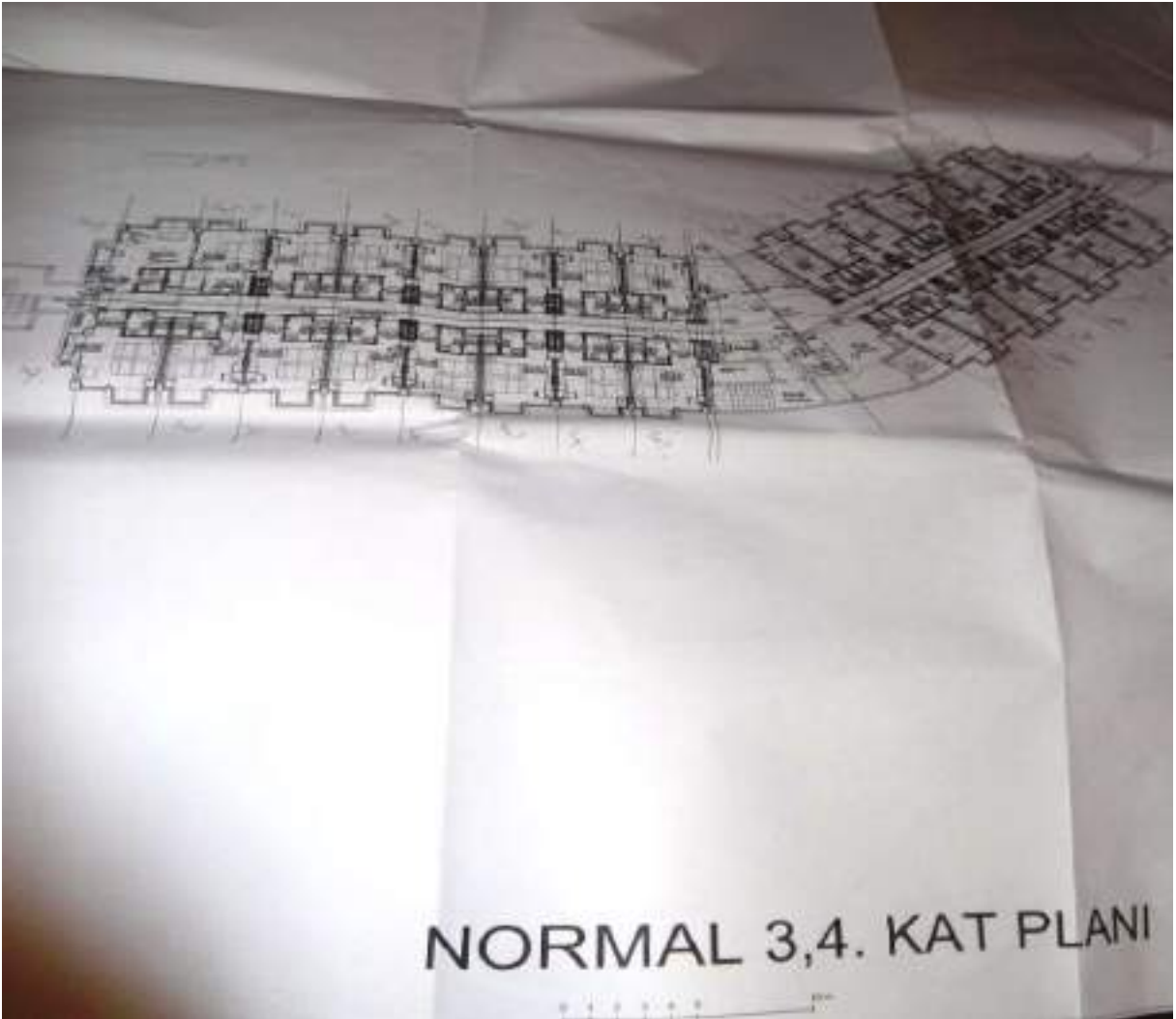
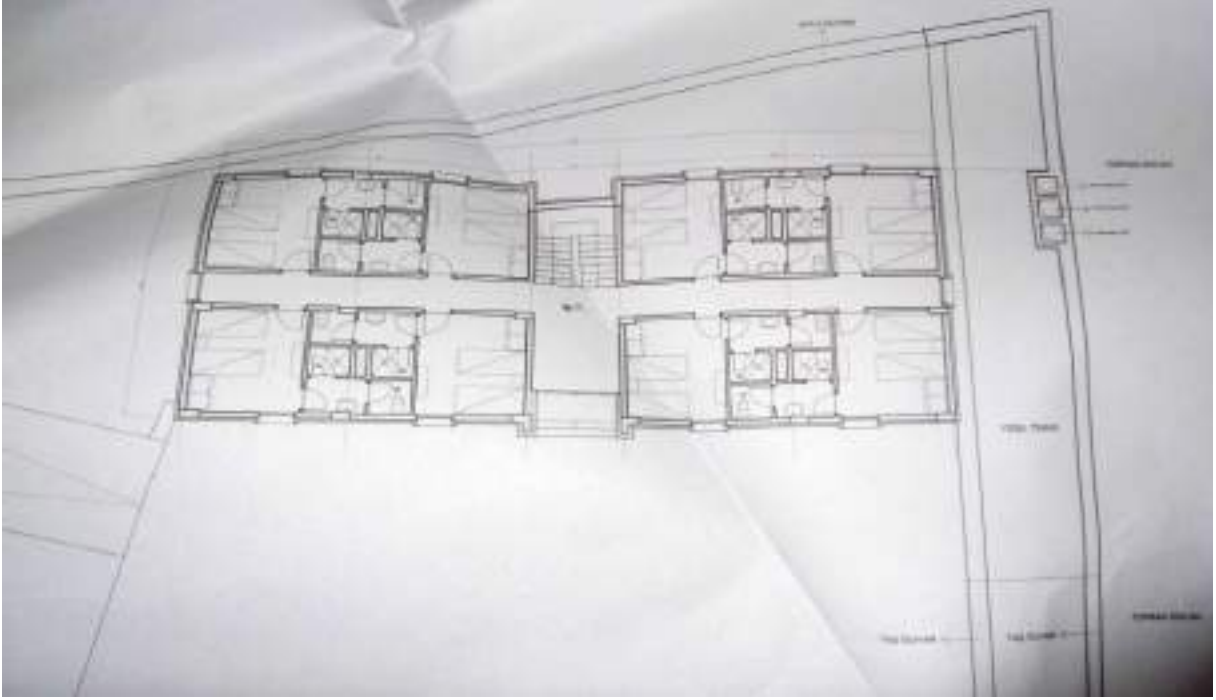




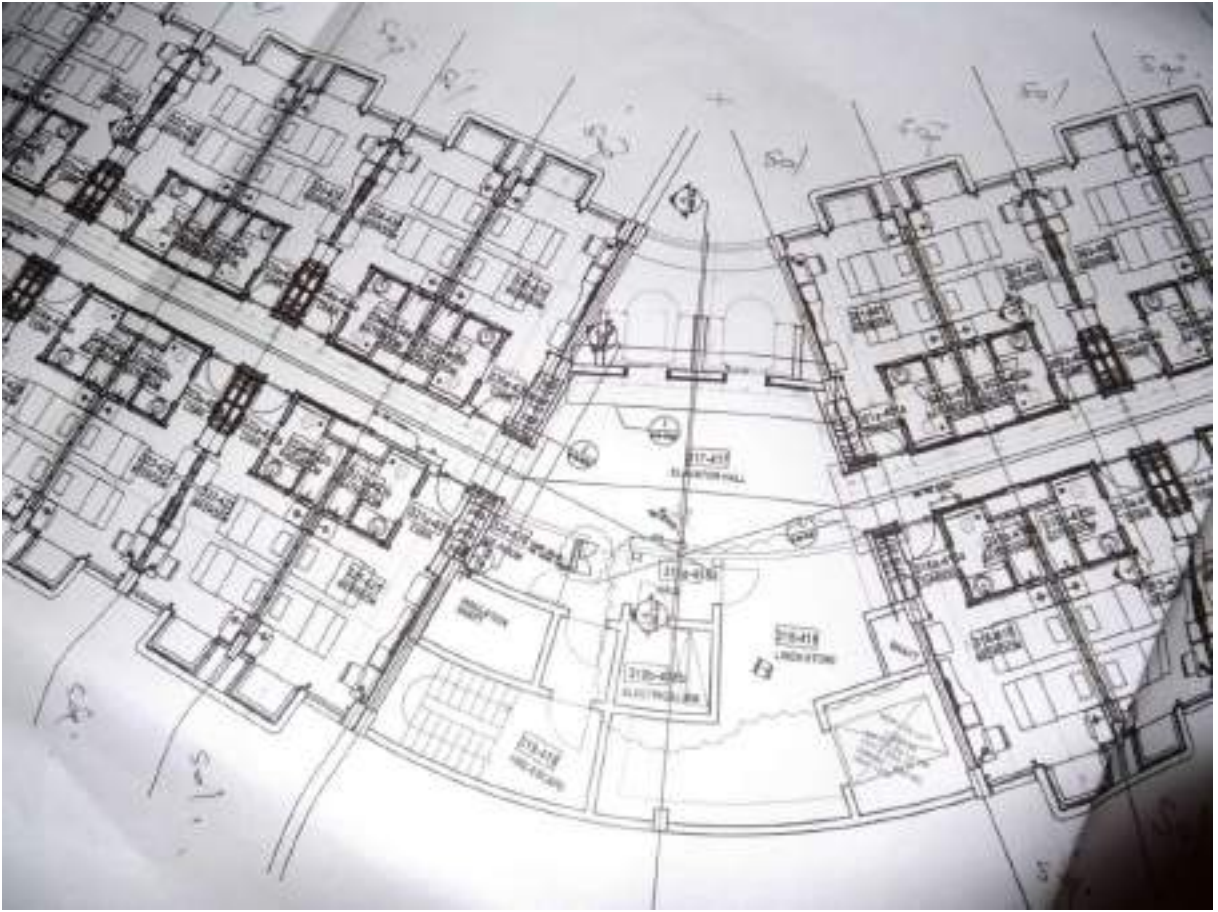
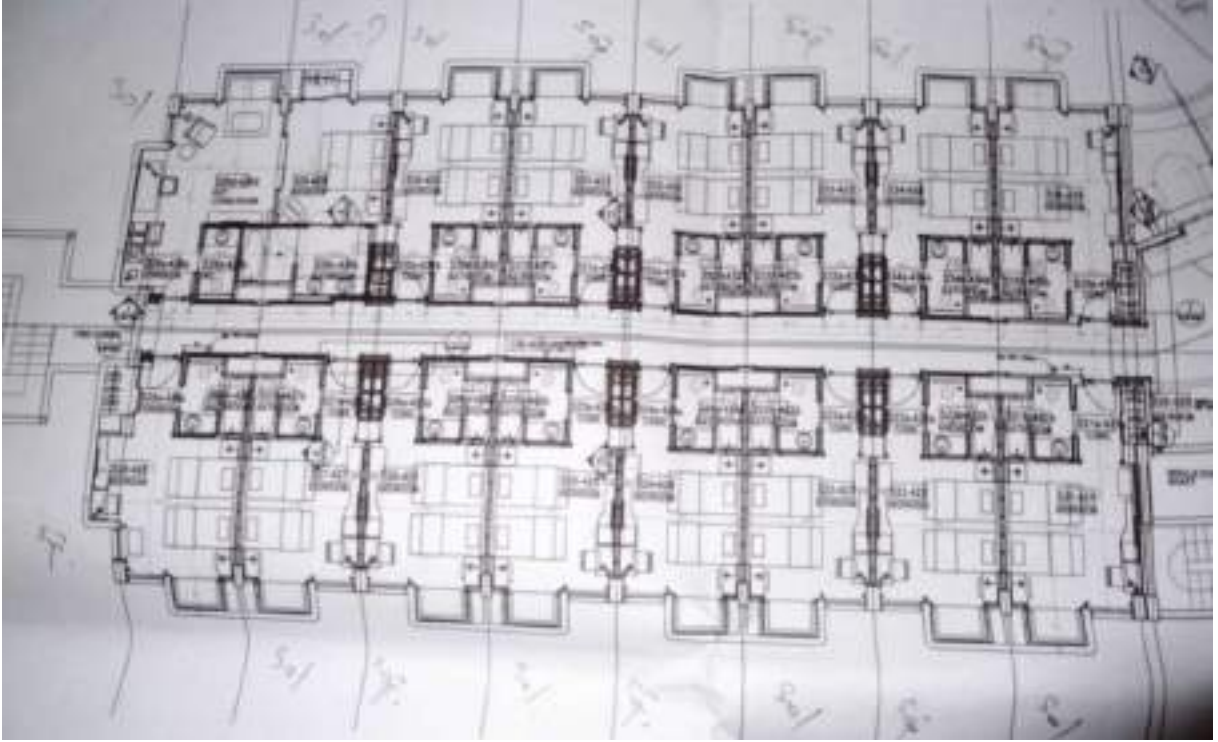


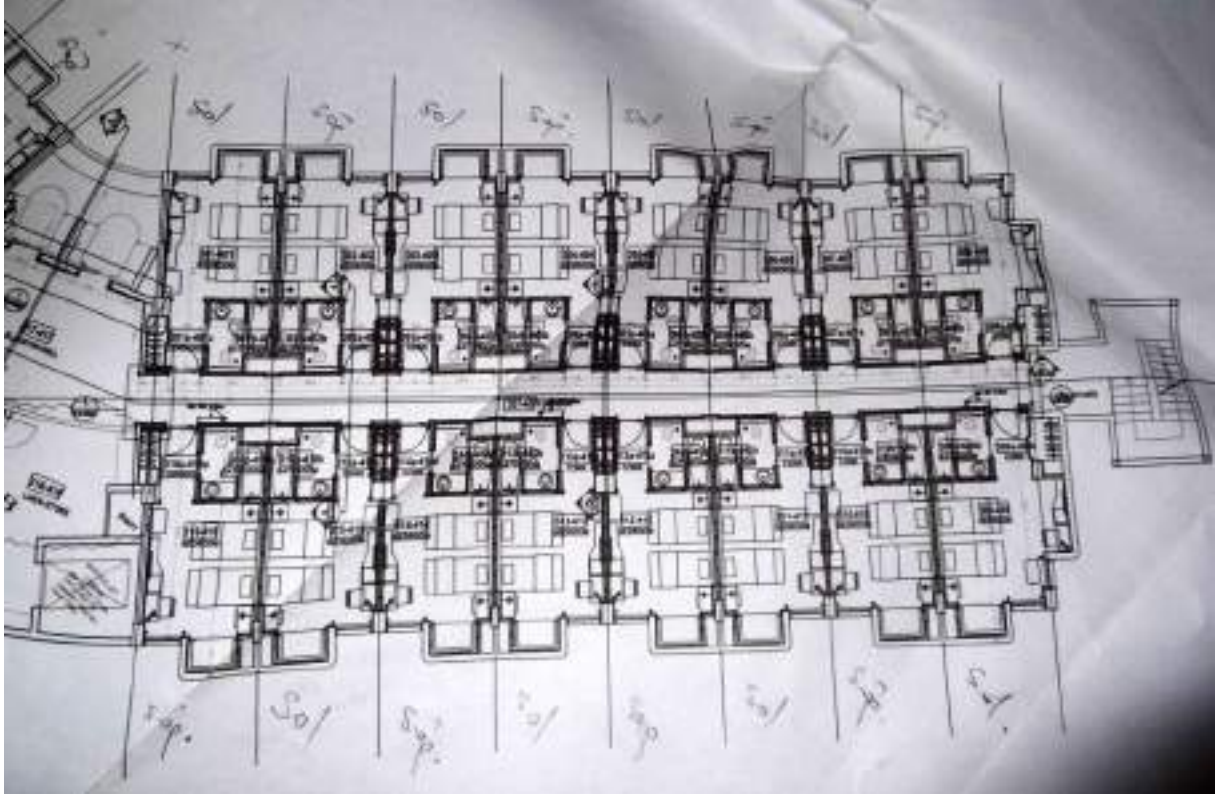


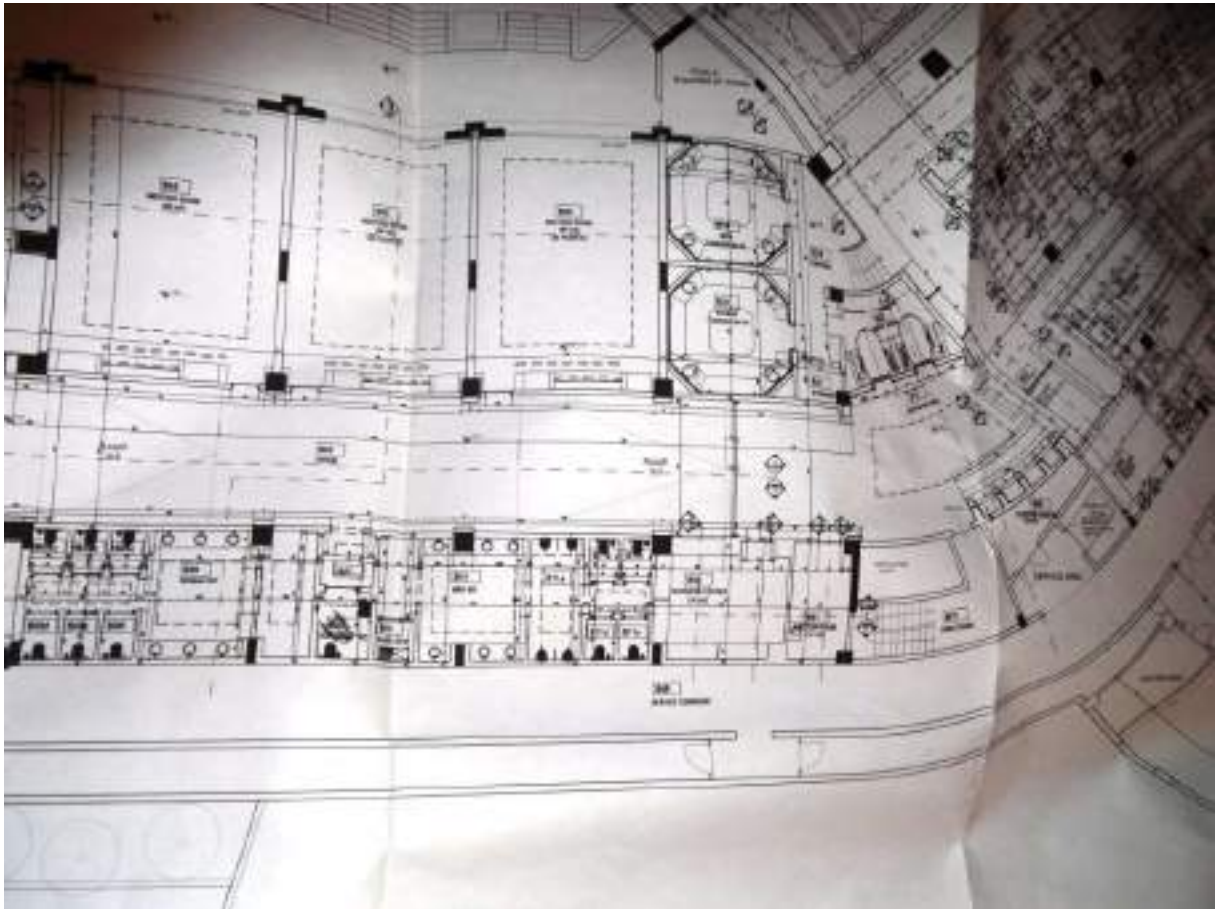
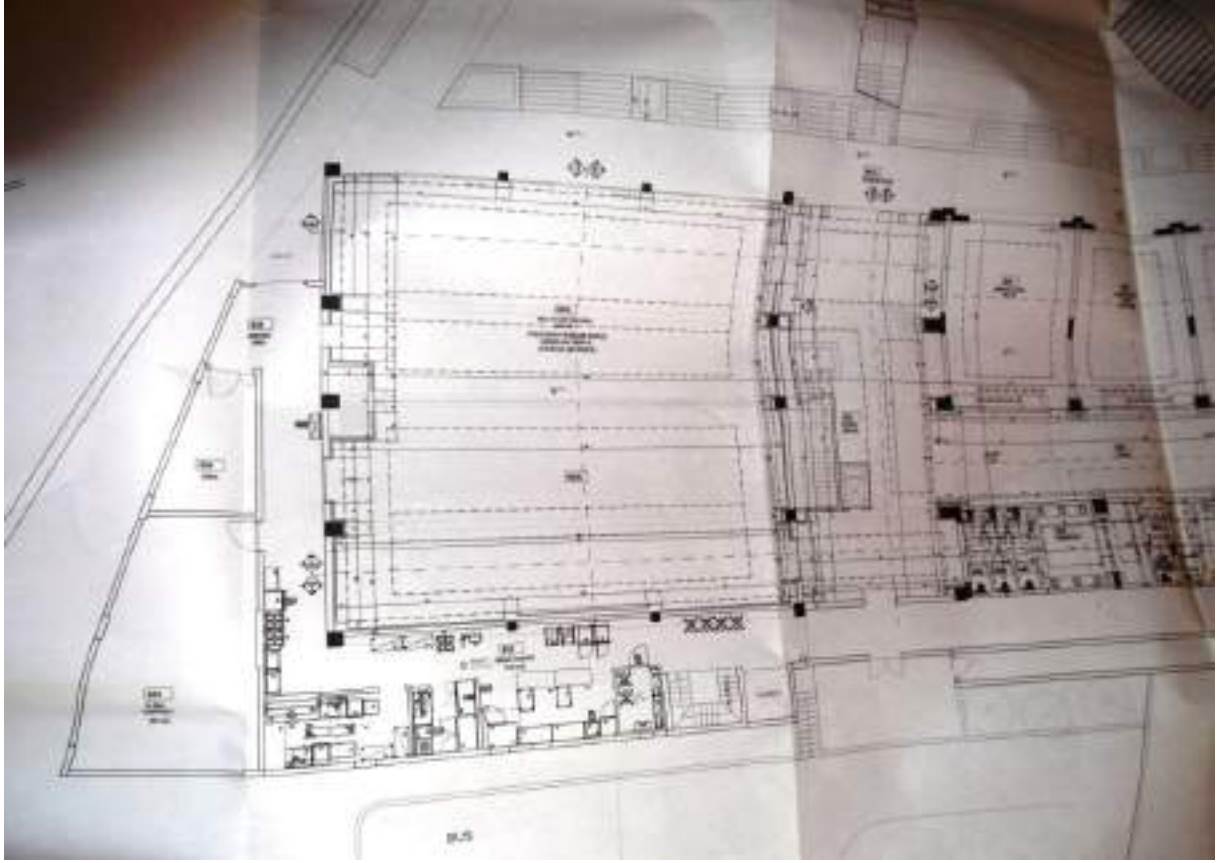


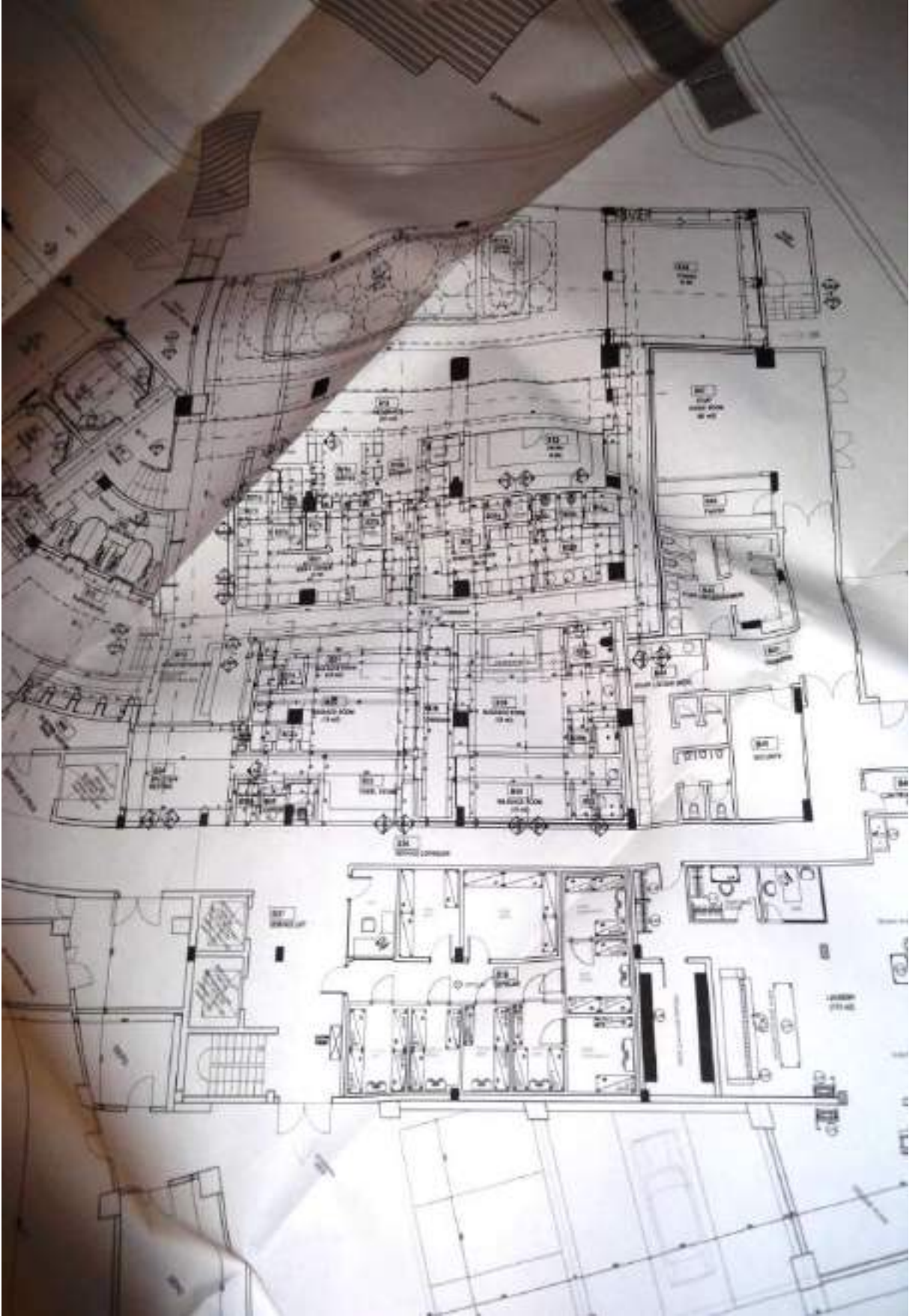


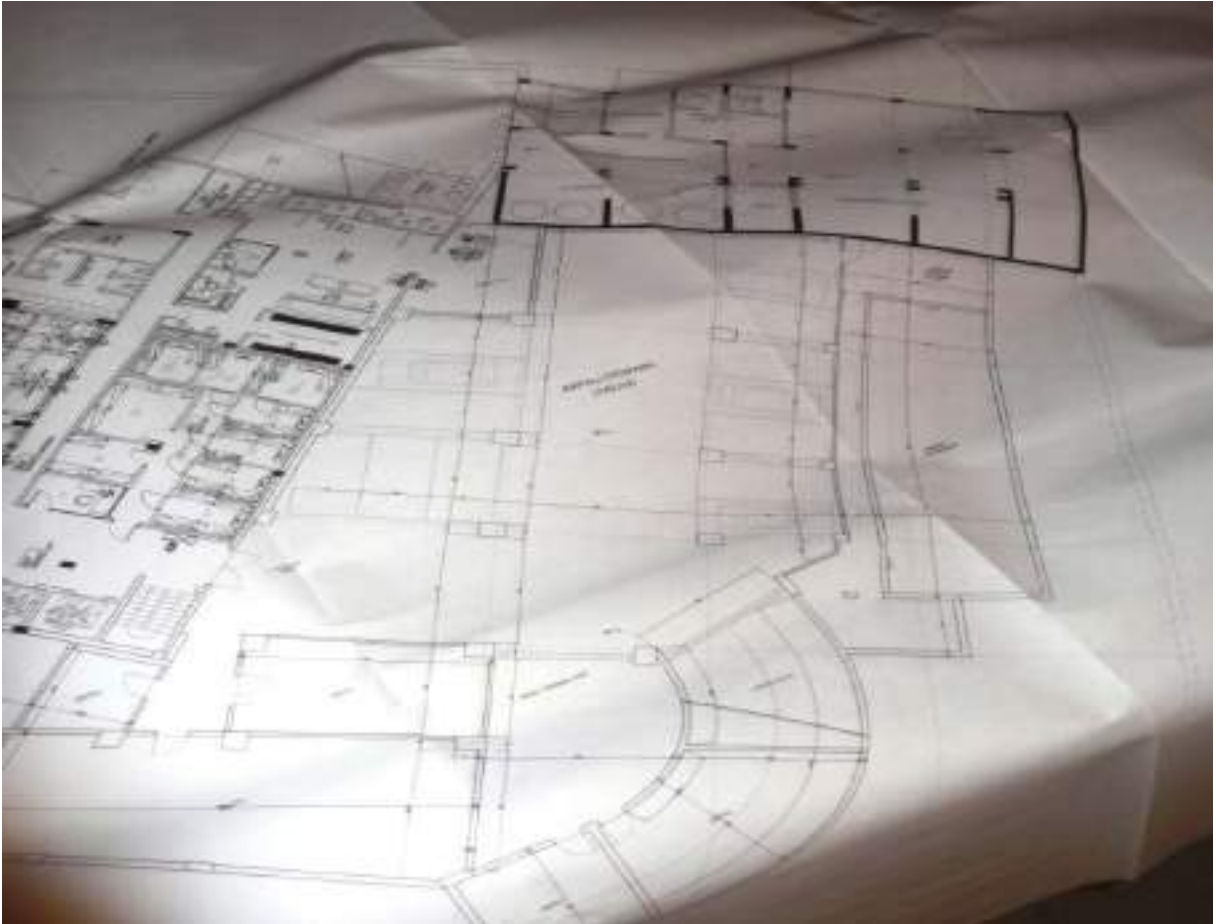
NORMAL 3,4. KAT PLANI

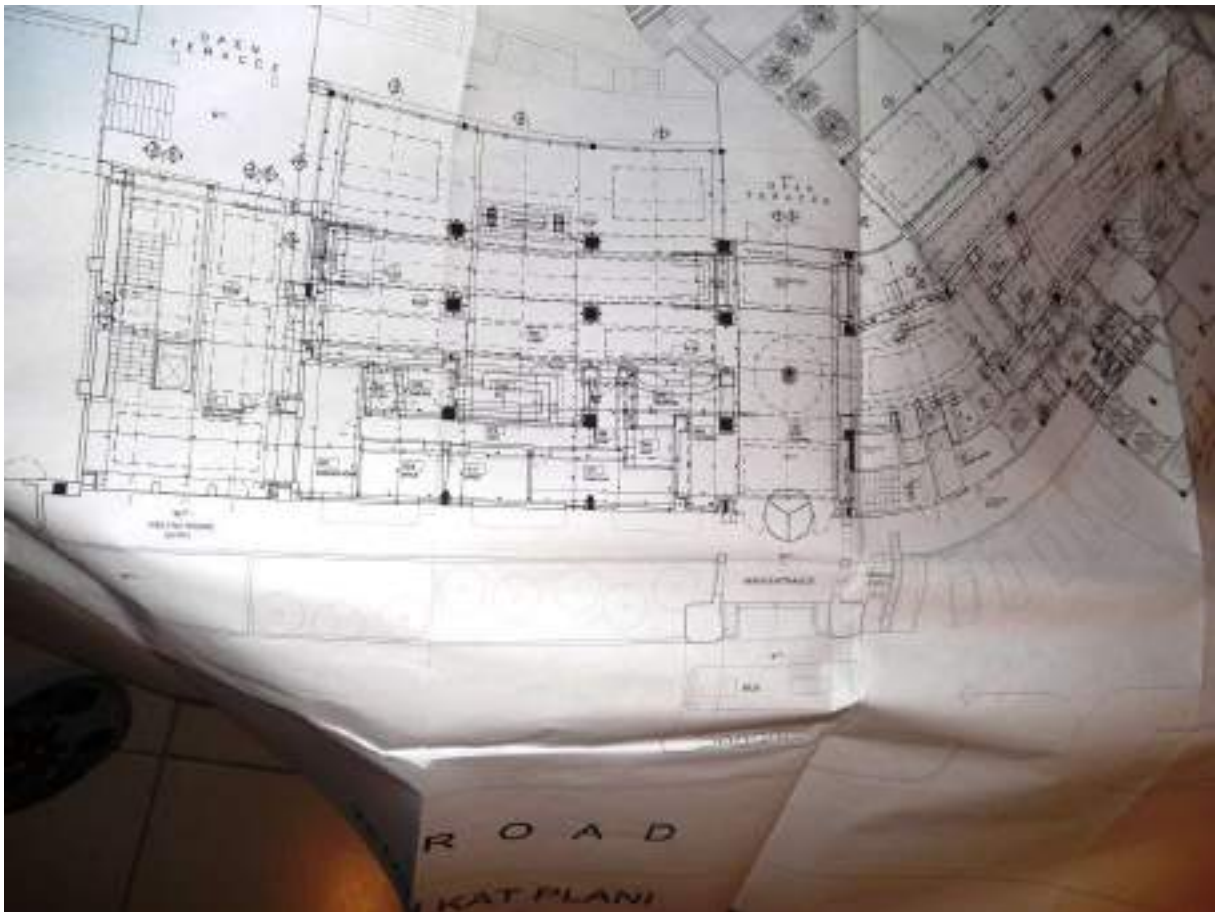


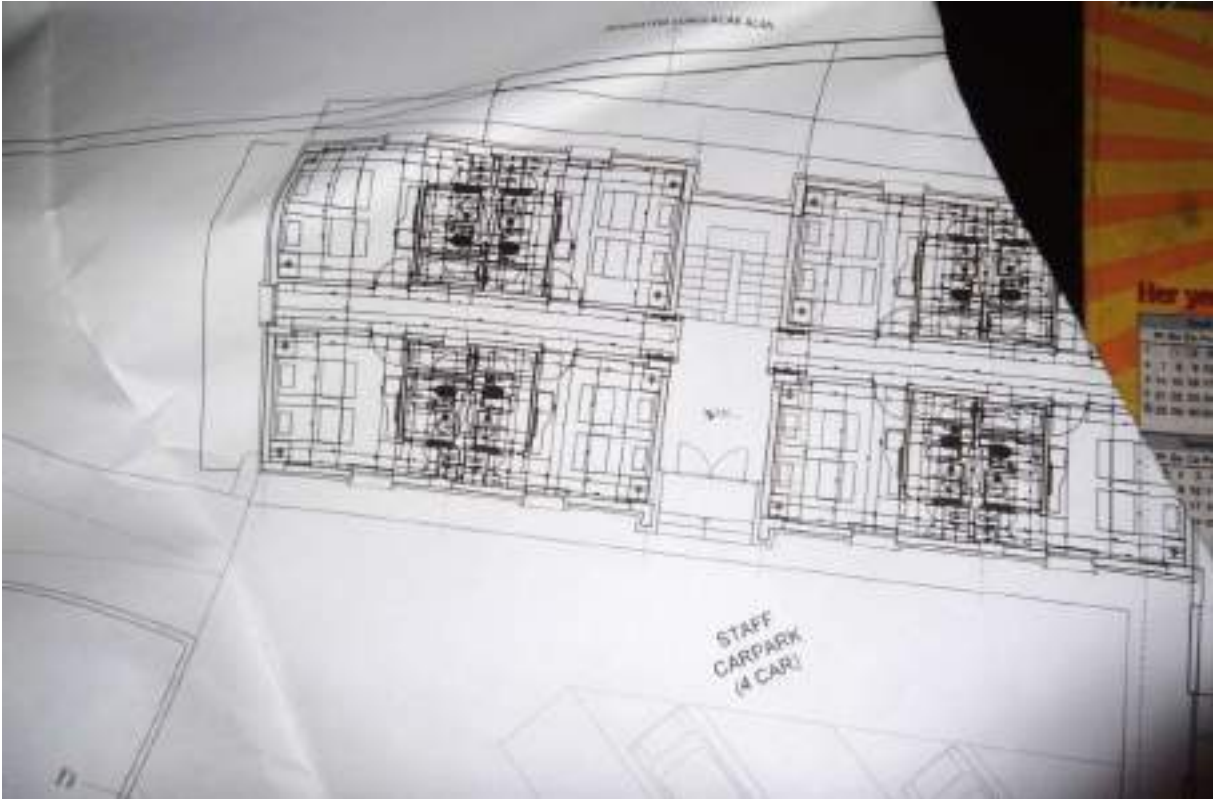
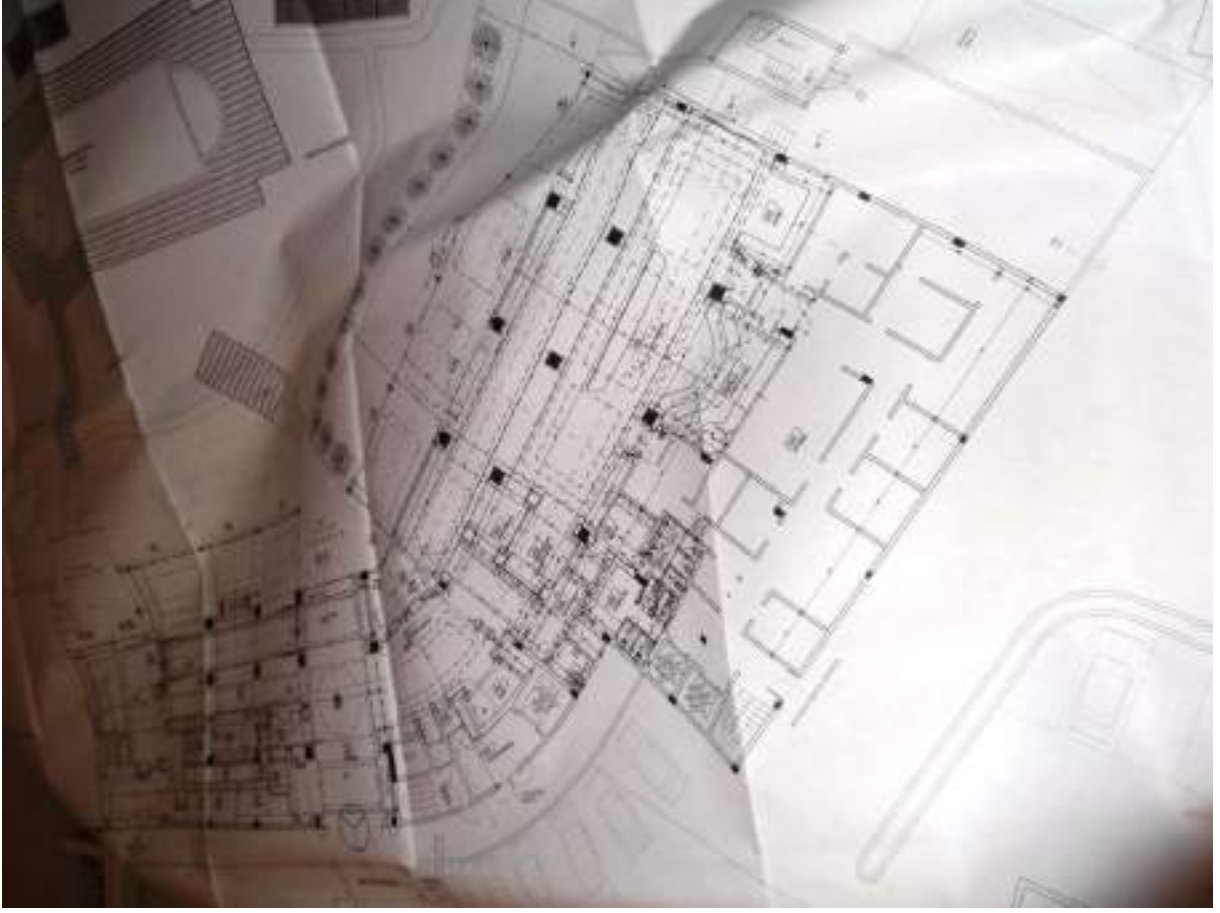






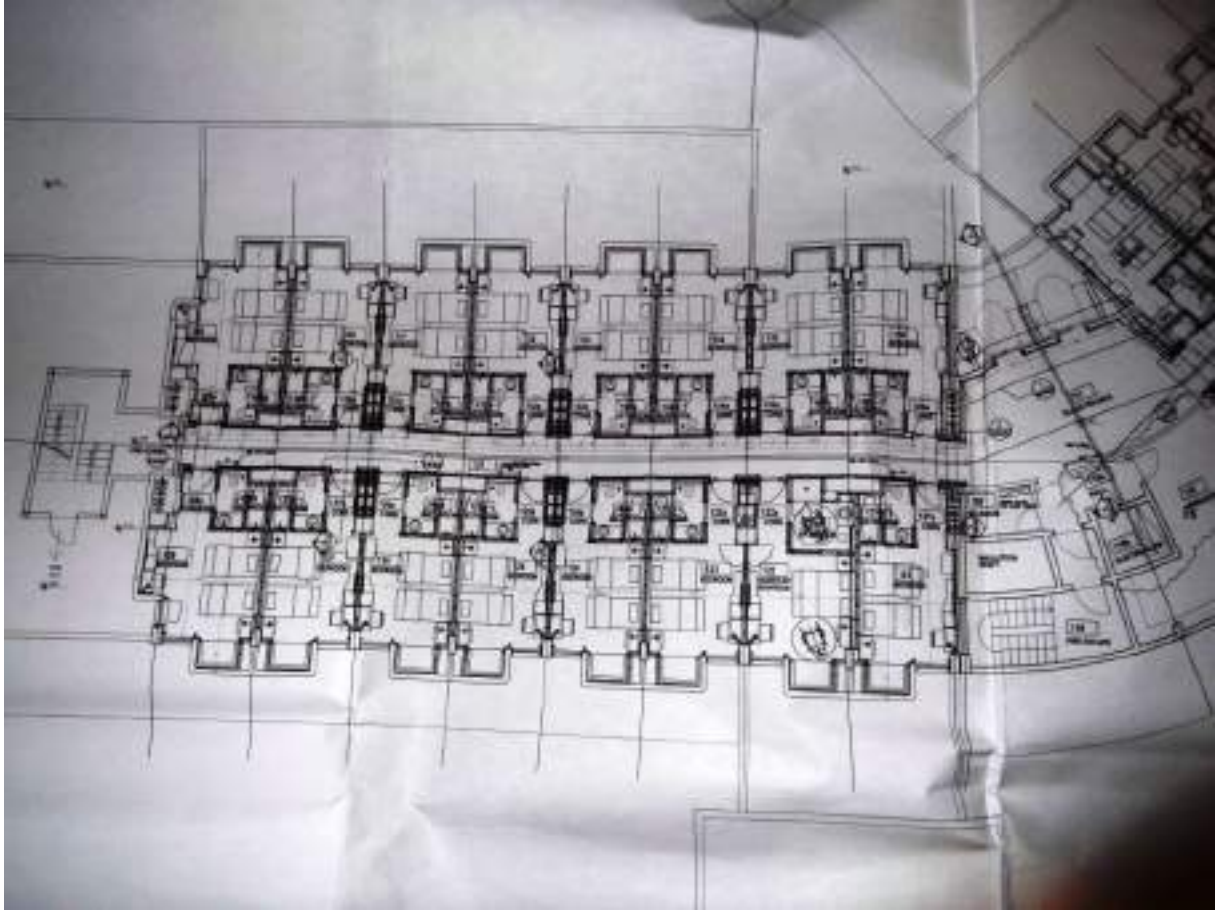


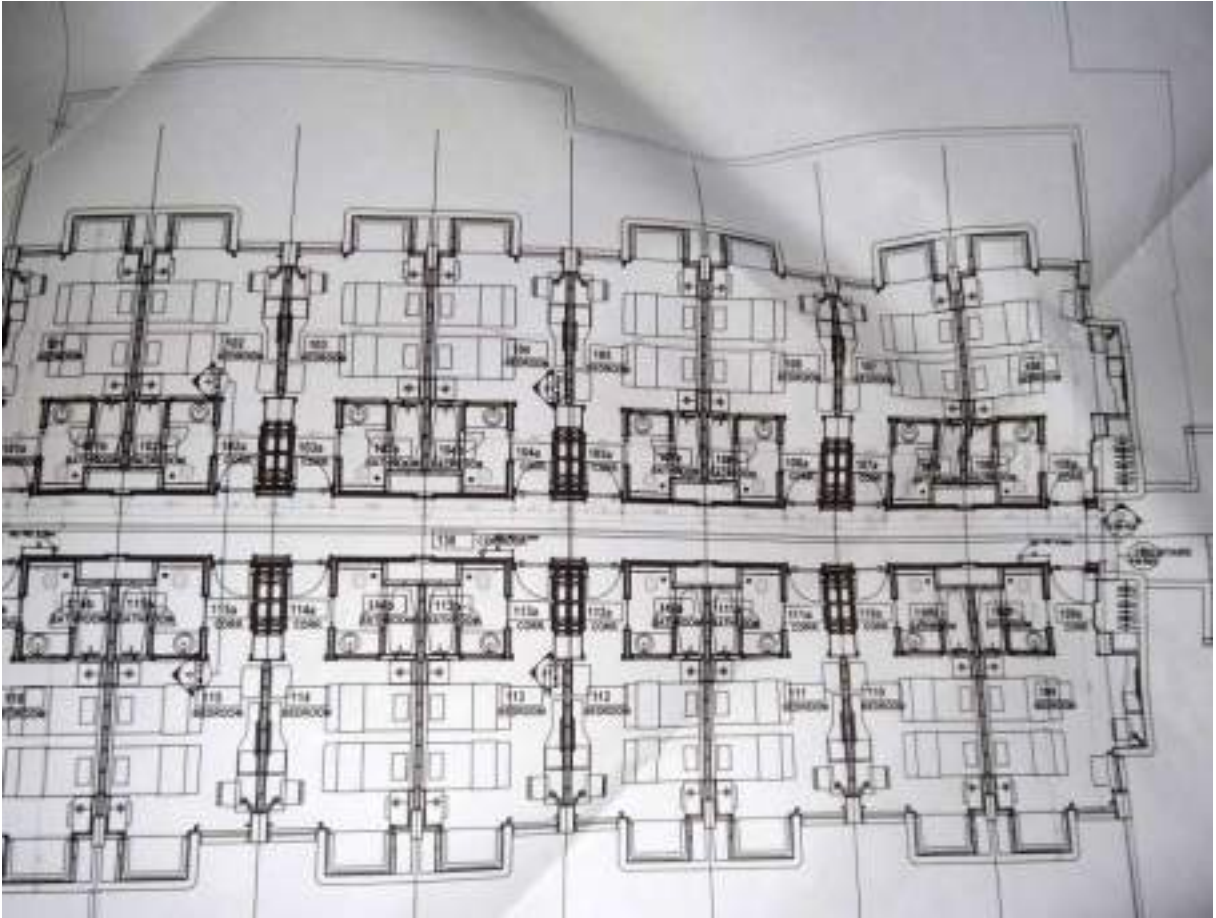
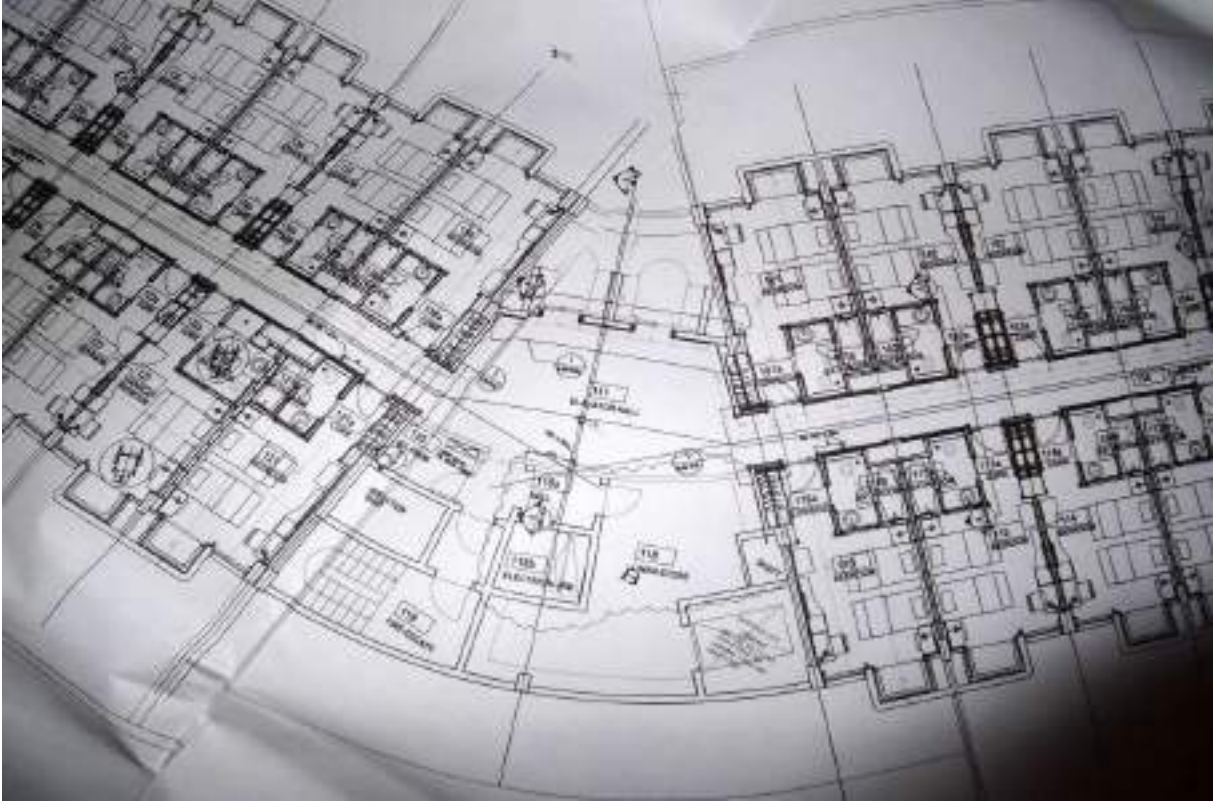


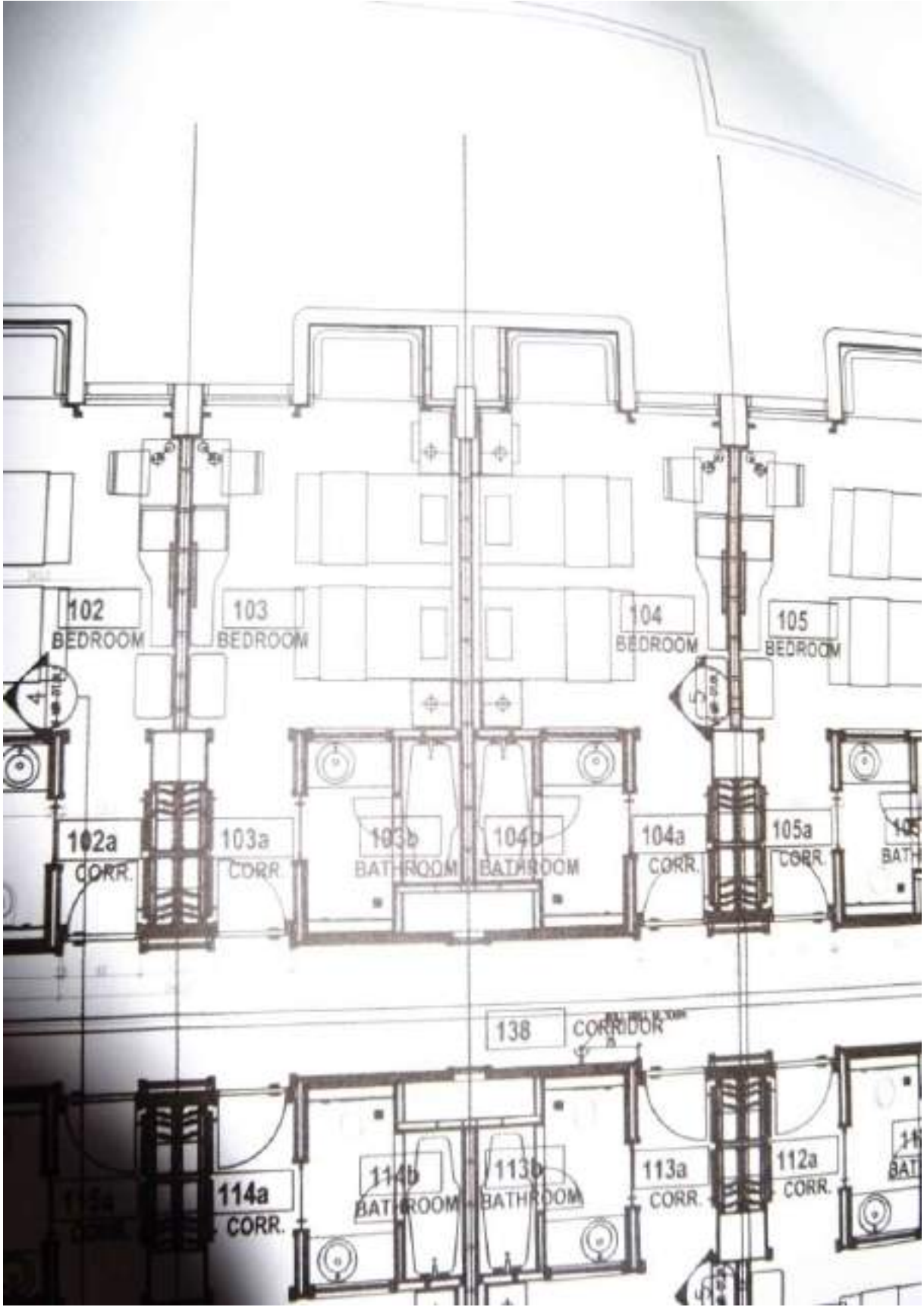


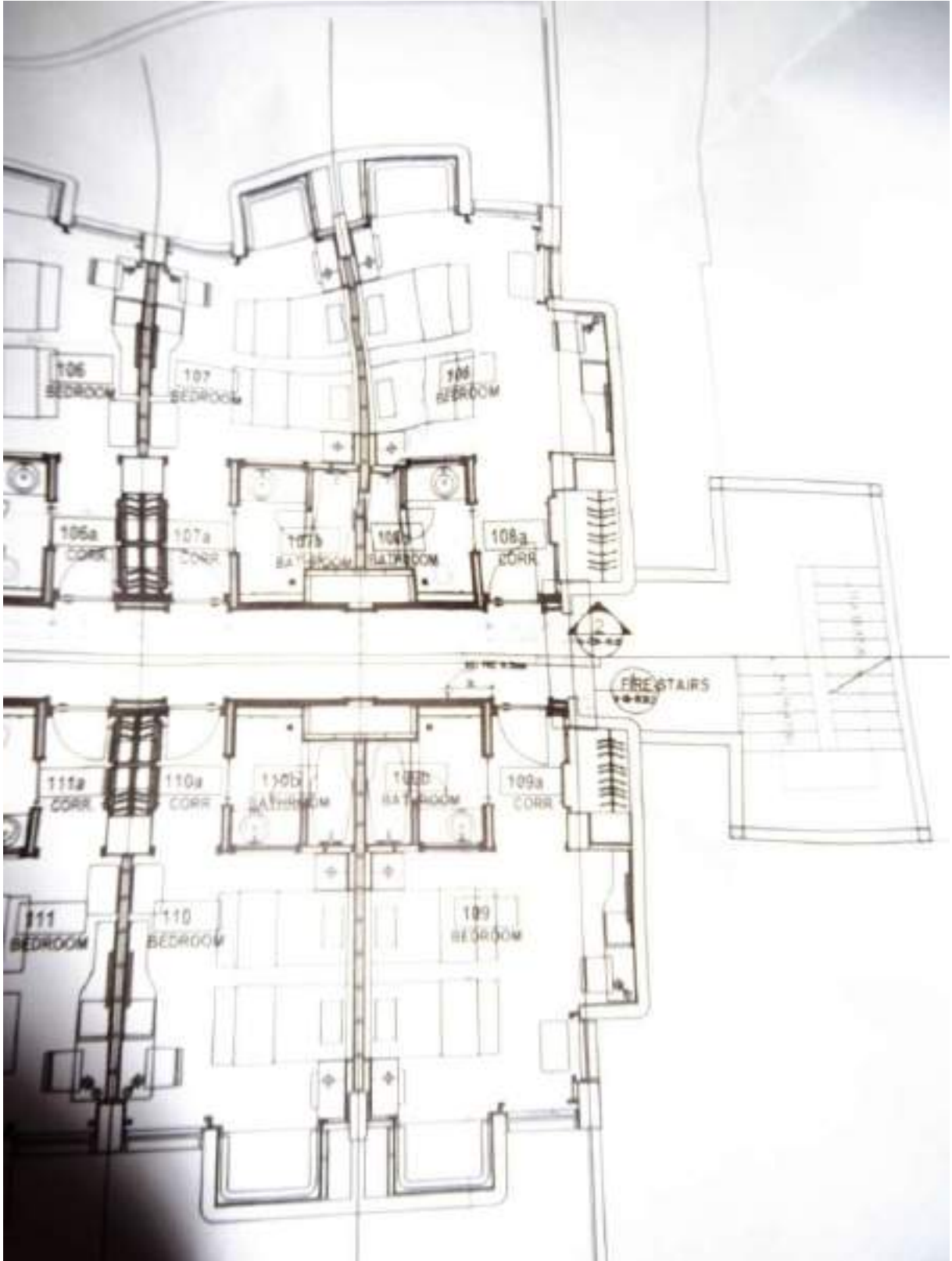


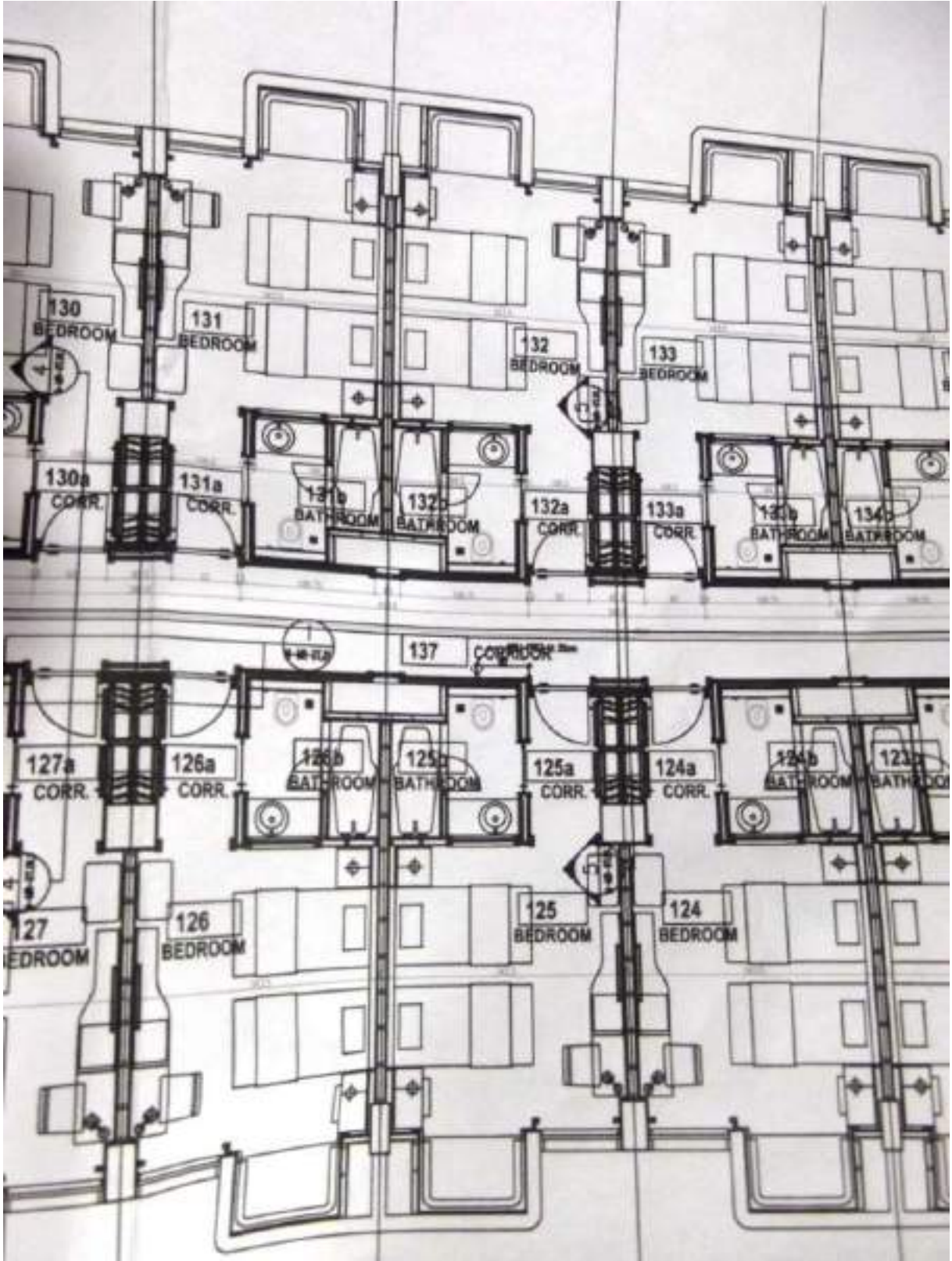
NORMAL 1,2. KAT PLANI

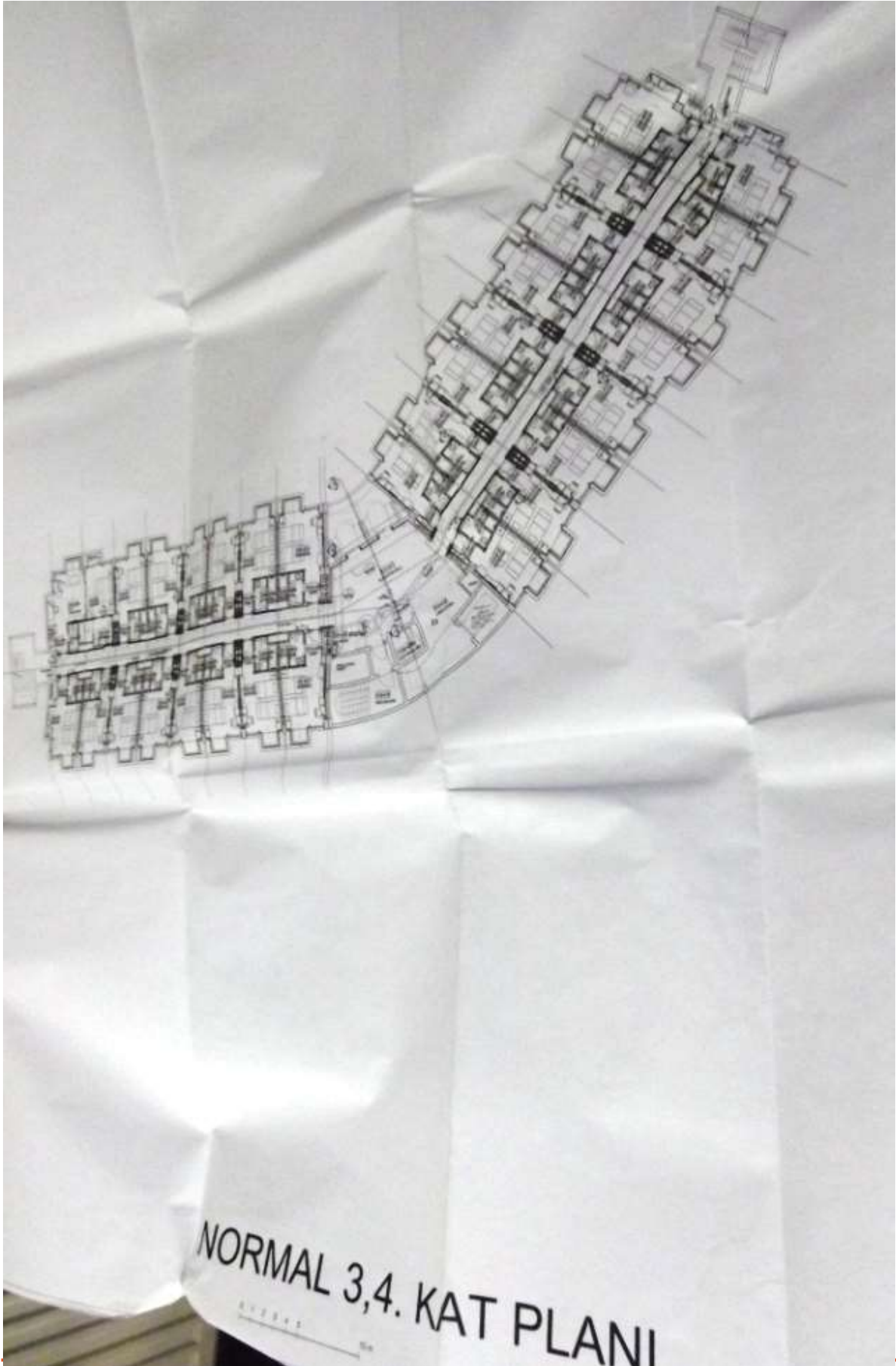




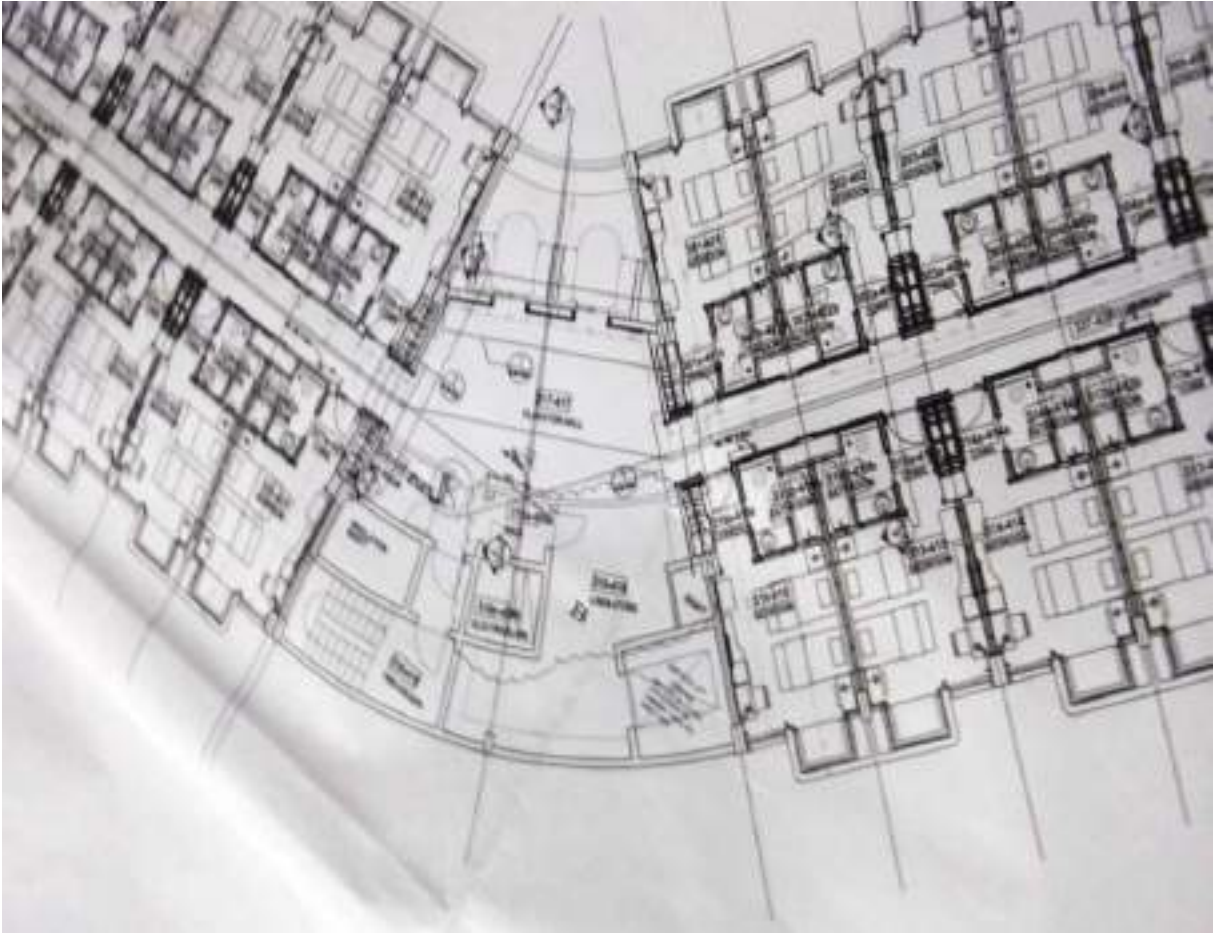
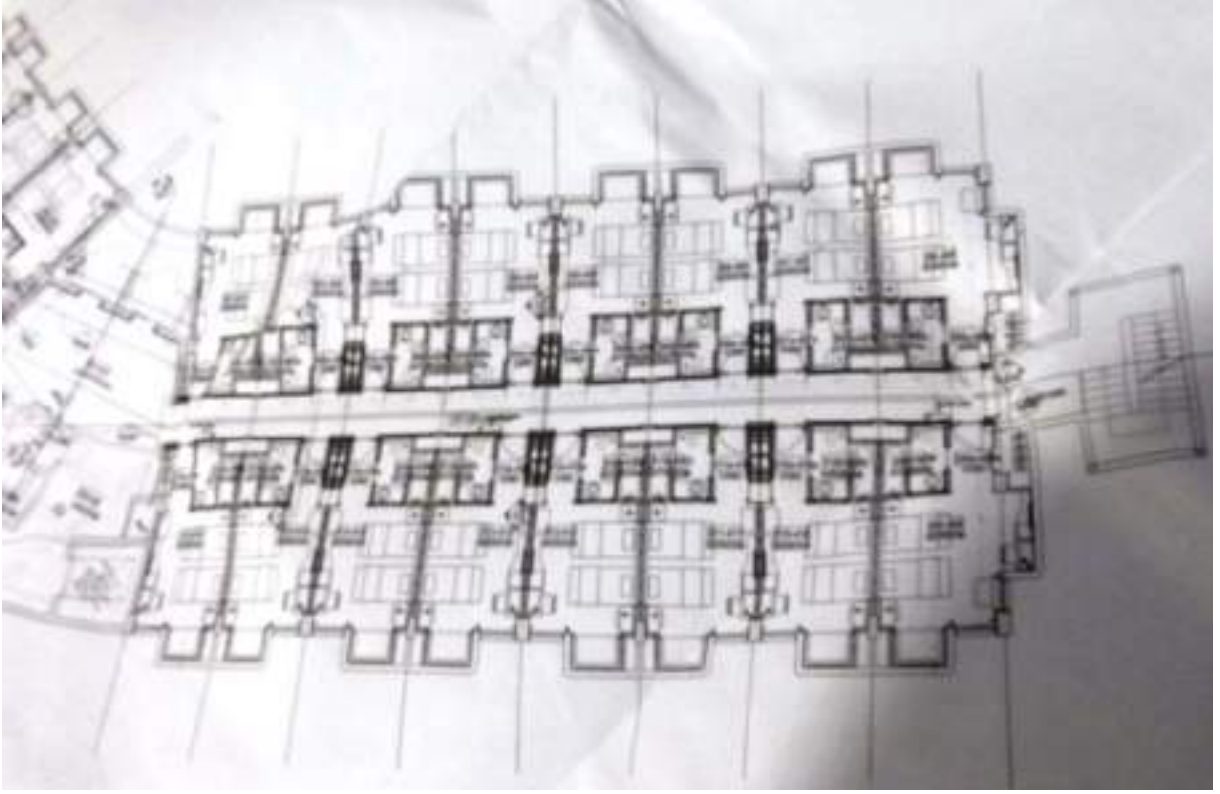


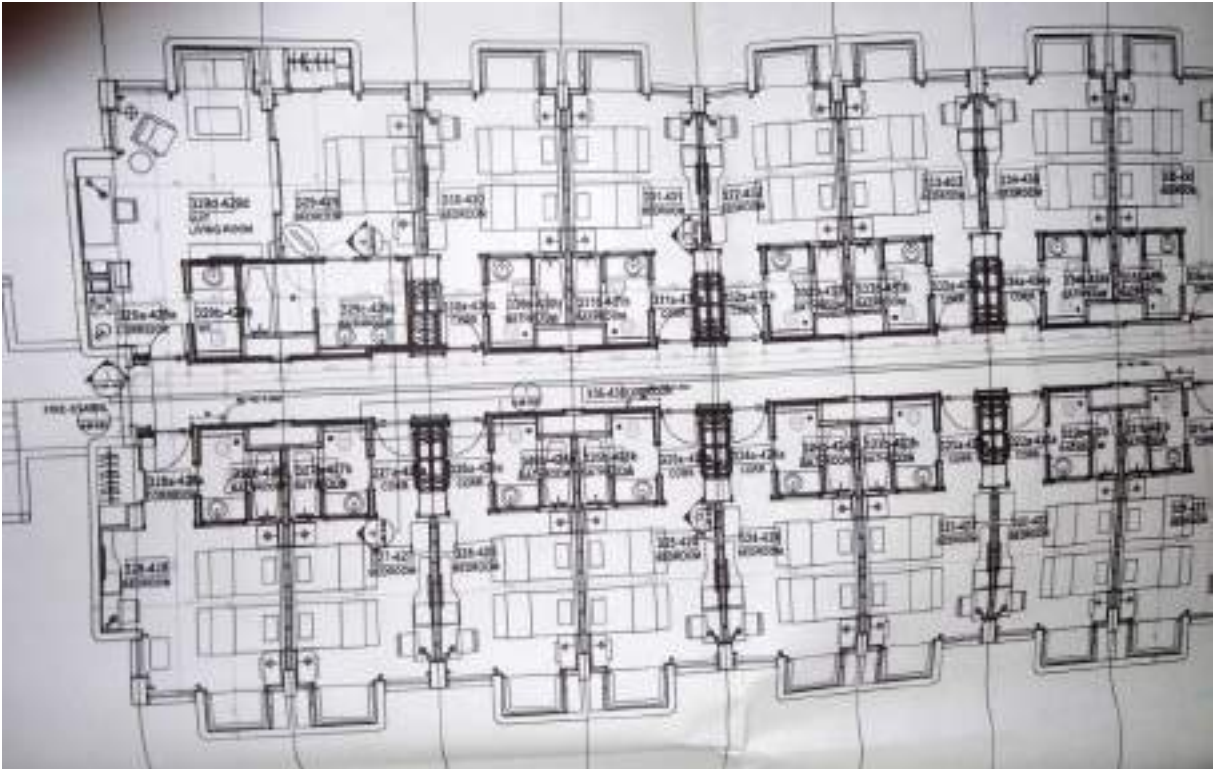
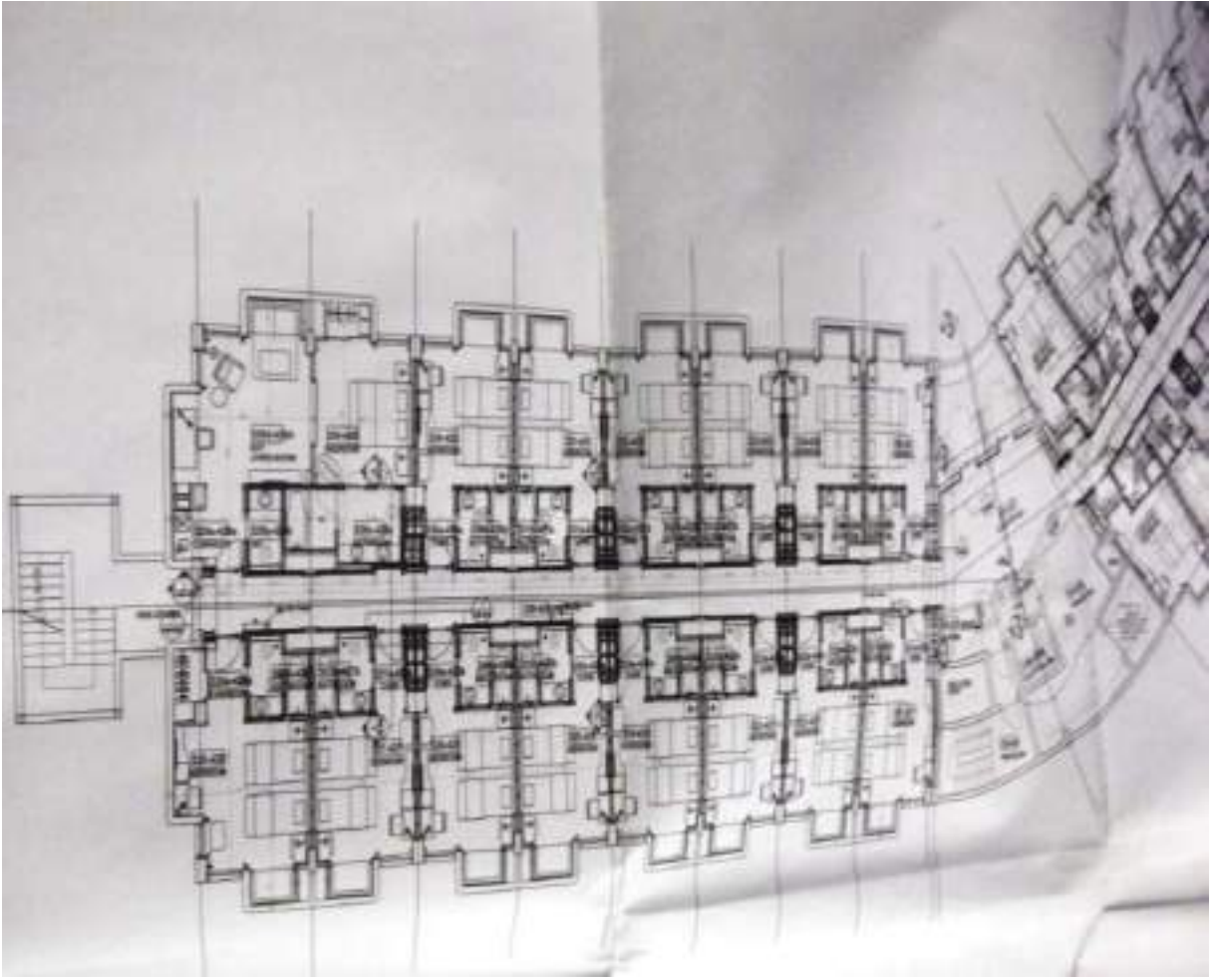


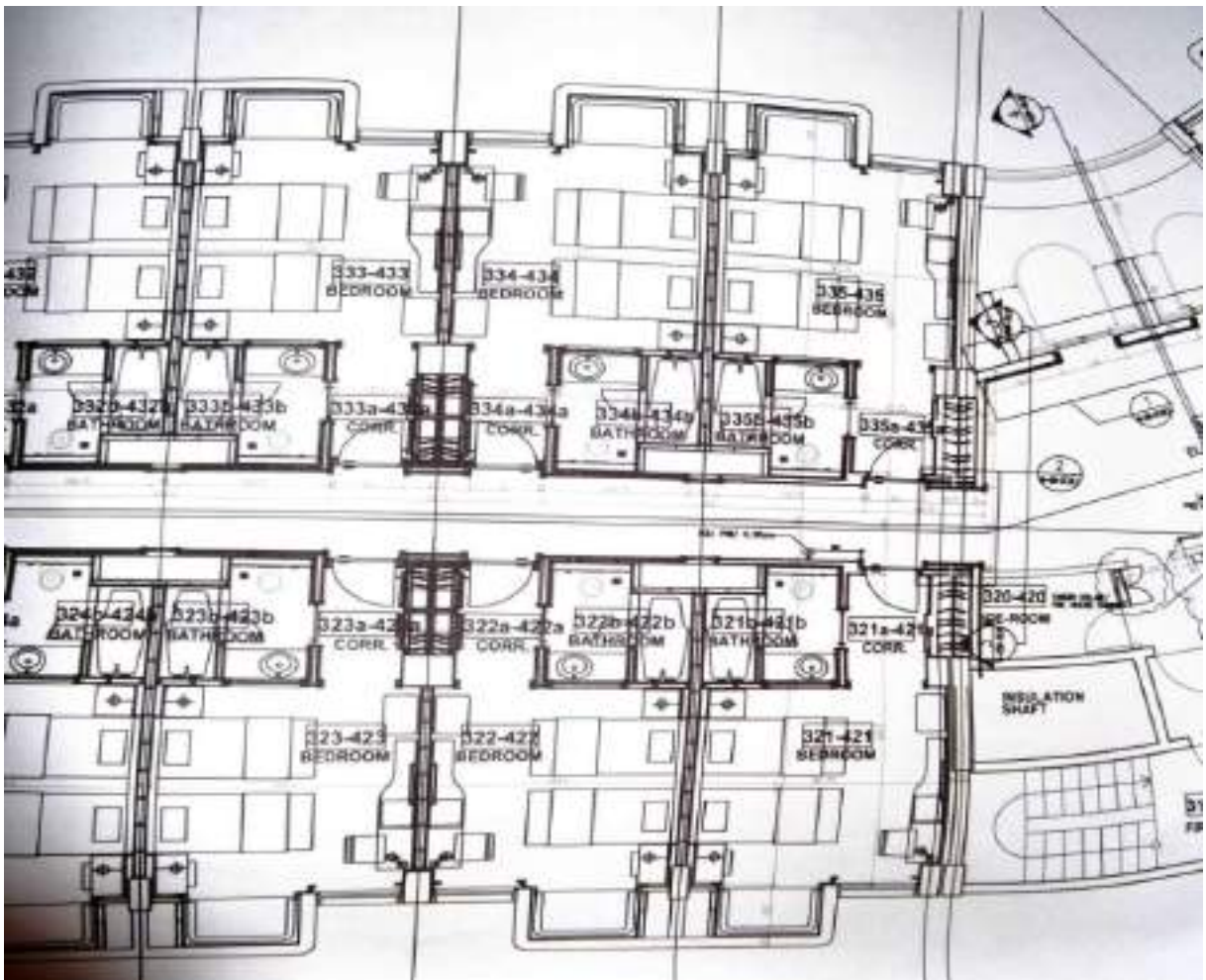
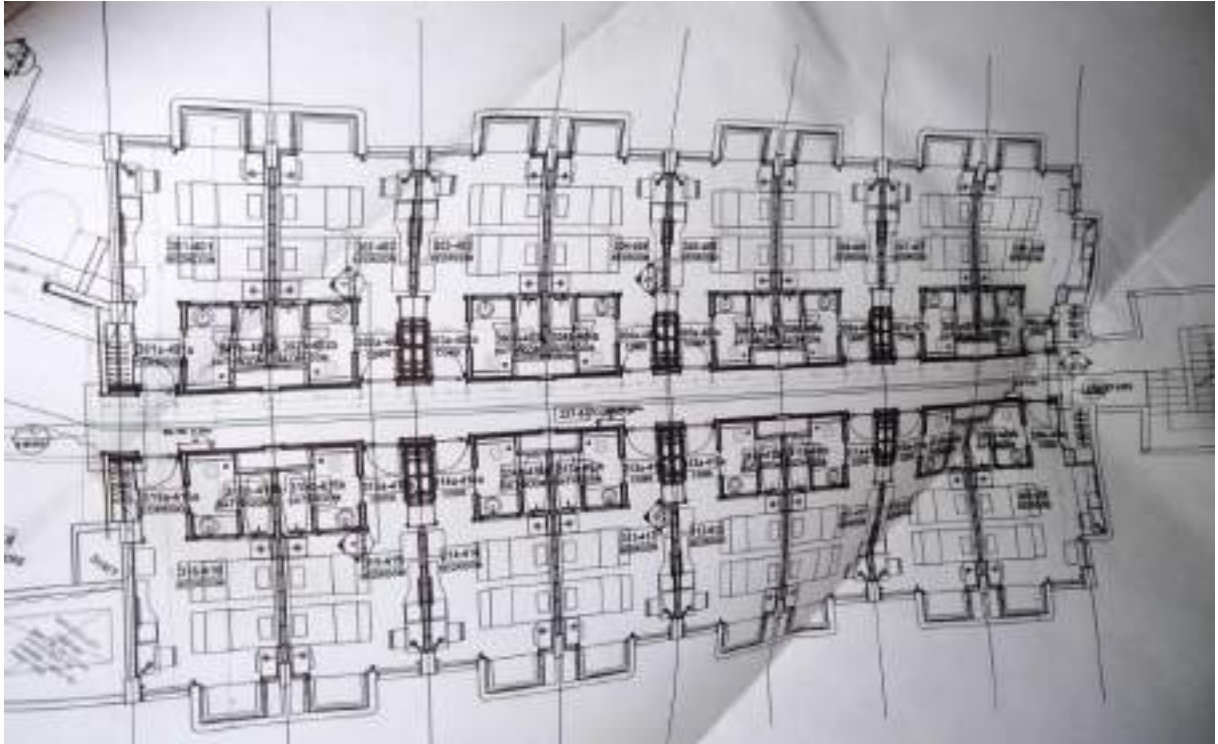




NORMAL 3,4. KAT PLANI

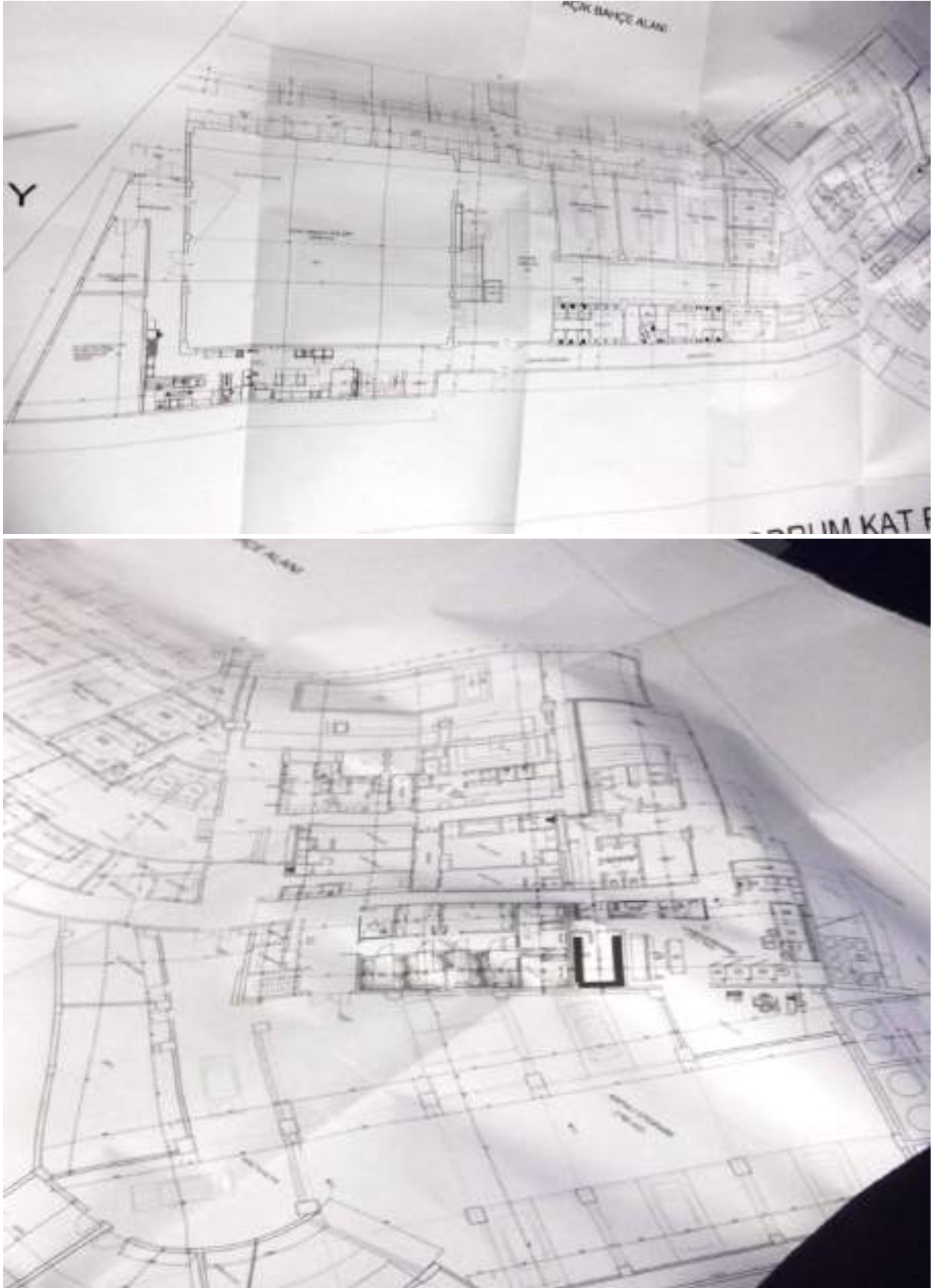




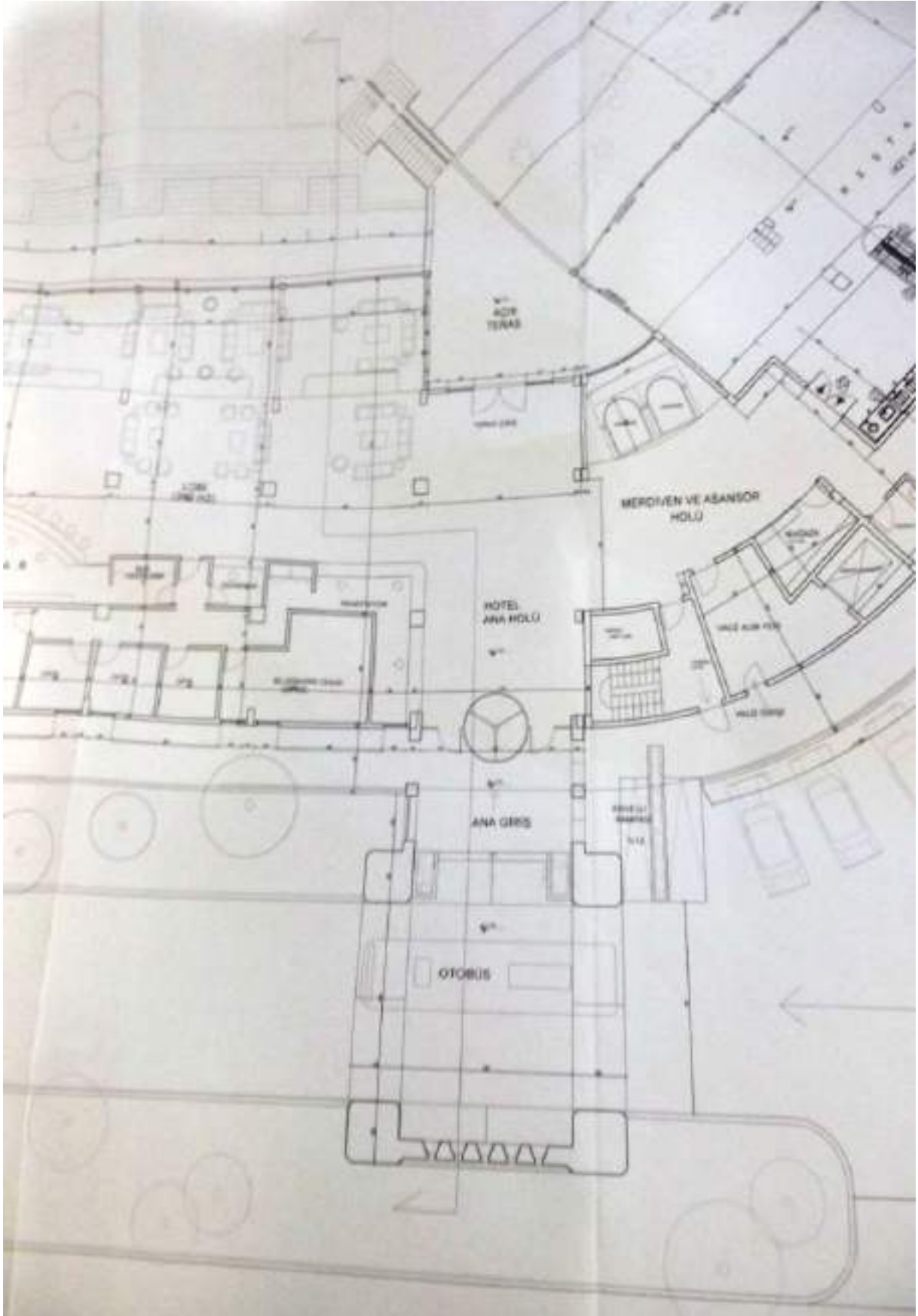


 KATMAN Y A P I mimarlık mühendislik sanayi ve ticaret limited şirketi								
YENİ KAYSERİ CADDESİ NO 46/4 NEVŞEHİR								
M	İŞİN YERİ							
	İLİ	İLÇESİ	MAHALLE	MEVKİİ	PAFTA	ADA	PARSEL	
	NEVŞEHİR	AVANOS						
BU PROJE AŞAĞIDA İMZASI VE MÜHÜRÜ BULUNAN MİMARİ MİMARLAR TARAFINDAN HAZIRLANMIŞTIR PROJENİN ORJİNALİNİ İMZALAMIS MİMARLAR ORTAK MÜELLİFLİK HAKLARININ SAHİBİDİR								
MİMARİ PROJE MÜELLİFİ								
ADI SOYADI	SERKAN	KAŞE İMZA						
UNVANI	BAYRAM	KATMAN YAPI						
ODA SİCİL NO	MİMAR	MİMARLIK MÜH. SAN. TİC. LTD. ŞTİ.						
BÜRO TES. BEL. NO	28 035	Nevşehir V.D. T.C. No. 528 052 29 23						
VERGİ DAİRE NO	50 025	Yeni Kayseri Cd. No: 2 Kat: 4 NEVŞEHİR						
	528 052 29 23	Tic. Sic. No: 2143415 Fax: 0384 212 38 35						
İŞVEREN	ADI SOYADI	CAPPADOCIA DOUBLE TREE						
		AVONOS						
TADİLAT OLURU	ADI SOYADI	UNVANI	ODA SİCİL NO	BÜRO TES. BEL. NO	VERGİ NO	İMZA	ADRES-TEL	
VEREN MİMAR								
MİMARLAR ODASI ONAYI				BİLGİLER				
				1				
				2				
				3				
				4				
				5				
				6				
KULLANIMCI	İNŞ. TÜRÜ	İNŞ. ALANI	TL / M2	Y. YAK. MAL.	YAPI SIN.	M. HİZ. SIN.	ZOR. KIR. KTS.	ŞUBE KAT. SAY.
MESKEN								
BELEDİYE ONAYI								
Bölgedeki Mimari Proje - Son								
BU PROJE MÜELLİFINİN OLURU OLMADAN YAYINLANAMAZ - ÇOĞALTILAMAZ KULLANILAMAZ								
(ALL RIGHTS OF THIS PROJECT IS RESERVED.)								

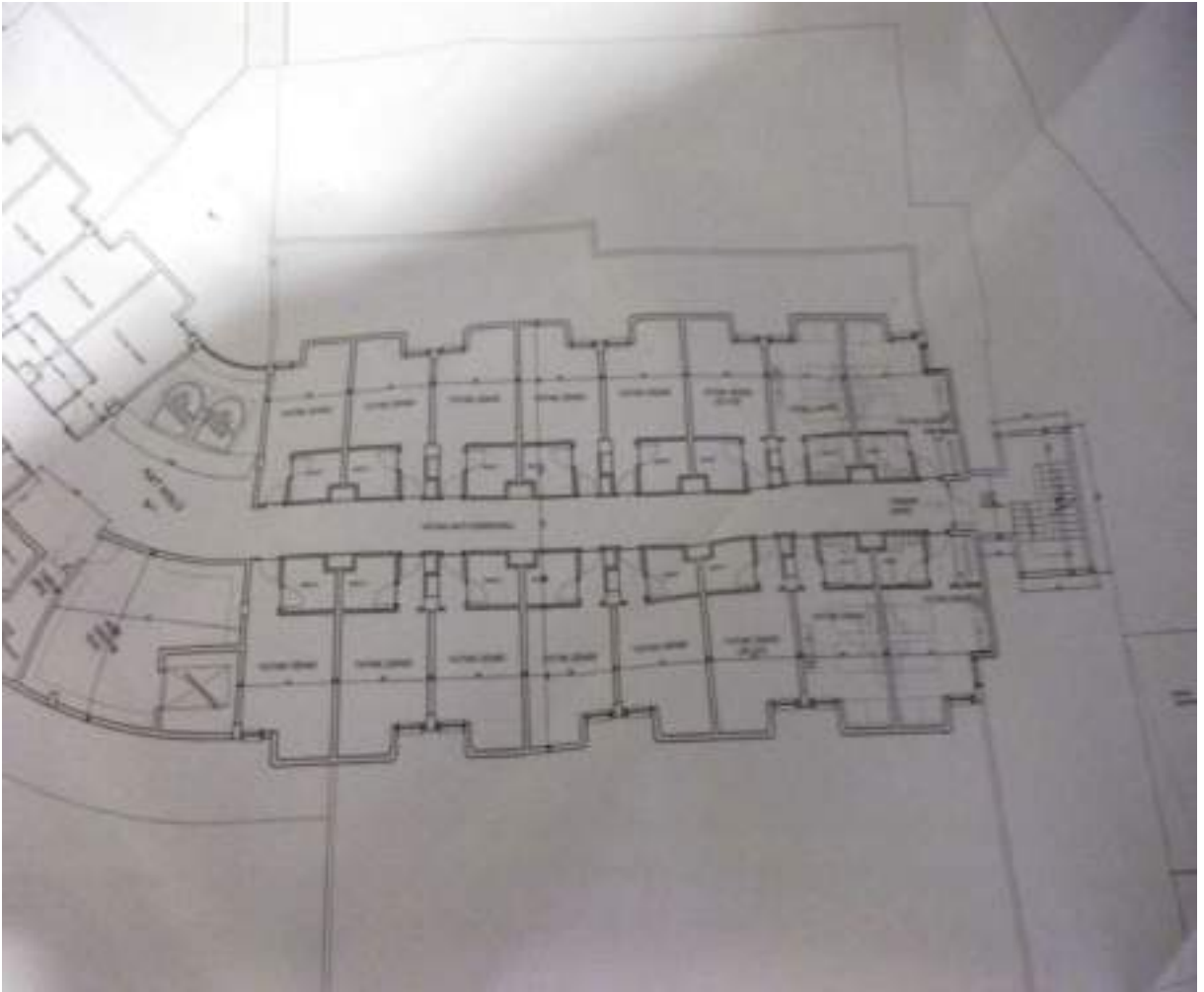
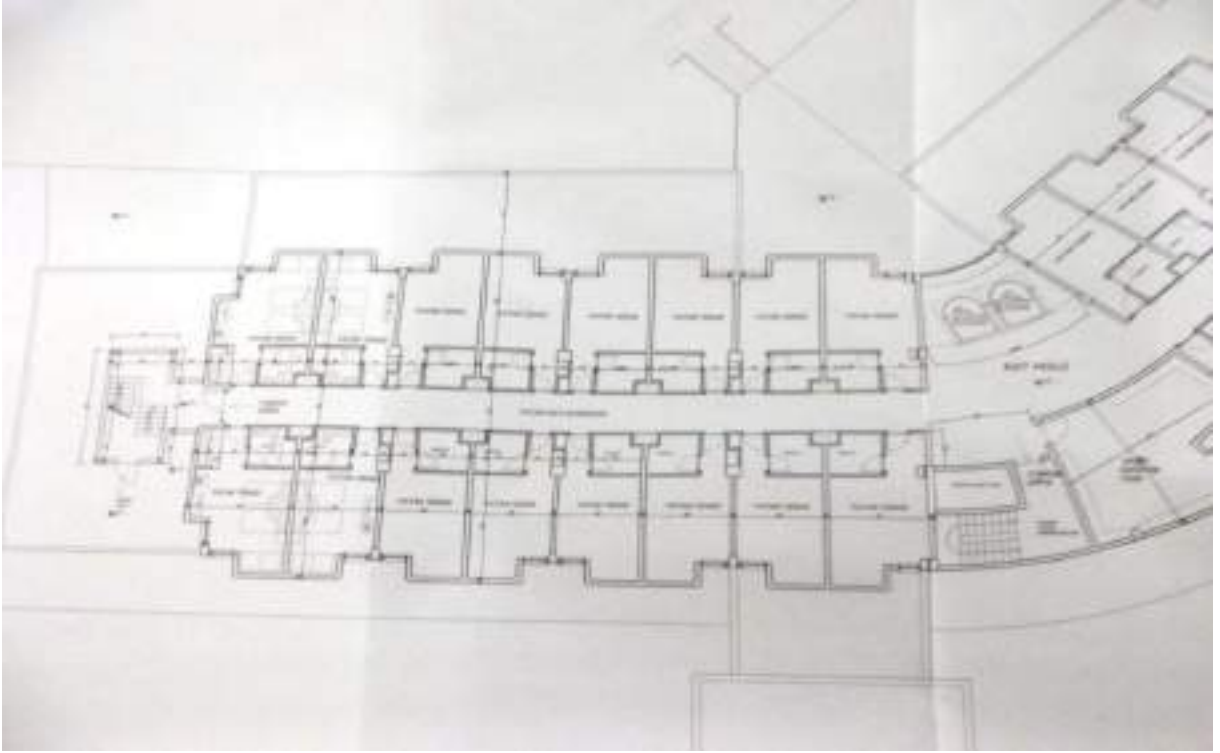


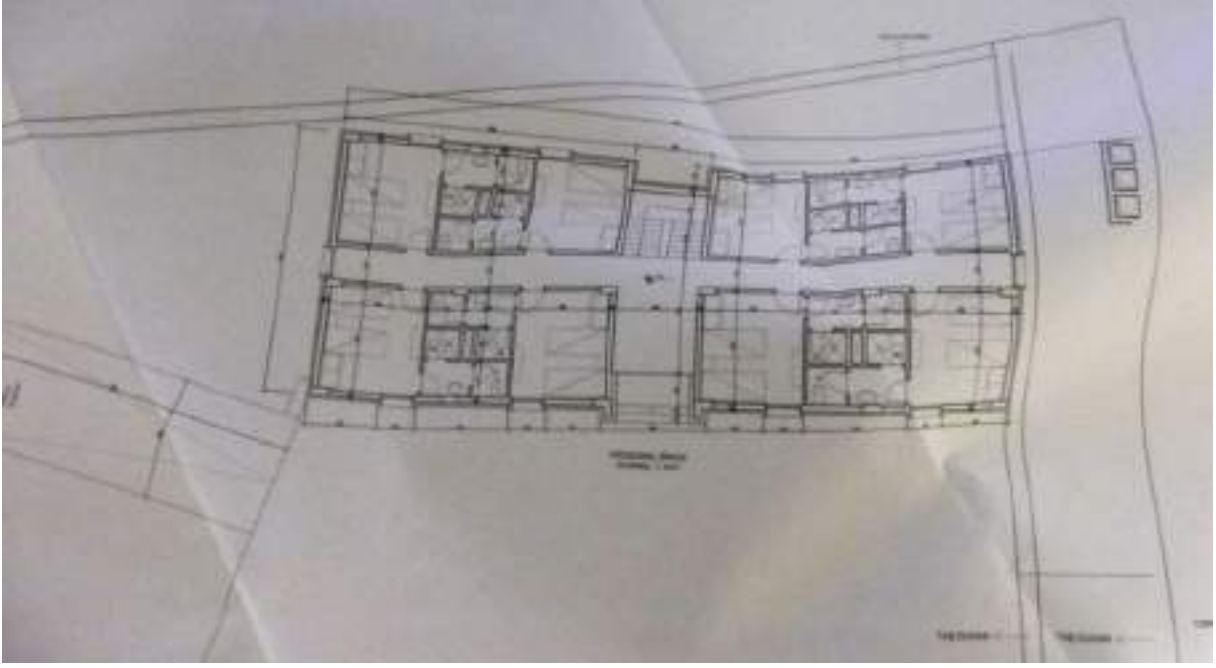


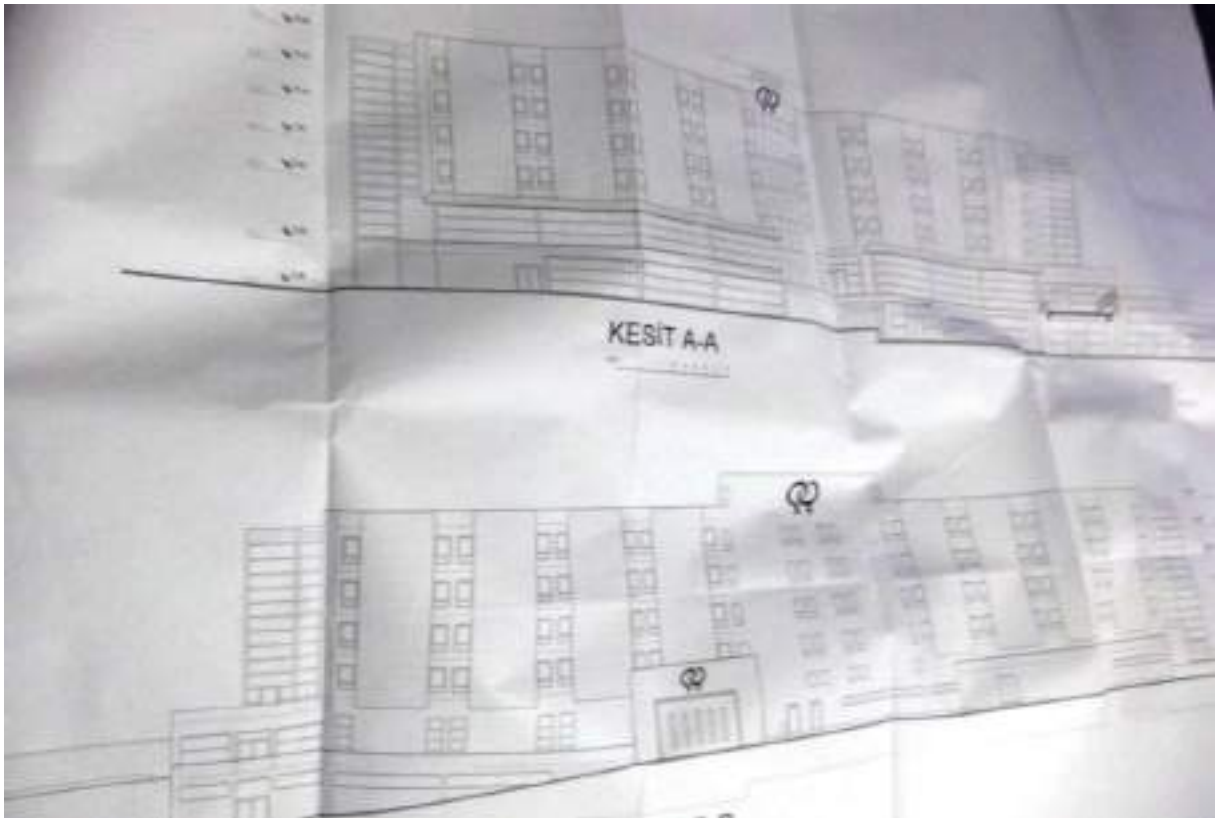


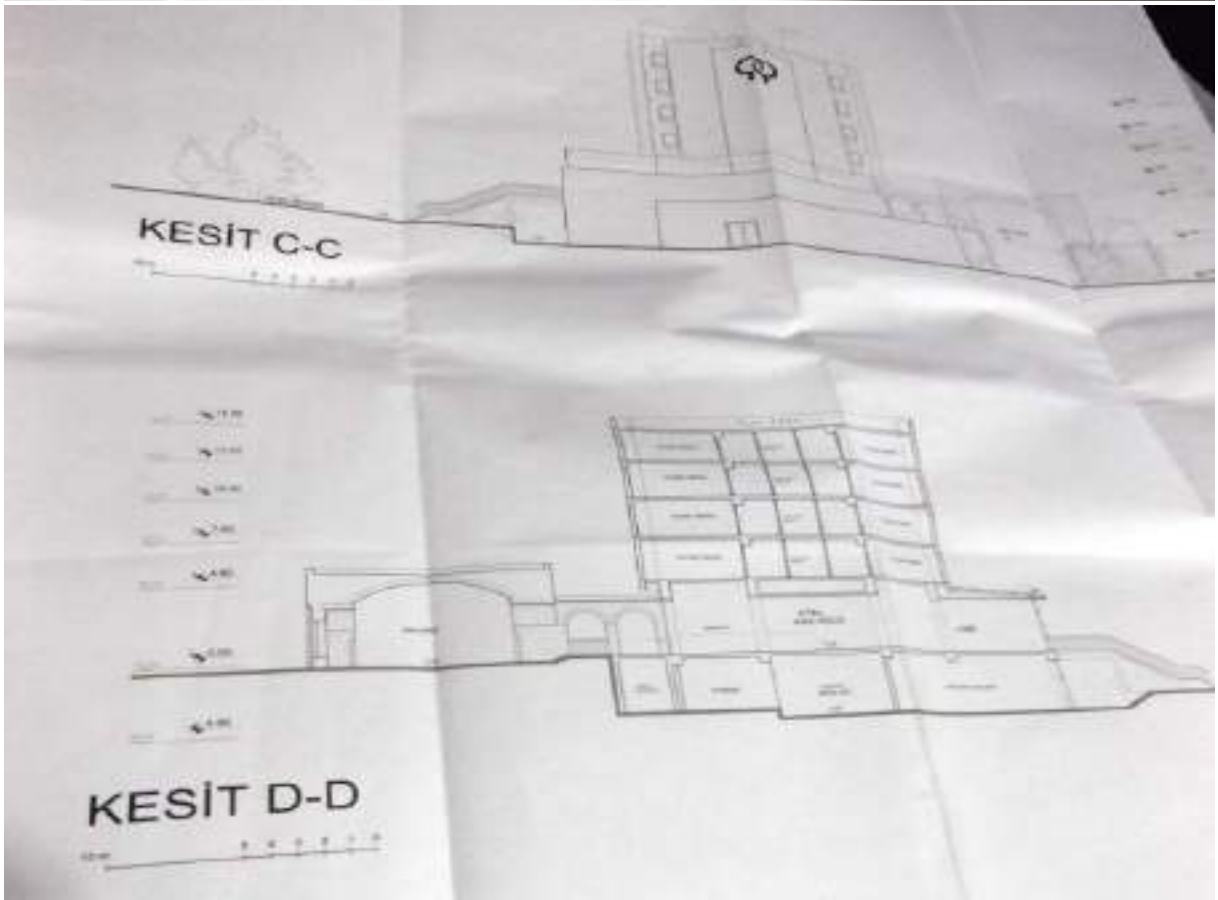
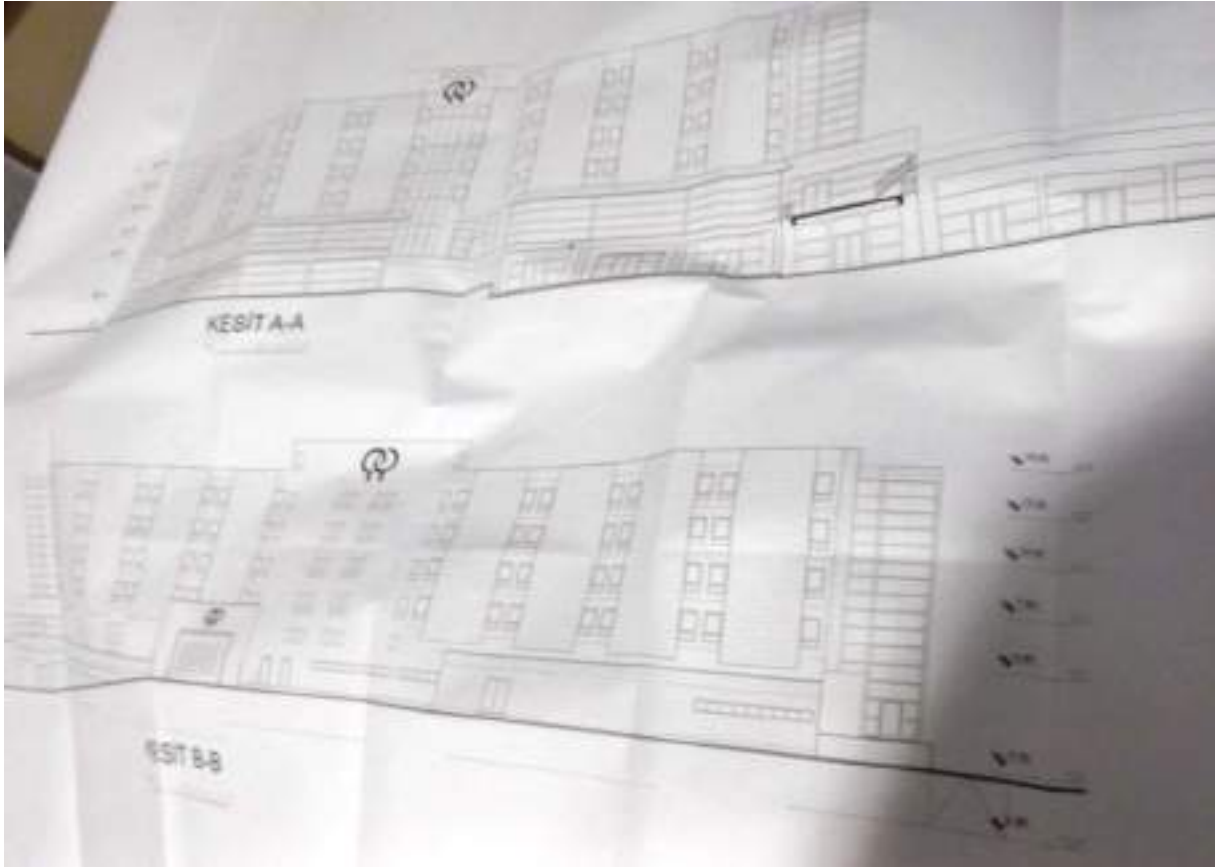


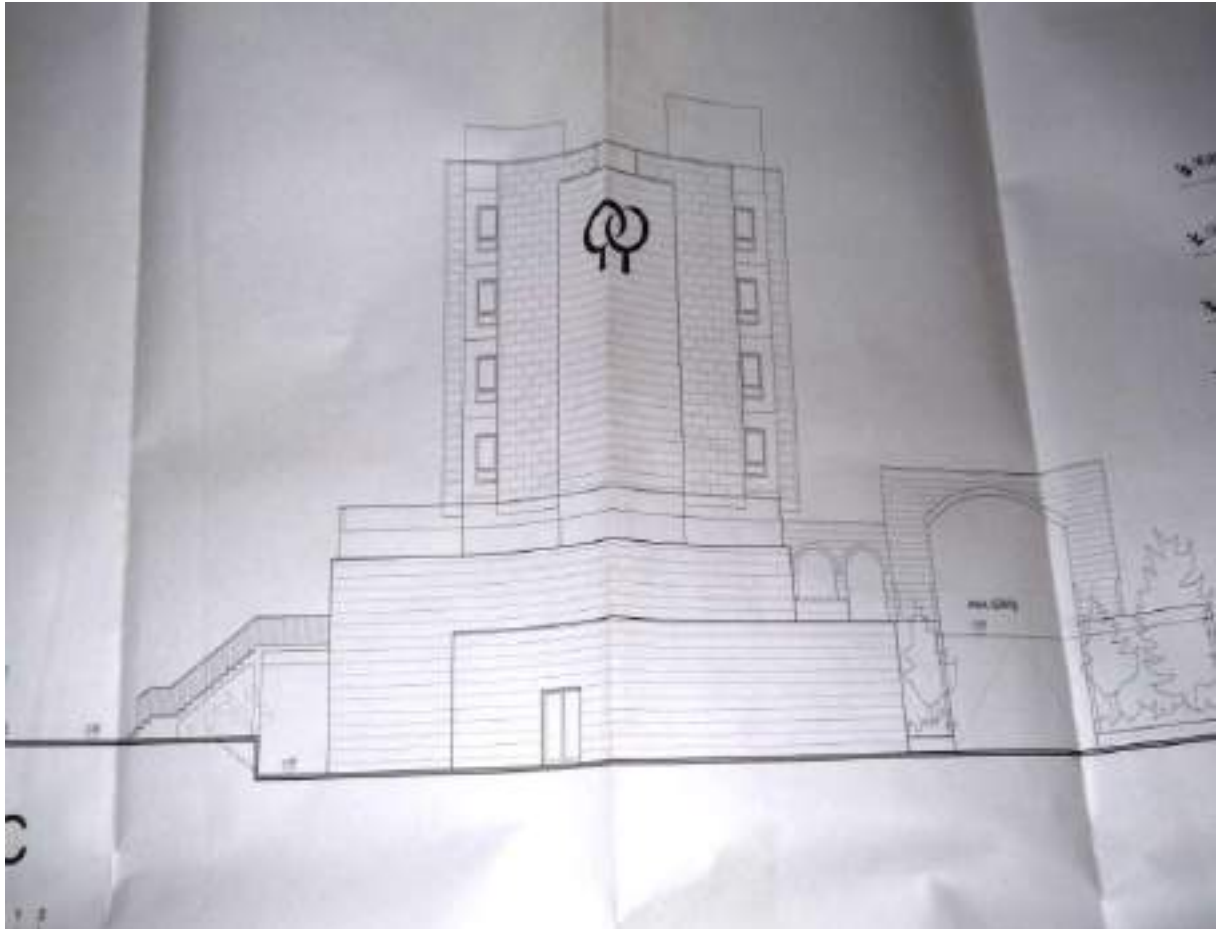
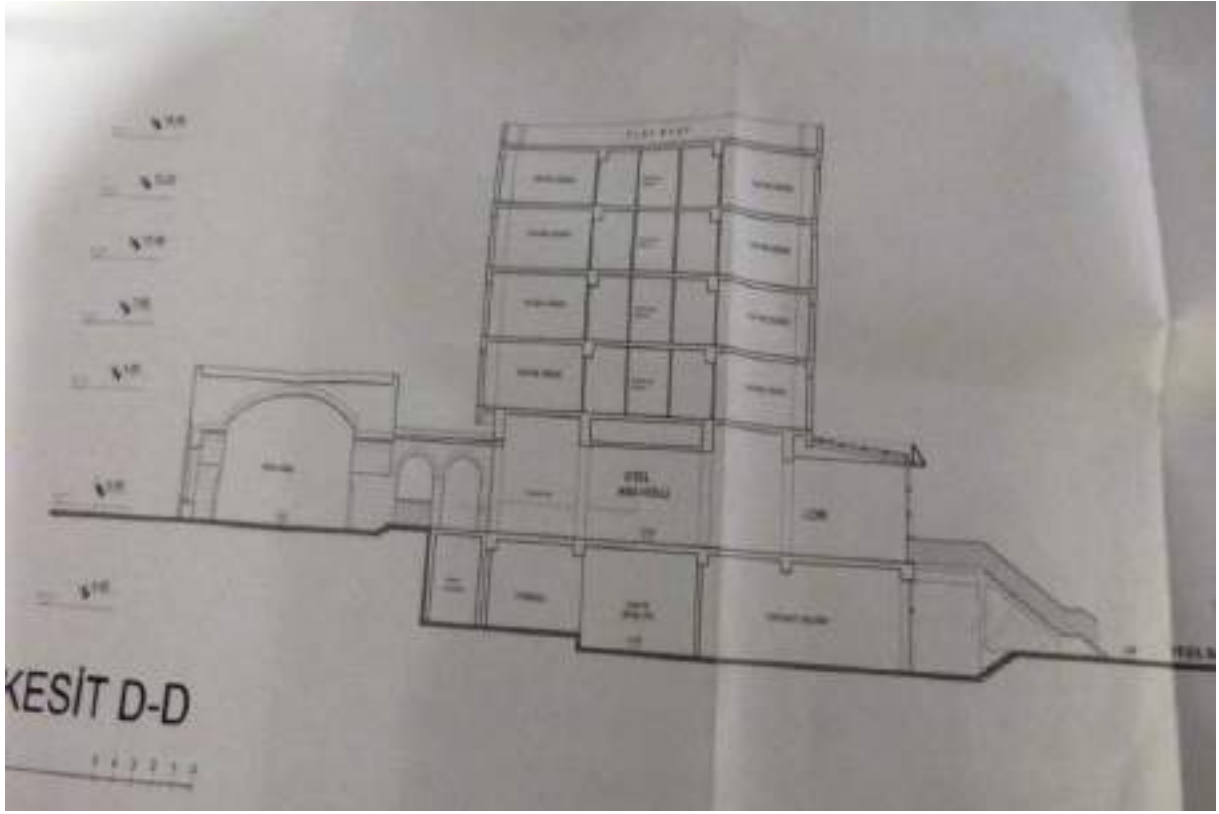












YAPILANIN KATILIMCI İZİN BELGESİ

DİKKAT : Bu form 4 nüsha olarak düzenlenmiştir. Aşağıdaki belgeler, 1 nüsha her bir yapı için kullanılmak üzere 3 nüsha ile birlikte, Bakanlığa, 1 nüsha ile İİİ'ne verilir.

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

1. Başvuru adresi (Kazdağı İlçesi)		2. Başvuru tarihi		3. Başvuru numarası		4. Başvuru tarihi	
AVANOS BELEDİYE BAŞKANLIĞI		29.05.2001		14		Y.K.I.	
5. Adres		6. Adres		7. Adres		8. Adres	
21		142		9		YANI MAHALLESİ	
9. Tapu sicil bilgisi		10. Tapu sicil bilgisi		11. Tapu sicil bilgisi		12. Tapu sicil bilgisi	
TAPU SİCİL NO AVANOS		08.03.1989		KALORİFER		22.05.2001	
13. Tapu sicil bilgisi		14. Tapu sicil bilgisi		15. Tapu sicil bilgisi		16. Tapu sicil bilgisi	
289		SİVİ		1348		-	
17. Adres				18. Adres			
KOTAS TURİZM A.Ş. AVANOS				KURDİŞİ			
19. Adres				20. Adres			
KOTAS TURİZM A.Ş. YANI MAHALLESİ				KURDİŞİ			
21. Adres				22. Adres			
KOTAS TURİZM A.Ş. YANI MAHALLESİ				KURDİŞİ			
23. Adres				24. Adres			
KOTAS TURİZM A.Ş. YANI MAHALLESİ				KURDİŞİ			
25. Adres				26. Adres			
KOTAS TURİZM A.Ş. YANI MAHALLESİ				KURDİŞİ			
27. Adres				28. Adres			
KOTAS TURİZM A.Ş. YANI MAHALLESİ				KURDİŞİ			
29. Adres				30. Adres			
KOTAS TURİZM A.Ş. YANI MAHALLESİ				KURDİŞİ			
31. Adres				32. Adres			
KOTAS TURİZM A.Ş. YANI MAHALLESİ				KURDİŞİ			
33. Adres				34. Adres			
KOTAS TURİZM A.Ş. YANI MAHALLESİ				KURDİŞİ			
35. Adres				36. Adres			
KOTAS TURİZM A.Ş. YANI MAHALLESİ				KURDİŞİ			
37. Adres				38. Adres			
KOTAS TURİZM A.Ş. YANI MAHALLESİ				KURDİŞİ			
39. Adres				40. Adres			
KOTAS TURİZM A.Ş. YANI MAHALLESİ				KURDİŞİ			
41. Adres				42. Adres			
KOTAS TURİZM A.Ş. YANI MAHALLESİ				KURDİŞİ			
43. Adres				44. Adres			
KOTAS TURİZM A.Ş. YANI MAHALLESİ				KURDİŞİ			
45. Adres				46. Adres			
KOTAS TURİZM A.Ş. YANI MAHALLESİ				KURDİŞİ			
47. Adres				48. Adres			
KOTAS TURİZM A.Ş. YANI MAHALLESİ				KURDİŞİ			
49. Adres				50. Adres			
KOTAS TURİZM A.Ş. YANI MAHALLESİ				KURDİŞİ			
51. Adres				52. Adres			
KOTAS TURİZM A.Ş. YANI MAHALLESİ				KURDİŞİ			
53. Adres				54. Adres			
KOTAS TURİZM A.Ş. YANI MAHALLESİ				KURDİŞİ			
55. Adres				56. Adres			
KOTAS TURİZM A.Ş. YANI MAHALLESİ				KURDİŞİ			
57. Adres				58. Adres			
KOTAS TURİZM A.Ş. YANI MAHALLESİ				KURDİŞİ			
59. Adres				60. Adres			
KOTAS TURİZM A.Ş. YANI MAHALLESİ				KURDİŞİ			
61. Adres				62. Adres			
KOTAS TURİZM A.Ş. YANI MAHALLESİ				KURDİŞİ			
63. Adres				64. Adres			
KOTAS TURİZM A.Ş. YANI MAHALLESİ				KURDİŞİ			
65. Adres				66. Adres			
KOTAS TURİZM A.Ş. YANI MAHALLESİ				KURDİŞİ			
67. Adres				68. Adres			
KOTAS TURİZM A.Ş. YANI MAHALLESİ				KURDİŞİ			
69. Adres				70. Adres			
KOTAS TURİZM A.Ş. YANI MAHALLESİ				KURDİŞİ			
71. Adres				72. Adres			
KOTAS TURİZM A.Ş. YANI MAHALLESİ				KURDİŞİ			
73. Adres				74. Adres			
KOTAS TURİZM A.Ş. YANI MAHALLESİ				KURDİŞİ			
75. Adres				76. Adres			
KOTAS TURİZM A.Ş. YANI MAHALLESİ				KURDİŞİ			
77. Adres				78. Adres			
KOTAS TURİZM A.Ş. YANI MAHALLESİ				KURDİŞİ			
79. Adres				80. Adres			
KOTAS TURİZM A.Ş. YANI MAHALLESİ				KURDİŞİ			
81. Adres				82. Adres			
KOTAS TURİZM A.Ş. YANI MAHALLESİ				KURDİŞİ			
83. Adres				84. Adres			
KOTAS TURİZM A.Ş. YANI MAHALLESİ				KURDİŞİ			
85. Adres				86. Adres			
KOTAS TURİZM A.Ş. YANI MAHALLESİ				KURDİŞİ			
87. Adres				88. Adres			
KOTAS TURİZM A.Ş. YANI MAHALLESİ				KURDİŞİ			
89. Adres				90. Adres			
KOTAS TURİZM A.Ş. YANI MAHALLESİ				KURDİŞİ			
91. Adres				92. Adres			
KOTAS TURİZM A.Ş. YANI MAHALLESİ				KURDİŞİ			
93. Adres				94. Adres			
KOTAS TURİZM A.Ş. YANI MAHALLESİ				KURDİŞİ			
95. Adres				96. Adres			
KOTAS TURİZM A.Ş. YANI MAHALLESİ				KURDİŞİ			
97. Adres				98. Adres			
KOTAS TURİZM A.Ş. YANI MAHALLES							



CS901030475010501

T.C. ÇEVRE VE
ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI

YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No : ZS88A24J
Başvuru Numarası : 4765106
Düzenleme Tarihi : 29.06.2019

Belgenin Kapsamı : Bağımsız Bölüm için verilmiştir.
Belgenin Niteliği : TİCARİ
Yapının Adresi : İNEVŞEHİR, İlçe:AVANOS, Mahalle:YENİ,
Caddesi:Sokak:KIZILIRMAK CADDE, Dış Kapı
No:1, Ada:142, Parsel:9
Arsa Alanı : 8493.42 m²
Bağımsız Bölüm Alanı : 3858.02 m²
Bağımsız Bölüm Numarası : 1

İşbu belge, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yapmanın beyanına uygun olarak düzenlenmiştir.

Bu belgenin doğruluğu
<https://www.turkiye.gov.tr/csb-imar-barisi-belge-dogrulama> adresinde
veya mobil cihazlarınızda yükleyebileceğiniz e-Devlet Kapısı'na ait
Barkodlu Belge Doğrulama uygulaması vasıtası ile yandaki barkod
okutularak kontrol edilebilir.



**İMAR DURUMU**

T.C.
AVANOS BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Fen İşleri Müdürlüğü



Sayı : E-97333742-000-13974
Konu : İmar Bilgisi Hk.

29.12.2023

Sayın DORAK HOLDİNG A.Ş. VEKİLİ ZAFER TÜRKASLAN
İstanbul

İlgi : Dorak Turizm ve Gayrimenkul Yatırımları Holding Aş Vekili Zafer
TÜRKARSLAN'a ait 6.12.2023 tarihli dilekçe.

İlgi dilekçe ile, dilekçede ada ve parsel numaraları belirtilen taşınmazların şimar durumu bilgisinin talep edildiği anlaşılmaktadır. Bahse konu taşınmazların imar durumu bilgileri aşağıda belirtildiği üzeredir:

Nevşehir ili, Avanos ilçesi, Yeni Mahallede bulunan, tapunun 1468 ada, 14 parselde kayıtlı taşınmazın bir kısmı taşkın alan sınırında bir kısmı ise 1. Derece Doğal Sit Alanında kalmaktadır. Avanos 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ve Avanos 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında parselin bulunduğu imar adasının yapılaşma koşulları Ayrık Nizamı Emsal:0.60 olup, konut kullanımlıdır.

Nevşehir ili, Avanos ilçesi, Yeni Mahallede bulunan, tapunun 21 ada, 5, 6, 7, 8, 9 parsellerde kayıtlı taşınmazlar, 1. Derece Doğal Sit Alanında yapı yasaklı bölgede kalmaktadır. 7 numaralı parselin bir kısmı Kızılırmak Taşkın Alan Sınırı içerisinde kalmaktadır.

Nevşehir ili, Avanos ilçesi, Bahçelievler Mahallesinde bulunan, tapunun 25 ada, 5 parselde kayıtlı taşınmaz, imar uygulaması görmemiş kadastro parselidir. Avanos 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ve Avanos 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında bir kısmı konut alanında, bir kısmı yolda, bir kısmı parkta kalmaktadır. Bahse konu parselin bulunduğu imar adasının yapılaşma koşulları Ayrık Nizam 3 Kat, Emsal 0.90'dır.

Nevşehir ili, Avanos ilçesi, Bahçelievler Mahallesinde bulunan, tapunun 86 ada, 209 parselde kayıtlı taşınmaz, Avanos 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ve Avanos 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında, Emsal: 1.00 Hmax: 14.5 m. yapılaşma koşulları ile planlı olup, turizm tesis alanı kullanımlıdır.

Nevşehir ili, Avanos ilçesi, Yeni Mahallede bulunan, tapunun 142 ada, 9 ve 34 parsellerde kayıtlı taşınmazlar 1. Derece Doğal Sit Alanında yapı yasaklı bölgede kalmaktadır.

Nevşehir ili, Avanos ilçesi, Yeni Mahallede bulunan, tapunun 136 ada, 1 parselde kayıtlı taşınmaz, 1. Derece Doğal Sit Alanında yapı yasaklı bölgede kalmaktadır.

Nevşehir ili, Avanos ilçesi, Yeni Mahallede bulunan, tapunun 134 ada, 41 parselde kayıtlı taşınmaz,

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: cS33Hg-gMcFbL-BAFRd8-1JQmZM-OuRKbYng Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys>

Orta Mah. Vatan Cad. No:2 Avanos / Nevşehir
Telefon No: (384)511 40 64 Faks No: (384)511 40 65
e-Posta: fenisleri@avanos.bel.tr İnternet Adresi: <http://www.avanos.bel.tr>
Kep Adresi: avanosbelediyesi@hs01.kep.tr

Bilgi için: Esen BERBER
Şehir Plancısı
Telefon No:



1. Derece Doğal Sit Alanında yapı yasaklı bölgede kalmaktadır.

Nevşehir ili, Avanos ilçesi, Bahçelievler Mahallesiinde bulunan, tapunun 1871 ada, 1 parselde kayıtlı taşınmaz, Avanos 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ve Avanos 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında, Emsal: 1.00 Hmax: 14.5 m. yapılaşma koşulları ile planlı olup, turizm tesis alanı kullanımıdır.

Nevşehir ili, Avanos ilçesi, Bahçelievler Mahallesiinde bulunan, tapunun 1873 ada, 1 parselde kayıtlı taşınmaz, Avanos 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ve Avanos 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında Ayrık Nizam 3 Kat, Taks: 0.35 Kaks: 1.05 yapılaşma koşulları ile planlı olup, konut kullanımıdır.

Nevşehir ili, Avanos ilçesi, Bahçelievler Mahallesiinde bulunan, tapunun 63 ada, 5 parselde kayıtlı taşınmaz, Avanos 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ve Avanos 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında yolda ve park alanında kalmaktadır.

Nevşehir ili, Avanos ilçesi, Bahçelievler Mahallesiinde bulunan, tapunun 63 ada, 6 parselde kayıtlı taşınmaz, Avanos 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ve Avanos 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında yolda ve park alanında kalmaktadır.

Nevşehir ili, Avanos ilçesi, Bahçelievler Mahallesiinde bulunan, tapunun 63 ada, 1 parsel kayıtlı taşınmaz Avanos 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ve Avanos 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı onama sınırı dışında, plansız alanda kalmaktadır.

Nevşehir ili, Avanos ilçesi, Orta Mahallede bulunan, tapunun 521 ada, 52, 57, 58 parsellerde kayıtlı taşınmazlar kentsel sit alanı içerisinde ve Kızılırmak Taşkın Alan Sınırı içerisinde kalmaktadır. Avanos Çömlekçiler Mevkii Koruma Amaçlı İmar Planında kalan taşınmazlar imar uygulaması görmemiş kadastro parselleridir.

Nevşehir ili, Avanos ilçesi, Orta Mahallede bulunan, tapunun 569 ada, 1, 2, 3, 6, 7, 10 parsellerde kayıtlı taşınmazlar kentsel sit alanı içerisinde ve Kızılırmak Taşkın Alan Sınırı içerisinde kalmaktadır. Avanos Çömlekçiler Mevkii Koruma Amaçlı İmar Planında kalan taşınmazlar imar uygulaması görmemiş kadastro parselleridir.

Nevşehir ili, Avanos ilçesi, Alaaddin Mahallesiinde bulunan, tapunun 1818 ada, 101 parselde kayıtlı taşınmaz, Avanos 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ve 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında sanayi alanında kalmaktadır. Kapadokya Alan Komisyonu'nun 17/07/2023 tarih ve 3594 sayılı kararı ile uygun bulunan, 7174 sayılı Kapadokya Alanı Hakkında Kanunun 4. Maddesi uyarınca Bakan tarafından onaylanan 1/25.000 ölçekli Kapadokya Alanı Üst Ölçekli Alan Planı 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 8. Maddesi, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 33. Maddesi ile Kapadokya Alan Planları Yapımı ve Yürürlüğüne İlişkin Usul Ve Esaslar Hakkında Yönetmelik'in 9. Maddesi kapsamında 30 gün süreyle askı çıkarak 13.09.2023 tarihinde kesinleşen Kapadokya Alanı Üst Ölçek Alan Planında bahse konu taşınmaz tercihi kullanım bölgesinde kalmaktadır.

Nevşehir ili, Avanos ilçesi, Yeni Mahallede bulunan, tapunun 926 ada, 76 ve 81 parsellerde kayıtlı taşınmazlar, Kaya Müze Koruma Amaçlı İmar Planında doğal karakteri korunacak alanda kalmaktadır.

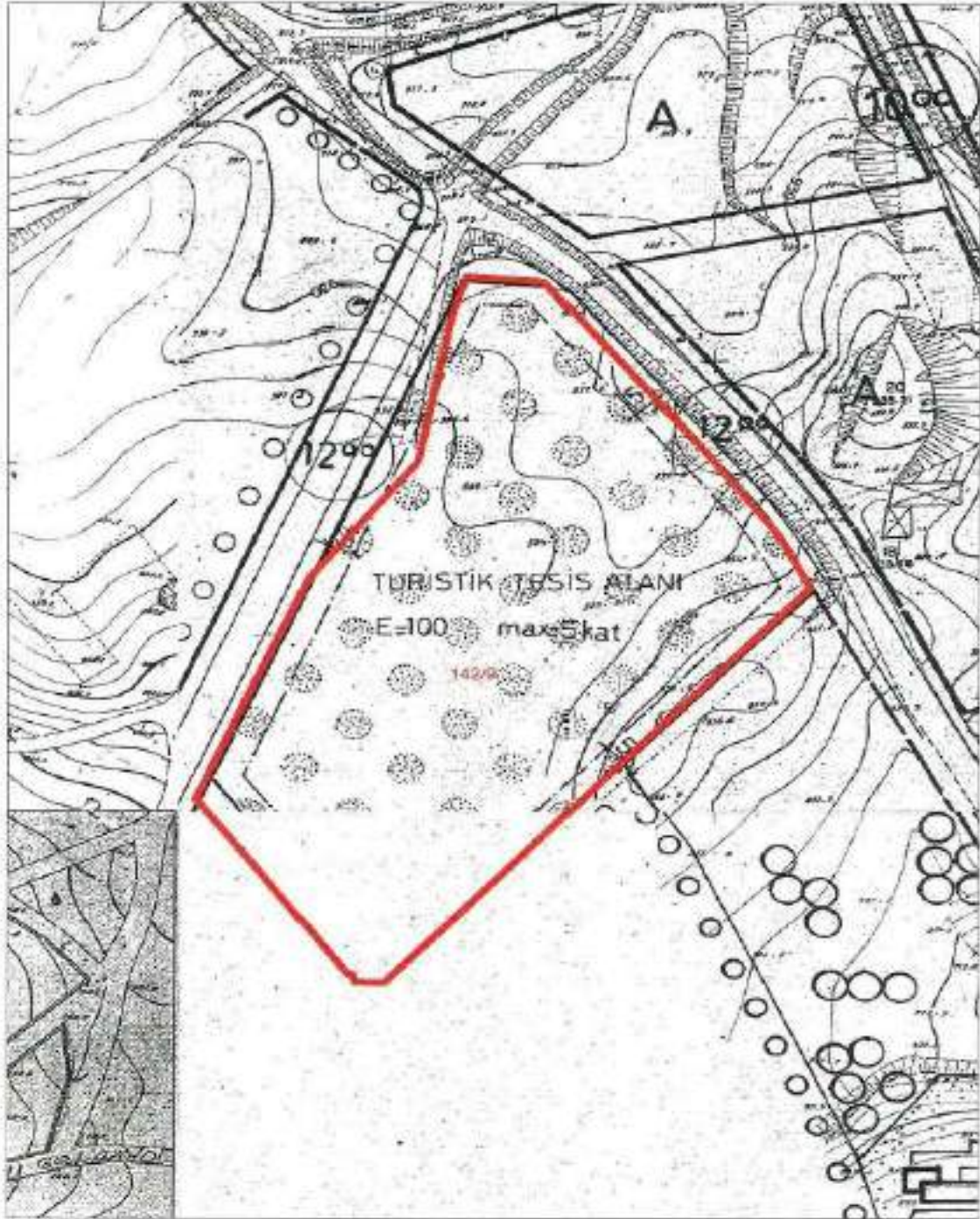
Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

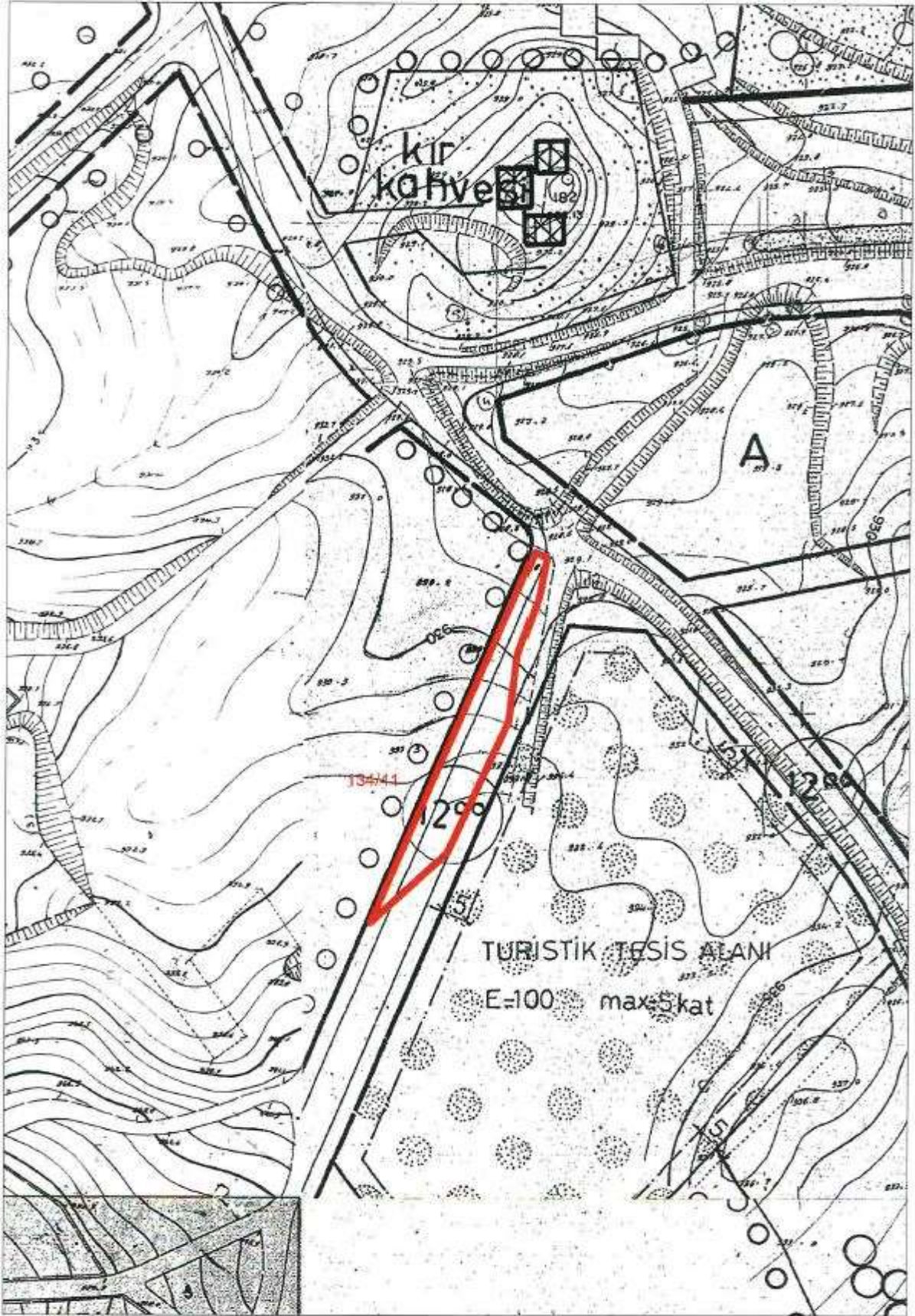
Doğrulama Kodu: eS33Hg-gMcFbL-BAFRd8-1JQmZM-OuRKbYng Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-cbys>

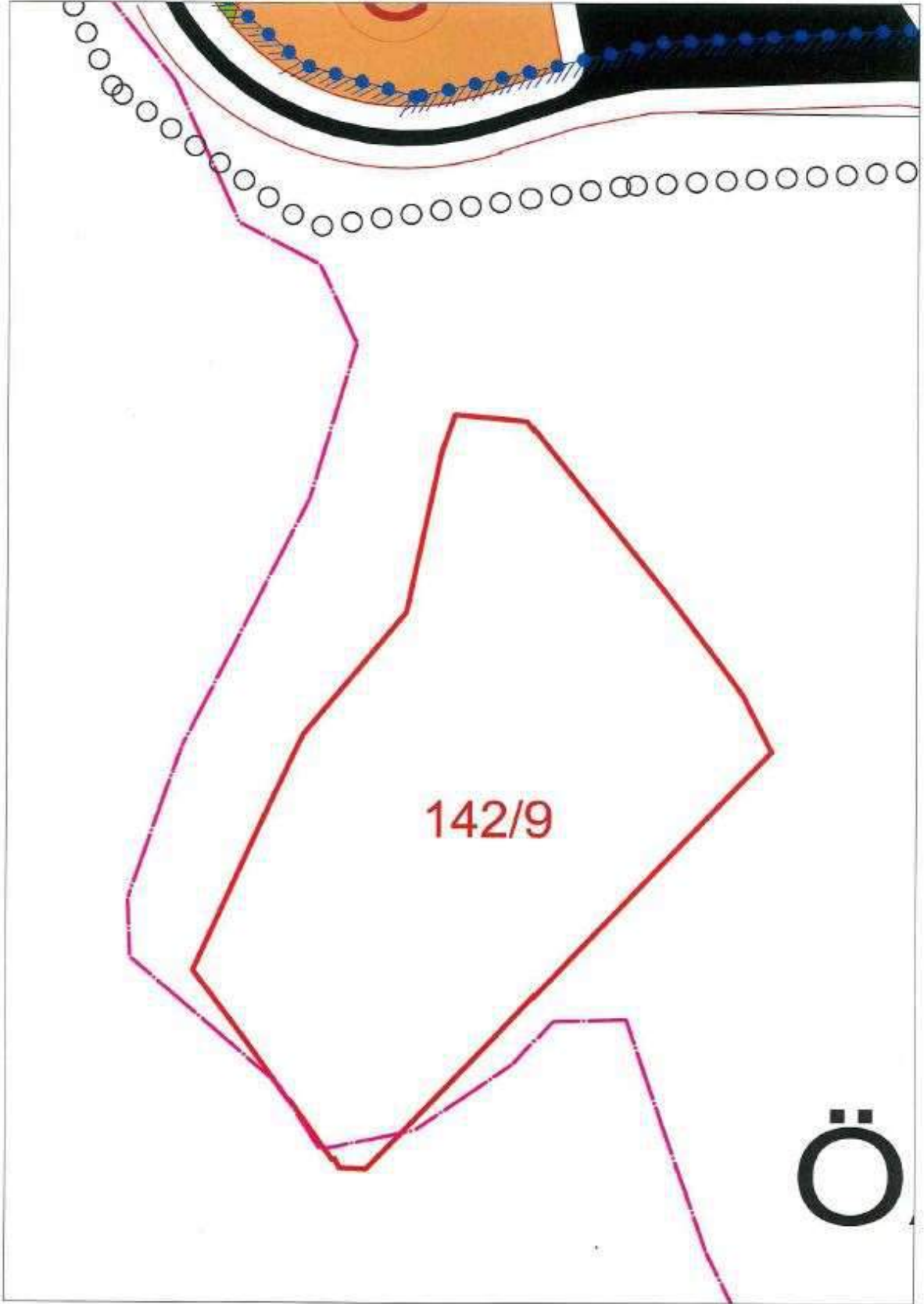
Orta Mah. Vatani Cad. No:2 Avanos / Nevşehir
Telefon No: (384)511 40 64 Faks No: (384)511 40 65
e-Posta: icisleri@avanos.bel.tr İnternet Adresi: <http://www.avanos.bel.tr>
Kep Adresi: avanosbelediyesi@nso1.kep.tr

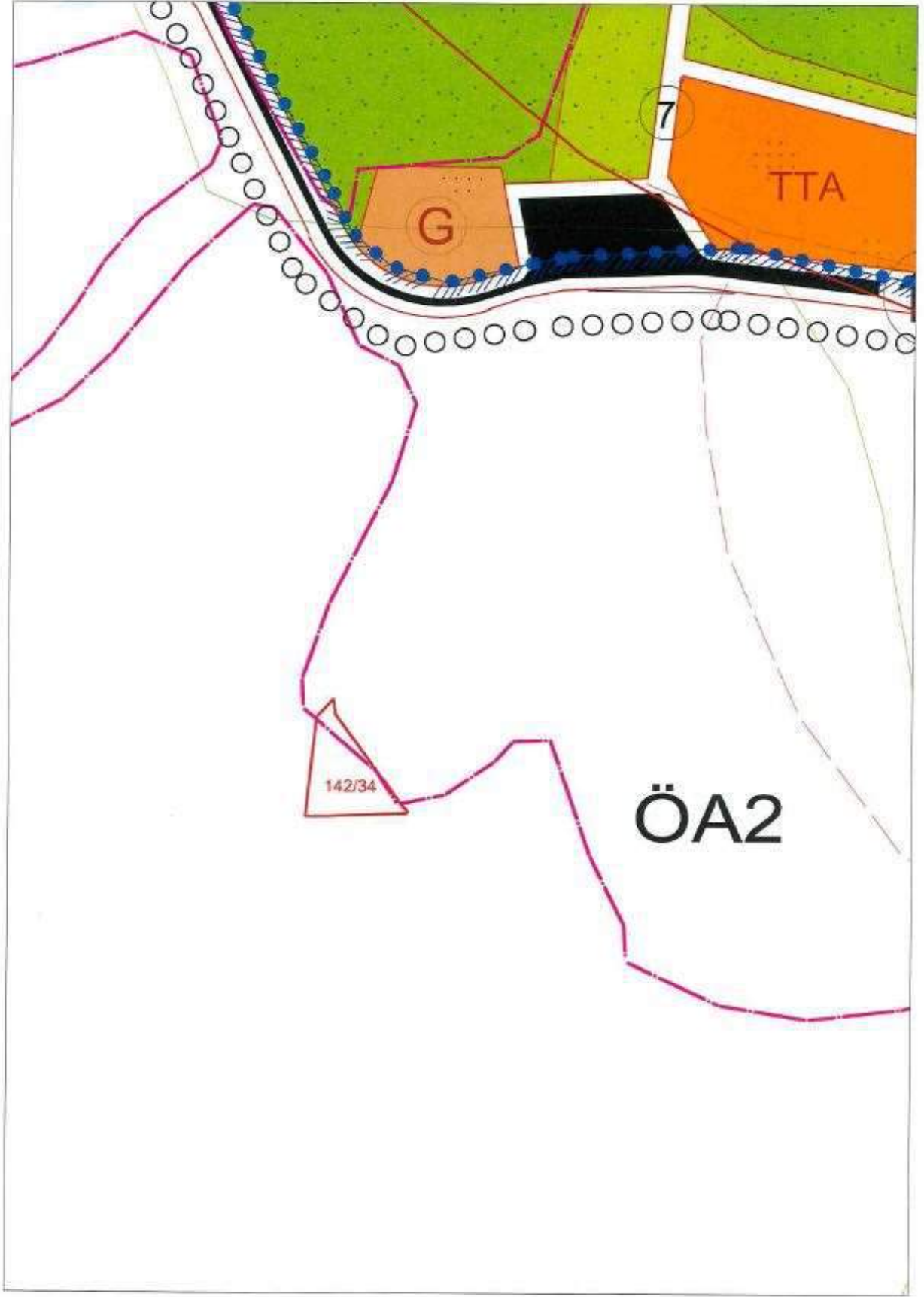
Bilgi için: Esen BERBER
Şehir Plancısı
Telefon No:

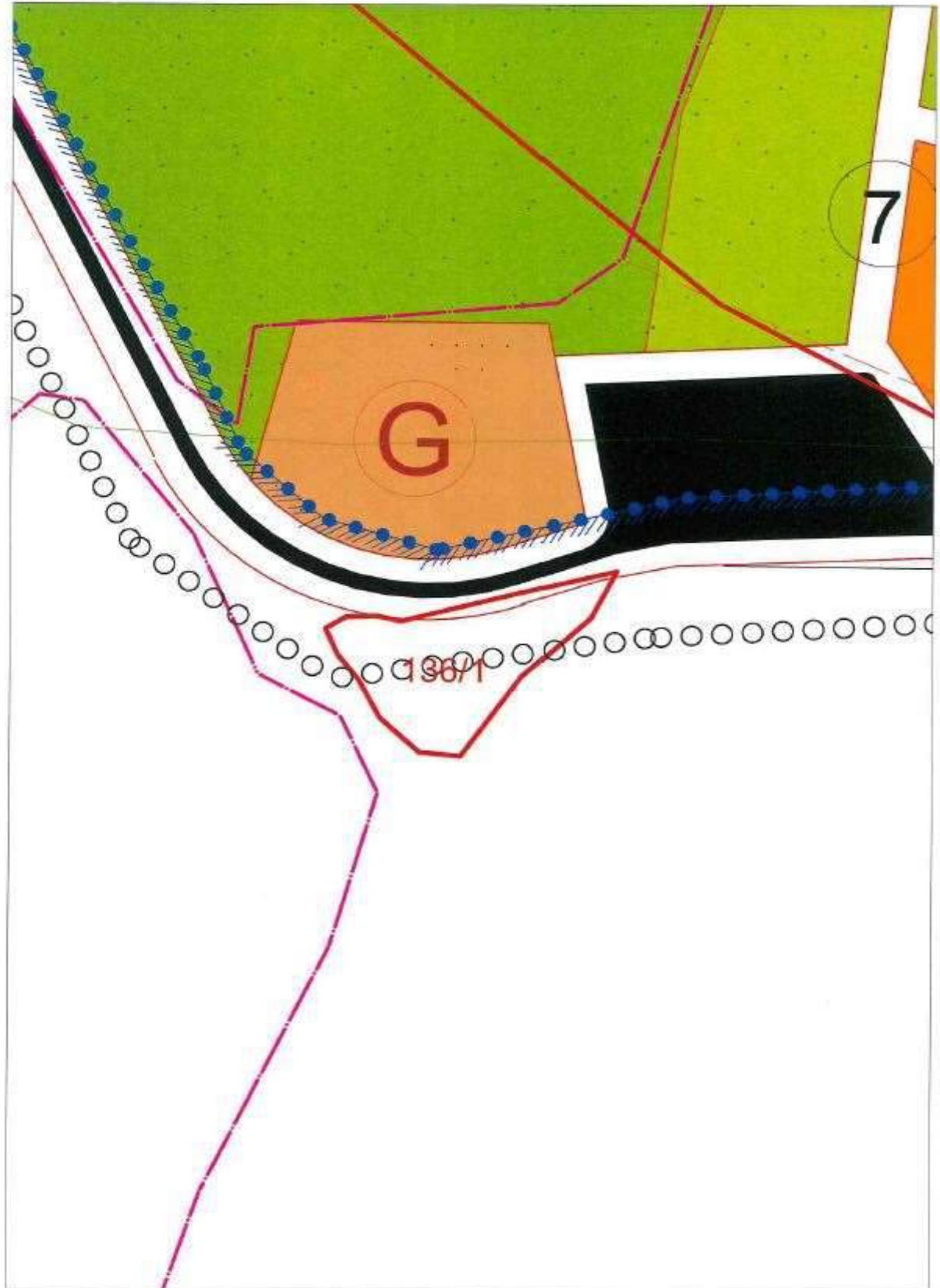


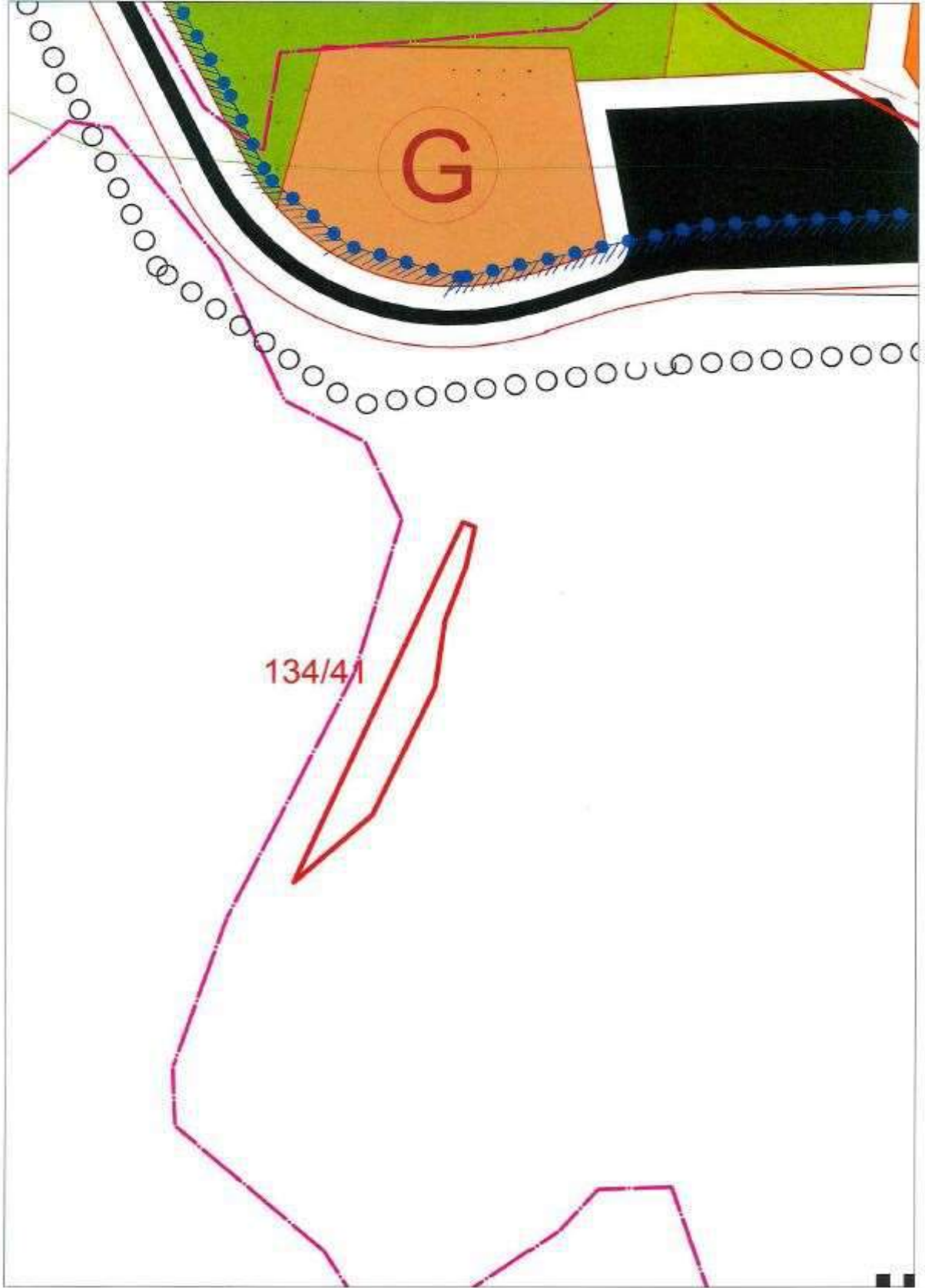












TAPU KAYIT BELGESİ

142/9

[illegible]

[illegible][illegible]

İpotek Kuvvetinde Hiss Bilgi

Tapınma	Hiss Pay/Payda	Borçlu Mali	Mali Borç	Ticari Tarih - Yr.	Ticari Sicil - Tarih - Yr.
Aytem TİM - 1000 Mmk. 143 Ada 9 Parsel	1/1	ATA TURKISH TRADING VE SANAYİ LTD. STI	40000000000	04/04/2011 - 94	Kamu Sicilinin Tarih: 25/03/2004 - 2796
Aytem TİM - 1000 Mmk. 143 Ada 9 Parsel	1/1	ATA TURKISH TRADING VE SANAYİ LTD. STI	40000000000	04/04/2011 - 94	Kamu Sicilinin Tarih: 25/03/2004 - 2796

İpotek 3/Bil Bilgi

S/Şİ	Açıklama	Mali	Tarih/Yerine	Ticari Sicil - Tarih - Yr.

Özet Bilgi

Alınan	Miktar/Şekil	Borç	Faiz	Devlet/Sıra	Sıra	Tarih - Yr.	Borçlu	S/Şİ Fikide
BAĞLI TURKISH TRADING VE SANAYİ LTD. STI	1000 Mmk. 143 Ada 9 Parsel	40000000000	100	1/1	1/1	04/04/2011 - 94	ATA TURKISH TRADING VE SANAYİ LTD. STI	Pa

İpotek Kuvvetinde Hiss Bilgi

Tapınma	Hiss Pay/Payda	Borçlu Mali	Mali Borç	Ticari Tarih - Yr.	Ticari Sicil - Tarih - Yr.
Aytem TİM - 1000 Mmk. 143 Ada 9 Parsel	1/1	ATA TURKISH TRADING VE SANAYİ LTD. STI	40000000000	04/04/2011 - 94	Ticari Sicilinin Tarih: 25/03/2004 - 2796
Aytem TİM - 1000 Mmk. 143 Ada 9 Parsel	1/1	ATA TURKISH TRADING VE SANAYİ LTD. STI	40000000000	04/04/2011 - 94	Ticari Sicilinin Tarih: 25/03/2004 - 2796

İpotek 3/Bil Bilgi

S/Şİ	Açıklama	Mali	Tarih/Yerine	Ticari Sicil - Tarih - Yr.

Özet Bilgi

Alınan	Miktar/Şekil	Borç	Faiz	Devlet/Sıra	Sıra	Tarih - Yr.	Borçlu	S/Şİ Fikide
BAĞLI TURKISH TRADING VE SANAYİ LTD. STI	1000 Mmk. 143 Ada 9 Parsel	40000000000	100	1/1	1/1	04/04/2011 - 94	ATA TURKISH TRADING VE SANAYİ LTD. STI	Pa

İpotek Tarih: 2011 - 04/04/2011 - 94

İpotek Kuvvetinde Hiss Bilgi

Tapınma	Hiss Pay/Payda	Borçlu Mali	Mali Borç	Ticari Tarih - Yr.	Ticari Sicil - Tarih - Yr.
Aytem TİM - 1000 Mmk. 143 Ada 9 Parsel	1/1	ATA TURKISH TRADING VE SANAYİ LTD. STI	40000000000	04/04/2011 - 94	Ticari Sicilinin Tarih: 25/03/2004 - 2796
Aytem TİM - 1000 Mmk. 143 Ada 9 Parsel	1/1	ATA TURKISH TRADING VE SANAYİ LTD. STI	40000000000	04/04/2011 - 94	Ticari Sicilinin Tarih: 25/03/2004 - 2796
Aytem TİM - 1000 Mmk. 143 Ada 9 Parsel	1/1	ATA TURKISH TRADING VE SANAYİ LTD. STI	40000000000	04/04/2011 - 94	Ticari Sicilinin Tarih: 25/03/2004 - 2796
Aytem TİM - 1000 Mmk. 143 Ada 9 Parsel	1/1	ATA TURKISH TRADING VE SANAYİ LTD. STI	40000000000	04/04/2011 - 94	Ticari Sicilinin Tarih: 25/03/2004 - 2796

İpotek 3/Bil Bilgi

S/Şİ	Açıklama	Mali	Tarih/Yerine	Ticari Sicil - Tarih - Yr.

Özet Bilgi

Alınan	Miktar/Şekil	Borç	Faiz	Devlet/Sıra	Sıra	Tarih - Yr.	Borçlu	S/Şİ Fikide
BAĞLI TURKISH TRADING VE SANAYİ LTD. STI	1000 Mmk. 143 Ada 9 Parsel	40000000000	100	1/1	1/1	04/04/2011 - 94	ATA TURKISH TRADING VE SANAYİ LTD. STI	Pa

İpotek Kuvvetinde Hiss Şahı					
Tanım	Hiss Pay/His	Şirket/Şahıs	Maliyet	Tarih - Yıl	Ticaret Sicili - Tarih - Yıl
Avrancı TM - 1000 M2 - 141 Ada 1 Parsel	1/1	ATA TURKİYE GİYİM VE KİMLİK A.Ş.	1.000.000 TL	11/05/2011 - 2011	Ticaret Sicili - 11/05/2011 - 2011
Avrancı TM - 1000 M2 - 141 Ada 2 Parsel	1/1	ATA TURKİYE GİYİM VE KİMLİK A.Ş.	1.000.000 TL	11/05/2011 - 2011	Ticaret Sicili - 11/05/2011 - 2011
Avrancı TM - 1000 M2 - 141 Ada 3 Parsel	1/1	ATA TURKİYE GİYİM VE KİMLİK A.Ş.	1.000.000 TL	11/05/2011 - 2011	Ticaret Sicili - 11/05/2011 - 2011
Avrancı TM - 1000 M2 - 141 Ada 4 Parsel	1/1	ATA TURKİYE GİYİM VE KİMLİK A.Ş.	1.000.000 TL	11/05/2011 - 2011	Ticaret Sicili - 11/05/2011 - 2011

İpotek Şahı Bilgileri

Adı Soyadı: Avrancı
Ticaret Sicili: Avrancı
Maliyet: Avrancı
Tarih - Yıl: Avrancı
Ticaret Sicili - Tarih - Yıl: Avrancı

TAŞINMAZ AIT TAPU KAYDI (Akit Şahı İçin Detaylı - Şahı var = Pasif Şahılar = Pasif Hissedarlar)

Konu: Taşınmaz
Tarih: 11/05/2011
Bölge: Avrancı
Şirket/Şahıs: Avrancı
Maliyet: Avrancı
Tarih - Yıl: Avrancı
Ticaret Sicili - Tarih - Yıl: Avrancı

TAŞINMAZ ŞEHİT / BEYAN / İHTİFAK

Şahı: Avrancı
Maliyet: Avrancı
Tarih - Yıl: Avrancı
Ticaret Sicili - Tarih - Yıl: Avrancı

ŞİLİYE / BİLGİLERİ

Şahı: Avrancı
Maliyet: Avrancı
Tarih - Yıl: Avrancı
Ticaret Sicili - Tarih - Yıl: Avrancı

İpotek Kuvvetinde Hiss Şahı					
Tanım	Hiss Pay/His	Şirket/Şahıs	Maliyet	Tarih - Yıl	Ticaret Sicili - Tarih - Yıl
Avrancı TM - 1000 M2 - 141 Ada 1 Parsel	1/1	ATA TURKİYE GİYİM VE KİMLİK A.Ş.	1.000.000 TL	11/05/2011 - 2011	Ticaret Sicili - 11/05/2011 - 2011
Avrancı TM - 1000 M2 - 141 Ada 2 Parsel	1/1	ATA TURKİYE GİYİM VE KİMLİK A.Ş.	1.000.000 TL	11/05/2011 - 2011	Ticaret Sicili - 11/05/2011 - 2011
Avrancı TM - 1000 M2 - 141 Ada 3 Parsel	1/1	ATA TURKİYE GİYİM VE KİMLİK A.Ş.	1.000.000 TL	11/05/2011 - 2011	Ticaret Sicili - 11/05/2011 - 2011
Avrancı TM - 1000 M2 - 141 Ada 4 Parsel	1/1	ATA TURKİYE GİYİM VE KİMLİK A.Ş.	1.000.000 TL	11/05/2011 - 2011	Ticaret Sicili - 11/05/2011 - 2011

İpotek Şahı Bilgileri

Adı Soyadı: Avrancı
Ticaret Sicili: Avrancı
Maliyet: Avrancı
Tarih - Yıl: Avrancı
Ticaret Sicili - Tarih - Yıl: Avrancı

TAŞINMAZ AIT TAPU KAYDI (Akit Şahı İçin Detaylı - Şahı var = Pasif Şahılar = Pasif Hissedarlar)

Konu: Taşınmaz
Tarih: 11/05/2011
Bölge: Avrancı
Şirket/Şahıs: Avrancı
Maliyet: Avrancı
Tarih - Yıl: Avrancı
Ticaret Sicili - Tarih - Yıl: Avrancı

TAŞINMAZ ŞEHİT / BEYAN / İHTİFAK

Şahı: Avrancı
Maliyet: Avrancı
Tarih - Yıl: Avrancı
Ticaret Sicili - Tarih - Yıl: Avrancı

ŞİLİYE / BİLGİLERİ

Şahı: Avrancı
Maliyet: Avrancı
Tarih - Yıl: Avrancı
Ticaret Sicili - Tarih - Yıl: Avrancı



2023_M_0384

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

**LİSANS BELGELERİ**

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ		
Tarih : 17.07.2003	No : 400129	
DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI		
Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca		
Tayfun ÖZPAK		
Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.		
 Turgut TOKGÖZ GENEL SEKRETER		 Müslüm DEMİRBİLEK BİRLİK BAŞKANI

T.C.
BEYOĞLU 38.NOTERİ
SERPİL BİÇİCİ

Meclis Mebusan Cad. Deniz Apt. No:79
K:1 D:7 Fındıklı - Beyoğlu / İSTANBUL



No 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

İŞBU FOTOKOPİ İLGİLİ TARAFINDAN
DAİREYE İBRULZ EDİLİP VE BİR NÜSHASI
DAİREHİZDE DOSYASINDA ALINDIĞINDAN
SONRA GETİRENE GERİ VERİLEN ASLINA
UYGUN OLDUĞUNU ONAYLARIM.



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



**SPL**
Sermaye Piyasası
Lisanslama, Sınav ve Eğitim Kuruluşu
T.C.
KARTEPE 1. NOTERLİĞİ
Sınavın Mah. Ankara Cad. No: 107
Sokak / 06100 Çankaya
Tel-Fax: (0 312) 373 33 33
Düzenlenme Tarihi: 10.08.2020

ÖRNEKTİR

**SPL**
Gayrimenkul
Değerleme
22674
Belge No: 911266
15 Kasım 2021

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulunun VII-128.7 sayılı Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ'i uyarınca

ANIL TAŞDEMİR

Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ


Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ

T.C.
KARTEPE 1. NOTERLİĞİ
ÖRNEK
Bu örnek, ibraz edilen
adını aynı ölçüde taşıyacaktır.
Fideler ve Sicil Ücretleri
Kartepi
0312 373 33 33



**ANIL
TAŞDEMİR**
Bu belge, imzalandığı
tarih ve numarası
ANIL TAŞDEMİR
bütünlüğünden
güvenli ve sağlam
olarak kullanılmak
Tarih: 14.08.2021
10:28