



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Nevşehir İli/Avanos İlçesi/Orta Mahallesi

569 Ada 1-2-3-6-7-10 Parseller ve 521 Ada 52-57-58 Parseller

2023_M_0387/ 31.12.2023

AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE
DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ©

ARALIK 2023

İÇİNDEKİLER

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



UYGUNLUK BEYANI

- Raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının sahip olduğu tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme Uzmanının/Uzmanlarının 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 Nevruz Ercan GÜL tarafından hazırlanmıştır.

**1. RAPOR BİLGİLERİ**

Dayanak Sözleşmesi Tarih/No	:	18.12.2023/VT230856
Değerleme Tarihi	:	25.12.2023
Rapor Tarihi	:	31.12.2023
Rapor Numarası	:	2023_M_0387
Raporun S.P.K. Düzenlemesi Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanmasına Yönelik Açıklama	:	Bu rapor; 31.08.2019 Tarih, 30874 sayılı Resmi 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, Orta Mahallesi dahilinde yer alan, 569 Ada 1-2-3-6-7-10 Parsel ve 521 Ada 52-57-58 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	:	Yasal Değer: 64.500.000.-TL (K.D.V. Hariç)
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler	:	Söz konusu taşınmaz için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde herhangi bir rapor düzenlenmemiştir.
Müşteri Firma Ünvanı	:	DORAK HOLDİNG / ATA TURİZM
Müşteri Firma Adresi	:	19 Mayıs Mahallesi, Beytem Plaza, Büyükdere Cd. No:20 Kat:1, D:1, 34360, Şişli/İSTANBUL
Şirketin Ünvanı	:	Avrupa Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Şirketin Adresi	:	Bayar Caddesi, Sıtmapınar Sokak, No:17, D:11, Kozyatağı/İstanbul
Raporu Hazırlayanlar	:	Nevruz Ercan GÜL (Gayrimenkul Değerleme Uzmanı) Onur ALKAN (Denetmen-Gayrimenkul Değerleme Uzmanı) 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)**

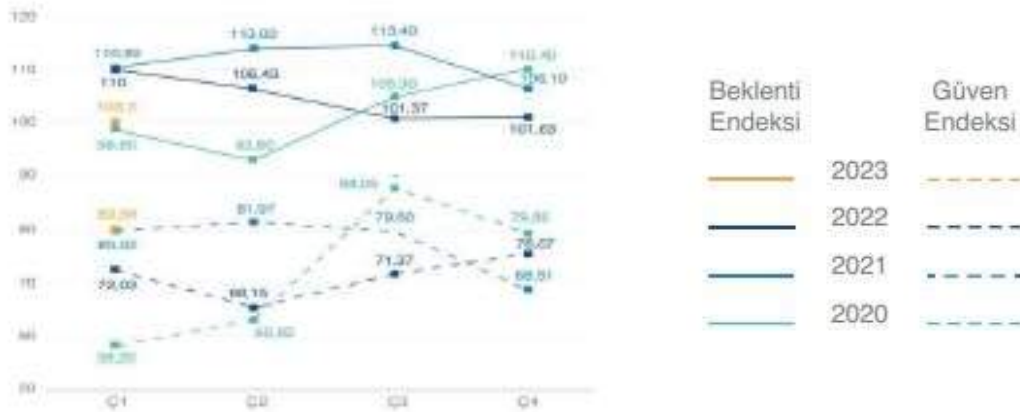
GSYH 2023 yılı birinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %4,0 artmıştır.

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	21 033	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	16,4	25,2	19,9	16,0	25,8	-0,7	-0,6	-0,8

Tablodaki rakamlar yarıyıldan dolayı toplamı vermeyebilir.
İstatistiksel etkilerden arındırma yöntemi gereği; geçmiş yıllara ilişkin tablolarda revize edilerek yayımlanmaktadır.

Kaynak: TÜİK

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

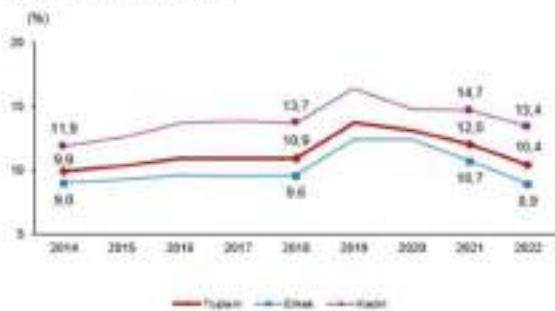
Mevsim etkisinden arındırılmış atıl işgücü oranı ise %23,4 olmuştur. Zamana bağlı eksik istihdam, potansiyel işgücü ve işsizlerden oluşan atıl işgücü oranı 2023 yılı Şubat ayında bir önceki aya göre 1,5 puanlık artış ile %23,4 olmuştur. Zamana bağlı eksik istihdam ve işsizlerin bütünleşik oranı %16,0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

TÜİK 2022 yılı işgücü istatistiklerine göre 15 ve daha yukarı 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.

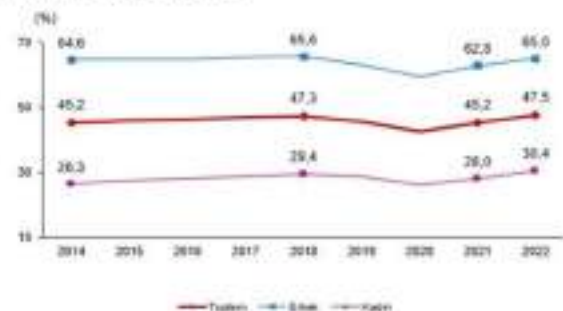
TÜİK 2022 yılı işgücü istatistiklerine göre, İstihdam edilenlerin sayısı 2022 yılında bir önceki yıla göre 1 milyon 955 bin kişi artarak 30 milyon 752 bin kişi, istihdam oranı ise 2,3 puanlık artış ile %47,5 olmuştur. Bu oran erkeklerde %65,0 iken kadınlarda %30,4 olarak gerçekleşmiştir.

Tablo. 7 İstihdam ve İşsizlik Oranları

İşsizlik oranı, 2014-2022



İstihdam oranı, 2014-2022



Kaynak: TÜİK

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

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

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

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

Tablo. 8 Sektöre Göre İstihdam Edilenler

	2022			2021			Bir önceki yıla göre fark		
	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam	Erkek	Kadın
İstihdam	30 752	20 818	9 935	28 797	19 792	9 005	1 955	1 026	930
Tarım	4 866	2 822	2 043	4 948	2 601	2 047	-82	-79	-4
Sanayi	6 683	4 069	2 614	6 143	4 644	1 499	520	325	195
Inşaat	1 846	1 705	141	1 777	1 683	94	69	62	7
Hizmet	17 378	11 272	6 106	15 926	10 553	5 373	1 452	719	732

Tablodaki rakamlar yarıyıldan 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.

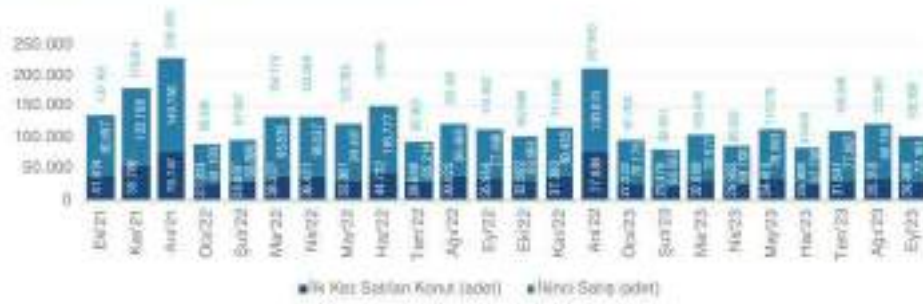
Seçimlerden sonra uygulamaya konulan enflasyonu önleme politikalarının etkisi ile artan finansal maliyetler ve reel getiri arayışındaki tasarruf sahiplerinin mevduata yönelmeleri de gayrimenkul piyasasında oluşan fiyatların dengelenmesine neden olmaktadır. Arz ve talebin dengelenmesinin süre alabileceği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

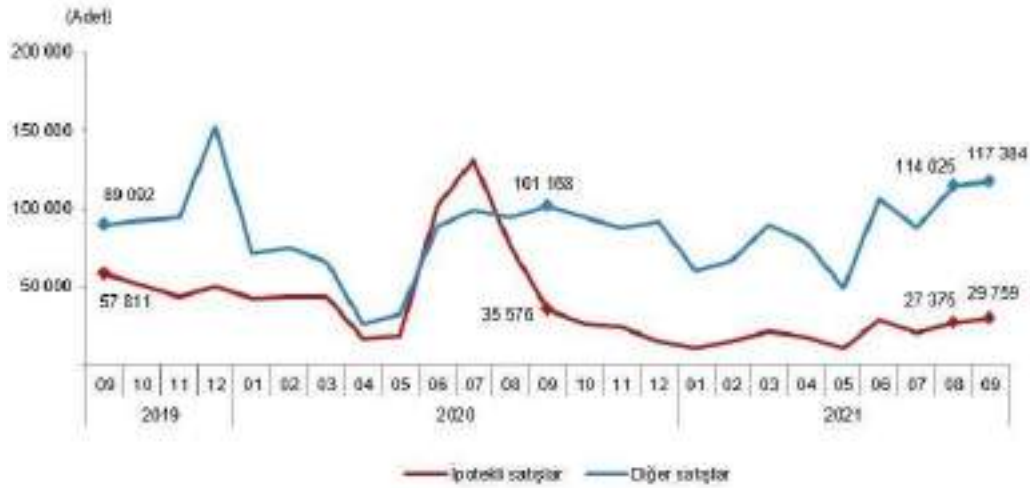
2023 yılının üçüncü çeyreğinde konut satışları bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,1 oranında artış kaydederek 334.295 adet olmuştur. Böylece konut satışlarında yıllık bazda dört çeyrektir devam eden düşüş serisi sona ermiştir. Yılın ilk dokuz ayı toplamındaki konut satış adedi ise 900.074 olarak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

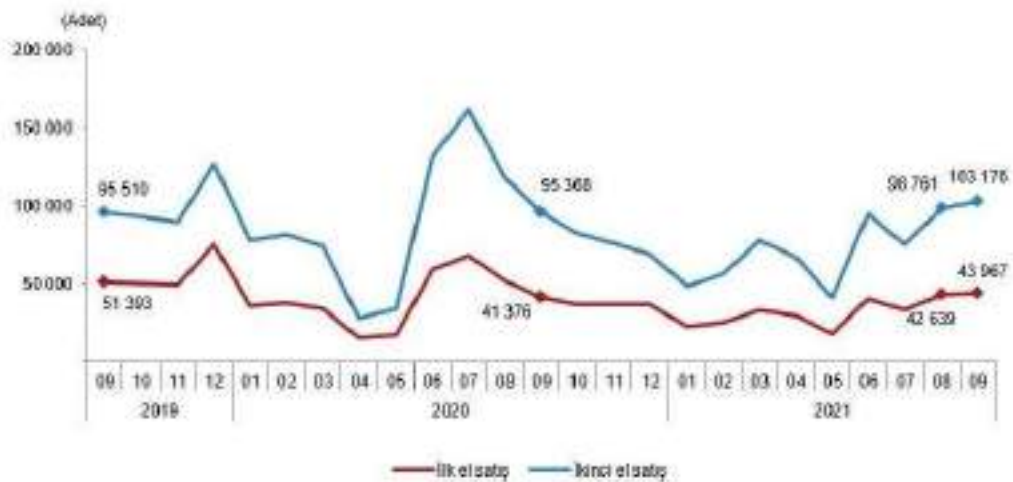
Grafik 3. Konut Satış Sayıları, Eylül 2023


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	NEVŞEHİR
İLÇESİ	: AVANOS	AVANOS	AVANOS	AVANOS
MAHALLESİ	: ORTA	ORTA	ORTA	ORTA
MEVKİİ	: -	-	-	-
PAFTA NO	: K33-C-02-C-2-C	K33-C-02-C-2-C	K33-C-02-C-2-C	K33-C-02-C-2-C
ADA NO	: 569	569	569	569
PARSEL NO	: 1	2	3	6
YÜZÖLÇÜMÜ	: 159,5	108,74	152,62	106,23
NİTELİK	: AVLULU KARGİR EV	AVLULU KARGİR AHİR	AVLULU KARGİR EV	AVLULU KARGİR EV
MALİK/HİSSE	ATA TURİZM İŞLETMECİLİK TAŞIMACILIK MADENCİLİK KUYUMCULUK SANAYİ VE DİŞ TİCARET A.Ş. (1/1)			
TAPU TR/YV.	: 23.10.2020-6441	23.10.2020-6441	23.10.2020-6441	23.10.2020-6441
CİLT/SAYFA	: 18/1703	18/1704	18/1705	18/1707

Tablo. 10 Konu Ana Gayrimenkule Ait Tapu Bilgileri

TAŞINMAZ TAPU BİLGİLERİ				
İLİ	: NEVŞEHİR	NEVŞEHİR	NEVŞEHİR	NEVŞEHİR
İLÇESİ	: AVANOS	AVANOS	AVANOS	AVANOS
MAHALLESİ	: ORTA	ORTA	ORTA	ORTA
MEVKİİ	: -	-	-	-
PAFTA NO	: K33-C-02-C-2-C	K33-C-02-C-2-D	K33-C-02-C-2-D	K33-C-02-C-2-D
ADA NO	: 569	521	521	569
PARSEL NO	: 10	52	57	58
YÜZÖLÇÜMÜ	: 121,01	83,95	32,53	113,25
NİTELİK	: AVLULU KARGİR EV	KARGİR EV	KARGİR EV	KARGİR EV
MALİK/HİSSE	ATA TURİZM İŞLETMECİLİK TAŞIMACILIK MADENCİLİK KUYUMCULUK SANAYİ VE DİŞ TİCARET A.Ş. (1/1)			
TAPU TR/YV.	: 23.10.2020-6441	23.10.2020-6441	23.10.2020-6441	23.10.2020-6441
CİLT/SAYFA	: 18/1711	15/1436	15/1441	15/1442

4.2. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

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

Tüm taşınmazlar üzerinde müsterek olarak:

İpotek: Denizbank A.Ş. lehine, 1. dereceden, 56.400.000 TL tutarında ipotek kaydı bulunmaktadır. (19.08.2020 tarih 4311 yevmiye)

569 Ada 1-2-3-6-7 ve 10 numaralı parseller üzerinde:

Beyan: Koruma Amaçlı İmar Planı çalışması vardır. Tarih: 23.11.2016 Sayı: 2409 (28.11.2016 tarih 5163 yevmiye)

4.3. Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Mülkiyet Değişiklikleri

Değerlemeye konusu parsellerin tamamının maliki **ATA TURİZM İŞLETMECİLİK TAŞIMACILIK MADENCİLİK KUYUMCULUK SANAYİ VE DİŞ TİCARET A.Ş.** olup, 23.10.2020 tarih 6441 yevmiye ile 3402 Sayılı Yasanın 22/A Maddesi Gereğince Yenilemenin Tescili sebebiyle tescil edilmiştir.

4.4. Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu parsellerin tamamı, 20.01.2017 tarihli, Avanos Çömlekhaneler Mevkii Koruma Amaçlı İmar Planı sınırları içerisinde, **Kentsel Sit Alanı** içerisinde kalmaktadır. Ayrıca Kızılırmak Taşkın Alan Sınırı içerisinde kalan taşınmazlar, imar uygulaması görmemiş kadastro parselleridir. Parseller yeni yapıya kapalı olan bir alanda kalmaktadır. Plan notunda ancak mevcut yapıların ekonomik ömrünü tamamlayıncaya kadar sadece basit tadilat yapılarak kullanılabileceği öğrenilmiştir.

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

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

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

Avanos Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemede konu taşınmazlar üzerinde bulunan yapılara ait herhangi bir proje/ruhsat içeriden dosya bulunmadığı bilgisi alınmıştır. Ayrıca belediye kayıtlarında konu taşınmazlarla ilgili herhangi bir olumsuz rapor/tutanak bulunmadığı bilgisi alınmıştır.

Nevşehir İli Kadaastro Müdürlüğü'ne başvuru yapılarak parsellere ait ölçekli paftalar incelenmiştir. Müdürlükte incelenen paftalarda parseller üzerinde herhangi bir yapı işli olmadığı görülmüş, parsellerdeki yapıların işlenmesi için maliklerin başvurusu yapmaları gerektiği bilgisi alınmıştır.

Tapu bilgileri yukarıda verilen gayrimenkulün parsel teyidi imar paftasından yapılmıştır.

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

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

4.8. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Taşınmaza ait Enerji kimlik belgesi bulunmamaktadır.

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

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

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

Bu değerleme raporu, proje değerlendirme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

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

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

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

Konu taşınmaz herhangi bir sözleşme kapsamında değerlendirilmemektedir.

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

Değerleme konusu taşınmazlar arsa/arazi nitelikli değildir. Parseller üzerinde herhangi bir ruhsatlı yapı bulunmamaktadır. Bölge yeni yapılaşmaya kapalı olup üzerindeki yapıların tadilatı resmi kurum izinleri ile yapılmaktadır. Üzerindeki yapılar 1980 yılı öncesi yapılar olup, yıkılması durumunda yapılaşma izni yoktur. Parsellerin niteliği kargir ev/ avlulu kargir ev vb olmasına rağmen Nevşehir İli Kadastro Müdürlüğü'nde yapılan incelemede ve alınan kadastral paftalarda değerlendirme konusu parseller üzerinde herhangi bir yapı işli olmadığı görülmüştür. Bu nedenler ile konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir proje geliştirme tasarrufunda bulunulmamıştır.

5. GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ

5.1. Konum ve Ulaşım Özellikleri

Değerlemeye konu taşınmazlar Nevşehir İli, Avanos İlçesi, Orta Mahallesi, Atatürk Caddesi, No: 88 adresinde yer almaktadır. Tapu kaydına göre Nevşehir İli, Avanos İlçesi Orta Mahallesi 521 ada 52-57-58 parseller üzerinde sırasıyla 83,95; 32,53; 113,25 m² yüzölçümlü üzerinde cins tashihli Kargir ev olarak kayıtlıdır. Ayrıca Orta Mahallesi 569 ada 1-2-3-6-7 ve 10 parseller üzerinde beş adedi avlulu kargir ev ve bir adedi avlulu kargir ahır (2 nolu parsel) nitelikli, sırasıyla 159,50; 108,74; 152,62; 106,23; 72,18 ve 121,01 m² yüzölçümüne sahip taşınmazlardır. Bütün taşınmazların toplam yüzölçümleri 950,01 m²'dir. Parsellerin tamamı tek bir kullanıcı tarafından kullanılmakta olup yerinde Evranos Restoran isimli bir işletmedir.





-Konum Krokisi-

Konu taşınmaz; Avanos Belediye binasına giderken Eski taş köprü geçilince, karşısında bulunan saat kulesinin arkasında konumludur. Evranos Restoran olarak faaliyet gösteren, genellikle turist otobüslerinin durduğu kaya oyma mağara şeklinde sema gösterileri ile Türk Gecelerinin organize edildiği yöresel yemeklerin servis edildiği bir işletmedir. Kızılırmak Nehri geçilince karşısında yer alır. Avanos Belediyesine 350 metre mesafededir. Eski şehir merkezinde yer alan taşınmazlar Atatürk Caddesi ile Kızılırmak nehrine cephelidir. Avanos ilçesinin en önemli gelir kaynağı turizmdir. Kapadokya Bölgesi'nde yer alan Avanos'ta turizmin yanı sıra bağcılık, çömlekçilik, hayvancılık faaliyetleri de yapılmaktadır. İlçe, İç Anadolu bölgesinde Orta Kızılırmak havzasının en güney ucunda olup, merkezi ve köyleri engebeli bir arazi üzerine kurulmuştur. Kuzeydoğusunda Kayseri Karahöyük-İncesu-Talas, güneybatısında Nevşehir ili merkez ilçesi, güneyinde Göreme-Ürgüp bulunmaktadır. Konu taşınmazın bulunduğu bölge 3 ve 4. Dereceden deprem bölgesi kuşağında kalmaktadır.

5.2. Ana Gayrimenkul Özellikleri

Ekspertize konu taşınmaz mahallinde Evranos Restoran olarak kullanılmakta olup, Avanos Belediyesi Lokanta İşletme Belgesine sahiptir. Ticari mülktür. Nevşehir İli, Avanos İlçesi, Orta Mahallesi dahilinde yer alan, 569 Ada 1-2-3-6-7-10 Parsel ve 521 Ada 52-57-58 Parseller üzerine kuruludur.

Parsellerin tamamı tek bir taşınmaz olarak düzenlenerek kaya oyma mağara şeklinde Kaya-betonarme olarak inşa edilmiştir. Güney cephesinde Kızılırmak ve köprüsü bulunmaktadır. Eski köprüyü geçince Atatürk Caddesi'ne girilir. Orta merkezinde bulunan saat kulesinin tam arkasında konu taşınmazların bulunduğu alana girilir. Yaklaşık 650 m² alan üzerinde açık otopark alanı vardır. Bu bölge turist otobüslerinin park alanı olarak kullanılmaktadır. Arkasında kalan arazi yaklaşık %10 eğimli kuzeye doğru yükselen bir topoğrafyaya sahiptir. Genelde yamuk görümlü 9 ayrı parselden oluşmaktadır. Kaya oyma şeklinde, tabi zemin altında inşa edilmiştir. Otoparkın kuzeyinde Evranos restoranın ana giriş kapısı vardır.

İçeri girildiğinde sağ ve sol olarak iki koridor bulunmaktadır. Sağ koridorun ucunda büyük salon olarak adlandırılan yaklaşık 290 m² kapalı kullanım alanı olan kaya mağara şeklindedir. İç planı altıgene benzemektedir. Tam ortada yarıçapı 5 metre olan bir daire ve onun etrafında cep şeklinde ince basamaklarla yükselen yemek yerleri vardır. Toplamda 6 ayrı oda şeklindedir. Tamamı ortadaki yuvarlak gösteri alanına bakmaktadır. 6 ayrı bölüm halinde inşa edilmiştir. Giriş kapısına göre 3 adedi sağda 3 adedi solda konumludur. Ortalama her bir bölüm 5.5 metre x 5 metre ebatlarında yüksekliği 3,2 metredir. Tam daireye benzer Çap olarak uçtan uca 27,5 metre ölçülmüştür. Bölmeler arasında 0,5-0,9 metre genişliğinde taş duvarlar vardır. Gösteri yapılan orta alana tamamı bakacak şekilde inşa edildiği görülmüştür.

Ana girişin solundaki koridorun ucunda küçük salon olarak adlandırılan ayrı bir lokanta bölümü vardır. Küçük salon plan – mimari olarak büyük salona benzemektedir. Ancak yüz ölçüm olarak küçüktür. Büyük salon 300 kişi; küçük salon 140 kişi/misafir kapasitesine sahiptir. Küçük salon yaklaşık 150 m² olarak ölçülmüştür. Ana girişin sağında koridor üzerinde sırasıyla müdür, muhasebe, personel odaları ve turist rehberlerinin yemek salonları bulunmaktadır. Girişin solundaki koridorda sırasıyla depo, satış mağazası, kiler-mutfak konumlandırılmıştır. Her iki koridorun ortasında 2 adet bay ve 2 adet erkek tuvalet-lavaboları vardır. Rehber yemek odası: 4.3 m x 8,5 m. ölçüsünde yaklaşık 13 m² alanlıdır. Personel soyunma odası: 9m x 5.2 m ebatlarında 50 m² alanlıdır. Muhasebe ve Müdür odası yaklaşık 38 m²'dir. Orta hacimde yer alan wc'ler yaklaşık 40 m²'dir. Satış mağazası ve depo alanı ise 45 m²'dir. Mutfak bölümü ise kilerle birlikte yaklaşık 90 m²'dir. Koridorlar yaklaşık 22 şer m²'dir. Tuvaletlerin arkasında yaklaşık 8 m²'lik çay ocağı vardır. Ana kapının girişindeki antre bölümü ise yaklaşık 8 m. x 3 m. ebadında 24 m² yüzölçümündedir. Ayrıca girişin üstünde depo amaçlı yaklaşık 3.5 m. x 6 m. ölçüsünde 21 m² alanlı dış depo inşa edilmiştir. Toplamda yaklaşık 813 m² kapalı kullanım alanı bulunduğu ve bu alanın zemin altında, kayanın içine oyularak inşa edilmiş olduğu görülmüştür. Konu taşınmazın Avanos belediyesi ile Tapu müdürlüğünde dosyaları olmadığından mimari projesi yoktur. Belediyede hiçbir belgesi bulunmamaktadır. Yaklaşık 6 sene önce tamamı Avanos belediyesince (Belediye Taşınmazları) satışının gerçekleştiği öğrenilmiştir. Binalar belediyeye ait olduğundan proje ve ruhsata gerek duyulmadığını bu nedenle çizilmediği öğrenilmiştir. Konu taşınmazlar LİHKAB büroları ve yetkili uzman mimarlarca ölçümleri yapılarak koordinatlarının çıkarılarak ölçekli mimari projelerinin çizilmesinin uygun olacağı değerlendirilmektedir. Yapı girişi 569 ada 6 parsel üzerinden sağlanmakta olup, kaya oyma şeklinde zemin altında kalan kısımların tam olarak hangi parsellerin altında kaldığının tespiti sahada yapılamamakta olup, farklı bir uzmanlık alanının belirleyebileceği bir durumdur. Onaylı hazırlanan projeler sonrası tarafımızdan yapılan raporun revize edilmesi gerekebilir. Kuzeybatısındaki parselde 1 adet trafo ile 1 adet jeneratörün monte edildiği küçük müstemilat bulunmaktadır. Jeneratörün güneyinde cadde arasında yaklaşık 35-40 araçlık geniş bir otopark alanı vardır. Otopark alanı kilit taşı ile kaplıdır. Aynı anda 450 kişiye yemek hizmeti verilebilecek kapasitesi vardır.

Binanın dış cephesi bölge özelliğine göre kullanılmakta olan doğal taş kaplamadır. Çatısında havalandırma delikleri vardır. Isıtma sistemi elektrik sobaları üzerinden sağlanmaktadır.

Bina tefrişatı: Personel ve müdür odalarının içinde ahşaptan mamul edilmiş soyunma dolabı, sunni mermer- çelik tezgah, oda zeminleri ahşap-halı kaplama, ıslak alanlardaki zeminler doğal taş kaplıdır. Islak alanların duvarları fayans kaplıdır. Tuvalet, lavabo, kiler, bulaşıkhanede ve mutfak hacimlerinde bütün vitrifiye malzemeleri tamdır. Ana giriş ve oda kapıları mobilyalı ahşap kapıdır. Pencere yoktur. Oda ve koridor duvarları kısmen plastik boyalıdır. Oda ve mutfak hacimlerinin tavanlarında taşıyıcı asma tavan bulunmaktadır. Yemek salonlarında ise doğaltaş olan tavan için özel bir kimyasal olan tavan boyası –sıvası kullanıldığı görülmüştür. Mutfak hacminde kuzine, sanayi tipi ocaklar ve elektrikli sanayi fırınları çalışır vaziyette görülmüştür. Genelde bakımlıdır. Faal olarak hizmet verdiği görülmüştür



-Ana Taşınmaz-

5.3. Bağımsız Bölümün Özellikleri

Taşınmazlar dahilinde kat irtifakı kurulu olmayıp, ana gayrimenkul niteliğindedir.

6. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER

Konu taşınmazın değerine etkide bulunabilecek faktörler aşağıda sıralanmıştır:

6.1. Değere Etki Eden Faktörler

OLUMLU ÖZELLİKLER

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

OLUMSUZ ÖZELLİKLER

- Projesinin bulunmaması
- Niteliği sebebi ile kısıtlı alıcı kitlesine hitap etmesi
- Piyasalardaki dalgalanmalar

6.2. En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi

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

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

6.3. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

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

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

6.3.1. Pazar Yaklaşımı

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

6.3.1.1. Pazar Araştırmaları

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

Tablo. 11 Arsa Emsalleri

Satılık Emsaller	Konumu ve Özellikleri	Satış Değeri (TL)	Alan (m ²)	Birim Değeri (TL/m ²)	İrtibat Bilgisi
EMSAL 1 ARSA	Konu taşınmaza yakın konumda, 128 m ² alanlı olarak pazarlanan, benzer imarlı parsel için 1.675.000 TL istenmektedir.	1.675.000	128	13.086	EMLAK OFİSİ 534 349 82 40
EMSAL 2 ARSA	Konu taşınmaza yakın konumda, konut imarlı, 304 m ² üzerinden pazarlanan parsel için 2.850.000 TL istenmektedir. Emsal konum olarak düşük, imar olarak yapılaşmaya uygun olduğu için yüksek şerefiyelidir.	2.850.000	304	9.375	EMLAK OFİSİ 532 342 27 98
EMSAL 3 ARSA	Konu taşınmaza yakın konumda, 420 m ² üzerinden pazarlanan, benzer imarlı parsel için 3.250.000 TL istenmektedir. Emsal konum olarak düşük şerefiyelidir. Büyük alanlı olmasından kaynaklı birim değeri düşüktür.	3.250.000	420	7.738	EMLAK OFİSİ 534 349 82 40



-Satılık Arsa Emsalleri Krokisi-

✓ SATILIK ARSA EMSALLERİ PAZAR ARAŞTIRMASI SONUÇLARI

Emsaller konu taşınmazlara yakın konumdan seçilmiştir. Emsallerde beyan edilen satış bedelleri üzerinden pazarlık payları mevcuttur. Bölgeye hakim emlak yetkilileri ile yapılan görüşmede değerlendirme konusu taşınmaza emsal arsa nitelikli taşınmazların konumlarına göre 12.000-14.000-TL/m² bedelle satılabileceği belirtilmiştir. Merkez çarşı konumunda bulunan taşınmazların birim satış fiyatları için 14.000-TL/m² civarında bedeller talep edildiği görülmüştür. Alınan bilgide konu taşınmazın bulunduğu bölgede ancak konut imarlı olan arsaların birim değerlerinin daha düşük



olduğu birim m² fiyatlarının 9.000.-TL/m² ile 10.000.-TL/m² civarında olduğu bilgisi alınmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar konum itibarıyla köşe parsel olmaları nedeniyle ve meydan özellikli bir alanda bulunmaları nedeniyle emsallere göre daha avantajlı durumdadırlar.

Tablo. 12 Arsa Emsalleri Uyumlaştırma Tablosu

Pazar Yaklaşımı	Kon. Taş.	Emsal-1	Emsal-2	Emsal-3
Konum	Cadde	Cadde	Sokak	Sokak
Nitelik	Arsa	Arsa	Arsa	Arsa
Beyan Edilen Alan (m ²)	950	128	304	420
İstenilen Satış Fiyatı (TL)		1.675.000	2.850.000	3.250.000
Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)		13.086	9.375	7.738
Emsal Uyumlaştırma		Emsal-1	Emsal-2	Emsal-3
Denkleştirilmiş Brüt Alan (m ²)	950	128	304	420
Gerçekleşebilir Satış Fiyatı (TL)	129.500.000	1.550.000	2.550.000	3.100.000
Gerçekleşebilir Bir. Sat. Fiy. (TL/m ²)		12.109	8.388	7.381
Konum	Orta	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü
Konum Katsayısı	1,00	0,80	0,75	0,70
Cephe Özelliği	İyi	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü
Cephe Özelliği Katsayısı	1,00	0,90	0,70	0,70
Bina Durumu	İyi	Yok	Yok	Yok
Bina Durumu Katsayısı	1,00	1,00	1,00	1,00
Brüt Alan	950	128	304	420
Brüt Alan Katsayısı	1,00	1,10	1,05	1,00
SONUÇ KATSAYI ÇARPANI	1,00	0,79	0,55	0,49
Ayarlanmış Birim Değer (TL/m ²)	15.000	15.290	15.217	15.063

Satılık emsallerin konu taşınmazın arsasına göre uyumlaştırılması sonucunda arsa satış birim m² satış bedeli **15.000.-TL/m²** olarak hesaplanmıştır.

Tablo. 13 Dükkan/Ticari Bina Emsalleri

Satılık Emsaller	Konumu ve Özellikleri	Satış Değeri (TL)	Alan (m ²)	Birim Değeri (TL/m ²)	İrtibat Bilgisi
EMSAL 4 DÜKKAN	Konu taşınmaza yakın konumda, Çarşı içindeki merkezi konumda, 2 katlı, yaklaşık 180 m ² alanlı olarak beyan edilen taş bina için 12.300.000 TL istenmektedir. Emsal konum olarak daha kötü şerefiyelidir.	12.300.000	180	68.333	EMLAK OFİSİ 533 212 88 77
EMSAL 5 DÜKKAN	Konu taşınmaza yakın konumda, Avanos Meydan'da, ırmak karşısındaki, 2 katlı, 190 m ² olarak beyan edilen lokanta için 18.750.000 TL istenmektedir. Emsal konum olarak benzer şerefiyelidir.	18.750.000	190	98.684	EMLAK OFİSİ 530 664 98 62
EMSAL 6 DÜKKAN	Konu taşınmaza yakın konumda, ara sokakta, 2 kat toplam 143 m ² olarak pazarlanan, alt kat dükkan, üst kat konut olarak düzenlenmiş bina için 3.650.000 TL istenmektedir. Emsal konum ve bina özelliği olarak düşük şerefiyelidir.	3.650.000	148	24.662	EMLAK OFİSİ 531 269 44 94



-Satılık Ticari Ünite Emsalleri Krokisi-

✓ SATILIK TİCARİ ÜNİTE EMSALLERİ PAZAR ARAŞTIRMASI SONUÇLARI

Emsaller konu taşınmazlara yakın konumdan seçilmiştir. Emsallerde beyan edilen satış bedelleri üzerinden pazarlık payları mevcuttur. Bölgeye hakim emlak yetkilileri ile yapılan görüşmede değerlendirme konusu taşınmaza emsal dükkan veya ticari kullanıma sahip taşınmazların konumlarına göre 25.000-TL/m²'den başlayıp, konum ve bina özelliklerine göre 100.000 TL/m²'ye kadar yükseldiği belirtilmiştir. Değerleme konusu taşınmazlar konum itibarıyla köşe parsel olmaları nedeniyle ve meydan özellikli bir alanda bulunmaları nedeniyle emsallere göre daha avantajlı durumdadırlar.

Tablo. 14 Dükkan/Ticari Bina Emsalleri Uyumlaştırma Tablosu

Pazar Yaklaşımı	Kon. Taş.	Emsal-4	Emsal-5	Emsal-6
Konum	Cadde	Cadde	Cadde	Sokak
Nitelik	Arsa	Dükkan	Dükkan	Dükkan
Beyan Edilen Alan (m ²)	950	180	190	148
İstenilen Satış Fiyatı (TL)		12.300.000	18.750.000	3.650.000
Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)		68.333	98.684	24.662
Emsal Uyumlaştırma		Emsal-4	Emsal-5	Emsal-6
Denkleştirilmiş Brüt Alan (m ²)	950	180	190	148
Gerçekleşebilir Satış Fiyatı (TL)	129.500.000	11.750.000	18.250.000	3.500.000
Gerçekleşebilir Bir. Sat. Fiy. (TL/m ²)		65.278	96.053	23.649
Konum	Orta	Daha Kötü	Benzer	Daha Kötü
Konum Katsayısı	1,00	0,95	1,00	0,65
Cephe Özelliği	İyi	Daha Kötü	Daha İyi	Daha Kötü
Cephe Özelliği Katsayısı	1,00	0,90	1,10	0,75
Bina Durumu	İyi	Benzer	Daha İyi	Daha Kötü
Bina Durumu Katsayısı	1,00	1,00	1,15	0,65
Brüt Alan	950	180	190	148
Brüt Alan Katsayısı	1,00	1,05	1,05	1,03
SONUÇ KATSAYI ÇARPANI	1,00	0,90	1,33	0,33
Ayarlanmış Birim Değer (TL/m ²)	72.250	72.713	72.315	72.457

Satılık emsallerin konu taşınmazın özelliklerine göre uyumlaştırılması sonucunda ticari ünite satış birim m² satış bedeli **72.250.-TL/m²** olarak hesaplanmıştır.

Tablo. 15 Pazar Yaklaşımı Sonuç

Lokanta Ünitesi Pazar Değeri		
Brüt Kapalı Alan, m ²	Birim Değer, TL/m ²	Toplam Değer, TL
813	72.250	58.739.250

Kapalı Alan Dışı Kalan Parseller Pazar Değeri			
Ada/Parsel	Yüzölçümü, m ²	Birim Değer, TL/m ²	Değer, TL
569/10	121,01	15.000	1.800.000
521/52	83,95	15.000	1.250.000
521/57	32,53	15.000	500.000
521/58	113,25	15.000	1.700.000
TOPLAM	350,74		5.250.000

Toplam Pazar Değeri	64.000.000
----------------------------	-------------------

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

* Lokanta girişinin ve zemin altında kalan lokantanın mağara kısmının bulunduğu parsellere, ticari bina nitelikli olduğu şeklinde kabul edilerek, arsa ve yapı ortak şekilde, pazar yaklaşımı ile hesaplanan ticari bina/dükkan birim değeri kullanılarak değer verilmiştir. (569 Ada/1-2-3-6-7 Parseller)

**Lokanta yapısı ile bir bağlantısı olmayan, lokantanın otopark olarak kullandığı alanda kalan ve boş olan parsellere, pazar yaklaşımı ile hesaplanan arsa birim değeri kullanılarak değer verilmiştir. (569 Ada 10 Parsel ve 521 Ada/52-57-58 Parseller)

6.3.2. Maliyet Yaklaşımı

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

Değerleme çalışmasında “Maliyet Yaklaşımı” kullanılmıştır.

Tablo. 16 Maliyet Yaklaşımı

ARSA DEĞERİ			
Brüt Yüzölçümü, m ²	Birim Değer, TL/m ² *	Amortisman Oranı, %	Arsa Değeri, TL
950,01	15.000,00	0	14.250.150
YAPI DEĞERİ			
Alan, m ²	Birim Maliyet, TL/m ² *	Amortisman Oranı, %	Yapı Değeri, TL
813,00	45.000,00	0%	36.585.000
Şerefiye, TL			14.233.842
TOPLAM, TL			65.000.000

“Maliyet Yaklaşımı” kullanılarak konu taşınmazlar ve üzerinde bulunan restoran ünitesinin toplam pazar değeri **65.000.000.-TL**olarak hesaplanmıştır.

*Birim maliyet değerleri hesaplanırken; 2023/2 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Listesi baz alınmamış, taşınmazın özel nitelikli bir yapı olması nedeniyle bölgede faaliyet gösteren yerel ustalar ile yapılan görüşmeler sonucu, oyma mağaranın restore edilmesi için güncel birim maliyetler hakkında görüşler alınmıştır. Konu taşınmazlar sıfırdan yapılmamakta, mevcut mağaralar restore edilmekte, genişletilmekte ve düzeltilmektedir. Buna benzer çalışmalarda işçilik, malzeme, proje, izin,

çevre düzenlemesi vb girdilerin toplamının yaklaşık 45.000 TL/m² civarında bir birim maliyeti olacağı kanaati oluşmuştur. Yapılan işçilik kalitesine göre birim maliyetler değişebilmektedir.

****Aşınma payı oranları hesaplanırken; 02.12.1982 gün ve 17886 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Aşınma Paylarına İlişkin Oranları Gösteren Cetvel esas alınmıştır. Konu taşınmaz yakın zamanda tadilat gördüğü ve tamamen yenilendiği için amortisman oranı %0 olarak kabul edilmiştir.**

*****Maliyet Yaklaşımı ile hesaplama yapılırken tüm parseller için birim arsa değeri, yapı için ise birim maliyet üzerinden hesaplama yapılmış, oluşan değere %28 şerefiye değeri eklenerek sonuca ulaşılmıştır.**

6.3.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

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

6.3.3.1. Direkt Kapitalizasyon Analizi

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

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

6.3.3.2. Nakit Akımları Analizi

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

7. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Değerleme çalışması kapsamında taşınmazın değerine **"Maliyet Yaklaşımı"** ve **"Pazar Yaklaşımı"** kullanılarak ulaşılmıştır. Bu iki analizden elde edilen değerler uyumlaştırılarak nihai değere ulaşılmıştır. Değerleme çalışmasında Sermaye Piyasası Kurumunun Değerleme Standartları ile ilgili tebliği kapsamında UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.1'e göre belirtilen üç değerlendirme yaklaşımından taşınmazın değerine uygun olan yöntemlerden **"Maliyet Yaklaşımı"** ve **"Pazar Yaklaşımı"** kullanılmıştır. Bu iki analizden elde edilen değerler birbirine çok yakın olduğundan her iki değere eşit ağırlık verilerek ortalama alınmış ve nihai değer takdir edilmiştir. **Taşınmazların imar durumu, üzerinde yapı olan parselleri üzerindeki yapıların iskansız ruhsatsız projersiz olması kadastral pafta da işli olmaması dikkate alınarak mevcut durum değeri şeklinde değer taktiri yapılmıştır.**

Tablo. 17 Uyumlaştırma Tablosu

Pazar Yaklaşımı, TL	Maliyet Yaklaşımı, TL	Uyumlaştırılmış Değer, TL
64.000.000	65.000.000	64.500.000

"Pazar Yaklaşımı" lehinde yapılan uyumlaştırma sonucunda değerlendirme konusu taşınmazların toplam pazar değeri **64.500.000.-TL** olarak belirlenmiştir.

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

Değerleme konusu Nevşehir İli, Avanos İlçesi, Orta Mahallesi, 569 Ada 1-2-3-6-7-10 Parseller ve 521 Ada 52-57-58 Parseller üzerinde yer alan yapının inşaatı tamamlanmıştır.

Parsel üzerinde yer alan taşınmazın ruhsat ve iskan belgesi düzenlenmemiş ve cins tashihi yapılmamıştır. Fiili kullanımı Ticari Bina olan taşınmazın ilgili belediyeden mevcut işletme için gerekli izinleri aldığı görülmüştür.

7.3. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.

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

Değerleme raporunun 4.6. başlığında 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, Orta Mahallesi, 569 Ada 1-2-3-6-7-10 Parseller ve 521 Ada 52-57-58 Parseller üzerinde yer alan yapının inşaatı tamamlanmıştır.

Parsel üzerinde yer alan taşınmazın ruhsat ve iskan belgesi bulunmamakta olup cins tashihi yapılmamıştır. Fiili kullanımı Ticari Bina olan taşınmazın ilgili belediyeden mevcut işletme için gerekli izinleri aldığı görülmüştür. Ancak Nevşehir İli Kadastro Müdürlüğü'nde incelenen paftalarda taşınmazların nitelikleri kargir ev/avlulu kargir ev olmasına rağmen, paftalarda herhangi bir yapının işli olmadığı tespit edilmiştir. Bu nedenle taşınmaza yasal durum değeri takdir edilmemiş, sadece mevcut durum değeri takdir edilmiştir.

8. SONUÇ

8.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

8.2. Nihai Değer Takdiri

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

Tablo. 18 Nihai Değer Tablosu – Mevcut Durum Değer Tablosu

Konu Taşınmazlar	Toplam Arsa Yüzölçümü, m ²	Toplam Brüt Kapalı Alan, m ²	K.D.V Hariç Satış Değeri, TL	%20 K.D.V Dahil Satış Değeri, TL	Sigorta Değeri, TL
Nevşehir İli, Avanos İlçesi, Orta Mahallesi dahilinde yer alan, 569 Ada 1-2-3-6-7-10 Parsel ve 521 Ada 52-57-58 Parsel	950	813,00	64.500.000	77.400.000	10.121.850

Not: Taşınmazın herhangi bir proje/ruhsat belgesi bulunmaması nedeniyle yasal durum değeri takdir edilmemiştir.

**Sonuç olarak;**

Nevşehir İli, Avanos İlçesi, Orta Mahallesi dahilinde yer alan, 569 Ada 1-2-3-6-7-10 Parsel ve 521 Ada 52-57-58 Parselerde kayıtlı taşınmazların **toplam mevcut durum pazar değeri K.D.V. Hariç 64.500.000.-TL (Altmışdörtmilyonbeşyüzbin TürkLirası)** olarak tahmin ve takdir edilmiş olup **yasal durum değeri** takdir edilmemiştir.

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

NÜFUS VE

NEVŞEHİR / AVANOS / ÇİFTİ MAHALLESİ / ATATÜRK (Cadde) | 88 - İyile - Bina Ana Dışı - NAKS Sitede / İç Kapı No : - - Kullanım Amacı : Ofis ve İşyeri - Tip :

İstatistik Bilgi

Kat No	Adı	Parcel	Fahs	Parç. Kat	Harita Tipi	Site Adı	Apartman/Ofis Adı	Dış Kapı	Kat No	İç Kapı	Kullanım Amacı	Tip	Durum	Sıra No
10010000	100	00	10		Bina Ana Dışı			88	20301300		Ofis ve İşyeri	Genel	NAKS Sitede	

Bağimsiz Bldm. Kntk. No : 2030213004



KADASTRO PAFTALARI

İMAR DURUMU BELGESİ

T.C.
AVANOS BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Fen İşleri Müdürlüğü



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

29.12.2023

Sayın DORAK HOLDİNG A.Ş. VEKİLİ ZAFER TÜRKAŞLAN
İstanbul

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

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

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

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 kadaströ 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 kullanımıdır.

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

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

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

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: c533Hg-gMc/bL-BA/Rd8-1JQoZM-OuRkbYng Doğrulama Linki: <https://www.nakliye.gov.tr/cisleri-bellediye-cbys>

Orta Mah. Yataş 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@tso1.ktp.tr

Bilgi için: Esas BERBER
Şehir Planlama
Telefon No:



1/3

1. Derece Doğal Sıt 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 kullanımlıdır.

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 kullanımlıdır.

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 orama sınırı dışında, plansız alanda kalmaktadır.

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

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

Nevşehir ili, Avanos ilçesi, Alaaddin 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 tercihli kullanım bölgesinde kalmaktadır.

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

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: eS33Hg-qMcFbL-BAFRa8-1JQmZM-OuRKbYng Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/cisleri-belediye-ehys>

Orta Mah. Yılan Cof. No:2 Avanos / Nevşehir
Telefon No: (384)511 40 64 Faks No: (384)511 40 65
e-Posta: iletisim@avanos.bel.tr İnternet Adresi: <http://www.avanos.bel.tr>
Kep Adresi: avanos@belediyesi@adu1.kep.tr

Bilgi için: Emin BÜRKER
Şehir Planlama
Telefon No:



LİSANS BELGELERİ

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih: 17.07.2003

No: 400129

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Tayfun ÖZPAK

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Turgut TOKGÖZ
GENEL SEKRETER




Müslüm DEMİRBİLEK
BİRLİK BAŞKANI


TDUB

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 03.01.2019

Belge No: 2019-02.1095

Sayın Tayfun ÖZPAK
(T.C. Kimlik No: 33646478674 - Lisans No: 400129)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Gayrimenkul Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 3 (üç) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Şinasi BAYRAKTAR
Başkan



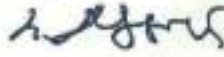
Tarih: 30.04.2018No: 409313

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Nevruz Ercan GÜL

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


LİSANSAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 19.10.2022Belge No: 2022-01.10330

Sayın Nevruz Ercan GÜL
(T.C. Kimlik No: 53656372816 - Lisans No: 409313)

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


Hakan UFUK
Genel Sekreter


Yaşar BAHÇECİ
Başkan

