

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 Melegübu ismi ile anılan bir bucak merkezi olan Derinkuyu, 1 Nisan 1960'ta ilçe durumuna getirildi. Acıgöl kasabası ise 4 Temmuz 1987'de ilçe olmuştur. Nevşehir ili nüfusu: 310.011'dür. Bu nüfusun %80,87'si şehirlerde yaşamaktadır (2022 sonu). İlin yüzölçümü 5.485 km²'dir. İlde km²'ye 57 kişi düşmektedir. (Bu sayı merkezde 272'dir.) İlde yıllık nüfus artışı %0,65 olmuştur. Nüfus artış oranı en yüksek ve en düşük ilçeler: Merkez (%1,85)- Avanos (-%1,74) 06 Şubat 2023 TÜİK verilerine göre merkez ilçeyle beraber 8 ilçe, 23 belediye, bu belediyelerde 118 mahalle ve ayrıca 153 köy vardır.



4. GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI ve İNCELEMELER

4.1. Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda verilmiştir:

Tablo. 9 Konu Ana Gayrimenkullere Ait Tapu Bilgileri

GAYRİMENKULE AİT TAPU BİLGİLERİ				
İLİ	:	NEVŞEHİR		
İLÇESİ	:	MERKEZ		
MAHALLESİ	:	UÇHISAR		
KÖYÜ	:	-		
SOKAĞI	:	-		
MEVKİİ	:	KARAKUM		
PAFTA NO	:	14		
ADA NO	:	0		
PARSEL NO	:	1655		
YÜZÖLÇÜMÜ	:	1.880,00		
NİTELİĞİ	:	BAĞ		
CİLT	:	28		
SAYFA	:	2681		
MALİK BİLGİLERİ				
MALİK AD SOYAD	HİSSE (hisseye düşen alan) Pay/Payda-m²			TAPUTARİHİ/YEVMIYE NO
DORAK TURİZM VE GAYRİMENKUL YATIRIMLARI HOLDİNG A.Ş.	2	/	3/-329,29	23.10.2020-6440
MUSTAFA KÖRÜKÇÜ	1	/	6/-82,32	23.10.2020-6440
FATMA PARMAKSIZ	1	/	24/-2058	19.10.2021-7461
ÖMER PARMAKSIZ	1	/	40/-12,35	19.10.2021-7461
MUHAMMED PARMAKSIZ –intikal ile geçmiştir.	1	/	40/-12,35	19.10.2021-7461
SELMA ÜRÜN–intikal ile geçmiştir.	1	/	40/-12,35	19.10.2021-7461
SELMİN ÖZGÖL –intikal ile geçmiştir.	1	/	40/-12,35	19.10.2021-7461
FATMA ZEHRA KIRLANGIÇ –intikal ile geçmiştir.	1	/	40/-12,35	19.10.2021-7461
Not: Avanos Tapu müdürlüğünün 3402 sayılı yasanın 22/A maddesi gereğince yenilemenin tescili ile işlem yapılmıştır. ESKİ ADA NO:428 iken YENİ ADA NO.1818 OLMUŞTUR.				

Not: Tapu bilgileri tarafımıza iletilen takbis belgesinden alınmış olup, güncel takbis belgesi Webtapu Sistemindeki yetki sorunu nedeniyle alınamamıştır. Güncel takbis belgesi alınması halinde raporun güncellenmesi gerekecektir.

4.2. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Gayrimenkule ait güncel takbis belgesi, Webtapu Sistemindeki yetki sorunu nedeniyle temin edilememiş olup, güncel takyidat bilgisine ulaşılamamıştır.

4.3. Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Mülkiyet Değişiklikleri

Gayrimenkule ait güncel takbis belgesi, Webtapu Sistemindeki yetki sorunu nedeniyle temin edilememiş olup, son 3 yıllık dönemde gerçekleşen mülkiyet değişiklikleri hakkında bilgiye ulaşılamamıştır.

4.4. Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler



Nazım/Uygulama İmar Planı

Değerleme konusu taşınmaz tamamı, Uçhisar Belediyesi Fen İşleri Müdürlüğü'nden alınan şifahi bilgiye göre bölge yapılaşmaya kapalıdır. 1/25.000 ölçekli haritalarda Turizm tesis alanı olarak görünmektedir. 1/5000 lik plan çalışması devam etmektedir.

Değerleme çalışmasında müşteri talebi doğrultusunda 31.12.2023 tarihi itibarıyla güncel piyasa değeri ve 30.09.2023, 31.12.2022, 30.09.2022, 31.12.2021 tarihlerine ait piyasa değeri araştırması istenmiştir. Konu taşınmazı kapsayan imar planında ilgili tarihlerde herhangi bir değişiklik olmadığı görülmüştür.

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

Yapılan incelemelerde son 3 yıllık dönemde değerlemeye konu gayrimenkulün imar durumu ve diğer hukuki şartlarında herhangi bir değişiklik olmadığı sadece yukarıda açıklanan plan dahilinde olduğu tespit edilmiştir.

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

Uçhisar Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemede konu taşınmaz üzerindeki sundurma ve işletme binasına ait herhangi bir ruhsat yada mimari proje bulunmamaktadır.

Hali hazırda parsel üzerinde 70X10=700 m2 kapalı alanlı balonlar için sundurma şeklinde kapalı garaj ile yaklaşık 35 m2 kapalı alanı olan tek katlı basit bir yığma bina vardır. İşletmenin ofis olarak kullanılmaktadır. 3 hacimlidir antre, wc, çalışma odası şeklindedir.

Ayrıca belediye kayıtlarında konu taşınmazla ilgili herhangi bir olumsuz rapor/tutanak bulunmadığı bilgisi imar bürosu yetkililerinden şifahi olarak öğrenilmiştir. Çalışmasına başlanılacağı Belediyesince belirtilen Yeni Nazım ve Uygulama imar planları yürürlüğe girene kadar yapılaşma hakları kısıtlanmıştır.

Tapu bilgileri yukarıda verilen gayrimenkulün parsel teyidi imar paftasından yapılmıştır.

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

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

4.8. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Taşınmaza ait Enerji kimlik belgesi bulunmamaktadır. Parsel üzerinde yapı yoktur.

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

Konu taşınmaz üzerindeki yapılar kaçak olup herhangi bir ruhsat veya mimari projesi bulunmamaktadır.

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

Bu değerlendirme raporu, proje değerlendirme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

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

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

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

Konu taşınmaz herhangi bir sözleşme kapsamında değerlendirilmemektedir.

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

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir proje geliştirme tasarrufunda bulunulmamış, yeni yapılacak Nazım ve Uygulama imar planları yürürlüğe girmeden de herhangi bir ruhsat/yapılaşma hakkı bulunmamaktadır.

5. GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ

5.1. Konum ve Ulaşım Özellikleri

Değerlemeye konu gayrimenkul, Nevşehir İli, Merkez İlçesi, Yukarı Mahallesi adresinde kain; tapuda Nevşehir İli, Merkez İlçesi, Uçhisar Mahallesi, 0 ada, 1655 parsel 1.880,00 m2 yüzölçümlü, bağ nitelikli taşınmazdır.

Taşınmaza ulaşım için; Atatürk Bulvarı ile Fatih Caddesi kesişimi referans alınarak Atatürk Bulvarı üzerinde batı istikamette yaklaşık 500 m ilerlenir ve sol tarafta ana yola 2. Parselde taşınmaza ulaşılır.

Taşınmazda UAVT no'su yoktur. Parsel üzerinde 70X10=700 m2 KAPALI alanlı BALONLAR İÇİN SUNDURMA ŞEKLİNDE KAPALI GARAJ İLE YAKLAŞIK 35 M2 KAPALI ALANI OLAN TEK KATLI BASİT BİR YIĞMA BİNA VARDIR. İşletmenin ofis olarak kullanılmaktadır. 3 hacimlidir antre, wc, çalışma odası şeklindedir.

Parselin üzerinde yapılaşma yoktur. Kapadokya balon turizm ticaret şirketine ait olan balonların kapalı garajı ve balon dolum tesisi olarak kullanımdadır. Değerlemeye konu ana taşınmaz sadece 1655 parseldir.



-Konum Krokisi-

5.2. Ana Gayrimenkul Özellikleri

Ekspertize konu taşınmaz 0 Ada 1655 Parsel 1.880,00 m² yüz ölçümlü olup cinsi bağ dir. Paftasına göre parsel kuzeyden ara sokağa diğer cephelerden komşu parsellere cephelidir. Taşınmaz geometrik düzgün çokgen şeklinde olup topoğrafik olarak düzgün bir arazi yapısına sahiptir. Parsel anayol paraleli olup 2. Parsel konumludur. Taşınmazın sokağa yaklaşık 45 m cephesi vardır. Derinliği ortalama 44 metredir.

Değerleme konusu parsel üzerinde 700 m² sundurma alanları ve 35m² lik yağma ofis binası mevcuttur. Söz konusu yapılar ait herhangi bir ruhsat iskan yada mimari proje bulunmadığı Uçhisar Belediyesinden öğrenilmiştir.

Yerinde yapılan incelemelere göre parsel üzerindeki sundurma alanları balon dolum yeri, garaj ve otopark olarak kullanılmaktadır. Zeminleri tabi zemindir. Parselin etrafı çevrili olup girişi demir kapıdır.



-Ana Taşınmaz-

5.3. Bağımsız Bölümün Özellikleri

Taşınmaz bağ niteliğindedir. Parsel üzerindeki yapılar ana gayrimenkul içerisinde anlatılmıştır.

6. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER

Konu taşınmazın değerine etkide bulunabilecek faktörler aşağıda sıralanmıştır:

6.1. Değere Etki Eden Faktörler

OLUMLU ÖZELLİKLER

- Geometrik durumu dikdörtgen şeklinde olması
- Gelişmekte olan bir bölgede yer alması
- Eğimin az/düz bir zemine sahip olması
- Parsele ulaşımın kolay olması

OLUMSUZ ÖZELLİKLER

- Ana caddeye 2. Parsel konumlu olmaması
- Civar parsellerde boş durumda arsa arzının fazla olması
- Yeni Nazım ve Uygulama imar planlarının henüz yapılmamış olması

6.2. En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi

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

Değerleme konusu gayrimenkulün yasal prosedürleri arsa olması sebebiyle En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizine ilişkin; üst ölçekli planda belirtilen gelişim fonksiyonlarına uygun belirlenecek alt

ölçekli planlarda belirlenecek olan fonksiyon ve yoğunlukta yapılaşarak kullanılması en etkin ve verimli kullanımı olacaktır.

6.3. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

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

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

6.3.1. Pazar Yaklaşımı

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

Değerleme konusu taşınmazın Pazar değeri çalışması kapsamında müşteri talebine istinaden taşınmazın mevcut kullanım alanına/durumuna göre 31.12.2023 tarihi itibarıyla güncel piyasa değeri ve 30.09.2023, 31.12.2022, 30.09.2022, 31.12.2021 tarihlerine ait piyasa değeri bedellerinin tespitine yönelik çalışma yapılmıştır.

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

Çalışma kapsamında geçmiş tarihlere yönelik değer araştırmasında şirketimizin taşınmaz ile aynı bölgede hazırlamış olduğu değerlendirme raporu arşivinden elde edilen bilgilere, TÜİK tarafından açıklanan Tüketici Fiyat Endeksi rakamlarına ve istenilen değerlendirme tarihlerindeki pazarda satışta olan ve tarafımızca bulunabilmiş emsallere göre analiz yapılmıştır. Tüketici Fiyat Endeksi analizinde güncel piyasa değeri üzerinden geçmiş yılların araştırma dönemlerine yönelik endeksleme yapılarak karşılaştırma yapılmış, buna göre 30.09.2023, 31.12.2022, 30.09.2022, 31.12.2021 tarihlerindeki değerlere ulaşılmıştır.

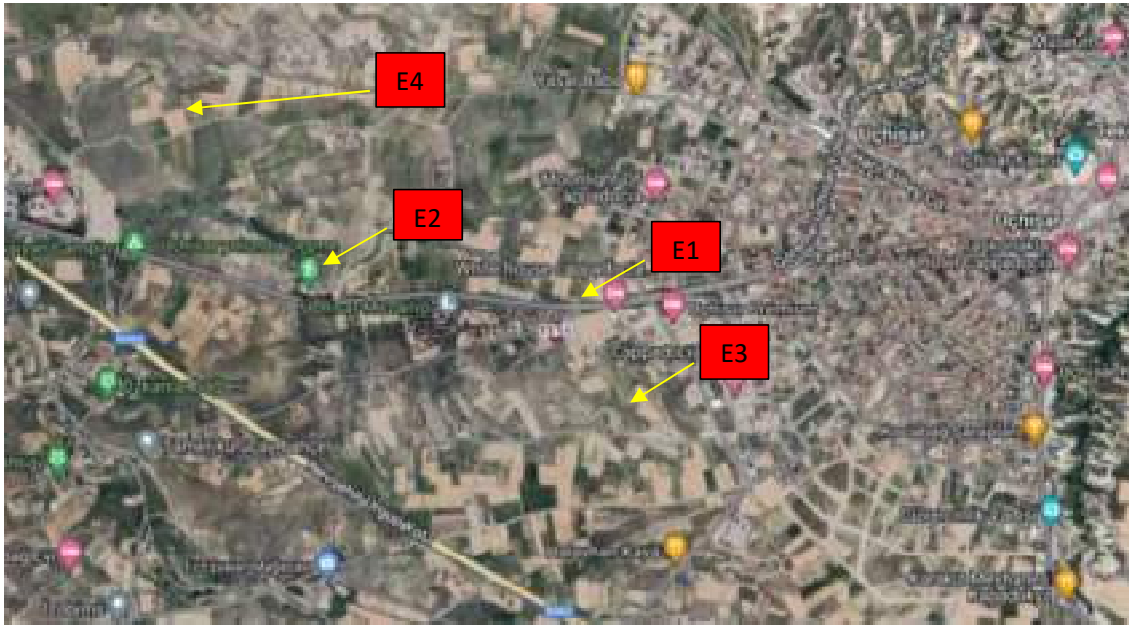
Değerlemede 2 yönteme göre araştırma yapılmış olup, **Pazar Yaklaşımı**’nda taşınmazın toplam satılabilir alanı esas alınarak bölgede benzer özelliklere sahip ticari ünite fiyatlarının birim m²’leri araştırılmış ve buna göre değer takdir edilmiştir. Buna ilave olarak taşınmaza **Maliyet Yaklaşımı** ile Arsa+Maliyet yöntemine göre değer takdir edilmiştir. Arsa+Maliyet yönteminde bölgedeki benzer imarlı arsa emsalleri, inşaa yapı maliyetleri ve 31.12.2023 tarihinde takdir edilen değerlerin TÜİK Tüketici Fiyat Endeksi ile endeksleme yapılması ile geçmişe dönük birim değer hesaplamaları esas alınmıştır. Her 2 yöntemden elde edilen güncel değerler uyumlaştırılarak nihai değer takdir edilmiştir. TÜİK Tüketici Fiyat Endeksi ile endeksleme ile karşılaştırma yapılarak 30.09.2023, 31.12.2022, 30.09.2022, 31.12.2021 tarihli değerleri hesaplanmış ve şirketimiz arşivinde yer alan bilgilere esas olarak da aynı tarihlerdeki değerler ayrıca kontrol edilmiştir.

6.3.1.1. Pazar Araştırmaları

Taşınmazın bulunduğu bölgede yer alan benzer arsa, depo nitelikli taşınmazların satış/kira 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	Konu taşınmazla aynı bölgede, 5.700 m ² alanlı, taşınmazla aynı imar koşullarındaki ana yola 3. parsel konumlu olan boş parselin 6.000.000TL bedelle satılık olduğu beyan edilmiştir.	6.000.000	5.700	1.053	SAHİBİNDEN 543 947 74 09
EMSAL 2	Konu taşınmaza yakın konumda, 1820 m2 alanlı aynı imar koşullarındaki yol üzeri boş parselin 4.350.000TL bedelle geniş pazarlıklı satılık olduğu beyan edilmiştir.	4.350.000	1.820	2.390	EMLAK OFİSİ 532 059 13 16
EMSAL 3	Konu taşınmaza yakın konumda, 1380 m2 alanlı aynı imar koşullarındaki ana yola 4. parsel boş parselin 1.920.000TL bedelle pazarlıklı satılık olduğu beyan edilmiştir.	1.920.000	1.380	1.391	EMLAK OFİSİ 532 68197 95
EMSAL 4	Konu taşınmaza yakın konumda, Turizm imarlı olduğu belirtilen, 2.000 m ² alanlı olduğu söylenen parsel için 3.400.000 TL istenmektedir.	3.400.000	2.000	1.700	EMLAK OFİSİ 532 705 95 79



-Satılık Arsa Emsalleri Kroki-

✓ SATILIK ARSA EMSALLERİ PAZAR ARAŞTIRMASI SONUÇLARI

Emsaller konu taşınmazlara yakın konumdan seçilmiştir. Emsallerde beyan edilen satış bedelleri üzerinden pazarlık payları mevcuttur. Bölgeye hakim emlak yetkilileri ile yapılan görüşmede değerlendirme konusu taşınmaza emsal 1/25.000 ölçekli planlarda Turizm Tesis Alanı lejantlı bağ nitelikli taşınmazların konumlarına göre 900-1.100-TL/m² bedelle satılabileceği belirtilmiştir.

TABLO 11 Arsa Emsalleri Uyumlaştırma Tablosu

Pazar Yaklaşımı	Kon. Taş.	Emsal-1	Emsal-2	Emsal-3	Emsal-4
Konum	Anayol 2. parsel	Ara Sokak	Ara Sokak	Ara Sokak	Ara Sokak
Nitelik	Arsa	Arsa	Arsa	Arsa	Arsa
Beyan Edilen Alan (m ²)	-	5.700	1.820	1.380	2.000
İstenilen Satış Fiyatı (TL)		6.000.000	4.350.000	1.920.000	3.400.000
Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)		1.053	2.390	1.391	1.700
Emsal Uyumlaştırma		Emsal-1	Emsal-2	Emsal-3	Emsal-4
Denkleştirilmiş Brüt Alan (m ²)	1.880	5.700	1.820	1.380	2.000
Gerçekleşebilir Satış Fiyatı (TL)	-	5.500.000	3.900.000	1.800.000	3.000.000
Gerçekleşebilir Bir. Sat. Fiy. (TL/m ²)		965	2.143	1.304	1.500
Konum	İyi	Benzer	Daha iyi	Benzer	Daha iyi
Konum Katsayısı	1,00	1,00	1,50	1,00	1,30
Mazara Özelliği	İyi	Daha Kötü	Daha iyi	Daha Kötü	Daha Kötü
Manzara Özelliği Katsayısı	1,00	1,00	1,20	1,20	1,20
Yapılaşma Durumu	Bağ	Bağ	Bağ	Bağ	Bağ
BinYapılaşma Durumu Katsayısı	1,00	1,00	1,00	1,20	1,00
Brüt Alan	1.880	5.700	1.820	1.380	2.000
Brüt Alan Katsayısı	1,00	1,10	1,05	1,00	1,10
SONUÇ KATSAYI ÇARPANI	1,00	1,10	1,89	1,44	1,72
Ayarlanmış Birim Değer (TL/m ²)	972	877	1.134	906	874

Satılık emsallerin konu taşınmazın arsasına göre uyumlaştırılması sonucunda arsa satış birim m² satış bedeli ortalama **970.-TL/m²** olarak hesaplanmıştır.

ARSA Pazar Değeri		
Alan, m ²	Birim Değer, TL/m ²	Toplam Değer, TL
1.880,00	970	1.823.600
(Yuvarlatılmış) Toplam Pazar Değeri		₺1.825.000,00

Tablo 12 Dükkan/Ticari Bina Emsalleri: Parsel üzerinde yapılaşma olmadığı ve Uygulama imar planının henüz yapılmamış olmasından dolayı yapılaşma şartları bilinmediği için araştırılmamış piyasada bulunan arsa emsalleri kullanılmıştır.

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

6.3.2. Maliyet Yaklaşımı

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

Değerleme çalışmasında “Maliyet Yaklaşımı” kullanılmamıştır.

Tablo 13 Maliyet Yaklaşımı

ARSA DEĞERİ				
Ada	Parsel	Net Yüzölçümü, m ²	Birim Değer, TL/m ² *	Arsa Değeri, TL
0	1655	1880	970,00	1.823.600,00
TOPLAM, TL				1.825.000,00
YAPI DEĞERİ 0 Ada 1655 Parsel				
Yasal Alan, m ²	Mevcut Alan, m ²	Birim Maliyet, TL/m ² *	Amortisman Oranı, %	Yapı Değeri Mevcut TL
0,00	735,00	2.100,00	10%	1.389.150
Şerefiye, TL				138.915,00
YASAL TOPLAM, TL				
MEVCUT TOPLAM, TL				

Maliyet Yaklaşımı” kullanılarak konu taşınmazlar ve üzerinde bulunan gaz dolum ünitesinin toplam yasal Pazar değeri **1.825.000.-TL** ve mevcut pazar değeri **3.350.000.-TL** olarak hesaplanmıştır.

***Birim maliyet değerleri hesaplanırken; 2024/1 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Listesi baz alınmamış, bölgede faaliyet gösteren yerel ustalar ile yapılan görüşmeler sonucu güncel birim maliyetler hakkında görüşler alınmıştır. Yapının malzeme, proje, izin, çevre düzenlemesi vb girdilerin toplamının yaklaşık 2.100 TL/m² civarında bir birim maliyeti olacağı kanaati oluşmuştur. Yapılan işçilik kalitesine göre birim maliyetler değişebilmektedir.**

****Aşınma payı oranları hesaplanırken; 02.12.1982 gün ve 17886 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Aşınma Paylarına İlişkin Oranları Gösteren Cetvel esas alınmıştır. Konu taşınmaz yakın zamanda tadilat gördüğü ve tamamen yenilendiği için amortisman oranı %10 olarak kabul edilmiştir.**

*****Maliyet Yaklaşımı ile hesaplama yapılırken tüm parseller için birim arsa değeri, yapı için ise birim maliyet üzerinden hesaplama yapılmış, oluşan değere %10 şerefiye değeri eklenerek sonuca ulaşılmıştır.**

6.3.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

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

6.3.3.1. Direkt Kapitalizasyon Analizi

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

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

6.3.3.2. Nakit Akımları Analizi

Bu yaklaşımda gayrimenkullerin yıllık getirdiği gelirler veya gayrimenkulde en etkin ve verimli kullanım ile geliştirilecek projenin yıllara yaygın olarak nakit akışları hesaplanır. Hesaplanan net işletme gelirleri, indirgeme oranı ile indirgenerek, konu gayrimenkullerin net bugünkü değerleri hesaplanır. Taşınmazın 1/25.000 Ölçekli planda” Turizm Tesis Alanı”nda kalmaktadır. Burada yapılaşma için sadece bazı fonksiyonlar belirlenmiş olup, Nazım imar planı yapıldığında fonksiyon ve

yoğunluk, Uygulama imar planı yapıldığında diğer yapılaşma şartları belirlenecektir. Bugünden yapılaşma şartları bilinmediği için arsa üzerinde proje geliştirme yapılamamaktadır. Değerleme çalışmasında “**Nakit Akımları Analizi Yöntemi**” kullanılmamıştır.

7. Geçmiş Döneme Ait Değerleme Hesaplamaları

7.1. Pazar Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazın çevresinde, geçmiş dönemlere ait bulunabilen emsaller ve tarafımızca yapılmış değerlendirme raporları incelenerek, konu taşınmaza 30.09.2023, 31.12.2022, 30.09.2022, 31.12.2021 tarihleri için bir birim değer tahmin ve takdir edilerek Pazar Yaklaşımı ile değer hesaplaması yapılmış ve aşağıdaki tablolarda sunulmuştur. Arsa değeri takdiri, taşınmazın çevresinde yapılan emsal araştırması ve geçmiş dönemli şirket raporlarımızdaki emsaller incelenecek yapılmıştır. Geçmişe dönük değerler hesaplanırken, Tük tarafından aylık ve yıllık olarak yayınlanan Tüketici Fiyat Endeksi (TÜFE) değerleri baz alınmıştır. TÜFE; istatistik bilimindeki fiyat endeks sayıları ile hesaplanır. Belli bir yıl seçilir ve bu yıl temel yıl kabul edilir. Endeks değeri 100'dür. Bundan sonraki yıllar, yani cari yıllar enflasyon değerlerine göre değişkenlik gösterir ve temel alınan endekste oynamalar olur. İlgili değerlendirme tarihlerine ait açıklanmış TÜFE değerleri aşağıdaki tabloda özetlenmiştir.

Tablo. 10 İlgili Değerleme Dönemlerine Ait TÜFE Değerleri

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

Yukarıda belirtilmiş olan TÜFE endeksleri, müşteri tarafından istenilen değerlendirme tarihlerini kapsayan aylara aittir. Taşınmazlara, **31.12.2023** tarihinde takdir edilen arsa ve restoran ünitesi birim değerleri, geçmişe dönük olarak yukarıdaki tablodaki TÜFE endekslerine göre oranlama yapılarak 30.09.2023, 31.12.2022, 30.09.2022, 31.12.2021 tarihleri için hesaplanmış ve aşağıdaki tablolarda istenilen değerlendirme tarihlerine göre **Pazar Yaklaşımı** kullanılarak gösterilmiştir.

Tablo. 11 Pazar Yaklaşımına Göre Taşınmazın 30.09.2023 Tarihli Yasal Durum Değeri

ARSA Pazar Değeri		
Alan, m ²	Birim Değer, TL/m ²	Toplam Değer, TL
1.880,00	900	1.700.000

Tablo. 12 Pazar Yaklaşımına Göre Taşınmazın 31.12.2022 Tarihli Yasal Durum Değeri

ARSA Pazar Değeri		
Alan, m ²	Birim Değer, TL/m ²	Toplam Değer, TL
1.880,00	600	1.150.000

Tablo. 13 Pazar Yaklaşımına Göre Taşınmazın 30.09.2022 Tarihli Yasal Durum Değeri

ARSA Pazar Değeri		
Alan, m ²	Birim Değer, TL/m ²	Toplam Değer, TL
1.880,00	550	1.050.000

Tablo. 14 Pazar Yaklaşımına Göre Taşınmazın 31.12.2021 Tarihli Yasal Durum Değeri

ARSA Pazar Değeri		
Alan, m ²	Birim Değer, TL/m ²	Toplam Değer, TL
1.880,00	360	700.000

Tablo. 15 Pazar Yaklaşımına Göre Taşınmazın Geçmiş Dönemlerdeki Yasal Durum Değeri

YASAL	Pazar Yaklaşımı, TL
30.09.2023	1.700.000
31.12.2022	1.150.000
30.09.2022	1.050.000
31.12.2021	700.000

7.2. Maliyet Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazın çevresinde, emsaller ve tarafımızca yapılmış değerleme raporları incelenerek, konu taşınmaza 31.12.2023 tarihi için bir arsa değeri takdir edilmiş, güncel yapı maliyetleri de araştırılarak birim m² maliyeti ve şerefiye de eklenerek **Maliyet Yaklaşımı** ile güncel değer takdir edilmiştir. Birim yapı maliyeti hesaplanırken 2023/2 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Listesi baz alınmamıştır. 31.12.2022, 31.12.2021 ile 31.12.2020 tarihleri için arsa birim değerleri Tablo.12'deki TÜFE'ye göre, değişim oranları dikkate alınarak hesaplanmış, birim yapı maliyetleri de ilgili yıllardaki güncel yapı birim maliyetleri baz alınarak kabul edilmiştir. Elde edilen değerlere yaklaşık %35'lik şerefiye eklenmiş ve ilgili tarihler için taşınmazlara Maliyet Yöntemi kullanılarak yasal ve mevcut durum değeri tahmin ve takdir edilmiştir. Hesaplama detayları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Tablo. 16 Maliyet Yaklaşımına Göre Taşınmazın 30.09.2023 Tarihli Mevcut Durum Değeri

ARSA DEĞERİ					
Ada	Parsel	Net Yüzölçümü, m ²	Birim Değer, TL/m ² *	Arsa Değeri, TL	
0	1655	1880	900,00	1.692.000,00	
TOPLAM, TL				1.700.000,00	
YAPI DEĞERİ 0 Ada 1655 Parsel					
Yasal Alan, m ²	Mevcut Alan, m ²	Birim Maliyet, TL/m ² *	Amortisman Oranı, %	Yapı Değeri Mevcut TL	Yapı Değeri Yasal TL
0,00	735,00	1.500,00	10%	992.250	0,00
Şerefiye, TL				99.225,00	0,00
YASAL TOPLAM, TL					1.700.000
MEVCUT TOPLAM, TL					2.800.000

Tablo. 17 Maliyet Yaklaşımına Göre Taşınmazın 31.12.2022 Tarihli Mevcut Durum Değeri

ARSA DEĞERİ					
Ada	Parsel	Net Yüzölçümü, m ²	Birim Değer, TL/m ² *	Arsa Değeri, TL	
0	1655	1880	600,00	1.128.000,00	
TOPLAM, TL				1.150.000,00	
YAPI DEĞERİ 0 Ada 1655 Parsel					
Yasal Alan, m ²	Mevcut Alan, m ²	Birim Maliyet, TL/m ² *	Amortisman Oranı, %	Yapı Değeri Mevcut TL	Yapı Değeri Yasal TL
0,00	735,00	1.000,00	10%	661.500	0,00
Şerefiye, TL				66.150,00	0,00
YASAL TOPLAM, TL					1.150.000
MEVCUT TOPLAM, TL					1.900.000

Tablo. 18 Maliyet Yaklaşımına Göre Taşınmazın 30.09.2022 Tarihli Mevcut Durum Değeri

ARSA DEĞERİ					
Ada	Parsel	Net Yüzölçümü, m²	Birim Değer, TL/m² *	Arsa Değeri, TL	
0	1655	1880	550,00	1.034.000,00	
TOPLAM, TL				1.050.000,00	
YAPI DEĞERİ 0 Ada 1655 Parsel					
Yasal Alan, m²	Mevcut Alan, m²	Birim Maliyet, TL/m² *	Amortisman Oranı, %	Yapı Değeri Mevcut TL	Yapı Değeri Yasal TL
0,00	735,00	950,00	10%	628.425	0,00
Şerefiye, TL				62.842,50	0,00
YASAL TOPLAM, TL					1.050.000
MEVCUT TOPLAM, TL					1.750.000

Tablo. 19 Maliyet Yaklaşımına Göre Taşınmazın 31.12.2021 Tarihli Mevcut Durum Değeri

ARSA DEĞERİ					
Ada	Parsel	Net Yüzölçümü, m ²	Birim Değer, TL/m ² *	Arsa Değeri, TL	
0	1655	1880	360,00	676.800,00	
TOPLAM, TL				700.000,00	
YAPI DEĞERİ 0 Ada 1655 Parsel					
Yasal Alan, m ²	Mevcut Alan, m ²	Birim Maliyet, TL/m ² *	Amortisman Oranı, %	Yapı Değeri Mevcut TL	Yapı Değeri Yasal TL
0,00	735,00	650,00	10%	429.975	0,00
Şerefiye, TL				42.997,50	0,00
YASAL TOPLAM, TL					700.000
MEVCUT TOPLAM, TL					1.150.000

7.3. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Geçmişe dönük değerleme çalışması kapsamında, belirtilen tarihleri kapsayan emsal araştırması ve belirtilen tarihlerdeki TÜFE değerleri oranlanarak **Pazar Yaklaşımı**, belirtilen tarihlerdeki yakın çevrede bulunan benzer nitelikli taşınmazlar için hazırlanmış olan raporlardaki ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yayınlanan, Mimarlık Ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak Yapı Yaklaşık Birim Maliyetlerinin irdelenmesi konu taşınmazın özelliklerine göre uyumlaştırılması ile **Maliyet Yaklaşımı** kullanılmıştır. Pazar Yaklaşımı ile yasal durum değeri, Maliyet Yaklaşımı ile, arsa üzerindeki binalar da dikkate alınarak mevcut durum değeri takdir edilmiştir.

Tablo. 20 Geçmişe Dönük Değerler Uyumlaştırma Tablosu

YASAL	Pazar Yaklaşımı, TL	Uyumlaştırılmış Değer, TL
30.09.2023	1.700.000	1.700.000
31.12.2022	1.150.000	1.150.000
30.09.2022	1.050.000	1.050.000
31.12.2021	700.000	700.000

MEVCUT	Maliyet Yaklaşımı, TL	Uyumlaştırılmış Değer, TL
30.09.2023	2.800.000	2.800.000
31.12.2022	1.900.000	1.900.000
30.09.2022	1.750.000	1.750.000
31.12.2021	1.150.000	1.150.000

“Pazar Yaklaşımı” ve “Maliyet Yaklaşımı” için eşit ağırlık verilerek yapılan uyumlaştırma sonucunda değerlendirme konusu taşınmazların belirtilen tarihler için tahmin ve takdir edilen nihai değerleri yukarıdaki tabloda özetlenmiştir.

8. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Değerleme çalışması kapsamında taşınmazın değerine “Maliyet Yaklaşımı” ve “Pazar Yaklaşımı” kullanılarak ulaşılmıştır. Bu iki analizden elde edilen değerler uyumlaştırılarak nihai değere ulaşılmıştır.

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

Değerleme konusu Nevşehir İli, Merkez İlçesi, Uçhisar Mahallesi, 0 Ada 1655 üzerinde yasal bina yoktur.

8.3. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.

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

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

Değerleme konusu Nevşehir İli, Merkez İlçesi, Uçhisar Mahallesi, 0 Ada 1655 Parsel üzerinde yer alan yapılar kaçak olup yasal çerçevesi bulunmamaktadır. Taşınmazın mülkiyeti hisseli olup, bazı hisseler üzerinde ipotek ve haciz şerhleri bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlar III.48-1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin Esaslar Tebliği” doğrultusunda incelenmiş olup;

Yatırım faaliyetleri ve yatırım faaliyetlerine ilişkin sınırlamalar MADDE 22 – (Değişik: RG-23/1/2014-28891)

c) Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır.

e) Mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ve ipotek tesis edilmiş arsalar üzerinde proje geliştirilebilmesi için, tesis edilen ipoteğin bedelinin söz konusu arsa için en son hazırlanan değerlendirme raporunda ulaşılan arsa değerinin %50'sini geçmemesi ve her halükârda üzerinde proje geliştirilecek ipotekli arsaların ipotek bedellerinin, ortaklığın kamuya açıkladığı bağımsız denetimden geçmiş son finansal tablolarında yer alan aktif toplamının %10'unu aşmaması gereklidir.

İpotek, rehin ve sınırlı ayni hak tesisi MADDE 30 – (1) Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa III. KISIM 23 sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür. (Değişik ikinci cümle: RG-9/10/2020-31269) Ayrıca kendi tüzel kişilikleri lehine temin edilecek finansman için portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir. Portföydeki varlıkların üzerinde bu amaçlar dışında hiçbir suretle üçüncü kişiler lehine ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis ettirilemez ve başka herhangi bir tasarrufla bulunulamaz. Bu hususa ortaklıkların esas sözleşmesinde yer verilmesi zorunludur. (2) (Ek: RG-17/1/2017-29951) () (Değişik: RG-9/10/2020-31269) Ortaklıklar, sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri bağlı ortaklıkları lehine kendi portföyündeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis ettirebilir ve söz konusu bağlı ortaklıkları lehine teminat, garanti ve kefalet verebilirler. (3) Bu madde kapsamında temin edilecek krediler de bu Tebliğin 31 inci maddesi kapsamında değerlendirilir.*

9. SONUÇ

9.1.Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme konusu taşınmazın konumu, çevre özellikleri, kullanım amacı, alanı, çevredeki emsaller, altyapı, imar hakkı (Taşınmazın meri imarda sanayi alanında görünse de, İmar durumu başlığında detaylı olarak belirtilen 1/25.000 Ölçekli planda "Turizm Tesis Alanı"nda kalmaktadır. Burada yapılaşma için sadece bazı fonksiyonlar belirlenmiş olup, Nazım imar planı yapıldığında fonksiyon ve yoğunluk, Uygulama imar planı yapıldığında diğer yapılaşma şartları belirlenecektir. Taşınmazın rapor tarihi itibarı ile resmi imar durumu/ruhsat alamayacağı, 1/25.000 plana uygun yeni nazım imar planı ve uygulama imar planlarının hazırlanıp yürürlüğe girmesinden sonra yeni imar şartlarına göre yapılaşma hakkı kazanacaktır.), mülkiyet dokusu (taşınmaz hisselidir), bulunduğu bölgenin tercih edilirliliği gibi özellikler değerlendirilmesinde göz önünde bulundurulmuştur.

9.2. Nihai Değer Takdiri

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

Tablo. 21 Tablo 15 Nihai Değer Tablosu- Mevcut -Yasal Durum Değer Tablosu

Konu Taşınmaz Yasal Durum	Toplam Arsa Yüzölçümü, m ²	Toplam Brüt Kapalı Alan, m ²	K.D.V Hariç Satış Değeri, TL	%20 K.D.V Dahil Satış Değeri, TL	Sigorta Değeri, TL
Nevşehir İli, Merkez İlçesi, Uçhisar Mahallesi dahilinde yer alan, 0 ada 1655 Parsel	1.880	0,00	1.825.000	2.190.000	-

Konu Taşınmaz Mevcut Durum	Toplam Arsa Yüzölçümü, m ²	Toplam Brüt Kapalı Alan, m ²	K.D.V Hariç Satış Değeri, TL	%20 K.D.V Dahil Satış Değeri, TL	Sigorta Değeri, TL
Nevşehir İli, Merkez İlçesi, Uçhisar Mahallesi dahilinde yer alan, 0 ada 1655 Parsel	1.880	735,00	3.350.000	4.020.000	1.543.500

Tablo. 22 Nihai Değer Tablosu - Geçmişe Yönelik Değerleme Çalışması

Konu Taşınmaz Mevcut Durum	Değerleme Tarihi	Yasal Durum Değeri, TL	Mevcut Durum Değeri, TL
Nevşehir İli, Merkez İlçesi, Uçhisar Mahallesi dahilinde yer alan, 0 ada 1655 Parsel	30.09.2023	1.700.000	2.800.000
	31.12.2022	1.150.000	1.900.000
	30.09.2022	1.050.000	1.750.000
	31.12.2021	700.000	1.150.000

Sonuç olarak;

Nevşehir İli, Merkez İlçesi, Uçhisar Mahallesi dahilinde yer alan, 0 Ada 1655 Parselde kayıtlı taşınmazın **toplam Mevcut durum pazar değeri K.D.V. Hariç 3.350.000.-TL (Üçmilyon Üçyüzellibin Türk Lirası)**, **Yasal durum pazar değeri K.D.V. Hariç 1.825.000.-TL (Birmilyon Sekizyüz yirmibeşbin Türk Lirası)** olarak tahmin ve takdir edilmiş olup **yasal durum değeri** takdir edilmiştir.



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

10. RAPOR EKLERİ

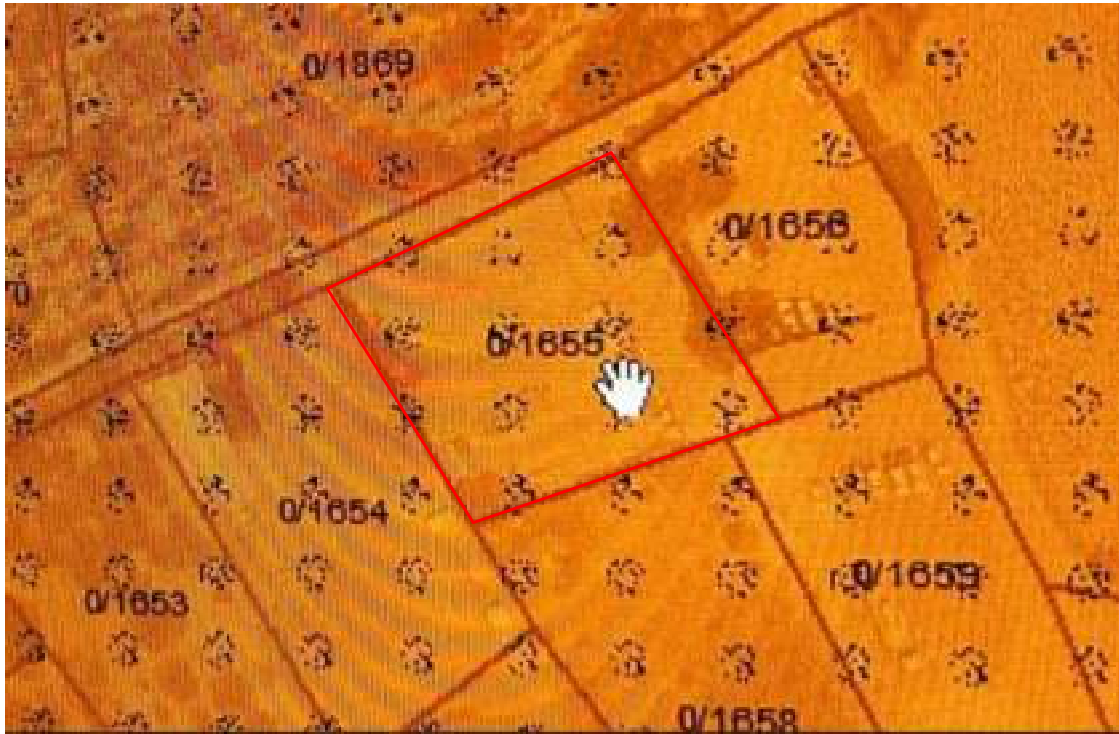
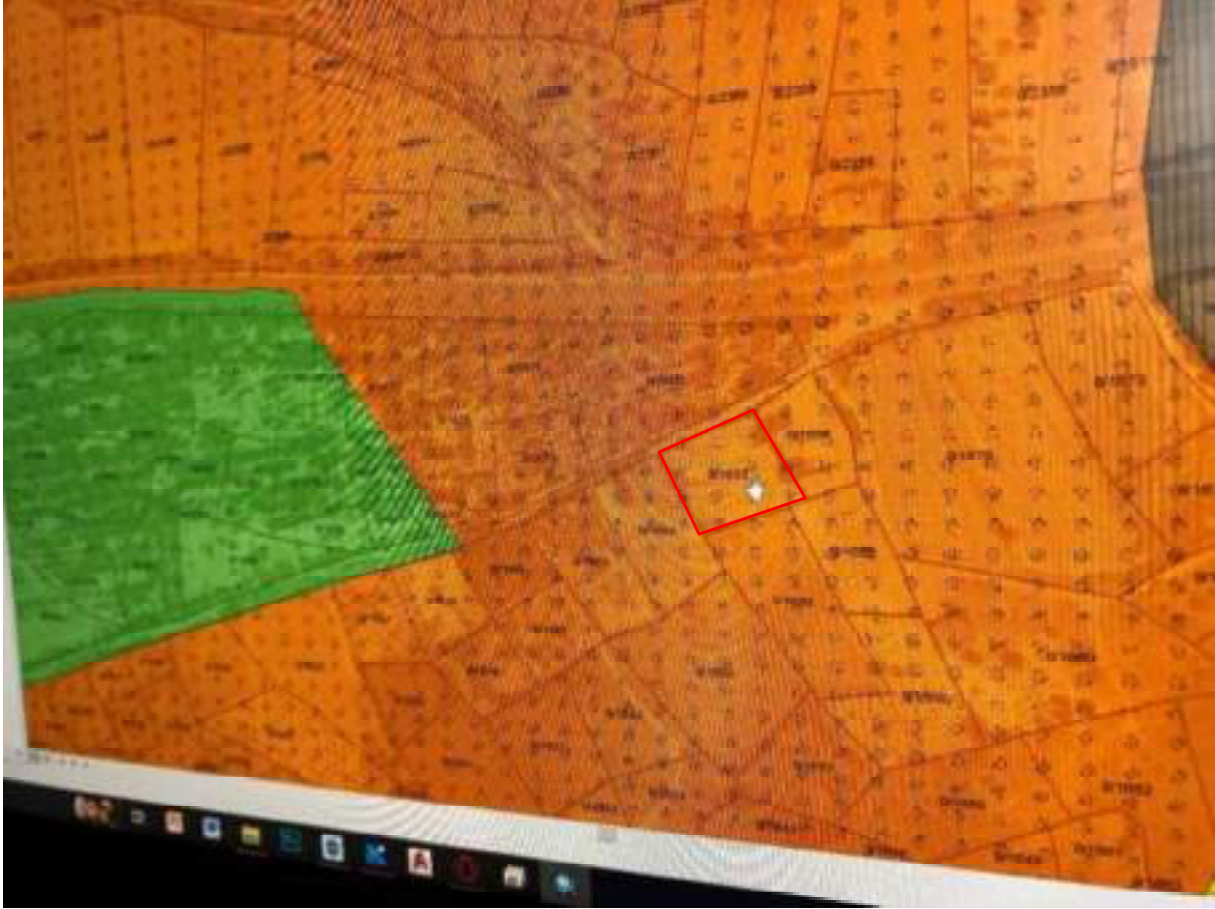
10.1. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlar için şirketimizce daha önce SPK kapsamında herhangi bir değerlendirme raporu düzenlenmemiştir.

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

10.2. MAHAL FOTOĞRAFLARI



İMAR DURUMU

LİSANS BELGELERİ



T.C. BEYÖĞÜZİ İİŞİLERİ
SERPİL SİĞİÇİ
Mecidiyeköy Serpül Cad. No:19
Kat: 27 Kat: 27 - Beşiktaş / İSTANBUL

SPL
Sermaye Piyasası
Kuruluşları ve Yatırımcıları

12121
19 Ekim 2017

Tarih: 15.03.2017 No: 408562

SURET

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Onur ALKAN

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levin HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ
Sermaye Piyasası Kurulu Başkanlığı
Sermaye Piyasası Kurulunun
Sermaye Piyasası Kurulu Başkanlığı
Sermaye Piyasası Kurulu Başkanlığı
Sermaye Piyasası Kurulu Başkanlığı
Sermaye Piyasası Kurulu Başkanlığı

Tuba ERTURKAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR

DERYA KARASU

TOUB

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 25.10.2019 Belge No: 2019-01.2041

Sayın Onur ALKAN
(T.C. Kimlik No: 15555815434 - Lisans No: 408562)

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Engin AYDOĞDU
Başkan



Sermaye Piyasası Kurulu
Sermaye Piyasası Kurulu

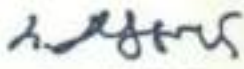
Tarih: 10.04.2018 No: 409313

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

Nevruz Ercan GÜL

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Taha ERTUNÇAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





TDUB
Ticari Değerleme Uzmanları Birliği

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 18.10.2023 Belge No: 2023-01.10030

Sayın Nevruz Ercan GÜL
(T.C. Kimlik No: 53856372818 - Lisans No: 409313)

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



Hakan UFUK
Genel Sekreter



Yaşar BAHÇECİ
Başkan