



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Nevşehir İli/Avanos İlçesi/Bahçelievler Mahallesi

1468 Ada 14 Parsel ve 1468 Ada 6-7-8-9 Parseller

2023_M_0379/ 31.12.2023

AVRUPA GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE
DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ©

ARALIK 2023

İÇİNDEKİLER

1. RAPOR BİLGİLERİ	2
2. DEĞERLEME TEKNİKLERİ	3
2.1. Fiyat, Maliyet ve Değer	3
2.2. Pazar ve Pazar Dışı Esaslı Değer	3
2.2.1. Pazar Yaklaşımı	3
2.2.2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı	3
2.2.3. Maliyet Yaklaşımı	4
3. SEKTÖR ANALİZİ	4
3.1. Temel Ekonomik ve Demografik Veriler	4
3.1. Gayrimenkul Pazarı	11
3.2. Konut Pazarı	13
3.2. Nevşehir İli	15
4. GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI ve İNCELEMELER	16
4.1. Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler	16
4.2. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri	16
4.3. Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler	16
4.4. Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgiler	17
4.5. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarında Devrine İlişkin Bir Sınırlama Olup Olmadığı	17
4.6. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	17
4.7. Değerlemesi Yapılan Projeler ile İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi Vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul ile İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi	17
4.8. Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama	17
4.9. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21 inci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekli Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	17
4.10. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler Vb.) İlişkin Bilgiler	17
4.11. Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi	17
4.12. Konum ve Ulaşım Özellikleri	18
4.13. Bağımsız Bölümün Özellikleri	20
5. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER	20
5.1. Değere Etki Eden Faktörler	21
5.2. En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi	21
5.3. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri	21
5.3.1. Pazar Yaklaşımı	21
5.3.2. Maliyet Yaklaşımı	25
5.3.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı	26
6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	26
6.1. Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklaması	26
6.2. Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	27
6.3. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	27
6.4. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün/Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların Gayrimenkul Yatırım Fonu Portföyüne Alınmasının Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Analizi	27
7. SONUÇ	27
7.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	27
8. RAPOR EKLERİ	30
8.1. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	30
8.2. DİĞER EKLER	31

**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.
- Bu rapor Sorumlu Değerleme Uzmanlarından Tayfun ÖZPAK yönetiminde ve Değerleme Uzmanı Onur ALKAN kontrolünde Değerleme Uzmanı Anıl TAŞDEMİR tarafından hazırlanmıştır.

**1. RAPOR BİLGİLERİ**

Dayanak Sözleşmesi Tarih/No	:	18.12.2023/VT230856
Değerleme Tarihi	:	25.12.2023
Rapor Tarihi	:	31.12.2023
Rapor Numarası	:	2023_M_0379
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, Yeni Mahallesi dahilinde yer alan, 1468 Ada 14 Parsel ve 1468 Ada 6-7-8 ve 9 nolu 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	:	-1468 ADA 14 PARSEL DENİZBANK A.Ş. Yasal Değer: 23.500.000.-TL (K.D.V. Hariç) Mevcut Değer: 25.000.000.-TL (K.D.V. Hariç) 1468 ADA 6-7-8 ve 9 Nolu Parseller ATA TURİZM İŞLETMECİLİK TAŞIMACILIK MADENCİLİK KUYUMCULUK SANAYİ VE DIŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (1/1) Yasal Değer: 2.650.000.-TL (K.D.V. Hariç)
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	:	Söz konusu taşınmaz için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde rapor düzenlenmemiştir.
Müşteri Firma Ünvanı	:	DORAK HOLDİNG / ATA TURİZM
Müşteri Firma Adresi	:	19 Mayıs Mahallesi, Büyükdere Cd. Beytem Plaza No:20 Kat:1, D:1, 34360, Şişli/İSTANBUL
Şirketin Ünvanı	:	Avrupa Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Şirketin Adresi	:	Bayar Caddesi, Sıtmapınar Sokak, No:17, D:11, Kozyatağı/İstanbul
Raporu Hazırlayanlar	:	Anıl TAŞDEMİR (Gayrimenkul Değerleme Uzmanı) Onur ALKAN (Denetmen-Gayrimenkul Değerleme Uzmanı) Tayfun ÖZPAK (Sorumlu Değerleme Uzmanı)



2. DEĞERLEME TEKNİKLERİ

Değerleme, bir varlığın Pazar Değeri veya Pazar Değeri dışındaki esaslara göre yapılır. Pazar, fiyat, maliyet ve değer kavramları, tüm değerlemelerin temelinde yer almaktadır. Değerleme açısından eşdeğer bir öneme sahip olan bir diğer unsursa, değerlendirme sonuçlarına nasıl ulaşıldığının anlaşılabilir şekilde ifade edilmesidir.

2.1. Fiyat, Maliyet ve Değer

Fiyat, bir mal için istenen, teklif edilen veya ödenen meblağdır. Ödenen fiyat, arz ile talebin kesiştiği noktayı temsil eder. Değer ise satın alınmak üzere pazara sunulan bir mal veya hizmet için alıcı ve satıcının anlaşabilecekleri olası fiyat anlamına gelmektedir.

Üretimle ilişkili bir kavram olan Maliyet, el değiştirme işleminden farklı olarak, bir emtia, mal veya hizmeti yaratmak veya üretmek için gerekli olan tutar şeklinde tanımlanır.

Değer, gerçek değil, mal veya hizmetin belirli bir zaman zarfında satışı veya değiş tokuşu ile ilişkilirken, maliyet, mal veya hizmetin üretim masrafları için ödenmesi olası bir fiyatın takdiridir.

Mülkün sahipleri, yatırımcıları, sigortacıları, kıymet takdiri yapanlar, derecelendirme görevlileri, tasfiye memurları veya kayyumları ya da normalin üstünde istekli veya özel alıcıları, rasyonel açıdan eşit ve geçerli sebeplerle aynı mülke farklı değerler atfedebilirler.

2.2. Pazar ve Pazar Dışı Esaslı Değer

En temel seviyede, değer, herhangi bir ürün, hizmet veya mal ile ilişkili dört etkenin birbirleriyle olan ilişkisine göre oluşturulur ve sürdürülür. Bu faktörler, fayda, kıtlık, istek ve satın alma gücüdür.

- Pazar Değeri, mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.
- Pazar Değeri, mülkün satış veya satın alma maliyetleri veya herhangi bir verginin mahsubu göz önüne alınmaksızın tahmin edilen değeridir.
- Pazar Değeri'ni tahmin etmek için Değerleme Uzmanı ilk olarak en verimli ve en iyi kullanımı veya en olası kullanımı tespit etmelidir. Bu kullanım, pazardaki bulgulara göre mülkün mevcut kullanımı olabileceği gibi başka alternatif kullanımlar da olabilir.

Pazar Değerini tahmin etmek için en sık uygulanan yaklaşımlar içinde, Pazar Yaklaşımı, indirgenmiş nakit analizini de içeren Gelir İndirgeme Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı yer almaktadır.

2.2.1. Pazar Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve piyasa verilerini dikkate alarak karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla ya da istenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınarak karşılaştırılır.

2.2.2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Bu yaklaşımda, değerlendirme yapılan mülke ait gelir ve harcama verileri dikkate alınarak indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapılır. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir) ve değer ile ilişkilidir. Bu işlemde, Hasıla veya İskonto Oranı ya da her ikisi de dikkate alınır. İkame prensibinde ise belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışı ile değere ulaşılacağı kabul edilir.

2.2.3. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımında, mülkün satın alınması yerine, mülkün aynısının veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkün inşa edebileceği olasılığı dikkate alınır. Uygulamada, tahmin edilen değer, yenisinin maliyetinin değerlemesi yapılan mülk için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için amortismanı da içerir.

Sonuç olarak;

Tüm Pazar Değeri ölçüm yöntemleri, teknikleri ve prosedürleri, piyasadan elde edilen kriterler esas alınır, doğru bir şekilde uygulanması ile ortak bir Pazar Değeri tanımını oluştururlar.

- Emsal karşılaştırmaları veya diğer pazar karşılaştırmaları, pazardaki gözlemlerden kaynaklanmalıdır.
- İndirgenmiş nakit analizini de içeren gelir indirgeme yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadan elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır.
- İnşaat maliyetleri ve amortisman, maliyetler ve birikmiş amortismanın piyasa esaslı tahminleri üzerinden yapılan bir analiz ile tespit edilmelidir.

Mülkün, normalde piyasada hangi şekilde işlem göreceği, Pazar Değerinin tahmini için hangi yaklaşım veya prosedürlerin kullanılabileceğini belirler. Piyasa bilgilerine dayandığında bu yaklaşımların her biri, karşılaştırmalı bir yaklaşımdır. Her bir değerlendirme durumunda, bir veya daha fazla sayıda yöntem genellikle piyasadaki faaliyetleri en iyi temsil eden yöntemdir.

Değerleme Uzmanı, Pazar Değerinin tespiti için tüm yöntemleri dikkate alarak hangi yöntem yâda yöntemlerin uygun olduğunu tespit edecektir.

3. SEKTÖR ANALİZİ

3.1. Temel Ekonomik ve Demografik Veriler

Dünya ekonomisinde 2023 ilk çeyreği finansal belirsizliklerin arttığı bir dönem olarak geride kalmıştır. Mart ayının ortasında ABD’de Silicon Valley Bank ve İsviçre’de Credit Suisse merkezli yaşanan sorunlar bankacılık sistemine yönelik endişeleri artırmış, ancak düzenleyici kurumlar ve merkez bankalarının aldığı likidite artırıcı tedbirlerle bu kaygılar kısmen hafifletilmiştir. Küresel bankacılık sistemindeki gelişmeler henüz reel ekonomik aktiviteye yansımazken, merkez bankalarının faiz artışlarıyla beraber finansal koşullarda sıkılaşma yaratma riski devam etmektedir. 2023’ün ilk çeyreğinde Çin’in yeniden açılmasıyla ekonomik aktiviteye dair beklentiler pozitif yönlü güncellenirken, küresel aktivitede, özellikle gelişmiş ülkelerde, imalat-hizmet ayrışması gözlenmektedir. 2022 yılı dördüncü çeyrek gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) dış talepteki ivme kaybına rağmen iç talebin katkısıyla büyümüştür. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH çeyreklik bazda %0,9 artarken, yıllıklandırılmış GSYH büyümesi %3,5 seviyesinde gerçekleşmiştir. Böylece 2022 yılı büyüme oranı %5,6 olmuştur. 2023 yılı ilk çeyreğine Türkiye ekonomisi bir önceki yıldan kalan büyüme dinamikleriyle dirençli bir giriş yapmıştır. Fakat Şubat başında meydana gelen ve birçok ili etkileyen depremlerin doğrudan ve dolaylı etkileriyle kısa vadeli büyüme görünümü üzerindeki aşağı yönlü risklerin arttığı düşünülmektedir. Bununla birlikte, hükümetin alacağı para ve maliye politikası tedbirlerinin orta vadede büyümedeki kayıpları kısmen sınırlayabileceği değerlendirilmektedir. Öte yandan, imalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) ilk çeyrek sonu itibarıyla 50,9 ile genişleme bölgesine çıkarken, kapasite kullanım oranında sınırlı gerileme görülmektedir. Güven endeksleri imalat sanayi dışında gerilerken, bankacılık sektörü kredi hacmi ve harcamalara dair diğer göstergeler iç talepteki yavaşlamanın sınırlı kaldığına işaret etmektedir. İlk çeyrekte dış dengede bozulma sürmüştür. Ticaret Bakanlığı öncü verilerine göre, 2023 Ocak-Mart döneminde ihracat 2022’nin aynı dönemine kıyasla %2,5 artarken, emtia fiyatlarındaki gerilemeye rağmen ithalattaki artış %11,4 seviyesine ulaşmıştır. Dış ticaret açığı 2022’nin aynı dönemindeki 26,5 milyar dolardan 34,9 milyar dolara yükselmiştir. Yılın

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

Tablo. 1 Doğrudan Yabancı Yatırımlar (Milyon Dolar)



*Sanayi Bakanlığı 2023 Ocak-Şubat verisidir.

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

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

Tablo. 2 GSYH Değerleri

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

Kaynak: TÜİK,

2. Çeyrek sonu verisidir.

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

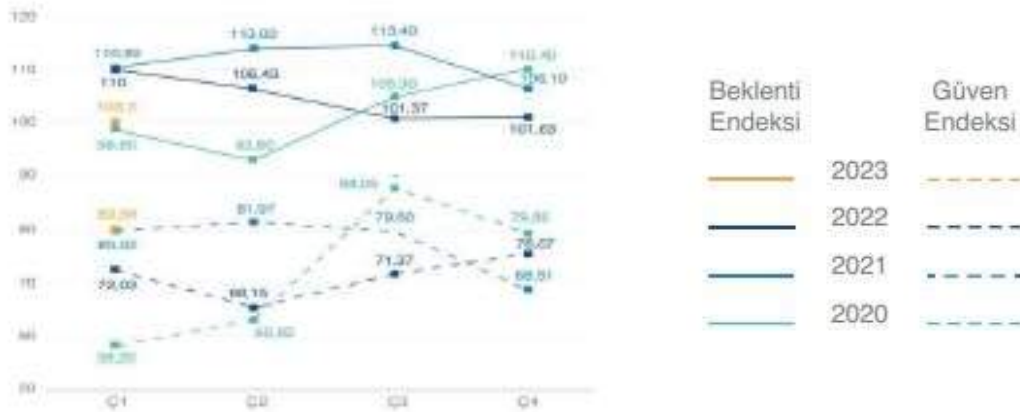
GSYH 2023 yılı birinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %4,0 artmıştır.

Grafik 1. Yıllık Enflasyon


Kaynak: TÜİK

(Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim)

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

Grafik 2. Reel Kesim Beklenti Endeksi ve Tüketici Güven Endeksi


Kaynak: Tuik 2023 3. çeyrek

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

Türkiye'de Büyüme Oranları

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

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

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

TÜİK verilerine göre;

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

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

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

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

*Kaynak: TÜİK

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

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

*Kaynak: TÜİK

İşgücü ödemeleri, 2023 yılının birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %126,1 artmıştır. Net işletme artışı/karma gelir %48,7 artmıştır.

İşgücü ödemelerinin cari fiyatlarla Gayrisafi Katma Değer içerisindeki payı geçen yılın birinci çeyreğinde %31,1 iken, bu oran 2023 yılında %38,0 olmuştur. Net işletme artışı/karma gelirin payı ise geçen yılın birinci çeyreğinde %47,6 iken, 2023 yılı birinci çeyreğinde %38,2 olmuştur.

İşgücü ödemelerinin GSYH'ye oranla daha hızlı artmasının yanı sıra, Sosyal Sigortalar ve Genel Sağlık Sigortası Kanunu'nun Emeklilikte Yaşa Takılanlar (EYT) ile ilgili düzenlemelerinin yürürlüğe girmesiyle birlikte, kıdem tazminatı ödemelerinin önemli ölçüde artış göstermesi, işgücü ödemelerinin katma değer içerisindeki payını arttırmıştır. EYT düzenlemesinin etkisi hariç bırakıldığında, işgücü ödemelerinin Gayrisafi Katma Değer içerisindeki payının yaklaşık %33,5 olacağı tahmin edilmiştir.

İşgücü ödemeleri 2021 yılında bir önceki yıla göre %31,4 artarken, net işletme artışı/karma gelir %53,2 arttı. 2021 yılının dördüncü çeyreğinde ise işgücü ödemeleri bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %37,7 artarken, net işletme artışı/karma gelir %62,9 arttı.

İşgücü ödemelerinin cari fiyatlarla Gayrisafi Katma Değer içerisindeki payı geçen yıl %33,1 iken bu oran 2021 yılında %30,2 oldu. Net işletme artışı/karma gelirin payı ise %49,3'ten %52,6'ya yükseldi.

Tablo. 5 Gelir Yöntemiyle GSYH Bileşenlerinin Gayrisafi Katma Değer İçerisindeki Payları, I. Çeyrek Ocak - Mart 2023

YIL	ÇEYREK	İşgücü Ödemeleri (%)	Üretim üzerindeki net vergiler (%)	Sabit sermaye tüketimi (%)	Net işletme artışı/Karma gelir (%)
2021	Yıllık	31,74	52,00	43,71	53,39
	I	16,38	72,70	30,26	39,90
	II	36,47	49,00	39,14	76,76
	III	36,28	-6,70	42,46	38,12
	IV	37,99	102,40	59,87	62,37
2022	Yıllık	82,75	101,20	123,68	115,21
	I	59,47	48,10	96,53	87,32
	II	66,18	22,70	127,67	136,83
	III	96,11	329,80	147,25	128,87
	IV	103,34	97,50	120,39	104,93
2023	I	126,12	-46,70	97,72	48,66

Kaynak: TÜİK

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sonuçları, 2022

Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 599 bin 280 kişi artarak 85 milyon 279 bin 553 kişiye ulaşmıştır. Erkek nüfus 42 milyon 704 bin 112 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 575 bin 441 kişi olmuştur. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturmaktadır.

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre, ülkemizde ikamet eden yabancı nüfus(1) bir önceki yıla göre 31 bin 800 kişi artarak 1 milyon 823 bin 836 kişi olmuştur. Bu nüfusun %49,5'ini erkekler, %50,5'ini kadınlar oluşturmaktadır.

Yıllık nüfus artış hızı 2021 yılında binde 12,7 iken, 2022 yılında binde 7,1 olarak kaydedilmiştir.

Türkiye'de 2021 yılında %93,2 olan il ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı, 2022 yılında %93,4 oldu. Diğer yandan belde ve köylerde yaşayanların oranı %6,8'den %6,6'ya düşmüştür.

İstanbul'un nüfusu, bir önceki yıla göre 67 bin 51 kişi artarak 15 milyon 907 bin 951 kişi olmuştur. Türkiye nüfusunun %18,65'inin ikamet ettiği İstanbul'u, 5 milyon 782 bin 285 kişi ile Ankara, 4 milyon 462 bin 56 kişi ile İzmir, 3 milyon 194 bin 720 kişi ile Bursa ve 2 milyon 688 bin 4 kişi ile Antalya izlemektedir.

Bayburt, 84 bin 241 kişi ile en az nüfusa sahip olan il olmuştur. Bayburt'u, 84 bin 366 kişi ile Tunceli, 92 bin 481 kişi ile Ardahan, 144 bin 544 kişi ile Gümüşhane ve 147 bin 919 kişi ile Kilis takip etmektedir.

Türkiye'nin 2007 ve 2022 yılı nüfus piramitleri karşılaştırıldığında, doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaşın yükseldiği görülmüştür. Ortanca yaş, yeni doğan bebekten en yaşlıya kadar nüfusu oluşturan kişilerin yaşları küçükten büyüğe doğru sıralandığında ortada kalan kişinin yaşıdır. Ortanca yaş aynı zamanda nüfusun yaş yapısının yorumlanmasında kullanılan önemli göstergelerden birini oluşturmaktadır. Türkiye'de 2021 yılında

33,1 olan ortalanca yaş, 2022 yılında 33,5'e yükselmiştir. Cinsiyete göre incelendiğinde, ortalanca 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	15,4	20,2	19,9	10,0	20,8	-0,7	-0,6	-0,8

Tablodaki rakamlar yarıyıldan dolayı toplamı veremeyebilir.
Mevsimsel etkilerden arındırma yöntemi gereği, geçmiş yıllara ilişkin tahminler revize edilerek yayımlanmaktadır.

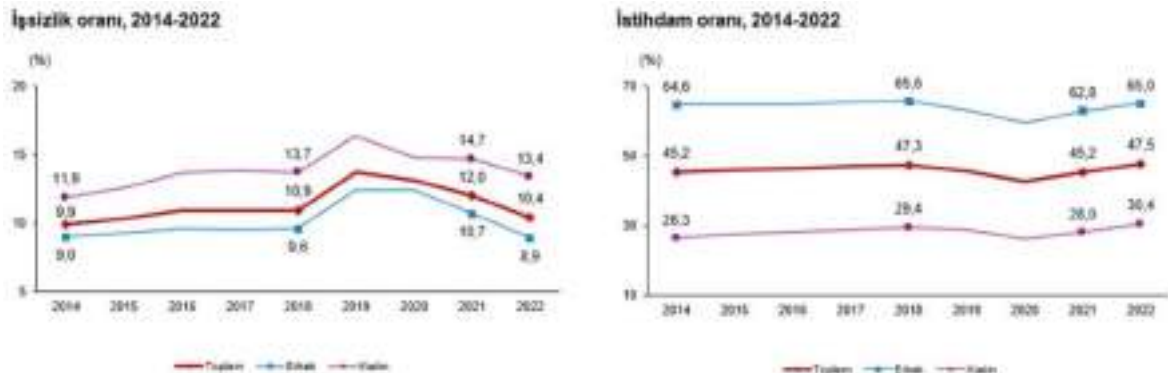
Kaynak: TÜİK

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

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

TÜİK 2022 yılı işgücü istatistiklerine göre 15 ve daha yukarı yaştaki kişilerde işsiz sayısı 2022 yılında bir önceki yıla göre 337 bin kişi azalarak 3 milyon 582 bin kişi olmuştur. İşsizlik oranı ise 1,6 puanlık azalış ile %10,4 seviyesinde gerçekleşti. İşsizlik oranı erkeklerde %8,9 iken kadınlarda ise %13,4 olarak tahmin edilmiştir.

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

Tablo. 7 İstihdam ve İşsizlik Oranları


Kaynak: TÜİK

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

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

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

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

Tablo. 8 Sektöre Göre İstihdam Edilenler

	2022			2021			Bir önceki yıla göre fark		
	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam	Erkek	Kadın
İstihdam	50 752	20 818	9 935	28 792	19 792	9 005	1 955	1 026	830
Tarım	4 866	2 822	2 043	4 948	2 501	2 047	-82	-79	-4
Sanayi	8 683	4 969	1 934	8 143	4 644	1 439	528	325	185
İnşaat	1 846	1 700	11	1 777	1 683	34	68	62	7
Hizmet	17 378	11 272	8 136	15 926	10 553	5 374	1 456	719	732

Tabloda rakamlar yuvarlatımdan dolayı toplam vermemektedir.

Kaynak: TÜİK

Zamana bağlı eksik istihdam, potansiyel işgücü ve işsizlerden oluşan atıl işgücü oranı 2022 yılında bir önceki yıla göre 3,1 puan azalarak %21,3 olmuştur. Zamana bağlı eksik istihdam ve işsizlerin bütünleşik oranı %14,6 iken, işsiz ve potansiyel işgücünün bütünleşik oranı %17,4 olarak gerçekleşmiştir.

3.1. Gayrimenkul Pazarı

2023 yılı üçüncü çeyreği itibarıyla, küresel ekonomik gelişmeleri göz önüne alındığında enflasyonist baskıyı azaltmak amacıyla başta gelişmiş ülke merkez bankaları olmak üzere birçok merkez bankası sıkı para politikalarına devam etmişlerdir. Bu süreç bir yandan küresel kaynak maliyetlerinin artmasına yol açarken bir yandan da global büyüme hızında gerileme görülmeye başlanmıştır.

2023 yılında doğrudan ekonomik olmayan ancak önemli bir risk unsuru olarak hemen hemen tüm iktisadi süreçleri etkileyen jeopolitik risklerin giderek artması da küresel görünümü olumsuz etkilemeye adaydır. Devam edegelen Ukrayna-Rusya savaşı diğer yandan Ortadoğu'da yaşanan çok olumsuz gelişmeler, başta emtia fiyatları üzerinden olmak kaydıyla, ticareti de negatif etkileyerek enflasyonist baskı unsuru olarak dikkat çekmektedir.

IMF tarafından yayınlanan (Ekim-2023 Dünya Ekonomik Görünüm Raporu- 'Küresel Farklılıklarda Gezinme') raporunda Türkiye ekonomisine ilişkin büyüme beklentilerinde bu yıl ve gelecek yıl için yukarı yönlü revizyona gitti.

Türkiye'nin 2023 yılına ilişkin büyüme tahmini yüzde 4, 2024 yılı büyümesi yüzde 3,5 olarak tahmin edilmiştir. IMF Temmuz (2023) ayı Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'nda Türkiye ekonomisinin 2023'te yüzde 3 ve 2024'te yüzde 2,8 büyüyeceği öngörülmüştü. Yeni revizyonda hem 2023 hem de 2024 de büyüme hızının artırılmış olması dikkat çekici görülmektedir. Uluslararası Para Fonu, küresel ekonomik büyüme tahminini bu yıl için yüzde 3 düzeyini korurken, 2024 yılı için yüzde 3'ten yüzde 2,9'a indirmiştir.

Küresel enflasyonun ise 2022'deki yüzde 8,7 seviyesinden 2023'te yüzde 6,9'a ve 2024'te yüzde 5,8'e istikrarlı bir şekilde düşeceğinin öngörüldüğü, ancak enflasyon tahmininin bu yıl için 0,1 ve gelecek yıl

için 0,6 puan artırıldığı, çoğu durumda 2025'e kadar enflasyon hedeflerine dönülmesinin beklenmediği ifade edildi.

Ülkemizde 2023 yılı ilk yarısında baz etkisi desteği ile fiyatlar genel seviyesindeki göreceli bir geri çekilme yaşansa da yaz ayları itibarıyla enflasyonda yükselme eğilimi artmıştır. Eylül ayı TÜFE dikkate alındığında yıllık artış oranı yüzde 61,53 olarak gerçekleşmiştir. Aynı dönemdeki ÜFE artışı ise yüzde 47,44 düzeyinde artış kaydetmiştir. Bunlarla birlikte yönlendirilen ve yönetilen fiyatlarda yapılan vergi, fiyat artışları fiyatlar genel düzeyini yukarı baskılamaktadır. Eylül ayında yayınlanan Orta Vadeli Planda 2023 yıl sonu enflasyon beklentisi yüzde 65, 2024 yılında ise yüzde 33 olarak ifade edilmiştir.

Türkiye de inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan 'konut satış' rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2023 ilk dokuz aylık döneminde toplam 900 bin adet konut satılmıştır. 2022 yılının aynı döneminde ise satışlar 1 Milyon 57 bin adet olarak gerçekleşmişti. Bu da bir önceki yıla göre satışlarda yüzde 14,9 düzeyinde bir düşüşü işaret etmektedir. Satış türlerine göre ise farlılık ipotekli satışlarda yaşanmıştır. 2022 yılının ilk dokuz aylık döneminde 228 bin adet ipotekli konut satışı yapılırken bu yılın aynı döneminde ise yüzde 29,6'lık bir düşüş ile 160 bin adet düzeyinde gerçekleşmiştir. İpotekli satışlardaki azalma konut kredi faizlerinde ve konut fiyatlarındaki artışın etkisiyle meydana gelmiş görülmektedir.

Yabancılar yapılan konut satışları 2023 yılı Eylül döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 42 azalarak 2 bin 930 olmuştur. Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 43,5 azalarak 28 bin 64 adet satış gerçekleşmiştir.

Talebin güçlü olması ve enflasyonist eğilimden kaçış çabasıyla konut fiyatlarında kayda değer bir yükseliş yaşanmıştır. Ancak bu artış eğiliminde yavaşlama işaretleri görülmeye başlanmıştır. TCMB tarafından açıklanan 2023 Ağustos ayı verilerinde; bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 90,3, reel olarak ise yüzde 21,9 oranında artış gerçekleşmiştir. Türkiye genelinde birim metrekare fiyatı 27,840 TL'ye ulaşmıştır. En yüksek metrekare fiyatı ise İstanbul da gerçekleşmiş olup 41,766 TL olmuştur.

İnşaat maliyet endeksi (Ağustos-2023) TÜİK verilerine göre yıllık olarak yüzde 66,46 artmıştır. Endeksin alt kırılımlarına baktığımızda ise malzeme fiyatlarının aynı dönemde yüzde 52,18, işçilik maliyetlerinin de yüzde 113,27 olarak yükselmiştir. Söz konusu maliyet artışları yeni konut fiyatları başta olmak üzere tüm inşaat sektöründeki fiyatları yukarı çeken bir etmen olarak karşımıza çıkmaktadır.

Yaşadığımız deprem felaketinin yaralarının sarılması amacıyla inşaat sektörü ve bileşenleri çalışmakta olup, önümüzdeki 3-4 yıllık süreçte bu bölgelerin yeniden imarı sektör içinde izlenmesi gereken bir değişken olarak karşımıza çıkmaktadır.

Enflasyonist ortamın getirdiği reel getiri arayışı başta konut olmak üzere tüm gayrimenkul çeşitlerine olan talebi oldukça artırmıştır. Ancak gerek kredi mekanizmasında yaşanan yavaşlama gerekse gayrimenkul edinimi için kullanılacak tasarrufların azalması talebi törpülemektedir. Tasarruf amaçlı konut alımlarında 2023 yılı altı aylık dönemi itibarıyla bir azalış olduğu söylenebilir.

Seçimlerden sonra uygulamaya konulan enflasyonu önleme politikalarının etkisi ile artan finansal maliyetler ve reel getiri arayışındaki tasarruf sahiplerinin mevduata yönelmeleri de gayrimenkul piyasasında oluşan fiyatların dengelenmesine neden olmaktadır. Arz ve talebin dengelenmesinin süre alabileceği dikkatlerden kaçmamalıdır. Ancak yukarıdaki nedenlere dayanarak da fiyatların devamlı yukarı gitmesi sürdürülebilir bir durumda değildir. İnşaat ve gayrimenkul sektörü gerek küresel gerekse iç dinamiklerden etkilenmektedir. Bu bağlamda yaşanan ve yaşanabilecek olumsuz etkileri azaltmak amacıyla hukuki düzenlemelerden finansal araç ve kurumlara kadar bazı düzenlemelerin yapılması yerin de olabilecektir. İnşaat ve gayrimenkul sektörümüz hem istihdam hem de üretim

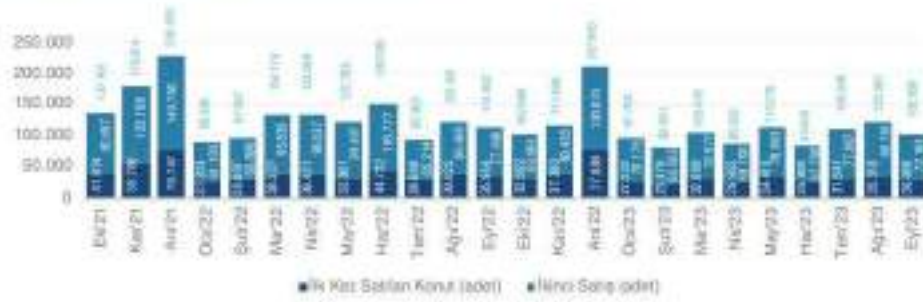
anlamında küresel bir büyüklüğe ulaşmış olup sürecin daha sürdürülebilir olması için elinden gelen çabayı da göstermektedir.

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

3.2. Konut Pazarı

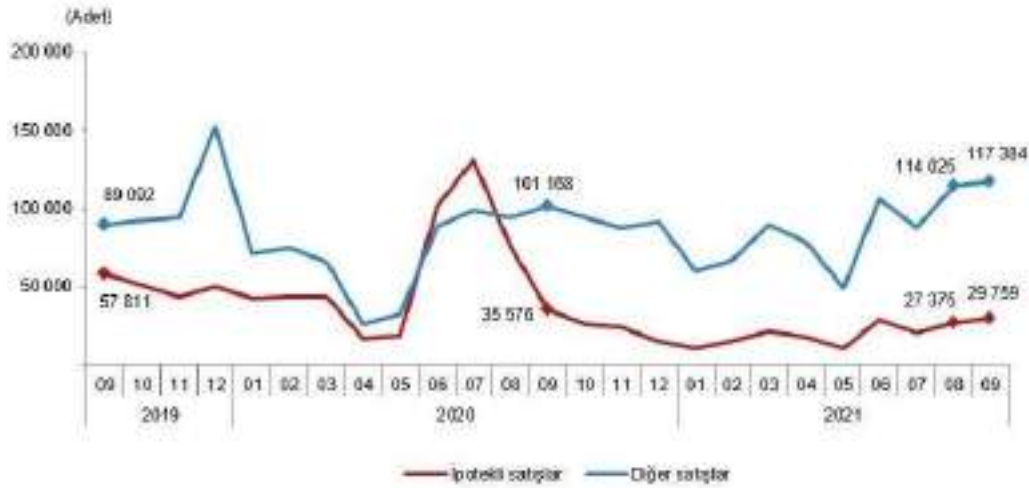
2023 yılının üçüncü çeyreğinde konut satışları bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,1 oranında artış kaydederek 334.295 adet olmuştur. Böylece konut satışlarında yıllık bazda dört çeyrektir devam eden düşüş serisi sona ermiştir. Yılın ilk dokuz ayı toplamındaki konut satış adedi ise 900.074 olarak gerçekleşmiştir. Satış durumuna göre yapılan değerlendirmede, birinci el satışların üçüncü çeyrekte 2013 yılından beri en düşük seviyesine gerilediği gözlenmiştir. 2023 yılının ikinci çeyreğinde de benzer şekilde en düşük ikinci çeyrek verisi görülmüştü. Üçüncü çeyrekte 97.439 adet konut ilk kez satışa konu olurken ilk satışların toplam satışlar içerisindeki oranı bir önceki çeyrek verisi olan %30,9'dan %29,1'e gerilemiştir. İkinci el satışların payı ise %70,9 olarak gerçekleşmiş olup 236.856 adet konut ikinci el satışa konu olmuştur. Satış şekline göre yapılan değerlendirmelerde ise ipotekli satışlarda %37,2 oranında gerileme ile birlikte ipotekli satışların veri tarihindeki en düşük üçüncü çeyrek verisinin gerçekleştiği görülmektedir. İpotekli satışların toplam satışlar içerisindeki oranında bir önceki çeyrek gerçekleşmesi %22,2 iken üçüncü çeyrekte bu oran %11,8'e gerilemiştir. Bu gerilemenin başlıca nedeni konut kredisi faiz oranlarının ağırlıklı ortalamasının 2003 yılının 3. çeyreğinden bu yana en yüksek verisine ulaşarak %36,5'e yükselmesi olmuştur. Yıllık bazda bakıldığında, ipotekli satışlar %32,5 oranında gerileme kaydederken diğer satışlarda %8,2 artış gözlenmiştir. Bu sonuçlarla üçüncü çeyrekte, ipotekli satışlar 39.354 adet, diğer satışlar 294.941 adet olmuştur. Yabancılar yapılan satışlar üçüncü çeyrekte 8.789 adet olurken konut satışlarının geneline kıyasla yıllık bazda %38,4 oranında gerileme kaydederek toplam konut satışlarından ayrıştığı gözlemlenmiştir. Yabancılar satışların toplam satışlar içerisindeki payı da bir önceki çeyrek gerçekleşmesi olan %3,0'dan %2,6'ya gerilemiştir. Ülke uyruklarına göre en yüksek alım Rusya Federasyonu vatandaşları tarafından yapılmış olup il bazında üçüncü çeyrekte en yüksek satış 2.922 adet konutla Antalya'da gerçekleşmiştir. Antalya %33,2 ile birinci sırada yer alırken ikinci sırada %32,7 pay ile İstanbul, üçüncü sırada ise %8,2 pay ile Mersin bulunmaktadır. Konut fiyatları artışı ise Eylül 2022'de yıllık bazda en yüksek artış oranı olan %189,1'e ulaşılmasının ardından düşüş serisini on bir aya çıkararak ağustos ayı itibarıyla %90,3'e gerilemiştir. Reel artışlarda da Aralık 2022'de görülen en yüksek değer ardından sekiz ay art arda gerileme gerçekleşmiş ve reel artış yıllık bazda %19,7 olmuştur. Diğer yandan, ağustos ayı konut fiyat endeksi aylık bazda %5,5 oranında artış göstermiştir. Yeni konut fiyatlarında da konut fiyatlarıyla benzer bir tablo görülmekte olup ağustos ayı itibarıyla yıllık bazda nominal %94,7, reel %22,5 oranında artış gerçekleşmiştir. Ağustos 2023 itibarıyla Türkiye genelinde konut birim fiyatları 27.841 TL/m²'ye yükselirken üç büyük ilden İstanbul'da 41.766 TL/m², İzmir'de 31.853 TL/m², Ankara'da 20.932 TL/m² olmuştur.

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

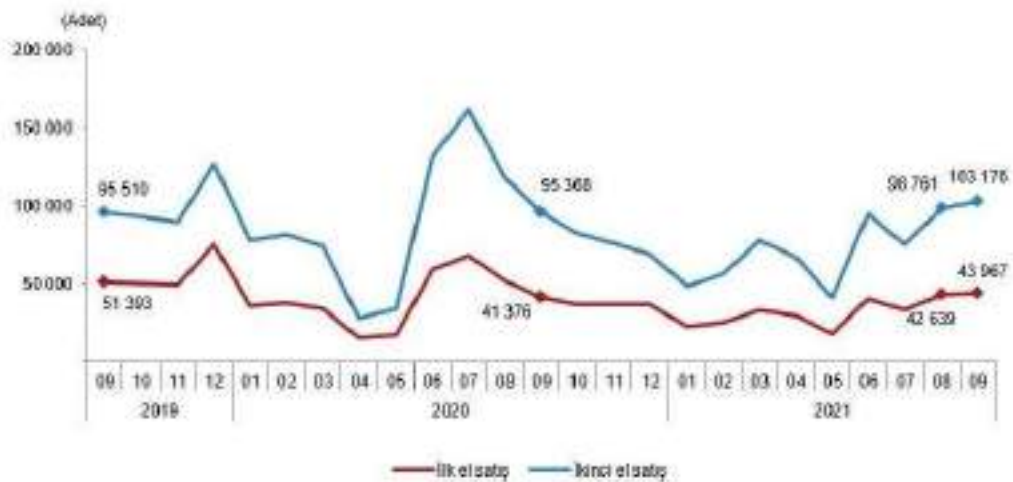
Grafik 3. Konut Satış Sayıları, Eylül 2023


Kaynak: TÜİK

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

Satış Şekline Göre Konut Sayısı, Eylül-2023


Kaynak: TÜİK

Grafik 4. Satış Durumuna Göre Konut Sayısı, Eylül-2023


Kaynak: TÜİK

Türkiye genelinde konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %9,5 azalarak 102 bin 656 oldu. Konut satışlarında İstanbul 15 bin 247 konut satışı ve %14,9 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 9 bin 48 konut satışı ve %8,8 pay ile Ankara, 5 bin 476 konut satışı ve %5,3 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 47 konut ile Ardahan, 55 konut ile Hakkâri ve 77 konut ile Bayburt oldu.

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %50,2 azalış göstererek 8 bin 446 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %8,2 olarak gerçekleşti. Ocak-Eylül döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %29,6 azalışla 160 bin 884 oldu. Türkiye genelinde diğer konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %2,3 azalarak 94 bin 210 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %91,8 olarak gerçekleşti. Ocak-Eylül döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %10,8 azalışla 739 bin 190 oldu. Türkiye genelinde diğer konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %2,3 azalarak 94 bin 210 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %91,8 olarak gerçekleşti.

Ocak-Eylül döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %10,8 azalışla 739 bin 190 oldu. Türkiye genelinde ikinci el konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %6,8 azalış göstererek 72 bin 168 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %70,3 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %15,2 azalışla 631 bin 477 olarak gerçekleşti. Yabancılar yapılan konut satışları Eylül ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %42,0 azalarak 2 bin 930 oldu. Eylül ayında toplam konut satışları içinde yabancılar yapılan konut satışının payı %2,9 oldu.

Yabancılar yapılan konut satışlarında ilk sırayı bin 7 konut satışı ile Antalya aldı. Antalya'yı sırasıyla 978 konut satışı ile İstanbul ve 211 konut satışı ile Mersin izledi. Yabancılar yapılan konut satışları Ocak-Eylül döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %43,5 azalarak 28 bin 64 oldu. Eylül ayında Rusya Federasyonu vatandaşları Türkiye'den 722 konut satın aldı. Rusya Federasyonu vatandaşlarını sırasıyla 327 konut ile İran, 191 konut ile Irak ve 148 konut ile Almanya vatandaşları izledi.

3.2. Nevşehir İli



Nevşehir, Türkiye'nin İç Anadolu Bölgesinde yer alan bir ildir. Nevşehir, Muşkara adlı bir köy iken, şehir halini almaya başlamasından sonra, 18. yüzyılda Osmanlı Türkçesi'nde "yeni kent" anlamına gelen bugünkü adını almıştır. Nevşehir, 6429 sayılı yasa ile 20 Temmuz 1954 tarihinde il haline getirildi. Kırşehir ve Kırşehir'e bağlı Mucur, Avanos,

Hacıbektaş (1945'te ilçe oldu), Kayseri'ye bağlı Ürgüp (1935'te ilçe oldu), Niğde'ye bağlı Arapsun (1948'de Gülşehir adını aldı) Nevşehir'in ilçeleri haline getirildi. Kozaklı ve Hamamorta köyleri Avanos'a bağlı birer köy iken birleştirilerek 1954'te Kozaklı adıyla ilçe olarak Nevşehir'e bağlandı. Kırşehir 1957'de tekrar il yapıldı. Mucur ilçesi ile beraber Nevşehir'den ayrıldı. Daha önceleri Melegübü ismi ile anılan bir bucak merkezi olan Derinkuyu, 1 Nisan 1960'ta ilçe durumuna getirildi. Acıgöl kasabası ise 4 Temmuz 1987'de ilçe olmuştur. Nevşehir ili nüfusu: 310.011'dür. Bu nüfusun %80,87'si şehirlerde yaşamaktadır (2022 sonu). İlin yüzölçümü 5.485 km²'dir. İlde km²'ye 57 kişi düşmektedir. (Bu sayı merkezde 272'dir.) İlde yıllık nüfus artışı %0,65 olmuştur. Nüfus artış oranı en yüksek ve en düşük ilçeler: Merkez (%1,85)- Avanos (-%1,74) 06 Şubat 2023 TÜİK verilerine göre merkez ilçeyle beraber 8 İlçe, 23 belediye, bu belediyelerde 118 mahalle ve ayrıca 153 köy vardır.



4. GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI ve İNCELEMELER

4.1. Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda verilmiştir:

Tablo. 9 Konu Ana Gayrimenkullere Ait Tapu Bilgileri

TAŞINMAZ TAPU BİLGİLERİ				
İLİ	: NEVŞEHİR	NEVŞEHİR	NEVŞEHİR	NEVŞEHİR
İLÇESİ	: AVANOS	AVANOS	AVANOS	AVANOS
MAHALLESİ	: YENİ	YENİ	YENİ	YENİ
MEVKİİ	: -	-	-	-
PAFTA NO	: K33-C-02-C-1-C	K33-C-02-C-1-C	K33-C-02-C-1-C	K33-C-02-C-1-C
ADA NO	: 1468	1468	1468	1468
PARSEL NO	: 14	6	7	8
YÜZÖLÇÜMÜ	: 2746,35	360,48	344,94	324,62
NİTELİK	: Bodrum Dahil 3 Katlı Kargir Bina ve Arsası	ARSA	ARSA	ARSA
MALİK/HİSSE	: DENİZBANK A.Ş. (1/1)	ATA TURİZM İŞLETMECİLİK TAŞIMACILIK MADENCİLİK KUYUMCULUK SANAYİ VE DİŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (1/1)		
TAPU TR/YV.	: 29.03.2023-5166	27.02.2020-1425	27.02.2020-1425	27.02.2020-1425
CİLT/SAYFA	: 21/2028	21/2020	21/2021	21/2022

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:

- 1468 Ada 14 Parsel üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

1468 Ada 6-7-8 ve 9 numaralı parseller üzerinde müştereken;

- Denizbank A.Ş. lehine 1.derece müşterek 2.000.000TL ipotek mevcuttur. (23/01/2017 Tarih ve 420 Yevmiye)

4.3. Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu 1468 Ada 14 Parsel:

Avanos 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ve 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında 514 m2 lik kısmı Taşkın alanı sınırında, 185 m2 lik kısmı 1.derece sit alanında kalmakta olup, 274 m2 yola terki vardır. Parselin 1773 m2 lik kısmı konut alanında kalmaktadır. Terk sonrası 2472 m2 net parsel kalmaktadır. İmar şartları: Ayrık nizam, 2 kat ve Emsal:0,60 konut alanında kalmaktadır. Taşınmazın konumunun doğruluğu belediye imar planından ve kadastral paftadan kontrol edilmiştir.

Değerleme konusu 1468 Ada 6-7-8 ve 9 Parseller:

Avanos 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ve 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında parsellerin tamamı 1.derece sit alanında kalmaktadır. 1468 Ada 7 Nolu parselin 45 m2'lik kısmı taşkın alan sınırında kalmaktadır. Taşınmazın konumunun doğruluğu belediye imar planından ve kadastral paftadan kontrol edilmiştir.

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

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



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

Avanos Belediyesi Fen İşleri Müdürlüğü'nde ekspertiz günü yapılan dosya incelemesinde Taşınmaza ait imar dosyasında iki adet ruhsat bulunmaktadır. 30.05.2006 tarih ve 1626 sayılı Yeni Yapı Ruhsatı bulunmaktadır. İskan: 02.07.2010 tarihli ve 22 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi görülmüştür. Mesken olarak kayıtlıdır. Ruhsata göre bodrum 132 m2, zemin kat 190 m2, normal kat 122 m2, müstemilat 50 m2 olmak üzere toplam inşaat alanı 494 m2'dir. Yapı sınıfı 3A'dır. Ayrıca parsel içinde toplam 190 m2 alanı olan 5 adet müstemilat-sundurma şeklinde betonarme binaların olduğu görülmüştür.

4.5. 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.

4.6. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Taşınmaza ait Enerji kimlik belgesi bulunmamaktadır.

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

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

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

Bu değerleme raporu, proje değerlendirme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

4.9. 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.

4.10. 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.

4.11. 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. Parsel üzerinde ruhsatlı 1 adet yapı bulunmaktadır.

GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ

4.12. Konum ve Ulaşım Özellikleri

Değerlemeye konu taşınmaz Nevşehir İli, Avanos İlçesi, Yeni Mah. , Kızılırmak Cad. No:53 adresinde (UAVT:5211506620) yer almaktadır. Tapu kaydına göre Nevşehir İli, Avanos İlçesi Yeni Mah. Kuşadası Mevkiinde, 1468 ada 14 parsel üzerinde 2.746,35 m2 yüzölçümü üzerinde cins tashihli bodrum dahil 3 katlı kargir bina ve arsası olarak kayıtlıdır.

Ekspertize konu olan parsellerden, 6 no'lu parselde 361 m2, 7 no'lu parselde 345 m2, 8 no'lu parselde 325 m2 ve 9 no'lu parselde 341 m2 olmak üzere toplam 4 adet arsada yaklaşık 1372 m2 arsa alanı bulunmaktadır. Arsalar üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır.

Tarif olarak; Nevşehir Avanos yolu üzerinde Kızılırmak Caddesine cephelidir. Batısında Hilton Otel, kuzeyinde KIZILIRMAK bulunmaktadır. Taşınmaz konut olarak kullanılmaktadır.

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





-Konum Kroki-

Ana Gayrimenkul Özellikleri

Ekspertize konu taşınmaz 1468 ada 14 parsel K33-C-02-C-1-C pafta üzerinde, bodrum dahil üç katlı kargir bina ve arsası bulunan havuzlu villa yer almaktadır. Bodrum, zemin kat ve normal kat olmak üzere toplam üç katlıdır.

Bahçesinde ek olarak 4 m. x 7 m. ebadında hobi evi-deposu, 28 m²'lik müştemilatı, 10 m² 'lik sundurması, 5.25 m x 7 m. ölçülerinde 37 m² bekçi evi, 10 m x 6,5 m ebadında 65 m²'lik betonarme açık yüzme havuzu ve 51 m² kapalı betonarme otoparkı olmak üzere toplam 190 m² betonarme binalar bulunmaktadır.

Avanos Belediyesi Fen İşleri Müdürlüğünde 25.12.2023 tarihinde yapılan dosya incelemesinde, konu taşınmaza ait yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi olduğu görülmüştür. Ayrıca mimarlar odasından onaylı mimari projesine göre bodrum katında iki adet depo, sığınak, sauna, fitness salonu ve antre hacimlerinden oluşmakta olup 132 m² kapalı kullanım alanı vardır. Zemin katında bina girişi, salon, antre, banyo, yatak odası, kiler, mutfak ve açık teras bulunmaktadır. Toplam kullanım alanı, teras ile birlikte, 190 m²'dir. Normal katında 4 adet yatak odası, 2 adet banyo, antre, merdiven kovası ve 16 m²'lik açık teras alanıyla toplam 122 m² kullanım alanıdır. Ana binanın toplam inşaat alanı ise 494 m²'dir. Mahallinde yapılan incelemede normal kattaki teras alanı balkon olarak inşa edilmiş olup kapalı kullanım alanına dahil edilmiştir. Binanın iç özellikleri Onaylı projesine ve mahallinde yapılan incelemeye göre salon ve odaların zeminleri ahşap, ıslak alanların zeminleri ise seramik kaplıdır. Isınma sistemi doğalgaz kaloriferli olup, çatısı kiremit ile kaplıdır. Pencereleri pvc malzemeden imal edilmiş ısıcamlıdır. Bina giriş kapısı çeliktir. İç oda kapıları ahşap mobilya kapıdır. Mutfak dolapları ahşap laminant malzemeden imal edilmiştir. Tezgah doğal granittir. Banyo ve mutfaklardaki tüm vitrifiye malzemeleri tamdır. Islak alanların zeminleri iyi cins seramik kaplıdır. Duvarlar plastik boyalıdır. Islak alanların duvarları fayans kaplıdır. Zemin katındaki salonda doğaltaş kullanılarak imal edilmiş şömine bulunmaktadır. Sadece özel günlerde ve sayfiye amaçlı olarak kullanıldığından panjurları kapalıdır. Genelde bakımlıdır. Dış cephesi yöresel taş kaplamadır. Bahçesinde yapı kullanım izin belgesinde geçmeyen bir adet açık yüzme havuzu ile iki araçlık kapalı otopark ve hobi bahçesi olarak kullanılan depo alanı bulunmaktadır. Bodrum katında teknik hacimler vardır. Ayrıca bina kamera sistemi ile dış görünümü kontrol altına alınmıştır. Bunun için bilgisayar odası vardır.

1468/14 ile 1468/6-7-8 ve 9 nolu dört adet parsel birlikte tek bahçe olarak birleştirilmiş, fiziki emniyeti beton duvar ile sağlanmıştır. Binanın çevresinde 1,5 metre yüksekliğinde duvar inşa edilmiştir. Kızıllırmak (Belediye:Jan. Zakari) Caddesine yaklaşık 38 metre cephesi vardır. Parselin 32

metre derinliği bulunmaktadır. İ bahçenin peyzajı yapılmış olup otopark girişi beton yol olarak yapılmıştır. Bahçesinde bir adet jeneratörü bulunmaktadır. Bölgede yapılan araştırmada yaklaşık 15 ay önce i tadilatı boya badana yapıldığı şıfahi olarak öğrenilmiştir. Genelde bakımlı olup mal sahibince kullanılmaktadır.



-Ana Taşınmaz-

4.13. Bağımsız Bölümün Özellikleri

Taşınmazlar dahilinde kat irtifakı kurulu olmayıp, ana gayrimenkul niteliğindedir.

5. GAYRİMENKULÜN DEğERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER

Konu taşınmazın değerine etkide bulunabilecek faktörler aşağıda sıralanmıştır:

5.1. Değere Etki Eden Faktörler

OLUMLU ÖZELLİKLER

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

OLUMSUZ ÖZELLİKLER

- Piyasalardaki dalgalanmalar

5.2. En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi

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

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

5.3. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

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

5.3.1. Pazar Yaklaşımı

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

5.3.1.1. Pazar Araştırmaları

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

Tablo. 10 Arsa Emsalleri

Satılık Emsaller	Konumu ve Özellikleri	Satış Değeri (TL)	Alan (m ²)	Birim Değeri (TL/m ²)	İrtibat Bilgisi
EMSAL 1 ARAZI	Konu taşınmaza yakın konumda, vadi içinde, toplamda 4.000 m ² alanlı boş arsa için 6.500.000 TL istenmektedir. Emsal konum olarak düşük şerefiyelidir.	6.500.000	4.000	1.625	Mülk Sahibi 530 380 16 63
EMSAL 2 ARAZI	Konu Taşınmaza yakın konumda, balon kalkışlarının yapıldığı bölgede, vadiye hakim konumda bulunan 1.400 m ² alanlı boş arsa için 3.200.000 TL istenmektedir. Emsal konum olarak yüksek şerefiyelidir.	3.200.000	1.400	2.286	EMLAK OFİSİ 532 705 95 79
EMSAL 3 ARSA	Konu taşınmaza yakın konumda, 389 m ² alanlı olarak pazarlanan, 2 kat, kaks:0,60, konut imarlı parsel için 3.450.000 TL istenmektedir. Yola terki yoktur.	3.450.000	389	8.869	EMLAK OFİSİ 534 349 82 40
EMSAL 4 ARSA	Konu taşınmaza yakın konumda, 369 m ² alanlı olarak pazarlanan, 2 kat, kaks:0,60, konut imarlı parsel için 2.875.000 TL istenmektedir. Yola terki yoktur.	2.875.000	385	7.791	EMLAK OFİSİ 533 265 62 44
EMSAL 5 ARSA	Konu taşınmaza yakın konumda, 468 m ² alanlı olarak pazarlanan, 2 kat, kaks:0,60, konut imarlı parsel için 5.000.000 TL istenmektedir. Yola terki yoktur.	5.000.000	468	10.684	EMLAK OFİSİ 505 930 82 00



-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 7.000-10.000-TL/m² bedelle satılabileceği belirtilmiştir. Cadde konumlu taşınmazların birim satış fiyatları için 8.000.-TL/m² civarında bedeller talep edildiği görülmüştür.

Tablo. 11 Arsa Emsalleri Uyumlaştırma Tablosu

Pazar Yaklaşımı	Kon. Taş.	Emsal-1	Emsal-2	Emsal-4	Emsal-5	Emsal-6
Konum	Cadde	Vadi- Sit	Vadi -Sit	Cadde	Sokak	Sokak
Nitelik	Arsa	Arsa	Arsa	Arsa	Arsa	Arsa
Beyan Edilen Alan (m²)	2.746	4.000	1.400	389	369	468
Net Arsa (m²)	2.472	1.400	1.440	389	369	468
İstenilen Satış Fiyatı (TL)		6.500.000	3.200.000	3.450.000	2.875.000	5.000.000
Birim Satış Fiyatı (TL/m²)		1.625	2.286	8.869	7.791	10.684
Emsal Uyumlaştırma		Emsal-1	Emsal-2	Emsal-4	Emsal-5	Emsal-6
Denkleştirilmiş Brüt Alan (m ²)	2.746	4.000	1.400	389	369	468
Gerçekleşebilir Satış Fiyatı (TL)	-	6.000.000	3.000.000	3.000.000	2.500.000	4.000.000
Gerçekleşebilir Bir. Sat. Fiy. (TL/m ²)		1.500	2.143	7.712	6.775	8.547
Konum	Orta	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü	Benzer
Konum Katsayısı	1,00	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90
Cephe Özelliği	İyi	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü
Cephe Özelliği Katsayısı	1,00	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90
Bina Durumu	İyi	Yok	Yok	Yok	Yok	Yok
Bina Durumu Katsayısı	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Brüt Alan	2.746	4.000	1.400	389	369	468
Brüt Alan Katsayısı	1,00	1,15	1,15	1,15	1,10	1,20
SONUÇ KATSAYI ÇARPANI	1,00	0,93	0,93	0,93	0,89	0,97
Ayarlanmış Birim Değer (TL/m²)		1.610	2.300	8.279	7.604	8.793

*Konu 1468 Ada 14 Parselin, 514 m² lik kısmı Taşkın alanı sınırında, 185 m² lik kısmı 1.derece sit alanında kalmakta olup, 274 m² yola terki vardır. Parselin 1773 m²'lik kısmında yapılaşma hakkı bulunmaktadır. Arsa emsalleri net parseller olup, tamamı konut imarlıdır. Bu sebeple konu parselin yapılaşmaya uygun olmayan alanları düşünülerek arsa satış birim m² satış bedeli **5.663.-TL/m²** olarak hesaplanmıştır.

** 1468 Ada 6-7-8 ve 9 nolu parseller sit alanında kalmakta olup, yapılaşma hakkı bulunmamaktadır. Emsal 1 ve Emsal 2 sit alanında kalmakta olup, konu taşınmazların konumu ve kullanım durumu göz önüne alındığında 1468 Ada 6-8 ve 9 nolu parsellerin m² birim satış değerinin **2.000.-TL/m²** olacağı hesaplanmıştır.

*** 1468 Ada 7 Parselin 45 m² 'lik kısmı taşkın alanında kaldığı için m² birim satış değeri 1.750TL olarak hesaplanmıştır.

Tablo. 12 Villa/Konut Bina Emsalleri

Satılık Emsaller	Konumu ve Özellikleri	Satış Değeri (TL)	Alan (m ²)	Birim Değeri (TL/m ²)	İrtibat Bilgisi
EMSAL 6 VİLLA	Konu taşınmaza yakın konumda, 4 katlı yaklaşık 600 m ² alanlı olarak beyan edilen, 500 m ² olduğu düşünülen lux villa için 21.990.000 TL istenmektedir. Emsal konum ve inşaat kalitesi olarak benzer şerefiyelidir. Pazarlık payı bulunmaktadır. 500 m ² müstakil arsası vardır.	21.990.000	500	43.980	EMLAK OFİSİ 532 620 43 83
EMSAL 7 VİLLA	Konu taşınmaza yakın konumda, 1 katlı yaklaşık 160 m ² alanlı olarak beyan edilen, 150 m ² olduğu düşünülen villa için 7.200.000 TL istenmektedir. Emsal konum ve inşaat kalitesi olarak daha düşük şerefiyelidir. Pazarlık payı bulunmaktadır.	7.200.000	150	48.000	EMLAK OFİSİ 541 296 35 47
EMSAL 8 VİLLA	Konu taşınmaza yakın konumda, yaklaşık 360 m ² alanlı olarak beyan edilen, 350 m ² olduğu düşünülen taş kaplama 3 katlı villa için 16.000.000 TL istenmektedir. Emsal konum ve inşaat kalitesi olarak daha benzer şerefiyelidir. Pazarlık payı bulunmaktadır. 864 m ² toplam arsa içindedir.	16.000.000	350	45.714	EMLAK OFİSİ 533 962 56 61



-Satılık Ticari Ünite Emsalleri Krokisi-

✓ SATILIK KONUT 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 müstakil villa olarak kullanıma sahip taşınmazların konumlarına göre 40.000-TL/m²'den başlayıp, konum ve bina özelliklerine göre 50.000 TL/m²'ye kadar yükseldiği belirtilmiştir.

Tablo. 13 Villa/Konut Bina Emsalleri Uyumlaştırma Tablosu

Satılık emsallerin konu taşınmazın arsasına göre uyumlaştırılması sonucunda konut kullanımlı komple bina satış birim m² satış bedeli **48.000.-TL/m²** olarak hesaplanmıştır.

Pazar Yaklaşımı	Emsal-4	Emsal-5	Emsal-6
Konum	Cadde	Sokak	Cadde
Nitelik	Villa	Villa	Villa
Beyan Edilen Alan (m ²)	650	160	360
Net Arsa (m ²)			
İstenilen Satış Fiyatı (TL)	21.990.000	7.200.000	16.000.000
Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	33.831	45.000	44.444
Emsal Uyumlaştırma	Emsal-4	Emsal-5	Emsal-6
Denkleştirilmiş Brüt Alan (m ²)	500	150	350
Gerçekleşebilir Satış Fiyatı (TL)	21.000.000	6.500.000	15.000.000
Gerçekleşebilir Bir. Sat. Fiy. (TL/m ²)	42.000	43.333	42.857
Konum	Daha Kötü	Daha Kötü	Benzer
Konum Katsayısı	0,90	0,80	0,90
Cephe Özelliği	Benzer	Benzer	Benzer
Cephe Özelliği Katsayısı	1,00	1,00	1,00
Bina Durumu	Benzer	Daha İyi	Daha İyi
Bina Durumu Katsayısı	1,00	1,00	1,00
Brüt Alan	500	150	350
Brüt Alan Katsayısı	1,00	1,10	1,00
SONUÇ KATSAYI ÇARPANI	0,90	0,88	0,90
Ayarlanmış Birim Değer (TL/m ²)	46.667	49.242	47.619

Tablo. 14 Pazar Yaklaşımı Sonuç

1468 Ada 14 Parsel Yasal Durum Pazar Değeri		
Brüt Kapalı Alan, m ²	Birim Değer, TL/m ²	Toplam Yasal Değer, TL
494	48.000	23.500.000

1468 Ada 14 Parsel Mevcut Durum Pazar Değeri			
Yapılar	Brüt Kapalı Alan, m ²	Birim Değer, TL/m ²	Toplam Mevcut Değer, TL
Müştemilat	190	7.900	1.500.000
Villa	494	48.000	23.500.000
Toplam	684	-	25.000.000

Kapalı Alan Dışı Kalan Parseller Pazar Değeri**			
Ada/Parsel	Yüzölçümü, m ²	Birim Değer, TL/m ²	Değer, TL
1468/6	360,48	2.000	720.960
1468/7	344,94	1.750	603.645
1468/8	324,62	2.000	649.240
1468/9	340,72	2.000	681.440
TOPLAM	1370,76		2.650.000

Toplam Yasal Pazar Değeri	26.150.000
Toplam Mevcut Pazar Değeri	27.650.000

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

** 1468 Ada 14 Parsel üzerinde 190 m² proje dışı yapılmış olan müstemilat alanı mevcut durum değerinde dikkate alınmış olup, mevcut durum birim m² değeri 7.900TL olarak hesaplanmıştır.

*** 1468 Ada 7 Parselin 45 m² 'lık kısmı taşkın alanında kaldığı için m² birim satış değeri 1.750TL olarak hesaplanmıştır.

5.3.2. Maliyet Yaklaşımı

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

Değerleme çalışmasında “Maliyet Yaklaşımı” kullanılmıştır.

Tablo. 15 Maliyet Yaklaşımı

ARSA DEĞERİ							
Ada	Parsel	Net Yüzölçümü, m ²	Birim Değer, TL/m ² *	Amortisman Oranı, %	Arsa Değeri, TL		
1468	14	2472	5.663,00	0	13.998.936,00		
1468	6	360,48	2.000,00	0	720.960,00		
1468	7	344,94	1.750,00	0	603.645,00		
1468	8	324,62	2.000,00	0	649.240,00		
1468	9	340,72	2.000,00	0	681.440,00		
TOPLAM, TL					16.650.000,00		
YAPI DEĞERİ 1468 Ada 14 Parsel							
Yasal Alan, m ²	Müstemilat Alanı, m ²	Mevcut Alan, m ²	Birim Maliyet, TL/m ² *	Birim Maliyet Müstemilat, TL/m ² *	Amortisman Oranı, %	Yapı Değeri Mevcut TL	Yapı Değeri Yasal TL
494,00	190,00	684,00	17.500,00	10.000,00	15%	9.248.250	7.348.250
Şerefiye, TL						1849650	1469650
TOPLAM, TL						27.500.000	25.500.000

“**Maliyet Yaklaşımı**” kullanılarak konu taşınmazlar ve üzerinde bulunan villa ünitesinin toplam yasal durum pazar değeri **25.500.000.-TL** olarak hesaplanmıştır. Mevcut durum değeri ise **27.500.000TL** olarak hesaplanmıştır.

**Birim maliyet değerleri hesaplanırken; 2023/2 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Listesi baz alınmamış, bölgede faaliyet gösteren yerel ustalar ile yapılan görüşmeler sonucu güncel birim bina yapım maliyetlerinin yaklaşık 17.500 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 mülkün 15 yıllık olması nedeniyle %15 amortisman uygulanmıştır.*

****Maliyet Yaklaşımı ile hesaplama yapılırken tüm parseller için birim arsa değeri, yapı için ise birim maliyet üzerinden hesaplama yapılmış, oluşan değere %20 şerefiye değeri eklenerek sonuca ulaşılmıştır.*

******Konu 1468 Ada 14 Parselin, 514 m2 lik kısmı Taşkın alanı sınırında, 185 m2 lik kısmı 1.derece sit alanında kalmakta olup, 274 m2 yola terki vardır. Parselin 1773 m2’lik kısmında yapılaşma hakkı bulunmaktadır. Arsa emsalleri net parseller olup, tamamı konut imarlıdır. Bu sebeple konu parselin yapılaşmaya uygun olmayan alanları düşünülerek arsa satış birim m² satış bedeli 5.663.-TL/m² olarak hesaplanmıştır.*

****** 1468 Ada 7 Parselin 45 m2 ‘lik kısmı taşkın alanında kaldığı için m2 birim satış değeri 1.750TL olarak hesaplanmıştır.*

5.3.3. 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.

5.3.3.1. 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.

5.3.3.2. 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.

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

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

Tablo. 16 Uyumlaştırma Tablosu

Pazar Yaklaşımı Yasal Durum, TL	Maliyet Yaklaşımı Yasal Durum, TL	Uyumlaştırılmış Yasal Durum Değer, TL
26.150.000	25.500.000	26.150.000

Pazar Yaklaşımı Mevcut Durum, TL	Maliyet Yaklaşımı Mevcut Durum, TL	Uyumlaştırılmış Mevcut Durum Değer, TL
27.650.000	27.500.000	27.650.000

“Pazar Yaklaşımı” lehinde yapılan uyumlaştırma sonucunda değerlendirme konusu taşınmazların toplam yasal pazar değeri 26.150.000.-TL olarak belirlenmiştir.

“Pazar Yaklaşımı” lehinde yapılan uyumlaştırma sonucunda değerlendirme konusu taşınmazların toplam mevcut pazar değeri 27.650.000.-TL olarak belirlenmiştir.

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

Değerleme konusu Nevşehir İli, Avanos İlçesi, Yeni Mahallesi, 1468 Ada 14 Parsel üzerinde yer alan yapının inşaatı tamamlanmış olup herhangi bir tadilat ihtiyacı bulunmamaktadır. 1468 Ada 6-7-8 ve 9 nolu parsellerde herhangi bir yapılaşma bulunmamakta olup, 1468 Ada 14 Parselin üzerinde bulunan villanın bahçesi olarak kullanılmaktadır.

Parsel üzerinde yer alan taşınmazın ruhsat ve iskan belgesi düzenlenmiş olup, Avanos Belediyesinde incelenmiştir.

7.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.

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

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

Değerleme konusu Nevşehir İli, Avanos İlçesi, Yeni Mahallesi, 1468 Ada 14 Parsel üzerinde yer alan yapının inşaatı tamamlanmış olup herhangi bir tadilat ihtiyacı bulunmamaktadır. 1468 Ada 6-7-8 ve 9 nolu parsellerde herhangi bir yapılaşma bulunmamakta olup, 1468 Ada 14 Parselin üzerinde bulunan villanın bahçesi olarak kullanılmaktadır.

Parsel üzerinde yer alan taşınmazın ruhsat ve iskan belgesi düzenlenmiş olup, Avanos Belediyesinde incelenmiştir.

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 değerlendirme çalışmasında göz önünde bulundurulmuştur.

*Konu parselin, 514 m2 lik kısmı Taşkın alanı sınırında, 185 m2 lik kısmı 1.derece sit alanında kalmakta olup, 274 m2 yola terki vardır. Parselin 1773 m2'lik kısmında yapılaşma hakkı bulunmaktadır. Arsa emsalleri net parseller olup, tamamı konut imarlıdır. Bu sebeple konu parselin



yapılaşmaya uygun olmayan alanları düşünülerek arsa satış birim m² satış bedeli **5.663.-TL/m²** olarak hesaplanmıştır.

Nihai Değer Takdiri

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

Tablo. 17 Nihai Değer Tablosu

Konu Taşınmazlar	Toplam Arsa Yüzölçümü, m ²	Toplam Yasal Brüt Kapalı Alan, m ²	K.D.V Hariç Satış Değeri, TL	%20 K.D.V Dahil Satış Değeri, TL	Sigorta Değeri, TL	%20 KDV Dahil Yapı Değeri, TL
Nevşehir İli, Avanos İlçesi, Yeni Mahallesi dahilinde yer alan, 1468 Ada, 14 Parsel Üzerinde Yer Alan Yapı ve 1468 Ada 6-7-8 ve 9 Parsel Yasal Durum Değeri	4.117	494,00	26.150.000	31.380.000	6.150.300	8.817.900
Konu Taşınmazlar	Toplam Arsa Yüzölçümü, m ²	Toplam Mevcut Brüt Kapalı Alan, m ²	K.D.V Hariç Satış Değeri, TL	%20 K.D.V Dahil Satış Değeri, TL	Sigorta Değeri, TL	%20 KDV Dahil Yapı Değeri, TL
Nevşehir İli, Avanos İlçesi, Yeni Mahallesi dahilinde yer alan, 1468 Ada, 14 Parsel Üzerinde Yer Alan Yapı ve 1468 Ada 6-7-8 ve 9 Parsel Mevcut Durum Değeri	4.117	684,00	27.650.000	33.180.000	8.515.800	11.097.900

1468 Ada 6-7-8 ve 9 Parsellerin Arsa Değeri						
Malik	Ada	Parsel	Net Yüzölçümü, m ²	Birim Değer, TL/m ² *	Amortisman Oranı, %	Arsa Değeri, TL
ATA TURİZM İŞLETMECİLİK TAŞIMACILIK MADENCİLİK KUYUMCULUK SANAYİ VE DİŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (1/1)	1468	6	360,48	2.000,00	0	720.960,00
	1468	7	344,94	1.750,00	0	603.645,00
	1468	8	324,62	2.000,00	0	649.240,00
	1468	9	340,72	2.000,00	0	681.440,00
	TOPLAM, TL					2.650.000,00

1468 Ada 14 Parsel Yasal ve Mevcut Değeri		
Malikler	Yasal Durum, TL	Mevcut Durum, TL
Denizbank A.Ş.	23.500.000,00	25.000.000,00
1468 Ada 6-7-8 ve 9 Parsel Yasal ve Mevcut Değeri		
Malikler	Yasal Durum, TL	Mevcut Durum, TL
ATA TURİZM İŞLETMECİLİK TAŞIMACILIK MADENCİLİK KUYUMCULUK SANAYİ VE DİŞ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (1/1).	2.650.000,00	2.650.000,00

**Sonuç olarak;**

Nevşehir İli, Avanos İlçesi, Bahçelievler Mahallesi dahilinde yer alan, 1468 Ada 14 parselde kayıtlı taşınmazların **toplam yasal durum pazar değeri K.D.V. Hariç 23.500.000.-TL (YirmiüçmilyonbeşyüzbinTürkLirası)**, **toplam mevcut durum değeri K.D.V. Hariç 25.000.000.-TL (YirmibeşmilyonTürkLirası)** olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

Nevşehir İli, Avanos İlçesi, Bahçelievler Mahallesi dahilinde yer alan, 1468 Ada 6-7-8 ve 9 nolu parselde kayıtlı taşınmazların **toplam yasal durum pazar değeri K.D.V. Hariç 2.650.000.-TL (İkimilyonaltıyüzellibinTürkLirası)** olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

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

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

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

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

9.2. DİĞER EKLER MAHAL FOTOĞRAFLARI



























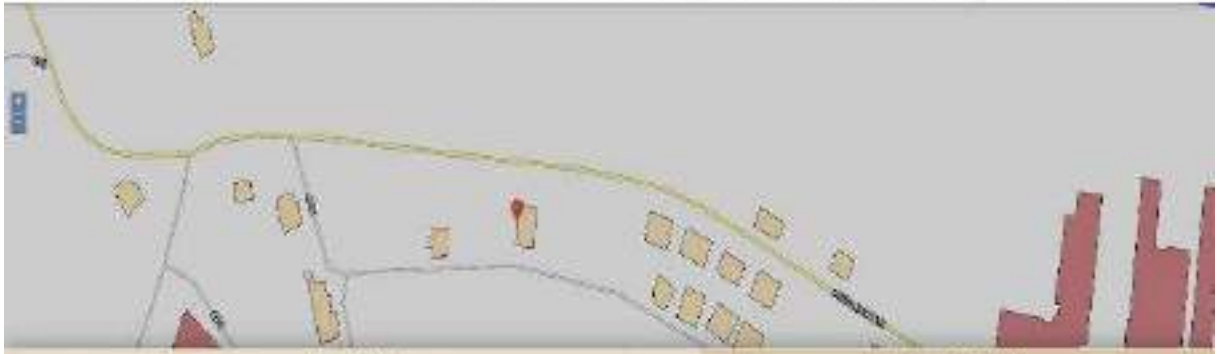




ADRES KODU, DİĞER

NÜFUS VE İMARETİŞLER

NEYŞEHİR / AVANOS / YENİ MAHALLESİ / KIZILIRMAK (Caddesi) / 53 - Mevken - Birle Ana Gılg - İskan / Kullonm Amacı : Mevken - Tip : Özel - Durum : İskan



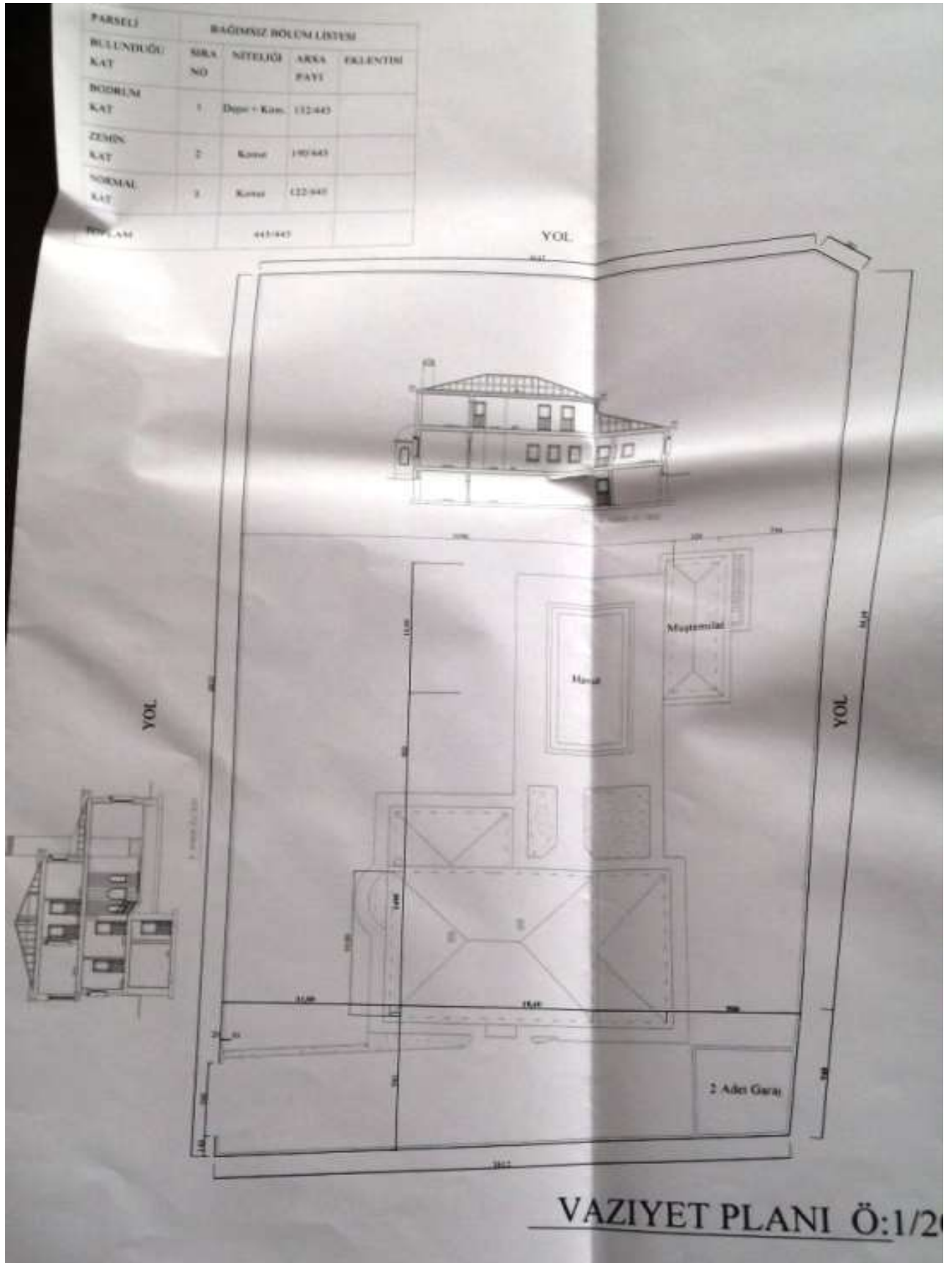
Nüfus ve İmarat Bilgileri										Bağimsız Bölüm Bilgileri				
Kimlik No	Ada	Parçesi	Parça	Parça Kod	Parçanın Tipi	İmarat	İmaratın Kodu	İmaratın Tipi	İmaratın No	İmaratın Adı	Tip	Durum	Topu No	
152150620	100	10	21	-	Birle Ana Gılg	-	-	53	521150620	-	Mevken	Özel	İskan	-

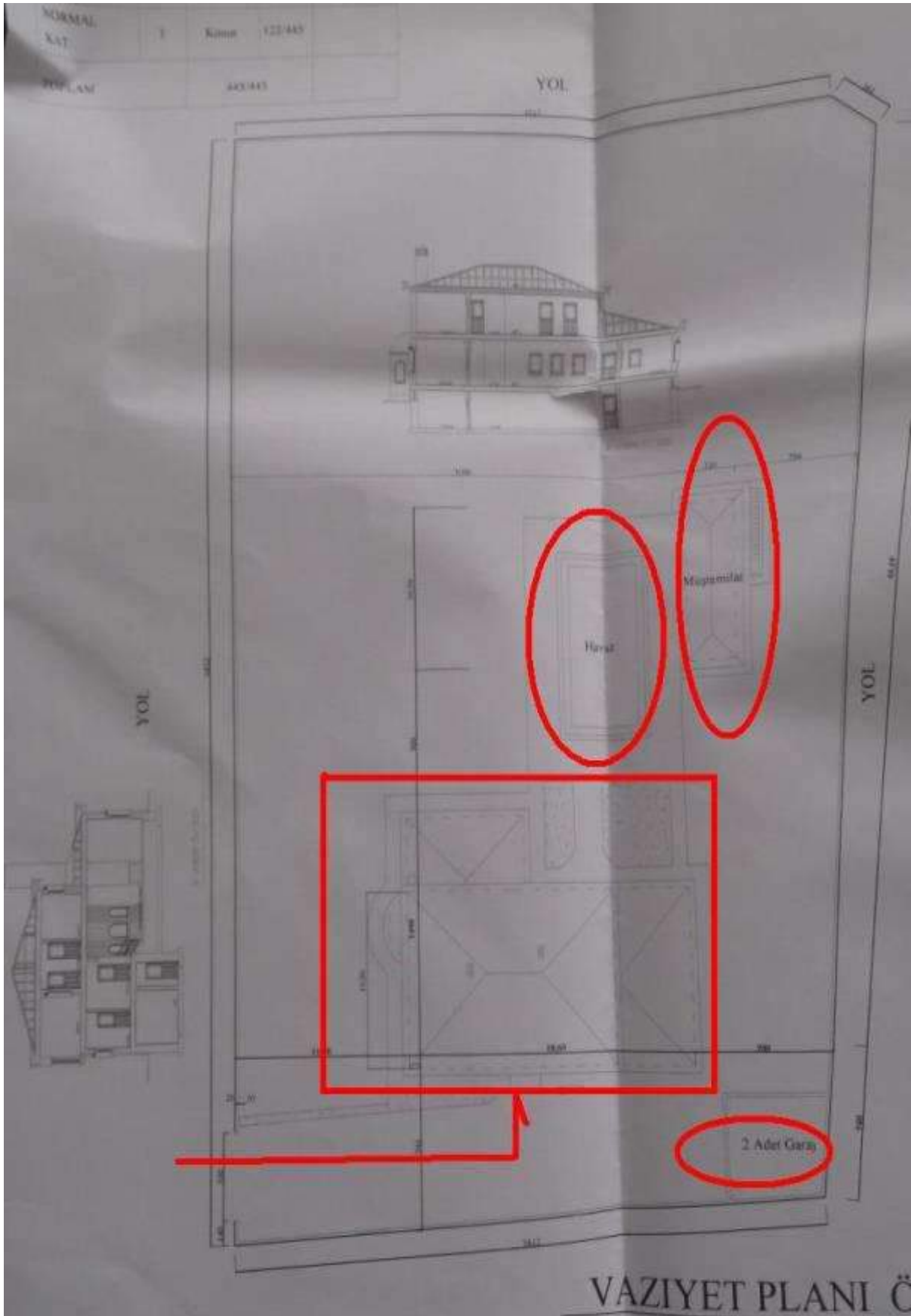
Bağimsız Bölüm Kimlik No : 521150620

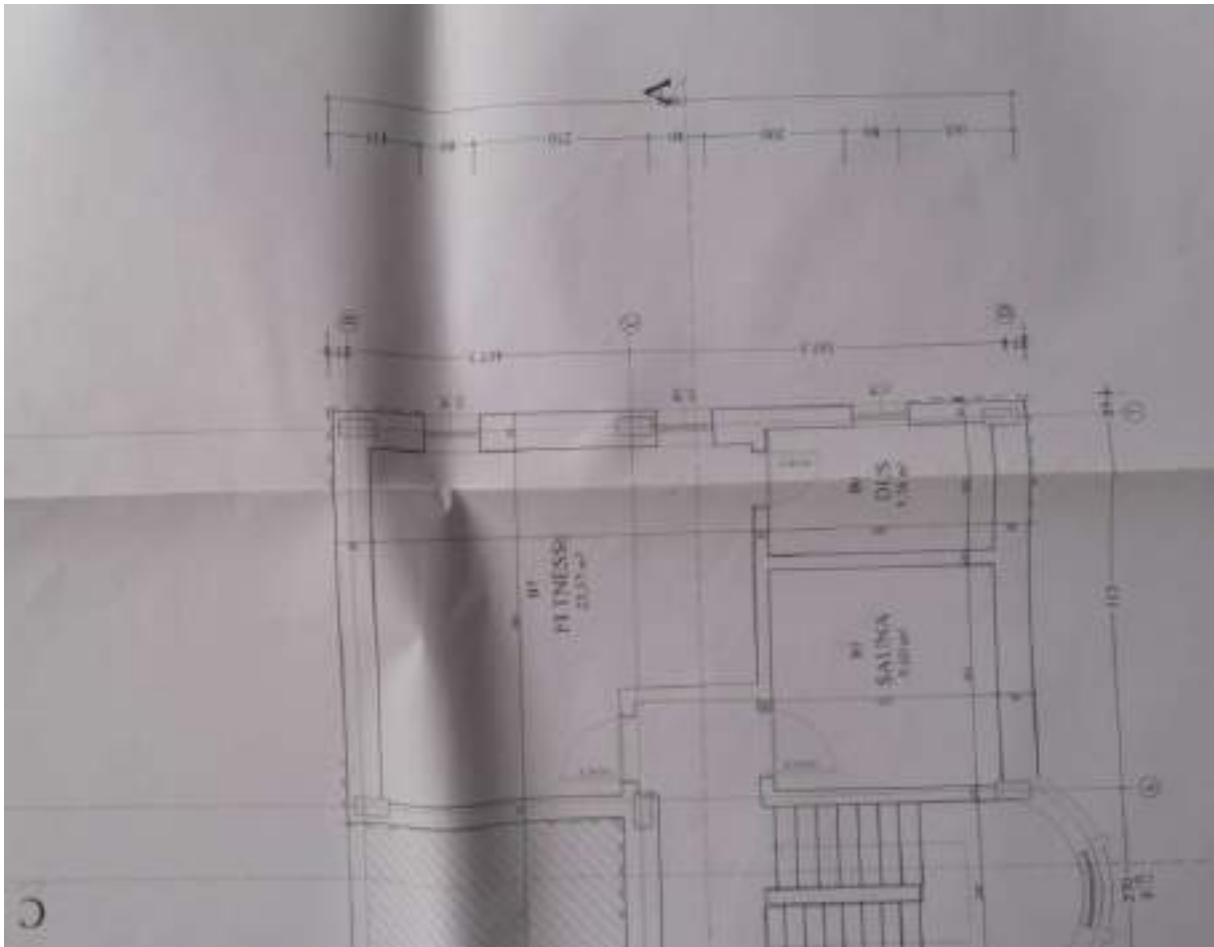
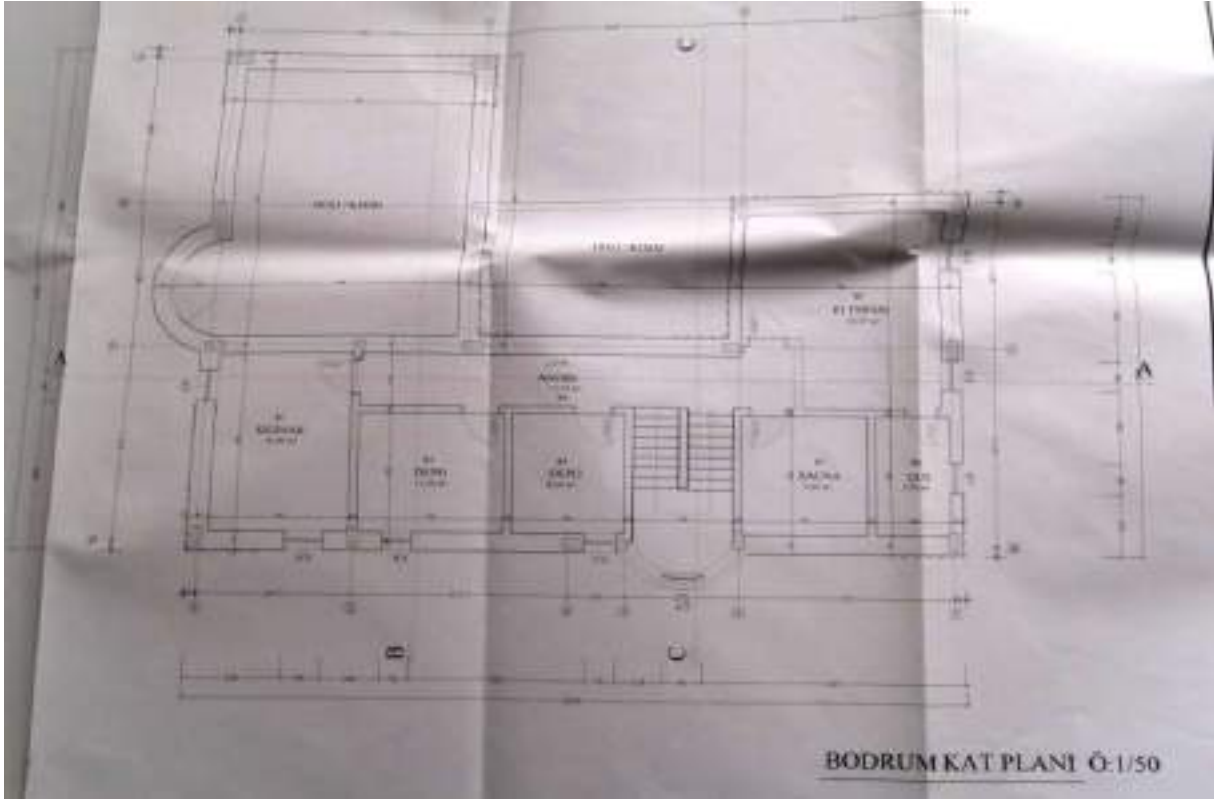


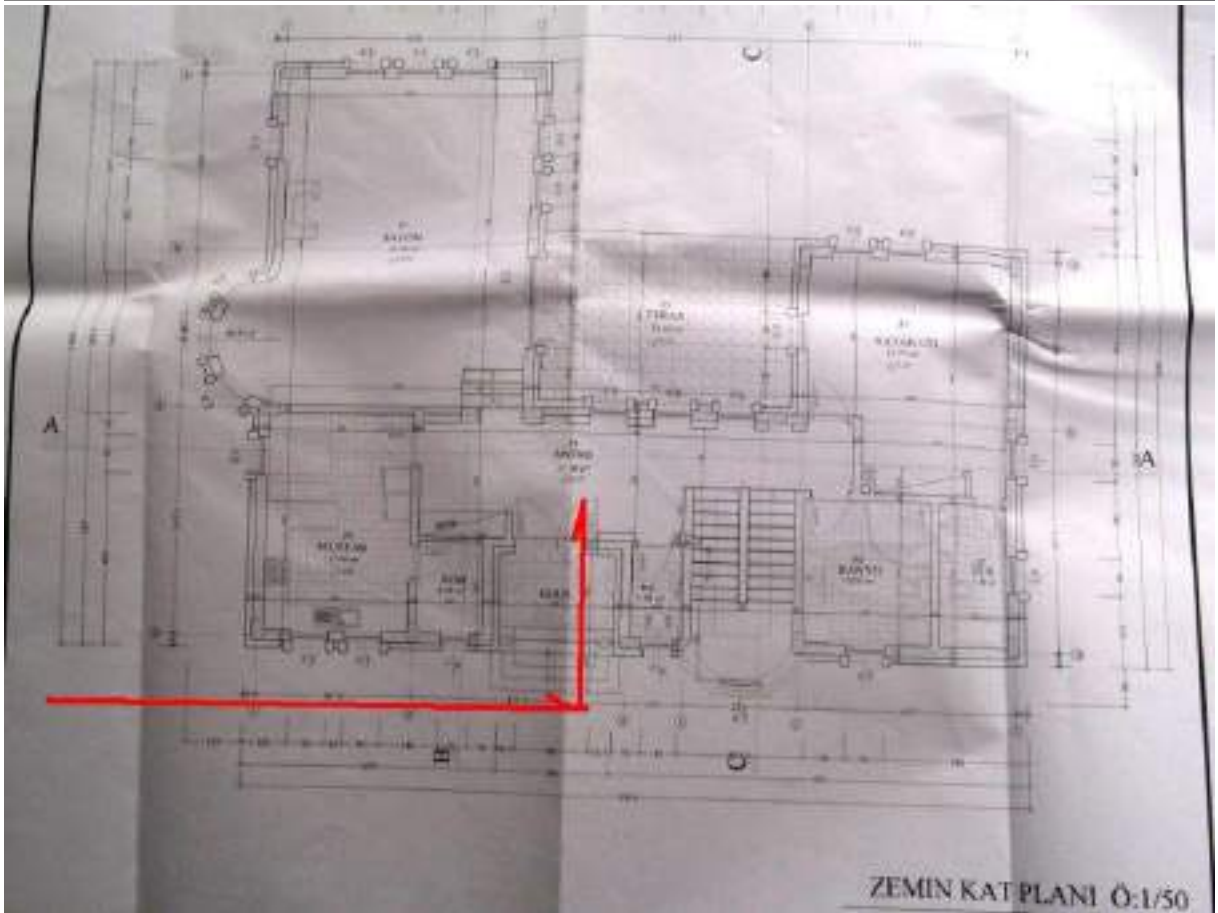
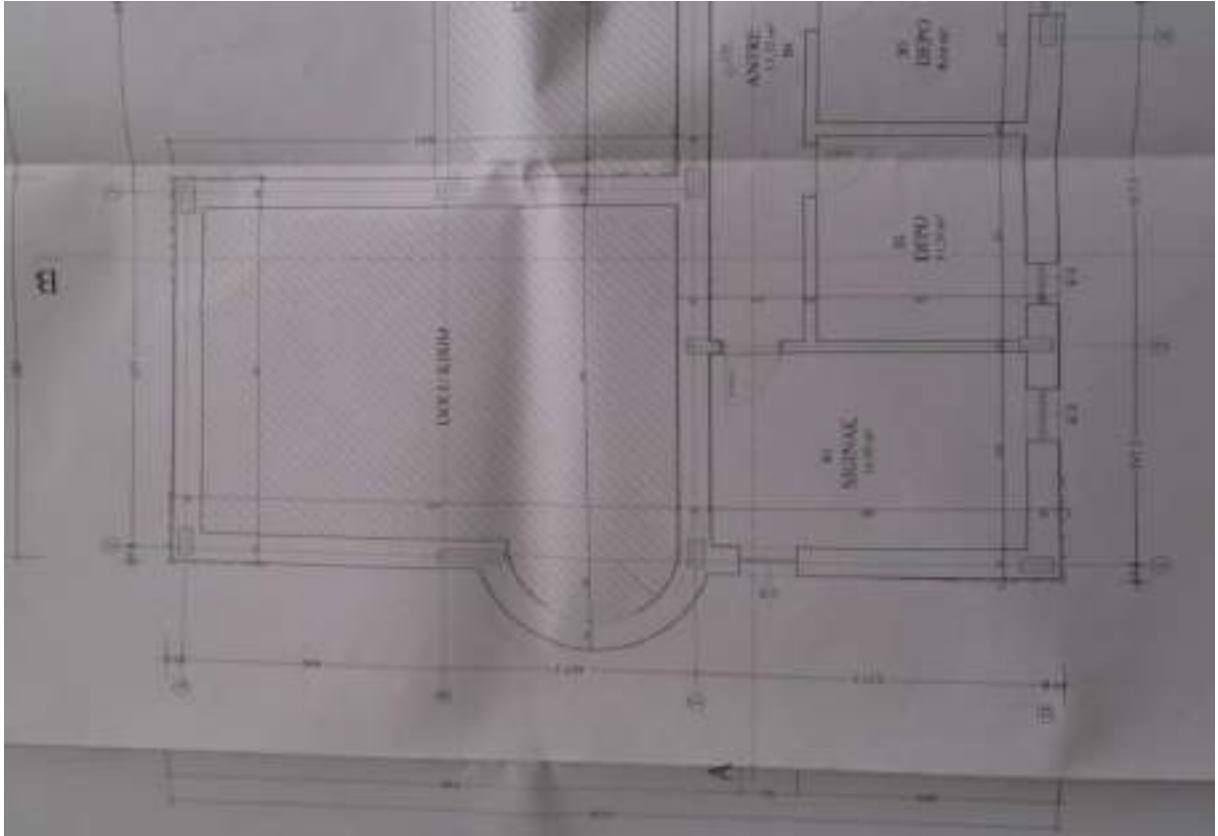
PROJE

RASİM ÖKEER MİMARLIK OFİSİ YUKARI MAH. BELEDİYE İŞHANI KAT:1 NO:9 AVANOS/NEVSEHİR TEL: 0384 511 43 57																																																																					
PROJEÇİ ONAYI 	M.D. DENETİMİ 																																																																				
ONAY 																																																																					
<table border="1"> <tr> <th colspan="2">PLAN PROJE RESİM VE HESAPLARI YAPAN</th> <th colspan="2">PLAN PROJE RESİM VE HESAPLARI YAPTIRAN</th> </tr> <tr> <td>1. VERGİ DAİRESİ</td> <td>AVANOS</td> <td>VERGİ DAİRESİ</td> <td>AVANOS</td> </tr> <tr> <td>2. SİCİL NO</td> <td>652.003.0970</td> <td>SİCİL NO</td> <td>5280092512</td> </tr> <tr> <td>3. SOYADI (UNVANI)</td> <td>ÖKEER</td> <td>SOYADI (UNVANI)</td> <td>KAVAK</td> </tr> <tr> <td>4. ADI</td> <td>RASİM</td> <td>ADI</td> <td>İHSAN</td> </tr> <tr> <td>5. BABA ADI</td> <td>MEHMET</td> <td>A. Mahalle-Semt</td> <td>Cumhuriyet</td> </tr> <tr> <td>6. DOĞUM TARİHİ</td> <td>10.09.1940</td> <td>B. Mevki</td> <td></td> </tr> <tr> <td>7. DOĞUM YERİ</td> <td>İLİ: NEVSEHİR</td> <td>D. Sokak</td> <td>Kapadokya</td> </tr> <tr> <td>8. MESLEĞİ</td> <td>MİMAR</td> <td>R. Kapi No</td> <td>15</td> </tr> <tr> <td>9. BAĞLI OLDUĞU ODA</td> <td>MİMARLAR ODASI</td> <td>E. Daire No</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>10. ODA SİCİL NO</td> <td>1998</td> <td>S. İl</td> <td>NEVSEHİR</td> </tr> <tr> <td>M. MİMARİ PROJE YAPANIN YAPANIN ADI SOYADI</td> <td></td> <td>İlçesi</td> <td>AVANOS</td> </tr> <tr> <td>U. RASİM ÖKEER</td> <td>İLİM SİM ÖKEER</td> <td>YAPILAN ÇEŞİTİ</td> <td>Mişken</td> </tr> <tr> <td>U. MİMAR</td> <td>MİMAR</td> <td>İSİN</td> <td>ada proje no: AVANOS</td> </tr> <tr> <td>R. İMZASI</td> <td>İmza No: 835 000 No: 1998</td> <td>ada no</td> <td>1458</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>parşel no</td> <td>14</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>pafta no</td> <td></td> </tr> </table>		PLAN PROJE RESİM VE HESAPLARI YAPAN		PLAN PROJE RESİM VE HESAPLARI YAPTIRAN		1. VERGİ DAİRESİ	AVANOS	VERGİ DAİRESİ	AVANOS	2. SİCİL NO	652.003.0970	SİCİL NO	5280092512	3. SOYADI (UNVANI)	ÖKEER	SOYADI (UNVANI)	KAVAK	4. ADI	RASİM	ADI	İHSAN	5. BABA ADI	MEHMET	A. Mahalle-Semt	Cumhuriyet	6. DOĞUM TARİHİ	10.09.1940	B. Mevki		7. DOĞUM YERİ	İLİ: NEVSEHİR	D. Sokak	Kapadokya	8. MESLEĞİ	MİMAR	R. Kapi No	15	9. BAĞLI OLDUĞU ODA	MİMARLAR ODASI	E. Daire No	1	10. ODA SİCİL NO	1998	S. İl	NEVSEHİR	M. MİMARİ PROJE YAPANIN YAPANIN ADI SOYADI		İlçesi	AVANOS	U. RASİM ÖKEER	İLİM SİM ÖKEER	YAPILAN ÇEŞİTİ	Mişken	U. MİMAR	MİMAR	İSİN	ada proje no: AVANOS	R. İMZASI	İmza No: 835 000 No: 1998	ada no	1458			parşel no	14			pafta no	
PLAN PROJE RESİM VE HESAPLARI YAPAN		PLAN PROJE RESİM VE HESAPLARI YAPTIRAN																																																																			
1. VERGİ DAİRESİ	AVANOS	VERGİ DAİRESİ	AVANOS																																																																		
2. SİCİL NO	652.003.0970	SİCİL NO	5280092512																																																																		
3. SOYADI (UNVANI)	ÖKEER	SOYADI (UNVANI)	KAVAK																																																																		
4. ADI	RASİM	ADI	İHSAN																																																																		
5. BABA ADI	MEHMET	A. Mahalle-Semt	Cumhuriyet																																																																		
6. DOĞUM TARİHİ	10.09.1940	B. Mevki																																																																			
7. DOĞUM YERİ	İLİ: NEVSEHİR	D. Sokak	Kapadokya																																																																		
8. MESLEĞİ	MİMAR	R. Kapi No	15																																																																		
9. BAĞLI OLDUĞU ODA	MİMARLAR ODASI	E. Daire No	1																																																																		
10. ODA SİCİL NO	1998	S. İl	NEVSEHİR																																																																		
M. MİMARİ PROJE YAPANIN YAPANIN ADI SOYADI		İlçesi	AVANOS																																																																		
U. RASİM ÖKEER	İLİM SİM ÖKEER	YAPILAN ÇEŞİTİ	Mişken																																																																		
U. MİMAR	MİMAR	İSİN	ada proje no: AVANOS																																																																		
R. İMZASI	İmza No: 835 000 No: 1998	ada no	1458																																																																		
		parşel no	14																																																																		
		pafta no																																																																			
<table border="1"> <tr> <td>YAPININ</td> <td>KULLANIM AMACI</td> <td>Mişken</td> </tr> <tr> <td>SAHİBİ</td> <td></td> <td>İhsan KAVAK</td> </tr> </table>		YAPININ	KULLANIM AMACI	Mişken	SAHİBİ		İhsan KAVAK																																																														
YAPININ	KULLANIM AMACI	Mişken																																																																			
SAHİBİ		İhsan KAVAK																																																																			
<table border="1"> <tr> <td>ARSANIN</td> <td>İLİ</td> <td>İLÇESİ</td> <td>MAHALLESİ</td> <td>MEVKİİ</td> <td>PAFTA NO</td> <td>ADA NO</td> <td>PARSEL NO</td> <td>MİMAR DURUMU</td> </tr> <tr> <td></td> <td>NEVSEHİR</td> <td>AVANOS</td> <td>Yeni</td> <td>Kus adası</td> <td>-</td> <td>1458</td> <td>14</td> <td></td> </tr> </table>		ARSANIN	İLİ	İLÇESİ	MAHALLESİ	MEVKİİ	PAFTA NO	ADA NO	PARSEL NO	MİMAR DURUMU		NEVSEHİR	AVANOS	Yeni	Kus adası	-	1458	14																																																			
ARSANIN	İLİ	İLÇESİ	MAHALLESİ	MEVKİİ	PAFTA NO	ADA NO	PARSEL NO	MİMAR DURUMU																																																													
	NEVSEHİR	AVANOS	Yeni	Kus adası	-	1458	14																																																														
<table border="1"> <tr> <td>ODALARARASI</td> <td>Mimari Hizmet Sınıfı</td> <td>Elektrik Hizmet Sınıfı</td> <td>Maliyet Grubu</td> <td>Kat Adedi</td> <td>Alan m2</td> <td>İnsaat Süresi</td> </tr> <tr> <td>ORTAK</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>ASASLARA GÖRE</td> <td></td> <td></td> <td>4-A</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>		ODALARARASI	Mimari Hizmet Sınıfı	Elektrik Hizmet Sınıfı	Maliyet Grubu	Kat Adedi	Alan m2	İnsaat Süresi	ORTAK							ASASLARA GÖRE			4-A																																																		
ODALARARASI	Mimari Hizmet Sınıfı	Elektrik Hizmet Sınıfı	Maliyet Grubu	Kat Adedi	Alan m2	İnsaat Süresi																																																															
ORTAK																																																																					
ASASLARA GÖRE			4-A																																																																		

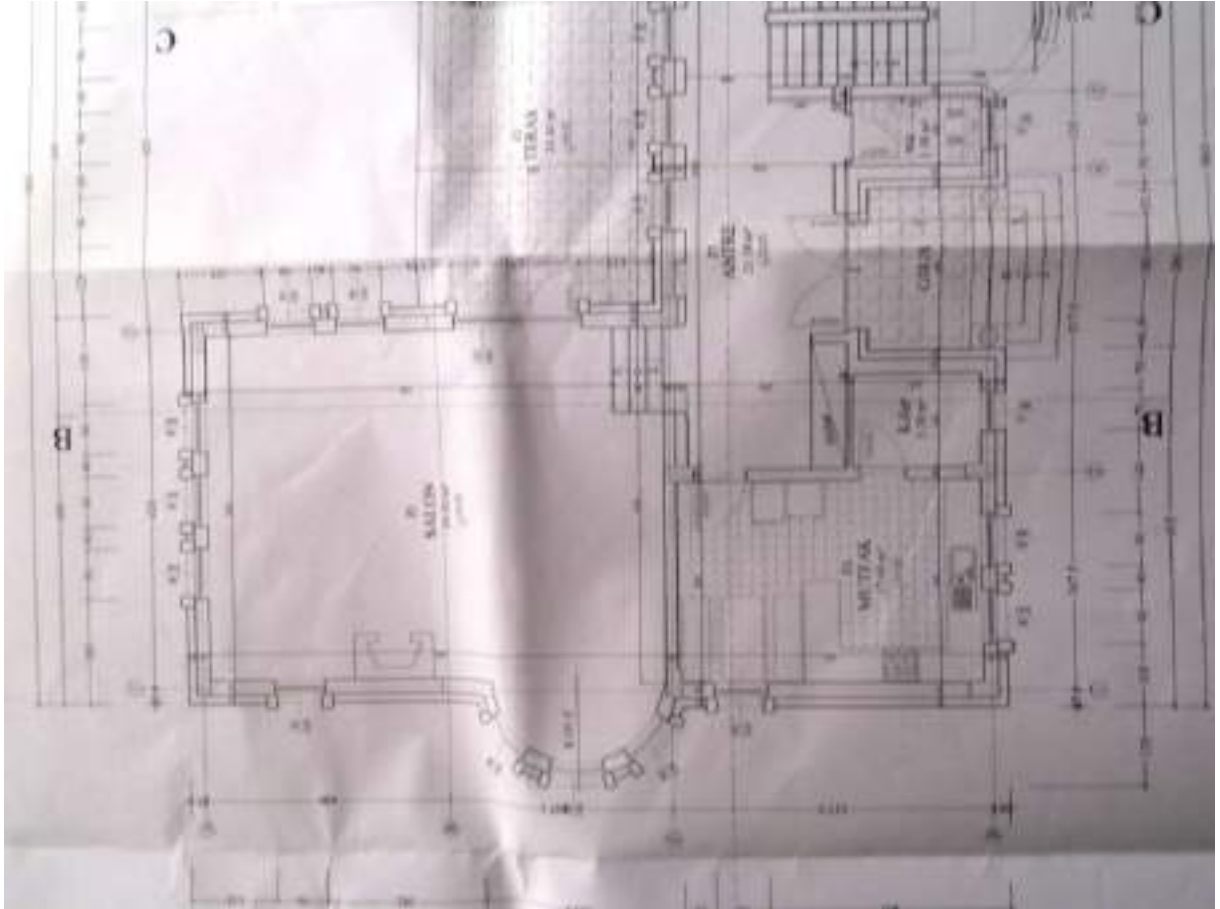
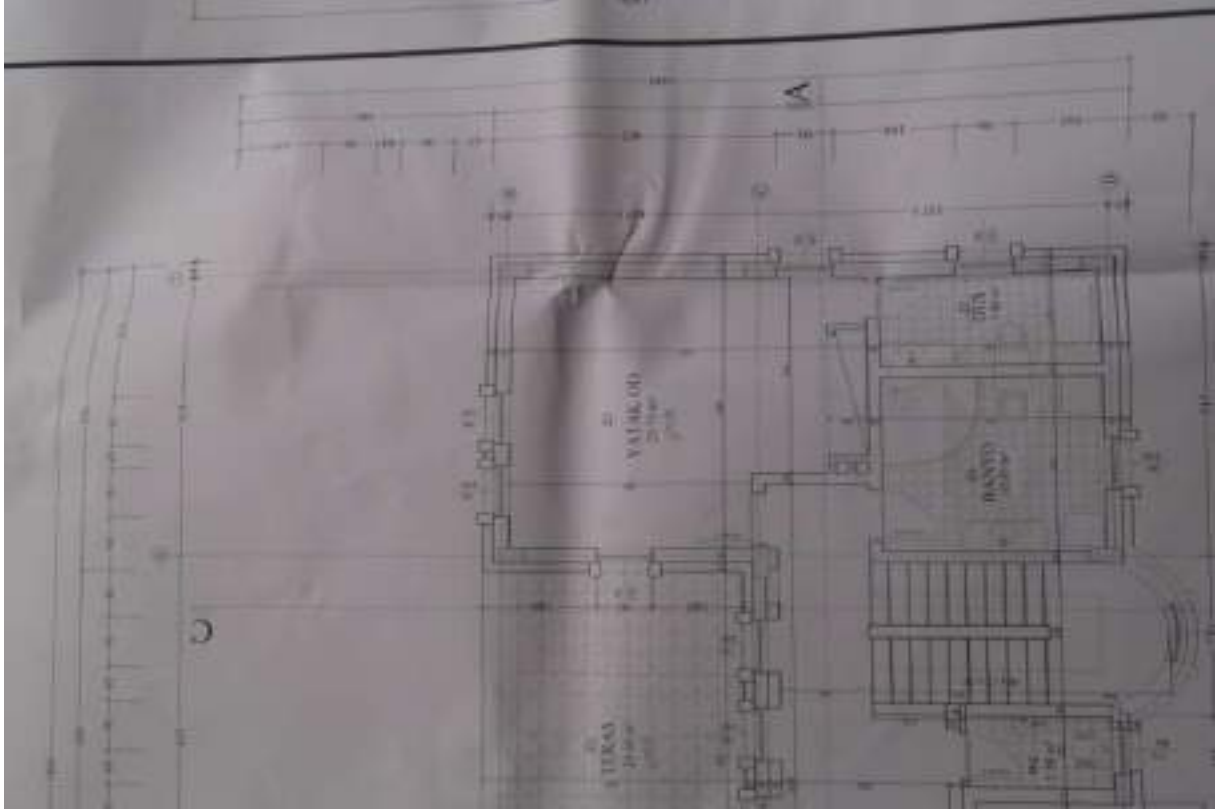


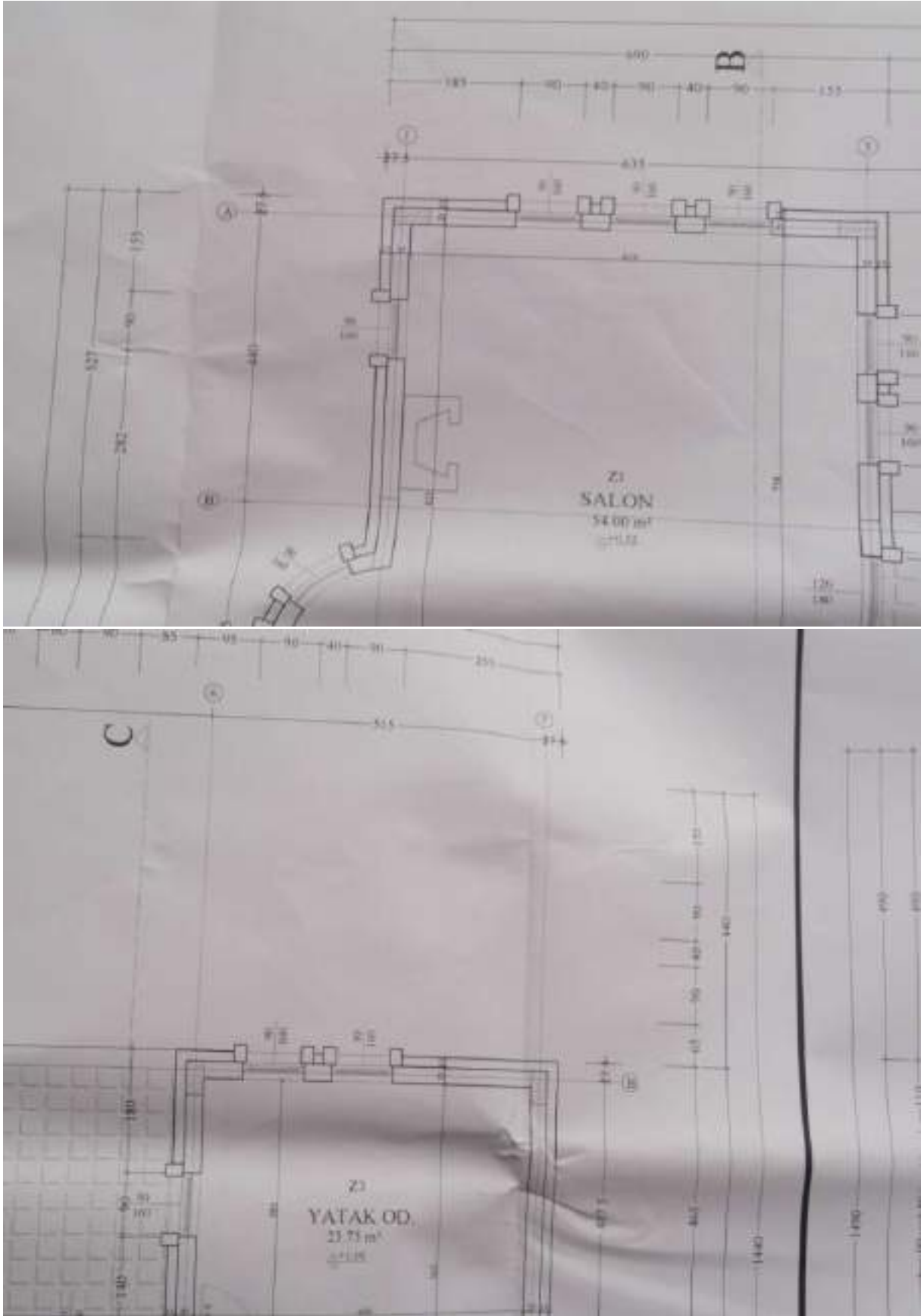


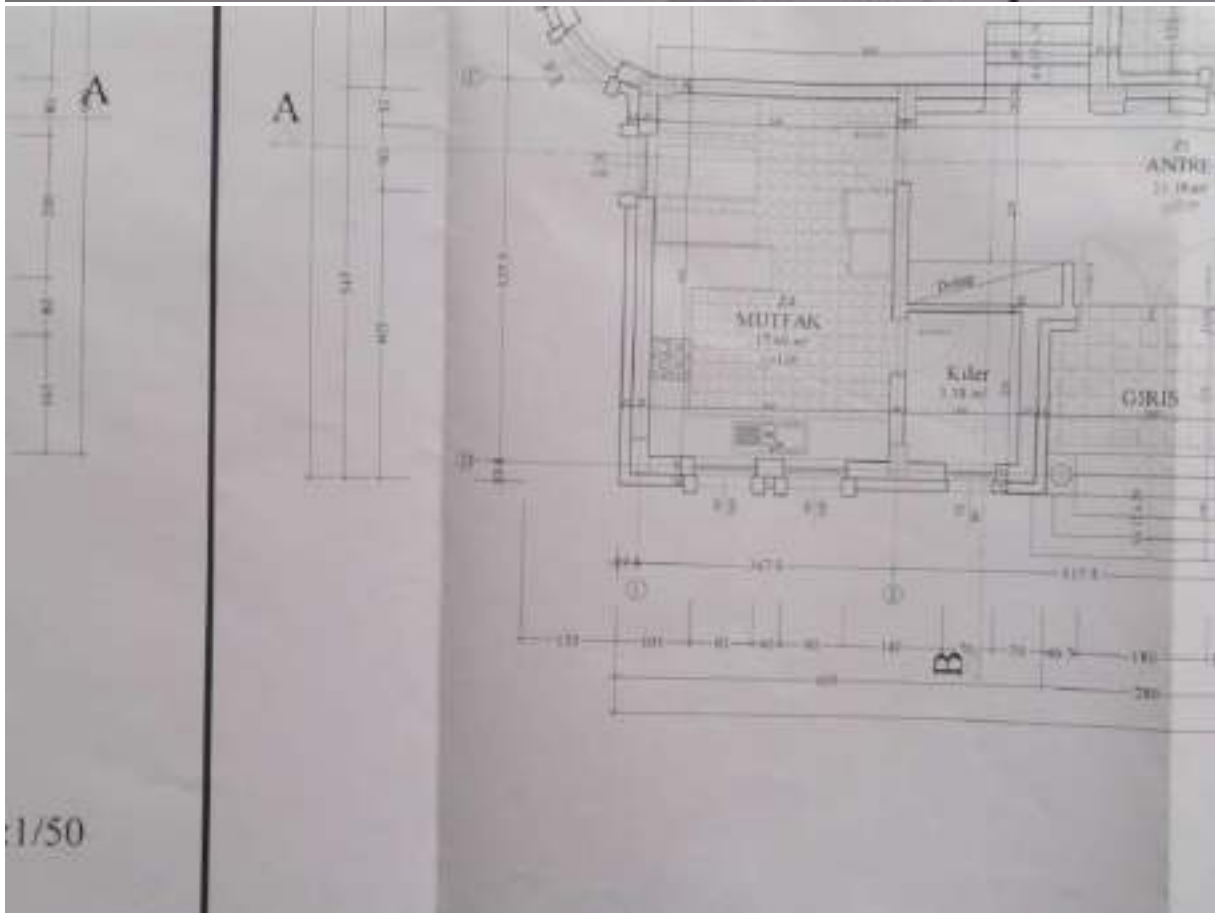


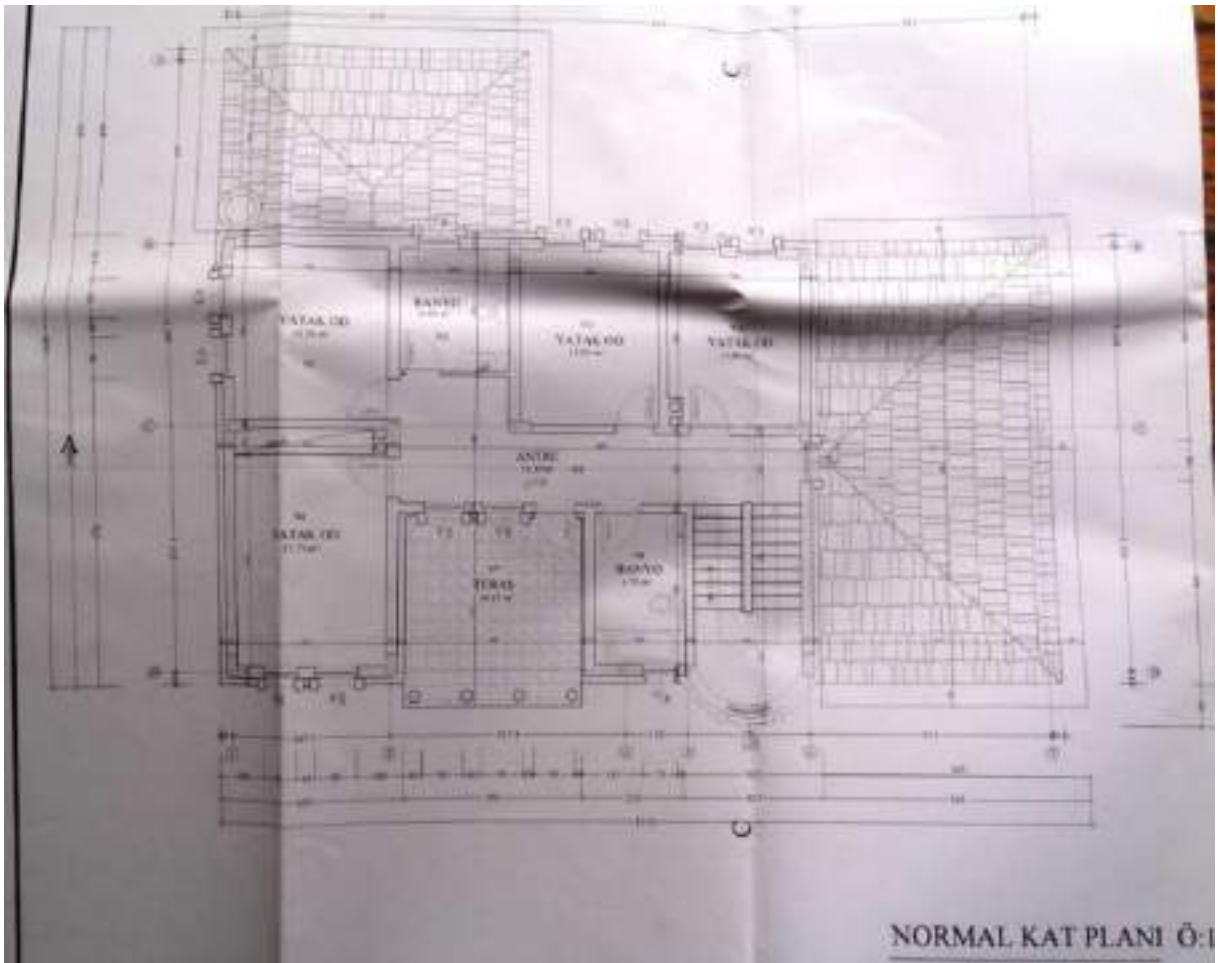
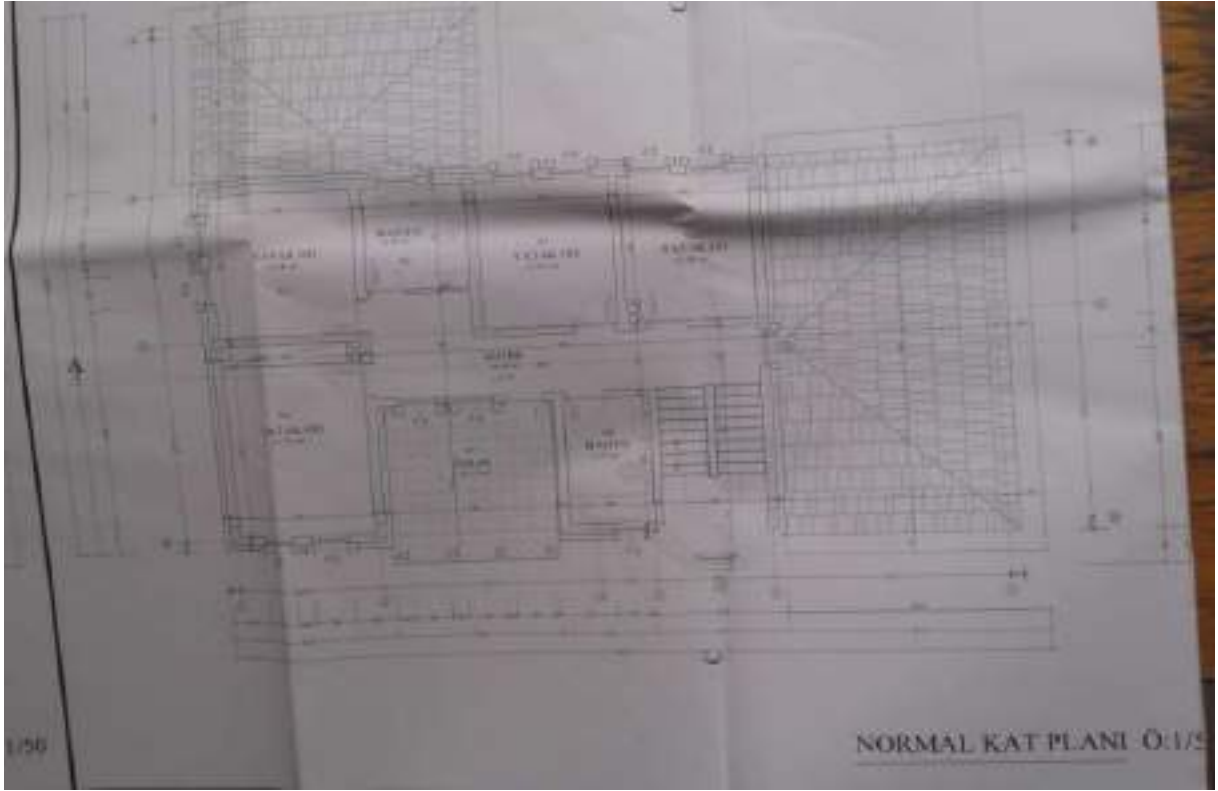


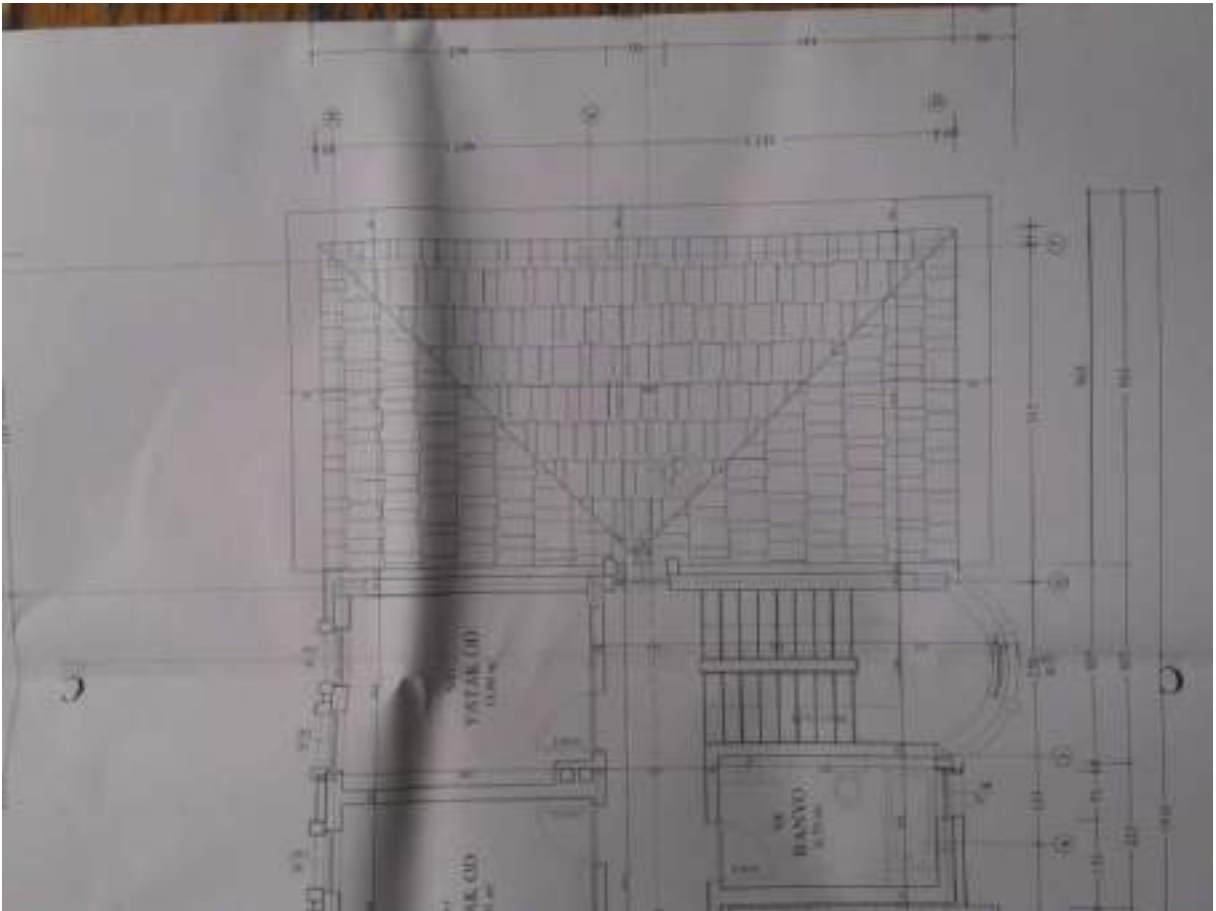
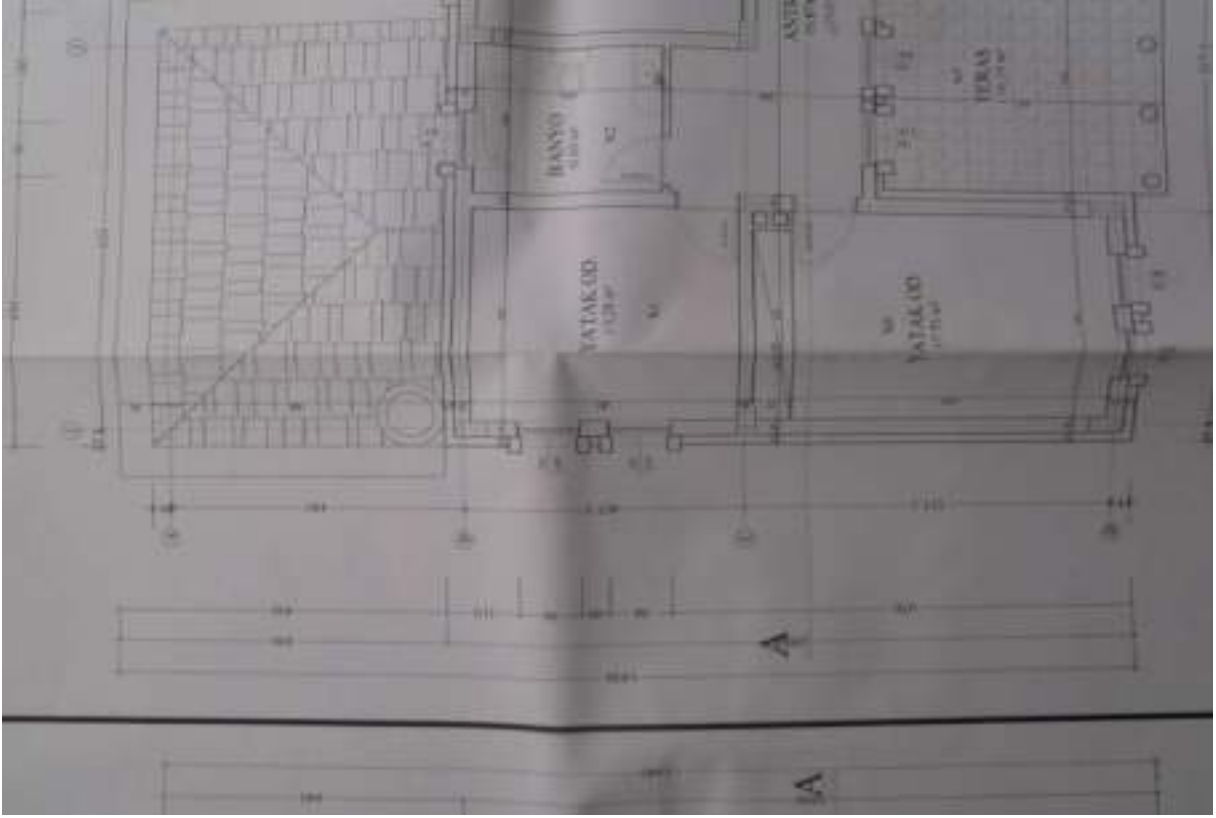
ZEMİN KAT PLANI Ö:1/50

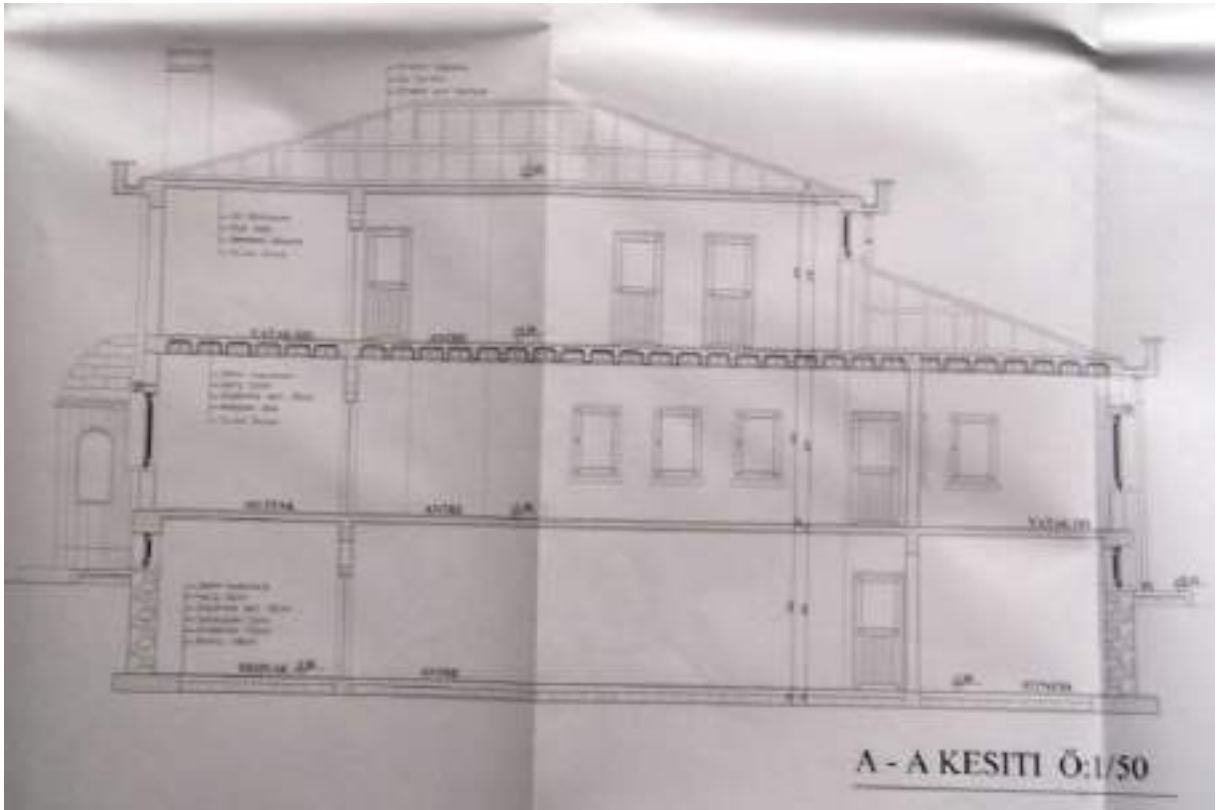
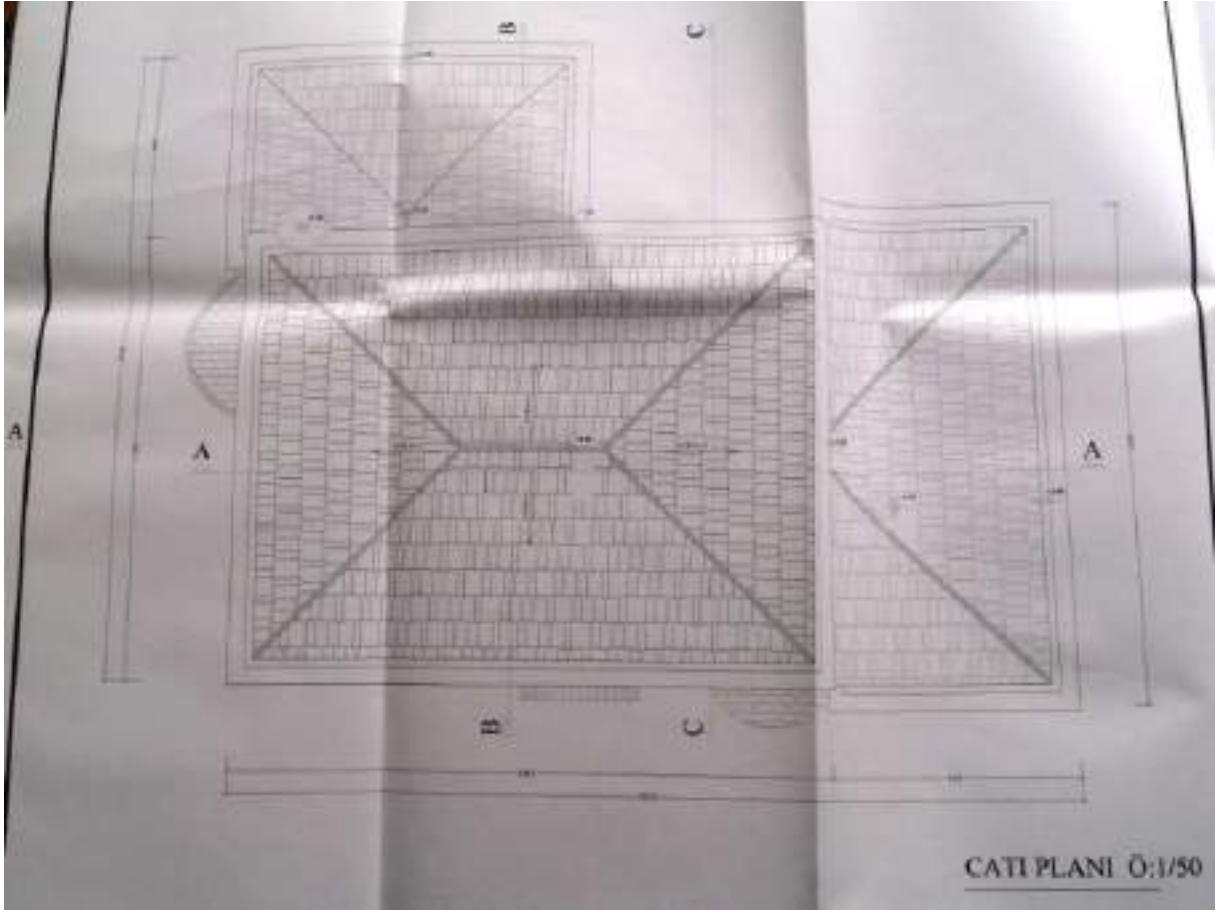


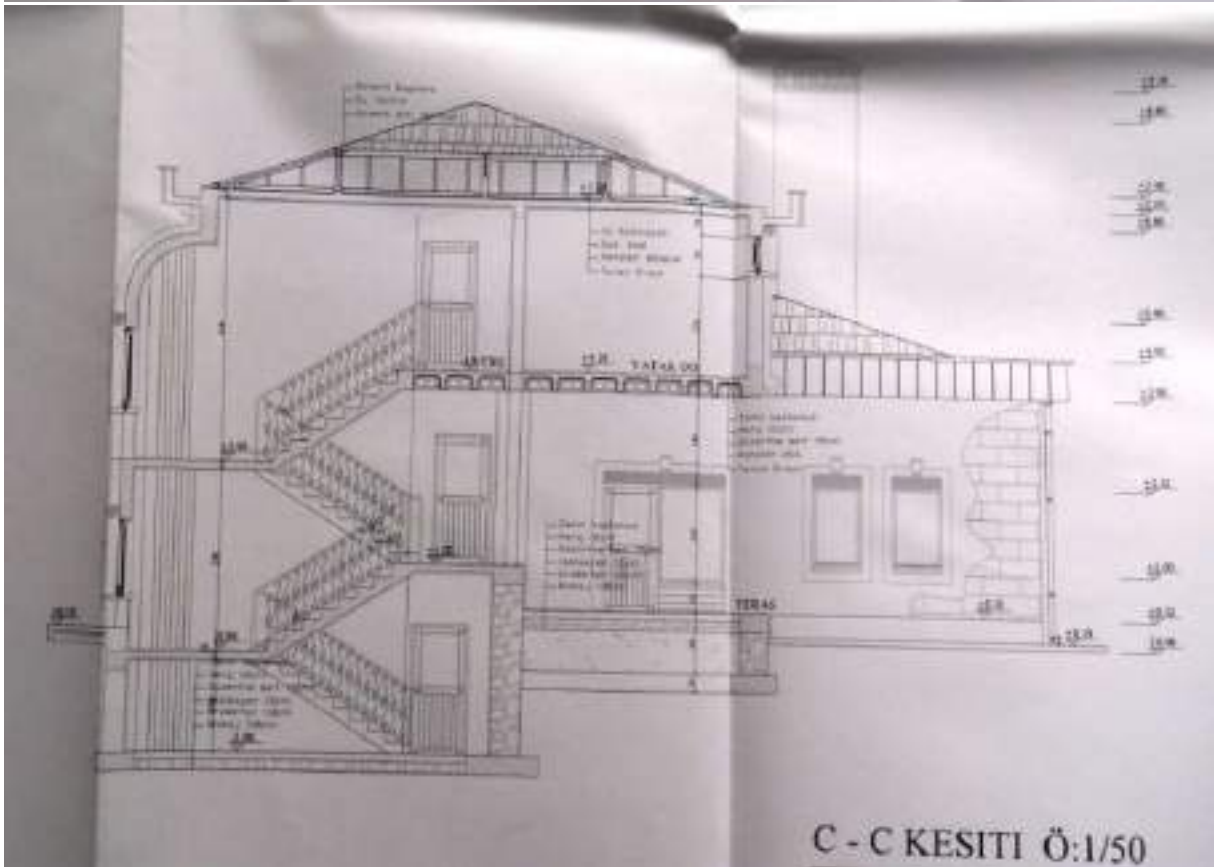


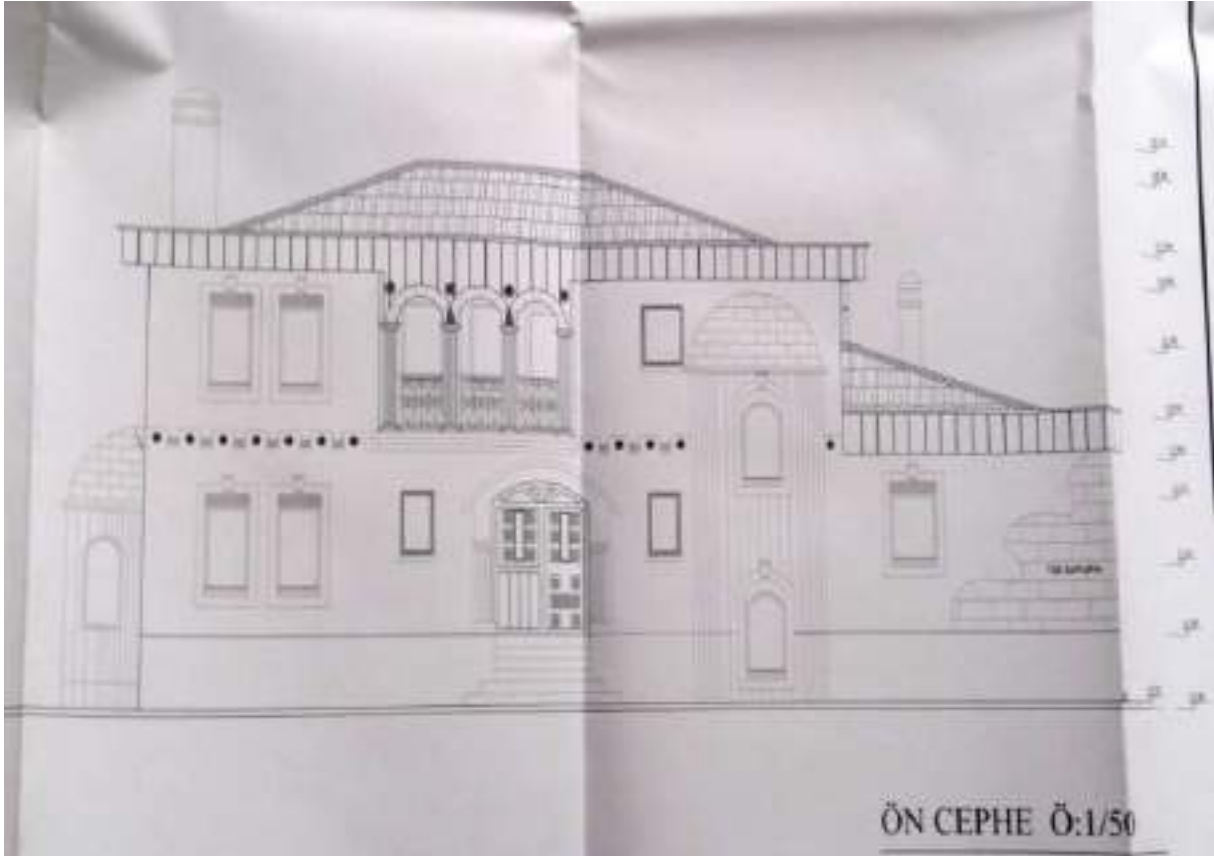


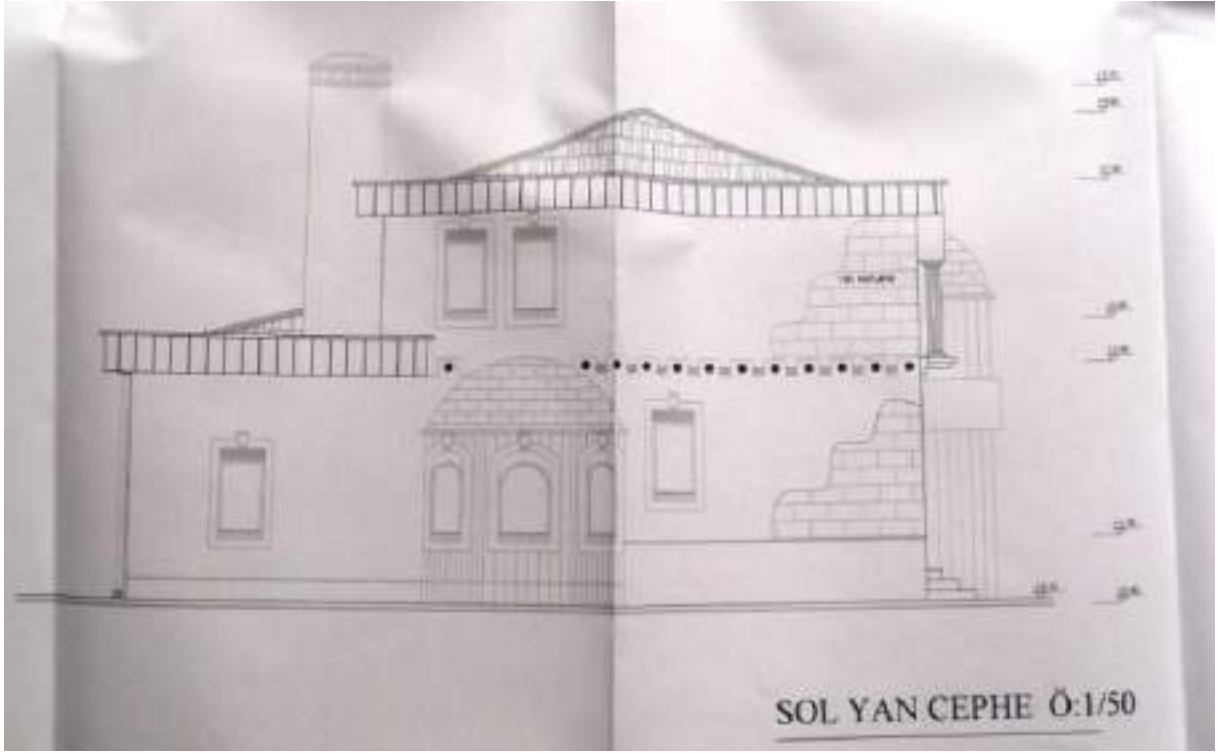












RUHSATLAR

YAPI KULLANMA İZNI

Ruhsat Takip No

2 0 1 0 2 2

1. Başvı veren kurum AVANOS BELEDİYESİ		2. Başvı verilecek amaç ☒ Kurum kullanımı için ☐ Yığı Kullanma için		3. Başvı tarihi 02.07.2010		4. Başvı no 22	
5. Başvı esas ruhsat ☒ Yeni Yapı ☐ Eski ☐ Kat Katman ☐ Tavan ☐ Katman değişikliği ☐ Fasadada ☐ İnkızaatlar ☐ Başvı duvarı ☐ Yalıtım ☐ Yalıtım		6. Kat no 21		7. Kat no 1466		8. Kat no 14	
9. İlçe NEVŞEHİR		10. İlçe AVANOS		11. İlçe AVANOS		12. İlçe AVANOS	
13. İlçe AVANOS		14. İlçe AVANOS		15. İlçe AVANOS		16. İlçe AVANOS	
17. İlçe AVANOS		18. İlçe AVANOS		19. İlçe AVANOS		20. İlçe AVANOS	
21. İlçe AVANOS		22. İlçe AVANOS		23. İlçe AVANOS		24. İlçe AVANOS	
25. İlçe AVANOS		26. İlçe AVANOS		27. İlçe AVANOS		28. İlçe AVANOS	
29. İlçe AVANOS		30. İlçe AVANOS		31. İlçe AVANOS		32. İlçe AVANOS	
33. İlçe AVANOS		34. İlçe AVANOS		35. İlçe AVANOS		36. İlçe AVANOS	
37. İlçe AVANOS		38. İlçe AVANOS		39. İlçe AVANOS		40. İlçe AVANOS	
41. İlçe AVANOS		42. İlçe AVANOS		43. İlçe AVANOS		44. İlçe AVANOS	
45. İlçe AVANOS		46. İlçe AVANOS		47. İlçe AVANOS		48. İlçe AVANOS	
49. İlçe AVANOS		50. İlçe AVANOS		51. İlçe AVANOS		52. İlçe AVANOS	
53. İlçe AVANOS		54. İlçe AVANOS		55. İlçe AVANOS		56. İlçe AVANOS	
57. İlçe AVANOS		58. İlçe AVANOS		59. İlçe AVANOS		60. İlçe AVANOS	
61. İlçe AVANOS		62. İlçe AVANOS		63. İlçe AVANOS		64. İlçe AVANOS	
65. İlçe AVANOS		66. İlçe AVANOS		67. İlçe AVANOS		68. İlçe AVANOS	
69. İlçe AVANOS		70. İlçe AVANOS		71. İlçe AVANOS		72. İlçe AVANOS	
73. İlçe AVANOS		74. İlçe AVANOS		75. İlçe AVANOS		76. İlçe AVANOS	
77. İlçe AVANOS		78. İlçe AVANOS		79. İlçe AVANOS		80. İlçe AVANOS	
81. İlçe AVANOS		82. İlçe AVANOS		83. İlçe AVANOS		84. İlçe AVANOS	
85. İlçe AVANOS		86. İlçe AVANOS		87. İlçe AVANOS		88. İlçe AVANOS	
89. İlçe AVANOS		90. İlçe AVANOS		91. İlçe AVANOS		92. İlçe AVANOS	
93. İlçe AVANOS		94. İlçe AVANOS		95. İlçe AVANOS		96. İlçe AVANOS	
97. İlçe AVANOS		98. İlçe AVANOS		99. İlçe AVANOS		100. İlçe AVANOS	
101. İlçe AVANOS		102. İlçe AVANOS		103. İlçe AVANOS		104. İlçe AVANOS	
105. İlçe AVANOS		106. İlçe AVANOS		107. İlçe AVANOS		108. İlçe AVANOS	
109. İlçe AVANOS		110. İlçe AVANOS		111. İlçe AVANOS		112. İlçe AVANOS	
113. İlçe AVANOS		114. İlçe AVANOS		115. İlçe AVANOS		116. İlçe AVANOS	
117. İlçe AVANOS		118. İlçe AVANOS		119. İlçe AVANOS		120. İlçe AVANOS	
121. İlçe AVANOS		122. İlçe AVANOS		123. İlçe AVANOS		124. İlçe AVANOS	
125. İlçe AVANOS		126. İlçe AVANOS		127. İlçe AVANOS		128. İlçe AVANOS	
129. İlçe AVANOS		130. İlçe AVANOS		131. İlçe AVANOS		132. İlçe AVANOS	
133. İlçe AVANOS		134. İlçe AVANOS		135. İlçe AVANOS		136. İlçe AVANOS	
137. İlçe AVANOS		138. İlçe AVANOS		139. İlçe AVANOS		140. İlçe AVANOS	
141. İlçe AVANOS		142. İlçe AVANOS		143. İlçe AVANOS		144. İlçe AVANOS	
145. İlçe AVANOS		146. İlçe AVANOS		147. İlçe AVANOS		148. İlçe AVANOS	
149. İlçe AVANOS		150. İlçe AVANOS		151. İlçe AVANOS		152	

YAPI DENETİMİ					
81 Adı Soyadı	82 Oda sicil no	83 Büro sicil no	84 Oda belge no	85 Adres	
Adı Soyadı	Rasim ÖKEER	1998		Bel. İş Hanı Avanos	
Sıra	Hüseyin PİŞKİN	12476		Genççağ Sok. No 23 Avanos	
İmza	CEM KOÇAK	30175		Atatürk Bulvarı Nevşehir	
İmza	AHMET EFE	50990		Lale Cad No 9 Nevşehir	
İmza	Cayhan TOKMAK	1021		Açık Pazar Yeri Avanos	

YAPI DENETİM KURULUŞU					
87 Kuruluşun adı	88 Yetkilinin adı soyadı	89 Sicil no	90 Sicil belge no	91 Adres	92 İmza

MİMARİ PROJE MÜELLİFİ					
93 Adı soyadı	94 Oda belge no	95 Oda sicil no	96 Büro sicil no	97 BEL. İŞ HANI AVANOS	
Rasim ÖKEER	1998				
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ MİMARIN	99 Miktarı (bin lt)	100 Makbuz tarihi	101 Makbuz numarası		
	50.00	27.08.2010	323354		

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ İLE İLGİLİ OLARAK ÖDENEN VERGİLER			
102 Ödenen vergi dairesi	103 Cinsi	104 Tarihi	105 Numarası

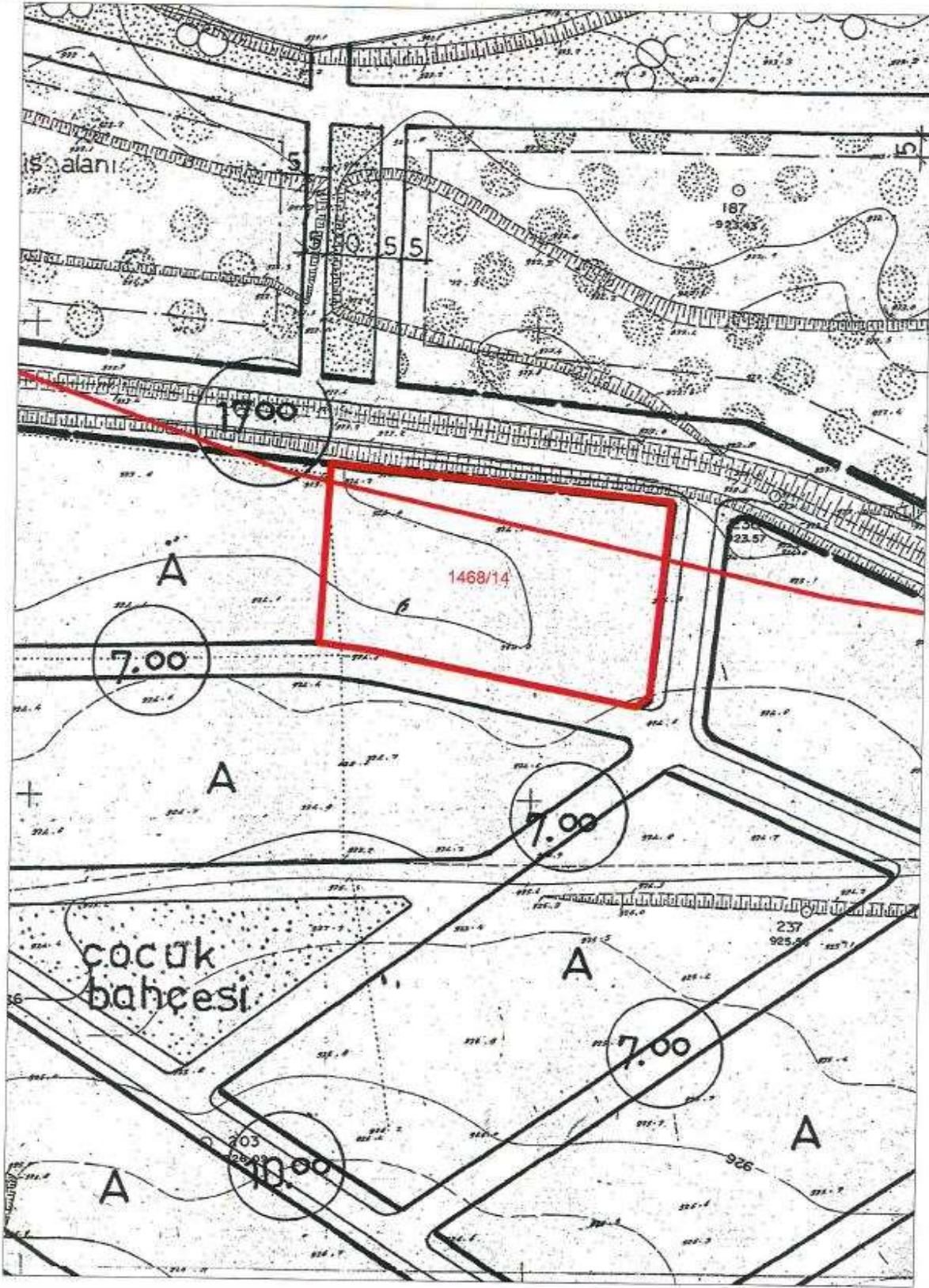
107 Diğer hususlar

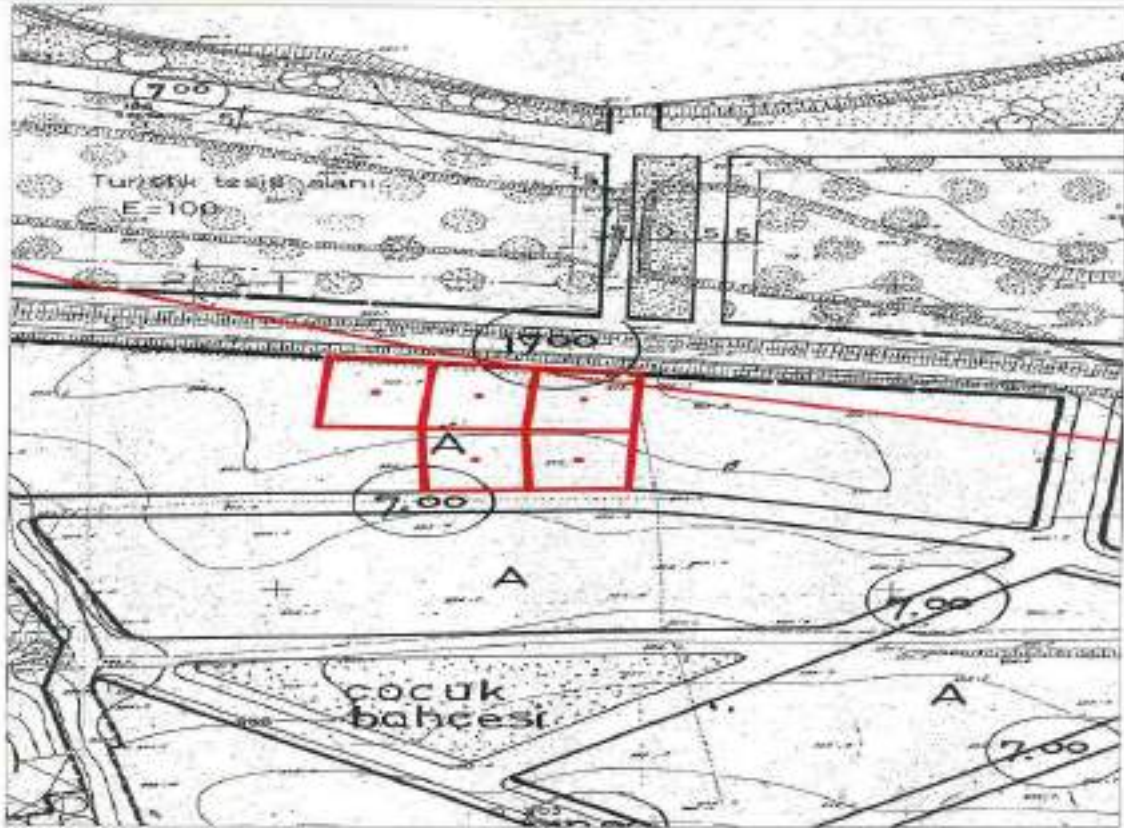
Yapı sahibinin, 1206...günü başvurusu üzerine, yukarıda tarih ve numarası yazılı Yapı Ruhsatı ile süresi içinde yapılan, özelliği belirlenmiş KİSMİ KULLANMA İZİNİ verilen bağımsız bölümler de dahil, yapının tüm bölümleri incelenmiş, İmar Kanununa, Yapı Denetimi Hakkındaki Kanun ve kuralına, yönetmeliklerine, Ruhsat ve eklerine, bilimsel ve teknik kurallara, Türk Standartlarına, Yapı Ruhsatı duyuru hükümlerine uygun ve kullanımda fon ve sağlık bakımından sakınca görülmüştür. Verilen izin yapı sahiplerini ve diğer sorumluları, Kanun ve eklerine aykırılıktan doğacak sorumluluktan ve her türlü vergi, resim ve harç ödeme yükümlülüğünden kurtarmaz.

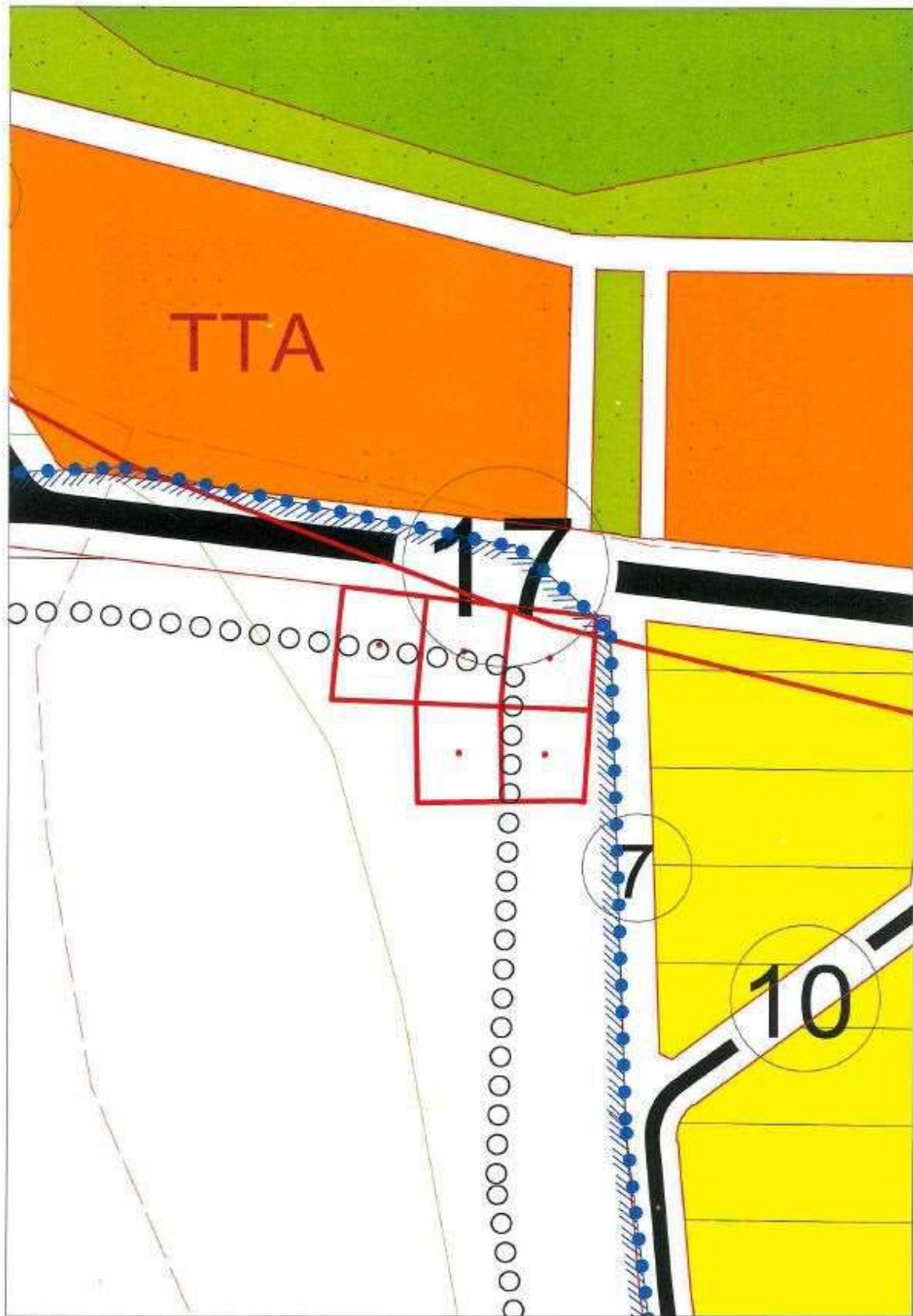
BİNA MAHALLİNİ TETKİK EDEN TEKNİK GÖREVLİLER		
108 Adı, soyadı, unvanı, imzası, tarih	109 Adı, soyadı, unvanı, imzası, tarih	110 Adı, soyadı, unvanı, imzası, tarih
İmza: Rasim ÖKEER Fen İşleri Müdürü	İmza: Mehmet AYDEMİR Cevre Sağlığı Teknik Uzmanı	İmza: Mehmet AYDEMİR Cevre Sağlığı Teknik Uzmanı
111 Belgeyi tetkik eden yetkilinin Adı, soyadı, unvanı, imzası, tarih	112 Onaylayanın Adı, soyadı, unvanı, imzası, tarih	

[illegible]

YAPI DENETİMİ				
Adres	01. Dolaşım	02. Dolaşım	03. Dolaşım	04. Dolaşım
05. Adres	06. Adres	07. Adres	08. Adres	09. Adres
10. Adres	11. Adres	12. Adres	13. Adres	14. Adres
15. Adres	16. Adres	17. Adres	18. Adres	19. Adres
20. Adres	21. Adres	22. Adres	23. Adres	24. Adres
25. Adres	26. Adres	27. Adres	28. Adres	29. Adres
30. Adres	31. Adres	32. Adres	33. Adres	34. Adres
35. Adres	36. Adres	37. Adres	38. Adres	39. Adres
40. Adres	41. Adres	42. Adres	43. Adres	44. Adres
45. Adres	46. Adres	47. Adres	48. Adres	49. Adres
50. Adres	51. Adres	52. Adres	53. Adres	54. Adres
55. Adres	56. Adres	57. Adres	58. Adres	59. Adres
60. Adres	61. Adres	62. Adres	63. Adres	64. Adres
65. Adres	66. Adres	67. Adres	68. Adres	69. Adres
70. Adres	71. Adres	72. Adres	73. Adres	74. Adres
75. Adres	76. Adres	77. Adres	78. Adres	79. Adres
80. Adres	81. Adres	82. Adres	83. Adres	84. Adres
85. Adres	86. Adres	87. Adres	88. Adres	89. Adres
90. Adres	91. Adres	92. Adres	93. Adres	94. Adres
95. Adres	96. Adres	97. Adres	98. Adres	99. Adres
100. Adres	101. Adres	102. Adres	103. Adres	104. Adres
105. Adres	106. Adres	107. Adres	108. Adres	109. Adres
110. Adres	111. Adres	112. Adres	113. Adres	114. Adres
115. Adres	116. Adres	117. Adres	118. Adres	119. Adres
120. Adres	121. Adres	122. Adres	123. Adres	124. Adres
125. Adres	126. Adres	127. Adres	128. Adres	129. Adres
130. Adres	131. Adres	132. Adres	133. Adres	134. Adres
135. Adres	136. Adres	137. Adres	138. Adres	139. Adres
140. Adres	141. Adres	142. Adres	143. Adres	144. Adres
145. Adres	146. Adres	147. Adres	148. Adres	149. Adres
150. Adres	151. Adres	152. Adres	153. Adres	154. Adres
155. Adres	156. Adres	157. Adres	158. Adres	159. Adres
160. Adres	161. Adres	162. Adres	163. Adres	164. Adres
165. Adres	166. Adres	167. Adres	168. Adres	169. Adres
170. Adres	171. Adres	172. Adres	173. Adres	174. Adres
175. Adres	176. Adres	177. Adres	178. Adres	179. Adres
180. Adres	181. Adres	182. Adres	183. Adres	184. Adres
185. Adres	186. Adres	187. Adres	188. Adres	189. Adres
190. Adres	191. Adres	192. Adres	193. Adres	194. Adres
195. Adres	196. Adres	197. Adres	198. Adres	199. Adres
200. Adres	201. Adres	202. Adres	203. Adres	204. Adres
205. Adres	206. Adres	207. Adres	208. Adres	209. Adres
210. Adres	211. Adres	212. Adres	213. Adres	214. Adres
215. Adres	216. Adres	217. Adres	218. Adres	219. Adres
220. Adres	221. Adres	222. Adres	223. Adres	224. Adres
225. Adres	226. Adres	227. Adres	228. Adres	229. Adres
230. Adres	231. Adres	232. Adres	233. Adres	234. Adres
235. Adres	236. Adres	237. Adres	238. Adres	239. Adres
240. Adres	241. Adres	242. Adres	243. Adres	244. Adres
245. Adres	246. Adres	247. Adres	248. Adres	249. Adres
250. Adres	251. Adres	252. Adres	253. Adres	254. Adres
255. Adres	256. Adres	257. Adres	258. Adres	259. Adres
260. Adres	261. Adres	262. Adres	263. Adres	264. Adres
265. Adres	266. Adres	267. Adres	268. Adres	269. Adres
270. Adres	271. Adres	272. Adres	273. Adres	274. Adres
275. Adres	276. Adres	277. Adres	278. Adres	279. Adres
280. Adres	281. Adres	282. Adres	283. Adres	284. Adres
285. Adres	286. Adres	287. Adres	288. Adres	289. Adres
290. Adres	291. Adres	292. Adres	293. Adres	294. Adres
295. Adres	296. Adres	297. Adres	298. Adres	299. Adres
300. Adres	301. Adres	302. Adres	303. Adres	304. Adres
305. Adres	306. Adres	307. Adres		

İMAR DURUMU







T.C.
AVANOS BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Fen İşleri Müdürlüğü



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

29.12.2023

Sayın DORAK HOLDİNG A.Ş. VEKİLİ ZAFER 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 üzeredir:

Nevşehir ili, Avanos ilçesi, Yeni Mahallede bulunan, tapunun 1468 ada, 14 parselde kayıtlı taşınmazın bir kısmı taşkın alan sınırında bir kısmı ise 1. Derece Doğal Sit Alanında kalmaktadır. Avanos 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ve Avanos 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında parselin bulunduğu imar adasının yapılaşma koşulları Ayrık 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 Mahallesiinde bulunan, tapunun 25 ada, 5 parselde kayıtlı taşınmaz, imar uygulaması görmemiş kadastro parselidir. Avanos 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ve Avanos 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında bir kısmı konut alanında, bir kısmı yolda, bir kısmı parkta kalmaktadır. Bahse konu parselin bulunduğu imar adasının yapılaşma koşulları Ayrık Nizam 3 Kat, Emsal 0.90'dır.

Nevşehir ili, Avanos ilçesi, Bahçelievler Mahallesiinde 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: cS33Hg-gMcFbL-BAFRd8-1JQmZM-OuRKbYng Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys>

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

Bilgi için: Esen BERBER
Şehir Plancısı
Telefon No:



Yatırım No	Yatırım Adı	Yatırım Türü	Yatırım Durumu	Yatırım Tutarı (TL)	Yatırım Tutarı (YTL)	Yatırım Tutarı (USD)
1	Yatırım 1	Yatırım 1	Yatırım 1	100.000.000,00	100.000.000,00	100.000.000,00
2	Yatırım 2	Yatırım 2	Yatırım 2	200.000.000,00	200.000.000,00	200.000.000,00
3	Yatırım 3	Yatırım 3	Yatırım 3	300.000.000,00	300.000.000,00	300.000.000,00
4	Yatırım 4	Yatırım 4	Yatırım 4	400.000.000,00	400.000.000,00	400.000.000,00
5	Yatırım 5	Yatırım 5	Yatırım 5	500.000.000,00	500.000.000,00	500.000.000,00
6	Yatırım 6	Yatırım 6	Yatırım 6	600.000.000,00	600.000.000,00	600.000.000,00
7	Yatırım 7	Yatırım 7	Yatırım 7	700.000.000,00	700.000.000,00	700.000.000,00
8	Yatırım 8	Yatırım 8	Yatırım 8	800.000.000,00	800.000.000,00	800.000.000,00
9	Yatırım 9	Yatırım 9	Yatırım 9	900.000.000,00	900.000.000,00	900.000.000,00
10	Yatırım 10	Yatırım 10	Yatırım 10	1.000.000.000,00	1.000.000.000,00	1.000.000.000,00

Rapor Tarihi: 2023-11-27 11:57

3

Yatırım No	Yatırım Adı	Yatırım Türü	Yatırım Durumu	Yatırım Tutarı (TL)	Yatırım Tutarı (YTL)	Yatırım Tutarı (USD)
1	Yatırım 1	Yatırım 1	Yatırım 1	100.000.000,00	100.000.000,00	100.000.000,00
2	Yatırım 2	Yatırım 2	Yatırım 2	200.000.000,00	200.000.000,00	200.000.000,00
3	Yatırım 3	Yatırım 3	Yatırım 3	300.000.000,00	300.000.000,00	300.000.000,00
4	Yatırım 4	Yatırım 4	Yatırım 4	400.000.000,00	400.000.000,00	400.000.000,00
5	Yatırım 5	Yatırım 5	Yatırım 5	500.000.000,00	500.000.000,00	500.000.000,00
6	Yatırım 6	Yatırım 6	Yatırım 6	600.000.000,00	600.000.000,00	600.000.000,00
7	Yatırım 7	Yatırım 7	Yatırım 7	700.000.000,00	700.000.000,00	700.000.000,00
8	Yatırım 8	Yatırım 8	Yatırım 8	800.000.000,00	800.000.000,00	800.000.000,00
9	Yatırım 9	Yatırım 9	Yatırım 9	900.000.000,00	900.000.000,00	900.000.000,00
10	Yatırım 10	Yatırım 10	Yatırım 10	1.000.000.000,00	1.000.000.000,00	1.000.000.000,00

Rapor Tarihi: 2023-11-27 11:57

3

LİSANS BELGELERİ

T.C.
BEYOĞLU 38.NOTERİ
SERPİL BİÇİCİ
Mecidiyeköy Cad. Deniz Apt. No:79
K:1 D:7 Fındıklı - Beyoğlu / İSTANBUL

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

No 12121
19 Ekim 2017

Tarih : 13.03.2017

No : 406562

SURET

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Onur ALKAN

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

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



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



**SPL**
Sermaye Piyasası
Lisanslama, Sınav ve Eğitim Kuruluşu
T.C.
KARTEPE 1. NOTERLİĞİ
Sınavın Mah. Ankara Cad. No: 107
Sokak / 06100 Çankaya
Tel-Fax: 0312 373 33 33
Düzenlenme Tarihi: 10.08.2020

ÖRNEKTİR

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

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

ANIL TAŞDEMİR

Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ


Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ

T.C.
KARTEPE 1. NOTERLİĞİ
ÖRNEK
Bu örnek, ibraz edilen
adının aynı olma şartı ile yayımlanır.
Fideler ve diğer belgeler
Kartepi'de
0312 373 33 33




ANIL
TAŞDEMİR
Bu belge, imzalandıktan
sonra, ANIL TAŞDEMİR
tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.
Tarih: 14.08.2021
10:28