



DEĞERLEME RAPORU

Muğla İli, Marmaris İlçesi

Ada Köyü

153 Ada 1 Parsel ve 153 Ada 2 Parsel

2 Adet Zeytinlik Niteliğinde Taşınmazın

Pazar Değerinin Tespiti



T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
TOKİ
TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI



Halkalı Atakent Mh. 221. Sk. No:5 34307 Halkalı - Küçükçekmece / İSTANBUL



Telefon: 0 (212) 669 09 15
Faks: 0 (212) 669 09 16



e-posta: info@gedas.com.tr



GEDAŞ tarafından



e-imzalıdır



GEDAŞ
GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
TOKİ İştirakidir

YÖNETİCİ ÖZETİ

Talep Eden Kurum : KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Dayanak Sözleşmesi : 29.11.2024 tarihli Değerleme Hizmet Çerçeve Sözleşmemiz.

Gayrimenkullerin Niteliği : Zeytinlik

Raporun Konusu : Bu rapor; Muğla İli, Marmaris İlçesi, Adaköyü Mahallesi 153 ada 1 ve 153 ada 2 parselde konumlu “Zeytinlik” niteliğindeki taşınmazların Pazar Değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik hazırlanmıştır.

Değerleme Tarihi : 31.12.2024

Rapor Tarih ve No : 08.01.2025- 2024/18266

Tapu Bilgileri Özeti : Kiler GYO A.Ş. mülkiyetine ait Muğla İli, Marmaris İlçesi, Ada Köyü, 153 Ada 1 ve 2 Parsellerde konumlu “Zeytinlik” niteliğinde taşınmazlardır.

İmar Durumu : Marmaris Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü tarafından düzenlenen 23.12.2024 tarih ve E-41823250-115.02.01-98038 sayılı imar durum yazısına göre değerlemeye konu taşınmazlar; Milli Park sınırları içerisinde, Marmaris Milli Parkı Uzun Devreli Gelişme Revizyon Planında kalmaktadır.

Kullanılan Değerleme Yaklaşımları : Emsal Karşılaştırma Yöntemi

Takdir Edilen Toplam Değer : **PİYASA DEĞERİ (KDV HARİÇ); 341.751.000,00 TL**
(Üçyüzkırkbirmilyon Yediyüzellibirbin Türk Lirası)
PİYASA DEĞERİ (KDV DAHİL); 410.101.200,00 TL
(Dörtüyzonmilyon Yüzbirbin İkiyüz Türk Lirası)



GEDAŞ tarafından



e-imzalıdır

GEDAŞ Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Tarafından KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. için hazırlanan iş bu değerleme raporumuz için aşağıdaki hususları beyan ederiz.

- Bu raporda sunulan bilgiler ve araştırmaların bildiğimiz ve açıkladığımız kadarı ile doğru ve tarafsız, önyargısız profesyonel analiz ve fikirler olduğunu,
- Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğu;
- Değerleme uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi ve çıkarın olmadığı;
- Bu görevin tamamlanması için aldığımız/alacağımız ücret, önceden saptanmış bir değer veya değerın müşterinin amaçlarını gözeten yönünün geliştirilip rapor edilmesi, değer takdirinin miktarı, öngörülen bir sonucun elde edilmesi veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağılı olmadığı
- Değerleme çalışmalarımızı ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirdiğimizi;
- Değerleme uzmanı olarak mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu;
- Değerleme uzmanı olarak değerlemesi yapılan gayrimenkulün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu;
- Değerleme uzmanı olarak gayrimenkulün kişisel olarak denetlendiğini;
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- Değerleme raporunun İlgili Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümlerine göre hazırlandığını beyan ederiz.



VARSAYIMLAR:

- Sağlanan yasal tanım veya yasal tapu mülkiyetine ilişkin konular için hiçbir sorumluluk alınmaz. Aksi beyan edilmedikçe, mülkün tapusu pazarlanabilir ve geçerlidir.
- Aksi beyan edilmedikçe, mülk üzerinde teminat ve alacaklar dikkate alınmadan değerlendirilmiştir.
- Sorumlu bir mülk sahipliği ve yetenekli bir mülk yönetimi varsayılmıştır.
- Başkaları tarafından sağlanan bilgilerin güvenilir olduğuna inanılmaktadır, fakat bunların doğruluğu için garanti verilmez.
- Raporda belirtilen değer bu raporun hazırlandığı tarihteki değeridir. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir.
- Konu Mülkler ile ilgili değerlendirme uzmanının zemin kirliliği etüdü çalışması yapması mümkün değildir. Bu nedenle görüldüğü kadarı ile herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.
- Değerleme uzmanı mülkler üzerinde veya yakınında bulunan-bulunabilecek tehlikeli ve zararlı maddeleri tespit etme yeteneğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken değer düşmesine neden olacak bu gibi maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile hiçbir sorumluluk kabul edilmez.
- Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır.
- Bölgenin deprem bölgesi olması sebebiyle detaylı jeolojik araştırmalar yapılmadan zemin sağlamlığı konusu netleştirilemez. Bu nedenle çalışmalarda zemin ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.
- Bilgi ve belgeler raporda kamu kurumlarından elde edilen kadarı ile yer almaktadır.



- Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları “evre Jeofizięi” bilim dalının profesyonel konusu içerisinde kalmakta olup şirketimizin bu konuda bir ihtisası bulunmadığından detaylı araştırma yapılmamıştır. Ancak yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerleme çalışması yapılmıştır.
- İř bu rapor Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.ř. talebi üzerine ve 2 (İki) orijinal nüsha olarak düzenlenmiş olup kopyalarının kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.



İçindekiler

BÖLÜM 1: RAPOR BİLGİLERİ.....	8
1.1.-Rapor Tarihi ve Numarası	8
1.2.-Rapor Türü	8
1.3.-Raporu Hazırlayanlar.....	8
1.4.-Değerleme Tarihi.....	8
1.5.-Dayanak Sözleşmesinin Tarih ve Numarası	9
1.6.-Raporun Tebliğin 1. Maddesinin İkinci Fıkrası Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama.....	9
1.7.-Değerlemeye Konu Gayrimenkullerin Aynı Kuruluş Tarafından Daha Önceki Tarihlerde de Değerlemesi Yapılmışsa, Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	9
BÖLÜM 2: ŞİRKETİ ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	10
2.1.-Kuruluşun Ünvanı ve Adresi	10
2.2.-Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi	10
2.3.-Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	11
2.4.-İşin Kapsamı.....	12
BÖLÜM 3: GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER.....	12
3.1.-Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb Dökümanlar Hakkında Bilgiler	12
3.1.1. -Gayrimenkulün Yeri, Ulaşım ve Çevre Özellikleri	12
3.1.2. -Gayrimenkulün Tapu Kayıtları.....	13
3.1.3. – Gayrimenkulün Kullanımına Dair Yasal izinler ve Belgeler	14
3.2.-Gayrimenkul İle İlgili Herhangi bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	16
3.3.- Gayrimenkul İle İlgili Varsa, Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumda Meydana Gelen Değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) İlişkin Bilgi.....	16
3.4. – Gayrimenkul İçin Alınmış Yıkım Kararı Riskli Yapı Tespiti vb Dair Açıklamalar	17
3.5. – Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler	17
3.6. – Gayrimenkul İle İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri, kat karşılığı sözleşmeleri ve hasılat paylaşımı sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler ..	17
3.7. – Gayrimenkuller ve gayrimenkul projeleri için alınmış yapı ruhsatlarına, tadilat ruhsatlarına, yapı kullanma izinlerine ilişkin bilgiler ile ilgili mevzuat uyarınca alınması gerekli tüm izinlerine alınıp alınmadığına ve yasal gerekliliği olan belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi	17
3.8. – Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetim Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi vb.) ve değerlendirilmesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi	18



3.9. – Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna Ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama	18
BÖLÜM 4: GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ.....	19
4.1. -Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler	19
4.2.-Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler ile Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri.....	23
4.3.-Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler	59
4.4.- Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, İnşai ve Teknik Özellikleri	59
4.5.-Varsa Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler	61
4.6.- Ruhsat alınmış yapılarda yapılan değişikliklerin 3194 sayılı imar Kanunu'nun 21. maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektirir değişiklikler olup olmadığı hakkında bilgi	61
4.7.- Gayrimenkulün değerlendirme tarihi itibarıyla hangi amaçla kullanıldığı, gayrimenkul arsa veya arazi ise üzerinde herhangi bir yapı bulunup bulunmadığı ve varsa, bu yapıların hangi amaçla kullanıldığı hakkında bilgi	61
BÖLÜM 5: KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	62
5.1. Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi için Bu yaklaşımın Kullanılma Nedeni	62
5.2.1.- Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma) Yöntemi	63
5.2.2.-Gelir – Kira Yaklaşımı Yöntemi.....	63
5.2.3.-Maliyet Oluşumları Analizi yöntemi.....	64
5.4-Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı	64
5.5-Emsallerin nasıl dikkate alındığına ilişkin ayrıntılı açıklama, emsal bilgilerinde yapılan düzeltmeler, düzeltmelerin yapılma nedenine ilişkin detaylı açıklamalar ve diğer varsayımlar	66
5.6-Pazar Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç.....	67
5.7-Maliyet Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar	67
5.8-Gelir Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar, Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler ve Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni	68
5.8.1- Gelir Yaklaşımında Kullanılan Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı.....	68
5.8.2- Gelir Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç ve Takdir Edilen Kira Değerleri	68
5.9- Hasılat Paylaşımı ve Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları	68
5.10- Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri.....	68
5.11- En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi	69
5.12- Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	69



BÖLÜM 6: ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE SONUÇ.....	70
6.1.-Farklı Değerleme Metotlarının ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntem ve Nedenler.....	70
6.2.-Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadığının Gerekçeleri.....	70
6.3.-Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığını Hakkında Görüş.....	71
6.4.-Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş.....	71
6.5.- Değerleme konusu gayrimenkulün, üzerinde ipotek veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyebilecek nitelikte herhangi bir takyidat bulunması durumları hariç, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olup olmadığı hakkında bilgi	72
6.6.- Değerleme konusu arsa veya arazi ise, alımından itibaren beş yıl geçmesine rağmen üzerine proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufa bulunup bulunmadığına dair bilgi	72
6.7.- Değerleme konusu üst hakkı veya devre mülk hakkı ise, üst hakkı ve devre mülk hakkının devredilmesine ilişkin olarak bu hakları doğuran sözleşmelerde özel kanun hükümlerinden kaynaklananlar hariç herhangi bir sınırlama olup olmadığı hakkında bilgi .	72
6.8.- Gayrimenkulün tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olmadığı hakkında görüş ile portföye alınmasında herhangi bir sakınca olup olmadığı hakkında görüş.....	72
BÖLÜM 7: SONUÇ.....	73
7.1.-Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	73
7.2.-Nihai Değer Takdiri.....	73
EKLER.....	74



BÖLÜM 1: RAPOR BİLGİLERİ

1.1.-Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor; Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. talebi doğrultusunda, taraflar arasında imzalanan 29.11.2024 tarihli sözleşme ile; Şirketimiz tarafından 08.01.2025 tarihinde, 2024/18266 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2.-Rapor Türü

Bu rapor; Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. talebi üzerine, “Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi” mülkiyetinde olan Muğla İli, Marmaris İlçesi, Ada Köyü sınırları dahilinde, 153 ada 1 ve 2 parselde konumlu “Zeytinlik” niteliğinde taşınmazların nihai piyasa değerinin, rapor içinde belirtilen hususlara göre günümüz piyasa koşullarında, Türk Lirası cinsinden, nakit veya karşılığı piyasa değerinin belirlenmesi amacıyla ilgili Sermaye Piyasası mevzuatı hükümleri doğrultusunda hazırlanan değerlendirme raporudur.

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu Sermaye Piyasası Kurulu ilgili tebliğlerine uygun olarak hazırlanmıştır.

1.3.-Raporu Hazırlayanlar

Bu değerlendirme raporu 410157 SPK lisans belge nolu gayrimenkul değerlendirme uzmanı Ceyhun KALOĞLU, 404413 SPK lisans belge nolu gayrimenkul değerlendirme uzmanı Levent SARIGÖZ ile 406879 SPK lisans belge nolu sorumlu değerlendirme uzmanı Beyza M. ÇAKIRLAR tarafından hazırlanmıştır.

1.4.-Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu, firmanın talebi doğrultusunda şirketimiz değerlendirme uzmanları tarafından, 31.12.2024 tarihinde çalışmalara başlanılmak suretiyle 08.01.2025 tarihi itibarıyla



hazırlanmıştır. Bu sürede gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5.-Dayanak Sözleşmesinin Tarih ve Numarası

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 29.11.2024 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6.-Raporun Tebliğin 1. Maddesinin İkinci Fıkrası Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu rapor Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. talebine istinaden yukarıda adresi detaylı olarak verilen gayrimenkulün Türk Lirası cinsinden pazar değerinin tespitine yönelik olarak; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile aynı tebliğin ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar", Kurul'un Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile uygun görülen Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır. Rapor; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

1.7.-Değerlemeye Konu Gayrimenkullerin Aynı Kuruluş Tarafından Daha Önceki Tarihlerde de Değerlemesi Yapılmışsa, Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerlemeye konu gayrimenkul ile ilgili olarak, şirketimizce SPK (Sermaye Piyasası Kurulu) mevzuatı kapsamında daha öncesinde düzenlenen raporumuz bulunmamaktadır.



GEDAŞ tarafından



e-imzalıdır

BÖLÜM 2: ŞİRKETİ ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1.-Kuruluşun Ünvanı ve Adresi

GEDAŞ Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 11.04.1994 tarih ve 3508 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesi'ne göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi iştiraki olarak kurulmuş, "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" şartlarını 1995 yılında yerine getirerek "Kurulca listeye alınan ilk şirket" olmuştur.

Halkalı Atakent Mahallesi, 221. Sokak, No:5 (Kanuni Sultan Süleyman Hastanesi karşısı) 34307 Halkalı – Küçükçekmece / İSTANBUL adresinde faaliyet gösteren firma hisselerinin %49'u T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'na aittir. Bunun yanında TUÇEV %41, T.C. Ziraat Bankası A.Ş. ve T. Halk Bankası A.Ş. Mensupları Emekli ve Yardım Sandığı Vakfı %10 oranında hissedarlar arasındadır.

Gedaş Gayrimenkul Değerleme A.Ş., tüzel kişilik olarak TDUB'un üyesidir.

2.2.-Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

Bu değerleme raporu; Emniyet Evleri Mah. Eski Büyükdere Cad. No:1/1 Kat:7 34415 Kağıthane/İSTANBUL adresinde faaliyet gösteren Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için hazırlanmıştır.

"Kiler İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş." unvanı ile kurularak 01.09.2005 tarihinde 563609 sicil numarası ile İstanbul Ticaret Sicili Memurluğu nezdinde tescil edilmiştir ve bu tescil 06.09.2005 tarihinde ve 6383 sayılı TTSG 'de ilan edilmiştir. Şirket unvanı 2006 yılında "Biskon İnşaat A.Ş." ve daha sonra da "Biskon Yapı A.Ş." olarak değişmiştir. Şirket, SPK hükümlerine göre ve SPK'nun 08.02.2008 tarih ve 4/174 sayılı kararı ve 10.03.2008 tarihinde yapılan tescil ile GYO'ya dönüşmüş ve unvanı Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değişmiştir. Şirketin kayıtlı sermaye tavanı 7.000.000.000 TL olup mevcut çıkarılmış



sermayesi 1.395.000.000 TL’dir. Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu’nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştigal etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere ve kayıtlı sermayeli olarak hisse senetlerini halka arz etmek üzere kurulmuş anonim ortaklıktır. Şirketin hisse senetleri 20 Nisan 2011 tarihinden itibaren Borsa İstanbul A.Ş. Kurumsal Ürünler Pazarı’nda “KLGYO” koduyla işlem görmektedir.

Ortağın Adı Soyadı / Ticaret Unvanı	Sermayedeki Payı		
	Grubu	Tutar (TL)	Oranı (%)
Kiler Holding A.Ş.	A	101,250,000.00	7.26
Kiler Holding A.Ş.	B	645,692,138.01	46.29
Nahit Kiler	B	1,594,365.36	0.11
Ümit Kiler	B	1,594,285.65	0.11
Vahit Kiler	B	1,594,285.65	0.11
Halka Açık Kısım	B	643,274,925.33	46.11
Toplam		1,395,000,000.00	100

2.3.-Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu değerlendirme raporu, Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. talebi üzerine mülkiyeti “Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.” ait olan; Muğla İli, Marmaris İlçesi, Ada Köyü, Kızılkum Mevkii, 153 ada 1 ve 2 parsellerde konumlu “Zeytinlik” niteliğinde taşınmazların “TL” cinsinden nakit veya karşılığı piyasa değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır. İş bu değerlendirme raporu, raporda detayları verilen taşınmazların güncel piyasa değerinin tespiti ve Sermaye Piyasası Mevzuatı gereğince değerlendirme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde hazırlanmış olup değerlendirme çalışmaları sırasında Müşteri tarafından getirilen bir sınırlama bulunmamaktadır.



2.4.-İşin Kapsamı

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş talebi üzerine mülkiyeti “Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.” ne ait olan; Muğla İli, Marmaris İlçesi, Ada Köyü, Kızılkum Mevkii sınırları dahilinde, O20-B-16-C-4-D, O20-B-16-D-3-C pafta, 153 ada 1 ve 2 parsellerde konumlu “Zeytinlik” niteliğinde taşınmazların nihai piyasa değerinin, rapor içinde belirtilen hususlara göre günümüz piyasa koşullarında, Türk Lirası cinsinden, nakit veya karşılığı piyasa değerinin belirlenmesi amacıyla ilgili Sermaye Piyasası mevzuatı hükümleri doğrultusunda hazırlanan değerlendirme raporudur.

BÖLÜM 3: GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

3.1.-Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tapu Kayıtları, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb Dökümanlar Hakkında Bilgiler

3.1.1. -Gayrimenkulün Yeri, Ulaşım ve Çevre Özellikleri

Değerlemeye konu taşınmazlar, Muğla İl'inin, Marmaris İlçesi, Ada Köyü, Kızılkum Mevkii sınırları dahilinde, O20-B-16-C-4-D, O20-B-16-D-3-C pafta, 153 ada 1 ve 2 parsellerde konumlu “Zeytinlik” niteliğinde taşınmazlardır.



Taşınmazlara ulaşım için bölgenin ana arterlerinden olan Muğla Adaköy Yolu üzerinde güneydoğu istikametinde gidilirken sağa konu taşınmazların konumlu olduğu Adaköy Yıldız Adası istikametine dönlür. Karayolu kullanılarak Yıldız Adası'na kadar gidilebilmektedir. Ancak konu taşınmazların karayoluyla bağlantısı bulunmamaktadır. Konu taşınmazlar, Marmaris ilçe merkezine 5,50 km, Muğla İl merkezine ise 46,00 km mesafededir.



3.1.2. -Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

İli	Muğla	Muğla
İlçesi	Marmaris	Marmaris
Mahallesi	Ada Köyü	Ada Köyü
Sokağı	-	-
Mevkii	Kızılkum	Kızılkum
Pafta No	O20-B-16-C-4-D, O20-B-16-D-3-C	O20-B-16-C-4-D, O20-B-16-D-3-C
Ada No	153	153
Parsel No	1	2
Yüzölçümü	15.533,25 m ²	15.535,00 m ²
Ana Gayrimenkul Niteliği	Zeytinlik	Zeytinlik
Blok No	-	-
Katı	-	-
Bağımsız Bölüm No	-	-
Arsa Pay/Payda	1/1	1/1
Bağımsız Bölümün Niteliği	-	-
Malik	Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi	Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
Hisse Pay / Payda	Tam	Tam
Cilt / Sayfa No	4/359	4/358
Tarih / Yevmiye No	23.02.2021/ 2313	23.02.2021/ 2311



3.1.3. – Gayrimenkulün Kullanımına Dair Yasal izinler ve Belgeler

Tapu Kayıt Belgesi:

27.11.2024 tarihinde, Webtapu sisteminden temin edilen TAKBİS belgelerine göre; taşınmazlar ana taşınmaz vasfında olup mülkiyeti “Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi” adına tescil edilmiştir.

Tapu kayıtlarında;

153 Ada 1 nolu Parsel üzerinde;

Web Tapu portalından elektronik ortamda 27.11.2024 tarih ve saat 15:06 itibarıyla alınan ve rapor ekinde yer alan Tapu Kayıt Belgesi’ne göre taşınmaz üzerinde aşağıda yer alan takyidatlar bulunmaktadır.

Beyanlar Hanesinde:

- 420,88 m2 lik kısmı kıyı kenar çizgisi içerisinde kalmaktadır.(Şablon: Kıyı kenar çizgisi belirtmesi) (Tarih:25.10.2021 Yevmiye:12309)
- Diğer (Konusu: 3194 sy.imar kanunun 16. md.si gereği cins değişikliği, kat mülkiyeti, satış vb. işlemlerinde Çevre ve Şehircilik il müd.nün görüşünün alınması gerektiğine dair Muğla çevre ve şehircilik il müd. nün 24/02/2020 tarih 11625 sayılı yazısı vardır.)
Tarih: - Sayı: -(25.10.2020/2560)

Şerhler Hanesinde:

-Herhangi bir hak ve mükellefiyet kaydı bulunmamaktadır.

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde:

-Herhangi bir hak ve mükellefiyet kaydı bulunmamaktadır.

Rehinler Hanesinde:

-Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.

----- 0 -----



GEDAŞ tarafından



e-imzalıdır

153 Ada 2 nolu Parsel üzerinde;

Web Tapu portalından elektronik ortamda 27.11.2024 tarih ve saat 15:06 itibarıyla alınan ve rapor ekinde yer alan Tapu Kayıt Belgesi'ne göre taşınmaz üzerinde aşağıda yer alan takyidatlar bulunmaktadır.

Beyanlar Hanesinde:

- 312,02 m2 lik kısmı kıyı kenar çizgisi içerisinde kalmaktadır. (Şablon: Kıyı kenar çizgisi belirtmesi) (25.10.2021 tarih, 12309 yevmiye)

Şerhler Hanesinde:

-Herhangi bir hak ve mükellefiyet kaydı bulunmamaktadır.

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde:

-Herhangi bir hak ve mükellefiyet kaydı bulunmamaktadır.

Rehinler Hanesinde:

-Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.

Marmaris Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden temin edilen bilgi ve belgelere göre;

Yapı Ruhsatı Belgeleri;

Marmaris Belediyesi İmar Müdürlüğünde görevli memurdan alınan şifahi bilgiye göre konu taşınmazlar için düzenlenmiş ruhsat bulunmadığı öğrenilmiştir.

Tutanak/Encümen Kararı Vb. Olumsuz Durum;

Marmaris Belediyesi İmar Müdürlüğünde görevli memurdan alınan şifahi bilgiye göre konu taşınmazlar için düzenlenmiş tutanak / encümen kararı vb. olumsuz evrak bulunmadığı öğrenilmiştir.



Yapı Kullanma İzin Belgesi;

Marmaris Belediyesi İmar Müdürlüğünde görevli memurdan alınan şifahi bilgiye göre konu taşınmazlar için düzenlenmiş yapı kullanma izin belgesi bulunmadığı öğrenilmiştir.

Mimari Proje;

TKGM Webtapu sisteminde ve Marmaris Belediyesi İmar Arşivinde konu taşınmazlar için düzenlenmiş mimari proje bulunmadığı öğrenilmiştir.

Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi;

Dosyalar arasında enerji kimlik belgesi görülmemiş olup beptr.csb.gov.tr adresinde UAVT kodu üzerinden sorgulama yapıldığında taşınmazlar için düzenlenen kayıtlı enerji kimlik belgesi bulunmadığı tespit edilmiştir.

3.2.-Gayrimenkul İle İlgili Herhangi bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Taşınmazların tapu kayıtlarında satış kabiliyetini ve devrini olumsuz etkileyecek herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

3.3.- Gayrimenkul İle İlgili Varsa, Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumda Meydana Gelen Değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) İlişkin Bilgi

Tapu müdürlüğünde yapılan incelemelerde taşınmazların 23.02.2021 tarihinde 2311 ve 2313 yevmiye no ile Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetine geçtiği görülmüştür. Hukuki durumunda son 3 yılda herhangi bir değişiklik meydana gelmediği bilgisi alınmıştır. Marmaris Belediyesinde görevli memurdan alınan şifahi bilgiye göre taşınmazların imar planında son 3 yıllık dönemde herhangi bir değişiklik olmamıştır.



3.4. – Gayrimenkul İçin Alınmış Yıkım Kararı Riskli Yapı Tespiti vb Dair Açıklamalar

Değerlemeye konu taşınmazlar, Zeytinlik vasfında olup parseller üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Bu nedenle taşınmazlara ait ruhsat dosyası bulunmamaktadır.

3.5. – Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Marmaris Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü tarafından düzenlenen 23.12.2024 tarih ve E-41823250-115.02.01-98038 sayılı imar durum yazısına göre değerlemeye konu taşınmazlar; Milli Park sınırları içerisinde, 31.12.2020 tarih onaylı Marmaris Milli Parkı Uzun Devreli Gelişme Revizyon Planında kalmaktadır.

Bölgede genel olarak aynı 1/1.000 ölçekli Uygulama veya Mevzi İmar Planlarında kalan Konut ve Turizm amaçlı olarak kullanılan yapıların bulunduğu görülmüştür.

3.6. – Gayrimenkul İle İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri, kat karşılığı sözleşmeleri ve hasılat paylaşımı sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler

Değerleme tarihi itibarıyla rapor konusu gayrimenkuller için herhangi bir satış vaadi sözleşmesi, kat karşılığı inşaat sözleşmesi veya hasılat paylaşımı sözleşmesi bulunmamaktadır.

3.7. – Gayrimenkuller ve gayrimenkul projeleri için alınmış yapı ruhsatlarına, tadilat ruhsatlarına, yapı kullanma izinlerine ilişkin bilgiler ile ilgili mevzuat uyarınca alınması gerekli tüm izinlerine alınıp alınmadığına ve yasal gerekliliği olan belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi

Değerlemeye konu taşınmazlar, Zeytinlik vasfında olup parseller üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Taşınmazlarla ilgili inşaa faaliyeti yürütülmemiş, ruhsat başvurusu yapılmamıştır.



3.8. – Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetim Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi vb.) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi

Değerlemeye konu taşınmazlar, Zeytinlik vasfında olup parseller üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Bu nedenle taşınmazlar, Yapı Denetim Kanununa tabi değildir.

3.9. – 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

Değerlemeye konu taşınmazlar, “Zeytinlik” vasfında olup parseller üzerinde herhangi bir yapı ve proje vb. bulunmamaktadır. Bu nedenle taşınmazlarla ilgili inşaa faaliyeti yürütülmemiş, iskan başvurusu yapılmamıştır. Söz konusu değer, tamamen mevcut duruma ilişkindir. Halihazırda proje değerlendirme çalışması yapılmamıştır. Taşınmazların konu olacağı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer farklı olabilecektir.



BÖLÜM 4: GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1. -Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

Muğla İli



Coğrafi Konum

Muğla, topraklarının büyük kısmı Ege Bölgesi'nde, küçük bir kısmı Akdeniz Bölgesi'nde olan, her iki denize de kıyısı olan bir Güney Ege ilimizdir. Türkiye'nin güneybatı ucunda yer alan Muğla; kuzeyinde Aydın, kuzeydoğusunda Denizli ve Burdur, doğusunda Antalya ile komşu; güneyinde Akdeniz ve batısında ise Ege Denizi ile çevrilidir.

Toplam uzunluğu 1.500 km'ye yaklaşan deniz kıyıları ile Muğla, Türkiye'nin en uzun sahil şeridine sahip ilidir.

İklim

Muğla ili Akdeniz iklimi etkisindedir. 800 m. yüksekliğe kadar olan alanlarda "Asıl Akdeniz İklimi" ve daha yüksek alanlarda "Akdeniz Dağ İklimi" hissedilir. Maksimum-minimum sıcaklık değerleri, nemlilik, yağış miktarı ve hakim rüzgar yönleri yerel coğrafi koşullara göre değişmektedir. Metrekareye 1.000 mm'den fazla yağış alan Muğla, orman oranı bakımından



GEDAŞ tarafından



e-imzalıdır

Türkiye'nin en zengin olan illerinden bir tanesidir. Ancak, yağışların büyük çoğunluğu kış mevsiminde düşer ve yaz kuraklığı belirgindir.

Ulaşım

Muğla hava, kara ve deniz yolu ulaşım olanakları ile gerek yurtiçi gerekse yurtdışından kolaylıkla ulaşılabilir konumdadır.

Havayolu

Muğla, Dalaman Havalimanı ve Milas-Bodrum Havalimanı ile iki havalimanına sahip birkaç ilimizden biridir.

Denizyolu

Muğla; Bodrum'da; Bodrum, Turgutreis, Yalıkavak ve Mantarburnu Limanları; Marmaris'te Marmaris ve Bozburun Limanları; Milas'ta Güllük Limanı; Fethiye Limanı ve Datça Limanı ile toplam 9 liman ve deniz hudut kapısına sahiptir.

Karayolu

İzmir'e hemen hemen günün (24 saat) her saatinde; İstanbul'a sabahtan gece yarısına kadar birçok saatte; Antalya, Aydın, Denizli gibi komşu illere günün birçok saatinde; başta Ankara olmak üzere yurdumuzun birçok yöresine ise her gün çok sayıda otobüs seferleri bulunmaktadır.

İdari Yapı

Muğla; 12.11.2012 tarihinde kabul edilen ve 06.12.2012 tarih ve 28489 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 6360 sayılı Kanun'la büyükşehir statüsüne dahil olmuş ve idari açıdan yeniden yapılanarak, Menteşe merkez ilçe olmak üzere toplam 13 ilçeden oluşmuştur.

Ekonomik Yapı

Muğla ekonomisinin ana eksenleri özellikle turizm ve tarımdır. Enerji ve madencilik tesisleri dışında sanayiye dönük büyük girişimler bulunmamaktadır.

Turizm

Bodrum, Marmaris ve Fethiye gibi Dünya'ca ünlü destinasyonları; Artık birer uluslararası marka haline gelmiş Datça, Köyceğiz, Milas, Seydikemer gibi ilçeleri; Dalyan, Ölüdeniz,



Kayaköy, Akyaka, Saklıkent, Kelebekler Vadisi, Sedir Adası gibi seçkin turizm alternatifleri; 1.500 km'ye yakın kıyı bandı ve çoğu mavi bayraklı yüzlerce plajı ile tam bir turizm cenneti olan Muğla'da turizm sektörü, 400'ü Turizm İşletme Belgeli olmak üzere 3.600'ün üstünde konaklama tesisi ve toplam 260.000 üzerinde yatak kapasitesi ve yıllık ortalama 3,5 milyona yakın yabancı turist girdisi ile on binlerce kişiye istihdam olanağı yanısıra, doğrudan ve dolaylı alışveriş içinde olduğu diğer sektörlerle ticaret hacmi yaratmakta ve önemli miktarda döviz geliri sağlamaktadır.

Tarım

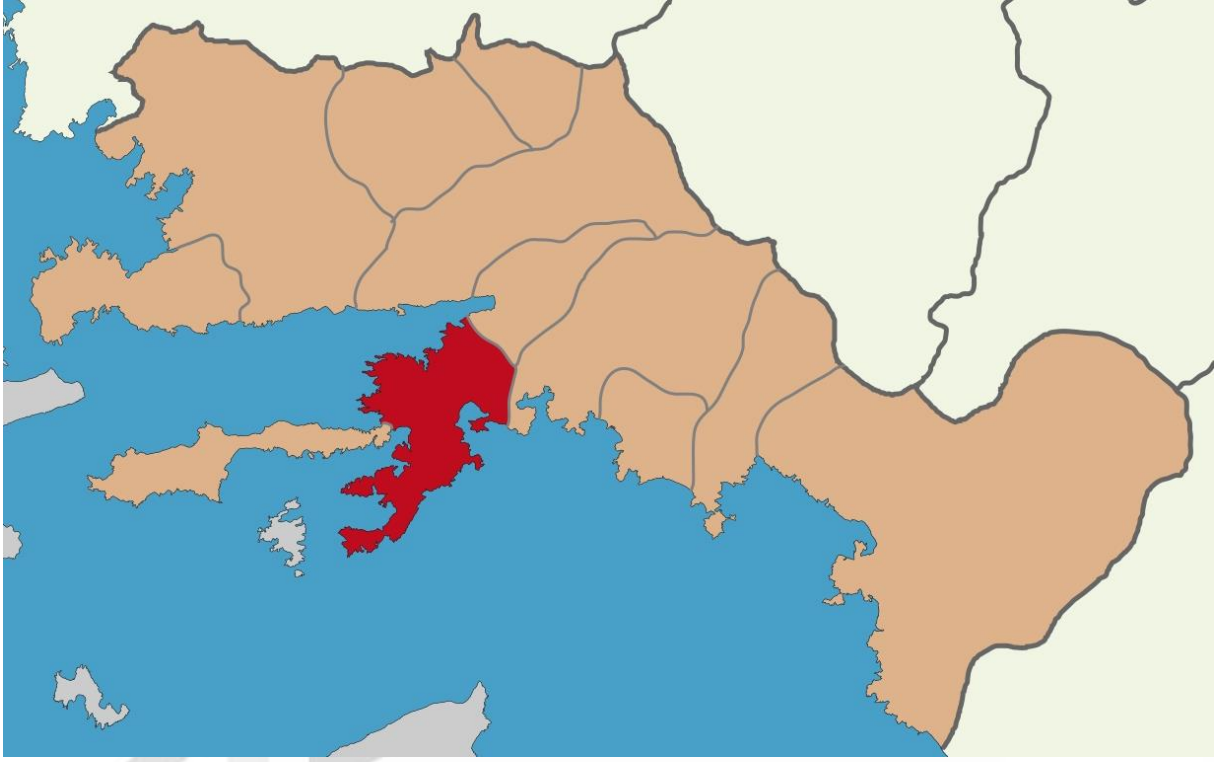
Muğla ili tarımsal ürünlerinin çeşitliliği ile dikkati çeker. Dünya'da arıcılığın en önemli merkezlerindendir. Özellikle Marmaris ilçesi çam balı ile ünlü olup "Dünya Çam Balı Üretiminin Başkenti" olarak anılmaktadır. Ülkemizde üretilen çam balının % 90'ı Muğla ilinden sağlanmaktadır. Deniz Kültür Balıkçılığı üretiminde Türkiye'de birinci sırada olan ilimizde, zeytincilik de gelişmiş olup, yağlık zeytin alanında Türkiye'de ikinci sıradadır. Bodrum, Marmaris, Fethiye, Dalaman ve Dalyan ilçelerinde ise yaygın bir şekilde narenciye tarımı (portakal, limon, mandalina, greyfurt) yapılmaktadır. İlimizde coğrafi işaret alan birçok ürün de bulunmaktadır.

Endüstri

Yatağan'da Yatağan Termik Santrali, Yeniköy'de Yeniköy Termik Santrali ve Kemerköy'de Kemerköy Termik Santrali vardır. İlin maden yatakları zengindir. Bu sektörde Yatağan linyit rezervleri ve Fethiye krom yatakları ilk kalemde sayılabilir. Ayrıca önemli bir mermer yataklarına sahiptir.



Marmaris İlçesi;



Marmaris, Muğla il merkezinin güneyinde yer alan, güneyinde Akdeniz bulunan Marmaris batısında Datça, kuzeyinde Menteşe ve doğusunda Köyceğiz ilçeleri ile komşudur.

Batı Toros Dağları'ndan gelen uzantı kollarıyla Sandras Dağı, ilçenin kuzeyinde yer alır. Kızılan ve Çiçekbaba Dağı ile güneybatısında Çoban Dağı, Bozburun ve İncirlik Tepeleri arasında yer alan Marmaris geniş bir ovaya sahiptir.

İlçenin kuzeyinden gelip, batı kıyısından geçen 229 km uzunluğundaki Dalaman Çayı Akdeniz ile Ege Bölgesi sınırını oluşturur. Köyceğiz Gölü, Marmaris İlçesi'ne bağlı Dalyan kasabasından bir kanal oluşturarak Akdeniz'e bağlanır.

Muğla- Fethiye- Antalya karayolu üzerinde yer alan Marmaris'nın konumu nedeniyle karayolu ulaşımı gerek şehirlerarası otobüslerle gerekse Muğla'dan ve Fethiye'den hareket eden otobüs ve minibüslerle oldukça kolaydır. Uluslararası Dalaman Havalimanı'na 15 km mesafede olması ilçenin havayolu ulaşımı için büyük bir olanaktır.



Marmaris 'da kent merkezindeki mağaza ve dükkanlar ile yöresel ürünler, tekstil ile sebze ve meyvenin satıldığı semt pazarı alışveriş için seçeneklerdir.

Yöre halkının en büyük geçim kaynağı tarım ve turizmdir. Narenciye bahçeleri ve narenciye üretimi ülke ekonomisinde yer tutsa da son zamanlarda artan ziyaretçi sayısı ile ülke turizmine büyük bir katkı sağlamaktadır.

4.2.-Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler ile Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

Dünya ve Türkiye Ekonomisinde Son Durumu;

Dünya Ekonomisi;

2023 yılında küresel ekonomi hedeflerin üzerinde seyreden enflasyon, sıkı finansal koşullar, büyüme endişeleri ve jeopolitik sorunların etkisinde kalırken uygulanan farklı makroekonomik politikalarla ülkeler düzeyinde iktisadi faaliyetin görünümünde ayrışmalar gözlenmiştir. Başta ABD ve Avrupa ülkeleri olmak üzere birçok gelişmiş ekonomide beklenenden daha uzun süre uygulanan yüksek politika faizi küresel durgunluk endişelerini gündeme getirmiştir. Gelişmekte olan ülkelerin de önemli bir kısmı söz konusu sıkılaşma adımlarına eşlik etmiştir. Bu süreçte Rusya-Ukrayna savaşıyla zirveye çıkan emtia fiyatları, sıkılaşan finansal koşullar ve azalan talep ile yeniden tarihsel ortalamalarına yakınsamıştır. Tedarik sorunlarının azalmasıyla imalat sanayii ve turizm başta olmak üzere hizmet sektörlerinde toparlanma belirginleşmiştir.

2024 yılının ilk yarısında iktisadi faaliyet, gelişmiş ekonomiler içerisinde ABD'nin görece güçlü performansı, enerji fiyatlarındaki ivme kaybı ve Çin ekonomisinin kısmi toparlanmasının etkisiyle ılımlı seyretilmiştir. Ancak, küresel ölçekte direncini koruyan enflasyona yönelik uygulanan sıkı para politikaları nedeniyle iktisadi faaliyette ülkeler arasındaki ayrışma devam etmiştir. Avro Bölgesinde imalat sanayii görünümünün yılın ilk yarısında yavaşlamaya işaret



etmesi, Avrupa Merkez Bankasının uzun bir aradan sonra Haziran 2024 itibarıyla politika faizini indirmesine yol açmıştır. ABD Merkez Bankası ise faiz indirimleri konusunda daha temkinli bir duruş sergilemektedir. ABD ekonomisinde toparlanma devam ederken Avro Bölgesi hizmet faaliyetleri öncülüğünde görece pozitif bir görünüm kaydetmiştir. Diğer taraftan Çin ekonomisi, canlanan iç tüketim ve küresel talep sayesinde artan ihracatı bir miktar toparlansa da görece zayıf bir büyüme performansı sergilemektedir.

Finansal koşullardaki sıkı duruş devam etmesine rağmen, 2024 yılının üçüncü çeyreği itibarıyla küresel iktisadi faaliyet halen ılımlı bir görünüm arz etmektedir. Gelişmiş ekonomilerde uzun süreye yayılan sıkı para politikaları iktisadi yavaşlamanın bu ülke grubunda daha fazla hissedilmesine yol açmaktadır. Söz konusu ülke grubunda imalat sanayii satın alma yöneticileri endeksinde yılın ikinci çeyreğinden itibaren hissedilir bir düşüş kaydedilmiştir. Hanehalkı tüketiminin ve yatırımların azalması gelişmiş ekonomilerde yavaşlamaya yol açmıştır.

Küresel düzeyde enflasyonla mücadelede belirli kazanımlar sağlanmakla birlikte fiyat artışlarındaki düşüş süreci beklenenden yavaş seyretmektedir. Son dönemde mal fiyatları artış hızındaki belirgin düşüşler manşet enflasyonun gerilemesine yardımcı olurken hizmet fiyatları artış hızı ortalama enflasyon eğiliminin üzerinde kalmaya devam etmektedir. Böylece kısa vadeli enflasyon beklentileri hedeflerin üzerinde seyretmektedir. Yüksek seviyelerinden gerilemesine rağmen ABD enflasyonunun politika yapıcılarının öngördüğü patikayla tam uyumlu seyretmemesi, faiz indirimlerini ötelemektedir. Manşet enflasyonun beklentilere daha uyumlu bir görünüm izlediği Avro Bölgesi ve diğer gelişmiş ekonomiler, parasal gevşeme döngüsü açısından ABD'nin önünde yer almaktadır. Birçok gelişmekte olan ülke merkez bankaları ise dışsal riskler nedeniyle, politika faiz oranlarını düşürme konusunda temkinli davranmaya devam etmektedir.



Küresel makroekonomik gelişmelere paralel olarak, 2023 yılında yüzde 3,3 oranında büyüyen dünya ekonomisinin Uluslararası Para Fonu (IMF) tahminlerine göre 2024 yılında yüzde 3,2 oranında büyümesi, 2025 yılında istikrarlı görünümünü koruyarak yüzde 3,3 oranında büyüme kaydetmesi beklenmektedir. 2023 yılında yüzde 1,7 oranında büyüyen gelişmiş ülke grubunun ise 2024 ve 2025 yıllarında sırasıyla yüzde 1,7 ve yüzde 1,8 oranlarında büyümesi beklenmektedir. Türkiye'nin önemli ticaret ortağı olan Avro Bölgesinin 2024 ve 2025 yıllarında sırasıyla yüzde 0,9 ve 1,5 oranında, Avrupa'nın lokomotif ekonomilerinden Almanya'nın ise yüzde 0,2 ve 1,3 oranında büyümesi öngörülmektedir. Birleşik Krallık'ın sırasıyla yüzde 0,7 ve 1,5 oranında büyümesi beklenirken Japonya'nın yüzde 0,7 ve 1,0 oranında büyüyeceği tahmin edilmektedir. ABD'nin ise 2024 yılında yüzde 2,6 oranında büyümesi öngörülmekteyken 2025 yılında yüzde 1,9 oranında büyüyeceği tahmin edilmektedir.

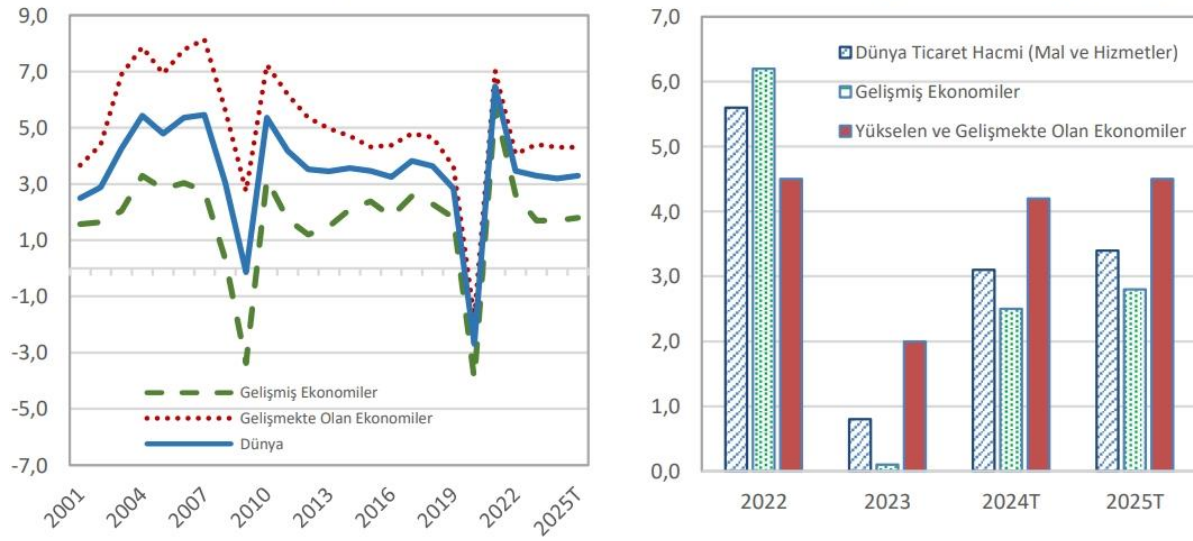
2023 yılında yüzde 4,4 büyüyen gelişmekte olan ülkelerin 2024 ve 2025 yıllarında IMF tahminlerine göre yüzde 4,3 oranlarında büyümesi beklenmektedir. Gelişmekte olan ülkeler arasında öncü konumda olan Çin'in 2024 ve 2025 yıllarında sırasıyla yüzde 5,0 ve 4,5 oranında, Hindistan'ın ise yüzde 7,0 ve 6,5 oranında büyümesi öngörülmektedir. Çin ekonomisi son dönemlerde artan teşvikler, iyileşen tüketici güveni ve güçlü dış talepten olumlu etkilenmiş ve beklentilere yakın bir performans sergilemiştir. Ancak gayrimenkul sektörü gibi devam eden yapısal sorunlar ve olası ticaret gerilimleri Çin ekonomisinde baskı unsuru olmaktadır. Diğer taraftan, süregelen Rusya-Ukrayna savaşının Avrupa'ya, Gazze'de yaşanan savaşın ise Orta Doğu'ya yayılma ihtimali küresel büyüme üzerinde ilave baskı oluşturmaktadır.

Önümüzdeki dönemde enflasyon oranlarının istenilen seviyelere yaklaşması ve verilerin iktisadi faaliyetteki yavaşlamaya daha güçlü bir şekilde işaret etmesi nedeniyle küresel finansal koşullarda ılımlı gevşeme olabileceği değerlendirilmektedir. Jeopolitik sorunlar, başlıca ülkelerde seçim dönemiyle ilişkili politik belirsizlikler, enerji ve gıda piyasalarındaki olası



dalgalanmalar ile finansal sıkılaştırmanın azaltılmasına yönelik kararların takvimi ve boyutu, ülkelerin büyüme performansları üzerinde etkili olmaya devam edecektir.

Grafik 1: Küresel Büyüme ve Küresel Ticaret Hacmi (Yüzde Değişme)



Kaynak: IMF Küresel Ekonomik Görünüm (Temmuz 2024), T: Tahmin

Küresel ekonomik aktivitedeki eğilim 2024 yılında bir önceki yıla benzer şekilde ılımlı seyrederken, dünya ticaret hacminde belirgin bir toparlanma öngörülmektedir. 2024 yılında mal ve hizmet ticaret hacminin küresel düzeyde yüzde 3,1, gelişmiş ülkelerde yüzde 2,5, yükselen ve gelişmekte olan ekonomilerde ise yüzde 4,2 oranında artış kaydedeceği tahmin edilmektedir. 2025 yılında ise küresel mal ve hizmet ticaretindeki artış hızının ivme kazanarak yüzde 3,4 olması beklenmektedir. Bu dönemde mal ve hizmet ticaretinin gelişmiş ülkelerde yüzde 2,8, yükselen ve gelişmekte olan ekonomilerde ise yüzde 4,5 oranında artacağı tahmin edilmektedir.



GEDAŞ tarafından



e-imzalıdır

Tablo 1: Küresel Ekonomik Görünüm (Yüzde Değişme)

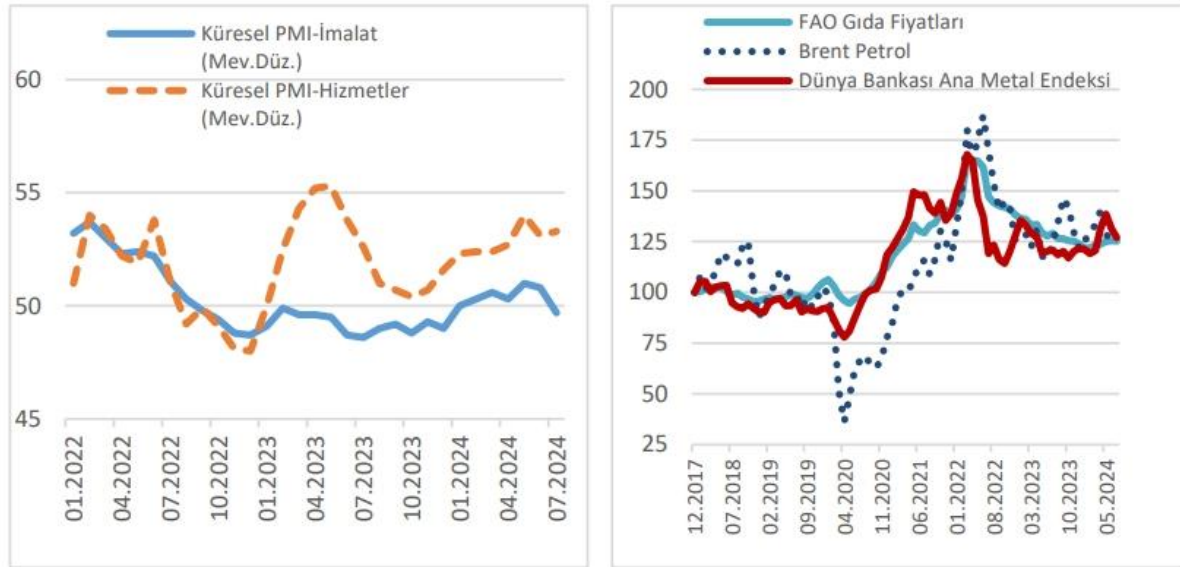
	2022	2023	2024T	2025T
Küresel Hâsıla	3,5	3,3	3,2	3,3
Gelişmiş Ekonomiler	2,6	1,7	1,7	1,8
ABD	1,9	2,5	2,6	1,9
Avro Bölgesi	3,4	0,5	0,9	1,5
Almanya	1,8	-0,2	0,2	1,3
Diğer Gelişmiş Ekonomiler	2,7	1,8	2,0	2,2
Yükselen ve Gelişmekte Olan Ekonomiler	4,1	4,4	4,3	4,3
Yükselen ve Gelişmekte Olan Asya	4,4	5,7	5,4	5,1
Çin	3,0	5,2	5,0	4,5
Yükselen ve Gelişmekte Olan Avrupa	1,2	3,2	3,2	2,6
Orta Doğu ve Orta Asya	5,4	2,0	2,4	4,0
Sahra-Altı Afrika	4,0	3,4	3,7	4,1
Dünya Ticaret Hacmi (Mal ve Hizmetler)	5,6	0,8	3,1	3,4
Gelişmiş Ekonomiler	6,2	0,1	2,5	2,8
Yükselen ve Gelişmekte Olan Ekonomiler	4,5	2,0	4,2	4,5
Emtia Fiyatları				
Petrol	39,2	-16,4	0,8	-6,0
Yakıt Dışı (Dünya Emtia İthalat Ağırlıklarına Göre Ort.)	7,9	-5,7	5,0	1,6
Tüketici Fiyatları	8,7	6,7	5,9	4,4
Gelişmiş Ekonomiler	7,3	4,6	2,7	2,1
Yükselen ve Gelişmekte Olan Ekonomiler	9,8	8,3	8,2	6,0

Kaynak: IMF Küresel Ekonomik Görünüm (Temmuz 2024), T: Tahmin

2023 yılında emtia talebi, küresel düzeyde uygulanan sıkı finansal koşullar, jeopolitik gerilimler ve yaptırımlara bağlı olarak bir önceki yıla kıyasla azalmıştır. Küresel düzeyde emtia talebindeki düşüş enerji fiyatlarında geri çekilmeleri beraberinde getirmiştir. 2024 yılına gelindiğinde ise emtia fiyatları salgın öncesi seviyesine yakınsamakla birlikte jeopolitik gelişmelere bağlı olarak dalgalı bir seyir izlemektedir. Diğer taraftan, küresel navlun fiyatlarında 2024 yılının ikinci çeyreğinde yukarı yönlü ivmelenme görülmektedir. 2024 yılında emtia grubu fiyatları manşet enflasyonun düşüşüne belirgin katkı yaparken halen yüksek seyreden hizmet fiyatları bu düşüşü sınırlamaktadır. Önümüzdeki dönemde küresel talebin gelişimi ve jeopolitik risklerin sürmesi başta enerji olmak üzere emtia fiyatlarında belirsizlik unsuru olmaya devam edecektir.



Grafik 2: Küresel PMI ve Seçilmiş Emtia Fiyatları (2017 Aralık=100)



Kaynak: Markit Economics, FAO, Bloomberg, Dünya Bankası

Son iki yılda sıkılaştan finansal koşullara rağmen küresel enflasyon, ağırlıklı olarak hizmet fiyatları kaynaklı dirençli bir görünüm arz etmektedir. Zayıflayan talep koşulları, manşet enflasyondaki düşüşü desteklese de çekirdek enflasyon birçok ekonomide yüksek seyretmekte ve manşet enflasyonun tarihsel ortalamasına yakınsamasını güçleştirmektedir.

Bu doğrultuda, merkez bankaları çoğunlukla yüksek politika faizi seviyesini korumayı tercih etmiştir. Mayıs 2024'ten itibaren ise bazı gelişmiş ve gelişmekte olan ülke merkez bankalarının ve Haziran 2024'te Avrupa Merkez Bankasının politika faizlerinde indirim gittiği gözlenmiştir. Yakın dönemde Çin, parasal gevşeme amaçlı ılımlı faiz indirimine giderken Japonya ise politika faizini artırmıştır. Hâlihazırda devam eden finansal sıkılık doğrultusunda küresel enflasyonun bir önceki yıla göre aşağı yönlü olması tahmin edilmektedir. IMF'nin 2024 yılı tahminine göre enflasyonun gelişmiş ekonomilerde yüzde 2,7 ve yükselen piyasalar ve gelişmekte olan ekonomilerde yüzde 8,2 olması öngörülmektedir. Küresel enflasyonun ise 2024 ve 2025 yıllarında sırasıyla ortalama yüzde 5,9 ve 4,4 oranında gerçekleşeceği tahmin edilmektedir.

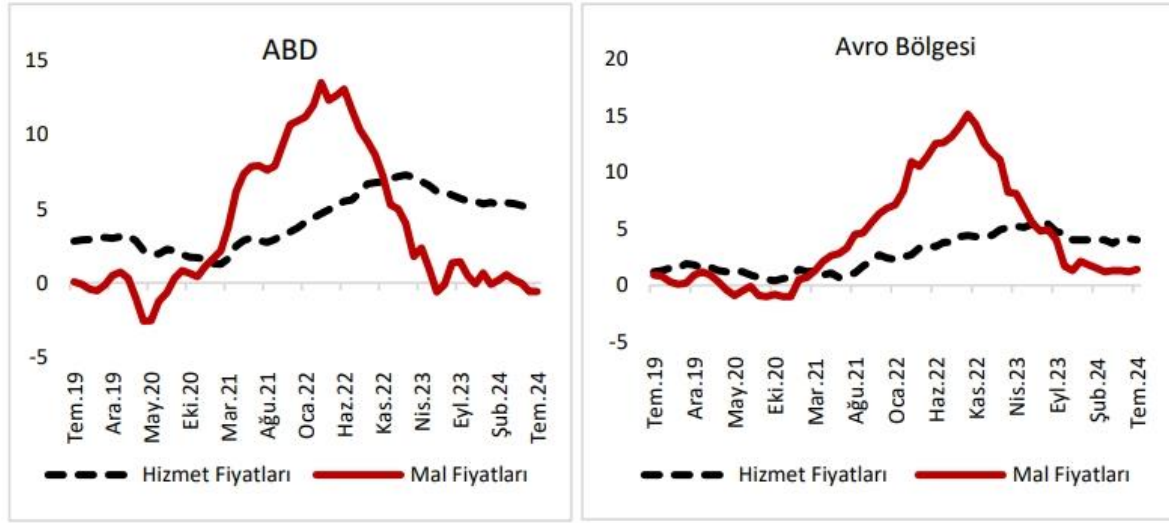


GEDAŞ tarafından



e-imzalıdır

Grafik 3: ABD ve Avro Bölgesi Mal ve Hizmet Enflasyon Oranları (Yüzde)



Kaynak: Eurostat, St. Louis Fed ve Dünya Bankası

Not: Grafikler, mal ve hizmet fiyatlarında yıllık tüketici fiyat enflasyonunu göstermektedir. ABD mal enflasyonu, dayanıklı ve dayanıksız mal enflasyon oranlarının ağırlıklı ortalaması olup ABD hizmet enflasyonu enerji hizmetleri hariç hesaplanmıştır.

Önümüzdeki dönemde, jeopolitik gerilimlerin ve pek çok ülkedeki seçimler sonrasında yönelik politika belirsizliklerinin, küresel ticarete korumacılık eğilimlerini ve tedarik zincirlerinde bozulmaları besleme olasılığı halen devam etmektedir. Ayrıca, finansal koşullarda sıkışmanın seyri ve beklenen gevşeme döngüsünün takvimi, küresel risk iştahı ve gelişmekte olan ülkelere yönelik sermaye akımları üzerinde belirleyici olacaktır. Son olarak, iklim değişikliğine bağlı kuraklık gibi doğal afetlerin sıklığının artması ve boyutlarının büyümesi küresel enflasyon beklentilerinde arz yönlü bozulmalara neden olabilecektir.

Türkiye Ekonomisi;

1. Büyüme

Küresel düzeyde devam eden enflasyonla mücadeleye yönelik politikaların neden olduğu zayıf dış talep koşulları ve Orta Doğu'da yaşanan savaş başta olmak üzere jeopolitik gerilimler ile 11 ilimizi etkileyen deprem felaketi, Türkiye ekonomisinin 2023 yılında karşı karşıya kaldığı önemli zorluklar olmuştur. Deprem felaketinin yol açtığı hasarın büyüklüğüne rağmen ekonomik büyümenin ivme kaybetmemesinde deprem bölgesinde iktisadi faaliyeti



GEDAŞ tarafından



e-imzalıdır

canlandırmak amacıyla uygulanan tedbirler ve yürütülen yeniden yapılanma faaliyetleri etkili olmuştur. 2023 yılı boyunca ekonomideki üretkenliği artıran makine ve teçhizat yatırımları ile kapasite kullanım oranlarında artış sağlanması ve yılın ikinci yarısında dezenflasyon sürecinin teminine yönelik başlatılan sıkı para ve maliye politikası uygulamalarıyla yıl sonuna doğru özel tüketimin ivme kaybetmesiyle büyüme kompozisyonunda sürdürülebilir bileşenlerin katkısı artmıştır. Böylelikle, Türkiye ekonomisi 2023 yılında küresel, bölgesel ve ulusal düzeyde yaşanan pek çok olumsuz gelişmeye rağmen güçlü görünümünü korumuş ve yılın tamamında yüzde 5,1 oranında büyüme kaydetmiştir.

2023 yılında iktisadi faaliyet kollarına göre milli gelir incelendiğinde, yıl genelinde inşaat dâhil hizmetler sektörü milli gelir büyümesine en fazla katkı sağlayan üretim sektörü olmaya devam etmiştir. 2023 yılının tamamında inşaat dâhil hizmetler sektörü ve sanayi sırasıyla yüzde 5,4 ve yüzde 1,7 oranlarında katma değer artışı sergilemiş olup bu sektörlerin büyümeye katkıları ise sırasıyla 3,5 puan ve 0,3 puan olmuştur. Ayrıca, son beş yıldır daralma gösteren inşaat sektörü bu dönemde, deprem bölgesindeki yeniden yapılanma faaliyetlerinin de etkisiyle yüzde 7,2 oranında güçlü bir büyüme kaydetmiştir. Diğer taraftan, tarım sektörü yıl genelinde yüzde 0,2 oranında sınırlı düzeyde artarak milli gelire katkı sağlayamamıştır.

Türkiye ekonomisi 2023 yılının ilk yarısında yaşanan deprem felaketine rağmen yıllık bazda yüzde 4,6 oranında büyüyerek nispeten ılımlı bir performans sergilemiştir. Bu dönemde ivme kaybetmekle birlikte hizmetler sektörü milli gelir büyümesinin temel sürükleyicisi olurken sanayi sektörü ise Şubat depremleri ve zayıf seyreden dış talebe bağlı olarak milli geliri daraltıcı yönde etkide bulunmuştur. Hizmetler sektörü yılın ilk yarısında bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 5,4 oranında büyüme kaydederken sanayi sektörü aynı dönemde yüzde 1,0 oranında küçülmüştür. Bahse konu dönemde ticaret, ulaştırma ve konaklama hizmetleri ile finans ve sigorta faaliyetleri ise sırasıyla yüzde 10,4 oranında ve yüzde 10,9 oranında büyüyerek iktisadi



faaliyete önemli katkı sunmaya devam etmiştir. Tarım sektörü ise yüzde 1,5 oranında küçülerek milli gelir büyümesine katkı sağlayamamıştır.

2023 yılının ikinci yarısında ise milli gelir katma değer büyümesi, yüzde 5,6 seviyesinde gerçekleşerek iktisadi faaliyetteki canlılığın ivme kazanarak sürdüğünü göstermiştir. İnşaat dâhil hizmetler sektörü hafif ivme kaybetmesine karşın yüzde 5,3 oranında büyüme kaydederek üretim yönünden iktisadi faaliyetin bu dönemde de hizmetler sektörü öncülüğünde gücünü koruduğuna işaret etmiştir. Sanayi sektörü ise güçlü şekilde toparlanarak yüzde 4,3 oranında büyüme kaydetmiş olup milli gelire yüzde 0,8 puan pozitif katkıda bulunmuştur. Böylelikle, hizmetler sektörü ivme kaybederken sanayi sektörünün hafif toparlanması uygulanan dezenflasyonist politikaların etkili olduğunu ve ekonomik aktivitedeki dengelenmenin başladığını teyit etmiştir. Ayrıca, bu dönemde inşaat sektörü büyümesi hız kazanarak yüzde 8,4 oranında artış kaydetmiş olup deprem bölgesinde yürütülen yeniden yapılanma çalışmalarının etkisini ortaya koymuştur. Tarım sektörü bu dönemde yüzde 0,7 oranında artış kaydederek büyümeye sınırlı katkı sunmuştur.

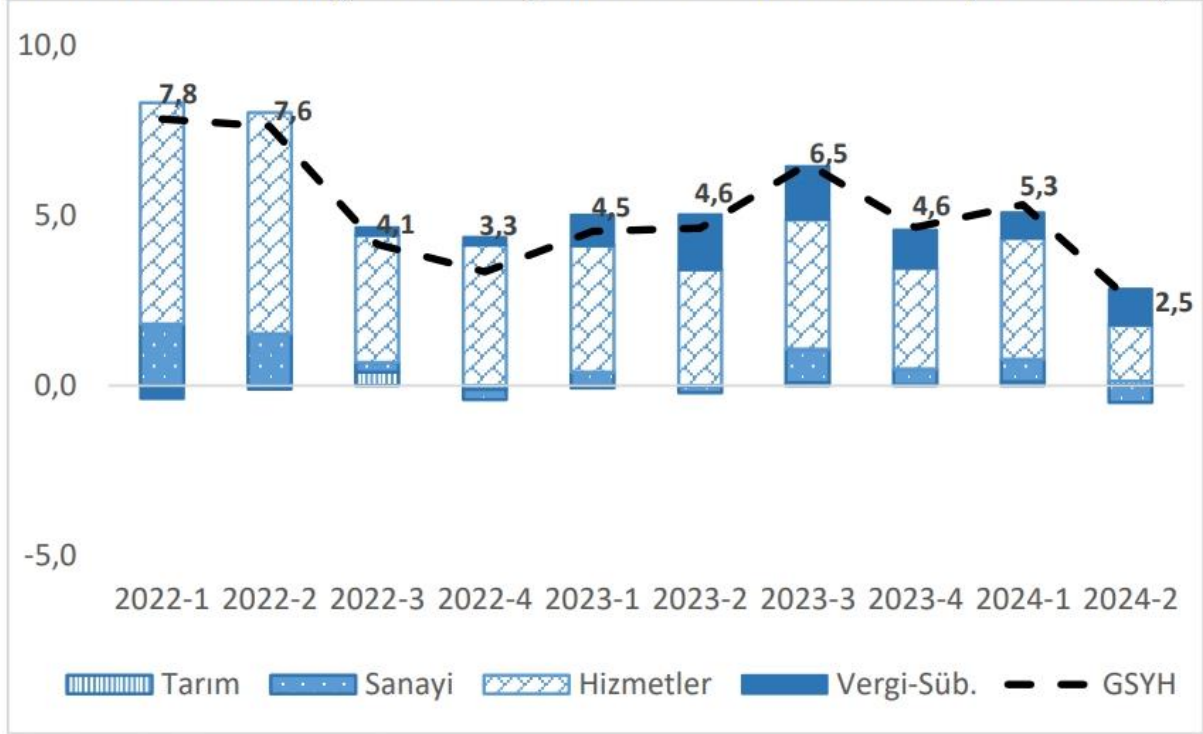
2024 yılının ilk çeyreğinde GSYH artış hızı yüzde 5,3 oranında gerçekleşmiş olup iktisadi faaliyetteki canlı seyrin sürdüğü gözlenmiştir. Milli gelir üretim yönünden değerlendirildiğinde, inşaat dâhil hizmetler sektörü artan kamu harcamalarının etkisiyle yüzde 5,4 oranında artış kaydederek büyümenin arkasındaki itici güç olmaya devam etmiştir. Bununla birlikte, ılımlı bir şekilde toparlanma kaydeden dış talep sayesinde sanayi katma değeri bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 4,2 oranında artarak ivme kazanmıştır. Tarım sektörü de bu dönemde yüzde 4,9 oranında büyüyerek son yılların en yüksek artış oranını kaydetmiştir.

2024 yılının ikinci çeyreğinde ise Türkiye ekonomisi yüzde 2,5 oranında ılımlı bir büyüme kaydetmiştir. Bu dönemde sanayi katma değeri yüzde 1,8 oranında küçülerek büyümeye yüzde 0,4 puan daraltıcı etkide bulunurken, hizmetler katma değeri yüzde 2,5 oranında artarak büyümeye 1,6 puan pozitif katkıda bulunmuştur. Tarım sektörü ise yüzde 3,7'lik katma değer



artışı sergileyerek önemli bir büyüme oranı kaydetmiştir. Böylece, 2024 yılı ilk yarısındaki ekonomik büyüme yüzde 3,8 oranında gerçekleşmiştir.

Grafik 4: Üretim Yoluyla GSYH Büyümesi ve Sektörel Katkılar (Yüzde Puan)



Kaynak: TÜİK, SBB hesaplamaları

Harcamalar yönünden değerlendirildiğinde, 2023 yıl genelinde özel tüketim bir önceki yıla göre ivme kaybetmekle birlikte yüzde 13,6 artış kaydederek milli gelir büyümesine 9,5 puan ile en fazla katkı sağlayan bileşen olmaya devam etmiştir. Sabit sermaye yatırımları ve kamu tüketimi sırasıyla yüzde 8,4 ve yüzde 2,4 oranlarında artarken bu unsurların büyümeye katkıları ise sırasıyla 2,0 puan ve 0,3 puan olmuştur. Bu dönemde net mal ve hizmet ihracatının büyümeye katkısı negatif 3,1 puan olmuştur.

2023 yılının ilk yarısında, özel tüketim ve kamu tüketimi sırasıyla, bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 16,5 ve yüzde 3,6 oranlarında büyürken bu bileşenlerin büyümeye katkıları ise sırasıyla 11,3 puan ve 0,5 puan olmuştur. Toplam sabit sermaye yatırımları, makine ve teçhizat yatırımları öncülüğünde, yüzde 4,8 oranında artmış ve büyümeye 1,2 puan katkı yapmıştır. Yılın ilk yarısında net mal ve hizmet ihracatının büyümeye katkısı ise negatif 4,9



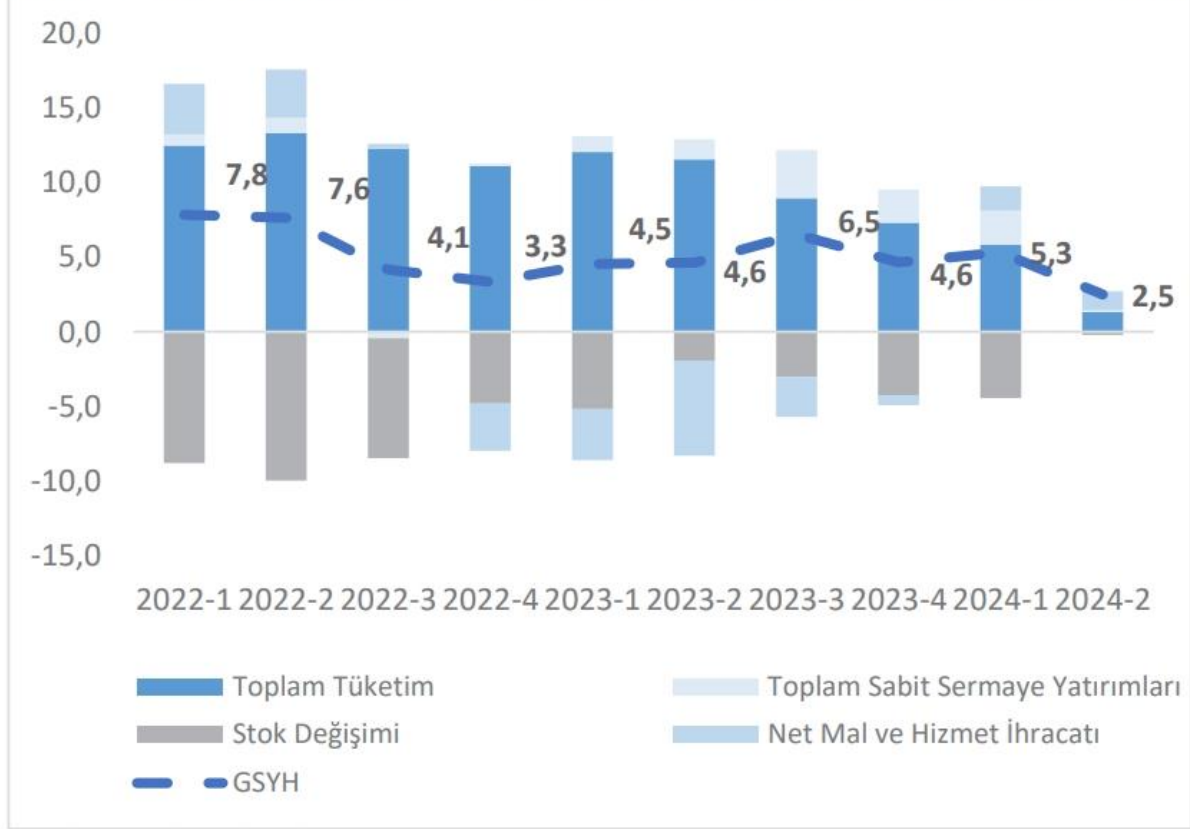
puan olarak gerçekleşmiştir. 2023 yılının ikinci yarısında ise ilk yarıya benzer bir şekilde özel tüketim büyümeye hala güçlü olmakla birlikte ilk yarıdan daha az katkı vermiştir. Bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 11,2 oranında artan özel tüketimin büyümeye katkısı 7,9 puan olmuştur. Kamu tüketimi ilgili yılın ikinci yarısında yüzde 1,4 oranında artarak ekonomik büyümeye 0,2 puan katkı vermiştir. Toplam sabit sermaye yatırımları 2023 yılının ikinci yarısında, bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 11,6 oranında artmıştır. Bu gelişmede makine ve teçhizat yatırımlarının yüzde 17,8 oranında büyümesi etkili olmuştur. 2024 yılının ilk çeyreğinde ekonomideki dengelenme devam ederken özel tüketim harcamaları yüzde 6,8 oranında artış kaydetmiş ve büyümeye katkısı 5,1 puan olmuştur. Sabit sermaye yatırımları bu dönemde güçlü seyrini sürdürmüş ve yüzde 9,3 oranında artarak büyümeye 2,3 puan katkıda bulunmuştur. Böylelikle ilk çeyrekte toplam yurt içi talebin büyümeye katkısı 3,7 puan olurken gerek ihracattaki güçlü performans gerekse ithalattaki yavaşlamayla net mal ve hizmet ihracatının büyümeye katkısı ise 1,6 puan yükselmiş ve büyüme kompozisyonundaki dengelenmeyi belirginleştirmiştir. Yılın ikinci çeyreğinde ise uygulanan dezenflasyonist politikaların etkisi daha fazla hissedilir olurken 18 çeyrek sonra net mal ve hizmet ihracatı büyümeye yurt içi talepten daha fazla katkıda bulunmuştur. Bu gelişmede zayıflayan iç taleple birlikte yüzde 1,6 oranında artan özel tüketim harcamaları belirleyici olmuştur. Diğer taraftan bir önceki çeyreğe kıyasla sınırlı azalmakla birlikte net mal ve hizmet ihracatının büyümeye katkısı 1,3 puan olarak kaydedilmiştir. Bu gelişmede ithalattaki belirgin daralma belirleyici olmuştur. Bu doğrultuda, yılın ilk yarısında yurt içi talebin büyümeye katkısı 2,4 puan, net mal ve hizmet ihracatının büyümeye katkısı ise 1,4 puan olmuştur.

2024 yılının ikinci yarısına ilişkin tahminler göz önüne alındığında, dengelenme politikaları sayesinde ulaşılan büyüme kompozisyonunun sürmesi beklenmektedir. Yurt içi talebin büyümeye katkısının mevcut seviyelerinde kalması ve hizmet ihracatındaki olumlu görünümün desteği ile net mal ve hizmet ihracatının büyümeye pozitif katkısını sürdürmesi beklenmektedir.



Söz konusu dengeli büyüme kompozisyonunda ekonomik büyümenin yüzde 3,5 oranında gerçekleşmesi öngörülmektedir.

Grafik 5: Harcama Yoluyla GSYH Büyümesi ve Bileşen Katkıları (Yüzde Puan)



Kaynak: TÜİK, SBB hesaplamaları

2. İstihdam

2023 yılı emekliliğe hak kazanma koşullarına yönelik düzenlemelere ve depremin etkilerine rağmen istihdam artışının güçlü seyrini sürdürdüğü bir yıl olmuştur. Yıl genelinde 880 bin istihdam artışı kaydedilmiştir. Tarım sektörü hariç tüm sektörlerde istihdam artışı yaşanmış olup sanayi sektöründe 48 bin, inşaat dâhil hizmetler sektöründe ise 1 milyon 3 bin istihdam artışı gerçekleşmiştir. 2023 yılında işgücünde 562 bin artış yaşanmış olup söz konusu artışın yüzde 66'sı kadın işgücündeki artıştan kaynaklanmıştır. Bu gelişmeler çerçevesinde işgücüne katılım ve istihdam oranlarında serinin güncellendiği 2005 yılından itibaren en yüksek seviyelere ulaşılmıştır. İşsizlik oranı ise bir önceki yıla göre 1 puan azalarak yüzde 9,4 ile son



GEDAŞ tarafından

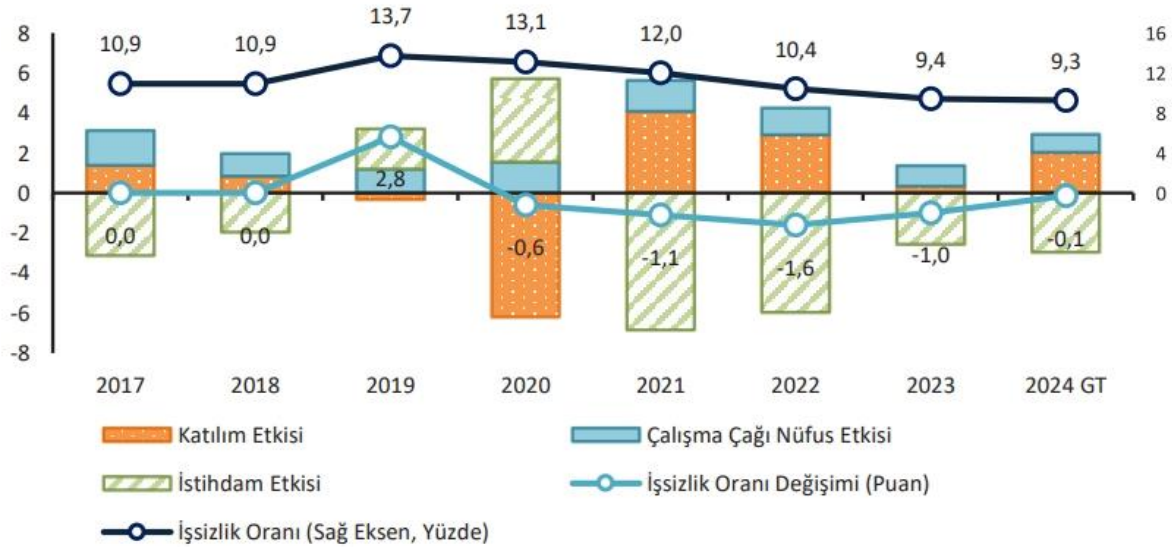


e-imzalıdır

on yılın en düşük seviyesine gerilemiş ve yüzde 10,1 olan OVP (2024- 2026) öngörüsünün de altında gerçekleşmiştir.

2023 yılında işgücüne katılım ve istihdamda görülen artış eğilimi 2024 yılının ilk yarısında da devam etmiştir. Yılın ilk iki çeyreğinde 2023 yılı son çeyreğine göre net 739 bin istihdam artışı sağlanmıştır. Mevsimsellikten arındırılmış işgücüne katılım ve istihdam oranı ikinci çeyrekte sırasıyla yüzde 54,4 ve yüzde 49,6 seviyelerinde gerçekleşirken işsizlik oranı yüzde 8,8 olmuştur. 2024 yılı genelinde istihdam artışının işgücüne katılım ve nüfus artışı etkilerine baskın gelmesi sonucu işsizlik oranının yüzde 9,3 düzeyine gerileyeceği tahmin edilmektedir.

Grafik 6: İşsizlik Oranındaki Değişime Katkılar (Yüzde Puan)



Kaynak: TÜİK, SBB hesaplamaları, GT: Gerçekleşme Tahmini

3. Fiyat İstikrarı

2023 yılı ilk yarısında TÜFE yıllık enflasyonu enerji grubunda daha belirgin olmak üzere baz etkisiyle yavaşlama eğilimine girmiş ve Haziran ayında yüzde 38,2 olarak gerçekleşmiştir. Bu dönemde, Mayıs ayından itibaren doğal gazda uygulanan ilave sübvansiyon, enerji fiyatlarını belirgin bir şekilde düşürürken görece istikrarlı seyreden döviz kuru, gıda ve temel mal fiyatlarındaki ılımlı görünümü desteklemiştir. Diğer taraftan, ücret gelişmeleri ve fiyat katılıkları hizmet enflasyonunun yüksek seyrini sürdürmesine neden olmuştur. Toplam talep



GEDAŞ tarafından



e-imzalıdır

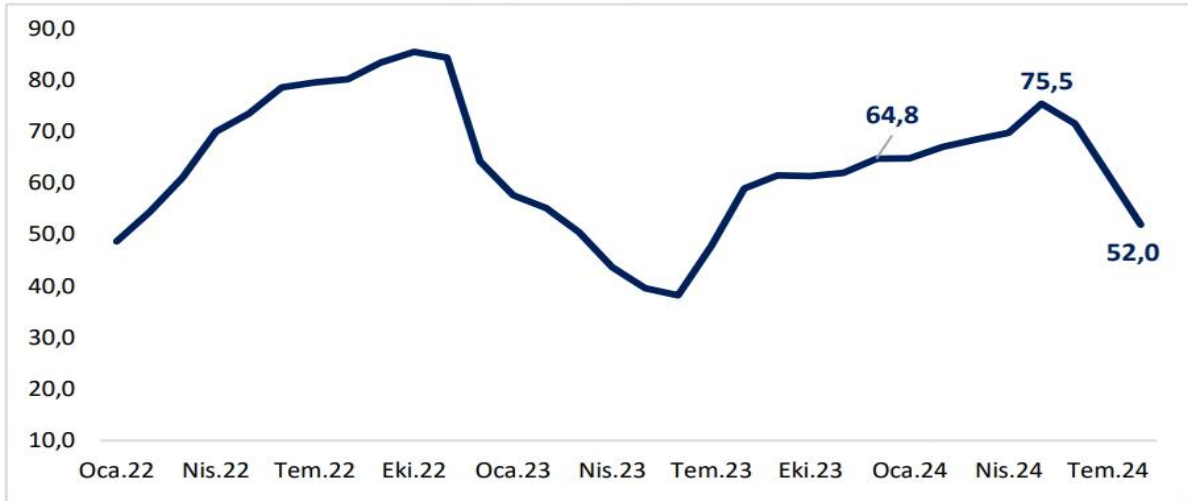
koşulları yılın ikinci yarısında ivme kaybetmekle birlikte, enflasyonist düzeyde seyretmeye devam etmiştir. Bununla birlikte kalıcı dezenflasyon sürecinin temini için geçiş dönemi gereklilikleri ve deprem nedeniyle ortaya çıkan ek finansman ihtiyacının sağlanması için alınan kararlar TÜFE yıllık artış oranına ivme kazandırmıştır. Bu doğrultuda, uygulanan vergi ayarlamaları ve ücret artışları ile kurlarda gözlenen yukarı yönlü seyrin enflasyona etkisiyle 2023 yılı sonunda TÜFE yıllık artış oranı yüzde 64,8 olarak gerçekleşmiştir.

2024 yılı Ocak-Ağustos döneminde birikimli TÜFE artış oranı yüzde 31,9 olarak kaydedilmiştir. Bu artışta, ücret gelişmeleri ve fiyat katılığının etkisiyle yüksek seyrini sürdüren hizmet enflasyonu en belirleyici kalem olmuştur. Talepteki dirence bağlı olarak temel mal fiyatları artışlarındaki yavaşlamanın sınırlı olması, gıda fiyatlarındaki görünüm birikimli TÜFE artışının diğer belirleyicileri olmuştur.

Sürdürülen sıkı para politikası ve parasal aktarım mekanizmasını desteklemek için alınan makroihtiyati tedbirlerin gecikmeli etkileri ve Türk lirasındaki görece istikrarlı seyir, yılın ikinci çeyreğinde temel mal fiyatları öncülüğünde enflasyonun ana eğilimini aylık bazda iyileştirmeye başlamıştır. Ancak yıllık bazda TÜFE artış oranı, büyük ölçüde doğal gaz sübvansiyonunun katkısıyla oluşan baz etkisi kaynaklı yükselişini sürdürmüştür ve Mayıs ayı itibarıyla yüzde 75,5 ile zirve noktasını görmüştür. Haziran ayından itibaren ise dezenflasyon süreci başlamış olup TÜFE yıllık artış oranı 2024 yılı Temmuz ayı itibarıyla yüzde 61,8, Ağustos ayı itibarıyla ise yüzde 52,0 olarak kaydedilmiştir.



Grafik 7: TÜFE Yıllık Artışı (Yüzde)



Kaynak: TÜİK

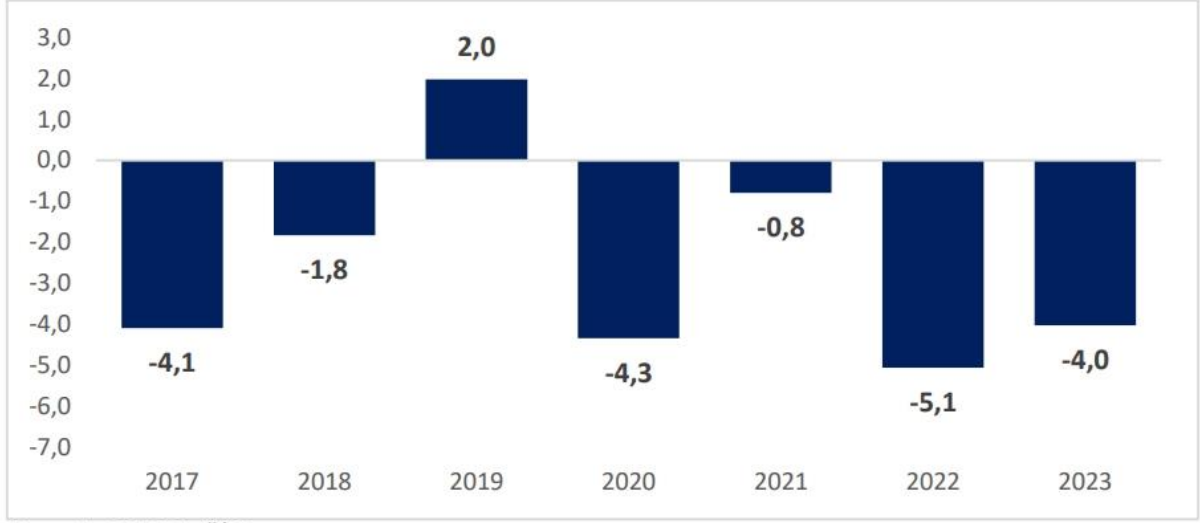
Para politikasındaki kararlı duruşla birlikte yurt içi talepte dengelenme, döviz kurunda istikrarlı seyir ve enflasyon beklentilerindeki iyileşmenin devamıyla aylık enflasyonun ana eğilimindeki düşüşün yılın geri kalanında süreceği ve TÜFE yıllık artış oranının yıl sonunda yüzde 41,5 seviyesine gerileyeceği öngörülmektedir.

4. Ödemeler Dengesi

2023 yılında ana ihracat pazarımız olan Avrupa ülkelerinde yaşanan ekonomik yavaşlamanın etkisiyle küresel mal ticaretindeki azalış eğilimine rağmen, ihracatımız olumlu ayrılarak sınırlı düzeyde de olsa artış sağlamış, dünya mal ihracatından aldığımız pay yüzde 1,08'e yükselmiştir. Bu dönemde, depremin olumsuz etkisine rağmen mal ihracatı bir önceki yıla göre yüzde 0,6 oranında artarak OVP (2024- 2026) hedefinin üzerinde 255,6 milyar dolar olarak gerçekleşmiştir. 2023 yılında toplam mal ithalatı, enerji ithalatındaki belirgin azalışa rağmen tarihi yüksek seviyesinde gerçekleşen altın ithalatı ile tüketim ve sermaye malları ithalatındaki yüksek artışlar nedeniyle sınırlı düzeyde düşüş kaydetmiştir. Bu kapsamda, 2023 yılında ithalat, OVP (2024-2026) hedefinin 5 milyar dolar altında kalarak 362 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. Seyahat gelirleri, 2023 yılında artış eğilimini sürdürerek bir önceki yıla göre yüzde 8,9 oranında artışla 49,5 milyar dolar seviyesine yükselmiştir.



Grafik 8: Cari İşlemler Dengesi / GSYH (Yüzde)



Kaynak: TCMB, TÜİK

Bu gelişmelerin sonucunda, 2023 yılında 45 milyar dolar seviyesinde kaydedilen cari işlemler açığı, GSYH'ya oranla yüzde 4,0 ile OVP (2024-2026) tahmini ile uyumlu gerçekleşmiştir.

2023 yılında net sermaye girişinde yaşanan artışta bir önceki yıl çıkış görülen portföy yatırımlarındaki girişler etkili olmuştur. Diğer yatırımlar kaynaklı sermaye girişleri olumlu seyrini sürdürürken doğrudan yatırımlar, net gayrimenkul yatırımları kalemindeki düşüşün de etkisiyle bir önceki yıla göre azalmıştır. 2022 yılında yaşanan net hata ve noksan kaynaklı sermaye girişleri 2023 yılında yerini sermaye çıkışlarına bırakmış ve bu kapsamda son beş yıllık dönemdeki ortalama net hata noksan kaynaklı finansman hareketleri sıfıra yakın bir düzeye inmiştir.

2024 yılının ilk yedi ayında ihracat bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 4,1 oranında artarak 148,7 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. Bu gelişmede ihracat birim değerindeki düşüşe rağmen dış talep ve küresel mal ticaretindeki görece olumlu seyir sonrasında reel ihracatta yaşanan artış belirleyici olmuştur. 2024 yılı ihracatının yüzde 3,3 oranında artarak 264 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmesi tahmin edilmektedir.

2024 yılının ilk yedi ayında ithalat bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 8,3 oranında azalarak 198,7 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. İç talepteki yavaşlama ithalattaki



GEDAŞ tarafından



e-imzalıdır

düşüşün belirleyicisi olurken ithalat genel seviyesindeki azalışın yarısından fazlası altın ithalatındaki düşüşten kaynaklanmıştır. Buna rağmen tüketim malları ithalatı özellikle yılın ilk yarısında artışını sürdürerek ithalattaki düşüşü sınırlamıştır. Ancak sıkı para politikası etkilerinin yansımaları sonucunda yılın kalan döneminde tüketim malları ithalatında da düşüş eğiliminin yaşanması beklenmektedir. Bu gelişmeler ışığında, 2024 yıl genelinde ithalatın yüzde 4,7 oranında azalarak 345 milyar dolar seviyesine gerileyeceği tahmin edilmektedir.

Seyahat gelirleri 2024 yılının ilk altı ayında yüzde 12,5 oranında artarak 21,7 milyar dolar seviyesinde kaydedilmiş olup yıllıklandırılmış olarak ise 2023 yılının Haziran ayına göre yüzde 6,1 oranında yükselerek 51,9 milyar dolar seviyesine ulaşmıştır. Yılın kalan aylarında seyahat gelirlerinin ılımlı düzeyde yükselerek OVP (2024-2026) hedefinin üzerine çıkması ve 2024 yılında 53 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmesi beklenmektedir.

Küresel ticarete toparlanma ile birlikte ihracat ve seyahat gelirlerindeki artışın yanı sıra ithalattaki aşağı yönlü eğilim sonucunda cari işlemler dengesi geçtiğimiz yıla göre önemli ölçüde toparlanma göstermiştir. 2024 yılı genelinde cari işlemler açığının GSYH'ya oranının yüzde 1,7 seviyesinde gerçekleşmesi, enerji hariç cari işlemler dengesinin ise GSYH'ya oranla yüzde 2,1 oranında fazla vermesi öngörülmektedir.

5. Finansal İstikrar

2023 yılının ikinci yarısından itibaren uygulanan sıkı para politikası ve seçici kredi politikaları sonucunda kredi büyümesinde dengelenme sürecine girilmiştir. Makroihtiyati politikalarda atılan adımların da etkisiyle, ticari krediler istikrarlı ve ılımlı bir büyüme sergilemiştir. Ticari kredilerde ihracat ve yatırım kredilerinin payları artmış, bireysel kredilerde ise önceki dönemlerde görülen büyüme yavaşlamıştır. Aynı zamanda, Türk lirasının istikrar kazanmasına bağlı olarak Yabancı Para (YP) cinsi kredilerin artış eğilimine girmesiyle potansiyel risklerin önüne geçilmesini teminen 2024 yılı Mayıs ayında YP kredi büyümesine sınırlama getirilmiştir.



Aralık 2023 itibarıyla yüzde 1,6 olan bankacılık sektörünün takibe dönüşüm oranı, Temmuz 2024 itibarıyla yüzde 1,7 seviyesinde gerçekleşmiştir. Bu durum, tahsili gecikmiş alacak bakiyesinin görece olarak yatay seyretmesiyle bağlantılı olduğu kadar, seçici krediler ve kredi büyümesinden kaynaklanmıştır. Son dönemde artan faiz oranları ve alınan makroihtiyati tedbirlerin etkisiyle kredi büyümesi yavaşlamaya başlamıştır. İktisadi faaliyetteki dengelenmeye bağlı olarak önümüzdeki dönemde takibe dönüşüm oranlarında bir miktar artış görülebilecektir. Bununla birlikte, bankacılık sektörünün mevcut güçlü sermayesi, karşılık seviyeleri, kârlılığı ve bilanço yapısı sayesinde aktif kalitesi kaynaklı olası risklerin yönetilebilir seviyelerde olması beklenmektedir.

Ağustos 2023 sonu itibarıyla en yüksek seviyesine ulaşan kur korumalı mevduatın azaltılmasına yönelik önlemler neticesinde kur korumalı mevduat bakiyesi azalmaya başlamış, 3,4 trilyon TL'den 23 Ağustos 2024 tarihi itibarıyla 1,6 trilyon TL'ye gerilemiştir. 2023 Ağustos sonu itibarıyla yüzde 68,5 ile en yüksek seviyesine ulaşmış olan KKM ve YP mevduatın toplam mevduat içerisindeki payı 23 Ağustos 2024 tarihi itibarıyla yüzde 46,4'e gerilemiştir.

22 Mayıs 2023 itibarıyla 703 seviyesinde olan ülke risk primi Ağustos 2024 sonu itibarıyla 276 seviyesine inmiştir. Ülke risk primindeki gerileme bankaların dış finansman koşullarının iyileşmesine ve yurt dışı borç çevirme oranlarının artmasına imkân vermektedir. Buna bağlı olarak, son dönemde sendikasyon kredileri dâhil yurt dışı borçlanmalarda yenileme oranları yüzde 100'ün üzerinde gerçekleşmektedir. Sektörün toplam ve döviz bazında hesaplanan mevcut likidite karşılama oranları yasal limitlerin oldukça üzerinde olup bankacılık sektörünün likidite şoklarına karşı dayanıklılığı devam etmektedir.

Bankacılık sektörü güçlü sermaye yapısını korumaktadır. Aralık 2023'teki Sermaye Yeterliliği Rasyosu (SYR) hesaplanmasında kullanılan döviz alış kurlarını artırıcı yöndeki değişiklik sonrasında SYR oranlarında gerileme görülmüştür. Aralık 2023'te yüzde 18,8 seviyesinde gerçekleşen SYR, yapılan değişiklik sonrası Ocak ayında yüzde 16,9'a gerilerken Temmuz ayı



itibarıyla SYR yüzde 17,0 seviyesinde gerçekleşmiştir. Söz konusu oran Basel kriterleri çerçevesinde belirlenen yasal asgari oran olan yüzde 8'in ve ülkemizde hedef oran olarak belirlenen yüzde 12'nin üzerinde bulunmaktadır. Ayrıca, sermaye kalitesinin bir ölçütü olarak kabul edilen çekirdek sermaye oranı yüzde 13,4 ile yasal sınırların oldukça üzerindedir.

Yerli yatırımcı ilgisinin yoğun olduğu pay senedi piyasalarında yılın ilk altı ayında yabancı yatırımcı ilgisi nispeten zayıf gerçekleşerek toplamda yaklaşık 1,3 milyar dolar yabancı yatırımcı çıkışı gerçekleşmiştir. Yılın ikinci yarısında ise sermaye piyasalarına ilgi devam etmiş ve 2024 yılı Ağustos ayı itibarıyla pay senedi yatırımcı sayısı 7 milyonun üzerinde gerçekleşmiştir. Bu doğrultuda, BIST 100 Endeksinde 11 bin seviyesi aşılılarak tüm zamanların en yüksek kapanış seviyeleri kaydedilmiştir. Bununla birlikte, son dönemde küresel risk iştahındaki gelişmelerin de etkisiyle bir gerileme yaşanırken endeks dalgalı seyrini sürdürmektedir. Pay senedi tarafında talep yönündeki gelişmeler bu şekilde seyrederken arz yönünde firmaların özkaynak finansman tercihi de devam etmektedir. 2024 yılının ilk yedi ayı itibarıyla ulaşılan 23 adet halka arz ile bu dönemde halka arzlardan elde edilen toplam hasılat 47,1 milyar TL olarak gerçekleşmiştir.

Uluslararası Ödemeler Bankası (BIS) veri tabanına göre, Türkiye'nin kamu borcunun milli gelire oranı 2023 yılında bir önceki yıla göre 2,2 puan gerileyerek yüzde 29,8 seviyesinde gerçekleşmiştir. İlgili oran gelişmekte olan ülke ortalaması olan yüzde 69,5 ve gelişmiş ülke ortalaması olan yüzde 108,2 seviyesine göre oldukça düşük düzeyde bulunmaktadır. Türkiye, hanehalkı borçluluğunda da benzer şekilde gelişmekte olan ülke ortalamalarına göre düşük bir riskliliğe sahiptir. BIS verilerine göre, 2023 yılında Türkiye'de hanehalkı borcunun GSYH'ya oranı bir önceki yıla göre yatay seyrederak yüzde 11,0 seviyesinde gerçekleşirken aynı dönemde gelişmekte olan ülkelerin ağırlıklı ortalaması yüzde 49,1, gelişmiş ülkelerin ağırlıklı ortalaması ise yüzde 71,8 olarak gerçekleşmiştir.



Türkiye'nin reel sektör borcunun GSYH'ya oranı, 2022 yılına göre 6,8 puan azalarak 2023 yılı sonunda yüzde 48,5'e gerilemiş olup benzer ülkeler ortalamasının altında seyretmeye devam etmektedir. Çin hariç gelişmekte olan ülke ortalaması 2023 yılı sonunda yüzde 62,0 düzeyinde gerçekleşmiştir. Türkiye'de reel sektör firmalarının net döviz pozisyon açığı 2024 yılı Haziran ayı itibarıyla bir önceki yılın sonuna göre 36,3 milyar dolar artış göstermiştir. Sektörün kısa vadeli döviz pozisyonu fazlası ise aynı dönemde 34,8 milyar dolar olarak gerçekleşmiştir.

6. Kamu Maliyesi

2023 Yılı Merkezi Yönetim Bütçe Kanununda GSYH'ya oranla yüzde 3,5'lik bir bütçe açığı öngörülmüştür. Şubat ayında Kahramanmaraş ve Hatay illerinde gerçekleşen depremlerin olumsuz etkilerinin giderilmesine yönelik harcamaların yanı sıra emekliliğe hak kazanma koşullarına yönelik düzenlemeler ve ücret artışları bütçeye ciddi bir yük getirerek başlangıç bütçe büyüklüklerinin revize edilmesi ihtiyacını doğurmuş ve Temmuz ayında ek bütçe uygulamaya konulmuştur. Bu gelişmeler doğrultusunda OVP (2024-2026)'de 2023 yılı bütçe açığının GSYH'ya oranı yüzde 6,4 olarak revize edilmiştir. Bununla birlikte, mali disiplinin güçlendirilmesi çerçevesinde gelir tahsilatındaki güçlü performans ve deprem hariç harcamalardaki azalışın etkisiyle bütçe açığı, öngörülenin altında kalarak yıl sonunda GSYH'ya oranla yüzde 5,2 seviyesinde gerçekleşmiştir. GSYH'ya oranla yüzde 3,6 olarak gerçekleşen deprem harcamaları hariç tutulduğunda ise bütçe açığının milli gelire oranı yüzde 1,6 olmuştur. 2023 yılında genel devlet toplam gelirleri GSYH'ya oran olarak bir önceki yıla göre 2,4 puan, genel devlet toplam harcamaları ise 6,8 puan artmıştır. 2023 yılında 2022 yılına göre, genel devlet cari giderlerinde 1,7 puan, transfer harcamalarında 4,9 puan, yatırım harcamalarında ise 0,2 puan artış yaşanmıştır. Bu çerçevede, GSYH'ya oran olarak 2023 yılında kamu kesimi borçlanma gereğinin GSYH'ya oranı bir önceki yıla göre 3,2 puan artarak yüzde 5,6 düzeyinde gerçekleşmiştir. Aynı dönemde, AB tanımlı genel yönetim borç stokunun GSYH'ya oranı ise 1,5 puan azalış göstererek yüzde 29,3 düzeyinde gerçekleşmiştir.



OVP (2024-2026)'de, 2024 yılı merkezi yönetim bütçe açığının GSYH'ya oranla yüzde 6,4 olacağı öngörülmüştür. Bununla birlikte, kamu harcamalarında verimlilik artıran uygulamalar ile etkili gelir politikaları neticesinde, 2024 yılında merkezi yönetim bütçe açığının GSYH'ya oranının hedefin altında, yüzde 4,9 düzeyinde gerçekleşmesi öngörülmektedir. Depremlerde hasar gören bölgelerin ihyası ve yeniden imarı amacıyla OVP (2024-2026)'de 2024 yılı için 1.028 milyar TL ödenek öngörülmüş olup söz konusu ödeneğin yıl sonu itibarıyla tamamının kullanılması beklenmektedir. Bu doğrultuda, 2024 yıl sonunda deprem harcamaları hariç bütçe açığının GSYH'ya oranla yüzde 2,5 olarak gerçekleşeceği tahmin edilmektedir.

2024 yılında, bir önceki yıla göre, genel devlet toplam gelirlerinin GSYH'ya oranının 1,6 puan, genel devlet toplam harcamalarının ise 1,2 puan artması beklenmektedir. 2023 yılına göre, genel devlet cari giderlerinin 1,5 puan, yatırım harcamalarının ise 0,2 puan artması, buna karşılık transfer harcamalarının 0,4 puan azalması öngörülmektedir. Bu çerçevede, GSYH'ya oran olarak genel devlet açığının bir önceki yıla göre 0,4 puan azalarak yüzde 4,8, genel devlet faiz dışı açığının ise yüzde 1,7 olarak gerçekleşmesi beklenmektedir. 2024 yılında kamu kesimi genel dengesinin GSYH'nın yüzde 4,9'u oranında açık vermesi, AB tanımlı genel yönetim borç stokunun GSYH'ya oranının ise yüzde 25,6 olması beklenmektedir.

**Kaynak: Türkiye Cumhuriyeti Cumhurbaşkanlığı Strateji ve Bütçe Başkanlığı, Orta Vadeli Program (2025-2027).*

Gayrimenkul Sektöründeki Gelişmeler;

Türkiye de inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan 'konut satış' rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2023 yılı itibarıyla, toplam 1 milyon 225 bin adet konut satılmıştır. Bu da bir önceki yıla göre satışlarda yüzde 17,5 düzeyinde bir düşüşü işaret etmektedir.

Ocak-Mart 2024 itibarıyla toplam konut satışları 279.604 adet olarak gerçekleşirken bir önceki yılın aynı dönemine göre yüze 1,3 düzeyinde cüz'i bir gerilemeyi işaret etmektedir. Aynı



GEDAŞ tarafından



e-imzalıdır

dönemde gerçekleşen ipotekli satışlar 27.622 olmuş bu rakamda bir önceki yılın aynı dönemine göre yüze 53'lük keskin bir düşüşü işaret etmiştir. İpotekli satışlardaki azalma konut kredi faizlerinde ve konut fiyatlarındaki artışın etkisiyle meydana gelmiş görülmektedir. İlk el satışlarda da 2024 yılı Ocak-Mart döneminde yılında bir önceki yılın aynı dönemine göre seneye göre yüzde 5,2'lik bir yükselişle 88.256 düzeyinde gerçekleşmiştir. Birinci el konut satışlarında yapılan kampanyaların etkisi gözlenmiştir.

Yabancılar yapılan konut satışları ise oldukça sert bir gerilemeye sahne olmuştur. 2024 Mart ayında bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 47,9 azalarak 1.778 olmuştur. Mart ayında toplam konut satışları içinde yabancılar yapılan konut satışının payı yüzde 1,7 olarak gerçekleşmiştir. Yabancılar yapılan konut satışlarında ilk sırayı 652 konut satışı ile İstanbul alırken, İstanbul'u sırasıyla 618 konut satışı ile Antalya ve 151 konut satışı ile Mersin izlemiştir.

Özellikle 2022 yılı ve 2023 yılı ilk yarısı itibariyle, talebin güçlü olmasının yanı sıra enflasyonist eğilimden kaçış çabasıyla konut fiyatlarda kayda değer bir yükseliş yaşanmıştır. Ancak bu artış eğiliminde 2023 yılı ikinci yarısından itibaren yavaşlama işaretleri görülmeye başlanmıştır. 2021 yılından itibaren uygulanan düşük faiz politikası diğer pek çok varlıkta olduğu gibi konut fiyatlarında da köpüklerin oluşmasına ve hızlı fiyat hareketlerine neden olmuştur.

TCMB tarafından açıklanan 2024 Şubat ayı verilerinde; bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 58,3, oranında artarken, reel olarak ise yüzde 5,1 oranında azalmıştır. Türkiye genelinde birim metrekare fiyatı 31,364 TL'ye ulaşmıştır. En yüksek metrekare fiyatı ise İstanbul da gerçekleşmiş olup 45,420 TL olmuştur.

Fiyat dinamikleri ile ilgili olarak, aşağıdaki tespitler yapılabilir.



Para Politikasında Ortodoks yaklaşımların benimsenmesi varlıklarda 'köpüklerin' sönümlenmesine neden olmaya başlamış reel olarak konut fiyatları gerilemiştir. Bu eğilimin yüksek mevduat faizleri etkisiyle birkaç çeyrek sürmesi beklenebilir. İnşaat maliyet endeksi (Şubat-2024) TÜİK verilerine göre yıllık olarak yüzde 70,05 artmıştır. Endeksin alt kırılımlarına baktığımızda ise malzeme fiyatlarının aynı dönemde yüzde 54,82, işçilik maliyetlerinin de yüzde 108,98 olarak yükselmiştir. Söz konusu maliyet artışları yeni konut fiyatları başta olmak üzere tüm inşaat sektöründeki fiyatları yukarı çeken bir etmen olarak karşımıza çıkmaktadır. Ancak talep yapısında görülen değişiklik konut satışlarında maliyetlerin etkisini azaltmaya başlamış, yüklenici kar marjlarında önemli azalmalar gözlemlenmiştir.

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 çeşitlerinde talebi 2021-2023 yılları arasında artırırken son altı aylık periyotta tasarrufların mevduat veya daha likit kaynaklara yöneldiği görülmektedir.

Yabancı talebinde azalma eğilimi sürmektedir. Aslında bu süreç 2022 yılında görülen fazla talebin normale dönmesi ve dengelenmesi olarak da düşünülebilir. Diğer yandan TL'nin diğer para birimleri karşısında göreceli olarak dengeli seyretmesi yabancılar açısından alımı sınırlayan bir etken olarak değerlendirilebilir.

İnşaat ve gayrimenkul sektöründe arz ve talebin dengelenmesi diğer makro ekonomik değişkenlerle de ilgili olup (Faiz, enflasyon, risk primi) söz konusu genel dengelenme sağlandığında daha sağlıklı bir yapıya kavuşma ihtimali artacaktır.



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.

- **Konut Nitelikli Gayrimenkullere Ait Sektör Analizi**

2024 yılının ilk çeyreğinde konut satışları bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,3 oranında, bir önceki çeyreğe göre ise %14,3 oranında gerileme kaydederek 279.604 adet olmuştur. Bu sonuçlarla, 2024 yılı 1. çeyrek konut satışları son on iki çeyrekteki en düşük satış adedi olarak kayıtlara geçmiştir.

Satış durumuna göre yapılan değerlendirmede, birinci el satışlar hem adetsel bazda hem de toplam satışlar içerisindeki oranı dikkate alındığında bir önceki yılın aynı çeyreğine göre daha iyi bir performans göstermiştir. İlk satışların toplam satışlar içerisindeki payı bir önceki yılın aynı çeyreğinde %29,6 iken bu yıl da %31,6 olmuştur. İkinci el satışların payı ise %70,4 iken %68,4'e gerilemiştir. Böylece birinci çeyrekte ilk satışlar 88.256 adet, ikinci el satışlar 191.348 adet olmuştur.

Satış şekline göre yapılan değerlendirmede ise 2023 yılının 4. çeyreğine göre ipotekli satışlarda %63,8 oranında artış görülmüş olmakla birlikte ipotekli satışların toplam satışlar içerisindeki payı tarihsel ortalamasının altında seyretmeye devam etmiştir. İpotekli satışların toplam satışlar içerisindeki oranının bir önceki çeyrek gerçekleşmesi %5,2'den birinci çeyrekte %9,9'a yükseldiği görülmektedir. Birinci çeyrekte kısmi bir gerileme kaydeden konut kredisi faiz oranlarının ağırlıklı ortalaması ise bir önceki çeyrek %41,9 iken birinci çeyrekte %41,7'ye gerilemiştir. Yıllık bazda bakıldığında, ipotekli satışlar %53,0 oranında gerileme kaydederken diğer satışlarda %6,5 oranında artış gerçekleşmiştir. Bu sonuçlarla birinci çeyrekte, ipotekli satışlar 27.622 adet, diğer satışlar 251.982 adet olmuştur.

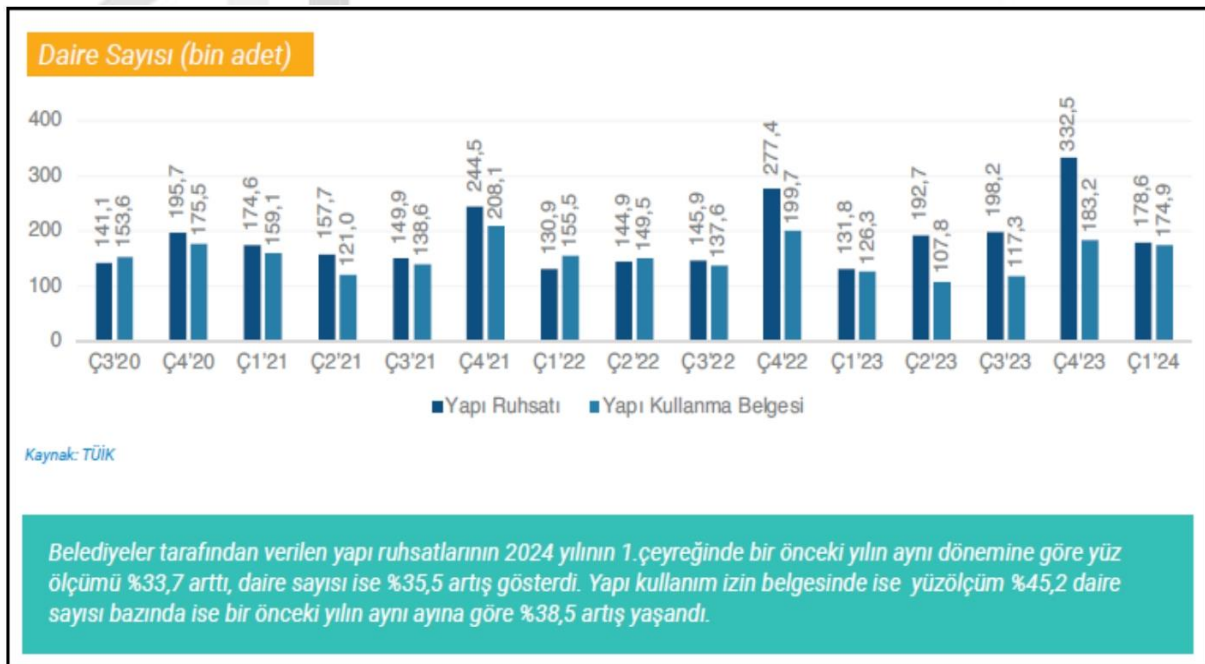
Yabancılar yapılan satışlar birinci çeyrekte 5.685 adet olurken konut satışlarının geneline kıyasla yıllık bazda %48,0 ile oldukça yüksek bir oranda azalma kaydettiği gözlemlenmiştir. Yabancılar satışların toplam satışlar içerisindeki payı bir önceki çeyrek gerçekleşmesi olan



%2,1'den %2,0'ye gerilemiştir. Ülke uyruklarına göre en yüksek alım Rusya Federasyonu vatandaşları tarafından gerçekleştirilmiş olup il bazında birinci çeyrekte en yüksek satış İstanbul'da gerçekleşmiş olup böylece İstanbul 2022 yılının ikinci çeyreğinden sonra Antalya'dan birinci sırayı tekrar almıştır. Antalya %36,1 ile birinci sırada yer alırken, ikinci sırada %35,6 pay ile Antalya, üçüncü sırada ise %9,0 pay ile Mersin bulunmaktadır.

Konut fiyatları artışı ise eylül ayında yıllık bazda en yüksek artış oranı olan %189,1'e ulaşılmasının ardından on yedi ay üst üste düşüş kaydederek şubat ayı itibarıyla %58,31'e gerilemiştir. Diğer yandan, reel bazda 2019 Aralık ayından itibaren yıllık bazda ilk kez negatif gerçekleşme görülmüş ve şubat ayı itibarıyla reel değişim yıllık bazda -%5,2 olmuştur. Yeni konut fiyatlarında da konut fiyatlarıyla benzer bir tablo görülmekte olup şubat ayı itibarıyla yıllık bazda nominal olarak %57,0 artış, reel olarak ise %6,0 oranında gerileme gerçekleşmiştir. Şubat 2024 itibarıyla Türkiye genelinde konut birim fiyatları 31.365 TL/m2'ye yükselirken üç büyük ilden İstanbul'da konut birim fiyatları 45.421 TL/m2, İzmir'de 36.065 TL/m2, Ankara'da 24.919 TL/m2 olmuştur.

*Kaynak: TÜİK



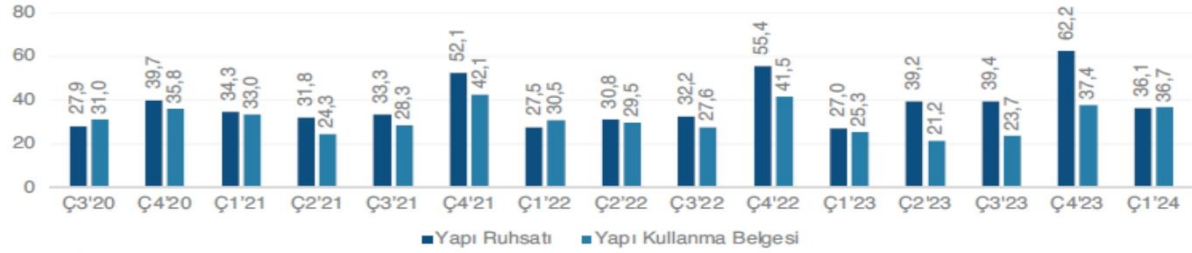
GEDAŞ tarafından



e-imzalıdır

Yapı İzin İstatistikleri ve Değişim Oranları

Yüzölçümü (milyon m²)



Kaynak: TÜİK

Çeyrek Bazda Konut Satışları (adet)

	İlk Satış	İkinci El Satış	Toplam Satış	İpotekli Satış	Toplam Konut Satışları İçinde İpotekli Konut Satışlarının Payı (%)
Ç1'20	107.432	233.606	341.038	129.299	37,9
Ç2'20	90.340	193.391	283.731	137.075	48,3
Ç3'20	161.436	375.073	536.509	242.316	45,2
Ç4'20	110.532	227.506	338.038	64.647	19,1
2020 Toplam	469.740	1.029.576	1.499.316	573.337	38,2
Ç1'21	80.370	182.680	263.050	47.216	17,9
Ç2'21	87.508	202.252	289.760	56.952	19,7
Ç3'21	119.278	277.050	396.328	77.687	19,6
Ç4'21	174.367	368.351	542.718	112.675	20,8
2021 Toplam	461.523	1.030.333	1.491.856	294.530	19,7
Ç1'22	94.437	225.626	320.063	68.342	21,4
Ç2'22	114.014	292.321	406.335	101.975	25,1
Ç3'22	103.667	227.128	330.795	58.284	17,6
Ç4'22	147.961	280.468	428.429	51.719	12,1
2022 Toplam	460.079	1.025.543	1.485.622	280.320	18,9
Ç1'23	83.907	199.308	283.215	58.822	20,8
Ç2'23	87.251	195.313	282.564	62.708	22,2
Ç3'23	97.439	236.856	334.295	39.354	11,8
Ç4'23	110.945	214.907	325.852	16.864	5,2
2023 Toplam	379.542	846.384	1.225.926	177.748	14,5
Ç1'24	88.256	191.348	279.604	27.622	9,9

2024 yılı 1.Çeyrek verileri bir önceki yılın aynı dönemine göre ilk defa satılan konutlar %5,18 artarak 88 bin 256 adet oldu. İkinci el konut satışları da %3,99 azalarak 191 bin 348 adet olarak gerçekleşti.

2024 yılı 1.çeyreğinde toplam konut satışları içerisinde ipotekli konut satışlarının payı %9,9 olarak gerçekleşti. Bu oran son sekiz yılın en düşük üçüncü oranı olarak kayda geçti.

2024 1. çeyreğinde toplam 279 bin 604 adet konut satışı gerçekleşmiştir. Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,28 oranında azalış olmuştur.

İpotekli satışlarda ise bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %45,65 düşüş yaşanmıştır.

Kaynak: TÜİK

İlk Satış: Konut üreticisi tarafından veya üreticiyle kat karşılığı anlaşılan kişiler tarafından bir konutun ilk defa satılması.

İkinci el satış: İlk satıştan ev alan kişinin bu konutu tekrar başka bir kişiye satması.

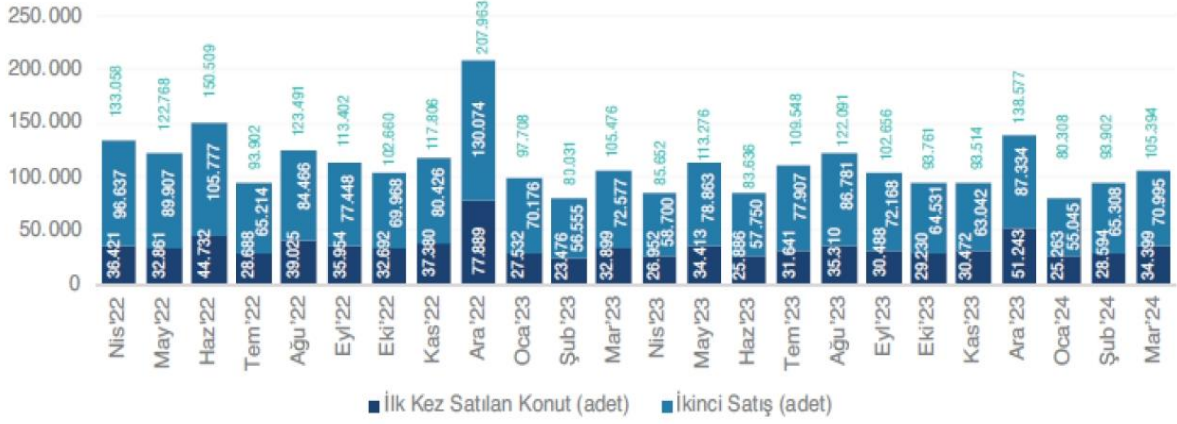


GEDAŞ tarafından



e-imzalıdır

Aylık Bazda Konut Satışları (adet)



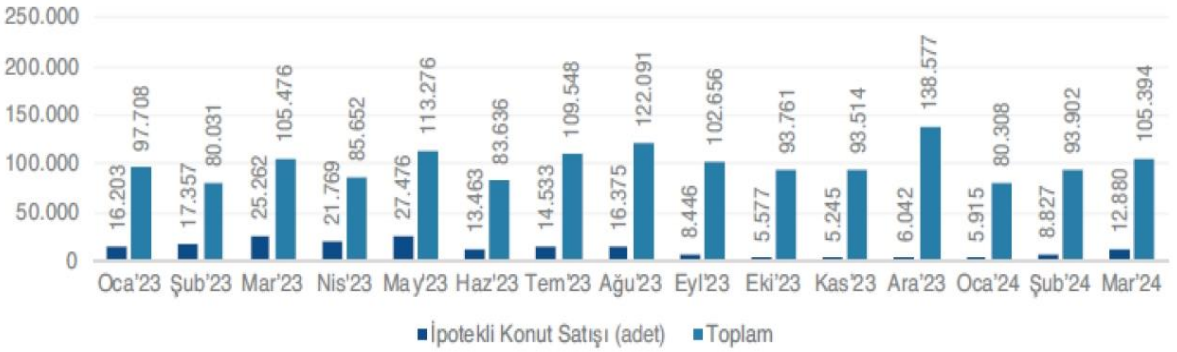
2024 yılı Mart verileri bir önceki yılın aynı dönemine göre ipotekli konut satışı %49,01 düşüşle 12 bin 880 adet oldu.

Kaynak: TÜİK

İlk Satış: Konut üreticisi tarafından veya üreticiyle kat karşılığı anlaşılan kişiler tarafından bir konutun ilk defa satılması.

İkinci el satış: İlk satılan ev alan kişinin bu konutu tekrar başka bir kişiye satması.

İpotekli Konut Satışları



2024 yılı Mart verileri bir önceki yılın aynı dönemine göre ilk defa satılan konutlar %4,56 artarak 34 bin 399 adet oldu. İkinci el konut satışları da %2,18 azalarak 70 bin 995 adet olarak gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK



GEDAŞ tarafından



e-imzalıdır

Konut Fiyat Endeksleri (Türkiye Geneli)

Endeksa GYODER Türkiye Konut Satış Fiyat Endeksi (Ocak 2014=100)



Endeks Değeri:
2024 Mart

1.561,62

Aylık Nominal
Değişim (%)

2,16%

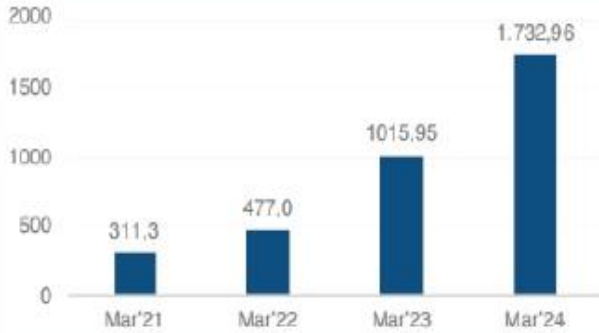
Yıllık Nominal
Değişim (%)

60,72%

Başlangıç Dönemine Göre
Nominal Değişim (%)

1461,62%

Endeksa GYODER Türkiye Konut Kira Değer Endeksi (Ocak 2014=100)



Endeks Değeri:
2024 Mart

1.732,96

Aylık Nominal
Değişim (%)

4,00%

Yıllık Nominal
Değişim (%)

70,58%

Başlangıç Dönemine Göre
Nominal Değişim (%)

1632,96%

ENDEKSA-GYODER Konut Satış Fiyat Endeksi sonuçlarına göre, 2024 Mart ayında bir önceki aya göre 2,16%, geçen yılın aynı dönemine göre 60,72% ve endeksin başlangıç dönemi olan 2014 yılı Ocak ayına göre ise 1461,62% oranında nominal artış gerçekleşmiştir.

Kaynak: Endeksa

**Endeksa Konut Satış ve Kira Endeksleri 2014 yılındaki konut metrekare fiyatlarına göre endeks=100 denilerek hesaplama yapılmıştır.

Gen dönüş süreleri il bazlı hesaplanarak değerler ildeki konut sayıları ile ağırlıklandırılıp hesaplama yapılmıştır.



Kaynak: Endeksa



GEDAŞ tarafından



e-imzalıdır

Endeksa Konut Yatırımı Geri Dönüş Süresi



Kaynak: Endeksa

Konut Satın Alma Gücü Endeksi* (120 Ay Kredi Vadesi İçin)



Kaynak: Endeksa

*Konut Satın Alma Gücü Endeksinde, ilgili dönemin; ortalama konut değeri, 120 ay vadeli faiz oranı ve ortalama hane geliri gibi veriler kullanılarak hazırlanmıştır. İndeks değerinin azalması, taksit ödemesinin mevcut gelire göre payının yükseldiğini, hane geliri taksit karşılayabilme gücünün baz döneme göre azaldığını göstermektedir.

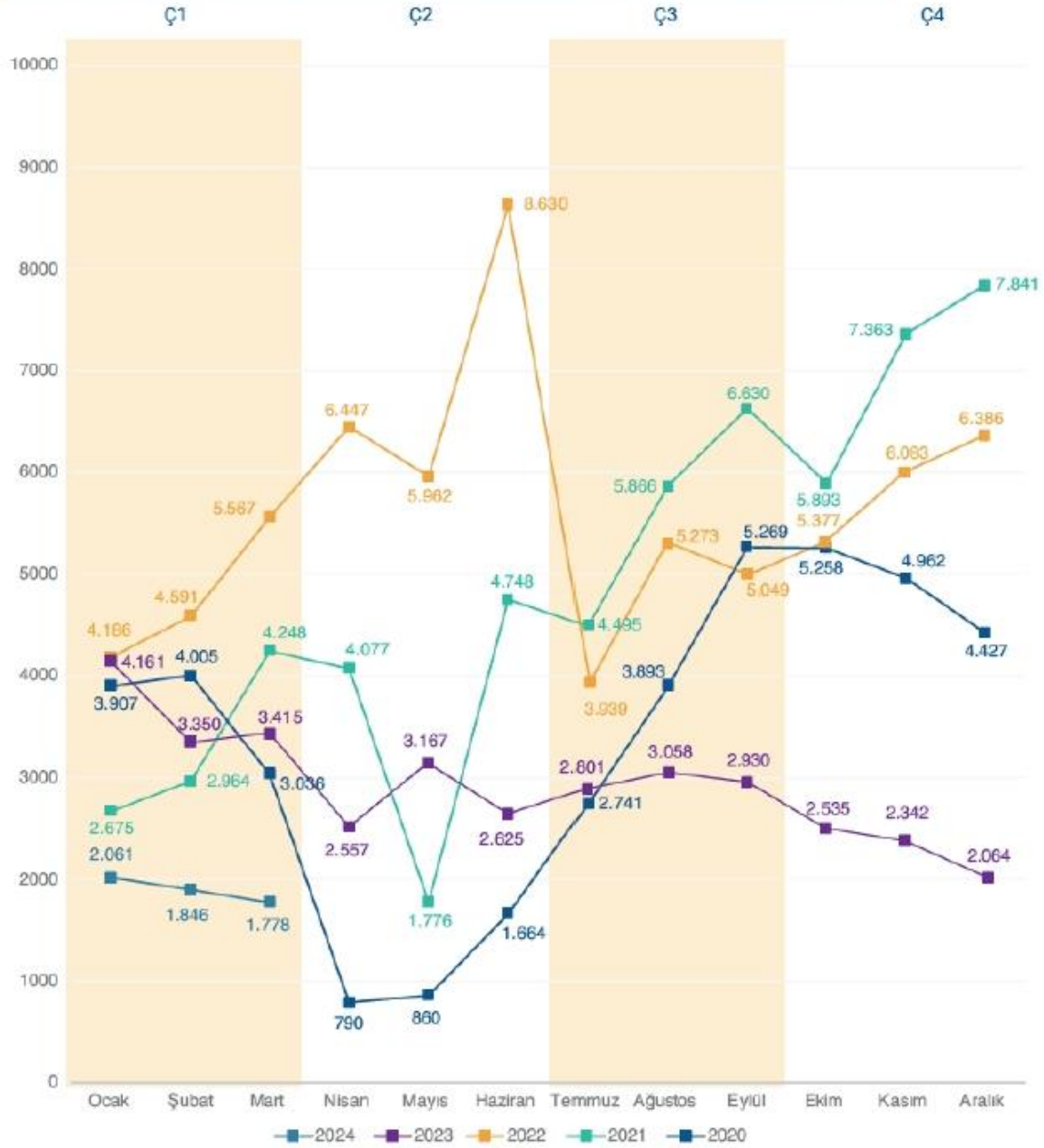


GEDAŞ tarafından



e-imzalıdır

Türkiye Geneli Yabancılar Yapılan Konut Satış Sayıları (Adet)



Yabancılar yapılan konut satışları; 2024 yılı 1. çeyreği sonu itibariyle bir önceki yılın aynı dönemine göre %48,0 küçülme ile 5 bin 685 adet seviyesinde gerçekleşmiştir.

Kaynak: TÜİK



GEDAŞ tarafından



e-imzalıdır

Gayrimenkul Alımında Yabancılar Tarafından Tercih Edilen İlk 10 Şehir



2024 yılı 1. Çeyreği sonu ile birlikte yabancıların gayrimenkul yatırımlarında en çok tercih ettiği il İstanbul oldu. 2024 yılı 1. Çeyreği sonunda 2023 yılı aynı dönemine göre toplam taşınmaz adedi bazında %44,8 azalış görülmektedir.

		Ç1'24	Ç1'23
Ç1'24 Sıralaması (Ç1'23 Sıralaması)	İlk 10 Şehir	Toplam Zemin Adedi	Toplam Zemin Adedi
1(1)	İstanbul	2.612	4.484
2(2)	Antalya	2.258	4.419
3(4) ↑	Mersin	559	837
4(3) ↓	Ankara	190	390
5(5)	Bursa	174	379
6(6)	Yalova	169	364
7(10)	Muğla	136	295
8(8)	İzmir	120	263
9(7) ↓	Kocaeli	108	199
10(9) ↓	Sakarya	103	171
	Diğer	608	955
	Toplam	7.037	12.756
	Vatandaşlık Edinimi Toplam	3.084	2.300
	Vatandaşlık Edinimi Toplam İçindeki Payı %	43,8%	18,0%

Kaynak: Tapu ve Kadastro Müdürlüğü, Yabancı İşler Daire Başkanlığı
*Rakamlar tüm gayrimenkul cinsindeki satışları içermektedir.



GEDAŞ tarafından



e-imzalıdır

Türkiye'den Gayrimenkul Almayı Tercih Eden İlk 10 Ülke*



Yabancıların tüm gayrimenkul çeşitleri toplam zemin adedi bazında Türkiye'de yaptıkları yatırımları incelediğimizde; 2024 yılı 1.Çeyreği sonunda 2023 yılı aynı döneminden farklı olarak Azerbaycan ve Amerika Birleşik Devletleri'nin Türkiye'yi tercih eden ilk 10 ülke arasında yer aldığını görüyoruz. Rusya Federasyonu, İran ve Ukrayna ise sırasıyla ilk üçü paylaşmaya devam etmektedir.

Ç1'24 Sıralaması (Ç1'23 Sıralaması)	İlk 10 Ülke Vatandaşı	Ç1'24 Toplam Zemin Adedi	Ç1'23 Toplam Zemin Adedi
1 (1)	Rusya Federasyonu	1.532	4.214
2 (2)	İran	704	1.684
3 (4) ↑	Ukrayna	396	498
4 (3) ↓	Irak	364	672
5 (5)	Almanya	310	477
6 (6)	Kazakistan	270	425
7 (10) ↑	Azerbaycan	229	
8 (10) ↑	Afganistan	202	268
9 (-)	Amerika Birleşik Devletleri	169	
10 (8) ↓	Çin	168	280
- (7)	Kuveyt		322
- (9)	Suudi Arabistan		272
	Diğer	2.693	3.644
	Toplam	7.037	12.756
	Körfez Ülkeleri	1.451	3.105
	Körfez Ülkelerinin Toplam Yatırımlar İçindeki Oranı (%)	20,62%	24,34%

Kaynak: Tapu ve Kadastro Müdürlüğü, Yabancı İşler Daire Başkanlığı

*Rakamlar tüm gayrimenkul cinsindeki satışları içermektedir. (Toplam zemin adedi bazında)

**1.Çeyrek sonu verisidir.

***Ülke uyruklarına göre toplam taşınmaz satış sayıları farklı uyrukluların aynı taşınmazı alabilmesinden dolayı yabancılarla yapılan toplam satışın daha yüksek çıkabilmektedir.

• Ofis ve Ticari Nitelikli Gayrimenkuller Ait Sektör Analizi

2024 yılının ilk çeyreği, İsrail-Filistin ve Rusya-Ukrayna arasındaki çatışmalara ek olarak Kızıldeniz krizinin de sürmesiyle birlikte küresel enflasyonun ve ekonomik durgunluğun devam ettiği bir dönem olmuştur. Bu dönemde, bölgesel çatışmaların etkisiyle ekonomilerde



GEDAŞ tarafından



e-imzalıdır

belirsizlikler artarken, bunun küresel piyasalara olumsuz yansımaları devam etmiştir. Küresel ekonomideki olumsuz gelişmelere rağmen, ülkemizde yüksek döviz kuru ve enflasyon nedeniyle politika faizlerinin yüksek tutulması piyasada olumlu bir atmosfer oluşturmuştur. Özellikle 31 Mart Genel Seçimleri öncesinde yapılan politika faiz artırımı kararı, Türkiye ekonomisinin istikrarlı bir şekilde toparlanma sürecini sürdüreceğinin işareti olmuştur. Ekonomide alınan doğru adımların etkisiyle kredi derecelendirme kuruluşları Türkiye'nin kredi notunda ve kredi notu görünümünde revizyonlar yapmıştır. Fitch, 12 yıl sonra Türkiye'nin kredi notunu B'den B+'ya yükseltirken Moody's ise kredi notunu B3 olarak teyit etmiştir. Her iki kuruluş da kredi notu görünümünü durağandan pozitifte çevirmiştir.

Yüksek enflasyon ve döviz kuru artışına ek olarak, arz kısıtlılığı nedeniyle talebin karşılanamaması, birincil kira fiyatlarında hem Türk Lirası (₺) hem ABD Doları (\$) bazında artışların devam etmesine yol açmıştır. Bununla beraber ekonomik durgunluğa rağmen, gelecek beklentilerinin olumlu olması, ofis piyasasına pozitif yansımıştır ve işlem hacminde 2023 yılının ilk çeyreğine kıyasla önemli bir artış kaydedilmiştir. Merkezi iş alanı (MIA) bölgelerindeki boşluk oranı bu çeyrekte düşüşünü sürdürmüştür.

2024 yılının ilk çeyreğinde İstanbul ofis pazarında genel arz 7,14 milyon m2 olarak aynı seviyede kalmıştır. Birinci çeyrekte toplamda 94,471 m2 işlem gerçekleşmiştir. Bir önceki yılın aynı dönemine göre bakıldığında %173 oranında ciddi bir yükseliş meydana gelmiştir. Bununla birlikte, birinci çeyrekte gerçekleşen kiralama anlaşmaları metrekare bazında %60, adet bazında %61 oranında yeni kiralama anlaşmalarından oluşmuştur. Önceki yıla göre yeni kiralama anlaşmalarında metrekare bazında %94 oranında artış kaydedilmiştir. Genişleme işlemlerinde ise ciddi bir artış görülmüştür. Geçtiğimiz yılın aynı döneminde genişleme işlemleri gerçekleşen kiralama anlaşmalarının %13'ünü oluştururken bu çeyrekte %38'i genişleme işlemlerinden oluşmaktadır. Birinci çeyrekte, metrekare bazında anlaşmaların, %37'si MIA'da gerçekleşmiş olup bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla %205 oranında artış kaydedilmiştir.



İşlemlerin %34'ü Anadolu yakasında gerçekleşip geçen yıla kıyasla hem metrekare hem de işlem sayısı bazında artarken, %28 ile MİA dışında Avrupa yakasında 2023 yılının ilk çeyreğine göre işlem bazında azalma yaşanmasına rağmen metrekare bazında iki katından fazla yükselmiştir. Başlıca yeni kiralama işlemleri arasında; Koton (18.000 m2, Ferko Line), ACN Turk (4.000 m2, Quasar), Zeren Holding (3.750 m2, Levent 199) ve Regus (2.021 m2, Premier Campus) bulunmaktadır. 2024 yılının ilk çeyreğinde büyük çaplı bir ofis yatırımı gerçekleşmemiştir. Orta ve uzun vadede yatırım işlemlerinin hızlanması beklenmektedir.

Üretim maliyetlerindeki artış nedeniyle yeni ofis yatırımlarının gerçekleşmemesi sonucunda ofis arzı sınırlı kalmıştır. Bu durum, hazır ve ikinci el dekorasyonlu ofislere olan talebin devam etmesine ve sonuç olarak MİA (Merkezi İş Alanı) bölgesindeki boşluk oranlarının azalmaya devam etmesine neden olmuştur. Özellikle Levent bölgesinde boşluk oranı 2024 yılının ilk çeyreğinde %6,23'e gerilerken, MİA bölgesinde boşluk oranı %9,23'e düşmüştür. Dolayısıyla, bazı şirketlerin yeni ofis arayışlarını sürdürmesine karşın birçok firmanın mevcut mekanları daha verimli bir şekilde kullanma eğilimi sürmüştür. Bu eğilim, gelecekte ofis kiralamalarında daha rekabetçi bir ortamın oluşmasına ve işletmelerin maliyetleri optimize etmek için alternatif çözümler aramalarına yol açmaktadır.

Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi (Türkiye Geneli)

Ticari Gayrimenkulde Öne Çıkan İller

İl	Ticari Gayrimenkul Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Dükkan ve Mağazalar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Ofis ve Bürolar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)
İstanbul	₺53.483	₺57.161	₺64.575
İzmir	₺42.628	₺46.152	₺46.117
Bursa	₺32.540	₺36.290	₺33.854
Ankara	₺34.179	₺35.259	₺39.603
Antalya	₺44.390	₺47.528	₺47.231
Kocaeli	₺33.304	₺33.642	₺33.730
Adana	₺26.281	₺29.611	₺25.478

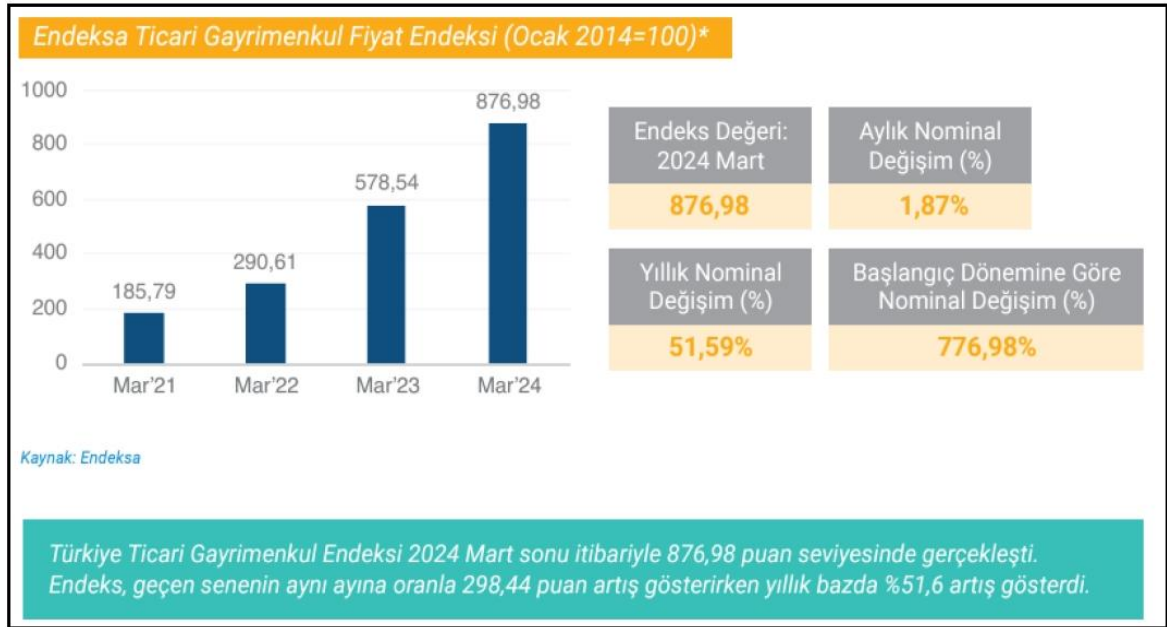
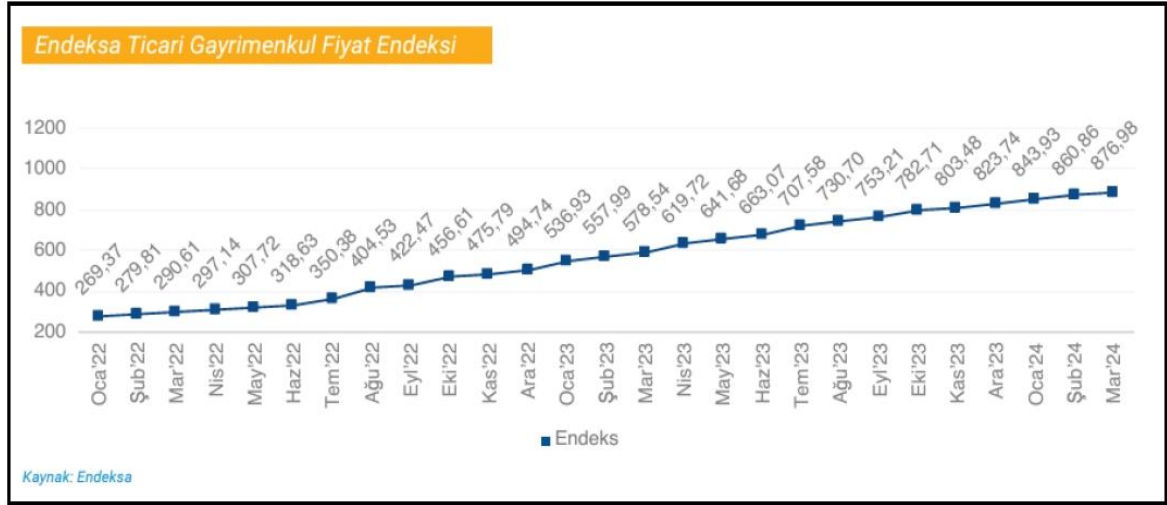
Kaynak: Endeksa
*Mar'24 itibarıyla



GEDAŞ tarafından



e-imzalıdır



İnşaat Maliyet Endeksi;

İnşaat maliyet endeksi, 2024 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre %1,48 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %37,94 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,73 arttı, işçilik endeksi %0,98 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %30,67 arttı, işçilik endeksi %55,62 arttı.

Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %1,33 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %39,06 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,52 arttı, işçilik endeksi %0,96 arttı.



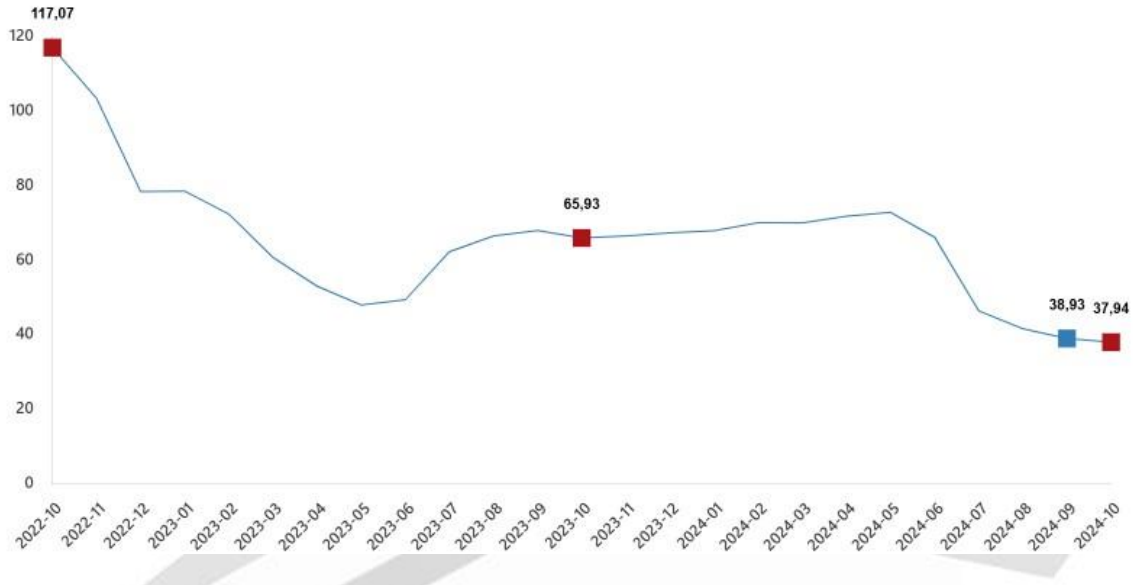
GEDAŞ tarafından



e-imzalıdır

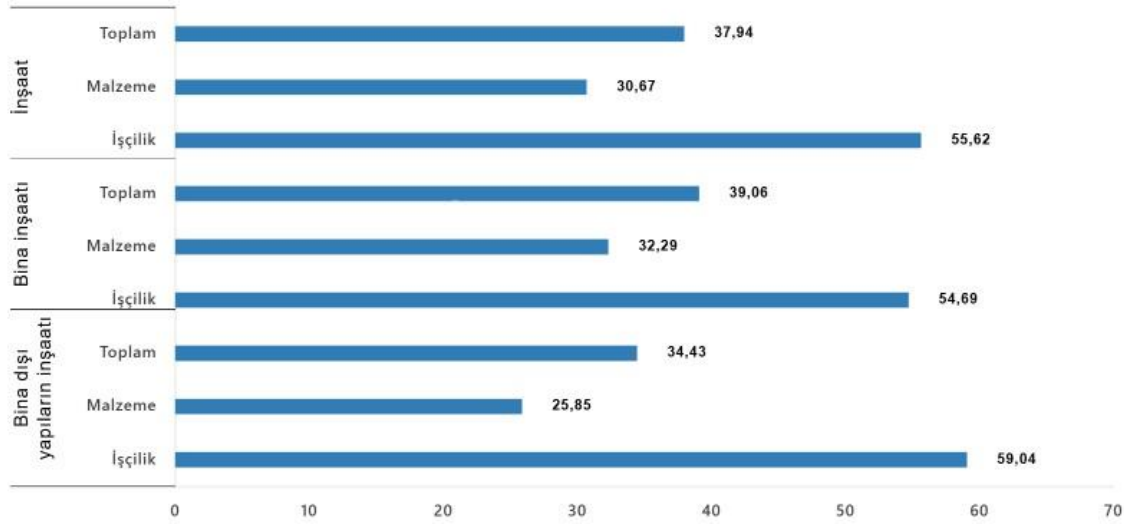
Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %32,29 arttı, işçilik endeksi %54,69 arttı.

İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı(%), Ekim 2024



Kaynak: TÜİK (Ekim 2024)

İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranları(%), Ekim 2024



Kaynak: TÜİK (Ekim 2024)



GEDAŞ tarafından



e-imzalıdır

4.3.-Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan faktörler bulunmamaktadır.

4.4.- Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, İnşai ve Teknik Özellikleri

Değerlemeye konu taşınmazlar, Muğla İl'inin, Marmaris İlçesi, Ada Köyü, Kızılkum Mevkii sınırları dahilinde, 153 ada 1 ve 2 parsellerde konumlu “Zeytinlik” niteliğinde taşınmazlardır. Yerinde yapılan gözlemlerde aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur:

- Değerleme konusu taşınmazlardan, Muğla İli, Marmaris İlçesi, Ada Köyü, Kızılkum Mevkii, 153 Ada 1 Parsel sayılı ve 15.533,25 m² yüzölçümlü taşınmaz tapu kayıtlarında “Zeytinlik” olarak kayıtlıdır. Tapu kayıtlarında yazan bilgiye göre taşınmazın 420,88 m²'lik kısmı kıyı kenar çizgisi içerisinde kalmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazlardan, Muğla İli, Marmaris İlçesi, Ada Köyü, Kızılkum Mevkii, 153 Ada 2 Parsel sayılı ve 15.535,00 m² yüzölçümlü taşınmaz tapu kayıtlarında Zeytinlik olarak kayıtlıdır. Tapu kayıtlarında yazan bilgiye göre taşınmazın 312,02 m²'lik kısmı kıyı kenar çizgisi içerisinde kalmaktadır.
- Jeolojik olarak 1. deprem kuşağında yer alan taşınmazlar, topografik olarak kıyıdan doğu tarafa doğru artan eğimli ve engebeli arazi yapısına hâkim bölgede konumludur.
- Geometrik olarak amorf şekilde olan taşınmazlar, kadastral paftasında batı cephesinden Akdeniz ile, kalan tüm cephelerinden komşu parseller ile çevrilidir.
- 153 ada 1 nolu parselin ~94,00 m, 153 ada 2 nolu parselin ise ~100,00 m deniz cephesi bulunmaktadır.



- Taşınmazların etrafı sınırlayıcı tel örgü ile çevrilmemiş ve zeminde sınırlar işaretlenmemiştir.
- Değerleme tarihinde taşınmazların üzerinde, doğal bitki örtüsü ve çeşitli yaban ağaçları bulunduğu görülmüştür.
- Konu taşınmaz için ilgili belediyede ve kadastro müdürlüğünde yapılan araştırmada taşınmaz için düzenlenmiş herhangi bir resmî belge bulunmadığı öğrenilmiştir.

Olumlu Faktörler

- Akdeniz’e kıyıları olması,
- Kıyı kısmında kumsal alanının olması,
- Tam mülkiyetli olmaları,
- Marmaris ilçe merkezine yakın konumda olmaları,
- Ülkenin en bilinen turizm bölgelerinden birinde konumlu olmaları,
- Parsellerin üzerinde olgun zeytin ağaçları olması.

Olumsuz Faktörler

- Eğimli ve engebeli arazi yapılarına sahip olmaları,
- Taşınmazlara kara yoluyla ulaşımın olmaması,
- Parsellere ulaşım imkanlarının kısıtlı olması,
- Uygulama imar planı bulunmaması,
- Parsellerin bir kısmının kıyı kenar çizgisi içerisinde kalıyor olması.
- Kısıtlı alıcı kitlesine hitap ediyor olmaları.



4.5.-Varsa Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Değerlemeye konu taşınmazlar, Zeytinlik vasfında olup parseller üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Taşınmazlarla ilgili inşa faaliyeti yürütülmemiş, ruhsat başvurusu yapılmamıştır.

4.6.- Ruhsat alınmış yapılarda yapılan değişikliklerin 3194 sayılı imar Kanunu'nun 21. maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektirir değişiklikler olup olmadığı hakkında bilgi

Değerlemeye konu taşınmazlar, Zeytinlik vasfında olup parseller üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Taşınmazlarla ilgili inşa faaliyeti yürütülmemiş, ruhsat başvurusu yapılmamıştır. Bu nedenle ruhsata aykırı durum bulunmamakta ve yeniden ruhsat alınması gerekecek değişiklikler bulunmamaktadır.

4.7.- Gayrimenkulün değerlendirme tarihi itibarıyla hangi amaçla kullanıldığı, gayrimenkul arsa veya arazi ise üzerinde herhangi bir yapı bulunup bulunmadığı ve varsa, bu yapıların hangi amaçla kullanıldığı hakkında bilgi

Yerinde yapılan gözlemlerde konu taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapı bulunmadığı görülmüştür.



BÖLÜM 5: KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

Taşınmazların değerlemesinde, “Pazar Değeri (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı” kullanılmıştır. Bu yöntemin uygulanmasına yönelik olarak, taşınmazların bulunduğu bölgede pazar araştırması ve analizleri yapılmıştır. Pazar araştırmasında, değer tespitine yönelik uygulanan yöntemler için aşağıdaki açıklanan hususlar dikkate alınmıştır.

5.1. Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi için Bu yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 20.1’e Pazar yaklaşımı “Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder.’

Bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satışı gerçekleşmiş benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu taşınmaz için ortalama m² birim pazar değeri belirlenmiştir.

Bulunan emsaller, konum, fonksiyonel kullanım ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; ayrıca arşivimizdeki veri ve bilgilerden faydalanılmıştır. Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 20.2 maddesinin b ve c bentlerine göre; “değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması” Pazar yaklaşımı yönteminin uygulanmasını sağlamaktadır.



Bölge genelinde yapılan incelemelerde rapor konu taşınmazlara emsal olabilecek satılık emsallerinin yeterli olması ve bölgedeki fiyatların kendi içerisinde istikrarlı hareket etmesi sebebiyle pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

5.2.1.- Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma) Yöntemi

Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlemesi istenilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir. Analiz edilen Gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir. Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir. Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir. Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değer tespitine konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir. Seçilen karşılaştırılabilir örneklerle ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında değerlendirme tarihindeki sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

Söz konusu gayrimenkulün değer tespitinde Emsal karşılaştırma yönteminin uygulanmasında, değerlemeye konu taşınmazların konumlandığı bölgede yer alan benzer niteliklere sahip tarla, zeytinlik vb. niteliğinde emsaller araştırılmıştır. Taşınmazların konumu, alanları, ulaşım imkânları, imar durumları, cepheleri, kullanım alanı gibi değerine etken olabilecek olumlu/olumsuz tüm özellikleri dikkate alınarak piyasa araştırması yapılmıştır.

5.2.2.-Gelir – Kira Yaklaşımı Yöntemi

Bu yöntemle bir gayrimenkulün değeri, çok fazla geciktirmeksizin aynı arzu edilebilirlikte bir getiri oranı sağlayan, ikamesi mümkün, karşılaştırılabilir bir gelir getiren gayrimenkulü elde etmek için, yapılması gereken etkin yatırımın sonucu temeline dayanmaktadır. Karşılaştırılabilir örneklerin gelirlerine ve satış fiyatlarına dayanılarak bulunan kira çarpanının (kapitalizasyon oranının) değerlemeye konu gayrimenkulün piyasa değerini gösterdiği kabul edilir.

Değerlemede Gelir-Kira Yaklaşımı Yöntemi kullanılmamıştır.



5.2.3.-Maliyet Oluşumları Analizi yöntemi

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise “Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseydi bile malın gerçek bir değeri vardır.” şeklinde tanımlanmaktadır.

Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkul değerinin; fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır.

Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün, bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir. Gayrimenkulün değerinin arazi ve bina olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir.

Değerlemeye konu parseller üzerinde herhangi bir inşai yatırım bulunmamakta olup, değerlemede Maliyet Yöntemi kullanılmamıştır.

5.3-Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri

Yapılan kapsamlı piyasa araştırmalarında değerlendirme konusu gayrimenkul için bölgede satılık araz, tarla, zeytinlik ve bahçe gibi mukayese edilebilecek taşınmazların olması nedeniyle, iş bu raporda **Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma) Yöntemi** kullanılarak sonuca ulaşılmıştır.

Taşınmazların konumu, alanları, ulaşım imkânları, cepheleri, kullanım alanı gibi değerine etken olabilecek olumlu/olumsuz tüm özellikleri dikkate alınarak piyasa araştırması yapılmıştır.

5.4-Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Emsaller konu taşınmazlarla yakın olan ve yakın zamanda satış ilanı verilen taşınmazlardan seçilmiştir. Değerlemeye konu taşınmazlar ile emsal taşınmazlar benzer özelliklerde ve birbirlerine baz alınabilecek niteliktedir.



EMSAL HARİTASI



EMSALLER

Uyumlaştırma Tablosu					
	Karşılaştırma Kriterleri	Karşılaştırılabilir Emsaller			
		1	2	3	4
1	İstenilen Fiyat	116.000.000	175.000.000	117.500.000	99.000.000
2	Düzeltilmiş Alan	4.587	4867	11866	10436
3	Satış Br. Fiyatı (TL)	25.289	35.956	9.902	9.486
4	Pazarlık Payı	15,00%	25,00%	3,00%	3,00%
5	Mülkiyet Durumu	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
6	Satış Koşulları	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
7	İmar Durumu	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
8	Piyasa Koşulları	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
9	Lokasyon	35,00%	35,00%	-15,00%	-15,00%
10	Yüzölçümü	5,00%	5,00%	2,00%	2,00%
11	Diğer(Eğim vs)	10,00%	15,00%	0,00%	5,00%
Uygunlaştırılmış Değer		10.748	12.135	10.854	9.938
Düzeltilme Açıklamaları		Konu emsalin satış değerinin piyasa ortalamasına göre yüksek beyan edildiği, kara ulaşım imkanlarının olması nedeniyle lokasyon olarak avantajlı olması, topoğrafya olarak daha düz olması, daha küçük yüzölçüme sahip olması nedeniyle şerefiye olarak düzeltilme yapılmıştır.	Konu emsalin satış değerinin piyasa ortalamasına göre yüksek beyan edildiği, kara ulaşım imkanlarının olması nedeniyle lokasyon olarak avantajlı olması, topoğrafya olarak daha düz olması, daha küçük yüzölçüme sahip olması nedeniyle şerefiye olarak düzeltilme yapılmıştır.	Konu emsalin denize daha uzak ve ilçe merkezinin dışında olması nedeniyle lokasyon olarak dezavantajlı olması, daha küçük yüzölçüme sahip olması nedeniyle şerefiye olarak düzeltilme yapılmıştır.	Konu emsalin denize daha uzak ve ilçe merkezinin dışında olması nedeniyle lokasyon olarak dezavantajlı olması, daha küçük yüzölçüme sahip olması nedeniyle şerefiye olarak düzeltilme yapılmıştır.
Ortalama Değer		10.918,71			



GEDAŞ tarafından



e-imzalıdır

Not: Değerleme konusu taşınmazların emsal gayrimenkule göre daha iyi/kötü olması (+,-) olarak değerlendirilmiştir.

5.5-Emsallerin nasıl dikkate alındığına ilişkin ayrıntılı açıklama, emsal bilgilerinde yapılan düzeltmeler, düzeltmelerin yapılma nedenine ilişkin detaylı açıklamalar ve diğer varsayımlar

Rapor konusu taşınmazların Pazar değerinin tespiti için yakın bölgedeki benzer nitelikteki arazi, tarla, zeytinlik ve bahçe nitelikli emsalleri değerlemede dikkate alınmıştır. Taşınmazların konumu, topografik yapıları, ulaşım imkânları, cepheleri, yüzölçümleri gibi değerine etken olabilecek olumlu/olumsuz tüm özellikleri dikkate alınarak piyasa araştırması yapılmıştır. Emsal düzenlemeleri de bu bilgiler ışığında 5.4 bölümünde yer alan tabloda belirtilen kriterlerin şerefiye indirgemeleri belirtilmekte olup ve bu şerefiye oranları mesleki deneyim ve şirketimizdeki diğer verilerden elde edilmiştir.

- Bütün emsallerin yüzölçümleri konu taşınmazlara göre daha küçük olduğundan düzeltme uygulanmıştır.
- Tüm emsallerde ulaşım olanakları konu taşınmazlara göre daha iyi durumdadır.
- Emsal-1 ve 2 konu taşınmazlara yakın konumda olmalarına karşın, beyan edilen satış değerinin piyasa ortalamalarının üstünde olması nedeniyle pazarlık değeri yüksek tutulmuştur. Ayrıca kara ulaşım bağlantılarının olması ve yüzölçümlerinin konu taşınmazlara daha küçük olması değerlemede dikkate alınmıştır.
- Emsal-3 ve Emsal-4 konum olarak denize uzak lokasyondadır. Bu nedenle şerefiye düzeltilmesi yapılmıştır.
- Emsaller yapılan piyasa araştırmalarından elde edilen bilgilere dayanmaktadır.
- Seçilen satışa esas emsallerin aynı bölgede/ farklı lokasyonda yer almakta olduğu, benzer fiziki yapıya ve gelişme trendine sahip oldukları düşünülmektedir.



- Satış örneklerinde verilen gayrimenkuller hali hazırda satışa arz halinde olduklarından enflasyon düzeltilmesi göz ardı edilmiştir.

5.6-Pazar Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç

Yapılan Piyasa araştırmaları sonucu ulaşılan emsal analizlerinden hareketle taşınmazların m² birim ve toplam değeri aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Ada/Parsel	Niteliği	YASAL DURUM DEĞERİ		
		Yüzölçümü (m ²)	Takdir Edilen m ² Birim Bedeli (TL/m ²)	KDV Hariç Yuvarlatılmış Pazar Değeri (TL)
153/1	Zeytinlik	15,533.25	11,000.00	~170.866,000.00
153/2	Zeytinlik	15,535.00	11,000.00	170,885,000.00
TOPLAM				341.751.000.00

****153 Ada 1 Parselin KDV Hariç Yasal Durum Değeri; ~170.866.000 TL**
(Yüzyetmişmilyon Sekizyüzaltmışaltıbin Türk Lirası)

****153 Ada 2 Parselin KDV Hariç Yasal Durum Değeri; ~170.885.000 TL**
(Yüzyetmişmilyon Sekizyüzseksenbeşbin Türk Lirası)

İki Taşınmazın KDV Hariç Toplam Değeri; ~341.751.000 TL (Üçyüzkırkbirmilyon Yediyüzellibirbin Türk Lirası)

İki Taşınmazın KDV Dahil Toplam Değeri; ~410.101.200 TL (Dörtüzonmilyon Yüzbirbin İkiyüz Türk Lirası)

5.7-Maliyet Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar

Değerleme konusu taşınmazların cins tashihli, zeytinlik niteliğinde olmasından dolayı emsal karşılaştırma kullanılmış olup Gelir (Kira) Yöntemleri ve Maliyet Oluşumları Analizi Yöntemi kullanılmamıştır.



5.8-Gelir Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuçlar, Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler ve Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Bu yöntemle bir gayrimenkulün değeri, çok fazla geciktirmeksizin aynı arzu edilebilirlikte bir getiri oranı sağlayan, ikamesi mümkün, karşılaştırılabilir bir gelir getiren gayrimenkulü elde etmek için, yapılması gereken etkin yatırımın sonucu temeline dayanmaktadır. Karşılaştırılabilir örneklerin gelirlerine ve satış fiyatlarına dayanılarak bulunan kira çarpanının (kapitalizasyon oranının) değerlemeye konu gayrimenkulün piyasa değerini gösterdiği kabul edilir.

Söz konusu gayrimenkulün değer tespitinde Gelir (Kira) yöntemi kullanılmamıştır.

5.8.1- Gelir Yaklaşımında Kullanılan Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Değerleme konusu taşınmazların cins tashihli, zeytinlik niteliğinde olmasından dolayı emsal karşılaştırma kullanılmış olup Gelir (Kira) Yöntemleri ve Maliyet Oluşumları Analizi Yöntemi kullanılmamıştır.

5.8.2- Gelir Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç ve Takdir Edilen Kira Değerleri

Değerleme konusu taşınmazların cins tashihli, zeytinlik niteliğinde olmasından dolayı emsal karşılaştırma kullanılmış olup Gelir (Kira) Yöntemleri ve Maliyet Oluşumları Analizi Yöntemi kullanılmamıştır.

5.9- Hasılat Paylaşımı ve Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Bu değerleme çalışmasında hasılat paylaşımı veya kat karşılığına konu olmaması sebebiyle bu yöntemler kullanılmamıştır.

5.10- Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştırabilecek proje geliştirilerek analizinin yapıldığı bir yöntemdir. Arsa değerinin tespitinde genellikle emsal bulunmayan ve



piyasaların kat karşılığı veya yap-sat şeklinde geliştiği durumlarda kullanılır. Bu yöntemde yapılan kabuller:

- Değerlemesi yapılacak arsanın bugünkü değerinin, iskonto edilmiş gelecekteki gelir ve çıkarlarına eşit olduğu kabul edilir.
- Bu yöntemde, değerlendirilmesi yapılacak arsanın mevcut imar durumuna göre optimum kullanıldığı varsayılır.

Konu çalışma üzerinde proje geliştirilen bir arsa çalışması değildir. Bu nedenle proje geliştirme yöntemi uygulanmamıştır.

5.11- En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları'na göre en verimli ve en iyi kullanımın tanımı "Bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir." şeklindedir.

Bu tanımdan hareketle rapor konusu taşınmazların plan koşullarına uygun olarak mevcut statüsünün korunması gerektiği düşünülmektedir.

5.12- Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Cins tashihli, Zeytinlik vasıflı 153 Ada 1 Parsel ve 153 Ada 2 Parsel sayılı taşınmazların mülkiyetleri tam hisse olarak KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ adına kayıtlı olup müşterek ve bölünmüş kısımların değerlendirilmesi yapılmamıştır.



BÖLÜM 6: ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE SONUÇ

6.1.-Farklı Değerleme Metotlarının ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntem ve Nedenler

Değerlemede sadece Pazar Yaklaşımı(Emsal Karşılaştırma)Kullanılmış olup, bu yönetime göre ulaşılan pazar değerleri aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

PAZAR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN YASAL DURUM DEĞERİ				
Ada/Parsel	Niteliği	Yüzölçümü (m ²)	Takdir Edilen m ² Birim Bedeli (TL/m ²)	KDV Hariç Yuvarlatılmış Pazar Değeri (TL)
153/1	Zeytinlik	15,533.25	11,000.00	~170.866,000.00
153/2	Zeytinlik	15,535.00	11,000.00	~170,885,000.00
TOPLAM				341.751.000.00

Görüleceği üzere emsal karşılaştırma yöntemi ile bulunan değerler yukarıdaki tabloda yazmaktadır. Ekonominin çeşitli nedenlerle ortaya çıkabilecek olumlu ya da olumsuz faktörlere bağlı olarak değişkenlik arz edebilecek olması ve gayrimenkul rayiçlerinin ise her dönemde kendi içinde daha tutarlı bir denge taşıdığından hareketle nihai değer olarak pazar yaklaşımı yöntemi ile bulunan değer alınması uygun görülmüştür.

Buna göre rapor konusu taşınmazların:

Toplam yasal ve mevcut pazar değeri 341.751.000,00 TL olarak takdir olunmuştur.

6.2.-Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadığının Gerekçeleri

Raporda yer almayan asgari bilgi bulunmamaktadır.



GEDAŞ tarafından



e-imzalıdır

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

Yapılan incelemeye göre konu taşınmazlar ilgili mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belge bulunmamaktadır.

6.4.-Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

***Kıyı Kenar Çizgisi, “Deniz, tabi ve suni göl ve akarsularda, kıyı çizgisinden sonraki kara yönünde su hareketlerinin oluşturduğu kumluk, çakıllık, kayalık, taşlık, sazlık, bataklık ve benzeri alanların doğal sınırını” ifade etmektedir. Bu durum, imar, tarımsal üretim ve yapılaşma şartlarıyla ilgili olup kıyı kenar çizgisi çerisinde kalan taşınmazların satış işlemi veya bu taşınmazlara değer belirlenmesinde olumsuz bir etkisi bulunmamaktadır.

***3194 Sayılı İmar Kanunun Geçici 16.Maddesi (Ek:11/05/2018-7143/16 Md.), afet risklerine hazırlık kapsamında ruhsatsız veya ruhsat ve eklerine aykırı yapıların kayıt altına alınması ve imar barışının sağlanması amacıyla, 31/12/2017 tarihinden önce yapılmış yapılar için Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ve yetkilendireceği kurum ve kuruluşlara 31/12/2018 tarihine kadar başvurulması, bu maddedeki şartların yerine getirilmesi ve 31/12/2018 tarihine kadar kayıt bedelinin ödenmesi halinde Yapı Kayıt Belgesi verilmesi amacı ile düzenlenmiştir. 153 Ada 1 Parsele ait tapu kayıtlarında yer alan “Diğer” takyidatı bu kanununla ilgilidir. Ancak yerinde yapılan gözlemlerde konu parsel üzerinde herhangi bir inşai unsura rastlanmamıştır. Bu nedenle bu kaydın parsel üzerinde önceden var olan ruhsatsız yapılarla ilgili olduğu ve konu yapıların yıkıldığı kanaatine varılmıştır. Bu bilgiler ışığında ilgili takyidatın satış işlemi veya değer belirlenmesinde olumsuz etkisi bulunmamaktadır.



6.5.- Değerleme konusu gayrimenkulün, üzerinde ipotek veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyebilecek nitelikte herhangi bir takyidat bulunması durumları hariç, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olup olmadığı hakkında bilgi

Takyidatlar dikkate alınmaksızın incelendiğinde; taşınmazların devredilmesinde herhangi bir sınırlamaya tabi olmayacağı kanaatindeyiz.

6.6.- Değerleme konusu arsa veya arazi ise, alımından itibaren beş yıl geçmesine rağmen üzerine proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufa bulunup bulunmadığına dair bilgi

Rapor konusu taşınmazlar “Zeytinlik” vasıflı ana taşınmaz niteliğindedir. Malik tarafından alınmasından itibaren henüz beş yıl geçmemiş ve malik tarafından proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunulmamıştır.

6.7.- Değerleme konusu üst hakkı veya devre mülk hakkı ise, üst hakkı ve devre mülk hakkının devredilmesine ilişkin olarak bu hakları doğuran sözleşmelerde özel kanun hükümlerinden kaynaklananlar hariç herhangi bir sınırlama olup olmadığı hakkında bilgi

Rapora konu taşınmazlar “Zeytinlik” vasıflı olup bu kapsam dışındadır.

6.8.- Gayrimenkulün tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olmadığı hakkında görüş ile portföye alınmasında herhangi bir sakınca olup olmadığı hakkında görüş

Konu taşınmazların tapu niteliği ile fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliği birbiriyle uyumludur. Sermaye Piyasası Kurulu’nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’ne göre taşınmazların "Arazi" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.



GEDAŞ tarafından



e-imzalıdır

BÖLÜM 7: SONUÇ

7.1.-Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu raporda bulunan veriler, gayrimenkullerin bulunduğu bölgeye gidilerek yapılan çalışmalar sonucu elde edilmiştir. Bu verilerden hareketle yapılan analizler, uygulanan değerlendirme metodları ve takdir usulü doğrudur ve Profesyonel Değerleme Mesleği uyarınca, Şirketimiz ilke ve vizyonuna uygun olarak yapılmıştır.

7.2.-Nihai Değer Takdiri

Rapor konusu taşınmazların değerinin belirlenmesi aşamasında, yerinde yapılan incelemeler, konumu, çevrede yapılan piyasa araştırmalarından edindiğimiz bilgiler ve ulaştığımız kanaatler doğrultusunda aşağıdaki nihai değer takdir edilmiştir.

YASAL DURUM DEĞERİ				
Ada/Parsel	Niteliği	Yüzölçümü (m ²)	Takdir Edilen m ² Birim Bedeli (TL/m ²)	KDV Hariç Yuvarlatılmış Pazar Değeri (TL)
153/1	Zeytinlik	15,533.25	11,000.00	~170.866,000.00
153/2	Zeytinlik	15,535.00	11,000.00	~170,885,000.00
TOPLAM				341.751.000.00

**KDV HARIÇ PIYASA
TOPLAM DEĞERİ**

341.751.000,00 TL
(Üçyüzkırkbirmilyon Yediyüzellibirbin Türk Lirası)

**KDV DAHİL PIYASA
TOPLAM DEĞERİ**

410.101.200,00 TL
(Dört yüz on milyon Yüz bir bin İki yüz Türk Lirası)

Gayrimenkul Değerleme
Uzmanı
Ceyhun KALOĞLU
(SPK Lisans No: 410157)

Gayrimenkul Değerleme
Uzmanı
Levent SARIGÖZ
(SPK Lisans No: 404413)

Sorumlu Değerleme
Uzmanı
Beyza M. ÇAKIRLAR
(SPK Lisans No: 406879)



GEDAŞ tarafından



e-imzalıdır

EKLER

- Tapu Kayıt Örneđi (TAKBİS) Belgesi,
- İmar Durum Yazısı,
- Uygulama İmar Planı Pafta Örneđi,
- Gayrimenkul Fotoğrafları,
- Konum, TKGM Parsel Konum Bilgi,
- Lisans Belge Örnekleri ve Tecrübe Belgeleri

