



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL İLİ, BEŞİKTAŞ İLÇESİ, RUMELİ HİSARI
MAHALLESİ 1403 ADA, 648 PARSELDE KAYITLI "ÜÇ BLOKLU
DOKSANBİR BAĞIMSIZ BÖLÜMLÜ KARGİR İŞ HANI"
NİTELİKLİ ANA TAŞINMAZ ÜZERİNDE YER ALAN B BLOK
11.KAT 26 BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARALI "BÜRO" VASIFLI
TAŞINMAZIN GÜNCEL AYLIK KİRA VE PAZAR DEĞERİ

2022_SP_00002A

03.02.2022

İÇİNDEKİLER

UYGUNLUK BEYANI	3
1. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ	4
2. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ.....	4
3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER.....	5
3.1. Gayrimenkulün Konumu, Ulaşımı ve Çevre Özellikleri.....	5
3.2. Gayrimenkulün Tanımı.....	6
3.3. Gayrimenkulün Hukuki Tanımı Ve İncelemeler	7
3.3.1. Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler	7
3.3.2. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri	8
3.3.3. Gayrimenkulün İmar Bilgileri	8
3.3.4. Gayrimenkulün Mevzuat Uyarınca Almış Olduğu Gerekli İzin ve Belgeler	9
3.3.5. Gayrimenkule İlişkin Son Üç Yıl İçerisinde Gerçekleşen Değişiklikler	10
4. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ	10
4.1. Demografik Veriler.....	10
4.2. Ekonomik Veriler.....	11
4.2.1. Küresel Ekonomik Durum	11
4.3. Bölge Verileri.....	22
4.3.1. İstanbul İli	23
4.3.2. Beşiktaş İlçesi	25
5. DEĞERLEME TEKNİKLERİ	25
5.1. Fiyat, Maliyet ve Değer	26
5.2. Pazar ve Pazar Dışı Esaslı Değer	27
5.2.1. Pazar yaklaşımı	28
5.2.2. Gelir indirgeme yaklaşımı.....	28
5.2.3. Maliyet yaklaşımı.....	29
6. GAYRİMENKULE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ	30
6.1. Gayrimenkulün Değerini Etkileyen Faktörler (SWOT Analizi)	30
6.2. En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi	30
6.3. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri.....	31
6.3.1. Pazar araştırmaları.....	31
6.3.2. Maliyet Oluşumları Analizi	34
6.3.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı.....	34
6.4. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi.....	36
6.5. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	36
7. GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	36
7.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması.....	36
7.2. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar.....	36
7.3. Değerleme Raporunda Yer Alması Gereken Asgari Bilgiler.....	36
7.4. Yasal Gerekerin Yerine Getirilip Getirilmediği	37
8. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ.....	37
9. RAPOR EKLERİ.....	39
9.1. Gayrimenkulün Tapu ve Takyidat Belgesi ve İmar Durumu	39
9.2. Mahal Fotoğrafları.....	45
9.3. Proje, Ruhsat, Yapı kullanma Fotoğrafları ve resmi yazışmalar	49
10. SERTİFİKASYONLAR	60

UYGUNLUK BEYANI

Bilgim ve inançlarım doğrultusunda aşağıdaki maddeleri onaylarım:

- Raporunda sunulan bulgulara sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor; tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Raporun konusunu oluşturan gayrimenkul ile mevcut veya potansiyel hiçbir menfaatimiz ve ilgimiz bulunmamaktadır.
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkuller veya ilgili taraflarla ilgili hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Uzman olarak vermiş olduğumuz hizmet karşılığı ücret raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme uzmanı/uzmanları olarak mesleki eğitim şartlarına haiz bulunmaktayız.
- Değerleme uzmanı/uzmanları olarak değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimiz bulunmamaktadır.
- Rapor konusu mülk kişisel olarak denetlenmiş ve ilgili resmi kurumlarda gerekli incelemeler yapılmıştır.
- Rapor içeriğinde belirtilen değerlendirme uzmanı/değerleme uzmanlarının haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımı bulunmamaktadır.
- Değerleme uzmanı elde ettiği verilerin doğruluğunu kabul ederek genel bir değerlendirme çalışması yapmıştır. Aksi belirtilmedikçe büyüklük ve ebatlar ile ilgili bilgilerin doğru olduğu kabul edilmiştir.
- Rapor içeriğinde kullanılan verilerin güvenilir, adil ve makul olduğu kabul edilmiştir.
- Çalışma iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun (Kurul) III.62-1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ gereği Uluslararası Değerleme Standartları (UDS)Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak raporlanmıştır.
- Değerleme konusu taşınmazın 28.01.2021 tarihinde yer görümü yapılmıştır.
- Bu rapor Sorumlu Değerleme Uzmanlarından Encan AYDOĞDU yönetiminde, Encan AYDOĞDU kontrolünde ve Değerleme Uzmanı Gökhan USLU tarafından hazırlanmıştır.

RAPOR BİLGİLERİ

RAPORUN S.P.K. DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA	:	Bu rapor Sermaye Piyasası Kurulunun 31/08/2019 tarih, 30874 sayılı resmi gazetesinde yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3) ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde, Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında hazırlanmış, gayrimenkul değerlendirme raporudur. Rapor; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğinin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL VE RAPORUN HAZIRLANMA AMACI	:	Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. talebine istinaden İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Rumeli Hisarı Mahallesi, 1403 Ada, 648 parselde kayıtlı "Üç Blokluk Doksanbir Bağımsız Bölümlü Kargir İş Hanı" niteliğindeki ana taşınmaz içerisinde konumlu B Blok 11.Kat 26 Bağımsız Bölüm numaralı "Büro" vasıflı taşınmaz için güncel Türk Lirası cinsinden aylık kira değeri ve pazar değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır.
DEĞERLEME RAPORUNU OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	:	Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir unsura rastlanmamıştır.
DAYANAK SÖZLEŞMESİ TARİH VE NUMARASI	:	Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 2022SP00002A no'lu ve 21 OCAK 2021 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalarak hazırlanmıştır.
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	:	Değerlemeye konu olan gayrimenkulle ilgili daha önce şirketimiz tarafından hazırlanmış değerlendirme raporu bulunmamaktadır.
RAPORU HAZIRLAYANLAR	:	Gökhan USLU Gayrimenkul Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No: 405239
		Encan AYDOĞDU Sorumlu Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No: 403271

1. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ

ŞİRKETİN UNVANI	:	EGE TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	:	17 Eylül Mahallesi Atatürk Caddesi No:149 /25 Bandırma / BALIKESİR Tel: +90 (266) 502 28 59 www.egedegerleme.com. e-mail: info@egedegerleme.com
MÜŞTERİ UNVANI	:	KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
MÜŞTERİ ADRESİ VE TELEFON	:	Levent Mahallesi Cömert Sokak Yapı kredi Plaza Sitesi B Blok No:1B Daire:26 Beşiktaş / İSTANBUL / TELEFON:+90(212) 380 16 80
MÜŞTERİ TANITICI BİLGİ	:	Koray GYO 24 Aralık 1996 yılında Yapı ve Kredi Bankası ile Koray Grubun ortak girişimi olarak faaliyete başlamıştır. Mayıs 2021 tarihinde ise Yapı ve Kredi Bankasının hisselerinin tamamının alınması ile tamamı Koray Grubun adına tescillenmiştir.05.06.1998 yılında halka arz olan şirket %100 sermayesi 40.000.000 TL dir. Bu sermayenin %51 Koray GYO ya ait olup %49 u ise halka açık şekildedir. Şirket inşaat sektöründe faaliyet göstermekte olup Alış Veriş Merkezleri ve Yaşam Alanları inşaatları yap , sat ve kiralama işlemleri yürütmektedirler.
MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR	:	Müşterinin talebi; konu gayrimenkulün güncel Türk Lirası cinsinden pazar değerinin ve aylık kira değerinin tespiti talep edilmiş olup herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.

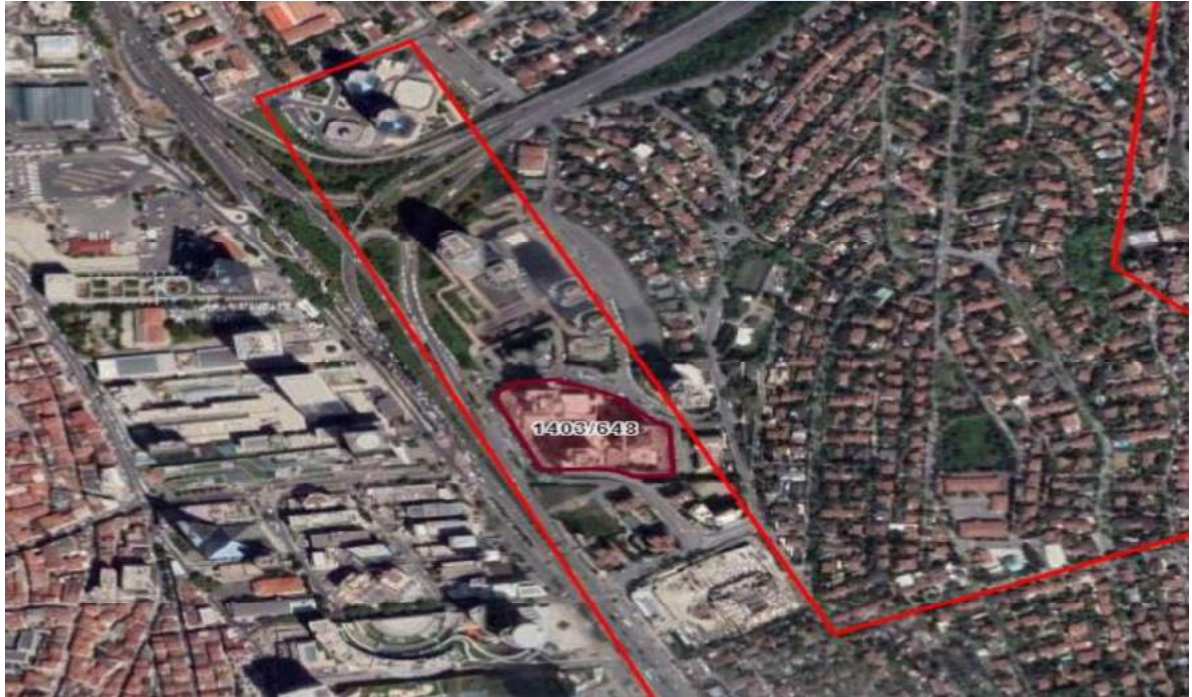
2. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

RAPOR NUMARASI	:	2022_SP_00002A
SÖZLEŞME TARİHİ	:	21.01.2022
DEĞERLEME TARİHİ	:	28.01.2022
RAPOR TARİHİ	:	03.02.2022
GAYRİMENKULÜN TANIMI	:	İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Rumeli Hisarı Mahallesi, 1403 Ada, 648 parselde kayıtlı "Üç Blokluk Doksanbir Bağımsız Bölümlü Kargir İş Hanı" niteliğindeki ana taşınmaz içerisinde konumlu B Blok 11.Kat 26 Bağımsız Bölüm numaralı "Büro" vasıflı taşınmaz
GÜNCEL TCMB DOLAR KURU (Merkez Bankası Resmi Sitesi) 28.01.2022	:	13,6516 TL
GAYRİMENKULÜN YASAL TOPLAM PAZAR DEĞERİ (K.D.V. HARİÇ)	:	11.600.000.-TL
GAYRİMENKULÜN YASAL TOPLAM PAZAR DEĞERİ (%18 K.D.V. DAHİL)	:	13.688.000.-TL
GAYRİMENKULÜN MEVCUT DURUM TOPLAM PAZAR DEĞERİ (K.D.V. HARİÇ)	:	11.600.000.-TL
GAYRİMENKULÜN MEVCUT DURUM TOPLAM PAZAR DEĞERİ (%18 K.D.V. DAHİL)	:	13.688.000.-TL
GÜNCEL TCMB DOLAR KURU CİNSİNDEN DEĞERİ	:	849.717,249 ABD DOLARI

3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

3.1. Gayrimenkulün Konumu, Ulaşımı ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkul İstanbul ili, Beşiktaş İlçesi, Levent Mah. Cömert Sok. No:1B D:26 Yapı kredi Plaza B Blok adresinde konumlanmaktadır.



Değerleme konusu taşınmaza ulaşım için; Zorlu Center önünden Büyükdere Caddesi üzerinden kuzey istikametine doğru düz devam edilir ve yaklaşık 1,6 km sonra sağa doğru Çayırçimen Sokağına giriş yapılır sokak üzerinde yaklaşık

10 metre düze devam edildikten sonra sola dönülerek Cömert Sokağa giriş yapılır. Rapora konu taşınmaz Cömert sokak üzerinde sağ kolda konumlandırılır.

Taşınmazın yakın çevresinde özellikle Büyükdere Caddesi üzerinde benzer özelliklerde Plazalar , AVM ler , Banka Genel Müdürlükleri ve Konsolosluklar benzer nitelikte ofisler yer almaktadır. Taşınmazın bulunduğu bölge iş merkezi alanı olarak düzenlenmiş olup, yakın çevresinde çok sayıda benzer nitelikte ofisler, büro alanları içeren plazalar bulunmaktadır. Yapılaşmanın yoğun olduğu bir bölge niteliğinde olup boş parsel yok denilecek kadar az olup yeni yapılaşma eski binaların yıkımı ile gerçekleşmektedir.

Taşınmazın bulunduğu bölgenin ulaşım problemi olmayıp ulaşım toplu taşıma araçları (metro , minibüs , otobüs) ve hususi araçlar ile rahatlıkla sağlanmaktadır. Taşınmazın ana merkezlere uzaklıkları aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Konu Gayrimenkulün Bazı Merkezlere Kuş Uçuşu Uzaklıkları

LOKASYON	*MESAFE
Mahalle Merkezi	700 m
İstanbul Havaalanı	30 km
15 Temmuz Şehitler Köprüsü	4 km

*Mesafeler Google Earth üzerinden yaklaşık olarak ölçülmüştür.

3.2. Gayrimenkulün Tanımı

Ana Gayrimenkulün ve Rapora Konu Gayrimenkulün Yapısal Özellikleri, İnşaat ve Teknik Özellikleri, Projeye İlişkin değerlendirme yapılıyorsa projeye hakkında detaylı bilgi

Konu Gayrimenkulün Yapısal Özellikleri

ANA GAYRİMENKUL

Yapı Tarzı	Betonarme Karkas	Kanalizasyon	Var
Yapı Nizamı	Ayrık Nizam (Blok)	Su Deposu	Var
Yapı Sınıfı	4/C	Hidrofor	Var
Kullanım Amacı	İŞYERİ (Ofis)	Asansör	Var
Isıtma Sistemi	Merkezi	Paratoner	Var
Çatı Tipi	Kiremit Çatı	Jeneratör	Var
Manzarası	Şehir Manzarası	Su	Şebeke
(Bakı Analizi)			
Cephesi	Güney-Kuzey-Doğu-Batı	Elektrik	Şebeke
Deprem Bölgesi	1. Derece	Yangın Tesisatı	Var

Değerlemeye konusu gayrimenkul; 1406 ada 648 parselde kayıtlı "Üç Bloklı Doksanbir Bağımsız Bölümlü Kargir İşhanı" niteliğindeki ana taşınmaz içerisinde B Blok 11.kat 26 bağımsız bölümü Büro vasıflı taşınmazdır. Ana gayrimenkul ve bağımsız bölüme ait bilgiler aşağıda verilmiştir.

Ana Gayrimenkul;

Değerleme konusu ana taşınmaz 1403 ada 648 parsel tapuda "ÜÇ BLOK DOKSANBİR BAĞIMSIZ BÖLÜMLÜ KARGİR İŞ HANI" vasfında olup 16.409,00 m² yüzölçümüne sahiptir. Ana gayrimenkul mevcut durumda ve mimari projesine göre A-B-C olmak üzere 3 bloktan oluşmaktadır. Rapora konu taşınmaz B blok içerisinde konumlu olup B Blok parselin güneybatı cephesinde orta bölümde yer almakta olup ana taşınmaz girişi Cömert sokak üzerinden 1.normal kat üzerinden sağlanmaktadır. Ancak mimari projede zemin kat ile 1.normal katta yapılan sehven hata sebebi ile kat

irtifak listesi ile mimari projede uyumsuzluk gözlemlenmiştir. Kat irtifak lisesinde 10.katta mahallinde ve mimari projesinde 11.katta konumlu olduğu gözlemlenmiştir. B blok mimari projesine göre 3 bodrum + zemin + 20 kat olmak üzere toplam 24 katlıdır. Mimari projesinde; 3.bodrum katta otopark, su deposu, tesisat odası 2.bodrum katta otopark, sığınak, depo 1.bodrum katta otopark, depo zemin katında yemekhane ve bağımsız bölümler 1.katından 20.normal katına kadar bağımsız bölümler olmak üzere toplam 44 bağımsız bölümden oluşmaktadır. Bina dış cephesi, camekan ve kompozit kaplamadır. Binanın giriş kapısı camlı döner kapıdır.

Bağımsız Bölüm Özellikleri;

Değerleme konusu taşınmaz 1B nolu binada, B blokta 11. Katta konumlu 26 bağımsız bölüm nolu bürodur. Taşınmazın mimari projesi kapağında yer alan kat irtifak listesinde konu taşınmaz 10.katta yer almakta iken tapu kütüğünde ve mimari projede yapılan incelemede 11.katta konumludur. Taşınmazın tapu kaydı ve mimari projesine göre doğru konumda yer alması dikkate alınmıştır. Söz konusu kat irtifak listesinde sehven hata yapıldığı düşünülmektedir. Bina girişi 1.Kat seviyesinden doğru konumda olup, taşınmaz bina giriş cephesinden bakıldığında sağ cephede güney-doğu ve batı cephede konumludur.

Taşınmaz onaylı mimari projesine göre büro hacminden oluşup yaklaşık brüt 383 m² kullanım alanıdır. Mahallinde yapılan incelemede taşınmazın içerisinde çalışma odaları, toplantı salonu, müdür odası, çalışma alanı, mutfak, WC gibi alanlar oluşturulmuştur.

Taşınmazın iç mahal özelliklerinde zeminler halıfleks ve parke kaplı, duvarlar saten boyalı, mutfak ve banyo/WC alanı seramik kaplı, kapılar ahşap kapı taşınmazın giriş kapısı cam kapıdır. Taşınmaz bakımlı durumda olup tadilat ihtiyacı bulunmamaktadır. Elektrik, su ve haberleşme tesisatları mevcut ve kullanılabilir durumdaki gayrimenkulün ısınması merkezi sistem ile sağlanmaktadır.

3.3. Gayrimenkulün Hukuki Tanımı Ve İncelemeler

Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları, İmar Durumu ve Son Üç Yıla İlişkin Bilgiler

Değerlemeye konu olan taşınmaz İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Rumeli Hisarı Mahallesi 1403 Ada, 648 parselde kayıtlı "Üç Blokluk Doksanbir Bağımsız Bölümlü Kargir İş Hanı" niteliğindeki ana taşınmaz içerisinde B Blok 11.Kat 26 bağımsız bölümlü Büro vasıflı taşınmazdır. Taşınmaza dair detaylı bilgiler alt başlıklarda tanımlanacaktır.

3.3.1. Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazın tapu bilgileri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Ana Taşınmaz Tapu Bilgileri – 121 Ada 14 Parsel

ANA TAŞINMAZ TAPU BİLGİLERİ	
İLİ	: İSTANBUL
İLÇESİ	: BEŞİKTAŞ
MAHALLESİ/KÖYÜ	: RUMELİ HİSARI
MEVKİİ	: -
PAFTA NO	: -
ADA NO	: 1403
PARSEL NO	: 648
YÜZÖLÇÜMÜ	: 16.409,00 m²
CİLT NO	: 80
SAYFA NO	: 7869
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	: ÜÇ BLOKLU DOKSANBİR BAĞIMSIZ BÖLÜMLÜ KARGİR İŞ HANI
BLOK/KAT/GİRİŞ/BB.NO.	: B BLOK / 11 / - / 26
ARSA PAYI/PAYDA	: 78/10000
BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	: BÜRO

MALİK	: KORAY GAYRİMENKUL VE YATIRIM ANONİM ŞİRKETİ (1/1)
TARİH / YEVMİYE	: 26.08.2021 / 12263

3.3.2. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Portalı'ndan 21/01/2022 tarih 10:58 saat itibariyle temin edilen TAKBİS belgesine göre değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki kayıtlar bulunmaktadır. Alınan TAKBİS belgeleri ekler bölümünde paylaşılmıştır.

Beyanlar Hanesi:

- Yönetim Planı 30/12/1987 Y:1934 (Şablon: Yönetim Planının Belirtmesi) Tarih : 30.12.1987 Yevmiye :1934

İpotek Hanesi:

- TÜRKİYE GARANTİ BANKASI A.Ş. lehine 1. dereceden 3.250.000.00 EUR bedel ile %14 Faiz ile ipotek kaydı bulunmaktadır. Tarih :18.09.2015 Yevmiye:10012
- TÜRKİYE GARANTİ BANKASI A.Ş. lehine 2. dereceden 10.000.000 TL bedel ile %32 Faiz ile ipotek kaydı bulunmaktadır. Tarih :10.12.2019 Yevmiye:14889

İrtifak Şerh Hanesi:

- T.E.K. LEHİNE 99 YILLIĞINA 3886-3888 NOLU TRAFİK MERKEZİ VE GEÇİŞ YERİ KİRA ŞERHİ 25/08/1987 YEV 5351 LEHTAR: TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU Tarih:25.08.1987 Yevmiye:5351

*** Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bentlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde taşınmazlar üzerinde yer alan yönetim planı ve kira şerhi rutin uygulama olup kısıtlayıcı özelliği bulunmamaktadır. Ayrıca taşınmazın devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır. Ancak taşınmaz üzerinde Garanti Bankası adına 1. Ve 2.Derece 2 adet ipotek şerhi bulunmaktadır. Tapu kayıtları incelemesi itibariyle rapor konusu taşınmazın sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "binalar" başlığı altında bulunması ve devredilmesi (satışı) için taşınmaz tapu kayıtlarında yer alan ipotek şerhlerinin terkin edilmesi gerekliliği beyan edilmiştir.

3.3.3. Gayrimenkulün İmar Bilgileri

İstanbul İli Beşiktaş İlçe Belediyesi İmar Müdürlüğünden 01.02.2022 tarihinde alınan resmi belgeye göre ; 1403 Ada 648 Parselde yer alan değerlendirme konusu taşınmaz parsel; 18.06.1993 tasdik tarihli, 1/5000 ölçekli Beşiktaş Geri görünüm ve Etkilenme Bölgesi Nazım İmar Planı ve 10.12.1993 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Beşiktaş Geri görünüm ve Etkilenme Bölgesi İmar Planları kapsamında "Yönetici Merkez Alanı" içerisinde kaldığı Emsal : 3,00 ve avan proje ile uygulama yapılaşma şartının olduğu tespit edilmiştir.

Beşiktaş ilçesi İmar müdürlüğü ile yapılan görüşmede 1403 ada 648 parselin yola , parka terki bulunmadığı , net imar parseli olduğu bilgisi alınmıştır. Söz konusu imar planına göre parselin konumun doğruluğu teyit edilmiştir Plan görseli aşağıda paylaşılmıştır.



Uygulama İmar Planı – (ölçeksizdir)

Plan notları

Yönetici Merkez Alanı

- Yönetici Merkez Alanı yapılaşma koşulları; Kat Alanları Kat Sayısı (Emsal=3) Avan proje ile uygulama yapılacaktır.

3.3.4. Gayrimenkulün Mevzuat Uyarınca Almış Olduğu Gerekli İzin ve Belgeler

Değerlemesi Yapılan Projelerin İlgili Mevzuat Uyarınca Gerekli Tüm İzinlerinin Alınıp Alınmadığı, Projesinin Hazır ve Onaylanmış, İnşaata Başlanması İçin Yasal Gerekliliği Olan Tüm Belgelerinin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Beşiktaş Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivinde taşınmazın dosyasında yer alan belgeler eksiksiz olarak incelenmiş olup incelenmesi sırasında edinilen bilgiler aşağıda sıralanmıştır:

Mimari Projeler:

- 22.07.1986 tarihli 986/7405 nolu kat irtifakına esas mimari proje,

Ruhsatlar:

- 25.05.1987 tarih B/2-22 sayılı 27.962 m2 alanlı işyeri için Yeni Yapı Ruhsatı

Yapı Kullanma İzin Belgeleri:

- 20.02.1990 tarih 990/550 sayılı B Blok binası için Yapı Kullanma İzin Belgesi incelenmiştir.

Yapı Tatil Tutanakları , Mahkeme Kararları ve Encümen Kararları :

Beşiktaş Belediyesi İmar arşivinde A-B-C Blok için herhangi bir olumsuz evraka rastlanmamış olup, taşınmazın evrakları arasında A-B-C bloklarının ortasına yapılmış 118,56 m2 tek katlı kaçak yapı için düzenlenen 22.07.2019 tarih 40/0028 sayılı yapı tatil tutanağı bulunmaktadır.

01.08.2019 tarih 2019/120 sayılı Encümen Kararı ile para cezası, 27.08.2019 tarih ve 2019/129 sayılı Encümen Kararı ile de yıkım kararı verildiği anlaşılmaktadır. Encümen kararı ile 16.01.2020 tarihinde iptal davasına başvurulmuş olup 30.10.2020 tarihli yazıda istinaf yoluna gidileceğinden belirtilmiştir.

Verilen bu encümen kararı için istinaf yoluna gidilmiş olup sırasıyla gerçekleşen mahkeme yazıları şu şekildedir; İstanbul 8. İdare Mahkemesi'nin 16.04.2020 tarihli, 2020/715 esas no'lu ilk incelemeye esas ara kararı, İstanbul 8. İdare Mahkemesi'nin 16.04.2020 tarihli, 2020/716 esas no'lu kararı, İstanbul 8. İdare Mahkemesi'nin 02.06.2020 tarihli, 2020/715 esas no'lu kararı, İstanbul 8. İdare Mahkemesi'nin 03.06.2020 tarihli, 2020/716 esas no'lu kararı, İstanbul 8. İdare Mahkemesi'nin 19.10.2020 tarihli, 2020/715 esas, 2020/1350 karar no'lu kararı, İstanbul 8. İdare Mahkemesi'nin 30.11.2020 tarihli, 2020/716 esas, 2020/1715 karar no'lu kararı.

* Taşınmazın dosyasında yer alan mahkeme kararlarının konusu parselin bahçesinde konumlu bloklardan ayrı olarak yapılmış 118,56 m2 tek katlı yapı için tutulan yapı tatil zaptı ve bu zapta istinaden alınmış encümen kararının (para cezası ve yıkım kararının) iptali için açılan davalar olup bu kararların hepsinin ret olduğu ve mahkeme sonuçlarının para cezasının ödenmesi ve yıkım kararının uygulanmasına yönelik olduğu görülmüştür.

** Yapılan incelemede mahkeme kararları ve yapı tatil tutanakları söz konusu taşınmaz için değil bahçesine yapılmış bir yapı için verilmiş olup taşınmazın değerine olumsuz yönde etkisi olmadığı düşünülmektedir. Ayrıca yer görümü sırasında söz konusu kaçak yapının yıkıldığı gözlemlenmiştir.

3.3.5. Gayrimenkule İlişkin Son Üç Yıl İçerisinde Gerçekleşen Değişiklikler

(Mülkiyet Hakkı Değişikliği, İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri vb.)

Değerleme konusu taşınmazın konumlandığı parselde ait imar durumunda son 3 yılda herhangi bir değişiklik olmamıştır.

Beşiktaş Tapu Müdürlüğünden 03.02.2022 tarihinde temin edilen mühür ve imzalı Tapu Kayıt belgesi ve mülkiyet geçmişini gösteren belgeye göre son 3 yılda değerlendirme konusu taşınmazın mülkiyetinde tüzel kişilerin unvan değişikliği işlemi yapıldığı tespit edilmiştir. Tapu Batı İşletme Yönetimi ve Danışmanlık Anonim Şirketine ait iken 26.08.2021 tarih 12263 yevmiye numarası ile tüzel kişilerde unvan değişikliği işlemi ile Koray Gayrimenkul ve Yatırım Anonim Şirketine geçtiği tespit edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazın konumlandığı parselde ait son 3 yılda kadastral herhangi bir değişiklik olmamıştır.

4. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ

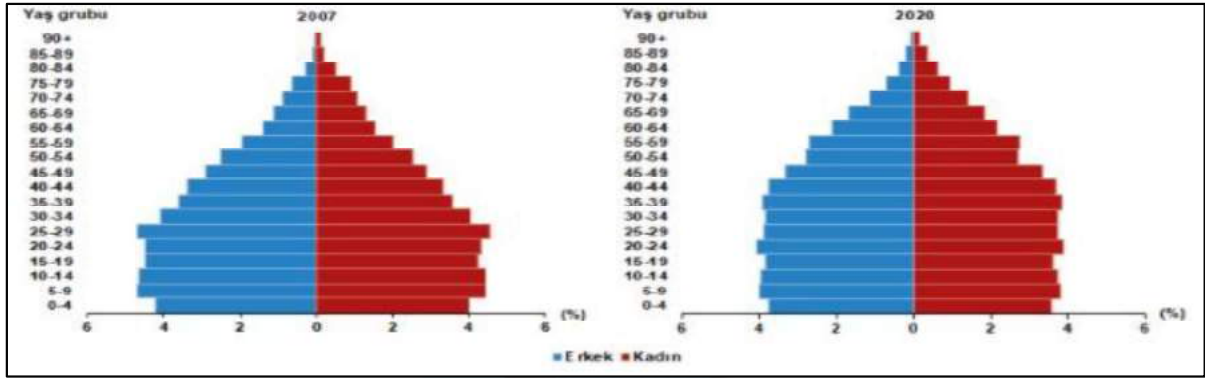
4.1. Demografik Veriler

İçişleri Bakanlığı Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü (NVİGM) tarafından güncellenen Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS)'den alınan verilere göre 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 459 bin 365 kişi artarak 83 milyon 614 bin 362 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 41 milyon 915 bin 985 kişi olurken, kadın nüfus 41 milyon 698 bin 377 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturdu. Türkiye'nin yıllık nüfus artış hızı, binde 5,5 oldu.

İl ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı %93 olarak gerçekleşti. İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2019 yılında %92,8 iken, bu oran 2020 yılında %93'e ilerledi. Belde ve köylerde yaşayanların oranı ise %7,2'den %7'ye düştü olarak gerçekleşti.

Türkiye nüfusunun %18,49'unun ikamet ettiği İstanbul, bir önceki yıla göre 56 bin 815 kişi azalarak 15 milyon 462 bin 452 kişiye düştü. Türkiye nüfusunun %18,49'unun ikamet ettiği İstanbul'u, 5 milyon 663 bin 322 kişi ile Ankara, 4 milyon 394 bin 694 kişi ile İzmir, 3 milyon 101 bin 833 kişi ile Bursa ve 2 milyon 548 bin 308 kişi ile Antalya izledi. 15 milyon 519 bin 267 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il oldu.

Nüfus Piramidi



Kaynak: www.tuik.gov.tr

Çalışma çağı olarak tanımlanan 15-64 yaş grubundaki nüfusun oranı, 2007 yılında %66,5 iken 2020 yılında %67,7 oldu. Diğer yandan çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %26,4'ten %22,8'e gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %7,1'den %9,5'e yükseldi.

Nüfus yoğunluğu olarak tanımlanan "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2019 yılına göre 1 kişi artarak 109 kişiye yükseldi. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 bin 976 kişi ile nüfus yoğunluğu en yüksek olan ilimiz oldu. İstanbul'dan sonra 553 kişi ile Kocaeli ve 366 kişi ile İzmir nüfus yoğunluğu en yüksek olan iller oldu.

Diğer yandan nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 11 kişi ile Tunceli oldu. Tunceli'yi 20 kişi ile Ardahan ve Erzincan illeri izledi.

Yüz ölçümü büyüklüğünde ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 58, en küçük yüz ölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 326 olarak gerçekleşti. (Kaynak TÜİK)

4.2. Ekonomik Veriler

4.2.1. Küresel Ekonomik Durum

DÜNYA

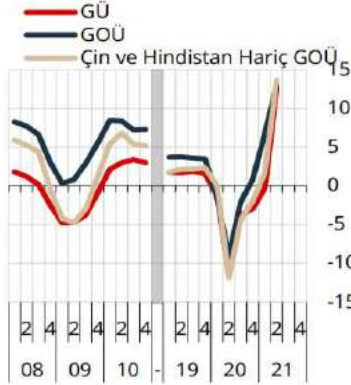
Dünya genelinde koronavirüs salgınına karşı alınan karantina önlemlerinin gevşetilmesi, aşılamanın hızlanması ve destekleyici ekonomi politikalarının katkısıyla küresel iktisadi faaliyetteki toparlanma devam etmektedir.

Aşılama hızı, salgının seyri ve politika uygulamalarındaki farklılıklar, gelişmiş ülkeler (GÜ) ve gelişmekte olan ülkelerde (GOÜ) ekonomik toparlanma hızlarının ayrışmasına neden olmaktadır.

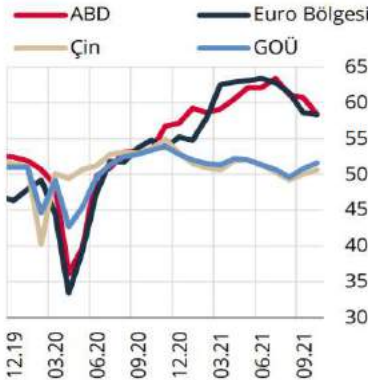
(Grafik II.1.1). Özellikle hizmet sektörlerinde faaliyetin canlanmasıyla küresel iktisadi faaliyet ikinci çeyrekte hızlı bir toparlanma sergilemiştir. Büyümeye ilişkin öncü göstergeler küresel üretimdeki artışın bir miktar ivme kaybetmekle

birlikte sürdürdüğüne işaret etmektedir. Arz kısıtları ve tedarik zincirindeki sorunların yanı sıra, yeni varyantların yayılımına ve olası tedbirlerle ilişkin belirsizlikler büyüme görünümü üzerinde aşağı yönlü riskleri canlı tutmaktadır (Grafik II.1.2). Ülkelere özgü unsurlara, aşılama performansına ve tedarik süreçlerindeki aksaklıklara bağlı olarak büyüme görünümü ülkeler arasında ayrılmaktadır (Grafik II.1.3).

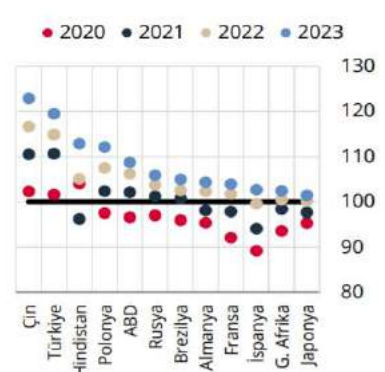
Grafik II.1.1: Gelişmiş ve Gelişmekte Olan Ülkelerde Yıllık Büyüme Oranları (%)



Grafik II.1.2: İmalat Sanayi PMI (Endeks)



Grafik II.1.3: Reel GSYİH Tahminleri (Yıllık, 2019=100)

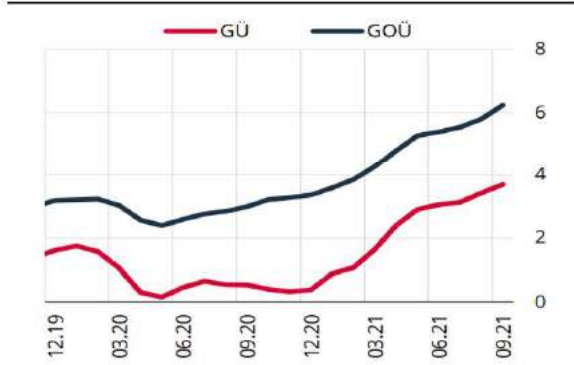


Dipnot: Sol grafikte GÜ'ler arasında ABD, Euro Bölgesi, Japonya, İngiltere, Kanada, G. Kore, İsviçre, İsveç, Norveç, Danimarka ve İsrail yer alırken, GOÜ'ler arasında Çin, Brezilya, Hindistan, Meksika, Rusya, Türkiye, Polonya, Endonezya, G. Afrika, Arjantin, Tayland, Malezya, Çekya, Kolombiya, Macaristan, Romanya, Filipinler, Ukrayna, Şili, Peru ve Fas bulunmaktadır.

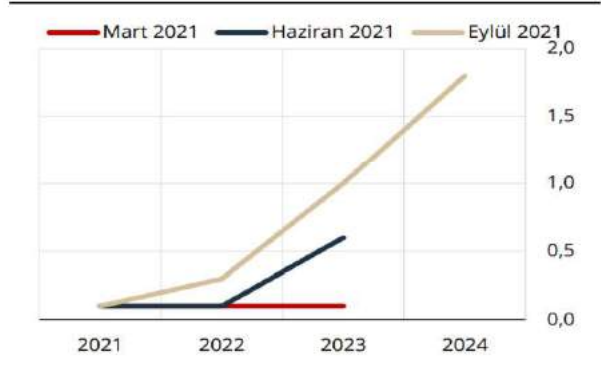
Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2021

Aşılamanın hızlanması ve ekonomik açılma sonrasında ertelenen talebin ortaya çıkmasının yanı sıra, tedarik zincirinde yaşanan sıkıntılar sonucunda arz kısıtlarına bağlı olarak küresel ölçekte enflasyon oranları yükselmektedir. GÜ'lerde çekirdek enflasyon, enflasyon beklentileri ve ücret artışları nispeten ılımlı seyretse de, arz kısıtlarının süresi ve işgücü piyasalarındaki eşleşme sorunları gibi salgına özgü unsurlar enflasyon baskılarının kalıcılığı konusundaki riskleri canlı tutmaktadır. GÜ'lere benzer şekilde, GOÜ'lerde de enflasyon oranları artmıştır (Grafik II.1.4). GÜ'ler, varlık alım programları ve para politikası faizlerine ilişkin ileriye dönük yönlendirmeler ile zamana yayılan kademeli bir politika değişimi sinyali vermektedir. ABD Merkez Bankası (Fed) tarafından, 2020 yılı Mart ayında duyurulan ve devamında yapılan Federal Açık Piyasa İşlemleri Komitesi (FOMC) toplantılarında güncellenen varlık alım programı devam etmektedir. Ancak, FOMC Eylül ayında gerçekleştirdiği toplantısında enflasyon ve istihdam hedeflerine ulaşılması hususlarında belirgin ilerleme kaydedilmesi hâlinde varlık alımlarının hızının yavaşlatılacağını belirtmiştir. Nitekim, FOMC Kasım ayı toplantısında aylık net varlık alım hızını yavaşlatarak, hazine tahvili alımlarında 10 milyar ABD doları ve gayrimenkul ipoteği ile teminatlandırılmış varlık alımlarında 5 milyar ABD doları tutarında azalış yapacağını duyurmuştur. Ayrıca, FOMC üyeleri, 2020 yılı Eylül ayı ile 2021 yılı Mart ayı arasında 2 yıllık pencerede yüzde 0'a yakın tuttıkları politika faizi öngörülerini güncelleyerek yukarı yönlü revize etmişlerdir (Grafik II.1.5). Üyeler Eylül ayı toplantısında, 2022 yılı için bir, 2023 ve 2024 yılları için üçer kez olmak üzere toplam yedi faiz artışı öngörmektedir. Avrupa Merkez Bankası (ECB) tarafından 2020 yılı Mart ayında başlatılan Pandemi Acil Durum Alım Programının bitiş en erken 2022 yılı Mart ayı olarak açıklanırken, programın pandemi sona erene kadar uzatılabileceği duyurulmuştur. Ayrıca, ECB'nin aylık 20 milyar euro tutarındaki varlık alım programı sürmektedir. İngiltere Merkez Bankası ise, son para politikası toplantısında mevcut parasal duruşunu korumakla birlikte, politika faizi artırım sinyali vermiştir.

Grafik II.1.4: Küresel Enflasyon (%)



Grafik II.1.5: FOMC Medyan Politika Faizi Tahminleri (%)



Dipnot: GÜ'ler arasında ABD, Euro Bölgesi, Japonya, İngiltere, Kanada, G. Kore, İsviçre, İsveç, Norveç ve İsrail yer almaktadır. GOÜ'ler arasında Brezilya, Meksika, Rusya, Polonya, Endonezya, G. Afrika, Tayland, Çekya, Kolombiya, Macaristan, Romanya ve Filipinler yer almaktadır.

Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2021

Fed'in parasal duruşuna ilişkin beklentiler, ABD dolarının önde gelen gelişmiş ülke para birimleri karşısında değer kazanmasına neden olurken, GOÜ'lere yönelik fon akımları üzerinde etkili olmaktadır.

2021 yılı Mart-Haziran döneminde önde gelen gelişmiş ülke para birimleri karşısında değer kaybeden ABD doları, Fed'in para politikasına ilişkin beklentilere bağlı olarak Haziran ayı sonrasında değer kazanmıştır. ABD'de enflasyonist baskıların geçmiş öngörülere göre daha uzun sürebileceğine yönelik beklentilerin güçlenmesiyle, Ağustos ayı başından bu yana ABD uzun vadeli tahvil getirileri de yükselmektedir. Destekleyici finansal koşulların katkısıyla artan risk iştahı ve aşılama gelişmelerine bağlı olarak GOÜ'lere yönelik portföy girişleri 2020 yılı Ekim ayından 2021 yılı Şubat ayına kadar güçlü seyretmiştir. Takip eden dönemde ise salgının yeni varyantlarla devam etmesi ve GÜ para politikalarındaki değişim sinyalleri ile GOÜ'lere yönelen fon akımı oynaklığında artış gözlenmiştir.

Küresel toparlanmanın sektörler ve firma ölçeği bazında homojen olmaması ve reel sektör borçluluğunun süregelen yüksek seviyesi, küresel finansal istikrar açısından bir belirsizlik unsuru olarak öne çıkmaktadır. Salgının ilk dönemlerinde sağlanan likidite destekleriyle önemli ölçüde artış kaydeden küresel finansal borçluluk, reel sektör borçluluğundaki düşüşün katkısıyla 2021 yılının ilk yarısında bir miktar azalmıştır. Düşük faiz ortamı bir yandan firmaların borçlanmalarını teşvik ederken ve borç ödemelerini kolaylaştırırken, diğer taraftan firmaları faiz oranı artışlarına duyarlı hâle getirmektedir. Ayrıca, finansmana erişimi sınırlı olan KOBİ'ler salgından daha olumsuz etkilenirken, salgının etkisi sektörler arasında da farklılaşmaktadır. Önümüzdeki dönemde ekonomi politikalarının normalleşmesi ile birlikte reel sektör borçluluğunun takibi önemini koruyacaktır.

İklim değişikliği kaynaklı fiziksel riskleri yönetebilmek ve düşük karbonlu ekonomiye geçişi teşvik kapsamında sürdürülebilir finansman işlemleri artmaktadır. İklim değişikliğinin etkileri son yıllarda küresel ölçekte güçlü bir şekilde gözlenmektedir. Bu etkilerin finansal istikrara ve genel ekonomiye yansımalarını sınırlamak açısından geliştirilen düzenleme çerçevelerinin ve alınan önlemlerin yanı sıra, düşük karbonlu ekonomiye geçiş sürecinde gerekli finansman desteğinin sağlanması da kritik önem taşımaktadır. Hem GÜ'lerde hem de GOÜ'lerde, salgının iklim değişikliğine ilişkin farkındalığı artırmasının da etkisiyle, çevreci finansla ilgi artmaktadır. Bu bağlamda, kamu ve özel sektörün çevreci tahvil ihraçları 2021 yılında önemli artış kaydetmiştir.

Küresel finansal sisteme dair görünümde salgının etkileri halen devam etmekte olup, önceki dönemlere kıyasla azalan politika tedbirleri finansal sistem üzerinde belirleyici olmayı sürdürmektedir. Uluslararası finansal kuruluşlar, salgının başlangıcından itibaren alınan tedbirlere dair analizler ve salgından çıkarılan dersler üzerinde çalışmakta, özellikle mevcut düzenleme çerçevesinin salgın dönemindeki işleyişini incelemektedir. Hâlihazırda, olumlu finansal koşullar

sayesinde küresel iktisadi faaliyetteki toparlanma hızlanmaktadır. Küresel ekonomide karantina önlemlerinin gevşetilmesi ve aşılamaya bağlı artan talep ve arz kısıtlarıyla yaşanan enflasyonist baskılar, finansal koşullarda sıkılaşma olasılığını artırmaktadır. Ayrıca, varyantların salgının seyrine dair endişeleri artırması, aşya erişimin ve aşılama hızının ülkeler arasında farklılık göstermesi ve vaka sayılarındaki dalgalanmalar, ekonomik görünüm üzerinde öngörülebilirliği azaltırken, ülkelerin toparlanma hızını farklılaştırmaktadır.

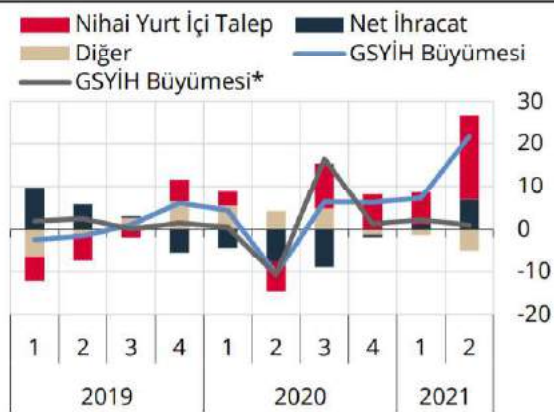
Önümüzdeki dönemde, iklim değişikliği, finansal teknolojinin gelişimi, banka dışı finansal aracılık faaliyetleri, sınır ötesi bağlantılılık, LIBOR geçiş süreci ve siber sağlamlık, küresel finansal istikrar açısından dikkatle izlenmesi gereken alanlar arasında yer almaktadır. Finansal düzenleyici otoritelerin ülkeye özgü unsurları dikkate alarak ve Küresel Finansal Kriz sonrası reformlardan elde edilen kazanımları koruyarak, finansal istikrara yönelik önemli kırılganlıklara neden olan hususları yakından takip etmesi ve zamanlı müdahalesi önem arz etmektedir.

TÜRKİYE

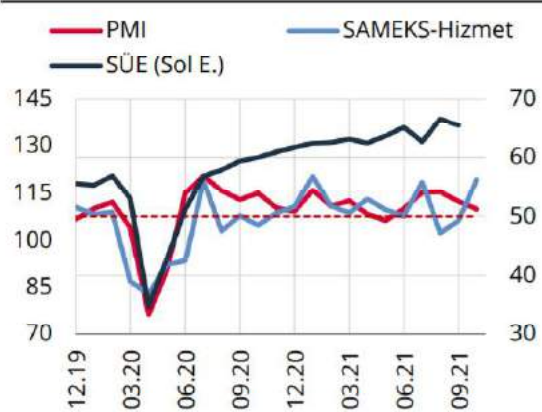
İktisadi faaliyet yılın ikinci çeyreğinde salgın kısıtlamaları ve finansal koşullardaki sıkılaşmanın etkisiyle bir miktar ivme kaybederken, üçüncü çeyrekte dış talebin desteği ve hizmet sektörlerindeki toparlanmayla birlikte güçlü bir seyir izlemiştir.

İktisadi faaliyette 2020 yılının üçüncü çeyreğinden itibaren görülen güçlü toparlanma eğilimi, 2021 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre bir miktar yavaşlayarak devam etmiştir. Bu dönemde iç talebin yanı sıra net ihracatın da yıllık büyümeye belirgin katkısı olmuştur (Grafik II.2.1). GSYİH, ikinci çeyrekte baz etkilerinin de katkısıyla yıllık olarak yüzde 21,7, mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış verilere göre ise çeyreklik bazda yüzde 0,9 büyümüştür. Öncü göstergelere göre iktisadi faaliyet, yılın üçüncü çeyreğinde salgın kısıtlamalarının kaldırılması ve dış talebin etkisiyle güçlü bir seyir izlemiştir (Grafik II.2.2). Sanayi üretimi bu dönemde çeyreklik bazda yüzde 1,6 artarak güçlü seyrini korurken, PMI endeksi imalat sanayi üretiminde olumlu görünümün sürdüğüne işaret etmektedir. Salgın kaynaklı hareketliliği kısıtlayıcı tedbirlerin azaltılması ve aşılamanın yaygınlaşmasıyla birlikte başta turizm olmak üzere hizmet sektörlerinde toparlanma hızlanmıştır.

Grafik II.2.1: GSYİH Büyümesi ve Harcama Yönünden Yıllık Büyümeye Katkılar (% Puan)



Grafik II.2.2: İktisadi Faaliyete İlişkin Seçilmiş Göstergeler (Endeks)



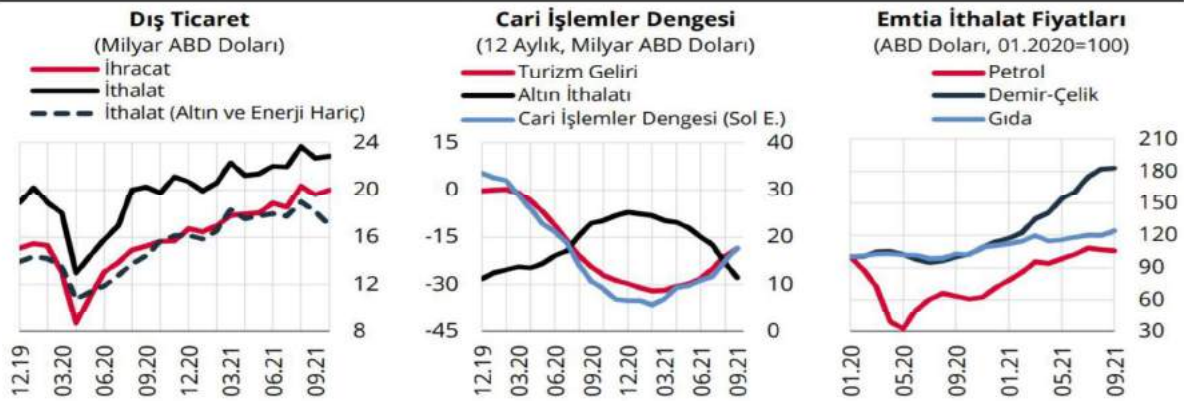
Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2021

Uluslararası emtia fiyatlarındaki yükselişe rağmen, dış talep koşullarındaki olumlu seyir, altın ithalatındaki düşüş ve turizm gelirlerindeki toparlanma cari işlemler dengesindeki iyileşmeyi desteklemektedir.

Küresel ekonomideki toparlanma ve ihracat fiyatlarındaki yükselişin katkısıyla ihracattaki güçlü artış eğilimi yılın üçüncü çeyreğinde devam ederken, altın ve enerji hariç ithalat artışı yavaşlamıştır. 2020 yılında dış ticaret açığındaki bozulmanın ana belirleyicilerinden olan altın ithalatı 2021 yılının ilk çeyreğinden itibaren önemli oranda gerilemiştir. Turizm gelirleri salgın tedbirlerinin hafifletilmesi ve küresel ölçekte aşılamanın yaygınlık kazanmasıyla birlikte artan

hareketlilik sonucunda 2021 yılı yaz aylarında toparlanma kaydetmiştir. Bu gelişmelerin sonucunda 12 aylık cari işlemler açığı, 2021 yılı Şubat ayında gördüğü 36,4 milyar ABD doları seviyesinden 2021 Eylül itibarıyla 18,4 milyar ABD dolarına gerilemiştir. Öte yandan, uluslararası piyasalarda emtia fiyatlarındaki artış yılın ikinci çeyreğinden itibaren hızlanmıştır. Bu durum, dış ticaret hadleri kanalından dış dengeyi olumsuz etkilemektedir. Döviz bazlı ithalat fiyatları demir - çelik ve gıda ürünlerinde 2020 ortalarından, ham petrol ve ürünlerinde ise 2020 yılının son çeyreğinden itibaren artmaktadır. İhracattaki güçlü seyrin devam etmesi ile cari dengedeki iyileşmenin yılın son çeyreğinde de sürmesi beklenirken, emtia ithalat fiyatlarındaki yükseliş, dış ticarete miktar bazında gerçekleşen dengelemenin cari işlemler dengesine yansımaları sınırlamaktadır (Grafik II.2.3).

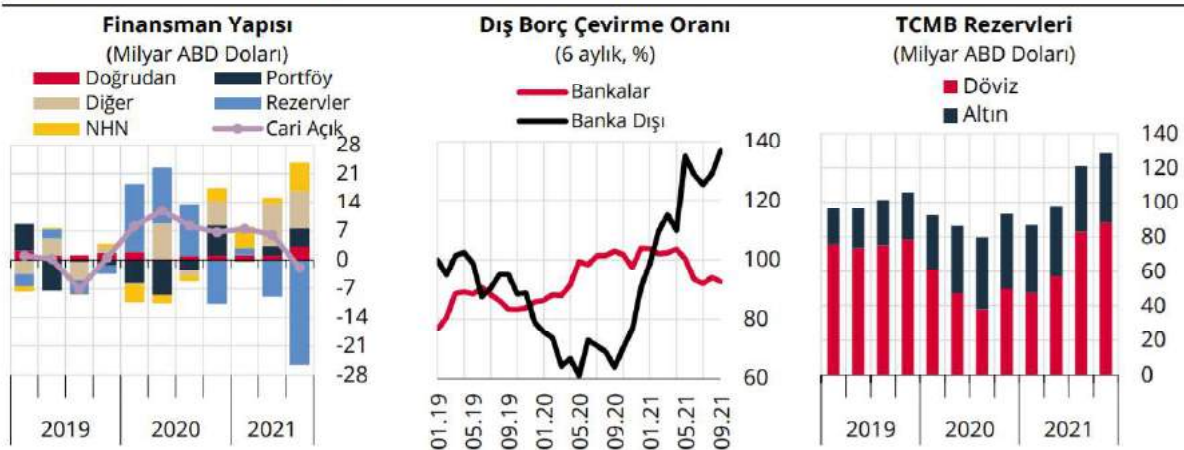
Grafik II.2.3: Cari İşlemler Hesabı Gelişmeleri



Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2021

Cari işlemler dengesindeki iyileşme ve diğer yatırımlardaki artış ile birlikte TCMB rezervlerindeki yükseliş eğilimi devam etmiştir. Son Rapor döneminden bu yana cari işlemler açığı kaynaklı finansman ihtiyacı azalmıştır. Bu dönemde doğrudan yatırımlarda iyileşme görülmüş, yılın ilk çeyreğinde gerileyen portföy akımları genel hükümet yurt dışı tahvil ihraçlarının katkısıyla ikinci ve üçüncü çeyrekte bir miktar toparlanmıştır. İkili para takası anlaşmaları ve SDR (Özel Çekme Hakları) kullanımına bağlı olarak TCMB'de yurt dışı yerleşik mevduatındaki artışlar ile banka dışı özel sektörün dış borç kullanımının etkisiyle cari işlemler hesabı büyük ölçüde diğer yatırımlarla finanse edilmiştir. Finansman ihtiyacının azalması ve diğer yatırımlardaki artış sonrasında TCMB rezervleri 2021 yılı başından itibaren 35,1 milyar ABD doları artış kaydederek 19 Kasım 2021 itibarıyla 128,4 milyar ABD dolarına ulaşmıştır. Bu artışta nakit ve bankalar mevduatı belirleyici olurken SDR kullanımları da rezervi desteklemiştir (Grafik II.2.4).

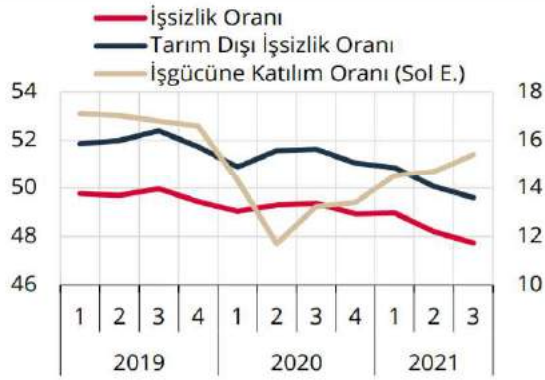
Grafik II.2.4: Ödemeler Dengesinde Finansman Gelişmeleri



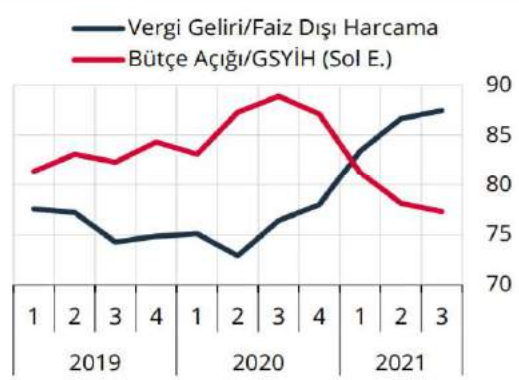
Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2021

Açılma ile birlikte iktisadi faaliyette gözlenen güçlü seyir işgücü piyasasına olumlu yansırken, bütçe dengesindeki olumlu gelişim korunmaktadır. Mevsim etkilerinden arındırılmış veriler esas alındığında toplam ve tarım dışı işsizlik oranında 2020 yılının son çeyreğinde başlayan kademeli gerileme eğilimi 2021 yılı üçüncü çeyreği itibarıyla sürmüştür, işgücüne katılım oranındaki yükseliş işsizlik oranındaki düşüşü sınırlamıştır (Grafik II.2.5). Kamu harcamalarında kontrollü bir artış eğilimi gözlenirken, iktisadi faaliyetin olumlu seyrine bağlı olarak vergi gelirlerinde güçlü bir performans izlenmiştir. Bu gelişme vergi gelirlerinin faiz dışı harcamaları karşılama oranını iyileştirirken, bütçe dengesini olumlu etkilemiştir (Grafik II.2.6).

Grafik II.2.5: İşgücü Piyasası Göstergeleri
(Mevsimsellikten Arındırılmış, %)



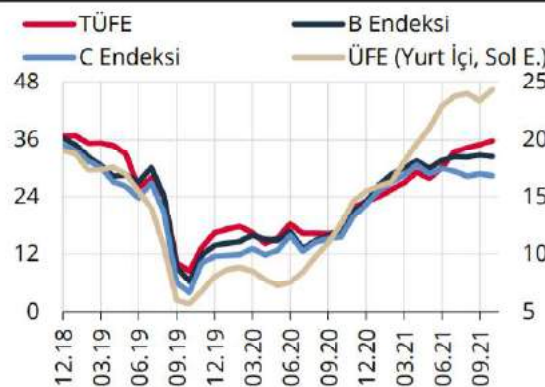
Grafik II.2.6: Merkezi Yönetim Bütçe Göstergeleri
(12 Ay Birikimli, %)



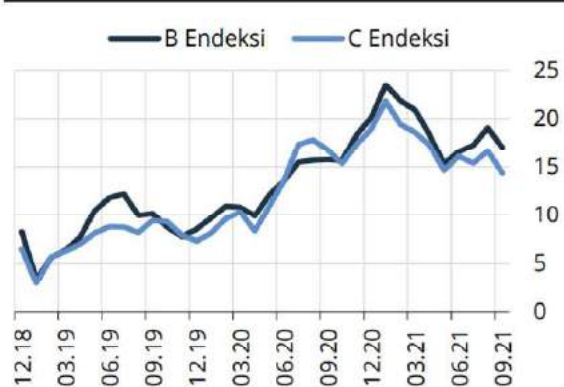
Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2021

Son dönem enflasyon gelişmelerinde büyük ölçüde arz yönlü arzı unsurlar etkili olmuştur. Tüketici enflasyonu son dönemde, gıda ve ithalat fiyatlarındaki artışlar ile tedarik süreçlerindeki aksaklıklar gibi arz yönlü unsurlara, yönetilen ve yönlendirilen fiyatlardaki artışlar ile açılma kaynaklı talep gelişmelerine bağlı olarak yüksek seyretmektedir (Grafik II.2.7). Uluslararası emtia fiyatları, enerji fiyat gelişmeleri, süregelen arz kısıtları ve tedarik zincirinde devam eden sorunlarla birlikte artışını sürdüren üretici fiyatları, tüketici fiyatları üzerinde baskı oluşturmaya devam etmektedir. Çekirdek enflasyon göstergelerinin yakın dönem eğilimlerinde yavaşlama kaydedilmekle birlikte yüksek seviyeler 2021 yılı Ekim ayı itibarıyla korunmuştur (Grafik II.2.8). Enflasyon üzerinde kısa vadede etkili olan arz yönlü unsurların 2022 yılının ilk yarısı boyunca etkisini sürdürmesi beklenmektedir.

Grafik II.2.7: Enflasyon Gelişmeleri
(Yıllık % Değişim)



Grafik II.2.8: Çekirdek Enflasyon Eğilimleri
(Mevsimsellikten Arındırılmış, Yıllıklandırılmış 3 Aylık Ortalama % Değişim)



Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2021

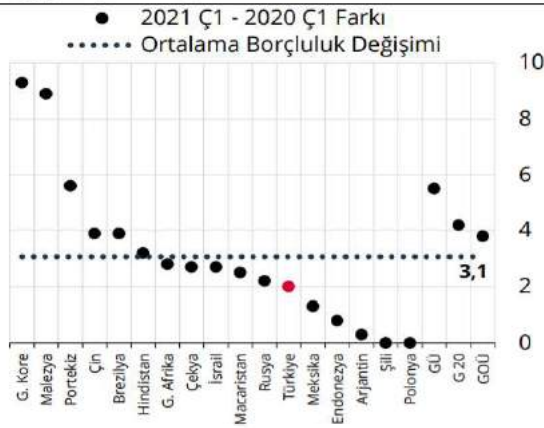
Hanehalkı Gelişmeleri

Türkiye’de hanehalkı borçluluğu, salgın döneminde uygulanan destekleyici politikalara karşın emsal ülkelerin altında seyretmeye devam etmektedir.

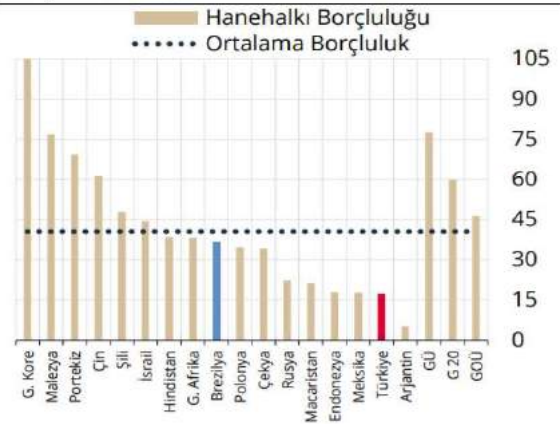
Salgın döneminde iktisadi faaliyette ve makroekonomik göstergelerde ortaya çıkan bozulmanın sınırlandırılması amacıyla hem GÜ hem de GOÜ’lerde parasal, mali ve makroihtiyati tedbirler alınmış, birçok ülkede hanehalkına yönelik doğrudan ve dolaylı uygulamalar hayata geçirilmiştir. 1 Parasal genişlemeye ilave olarak düşük maliyetli kredi kullandırılmalarıyla likidite desteği sağlanması, borçları öteleyip yeniden yapılandırma imkânı sunulması ve ödemesiz dönemli kredi kullandırılmalarının yapılması öne çıkan uygulamalar arasındadır. Kısa çalışma ödeneğinin aktif kullanımı ile birlikte işten çıkarma kısıtlamaları, vergi muafiyet ve ötelemeleri de bireylerin nakit akışlarını ve borçlanma kapasitelerini destekleyici diğer unsurlardandır.

Salgın ile ilişkili belirsizlik ortamında küresel olarak uygulanan genişlemeci kredi politikaları sonucunda birçok ülkede hane halkı borçluluğu artmış ve emsal ülkelerde ortalama artış son 1 yıllık dönemde 3,1 yüzde puan olmuştur. Türkiye’de de bahse konu politikalar büyük ölçüde uygulanmıştır. Öte yandan, GÜ ve GOÜ’lere kıyasla iktisadi faaliyetin görece daha canlı bir seyir izlemesine bağlı olarak Türkiye’de hane halkı finansal borç / GSYİH oranı diğer ülkelere nispeten daha sınırlı düzeyde (2 yüzde puan) yükselmiştir (Grafik III.1.1). Seviye olarak bakıldığında ise hane halkı finansal borç / GSYİH oranı 2021 yılı ilk çeyreği itibarıyla yüzde 17 ile emsal ülke ortalamasının ve medyan değerinin altında yer almaktadır (Grafik III.1.2). Ülkemizde hane halkı borcunun milli gelire oranla bulunduğu seviye, hane halkı borçluluğu kaynaklı risklerin sistemik açıdan diğer ülkelere kıyasla daha yönetilebilir düzeyde olduğunu göstermektedir.

Grafik III.1.1: Hanehalkı Borçluluğundaki Değişim (% Puan)



Grafik III.1.2: Hanehalkı Borçluluğu (Borç/GSYİH, %)



Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2021

2021 yılında hane halkı varlıklarındaki yükseliş devam ederken, finansal yükümlülüklerindeki artış yavaşlamıştır. Hane halkının finansal borç/finansal varlık oranı tarihi düşük seviyelere gerilemiştir. Bu gelişmeler, borcun sürdürülebilirliğine olumlu katkı vermektedir. Salgının ilk dönemlerinde hane halkının finansal yükümlülüklerinin milli gelire oranı hızlı bir artış kaydederken, 2020 yılı son çeyreğinden itibaren gerileme eğilimine girmiş ve salgın öncesi seviyelerine yakınsamıştır. Ayrıca son yıllarda hane halkı finansal varlıklarında gözlenen belirgin artış eğilimi mevcut Rapor döneminde de devam etmiş ve varlıklar toplam yükümlülüklerin yaklaşık üç katına ulaşmıştır. Salgın sürecinde hane halkı yükümlülüklerindeki artışın milli gelirle uyumlu ve toplam varlıklardaki artışın gerisinde olması hanehalkı borç ödeme kabiliyetini desteklemektedir (Grafik III.1.3).

Grafik III.1.3: Hanehalkı Finansal Yükümlülük ve Varlık Gelişmeleri (Trilyon TL, %)



Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2021

Toplam hanehalkı finansal yükümlülüklerine alt türler bazında bakıldığında, 2021 yılı Mart ayından itibaren yükümlülük artışının tamamına yakınının ihtiyaç kredileri ve bireysel kredi kartlarından (BKK) kaynaklandığı görülmektedir. Söz konusu dönemde ihtiyaç kredileri ve BKK yıllıklandırılmış büyümeleri diğer kredilere kıyasla güçlü seyretmiştir. Buna karşın ihtiyaç kredisi kaynaklı borcun GSYİH'ye oranı son 6 aylık dönemde gerilemiştir. Ayrıca, ihtiyaç ve konut kredileri hanehalkı toplam yükümlülüklerinde en yüksek paya sahip olmaya devam etmektedir (Tablo III.1.1).

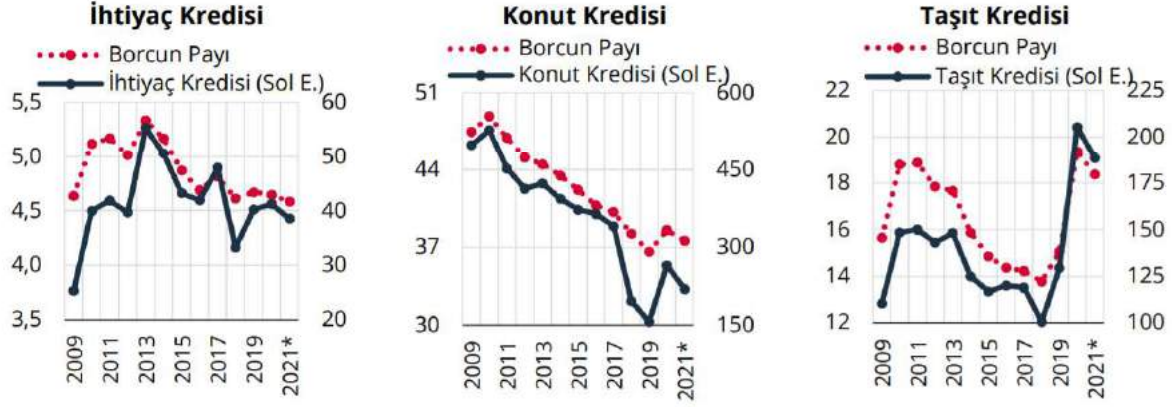
Tablo III.1.1: Hanehalkı Finansal Yükümlülükleri

	03.20		03.21		09.21		6 Aylık Büyüme (Yıllıklandırılmış)
	Milyar TL	GSYİH Payı	Milyar TL	GSYİH Payı	Milyar TL	GSYİH Payı	
Toplam Yükümlülükler	709,5	15,9	937,2	17,5	1017,4	15,9	17,8
Konut Kredisi	236,8	5,3	304,1	5,7	310,1	4,8	3,9
Taşıt Kredisi	14,3	0,3	26,5	0,5	27,0	0,4	4,1
İhtiyaç Kredisi	307,5	6,9	415,9	7,8	455,9	7,1	20,1
Bireysel Kredi Kartları	121,2	2,7	160,4	3,0	193,8	3,0	45,9
VYŞ Alacakları	29,8	0,7	30,3	0,6	30,7	0,5	2,5

Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2021

Toplulaştırılmış hane halkı borç göstergelerine ilave olarak kişi başı hane halkı borcu da reel olarak gerilemekte ve kişi başına gelire oranla borçluluk görünümü iyileşmektedir. Hane halkı borçluluğunun büyük çoğunluğunu oluşturan ihtiyaç ve konut kredilerinde kişi başı borçluluk reel olarak 2013 yılından itibaren düşüş eğilimindedir ve bu eğilim 2021 yılında da devam etmektedir (Grafik III.1.4). Kişi başı ihtiyaç ve konut kredisi borcu, Hane halkı Tüketici Eğilim Anketi'nden elde edilen fert başına gelire oranla bakıldığında da gerileme kaydetmektedir. Taşıt kredilerindeki kişi başı borçluluk ise taşıt fiyat gelişmelerine bağlı olarak 2018 yılından itibaren yükselmiştir. Ancak, taşıt kredileri hane halkı yükümlülüklerinde sınırlı paya sahiptir. Bireylerin gelirleri ile orantılı borçlanma yapısında olması, hane halkı borç ödeme kabiliyetine yönelik riskleri sınırlandıran bir faktör olarak değerlendirilmektedir.

Grafik III.1.4: Tüketici Kredilerinde Kişi Başı Borç Bakiyesi ve Kişi Başı Kullanılabilir Gelirdeki Payı
(%, Reelleştirilmiş Bin TL)

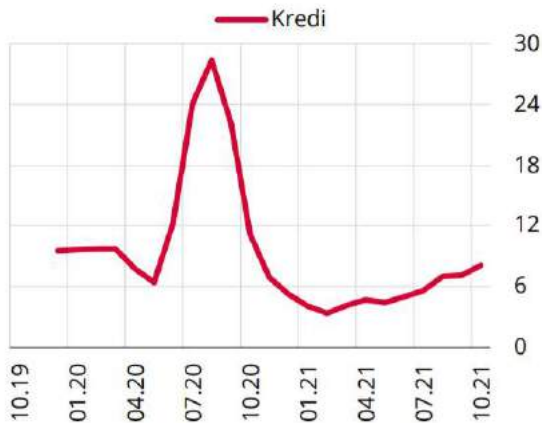


Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2021

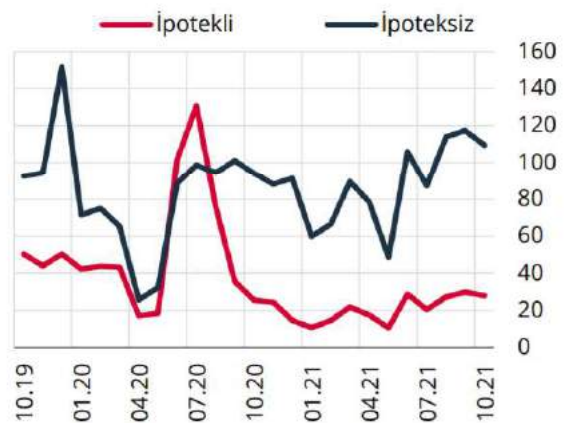
Konut kredisi kullandırmalarında açılma ile birlikte bir miktar hareketlilik yaşanmakla birlikte konut satışlarındaki artış ağırlıklı olarak ipoteksiz satışlardan kaynaklanmaktadır. Konut fiyatları, küresel eğilime benzer şekilde yükselmeye devam etmektedir.

2020 Ç3'ten itibaren durağan seyreden konut kredisi kullandırmaları, son aylarda bir miktar hareketlenmiştir (Grafik III.1.11). Bu gelişmede ertelenen konut talebinin devreye girmesi, konut fiyatlarında yukarı yönlü hareketin sürmesi ve bu eğilimin devam edeceğine yönelik beklentilerin etkili olduğu değerlendirilmektedir. Diğer taraftan, ipotekli satışlarda da sınırlı yükseliş gözlenirken ipoteksiz konut satışlarının ipotekli satışların belirgin olarak üzerinde olması, konut alımlarında borçlanma eğiliminin güçlü olmadığını işaret etmektedir (Grafik III.1.12).

Grafik III.1.11: Konut Kredisi Aylık Akım Kullandırmaları (Milyar TL)



Grafik III.1.12: Konut Satış İstatistikleri (Bin Adet)



Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu, Kasım 2021

İnşaat ve Gayrimenkul Sektörü

İnşaat ve Gayrimenkul Sektörü 2020 yılından itibaren küresel bir risk olan salgından etkilenmiş olmasına rağmen 2021 başı itibarıyla toparlanmaya başlamıştır. Diğer sektörlerde olduğu gibi inşaat ve gayrimenkul sektörleri de gerek iş yapış gerekse talep yönlü olarak salgından etkilenmiştir. Talep yapısının değişimi ile üretim süreçlerinin aksaması