

İ Ç İ N D E K İ L E R

1. RAPOR BİLGİLERİ .....	3
2. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	4
3. DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA BİLGİLER.....	5
3.1. GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU, TANIMI VE TAPU KAYITLARINA İLİŞKİN BİLGİLER .....	5
3.1.1. GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU .....	5
3.1.2. GAYRİMENKULÜN TANIMI.....	7
3.1.3. TAPU KAYITLARI.....	11
3.2. TAPU, PLAN, PROJE, RUHSAT, ŞEMA VB.. DÖKÜMANLAR .....	12
3.3. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM-SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ V.B.) İLİŞKİN BİLGİ.....	17
3.4. TAPU İNCELEMELERİ .....	18
3.4.1. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT (DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN SINIRLAMA) OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ.....	18
3.4.2. VARSA SÖZ KONUSU GAYRİMENKULÜN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE ENGEL TEŞKİL EDİP ETMEDİĞİ HAKKINDAKİ GÖRÜŞ .....	19
3.5. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELERİN İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA GEREKLİ TÜM İZİNLERİNİN ALINIP ALINMADIĞI, PROJESİNİN HAZIR VE ONAYLANMIŞ, İNŞAATA BAŞLAMASI İÇİN YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN TÜM BELGELERİNİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ VE PROJENİN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ .....	19
3.6. YAPI DENETİM KURULUŞU VE DENETİMLERİ.....	19
3.7. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE .....	19
4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER .....	20
4.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER.....	20
4.2. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER .....	22
4.3. TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER.....	24
4.3.1. TAŞINMAZIN DEĞERİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER.....	24
4.3.2. TAŞINMAZIN DEĞERİNİ OLUMLU YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER.....	24
4.4. FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER .....	24
4.5. FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER .....	25
4.6. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER.....	25

<b>4.7. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ</b> .....	25
<b>4.8. KULLANILAN DEĞERLEME TEKNİKLERİNİ AÇIKLAYICI BİLGİLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ</b> .....	25
<b>4.9. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ</b> .....	26
<b>4.10. NAKİT/GELİR AKIMLARI ANALİZİ</b> .....	27
<b>4.11. MALİYET OLUŞUMLARI ANALİZİ</b> .....	28
<b>4.12. DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ</b> .....	28
<b>4.13. KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER</b> .....	30
<b>4.14. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ</b> .....	31
<b>4.15. BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR</b> .....	31
<b>4.16. EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ</b> .....	31
<b>4.17. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ</b> .....	31
<b>4.18. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI</b> .....	31
<b>5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ</b> .....	32
<b>5.1. FARKLI DEĞERLEME METODLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI</b> .....	32
<b>5.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ</b> .....	32
<b>5.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ</b> .....	32
<b>5.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL PROJESİNİN VEYA GAYRİMENKULE BAĞLI HAK VE FAYDALARIN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ</b> .....	32
<b>6. SONUÇ</b> .....	33
<b>6.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ</b> .....	33
<b>6.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ</b> .....	33

#### EKLER

A-DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN FOTOĞRAF VB. BİLGİ VE BELGELER

B-DEĞERLEMİYİ YAPAN DEĞERLEME UZMANLARININ DEĞERLEME LİSANSLARININ ÖRNEKLERİ

C-DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN ŞİRKET TARAFINDAN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE DE DEĞERLEMESİ YAPILMIŞSA SON ÜÇ DEĞERLEMESİ İLİŞKİN BİLGİLER.

(1.bölümde Rapor Bilgileri, bölümünde verilmiştir)

## 1. RAPOR BİLGİLERİ

<b>REVİZYON</b>	: Değerleme raporu, Sermaye Piyasası Kurulunun 07/02/2011 tarih ve 144-1460 sayılı yazısında belirtilen düzeltme ve değişiklikleri içerecek şekilde <b>18/02/2011 tarihinde</b> revize edilmiştir.
<b>RAPORUN TARİHİ</b>	: 13.12.2010
<b>RAPORUN NUMARASI</b>	: 2010_300_06_03
<b>RAPORUN TÜRÜ ve AMACI</b>	: İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Asmalımescit Mahallesi, İstiklal Caddesi İsveç Sokağı, 1 pafta, 310 ada, 1 parsel no'lu; 2.642,50 m <sup>2</sup> arsa alanlı "Apartman, Yazıhane, Mağazalar" nitelikli gayrimenkulde Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetindeki 540/3600 hissenin adil piyasa değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.
<b>RAPORU HAZIRLAYANLAR</b>	: <b>Mehmet Emin KIZILBOĞA</b> SPK Lisans No:401040 Değerleme Uzmanı İşletmeci
<b>KONTROL</b>	: <b>Nazen TÖMEN</b> SPK Lisans No:400645 Değerleme Uzmanı Y. Mimar
<b>SORUMLU DEĞERLEME UZMANI</b>	: <b>Özgün BEKAR</b> SPK Lisans No: 400425 Şehir Plancısı Genel Müdür
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	: 26.11.2010
<b>DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ</b>	: 12.11.2010
<b>DAYANAK SÖZLEŞMENİN NUMARASI</b>	: 2010_300_06
<b>RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA</b>	Rapor GYO için düzenlenmiştir. Hazırlanan rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 12.08.2001 tarih ve 24491 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri:VIII No:35 Tebliğ'inin ekinde belirtilen bilgileri asgari olarak içerecek şekilde hazırlanmıştır.
<b>DAHA ÖNCE DEĞERLEMESİNİN YAPILIP YAPILMADIĞINA İLİŞKİN BİLGİ</b>	: 27.01.2010 tarihli 2010_300_001_003 no.lu raporda Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait 540/3600 hisse değeri KDV Hariç; 6.545.000 TL(Altı milyonbeşyüz kırkbeşbin Türk Lirası)'dir.

## 2. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

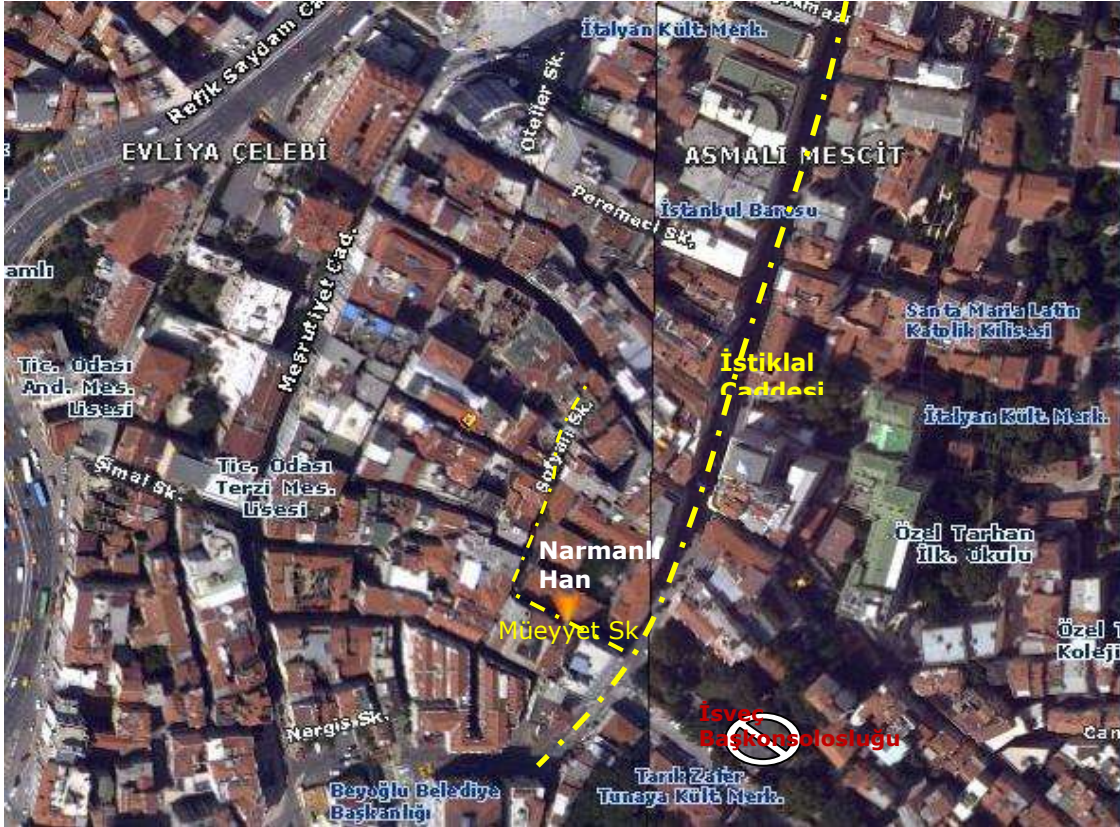
<b>ŞİRKETİN UNVANI</b>	: VEKTÖR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
<b>ŞİRKETİN ADRESİ</b>	: Kısıklı Mah., Alemdağ Cad., Masaldan İş Merkezi, A Blok, No:46 ÜSKÜDAR/İSTANBUL
<b>MÜŞTERİ UNVANI</b>	: YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
<b>MÜŞTERİ ADRESİ</b>	: Elit Residence , 19 Mayıs Caddesi, İsmet Öztürk Sokak No:17 Kat:17 D:42 Şişli 34360 İstanbul
<b>MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR</b>	: İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Asmalımescit Mahallesi, İstiklal Caddesi İsveç Sokağı, 1 pafta, 310 ada, 1 parsel no'lu; 2.642,50 m <sup>2</sup> arsa alanlı "Apatman, Yazıhane, Mağazalar" nitelikli gayrimenkulde Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetindeki 540/3600 hissenin adil piyasa değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. Müşteri tarafından getirilmiş bir sınırlama bulunmamaktadır.

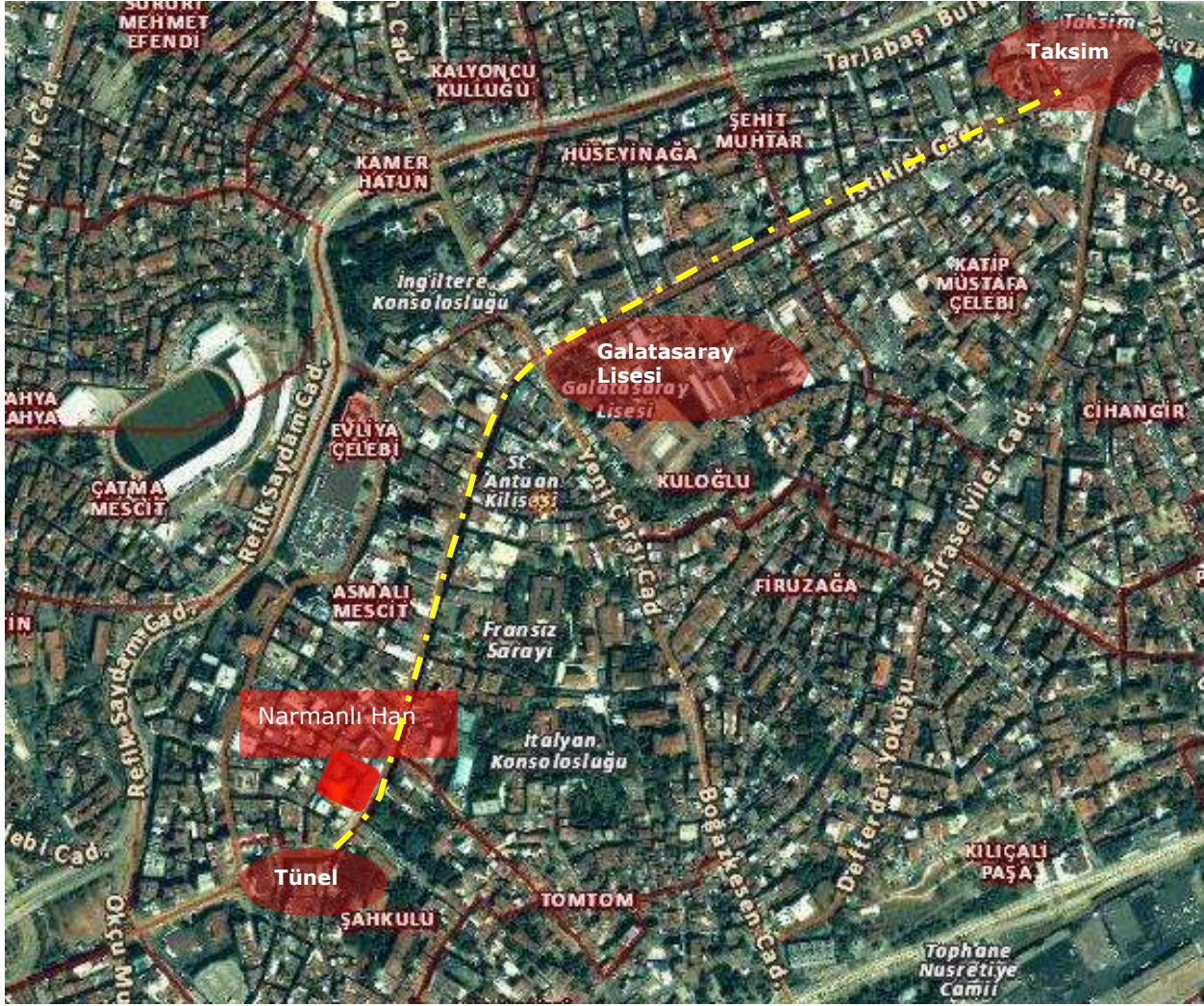
### 3. DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA BİLGİLER

#### 3.1.GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU, TANIMI VE TAPU KAYITLARINA İLİŞKİN BİLGİLER

##### 3.1.1. GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU

Rapora konu taşınmaz (Narmanlı Han), İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Asmalımescit Mahallesi, İstiklal Caddesi tünel kısmında, İsveç Başkonsolosluğu karşısında, Ziraat Bankası Sanat Galerisi bitişiğinde yer almaktadır. Galata Antik Otel ve Beyoğlu Belediye Binası'na 118 m mesafededir. 3 yola cephesi bulunmaktadır. (İstiklal Caddesi, Müeyyet Sokak, Sofyalı Sokak). Metro ve tramvay durağına yürüme mesafesindedir. **İstiklal Caddesi**, İstanbul'un en eski semtlerinden biri olan Beyoğlu'nun merkezi sayılabilir. Cadde boyunca mağazalar sıralanmaktadır. Alışveriş için ideal bir mekan olmanın yanı sıra sinemaları, kitapçıları, sergi alanları, tiyatroları ve mevcut mimarisi ile bir kültür merkezidir. İrili ufaklı kitapçılar, sinemalar, barlar, cafeler, eğlenilebilecek çok sayıda mekan da içerisinde barındırmaktadır. Cadde, pnömomatik dubalarla araç trafiğine kapatılmış ve cadde boyunca nostaljik tramvay hizmeti sunulmuştur. Yaya sirkülasyonu yoğun olan cadde, eğlence-turizm- ticari-perakende fonksiyonlu olarak gelişmiştir. İstiklal Caddesinde; Tünel-Galatasaray Lisesi arası ve Galatasaray Lisesi-Taksim arası olarak ayırım yapılabilmektedir. Galatasaray Lisesi-Taksim arası yaya sirkülasyonu daha yoğun olduğundan taşınmazın bulunduğu tünel kısmından yaklaşık olarak %15-20 daha değerlidir. İstiklal Caddesi'nin (taşınmazın bulunduğu kısım) tünel kısmında, önceki yıllarda sirkülasyon daha az iken, Gloria Jeans, Starbucks gibi kahve zincirlerinin gelmesi ve eğlence mekanların artması, yaya insan sirkülasyonunu bu kısımda da arttırmıştır. Teknik altyapısı tamdır. Eğitim, sağlık, kamu ve her türlü sosyal donatıya yakın konumdadır. İstiklal Caddesi'nin günlük yaklaşık 1.000.000 ziyaretçisinin olduğu düşünülmektedir.





## TAŞINMAZIN MERKEZLERE UZAKLIKLARI

Beyoğlu Metro Durağı	100 m	Atatürk Köprüsü	790 m
Kabataş İDO	1.620 m	Galata Köprüsü	800 m
Taksim Meydan	1.280 m	Boğaziçi Köprüsü	5.200 m

### 3.1.2. GAYRİMENKULÜN TANIMI

- Rapora konu olan taşınmaz; İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Asmalımescit Mahallesi, 1 pafta, 310 ada, 1 parselde, 2.642,50 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa üzerinde bulunan; apartman, yazıhane, mağazalar olarak tapuya kayıtlı, tarihi Narmanlı Han (Narmanlı Yurdu) olarak bilinen tescilli binadır.
- Narmanlı Han İnşa tarihi:1843
- Mimarı: İtalyan mimar, Giuseppe Fossati
- 1800'lü yılların sonlarında Rus Elçiliği'nin hizmet binaları olarak inşa edilen Narmanlı Han, 20. yüzyıl başlarına kadar çeşitli eklemelerle genişletilmiştir. 1933'te Narmanlı ailesine satılan binalar, daha sonra mağaza, büro, konut ve sanat atölyesi olarak kullanılmıştır. Binada yaşamış olanlar arasında Ahmet Hamdi Tanpınar, Aliye Berger ve Bedri Rahmi Eyüboğlu gibi sanat ve yazın hayatının ünlü isimleri de yer almaktadır
- Han'ın İstiklal Caddesi'ne bakan kısmın zemin katı ile Han giriş kısmı mevcutta tadilatı yapılmış ve kiraya verilmiştir, geriye kalan kısımlar harap vaziyettedir. Koruma Kurulu'nun, izin verdiği ölçüde, yeniden inşa veya esaslı tadilatın yapılması gerekmektedir.
- Han 5 bloktan oluşmaktadır. 3 yola cephesi bulunmaktadır.
- A-Blok, İstiklal Caddesi, B-Blok Müeyyet Sokak, C-Blok Sofyalı Sokak cephelidir.
- D-Blok yan parseldeki taşınmaz ile bitişik, E-blok avlu içerisine bakmaktadır.
- 3 cepheden de Han'a giriş bulunmaktadır. (mevcutta girişler kapatılmıştır.)
- Hanın girişi A Blok'ta bulunan ve İstiklal Caddesi ile avluyu birbirine bağlayan kapı ile sağlanmaktadır.
- 5 bloktan oluşan Han, toplam kapalı alanı 5.557,70 m<sup>2</sup>'dir.
- Yığma kagir tarzında inşa edilmiştir.
- Taşınmaz topografik yapı itibari ile düz bir parsel üzerinde konumlanmış olup 2. derece deprem bölgesi içerisinde.



**İç Mekan Özellikleri:****A-Blok**

- A Blok: İstiklal Caddesi'ne yaklaşık 41 m cepheli olan bloktur. Bloktaki dükkanların büyük bir bölümü halen kullanılmaktadır. Bloğun ortasındaki avlu ile İstiklal Caddesi'ni birbirine bağlayan han giriş kapısı bulunmaktadır. A Blok; kısmi bodrum + zemin + ara kat + 1 normal kat + çatı katından oluşmaktadır.
- 180 A kapı no'lu dükkan; hediyelik eşya mağazası, 180 B kapı no'lu dükkan Bota Ayakkabı(mevcutta kapalı olup üzerinde kiralık değildir yazısı bulunmaktadır.) 180 C kapı no'lu dükkan hediyelik eşya mağazası, 180 D kapı no'lu dükkan SNR Aksesuar (gümüşçü), 180 E kapı'lı dükkan han girişi içerisinde yer alan büfe, 180 F kapı no'lu dükkan İstiklal Eczanesi olarak faal durumdadır. 180 G kapı no'lu dükkan bakalit kepenk ile kapatılmış ve atıl durumdadır. 180 H kapı no'lu dükkan Aba Giyim Mağazası olarak faal durumdadır. 180 B ve 180 C kapı no'lu dükkanlar arasından 180 kapı no'su ile A Blok normal kat giriş kapısı bulunmaktadır. Giriş kapısı faal olup, merdivenlerde ara kat seviyesinde 1 adet saatçi bulunmaktadır. Bloğun 1.normal katında ise sadece faal olarak 1 adet terzihane bulunmakta olup, geri kalan kısımlar atıl durumdadır.







B Blok: Müeyyet Sokak'a (eski adı ile İsveç Sokak) cepheli bloktur. Blok; kısmi bodrum + zemin + ara kat + 1 normal kat + çatı katından oluşmaktadır.

2, 4A ve 4B kapı no'lu dükkanlar kepenkleri kapalı ve atıl durumdadır. 4C kapı no'lu dükkan çay ocağı olarak faal, 4D kapı no'lu dükkan kepenkleri kapalı ve atıl durumdadır. Avlu kısmına bakan cephede 7/6 no'lu B Blok girişi ile 7/6A, 7/6B, 7/6C ve 7/6D no'lu dükkanlar atıl durumdadır. Bloğun normal katı ve geri kalan kısımları atıl durumdadır.



C Blok: Sofyalı Sokak'a cepheli bloktur. Blok; kısmi bodrum + zemin + kısmi ara kat + 1 normal kattan oluşmaktadır.

7/7D ve 7/7C nolu dükkanlar yerinde birleştirilerek Köşe adlı restaurant&bar olarak hizmet vermektedir.

7/7B kapı no'lu, 7/4 kapı no'lu ve 7/1A kapı no'lu dükkanlar kepenkleri kapalı ve atıl vaziyettedir. Avlu kısmına bakan cephede 7/1 no'lu C Blok girişi ile, 7/1B ve 7/7A no'lu dükkanlar atıl durumdadır.



D Blok: Komşu parsele cepheli bloktur. Bloğun büyük bir kısmı atıl durumdadır. 7/2C kapı nolu Şeref Ozalit adlı avlu da yer alan dükkan, 180 D kapı no'lu dükkan SNR Aksesuar (gümüşçü) ile 180 F kapı no'lu dükkan İstiklal Eczanesi arasında kalan hanın avlu girişinde yer alan ve kapı numarası olmayan dükkana taşınmıştır. Blok; kısmi bodrum + zemin + 2 normal kat + çatı katından oluşmaktadır. Bloğun iç avluya bakan 7/2A, 7/2B, 7/2, 7/3A ve 7/3B kapı no'lu dükkanlar ve girişler kapalı ve atıl durumdadır. 7/3 kapı no'lu D Blok girişi faal durumdadır. Bloğun diğer kısımları ve katlar atıl durumdadır.



E Blok: han içerisindeki avluda inşa edilmiş bloktur. Bloğun zemin katı, han yönetimi ve Beyoğlu 2. Noteri olarak kullanılmaktaydı. Mevcutta atıl vaziyettedir. Blok; kısmi bodrum + zemin + 1 normal kat + çatı katından oluşmakta olup, atıl durumdadır.

## 3.1.3. TAPU KAYITLARI

1 PAFTA 310 ADA 1 PARSEL	
İLİ	: İSTANBUL
İLÇESİ	: BEYOĞLU
BUCAĞI	: -
MAHALLESİ	: ASMALIMESCİT
SOKAĞI	: İSTİKLAL CAD. İSVEÇ
SINIRI	: PLANI GİBİDİR
PAFTA NO	: 1
ADA NO	: 310
PARSEL NO	: 1
YÜZÖLÇÜMÜ	: 2.642,50 m <sup>2</sup>
NİTELİĞİ	: APARTMAN, YAZIHANE, MAĞAZALAR
YEVMIYE NO	: 3537
CİLT NO	: 1
SAHİFE NO	: 143
MALİK	: <b>YAPI KREDİ KORAY GYO.....540/3600</b> FETHİYE MELİKE NARMANLI.....340/3600 HÜNKAR BİLGE ALKOR.....340/3600 İBRAHİM HİLMİ NARMANLI.....255/3600 ZELİHA LEYLA KOTAN.....255/3600 NECLA AKSOY.....255/3600 HALİL FAHRİ NARMANLI.....255/3600 AYŞE HALE BOZKURT.....170/3600 ZEYNEP HÜMA NOYAN.....170/3600 ABDULEHAT GERAY BİLİMER.....170/3600 HATİCE ÜLKER GERMEN.....170/3600 FATMA İNCİ BİLİMER.....170/3600 AMİNE NUR BİLİMER.....170/3600 HATIRA TUAN NARMANLI.....85/3600 SITKI HALUK NARMANLI.....255/3600

**3.2.TAPU, PLAN, PROJE, RUHSAT, ŞEMA VB.. DÖKÜMANLAR**

İl: İstanbul		Türkiye Cumhuriyeti	
İlçe: Beyoğlu		Fotoğraf	
Mahalle: Asmalımeccit			
Röy: İstiklal Cad. İsvç			
Sokak: İstiklal Cad. İsvç		Yazılım	
Mevki:		Etiler 2542 50	
Paha No:	Ada No:	Parcel No:	Metaj:
1	310	1	Apartman, Yazıhan, Mağazalar
Sinn: Planı Bibidir.			
KAT MÜLKİYETİ <input type="checkbox"/>		KAT İRTİFAK <input type="checkbox"/>	
Satış Bedeli: 878.000.000,00 TL		Mevki: Arsa Payı: Blok No: Kat No: Başına Bin Ke	
İktisadi Arka Sayfadadır.....			
Edinme Sebebi:			
Malikleri Arka Sayfadadır.....			
Sahibi:			
Çizim No:	Yatırım No:	Çizim No:	Sıra No:
3537	1	143	15/06/2001
Sahibi No:	Tarih:		Çizim No:
3537	15/06/2001		

İKTİSABİ

1/9 hissesi Fethiye Melike Narmanlı, 1/9 hissesi Hünkar Bilge Alkor, 1/12 hissesi İbrahim Hilmi Narmanlı, 1/12 hissesi Zeliha Leyla Kotan, 1/12 hissesi Necla Aksoy, 1/12 hissesi Halil Fahri Narmanlı, 1/18 hissesi Ayşe Hale Bozkurt, 1/18 hissesi Zeynep Hüma Noyan, 1/18 hissesi Abdülvehat Geray Bilimer, 1/18 hissesi Hatice Ülker Germen, 1/18 hissesi Fatma İnci Bilimer, 1/18 hissesi Aine Nur Bilimer, 1/36 hissesi Hatıra Tuna Narmanlı, 3/36 hissesi Sitki Haluk Narmanlı adlarına kayıtlı olup toplamını 3600 itibar ederek Fethiye Melike Narmanlı ve Hünkar Bilge Alkor'un 400/3600 er hissesinden 240/3600 er hisseyi kendilerinde bırakıp kalan 60/3600 erden 120/3600 İbrahim Hilmi Narmanlı, Zeliha Leyla Kotan Necla Aksoy ve Halil Fahri Narmanlı'nın 300/3600 er hissesinden 255/3600 er hisseyi kendilerinde bırakıp kalan 45/3600 erden 180/3600 Ayşe Hale Bozkurt, Zeynep Hüma Noyan Abdülvehat Geray Bilimer, Hatice Ülker Germen, Fatma İnci Bilimer ve Aine Nur Bilimer'in 200/3600 er hissesinden 170/3600 er hisseyi kendilerinde bırakıp kalan 30/3600 erden 180/3600 Hatıra Tuna Narmanlı'nın 100/3600 hissesinden 85/3600 hisseyi kendinde bırakarak kalan 15/3600 er Sitki Haluk Narmanlı'nın 300/3600 hissesinden 255/3600 hisseyi kendinde bırakarak kalan 45/3600 hisseyi ki taşınmazın toplam 540/3600 hissesini toplam 878.000.000,00 TL (sekizyüzyetmişsekizmilyar) TL bedelle Yapı Kredi-Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'ne satışlarından tescil edildi.

MALİKLERİ

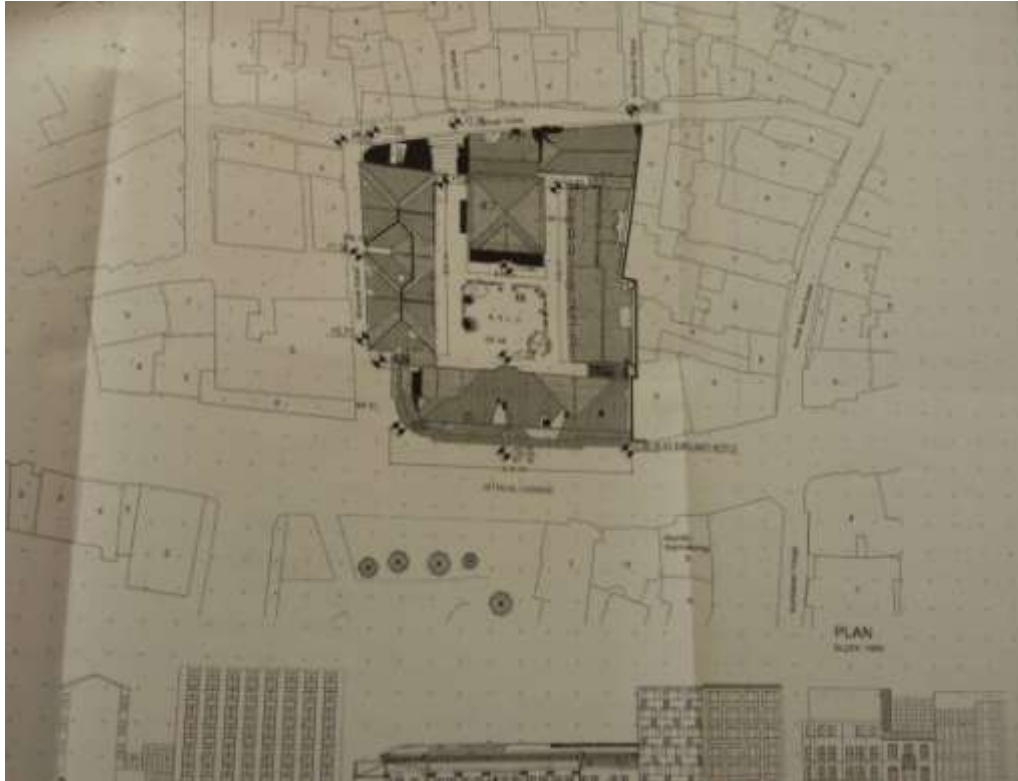
Fethiye Melike NARMANLI : Mehmet Sitki kıızı .. 340/3600 ipka  
Hünkar Bilge ALKOR : Mehmet Sitki kıızı .. 340/3600 ipka  
İbrahim Hilmi NARMANLI : Hüseyin Avni oğlu .. 255/3600 ipka  
Zeliha Leyla KOTAN : Hüseyin Avni kıızı .. 255/3600 ipka  
Necla AKSOY : Hüseyin Avni kıızı .. 255/3600 ipka  
Halil Fahri NARMANLI : Hüseyin Avni oğlu .. 255/3600 ipka  
Ayşe Hale BOZKURT : Abdullah Vehbi kıızı .. 170/3600 ipka  
Zeynep Hüma NOYAN : Abdullah Vehbi kıızı .. 170/3600 ipka  
Abdülvehat Geray BİLİMER : Abdullah Vehbi oğlu .. 170/3600 ipka  
Hatice Ülker GERMEN : Abdullah Vehbi kıızı .. 170/3600 ipka  
Fatma İnci BİLİMER : Abdullah Vehbi kıızı .. 170/3600 ipka  
Aine Nur BİLİMER : Abdullah Vehbi kıızı .. 170/3600 ipka  
Hatıra Tuna NARMANLI : Ali Şerafettin kıızı .. 85/3600 ipka  
Sitki Haluk NARMANLI : Mustafa Orhan oğlu .. 255/3600 ipka  
Yapı Kredi-Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 840/3600

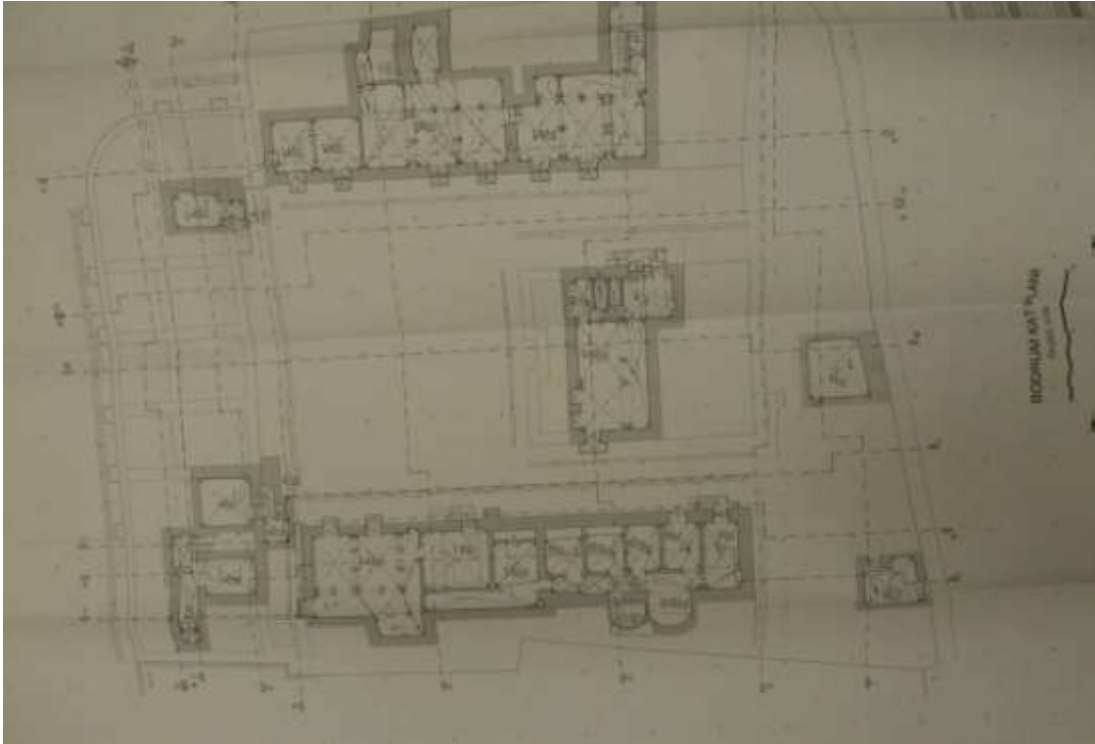
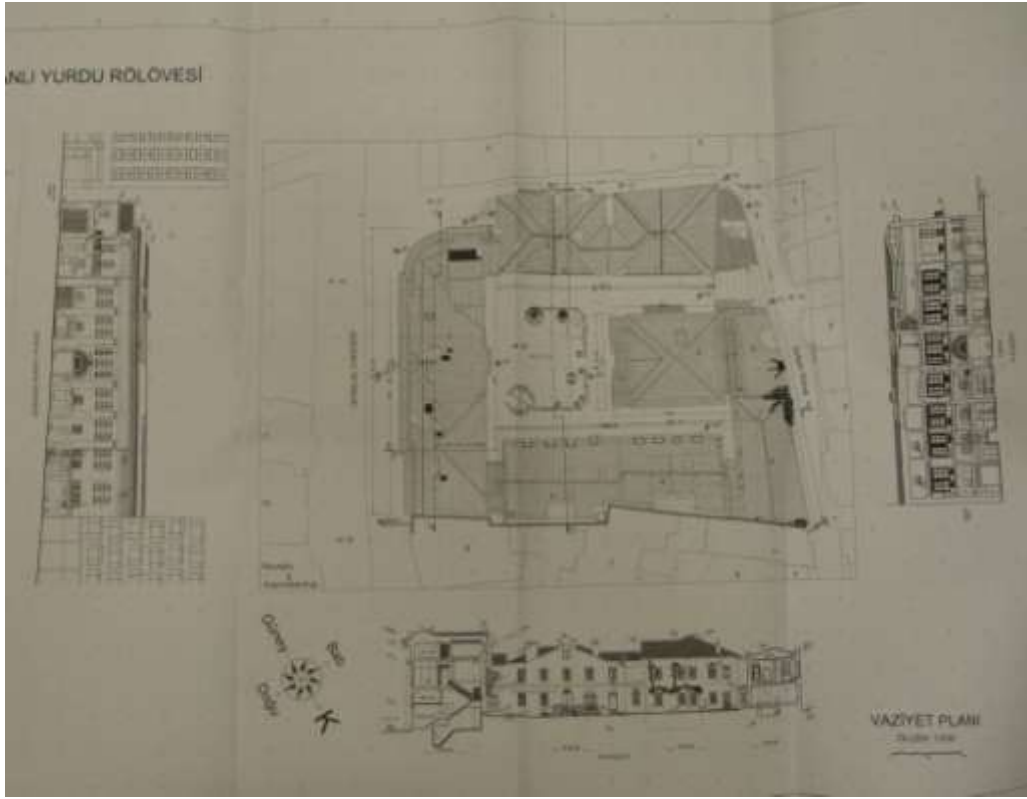
TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parcel	: 3101
Zemin No	: 212/9940	Yatırım	: 2.842.50 m2
İ / İlçe	: İSTANBUL/BEYOĞLU	Ana Tap. No/Kit.	: APARTMAN, YAZIHANE, MAĞAZALAR
Kurum Adı	: Beyoğlu TİM		
Mahalle / Köy Adı	: ASMALIMECCİT MAH.		
Mevki	: İSTIKLAL CADEDESİ		
Çizim / Sayfa No	: 1 / 143		
Kayıt Durum	: Aktif		
TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK			
S/Ş/İ	Açıklama	Malik / Lehkar	Tarih - Yemyeni
Beyan	KURUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VE TAHMAT VARLIĞINDIR 24.06.1988 2009 YAYILI		
Beyan	ENKİ ENERJİDİR 23.06.1988 TARİHİ 2907 SAYILI		
Beyan	KURUNMASI GEREKLİ TAŞINMAZ KÜLTÜR VARLIĞINDIR 06.12.2005 SAYILI 4483		
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Sistem No	Malik	Edinim No	Hisse Payı/Payda
0071188	YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	240 / 3600	30,33
S/Ş/İ	Açıklama	Malik / Lehkar	Tarih - Yemyeni
Sah	TİM HİSSEDARLARIN MÜVCUT HİSSELERİNİN 927 ŞERH KENN 923 KAT KARŞILIĞI OLARAK ÜZERE TOPLAM 540 AK HİSSELERİNİNDE YAPI KREDİ KORAY GAYRİ MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. LEHİNE SATIŞ VAADİ ŞERHİ 15.06.2001 VEY.3126	YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	15.06.2001 - 3126
Sah	Beyan Tarihi: BEYOĞLU 2. ANLİYE TİCARET MAHKEMESİ say 1706/2008 000 2008/200 sayılı Mahkeme Kararına Sahibi yatırımcı ile (Açıklama - )		17.06.2008 - 0000

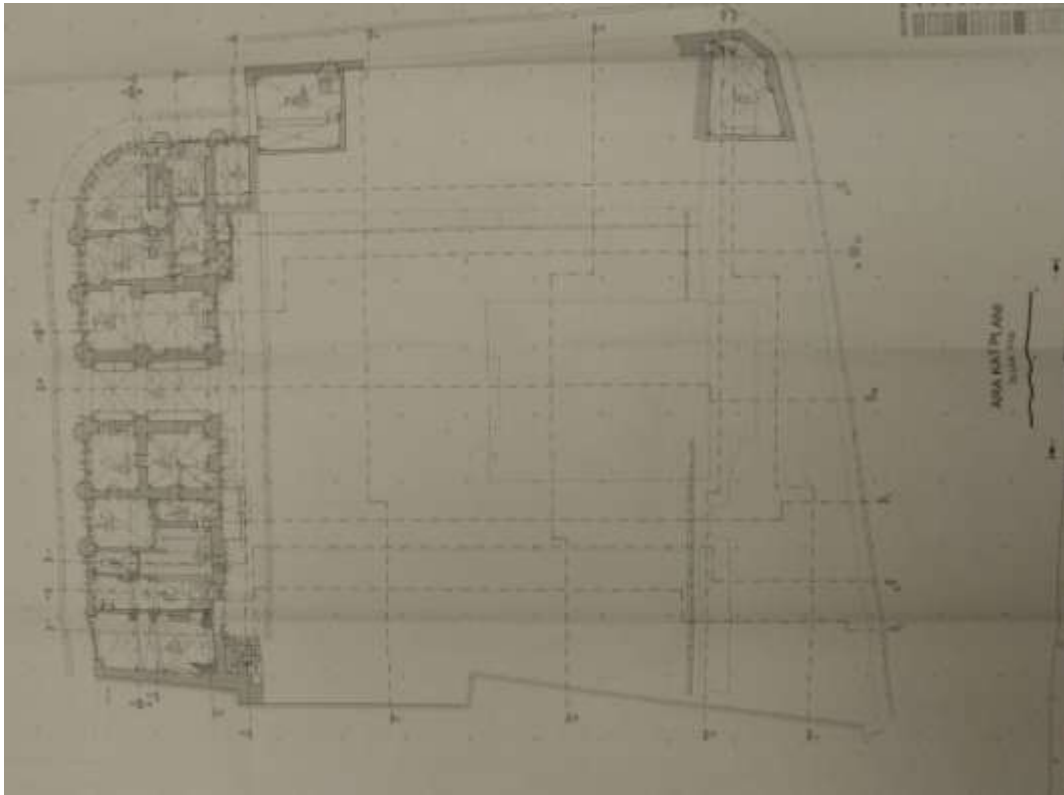
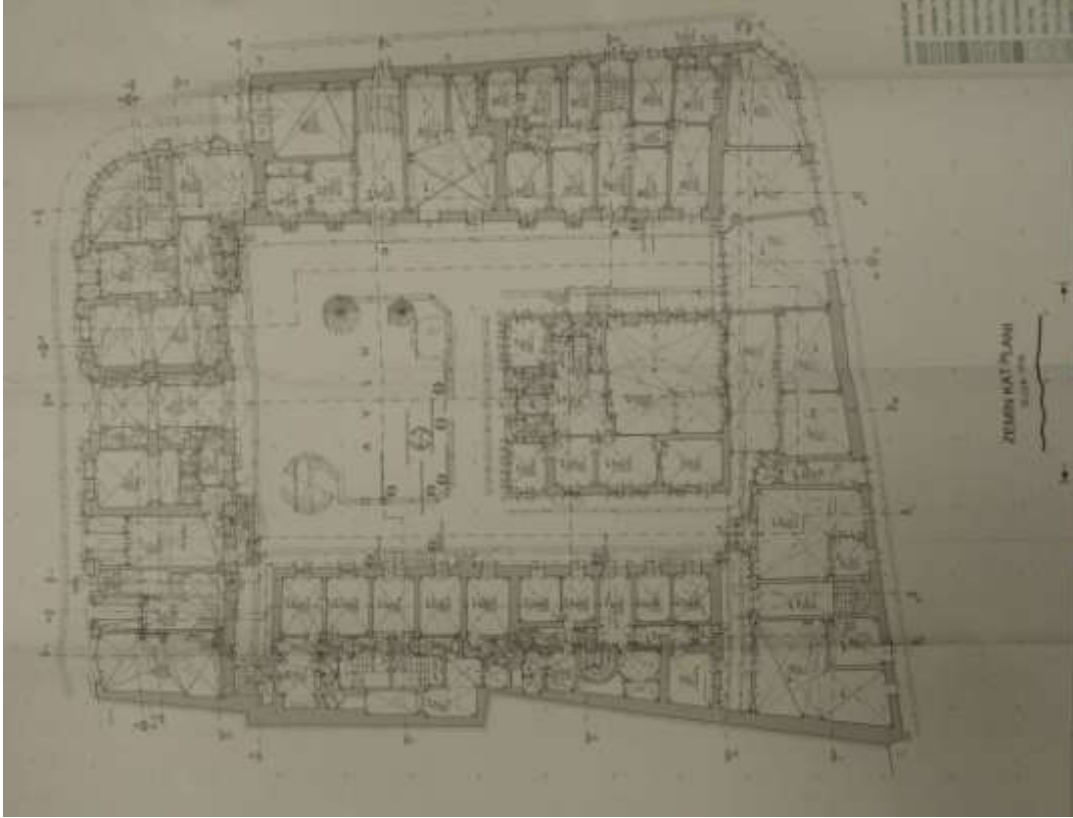
Raporu Çizen: 19499-Semra YÖRENCİ  
Raporun Yayımlandığı Tarih: 2010-06-03

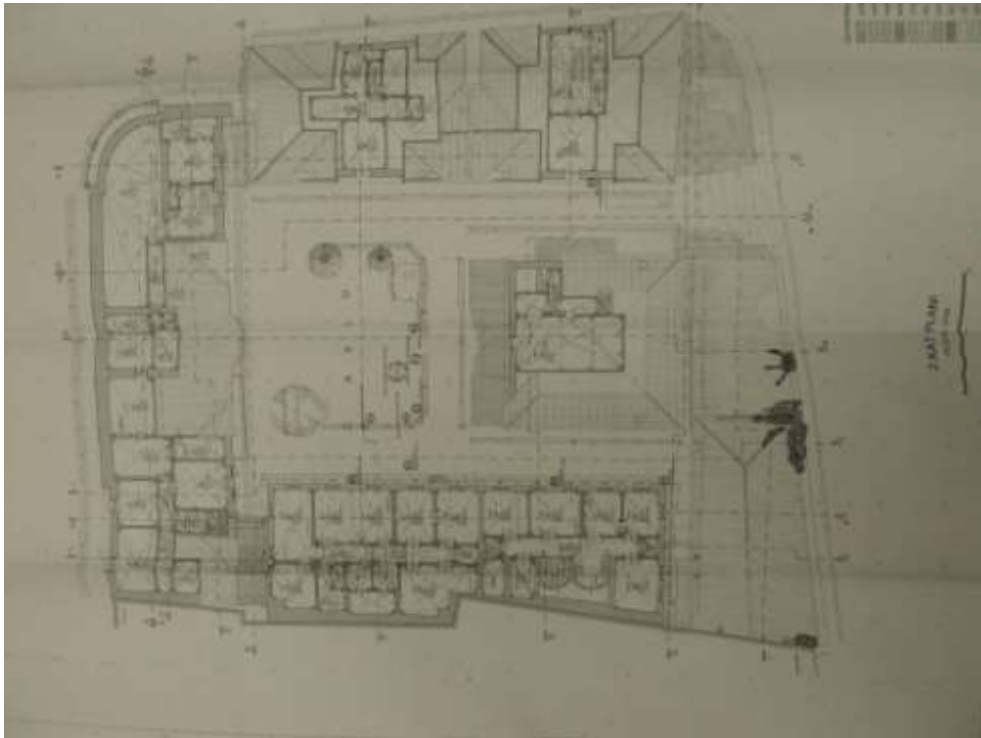
**İstanbul II Numaralı Koruma Bölge Kurulu tarafından kabul edilen Rölöve Projesi**

BEYOĞLU NARMANLI	
İSTIKLAL CADDESİ ASMAĞI MESCİD MAHALLESİ BEYOĞLU - İSTANBUL PAFTA NO:1 ADA NO:110 PARSEL NO:	
<b>OTURUM ALANLARI</b>	
<b>A BLOK</b>	
BODRUM KAT : 66.1 M2	ZEMİN KAT : 481.7 M2
ARA KAT : 481.7 M2	1.KAT : 481.7 M2
ÇATI KATI : 381.4 M2	<b>TOPLAM ALAN : 1892.6 M2</b>
<b>B BLOK</b>	
BODRUM KAT : 151.5 M2	ZEMİN KAT : 400.7 M2
ARA KAT : 50.3 M2	1.KAT : 400.7 M2
ÇATI KATI : 50.1 M2	<b>TOPLAM ALAN : 1053.3 M2</b>
<b>C BLOK</b>	
BODRUM KAT : 29.8 M2	ZEMİN KAT : 423.6 M2
ARA KAT : 41.9 M2	1.KAT : 260.1 M2
<b>TOPLAM ALAN : 755.4 M2</b>	
<b>D BLOK</b>	
BODRUM KAT : 158.4 M2	ZEMİN KAT : 373.2 M2
1. KAT : 374.7 M2	2.KAT : 374.7 M2
ÇATI KATI : 56.8 M2	<b>TOPLAM ALAN : 1337.8 M2</b>
<b>E BLOK</b>	
BODRUM KAT : 64.2 M2	ZEMİN KAT : 211.1 M2
1.KAT : 176.2 M2	ÇATI KATI : 67.1 M2
<b>TOPLAM ALAN : 518.6 M2</b>	











### 3.3.DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM-SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ V.B.) İLİŞKİN BİLGİ

<b>TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ BİLGİLERİ</b> (Son Üç Yılda Gerçekleşen Alım-Satım Bilgileri)	: Taşınmazlar son üç yılda herhangi bir satışa konu olmamıştır.
<b>BELEDİYE BİLGİLERİ</b> (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri V.B. Bilgiler)	: 21.05.2009 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli . Beyoğlu Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı'nda "Kentsel Sit Alanı"nda kalmaktadır. 1/5000 plandan sonra 1/1000 ölçekli koruma amaçlı imar planı Beyoğlu Belediyesi ve İstanbul Büyükşehir Belediyesinin müşterek çalışması sonucunda hazırlanarak ilgili onama mercilerine sunuldu, bugün gelinen süreçte henüz onaylanma işlemleri tamamlanmamış olup, kısa süre içinde onanması beklenmektedir. 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı yürürlüğe girinceye kadar imar uygulamaları ilgili kamu kurumlarınca verilmemektedir.. Narmanlı Hanın, restorasyon proje çalışmaları, 1/1000 ölçekli planların onaylanması aşamasını beklemekte olup, süreç devam etmektedir.

#### İstanbul II Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu

Toplantı Tarihi ve No: 09.07.2009-195

Karar Tarihi ve No: 09.07.2009-2775

#### KARAR

- 07.07.1993 tarih 4720 sayılı kurul kararı ile Kentsel Sit Alanı'nda kalmaktadır.
- Taşınmaz üzerindeki bina; 13.06.1971 tarihinde 5899 sayılı kurul kararı ile tescil edilmiştir.
- Taşınmaz üzerindeki binanın koruma grubu; 21.06.2000 tarih 11963 sayılı kurul kararı ile "2.derece" olarak belirlenmiştir.
- Taşınmaz için hazırlanan Avan Proje, 16.08.2000 gün ve 12105 sayılı kurul kararı ile onaylanmıştır.
- İstanbul 3. İdare Mahkemesi'nin 31.05.2005 tarih ve 01/501 sayılı yürütmeyi durdurma kararına istinaden 11.07.2002 tarih ve 14138 sayılı kurul kararı ile 21.06.2000 tarih ve 11963 sayılı karara işlem yapılmaması kararı alınmıştır.
- İstanbul 1 No'lu Koruma Kurulu'nun 08.10.2003 gün 15420 sayılı kararında belirtildiği üzere, "taşınmaz ile ilgili İstanbul 3. İdare Mahkemesi'nce alınan 28.02.2003 gün ve 2003/163 sayılı kararın uygulanmasına rölöve ve grup kararı konusunun ise İstanbul 3.idare Mahkemesi'nce iptal edilen kurulun 21.06.2000 gün ve 11963 sayılı kararı ile onaylı rölöve ve detayları kurul dosyasının mahkemeden iadesini takiben değerlendirilebileceğine karar verildi" denilmektedir.
- 14.01.2009 tarih ve 2322 sayılı kararıyla rölöve ve analiz paftaları uygun bulunarak grup tayininin sistem detaylarının getirilmesinden sonra değerlendirilebileceği belirlenen Narmanlı Hanı'nın (Narmanlı Yurdu)detay çizimlerini ileten 25.02.2009 tarih ve 470 sayıyla kayıtlı,
- A-bloğun anıtsal değerinin diğer bloklardan farklı olduğunu belirterek bu durumun grup tayini yapılırken göz önüne alınmasını isteyen 17.03.2009 tarih ve 652 sayıyla dilekçeler okundu, ekleri incelendi, görüşmeler sonucunda;
- **A-blok koruma grubu I, diğer yapıların koruma gruplarının II olarak belirlenmesine, sistem detayı ve nokta detaylarının uygun bulunduğuna karar verildi.**

### 3.4.TAPU İNCELEMELERİ

#### 3.4.1. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT (DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN SINIRLAMA) OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ

<b>Beyoğlu Tapu Sicil Müdürlüğü'nün 25.11.2010 tarihli yazılı takyidat bilgileri (310 ada 1 parsel)</b>
<b>REHİNLER BÖLÜMÜNDE:</b> Rehin yok.
<b>SERHLER BÖLÜMÜNDE:</b> ➤ Tüm hissedarların %27'seri kesin %33 kat karşılığı olmak üzere %60'ar hisselerinde Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine satış vaadi şerhi (15.06.2001 tarih 3536 yev.) ❖ <b>İhtiyati Tedbir: Beyoğlu 2. Asliye Ticaret Mahkemesi'nin 17.06.2008 tarih 2008/269 sayılı, Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile.</b>
<b>BEYANLAR:</b> ➤ Korunması gerekli kültür ve tabiat varlığıdır. (24.06.1986 tarih 2039 sayılı) ➤ Eski eserdir. (23.06.1988 tarih 2937 sayılı) ➤ Korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır. (06.12.2005 tarih 4483 sayılı)

- ❖ **İhtiyati Tedbir Konulmasının Nedeni:** İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Asmalımescit Mahallesi, 1 pafta, 310 ada, 1 no.lu parselde bulunan Narmanlı Han isimli gayrimenkul üzerinde arsa payı karşılığında inşaat yapılması konusunda, yüklenici YKK(Yapı Kredi Koray) ile bu taşınmazın mal sahipleri arasında, Beşiktaş 11. Noterliği'nin 25.05.2001 tarih ve 32043 Y. no.lu "Düzenleme Şeklinde Gayrimenkul Hissesi Karşılığında İnşaat Yapımı ve Satış Vaadi Sözleşmesi" yapılmıştır. Narmanlı Han mal sahipleri (14 kişi), ifa imkânsızlığı ve temerrüt iddialarıyla YKK'ya karşı 11.06.2008 tarihinde Beyoğlu 2. Asliye Ticaret Mahkemesi'nin 2008/269 E. sayılı dosyası ile dava açmışlardır. Davacılar dava açarken, "gayrimenkulün 15/100 hissesinin davalı (YKK) adına olan tapu kaydı üzerine ihtiyati tedbir konulmasını" da talep etmişlerdir.

Mahkeme, ihtiyati tedbir şartlarının oluştuğunu kabul ederek, 12.06.2008 tarihli ek kararlar, *davacılar vekilinin talebinin kabulüne, Beyoğlu, Asmalımescit Mahallesi, İstiklal Caddesi'nde bulunan 1 pafta, 310 ada, 1 parsel sayılı taşınmazın davalı şirket adına kayıtlı 540/3600 (15/100) payı üzerine ihtiyati tedbir konulması* şeklinde karar vermiştir.

Dava dosyası işbölümü itirazı nedeniyle Beyoğlu 1. Asliye Hukuk Mahkemesi'ne gönderilmiş olup, bu mahkemenin 2008/362 E. sayılı dosyası üzerinden halen devam etmektedir.

"İhtiyati tedbir" terkin edilmedikçe, üçüncü kişiler lehine hak doğurucu bir işlem yapılamaz. Söz konusu şerh ile ilgili mahkeme süreci devam etmektedir.

### **3.4.2. VARSA SÖZ KONUSU GAYRİMENKULÜN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE ENGEL TEŞKİL EDİP ETMEDİĞİ HAKKINDAKİ GÖRÜŞ**

Halen, GYO portföyünde bulunan değerlendirme konusu taşınmazın, GYO portföyünde bulunmasında sakınca yoktur.

### **3.5. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELERİN İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA GEREKLİ TÜM İZİNLERİNİN ALINIP ALINMADIĞI, PROJESİNİN HAZIR VE ONAYLANMIŞ, İNŞAATA BAŞLAMASI İÇİN YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN TÜM BELGELERİNİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ VE PROJENİN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ**

Değerleme, proje değerlendirme değildir.

### **3.6. YAPI DENETİM KURULUŞU VE DENETİMLERİ**

**DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29/6/2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARET ÜNVANI, ADRESİ VB.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ**

Yapı Denetim Yasası gereği tescilli eski eserler yapı denetimden muaftır.

### **3.7. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE**

**EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA**

Değerleme her hangi bir projeye istinaden yapılmamıştır.

## 4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

### 4.1.GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

#### İSTANBUL İLİ

İstanbul İli, kuzeyde Karadeniz, doğuda Kocaeli Sıradağları'nın yüksek tepeleri, güneyde Marmara Denizi ve batıda ise Ergene Havzası su ayrımı çizgisi ile sınırlanmaktadır. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul Kentini de ikiye bölmektedir.

İl alanı, idari bakımdan doğu ve güneydoğudan Kocaeli'nin Karamürsel, Gebze, Merkez ve Kandıra İlçeleriyle, güneyden Bursa'nın Gemlik ve Orhangazi İlçeleriyle, batı ve kuzeybatıdan Tekirdağ'ın Çorlu Çerkezköy ve Saray İlçelerinin yanı sıra, Kırklareli'nin de Vize İlçesi topraklarıyla çevrilidir.



İstanbul nüfusunun, 1990 yılı itibariyle Türkiye nüfusu içindeki payı % 12,9 iken bu oran Ekim 2000 sayım sonuçları itibariyle 67.803.927 kişilik Türkiye nüfusu içinde 10.018.735 kişi ile %15'e, Aralık 2007 sayım sonuçları itibariyle 70.586.256 kişilik Türkiye nüfusu içinde 12.573.836 kişi ile %17,8'e ulaşmıştır. 1990-2000 döneminde yılda ortalama 1 milyon 133 bin kişi, 2000-2007 döneminde yılda ortalama 400.000 kişi artış göstermiştir. Bu sonuca göre Türkiye geneline bakıldığında İstanbul'un barındırdığı nüfus ve alan itibariyle taşımakta olduğu önem açıkça görülmektedir. Türkiye topraklarının %9,7'sini kaplayan İstanbul, nüfus varlığı açısından da ülkenin en önemli ili durumundadır.

1997 ve 2000 yılları arasında İstanbul için tespit edilen yıllık büyüme oran %2,83'tür. Daha önceki dönemde İstanbul'un yıllık ortalama nüfus artış hızının %3,45 olarak gerçekleşmesi ve bu oranın bir kısmının göçlerden kaynaklanmasına karşın nüfus artış oranının düştüğü gözlenmektedir. Bunun sebepleri Türkiye genelindeki nüfus artış hızının (doğurganlık oranı) düşmesi ve göçün yavaşlamasıdır. 1990-2007 arasında İstanbul'un nüfus artış oranı %4,39 olmuştur.

2005 yılında İstanbul nüfusu 11,48 milyondur. Türkiye nüfusu içindeki pay ise % 15,8'dir. Nüfus artış hızı yavaşlamakta olup, 2000-2005 döneminde ortalama %2,75, 2005 yılında ise % 2,5 olmuştur. İstanbul'da nüfusun önemli bir belirleyicisi olan göç oranı da yavaşlamış 2000-2005 döneminde toplam 252.000 olmuştur.

2005 yılında % 2,5 olan nüfus artış hızının izleyen 5 yıl % 2,4, sonraki 5 yıl % 2,3 olacağı ve nüfusun 2015 yılında 14,48 milyona çıkacağı öngörülmektedir. Türkiye'nin de nüfus artış hızı yavaşlayacağı ve 2015 yılında İstanbul nüfusunun payı %17,8'e civarında olacağı düşünülmektedir. İstanbul'da nüfus artışı %80 kent kaynaklı, %20 ise göç kaynaklı olacaktır. Nüfus artış öngörülerine bağlı olarak İstanbul'da kentsel hane halkı sayısı da 2005 yılında 2,9 milyondan 4,08 milyona çıkacaktır.

İstanbul ili sınırları içerisinde 39 ilçe bulunmaktadır. Bunlar Batıda; Avcılar, Küçükçekmece, Büyükçekmece, Arnavutköy, Çatalca, Silivri, Bakırköy, Bahçelievler, Bağcılar, Güngören, Esenler, Bayrampaşa, Başakşehir, Beylikdüzü, Zeytinburnu, Fatih, Eminönü, Beyoğlu, Beşiktaş, Şişli, Kağıthane, Sarıyer, Gaziosmanpaşa, Eyüp, Sancaktepe, Silivri, Doğuda ise; Üsküdar, Beykoz, Şile, Kadıköy, Kartal, Pendik, Tuzla, Ümraniye, Adalar, Maltepe, Sultanbeyli, Çekmeköy, Ataşehir bulunmaktadır.

## BEYOĞLU İLÇESİ

20 Nisan 1924'te Beyoğlu Belediyesi kuruldu. Cumhuriyetin ilk yıllarında Beşiktaş, Şişli, Kemerburgaz'ı da kapsayan Beyoğlu, 1930'da Beşiktaş'ın ayrılması, 1936'da Kemerburgaz'ın Eyüp'e bağlanması, 1954'de Şişli ilçesinin kurulmasıyla bugünkü haline zemin oluşturuldu.

1970'de mahallelere ayrıldı. 1984'e kadar İstanbul Belediyesi'ne bağlı şube olarak şube müdürlerince yönetilen Beyoğlu, 1984'de Büyükşehir ve İlçe Belediyeleri için çıkartılan "Yerel Yönetimler Kanunu" çerçevesinde yeniden yapılanarak 45 mahalleyi kapsayan "Beyoğlu Belediyesi" mevcut statüsünü almıştır.

Beyoğlu İlçesi, İstanbul İlinin Avrupa yakasında, İstanbul Boğazının güney kesimi ile Haliç arasındadır. Doğusunda Beşiktaş ve İstanbul Boğazı, batısında Haliç, kuzeyinde Şişli, kuzeybatısında Kağıthane, Güneyinde Marmara Denizinin bir girintisi olan İstanbul Limanı ile çevrilidir. Ekili, dikili, orman ve doğal kaynakları yoktur. Arazi yapısı olarak engebeli bir durum arz etmekte olup, merkezi bölgedeki yerleşim alanı sık binalardan oluştuğu, merkezi bölge dışındaki mahallelerin ise, gece kondu tabir edilen ikamet ve işyerlerinden meydana geldiği, yeşil alan bakımının ise zengin olmadığı görülmektedir.

İlçenin yüzölçümü ise 8.76 km<sup>2</sup> dir. İlçede Marmara Bölgesi İklimi hakimdir. Beyoğlu ilçesinin denize yakınlığı nem oranını artırmaktadır. İklimi genellikle sıcak olarak kabul edilmektedir. Yıllık ortalama yağış 639 mm.dir. Yıllık yağışın 40'ı kış, % 21'i ilkbahar, % 11'i yaz, % 28 sonbahar aylarında düşmektedir. İlçenin hakim rüzgarları % 33 kuzeydoğudan poyraz, kuzeybatıdan karayeldir.

Beyoğlu İlçesi, Cumhuriyet döneminin ilk yıllarında Merkez, Beşiktaş, Şişli ve Taksim bucaklarından meydana geliyordu. Ancak 1930'da Beşiktaş ve 1954'te Şişli İlçesinin kurulmasıyla Beyoğlu İlçesini Merkez ve Taksim Bucağı oluşturmuştur. Beyoğlu İlçesi, 1970'den beri mahallelerden oluşan bir yapıya sahiptir. İstanbul'un merkez İlçesi olan Beyoğlu İlçesinin Bucak ve köyleri bulunmamakta olup, 45 Mahalle Muhtarlığı vardır.

2000 Yılı Nüfus sayımı sonuçlarına göre toplam 231.900 kişilik nüfusuyla İstanbul ili toplam nüfusunun % 2.33'ünü, Türkiye toplam nüfusunun % 0.34'ünü barındırmakta ve nüfus sayımına göre nüfus artış hızı %0 1.26 olmuştur. İstanbul metropolünün merkezinde yer alan 8.76 km<sup>2</sup> lik ilçede km<sup>2</sup> ye 264 kişi düşmekte, İstanbul'da km<sup>2</sup> ye 1.922 kişi, Türkiye'de ise km<sup>2</sup> 88 kişi düşmektedir. Yoğunluk bakımından ülke ortalamasının üzerindedir. Beyoğlu ile ilgili tüm veriler gece nüfusu(ikamet eden) baz alınarak elde edilen verilerdir. Ancak sahip olduğu ticaret, hizmet gibi konulardaki fonksiyonlar nedeniyle gündüz nüfusu yaklaşık iki milyon kişidir.

İlçe nüfusunun % 85 i Türkçe dili kullanılmaktadır. Azınlıklar ise % 15'i yabancı dil kullanmakta olup, günlük hayatlarında da Türkçe konuşulmaktadır.

Beyoğlu İlçesinde 1219 adet umuma açık dinlenme ve eğlence yeri, 198 otel-pansiyon, 228 iş hanı, 3 sauna, 29 sinema, 12 sanat galerisi, 5 tiyatro, 10 kültür merkezi, 7 sinagog, 3 havra, 44 kilise, 95 (93'ü faal, 2'si geçici kapalı) Cami, 752 dernek-vakıf, 49 kitapevi-müzik market ve TRT hizmet binası bulunmaktadır.

Beyoğlu Merkez İlçe olduğundan ulaşımı rahatlıkla yapılmaktadır. Havalimanı'na ulaşım kesintisiz olmaktadır. Galata Köprüsü ile Eminönü, Atatürk Köprüsü ile Fatih İlçesine 1991 yılında Taksim, Tünel arasında tramvay yapılmıştır. Taksim'den Şişli'ye bağlı Mecidiye köy ve 4.Levent arasında metro bağlantısı mevcuttur. Haliç içerisinde vapur çalışmaktadır. İlçedeki yolların tamamı asfaltdır. İlçe, deniz ulaşımında Kasımpaşa, Hasköy, Sötlüce, Kadıköy, Kartal, Bostancı, Adalar, Marmara, Karadeniz Ege ve Akdeniz limanları yurt dışına yolculuk yapan gemiler Karaköy Rıhtımından kalkmaktadır.

#### 4.2.MEV CUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER

2009 ve 2010 yılı, ekonomik göstergelerin şekillenmesinde uluslararası koşullar önemli belirleyiciler olmuştur. ABD finans sistemi kaynaklı olarak küresel finansal krizin etkileri devam etmektedir. Uluslararası Yatırımcılar Derneğinin (YASED) değerlendirmesine göre, uluslararası doğrudan yatırımlara (UDY) ilişkin beklentilerde 2010 yılında tam toparlanma beklentisi bulunmazken, kriz öncesi dönemdeki giriş miktarlarına dönülmesinin ancak 2011 yılında mümkün olabileceği görülüyor. Dünya konjonktürüne bağımlı olarak krizden çıkış noktasında, Türkiye'nin diğer ülkelerden daha hızlı olacağı beklenmektedir.

##### İmalat Sanayi Kapasite Kullanım Oranı (Yüzde)

Aylar	Ağırlıklı Ortalama	Aylar	Ağırlıklı Ortalama	Aylar	Ağırlıklı Ortalama	Aylar	Ağırlıklı Ortalama
200701	77.9	200801	77.9	200901	61.6	201001	68.6
200702	77.3	200802	78.0	200902	60.9	201002	67.8
200703	80.3	200803	76.9	200903	58.7	201003	67.3
200704	80.5	200804	78.6	200904	59.7	201004	72.7
200705	80.8	200805	79.2	200905	64.0	201005	73.3
200706	81.7	200806	80.3	200906	67.5	201006	73.3
200707	82.0	200807	79.8	200907	67.9	201007	74.4
200708	79.6	200808	80.0	200908	68.9	201008	73.0
200709	80.8	200809	77.3	200909	68.0	201009	73.5
200710	81.6	200810	75.8	200910	68.2	201010	
200711	80.8	200811	71.8	200911	69.8	201011	
200712	79.2	200812	64.9	200912	67.7	201012	

Söz konusu veri, imalat sanayi üretimindeki gelişmeler için öncü gösterge olma özelliği nedeniyle karar alıcılar açısından önemli bir göstergedir.

**GYODER'in hazırladığı, "Türkiye ve Dünya Gayrimenkul Sektör Raporu 2. Çeyrek 2010"da öne çıkan göstergeler:**

1. ABD ekonomisi yüzde 3.2 büyürken, Euro Bölgesinde büyüme yüzde 1.7 oldu.
2. Bileşik Öncü Göstergeler ekonomik iyileşmede yavaşlama gösteriyor.
3. ABD ve AB'de beklenti ve güven endekslerinde iyileşme yavaşladı.
4. ABD'de inşaat harcamaları daraldı. Konut satışları düşük seviyede.
5. Avrupa Euro bölgesinde inşaat sektörü faaliyetleri 10 çeyrektir daralıyor.
6. ABD'de ticari gayrimenkul fiyatları endeksi 111'den 112' ye yükseldi.
7. Türkiye ekonomisi yüzde 10.3 büyüdü.
8. Alınan konut yapı ruhsatları sayısı 185.631 ile sıçrama gösterdi.
9. Yılın ilk sekiz ayında konut kredileri 8.4 milyar TL arttı.
10. İkinci çeyrekte 108.017 adet yeni konut kredisi kullanıldı.
11. Konut kredisi aylık faiz oranı ortalama yüzde 0.90'a kadar geriledi.
12. Konut satışları 90.270 adet ile halen kriz öncesi dönemin gerisinde.
13. Konut fiyatları ve konut kiralalarında durağanlık sürüyor.
14. Açılan 7 AVM ile birlikte toplam AVM sayısı 223, toplam kiralanabilir alan büyüklüğü 5.49 milyon m<sup>2</sup>'ye ulaştı (ikinci çeyrek sonunda).
15. Hane halkı tüketim harcamaları yüzde 6.2 büyüdü.
16. İstanbul ofis piyasasında MİA bölgesi A ve B tipi ofis boşluk oranlarında sınırlı gerileme sürdü.
17. Ofis, lojistik binası ve AVM kiralalarında durağanlık sürüyor.
18. Yabancılara gayrimenkul satışı 916 milyon dolar oldu. Doğrudan yabancı sermaye yatırımları 31 milyon dolara düştü.
19. İnşaat sektörü yüzde 21.9 büyüdü. Kamu kesimi inşaat harcamaları kuvvetli arttı.
20. İnşaat ve gayrimenkul sektörlerinin kredi kullanımı geriledi

2001 yılı şubat ayındaki kriz döneminde, global likiditenin bolluğu ve tüm dünyadaki olumlu gelişmelerin etkisiyle ülkemiz krizi atlattı ve 2005 yılında genel ekonomik koşullarla paralel olarak konut sektöründe hızlı bir canlanma yaşanmıştır.

2010 yılında, Türkiye'de ekonomik büyümenin kazandığı ivme ve referandum sonrası beklentilerin iyileşmesi ile birlikte yılın geri kalanında inşaat ve gayrimenkul sektöründe toparlanmanın süreceği düşünülmektedir. Konut sektöründe, yeni konut stokunun azalması ile birlikte yeni konut yatırımları artmış, alınan konut yapı ruhsatlarında önemli bir büyüme yaşanmıştır.

Kaynakça-TCMB, TÜİK, DPT, TÜSİAD, GYODER

### 4.3.TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

#### 4.3.1. TAŞINMAZIN DEĞERİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

- Han'ın, büyük kısmının, harap ve atıl vaziyette olması

#### 4.3.2. TAŞINMAZIN DEĞERİNİ OLUMLU YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

- İstanbul İli'nin en merkezi yerlerinden olan İstiklal Caddesi üzerinde yer alması,
- Toplu ulaşım araçlarına ve bağlantı noktalarına yakın olması,
- Taşınmazın bulunduğu, Tünel kısmının, yaya sirkülasyonunun önemli derecede artmış olması
- Tarihi özelliği bulunan Han yüzölçümünün büyük olması
- Caddeye olan talebin sürekli artması
- Teknik altyapısının tam olması
- İstiklal Caddesi üzerinde ve avlulu bir mimariye sahip olması

### 4.4. FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

Yapı Tarzı	: Yığma kagir
Yapı Sınıfı	: V-D
Yapının Yaşı	: 167
Yapı Nizamı	: Bitişik(Han-5 bloklu)
Kat Adedi	: Kısmi Bodrum + Zemin + Ara Kat + 1 Normal Kat
Dış Cephe	: Dökülmüş, serpm siva
Kapalı Alan (m <sup>2</sup> )	: 5.557,70 m <sup>2</sup>
Güvenlik	: Bekçi
Asansör	: Mevcut değil
Yangın merdiveni	: Mevcut değil
Su Deposu	: Mevcut değil
Elektrik	: Mevcut
Su	: Mevcut
Kanalizasyon	: Şebeke

Değerlemesi yapılan taşınmazların alansal büyüklükleri aşağıdaki gibidir:

Blok	Alan M <sup>2</sup>
A-Blok(B+Z+ara+1+Çatı)	1.892,60
B-Blok(B+Z+ara+1+Çatı)	1.053,30
C-Blok(B+Z+ara+1+Çatı)	755,40
D-Blok(B+Z+ara+1+Çatı)	1.337,80
E-Blok(B+Z+ara+1+Çatı)	518,60
TOPLAM	5.557,70

Taşınmaz toplam 5.557,70 m<sup>2</sup> büyüklüğe sahiptir.



#### 4.5. FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

İnşaat kalitesi ile ilgili görüşler aşağıdaki gibidir.

İnşaat Kalitesi	:	Yıpranma payı yüksek
Malzeme Kalitesi	:	Tarihi yapı için kullanılan malzeme(düşük)
Fiziksel Eskime	:	Mevcut
Fonksiyonel Eskime	:	Mevcut
Dışsal Eskime	:	Mevcut değil

Fonksiyonel eskime yanı sıra fiziksel eskime büyük ölçüde görülmektedir.

#### 4.6. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

Değerleme konusu Han 5-bloktan oluşmaktadır. Toplam yüzölçümü, teknik altyapısı, fiziksel eskimesi, restorasyon için gerekli olan maliyet göz önünde bulundurulmuştur.

#### 4.7. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ

Değerleme yapılırken Emsal Karşılaştırma Yöntemi kullanılmış ve Gelir Yöntemi kullanılarak değer desteklenmiştir.

Gelir Yönteminde kullanılan varsayımlar aşağıdaki gibidir.

Taşınmazın cadde üzeri zemin ve 1. Kat kullanımının dükkan/mağaza ve üst katların ise ofis olarak kullanımı varsayılmıştır.

- Değerlemesi yapılan taşınmaz toplam yüzölçümü:5.557,70 m<sup>2</sup>,
- Taşınmazın restorasyon çalışmalarının tamamlanma Oranı- 2011:%40, 2012:%60
- Faaliyete geçeceği öngörülen tarih:2013
- Boşluk Oranı+Genel Yönetim Gider Oranı: Faaliyete geçtiği ilk 2 yıl %10, sonraki yıllarda %8
- İstiklal Caddesi'ne Bakan A-Blok Ortalama Kira Getirisi:112 USD/m<sup>2</sup>
- Diğer Bloklar Ortalama Kira Getirisi:46 USD/m<sup>2</sup>
- Projeksiyon süresi: 10 yıl
- İskonto Oranı:%13
- Projeksiyon süresi sonunda Kapitalizasyon Oranı(Ro):%10
- Maliyet Artış Oranı:%4
- Kira Artış Oranı:%4
- Restorasyon Maliyeti:1.035 USD/m<sup>2</sup>
- Geliştirme Maliyeti(müteahhit karı):Restorasyon maliyetinin yaklaşık %30'u
- Bu varsayımlar kullanılarak "İndirgenmiş Nakit Akımları" tablosu oluşturulmuştur. (4.10 başlığı altında)

#### 4.8. KULLANILAN DEĞERLEME TEKNİKLERİNİ AÇIKLAYICI BİLGİLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ

Ülkemizde kullanılabilir olan üç farklı değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bu yöntemler sırasıyla Maliyet Yöntemi, Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve Gelir Kapitalizasyonu yöntemleridir.

**MALİYET YÖNTEMİ:** 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 bilmeseyse bile malın gerçek bir değeri vardır" şeklinde tanımlanmaktadır.

Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün 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.

**EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ:** İşyeri türündeki gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım piyasa değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlemesi istenilen gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir.

Emsal karşılaştırma yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

- 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 değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklere ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

**GELİR KAPİTALİZASYONU YÖNTEMİ:** Taşınmazların değeri, yalnızca getirecekleri gelire göre saptanabiliyorsa- örneğin kiralık konut ya da iş yerlerinde- sürüm bedellerinin bulunması için gelir yönteminin uygulanması kuraldır. Gelir yöntemi ile üzerinde yapı bulunan bir taşınmazın değerinin belirlenmesinde ölçüt, elde edilebilecek net gelirdir. Bu net gelir; yapı, yapıya ilişkin diğer yapısal tesisler ve arsa payından oluşur. Arsanın sürekli olarak kullanılma olasılığına karşın, bir yapının kullanılma süresi kısıtlıdır. Bu nedenle net gelirin parasal karşılığının saptanmasında arsa, yapı ve yapıya ilişkin diğer yapısal tesislerin değerleri ayrı kısımlarda belirlenir.

Net gelir, gelir getiren taşınmazın yıllık işletme brüt gelirinden, taşınmazın boş kalmasından oluşan gelir kaybı ve işletme gelirlerinin çıkarılması ile bulunur. Net gelir, yapı gelir ve arsa gelirinden oluşmaktadır. Arsa geliri, arsa değerinin bölgedeki taşınmaz piyasasında geçerli olan taşınmaz faiz oranınca getireceği geliri ifade eder. Yapı geliri yapının kalan kullanım süresi boyunca bölgedeki taşınmaz piyasasında geçerli olan taşınmaz reel faizi oranında getirdiği gelir ile yapının kalan kullanım süresi temel alınarak ayrılacak yıllık amortisman miktarının toplamından oluşmaktadır.

#### 4.9.ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ

Raporda proje geliştirme yapılmamıştır.

**4.10. NAKİT/GELİR AKIMLARI ANALİZİ**

GELİRLER				
Blok	Alan	Ortalama Birim Kira (USD/m <sup>2</sup> /ay)	Toplam Kira (USD/ay)	Toplam Kira (USD/yıl)
A-Blok(B+Z+ara+1+Çatı)	1.893	112	211.971	2.543.654
B-Blok(B+Z+ara+1+Çatı)	1.053	46	48.452	581.422
C-Blok(B+Z+ara+1+Çatı)	755	46	34.748	416.981
D-Blok(B+Z+ara+1+Çatı)	1.338	46	61.539	738.466
E-Blok(B+Z+ara+1+Çatı)	519	46	23.856	286.267
Toplam Gelir (USD)			380.566	4.566.790
YKK GYO Payı	0,15			
İskonto Oranı	0,13			
Kapitalizasyon Oranı	10%			

Ada	Parsel	Arsa Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Satılabilir Alan
310	1	2.642,50	5.557,70
GİDERLER(USD)			
Σ Kaba İnşaat Maliyeti (1035 USD/M <sup>2</sup> X 5.557,70 M <sup>2</sup> )			5.752.220
Geliştirme Maliyeti(Müteahhit Karı)%30 (İnşaat Maliyetinin %30'u)			1.725.666
Toplam Maliyetler			7.477.885

310 ADA 1 PARSEL NAKİT AKIŞ TABLOSU													(Son yıl geliri+terminal gelir)
<b>İnş. Tamamlanma oranı</b>	0,40	0,60	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Yıllara Göre Giderler</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	
	2.991.154,14	4.666.200,46	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>maliyet artış oranı =%4</b>	1,00	1,04	1,08										
<b>1-(Boşluk Oranı+Genel Yönetim Gider Oranı)</b>	0,00	0,00	0,90	0,90	0,92	0,92	0,92	0,92	0,92	0,92	0,92	0,92	0,92
<b>Kira Artış Oranları(%4)</b>	1,00	1,04	1,08	1,12	1,16	1,20	1,24	1,28	1,32	1,36	1,40	1,44	
<b>Yıllara Göre Gelirler</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	
	0,00	0,00	4.438.919,49	4.603.323,92	4.873.677,86	5.041.735,72	5.209.793,58	5.377.851,43	5.545.909,29	5.713.967,15	5.882.025,00	6.050.082,86	
<b>Yıllık Net Gelirler</b>	-2.991.154,14	-4.666.200,46	4.438.919,49	4.603.323,92	4.873.677,86	5.041.735,72	5.209.793,58	5.377.851,43	5.545.909,29	5.713.967,15	5.882.025,00	66.550.911,48	
<b>Narmanlı Han Toplam Değer(310 Ada 1 Parsel)(NBD) (USD)</b>			<b>29.319.161</b>										
<b>YKK GYO A.Ş. 540/3600 Hisse Değeri(NBD) (USD)</b>			<b>4.397.874</b>										
<b>YKK GYO A.Ş. 540/3600 Hisse Değeri(NBD) (TL)</b>			<b>6.548.874</b>										

Aşağıda emsaller bölümünde, kira verilerinden faydalanılarak, Bloklar konumuna göre ortalama kira değerleri belirlenmiştir. A-Blok için ortalama kira değeri 112 USD/m<sup>2</sup> (166 TL/m<sup>2</sup>), diğer bloklarda ortalama kira değeri 46 USD/m<sup>2</sup>(68,5 TL/m<sup>2</sup>) olarak takdir edilmiştir.

**4.11. MALİYET OLUŞUMLARI ANALİZİ**

GİDERLER	
<b>Σ Kaba İnşaat Maliyeti</b>	<b>5.752.220</b>
<b>Geliştirme Maliyeti(Müteahhit Karı)%30</b>	<b>1.725.666</b>
<b>Toplam Maliyetler</b>	<b>7.477.885</b>

Restorasyon Maliyeti:1.035 USD/m<sup>2</sup>

Geliştirme Maliyeti-(müteahhit karı): Restorasyon maliyetinin yaklaşık %30'u

Maliyet Oluşumları'ndaki bilgiler "İndirgenmiş Nakit Akımları" bölümünde kullanılmıştır. Projedeki alanlar dikkate alınarak birim restorasyon maliyeti 1.035 USD/m<sup>2</sup> olarak alınmıştır.

**4.12. DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ**

Değerlemesi yapılan taşınmazın bulunduğu İstiklal Caddesi üzerinde ve İstiklal Caddesi bağlantılı sokak üzerinde, taşınmaza yakın konumlu satılık ve kiralıklar dükkan ve ofisler incelenmiştir.

Taşınmazın cepheli olduğu cadde ve sokak, 2010 yılı arsa m<sup>2</sup> rayiç değerleri:

İstiklal Caddesi:18.000 TL

Sofyalı Sokak:10.200 TL

Müeyyet Sokak:10.200 TL

Arsa Rayiç Değeri İle Arsa Değeri Hesaplandığında:

Her 3 sokağın ortalaması alındığında boş arsa değeri:2.642,50x12.800=33.824.000 TL

**YKK GYO A.Ş. 540/3600 Hisse Değeri: 4.998.600 TL**

SATILIK EMSALLER				
Tel	Alanı (m <sup>2</sup> )	Bulunduğu Kat(Fonksiyon)	Konumu	Satılık Değeri (TL/m <sup>2</sup> /)
Realty World 0212 855 88 85	40	İşlek pasaj içerisinde, zemin kat	İstiklal Caddesi	27.750
***Bodurlar 0212 632 25 48	300	Zemin-Dükkan, banka kiracı	İstiklal Caddesi, Taksim	34.533
Flaş Emlak 0212 243 96 83	Taşınmaza yakın, tünel kısmında, İstiklal Caddesi üzerinde, 186 m <sup>2</sup> zemin+asma katlı dükkan-işyeri 4.250.000 USD'den satılmıştır. (33.133 TL/m <sup>2</sup> )			
İşık Emlak 0536 330 00 41	Tünel kısmında, İstiklal Caddesi üzerinde, 137 m <sup>2</sup> mağaza 5.850.000 USD'den satıldığı belirtilmiştir.(61.916 TL/m <sup>2</sup> )			
Mert GM 0212 352 53 74	160	Zemin-Dükkan	İstiklal Caddesi	8.787
*Taximpark Emlak 0212 251 61 20	300	1. Kat, içi yenilenmiş içki ruhsatlı, eşyalı	İstiklal Caddesi	7.400
**Aberg 0542 511 77 80	300	1. kat işyeri	İstiklal Caddesi	9.800
****Önder Emlak 0212 236 78 00	360	1. kat	İstiklal Caddesi, orta kısm	12.333
wec Point 0212 297 01 45	130	Zemin-Dükkan	Ara Sokak, işlek, (İstiklal caddesi bağlantılı)	5.692

Satılık Emsalleri kullanılarak, Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile Değer Tespiti:

Ada	Parsel	Arsa Yüzölçümü	Satılabilir Alan
310	1	2.642,50	5.557,70
<b>GİDERLER</b>			
<b>Toplam Maliyetler</b>			<b>7.477.885</b>
<b>GELİRLER</b>			
Toplam Satılabilir İnşaat Alanı (m2)			5.558
Ortalama Birim m <sup>2</sup> Satış Fiyatı (USD)			8.000
Toplam Gelir (USD)			44.461.600
YKK GYO Payı	0,15		
İskonto Oranı	0,13		
<b>310 ADA 1 PARSEL NAKİT AKIŞ TABLOSU</b>			
<b>İnş. Tamamlanma oranı</b>	0,40	0,60	0,00
<b>Yıllara Göre Giderler</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>
	2.991.154,00	4.666.200,24	0,00
<b>maliyet artış oranı =%4</b>	1,00	1,04	1,08
<b>Daire Satış Oranları</b>	0,30	0,40	0,30
<b>Yıllara Göre Gelirler</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>
	13.338.480,00	18.496.025,60	14.405.558,40
<b>Yıllık Net Gelirler</b>	10.347.326,00	13.829.825,36	14.405.558,40
<b>Narmanlı Han Toplam Değer(310 Ada 1 Parsel)(NBD)</b>			<b>\$29.971.482</b>
<b>YKK GYO A.Ş. 540/3600 Hisse Değeri(NBD)</b>			<b>\$4.495.722</b>
<b>YKK GYO A.Ş. 540/3600 Hisse Değeri(NBD)</b>			<b>6.694.580 TL</b>

Parsel üzerindeki A-Blok konum olarak en iyi yerdedir. 1. 2. Ve 3. Emsallerin ortalaması alındığında A-Blok için ortalama 31.000 TL/m<sup>2</sup> satış fiyatı, diğer bloklar için diğer emsallerin ortalaması olan 9.000 TL/m<sup>2</sup> satış fiyatı alındığında ortalama birim satış fiyatı 11.913 TL (8.000 USD/m<sup>2</sup>) olarak hesaplamalar yapılmıştır.

2 yıl içerisinde restorasyonun tamamlanarak 3 yıl içerisinde satılacağı varsayılarak, Emsal Karşılaştırma Yöntemi Kullanılarak; YKK GYO A.Ş. 540/3600 Hisse Değeri **6.694.580 TL** olarak hesaplanmaktadır.

**4.13. KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER**

Değerlemesi yapılan taşınmazlara yakın konumlu ve benzer nitelikteki kiralık işyerleri incelenmiştir.

KİRALIK EMSALLER				
Tel	Alan (m <sup>2</sup> )	Bulunduğu Kat(Fonksiyon)	Konumu	Birim Kira Değeri (TL/m <sup>2</sup> )
Optima 0532 589 70 35	90	zemin-30 Asma-60	istiklal caddesi, orta kısım	200
D&C Emlak 0537 959 66 64	900	zemin+3 katlı bina	istiklal caddesi, Galatasaray Lisesi'ne yakın	164
*Taximpark Emlak 0212 251 61 20	300	1. Kat, içi yenilenmiş içki ruhsatlı, eşyalı	İstiklal Caddesi	73
**Aberg 0542 511 77 80	300	1. kat işyeri	İstiklal Caddesi	98
***Bodurlar 0212 632 25 48	300	Zemin-Dükkan, banka kiracı	İstiklal Caddesi, Taksim	100
****Önder Emlak 0212 236 78 00	360	1. kat	İstiklal Caddesi, işlek	103
Mission Real Estate 0532 451 25 20	84	Zemin+asma-dükkan	İstiklal Caddesi, Galatasaray Lisesi'ne yakın	213

İndirgenmiş Nakit Akım Yönteminde Kiralık Emsaller verilerinden yararlanılmıştır.

A-Blok İçin ortalama birim kira değeri 112 USD/m<sup>2</sup>

Diğer bloklarda ortalama birim kira değeri 46 USD/m<sup>2</sup> olarak alınmıştır.

Piyasa :

PİYASA VERİLERİ	
Piyasadan Elde Edilen Veriler	Galatasaray Lisesi-Taksim arasındaki yerler, Galatasaray Lisesi-Tünel arasındaki kısımdan yaklaşık %15-20 daha değerlidir.
	Cadde üzerinde mağaza ve dükkanların m <sup>2</sup> kira değeri: 40-150 USD arasında değişmektedir. Güncel emsallerde istenen kira bedellerinin aylık m <sup>2</sup> fiyat 110 – 145 USD arasında olduğu tespit edilmiştir.
	Cadde üzerinde ofislerin m <sup>2</sup> kira değeri: 35-70 USD arasında değişmektedir. Güncel emsallerde istenen kira bedellerinin aylık m <sup>2</sup> fiyat 50-70 USD aralığında olduğu tespit edilmiştir.

#### **4.14. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ**

Taşınmaz, 1957 yılı öncesine ait olduğundan 2981 sayılı İmar Affı Kanunu geçici 2. Madde hükmü gereğince iskanlı sayılmaktadır. Cins tashihi yapılmıştır.

İhtiyati Tedbir: Yapı Kredi Koray GYO ile Narmanlı Han diğer ortakları arasındaki anlaşmazlıktan dolayı, tapuya "ihtiyati tedbir şerhi" konmuştur. Şerh, tapu siciline kaydedildikten sonra, artık davalı bu taşınmazı başkasına devredemez. İhtiyati tedbir kararı, geçici nitelikte bir önlem olup, durum ve şartlar değiştiğinde değiştirilebilir. Bu tedbir terkin edilmedikçe, üçüncü kişiler lehine hak doğurucu bir işlem yapılmaz. Mahkemenin, terkin müzekkeresi ile tapu sicilinden terkin edilebilir.

Dava dosyası işbölümü itirazı nedeniyle Beyoğlu 1. Asliye Hukuk Mahkemesi'ne gönderilmiş olup, bu mahkemenin 2008/362 E. sayılı dosyası üzerinden halen devam etmektedir.

#### **4.15. BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR**

Değer tespiti boş arsa ve proje değeri için yapılmamıştır.

#### **4.16. EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ**

Taşınmazların en etkin ve en verimli kullanımı, Han restorasyonun tamamlanarak, ticaret fonksiyonlu olarak kullanımıdır.

#### **4.17. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ**

Ana gayrimenkulde bağımsız bölüm yapısı kurulmamıştır. Taşınmazın toplam değeri tespit edilerek Yapı Kredi ve Koray GYO'ya ait 540/3600 hisse değeri belirlenmiştir.

#### **4.18. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI**

Değerleme, Yapı Kredi ve Koray GYO'ya ait 540/3600 hisse değeri için yapılmıştır.

## 5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

### 5.1.FARKLI DEĞERLEME METODLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI

Taşınmazlar ile ilgili yapılan analizler sonucunda, değer tespiti, iskontolu nakit akış yöntemi ile bulunmuş, bulunan sonuç emsal karşılaştırma yöntemi ile desteklenmiştir. Her iki değer birbirine yakın değerler olduğu görülmüştür.

Emsal Karşılaştırma Yöntemi İle Bulunan Değer YKK GYO Hissesi İçin: 6.694.580 TL

İndirgenmiş Nakit Akımları Yöntemine Göre YKK GYO Hissesi İçin: 6.548.874 TL (nihai değer 6.585.000 TL olarak takdir edilmiştir.)

Narmanlı Han, ticari potansiyeli yüksek, iyi konumda, avlulu bir mimari plana sahip olmasından dolayı avlusunun da kira getirme potansiyeli bulunduğu ve yaya sirkülasyonunun taşınmazın bulunduğu kısma doğru artmış olduğundan "İndirgenmiş Nakit Akımları Yöntemi" tercih edilmiştir.

### 5.2.ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

### 5.3.YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Taşınmaz, eski eser niteliğine sahiptir. 1957 yılı öncesine ait yapı olduğundan, imar affı kanunu hükümlerince iskanlı olarak kabul edilmektedir. "Apartman, Yazıhane, Mağazalar" olarak cins tashihi yapılmıştır. İstanbul II Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu tarafından 14.01.2009 tarih 2322 sayı ile rölöve ve analiz paftaları uygun bulunmuştur. 09.07.2009 tarih 2775 sayı ile A-Blok koruma grubu: I, diğer bloklar koruma grubu:II olarak belirlenmiş, sistem detayı ve nokta detayları uygun bulunmuştur.

### 5.4.DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL PROJESİNİN VEYA GAYRİMENKULE BAĞLI HAK VE FAYDALARIN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ

Değerlemesi yapılan taşınmazın GYO portföyünde yer almasında sakınca yoktur.



## 6. SONUÇ

### 6.1.SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Taşınmaz sahip olduğu işlev içinde bulunduğu bölgenin fonksiyonu ile uyumludur. Değerleme uzmanının konu ile ilgili yaptıkları analiz ve ulaştıkları sonuçlara katılıyorum.

### 6.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Nihai değer, "İndirgenmiş Nakit Akımları Yöntemi" ile verilmiştir.

Narmanlı Han	Yapı Alan (m <sup>2</sup> )	Birim Satış Değeri KDV Hariç (TL/m <sup>2</sup> )	Toplam Satış Değeri KDV Hariç (TL)	Toplam Satış Değeri KDV Dahil (TL)	Toplam Satış Değeri KDV Hariç (USD)
310 Ada 1 Parsel Değeri (Arsa+Yapı)	5.557,70	7.900	43.905.830	51.808.879	29.484.810
<b>Yapı Kredi Koray GYO 540/3600 Hisse Değeri</b>			6.585.000	7.771.332	4.422.721

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait 540/3600 hisse değeri KDV Hariç; **6.585.000 TL (Altı milyon beş yüz seksen beş bin Türk Lirası)** olarak takdir edilmiştir.

\*(26.11. 2010 T.C.M.B Dolar Kuru=1,4891 TL)

#### GÖREVLİ DEĞERLEME UZMANI

##### **Mehmet Emin KIZILBOĞA**

SPK Lisans No:401040  
Değerleme Uzmanı  
İşletmeci



#### KONTROL

##### **Nazen TÖMEN**

SPK LİSANS NO:400645  
Değerleme Uzmanı  
Yük.Mimar



#### SORUMLU DEĞERLEME UZMANI

##### **ÖZGÜN BEKAR**

SPK LİSANS NO:400425  
Genel Müdür  
Şehir Plancısı



EKLER

**FOTOĞRAFLAR**











**SORUMLU DEĞERLEME UZMANI LİSANS BELGESİ**

**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih : 22.11.2006 No : 400425

**DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI**

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

**Özgün BEKAR**

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

*i. Arıkan*  
İlkay ARIKAN  
GENEL SEKRETER



*Tevfik Metin Ayışık*  
Tevfik Metin AYIŞIK  
BİRLİK BAŞKANI

**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih : 18.03.2009 No : 401040

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI**

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

**Mehmet Emin KIZILBOĞA**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

*i. Arıkan*  
İlkay ARIKAN  
GENEL SEKRETER



*E. Nezza Kuztangut*  
E. Nezza KUZTANGUT  
BAŞKAN

**TSPAKB** TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 08.02.2008

No : 400645

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI**

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

**Nazen TÖMEN**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlkyay ARIKAN  
GENEL SEKRETER



E.Nevzat ÖZTANGUT  
BAŞKAN