



TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU

YAPI KREDİ KORAY

GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

YAPI KREDİ KORAY GYO A.Ş.

**İSTANBUL
BEYOĞLU-İSTİKLAL
CADDESİ**

2012_300_10

"NARMANLI HAN"

İÇİNDEKİLER

1. RAPOR BİLGİLERİ.....	4
2. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	5
3. DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA BİLGİLER.....	6
3.1 GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU, TANIMI VE TAPU KAYITLARINA İLİŞKİN BİLGİLER.....	6
3.1.1. GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU	6
3.1.2. GAYRİMENKULÜN TANIMI	8
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	12
3.3.1. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT (DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN SINIRLAMA) OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	13
3.3.2. VARSA SÖZ KONUSU GAYRİMENKULÜN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE ENGEL TEŞKİL EDİP ETMEDİĞİ HAKKINDAKİ GÖRÜŞ	14
3.4. 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.....	14
3.5. YAPI DENETİM KURULUŞU VE DENETİMLERİ	14
3.6. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE.....	14
4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER.....	15
4.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	15
4.2. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER.....	17
4.3. TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER	19
4.3.1. TAŞINMAZIN DEĞERİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	19
4.3.2. TAŞINMAZIN DEĞERİNİ OLUMLU YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER.....	19
4.4. FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER	19
4.5. FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER	20
4.6. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER	20
4.7. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ	20
4.8. KULLANILAN DEĞERLEME TEKNİKLERİNİ AÇIKLAYICI BİLGİLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ	21

4.9. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ.....	22
4.10.NAKİT/GELİR AKIMLARI ANALİZİ.....	22
4.11.MALİYET OLUŞUMLARI ANALİZİ	24
4.12.DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ	24
EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİNE GÖRE DEĞER: TAŞINMAZIN RESTORE EDİLEREK PEŞİN SATIŞI DURUMUNDAKİ YKK GYO A.Ş. HİSSESİNİN DEĞERİ YAKLAŞIK 7.200.000 TL OLARAK HESAPLANMIŞTIR.	25
4.13.KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	26
4.14.GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ	28
4.15.BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR	28
4.16.EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	28
4.17.MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	28
4.18.HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI	28
5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	29
5.1. FARKLI DEĞERLEME METODLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI	29
5.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ ..	29
5.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	29
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	29
6. SONUÇ	30
6.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	30
6.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ.....	30

EKLER

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

B-DEĞERLEMİYİ YAPAN DEĞERLEME UZMANLARININ DEĞERLEME LİSANSLARININ ÖRNEKLERİ

1. RAPOR BİLGİLERİ

RAPORUN TARİHİ	: 13.12.2012
RAPORUN NUMARASI	: 2012_300_10
RAPORUN TÜRÜ ve AMACI	: İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Asmalımescit Mahallesi, İstiklal Caddesi İsveç Sokağı, 1 pafta, 310 ada, 1 parsel no'lu; 2.642,50 m ² 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.
RAPORU HAZIRLAYANLAR	: Mehmet Emin KIZILBOĞA SPK Lisans No:401040 Değerleme Uzmanı İşletmeci/Kontrolör
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	: Özgün BEKAR SPK Lisans No: 400425 Şehir Plancısı Genel Müdür
DEĞERLEME TARİHİ	: 02.11.2012
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	: 01.10.2012
DAYANAK SÖZLEŞMENİN NUMARASI	: 2012_300_8-16
RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA	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.
DAHA ÖNCE DEĞERLEMESİNİN YAPILIP YAPILMADIĞINA İLİŞKİN BİLGİ	: 26.12.2011 tarihli, 2011_300_05_03 nolu raporda Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait 540/3600 hisse değeri KDV Hariç; 6.990.000 TL(Altı milyondokuzyüzdoksanbin Türk Lirası) olarak takdir edilmiştir. 13.12.2010 tarihli, 2010_300_06_03 nolu raporda Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait 540/3600 hisse değeri KDV Hariç; 6.585.000TL(Altı milyonbeşyüzseksenbeşbin Türk Lirası) olarak takdir edilmiştir.

2. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

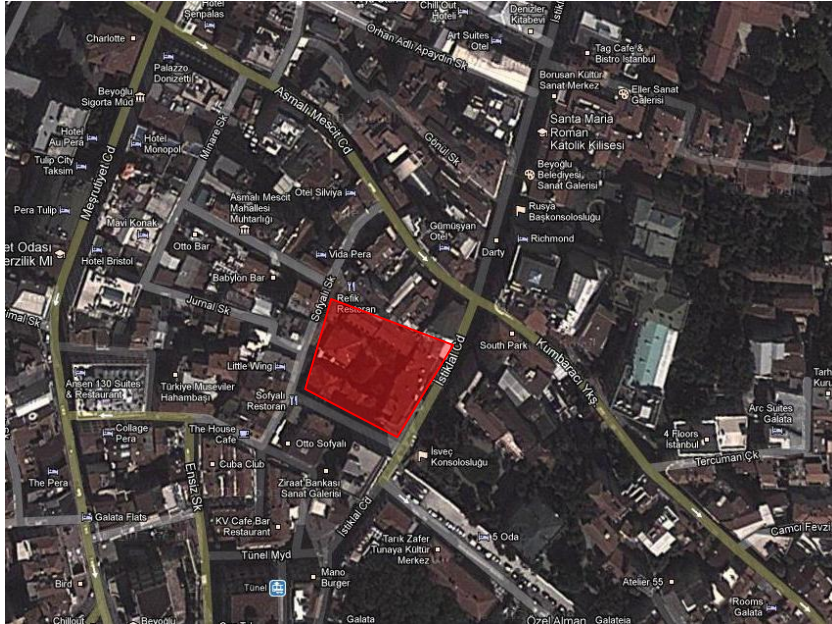
ŞİRKETİN UNVANI	: VEKTÖR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: İhlamurkuyu Mahallesi, Aytası Sokak, No:4 Tepeüstü/ÜMRANIYE/İSTANBUL
MÜŞTERİ UNVANI	: YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş
MÜŞTERİ ADRESİ	: Elit Residence , 19 Mayıs Caddesi, İsmet Öztürk Sokak No:17 Kat:17 D:42 Şişli 34360 İstanbul
MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR	: İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Asmalımescit Mahallesi, İstiklal Caddesi İsveç Sokağı, 1 pafta, 310 ada, 1 parsel no'lu; 2.642,50 m ² 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. 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

Değerlemem konusu taşınmaz, Narmanlı Han olup, İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Asmalımescit Mahallesi, İstiklal Caddesi, Tünel kısmında, İsveç Başkonsolosluğu karşısında, Ziraat Bankası Sanat Galerisi yanında konumlanmıştır. Galata Antik Otel ve Beyoğlu Belediye Binası'na 118 m mesafede yer almaktadır. 3 farklı cephesi bulunmakta olup, bunlar ana girişin bulunduğu ön cephe İstiklal Caddesi'ne, güneybatı yönü yan cephesi Müeyyet Sokak'a ve batı yönü arka cephesi Sofyalı Sokak'a bakmaktadır.. Metro ve tramvay durağına yürüme mesafede yer almaktadır. **İstiklal Caddesi**, İstanbul'un en eski semtlerinden biri olan Beyoğlu'nun merkezi konumunda, ticari yoğunluğu oldukça aktif ve eğlence sektörünün gelişmiş olduğu tarihi ve turistik bir akstır. Cadde boyunca bir çok ticari faaliyetin olduğu mağaza, dükkan, cafe-bar ve restaurant sıralanmaktadır. Ticari, turistik ve tarihi kimliğinin yanı sıra, sinema, kitapçı/sahaf, sergi merkezleri, tiyatrolar, sanat merkezleri gibi kültürel aktivitelerin bulunduğu bir kültür merkezi vasfındadır. İstiklal Caddesi boyunca yaya trafiği hakim olup, pnömatik dubalarla araç trafiğine kapatılmıştır. Sabah 11:00 saatine kadar ticari fonksiyonun ihtiyacına cevap verme adına, servis niteliğinde araç girişine izin verilmektedir. Günün diğer saatleri boyunca nostaljik tramvay Taksim Meydan ile Tünel arasında ulaşımı sağlamaktadır. Ayrıca Haciosman-Şişhane Metro Hattı ile Tünel'e ulaşım sağlanabilmektedir. İstiklal Caddesi; Tünel - Galatasaray Lisesi ve Galatasaray Lisesi - Taksim arası olarak ayrılmaktadır. Galatasaray Lisesi-Taksim arası yaya sirkülasyonunun daha yoğun olması sebebi ile taşınmazın bulunduğu Tünel kısmına göre, yaklaşık olarak %15-20 daha değerlidir. İstiklal Caddesi'nin (Taşınmazın bulunduğu kısım) Tünel kısmında, daha önceki yıllara oranla yaya sirkülasyonu daha az iken, son 2 yıldır, yeni ticari fonksiyonların getirilmesi(Gloria Jeans, Starbucks gibi)ve eğlence mekanların artması, insan sirkülasyonunun artmasını sağlamıştır. Bölge teknik ve sosyal donatı altyapısı açısından yeterli donanıma sahip olup, eğitim, sağlık, kamu ve her türlü sosyal donatıya yakın konumdadır. İstiklal Caddesi'nin, günde yaklaşık 1.000.000 kişi tarafından ziyaret edildiği düşünülmekte olup, hafta sonlarında bu sayının 3.000.000 kişiye çıktığı tahmin edilmektedir.





TAŞINMAZIN MERKEZLERE UZAKLIKLARI

Şişhane Metro Durağı	30 m	Atatürk Köprüsü	790 m
Kabataş İskelesi	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 m² 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 cepheidir.
- 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 m²'dir.
- Yığma kagir tarzında inşa edilmiştir.
- Taşınmaz topografik yapı itibari ile düz bir parsel üzerinde konumlanmış olup 2. derece deprem bölgesi içerisindedir.



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, 180 C kapı nolu bakalit kepenk ile kapatılmış ve atıl durumdadır.180 D kapı no'lu dükkan SNR Aksesuar (gümüşçü), 180 E kapı'nolu 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.



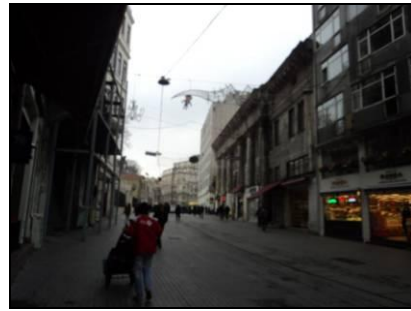


B Blok: Müeyyet Sokak'a (eski adı ile İsveç Sokak) cepheli bloktur. Blok; kısmi bodrum + zemin + ara kat + 1 normal kat + çatı katından oluşmaktadır.

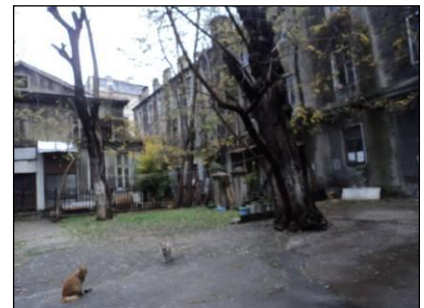


2, 4A ve 4B kapı no'lu dükkanlar

kepenkleri kapalı ve atıl durumdadır. 4C kapı no'lu dükkan ve 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. Blok tamamıyla atıl durumda olup, dükkanlar ve katlar kullanılmamaktadır. Bloкта 7/7D kapı no'lu, 7/7C kapı no'lu, 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 parselde cepheli bloktur. Bloğun büyük bir kısmı atıl durumdadır. 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. 7/2C kapı no'lu dükkan Şeref Ozalit kapanmıştır. 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

İLİ	İSTANBUL		
İLÇESİ	BEYOĞLU		
MAHALLESİ	ASMALI MESCİT		
SOKAĞI	İSTİKLAL CADDESİ		
SINIRI	PLANI GİBİDİR		
PAFTA NO	1		
ADA NO	310		
PARSEL NO	1		
YÜZÖLÇÜMÜ	2642,5		
NİTELİĞİ	APARTMAN, YAZIHANE, MAĞAZALAR		
YEVMIYE NO	3537		
CİLT NO	1		
SAHİFE NO	143		
	MALİKLER		HİSSE
MALİKLER	HATIRA TUNA NARMANLI	85	/ 3600
	YAPI KREDİ KORAY GYO A.Ş.	540	/ 3600
	HÜNKAR BİLGE AKKOR	340	/ 3600
	İBRAHİM HİLMİ NARMANLI	255	/ 3600
	ZELİHA LEYLA KOTAN	255	/ 3600
	HALİL FAHRİ NARMANLI	89	/ 1200
	AYŞE HALE BOZKURT	91	/ 1800
	ZEYNEP HÜMA NOYAN	91	/ 1800
	AMİNE NUR ARIKLI	91	/ 1800
	SAİME NİLÜFER İKİZ	17	/ 540
	LEYLA YASEMİN İKİZ	17	/ 540
	AZİZE ASLI GÜLTEN	17	/ 540
	BİHTER AKSOY	17	/ 240
	*TEKİN ESEN	289	/ 3200
	*AYHAN ESEN	289	/ 3200
*ETEKSAN TEKSTİL SAN. TİC. LTD. ŞTİ.	89	/ 4800	
*Tekin Esen, Ayhan Esen, Eteksan Tekstil San. Tic. Ltd. Şti. hisseleri, 08.06.2012 tarih ve 5282 yevmiye ile satış ve satış+birleşme işleminden tescil edilmiştir. Diğer hisselerde herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.			

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

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

<p>TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ BİLGİLERİ (Son Üç Yılda Gerçekleşen Alım-Satım Bilgileri)</p>	<p>12.08.2011 tarih, 3536 yevmiye ile Necle Aksoy:Hüseyin Avni Kızı'nın 255/3600 hissesi 12.08.2011 tarih, 7658 yevmiye ile Bihter Aksoy'a intikal etmiştir. Fethiye Melike Narmanlı: Mehmet Sıtkı Kızı'nın 340/3600 hissesi 02.12.2010 tarih, 9735 yevmiye ile Saime Nilüfer İkiz'e (17/540), Leyla Yasemin İkiz'e (17/540), Azize Aslı Gülten'e (17/540) intikal etmiştir. *Tekin Esen, Ayhan Esen, Eteksan Tekstil San. Tic. Ltd. Şti. hisseleri, 08.06.2012 tarih ve 5282 yevmiye ile satış ve satış+birleşme işleminden tescil edilmiştir. Diğer hisselerde herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.</p>
<p>BELEDİYE BİLGİLERİ (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri V.B. Bilgiler)</p>	<p>21.12.2010 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Beyoğlu Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı'nda "Kentsel Sit Alan Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı kapsamında 'Turizm+Hizmet+Ticaret' alanında kalmaktadır. : Söz konusu parsel üzerindeki yapı 13.06.1971 tarih 5899 sayılı G.E.E. ve A.Y.K. kararı ile korunması gerekli kültür varlığı olarak tescil edilmiş, 09.07.2009 tarih, 2775 sayılı kurur kararı ile İstiklal Caddesine bakan yapının koruma grubu 1, diğer yapıların koruma grupları 2 olarak belirlenmiştir.</p>

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 sayılı kayıtlı,A-bloğun anitsal değerinin diğer bloklardan farklı olduğunu belirterek bu durumun grup tayini yapılırken göz önüne alınmasını isteyen 17.03.2009 tarih ve 652 sayılı 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.**

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

Beyoğlu Tapu Sicil Müdürlüğü'nün 05.11.2012 tarihli yazılı takyidat bilgileri (310 ada 1 parsel)

REHİNLER BÖLÜMÜNDE:

Rehin yok.

SERHLER BÖLÜMÜNDE:

• 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.)

- ❖ *****İhtiyati Tedbir: Beyoğlu 2. Asliye Ticaret Mahkemesi'nin 17.06.2008 tarih 2008/269 sayılı, Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile.**

BEYANLAR:

- 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 kararla, 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 devam etmiştir.

Yapı Kredi Koray GYO A.Ş. hissesi üzerinde "ihtiyati tedbir" şerhi bulunmaktadır.

Beyoğlu 1. Asliye Hukuk Mahkemesi kararı ile Narmanlı Han'la ilgili mal sahipleri tarafından, Yapı Kredi Koray'la yapılmış olan gayrimenkul hissesi karşılığında inşaat yapımı ve satış vaadi sözleşmesinin feshi, tapu ve tescil -terkin iptalleri için, İstanbul 7.Asliye Hukuk Mahkemesinde,2008/362 Esas No ile açılan dava temyiz yolu açık olmak üzere Yapı Kredi Koray GYO aleyhine sonuçlanmış olup şirket 23 Kasım 2011 tarihinde temyiz başvurusu yapmıştır. Şirketin beyanı aşağıda 3.4.2 bölümünde olduğu gibi verilmiştir.

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

Yapı Kredi Koray GYO hissesi üzerinde "ihtiyati tedbir" şerhi bulunmaktadır.

Beyoğlu 1. Asliye Hukuk Mahkemesi kararı ile Narmanlı Han'la ilgili mal sahipleri tarafından ,Yapı Kredi Koray'la yapılmış olan gayrimenkul hissesi karşılığında inşaat yapımı ve satış vaadi sözleşmesinin feshi, tapu ve tescil -terkin iptalleri için , İstanbul 7.Asliye Hukuk Mahkemesinde, 2008/362 Esas No ile açılan dava temyiz yolu açık olmak üzere Yapı Kredi Koray GYO aleyhine sonuçlanmış olup, şirketin konu ile ilgili vermiş olduğu beyan aşağıdaki gibidir.

"Dava dosyası işbölümü itirazı nedeniyle Beyoğlu 1. Asliye Hukuk Mahkemesi'ne gönderilmiş olup, bu mahkemenin 2008/362 esas no'lu dosyası üzerinden devam etmekteydi. 11 Kasım 2011 tarihinde şirkete yapılan tebligat ile Narmanlı Han'la ilgili mal sahipleri tarafından ,Yapı Kredi Koray'la yapılmış olan gayrimenkul hissesi karşılığında inşaat yapımı ve satış vaadi sözleşmesinin feshi,tapu ve tescil -terkin iptalleri için , İstanbul 7.Asliye Hukuk Mahkemesinde,2008/362 Esas No ile açılan dava temyiz yolu açık olmak üzere aleyhimize sonuçlanmış olup, avukatlarımız 23 Kasım 2011 tarihinde temyiz başvurusunu yapmışlardır."

Hukuki süreç devam etmekte olduğundan, halen portföyde yer alan taşınmazın GYO portföyünde bulunmasında sakınca görülmemiştir.

3.4. 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.

3.5. 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.

3.6. 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.



Ekim 2000 sayım sonuçları itibarıyla 67.803.927 kişilik Türkiye nüfusu içinde 10.018.735 kişi ile %15 dir. 1990–2000 döneminde yılda ortalama 1 milyon 133 bin kişi, 2000-2010 döneminde yılda ortalama 431.171 kişi artış göstermiştir. Bu sonuca göre Türkiye geneline bakıldığında İstanbul'un barındırdığı nüfus ve alan itibarıyla taşımakta olduğu önem açıkça görülmektedir. 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.

Aralık 2007 sayım sonuçları itibarıyla 70.586.256 kişilik Türkiye nüfusu içinde 12.573.836 kişi ile %17.8 dir.

2010 sayım sonuçları itibarıyla 73.722.988 kişilik Türkiye nüfusu içinde 13.120.596 kişi ile %17.7'e olarak saptanmıştır. 2010 yılında İstanbul'un nüfus artış oranı %4,90 olmuştur. Nüfus artış hızı artmakta olup, 2000 yılında ortalama %2.88, 2005 yılında ise % 2.5, 2010 yılında ise % 4,90 olmuştur. Toplam nüfus içerisinde 13.120.596 (% 98,98) kent nüfusu, 135.089 da (% 1,02) kırsal nüfustur. 2010 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi Bağcılar, en az nüfusa sahip ilçesi de Adalar olmuştur. İstanbul'da yaşayanların yaklaşık % 64,66'sı (8.571.374) Avrupa Yakası; % 35,33'ü de (4.684.311) Anadolu Yakasında yaşamaktadır

2011 sayım sonuçları itibarıyla 74.724.269 kişilik Türkiye nüfusu içinde 13.624.240 kişi ile %18.2'e olarak saptanmıştır. 2011 yılında İstanbul'un nüfus artış oranı %3,8 olmuştur. Nüfus artış hızı artmakta olup, 2000 yılında ortalama %2.88, 2005 yılında % 2.5, 2010 yılında % 4,90, 2011 yılında ise % 3,8 olmuştur. Toplam nüfus içerisinde 13.483.052 (% 98,93) kent nüfusu, 141.188 da (% 1,03) kırsal nüfustur. 2011 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi 746.650 kişi ile Bağcılar, en az nüfusa sahip ilçesi ise 13.883 kişi ile Adalar olmuştur. İstanbul'da yaşayanların yaklaşık % 61,06 (8.319.273) Avrupa Yakası; % 38,93'ü de (5.304.967) Anadolu Yakasında yaşamaktadır.

İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır. Bunlar: Adalar, Arnavutköy, Ataşehir, Avcılar, Bağcılar, Bahçelievler, Bakırköy, Başakşehir, Bayrampaşa, Beşiktaş, Beylikdüzü, Beyoğlu, Büyükçekmece, Beykoz, Çatalca, Çekmeköy, Esenler, Esenyurt, Eyüp, Fatih, Gaziosmanpaşa, Güngören, Kadıköy, Kağıthane, Kartal, Küçükçekmece, Maltepe, Pendik, Sancaktepe, Sarıyer, Silivri, Sultanbeyli, Sultangazi, Şile, Şişli, Tuzla, Ümraniye, Üsküdar ve Zeytinburnu'dur.

Türkiye topraklarının %9,7'sini kaplayan İstanbul, nüfus varlığı açısından da ülkenin en önemli ili durumundadır.

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 km² 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.

2011 Yılı Nüfus sayımı sonuçlarına göre toplam 248.206 kişilik nüfusuyla İstanbul ili toplam nüfusunun % 1.84'ünü oluşturmaktadır. İstanbul metropolünün merkezinde yer alan 8.76 km² lik ilçede km² ye 264 kişi düşmekte, İstanbul'da km² ye 1.922 kişi, Türkiye'de ise km² 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 Mecidiyeköy ve 4.Levent arasında metro bağlantısı mevcuttur. Haliç içerisinde vapur çalışmaktadır. İlçedeki yolların tamamı asfalttır. İlçe, deniz ulaşımında Kasımpaşa, Hasköy, Sütlüce, Kadıköy, Kartal, Bostancı, Adalar, Marmara, Karadeniz Ege ve Akdeniz limanları yurt dışına yolculuk yapan gemiler Karaköy Rıhtımından kalkmaktadır.

	İl/ilçe merkezi			Belde/Köy			Toplam		
	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam	Erkek	Kadın
Beyoğlu	248.206	126.468	121.738				248.206	126.468	121.738
İstanbul	13.483.052	6.774.602	6.708.450	141.188	71.379	69.809	13.624.240	6.845.981	6.778.259

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

2009 – 2010 ve 2011 yılı, ekonomik göstergelerin şekillenmesinde uluslararası koşullar önemli belirleyiciler olmuştur. ABD finans sistemi kaynaklı olarak küresel finansal krizin etkileri devam etmektedir.

Türkiye Orta Vadeli Programı: 2012 yılında büyüme hızının yüzde 3,2, 2013 yılında yüzde 4, 2014 ve 2015 yıllarında ise yüzde 5 olması beklenmektedir.

Yıl sonu enflasyon hedefi 7,4, kamu borcunun GSYH'ye oranı 2012'de yüzde 36,5, 2013'te yüzde 35, 2014 yılında yüzde 33, 2015'te yüzde 31 olması beklenmektedir.

Yıl sonunda cari işlemler açığının yüzde 7,3'e düşeceğini, 2015 sonunda yüzde 6,5'lik bir cari işlemler açığı ile dönemin tamamlanacağı öngörülmektedir.

Ödemeler Dengesi: Merkez Bankası Ödemeler Dengesi 2012 yılı 2. çeyrek raporunu yayınladı. İhracatta kriz sonrası dönemde başlayan ılımlı ve istikrarlı artış süreci 2012 yılının ikinci çeyreğinde de devam etmiştir. 2011 yılının sonlarında Avrupa Birliği ülkelerinde derinleşen finansal kriz, Türkiye'nin en büyük ihracat pazarı olan AB'ye yapılan ihracatın hız kesmesine neden olmuştur. Buna karşılık, Türkiye'nin ihracatta bölgesel ve sektörel bazda çeşitliliği artırabilmiş olması, Avrupa Birliği ülkelerindeki talebin zayıf seyrinin ihracattaki olumsuz etkisini sınırlandırmıştır.

İhracattaki istikrarlı artışa karşın ithalattaki yavaşlama sonucunda dış ticaret dengesinde görülen iyileşme cari açığın daralmasında belirleyici olmuştur. Ödemeler dengesi tanımlamasına göre yıllık dış ticaret açığı, 2012 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 5,8 oranında daralmıştır. Bu dönemde yıllık dış ticaret açığı 77,1 milyar ABD doları düzeyinde gerçekleşmiş, böylece 2012 yılı ikinci yarısında dış ticaret açığının kapanma eğilimi devam etmiştir. (TCMB-Ödemeler Dengesi 2012 2. Çeyrek)

Kapasite Kullanım Oranı: Kasım ayı, İmalat sanayi genelinde kapasite kullanım oranı, geçen yılın aynı ayına göre **2,9** puan azalarak yüzde **74,0** seviyesinde gerçekleşmiştir.

Aylar	Ağırlıklı Ortalama	Aylar	Ağırlıklı Ortalama	Aylar	Ağırlıklı Ortalama	Aylar	Ağırlıklı Ortalama	Aylar	Ağırlıklı Ortalama	Aylar	Ağırlıklı Ortalama
2007-01	77,9	2008-01	77,9	2009-01	61,6	2010-01	68,6	2011-01	74,6	2012-01	74,7
2007-02	77,3	2008-02	78,0	2009-02	60,9	2010-02	67,8	2011-02	73,0	2012-02	72,9
2007-03	80,3	2008-03	76,9	2009-03	58,7	2010-03	67,3	2011-03	73,2	2012-03	73,1
2007-04	80,5	2008-04	78,6	2009-04	59,7	2010-04	72,7	2011-04	74,9	2012-04	74,7
2007-05	80,8	2008-05	79,2	2009-05	64,0	2010-05	73,3	2011-05	75,2	2012-05	74,7
2007-06	81,7	2008-06	80,3	2009-06	67,5	2010-06	73,3	2011-06	76,7	2012-06	74,6
2007-07	82,0	2008-07	79,8	2009-07	67,9	2010-07	74,4	2011-07	75,4	2012-07	74,8
2007-08	79,6	2008-08	80,0	2009-08	68,9	2010-08	73,0	2011-08	76,1	2012-08	74,3
2007-09	80,8	2008-09	77,3	2009-09	68,0	2010-09	73,5	2011-09	76,2	2012-09	74,0
2007-10	81,6	2008-10	75,8	2009-10	68,2	2010-10	75,3	2011-10	77,0	2012-10	74,9
2007-11	80,8	2008-11	71,8	2009-11	69,8	2010-11	75,9	2011-11	76,9	2012-11	74,0
2007-12	79,2	2008-12	64,9	2009-12	67,7	2010-12	75,6	2011-12	75,5	2012-12	

Türkiye'nin Kredi Notu: Kredi derecelendirme kuruluşu Fitch , Türkiye'nin kredi notunu BB'den yatırım yapılabilir seviye olan BBB-'ye yükseltti.

Türkiye'ye yönelik not artırımıyla ilgili açıklama yapan Fitch, Türkiye'de uzun vadeli makro-finansal risklerin hafiflemesi, nispeten zengin ve çeşitli ekonomik yapı, azalan iç borç yükü ve kuvvetli banka sistemi sebebiyle böyle bir artırımın gerçekleştirildiğini duyurdu.

Fitch dışında ikinci bir kredi derecelendirme kuruluşundan da not artırımı durumunda Türkiye'ye yabancı yatırımın artacağı ve yatırımın değer kazanacağı öngörülmektedir.

Yapı İzin İstatistikleri:

2012 2. Dönem: 2012 yılının ilk altı ayında bir önceki yılın ilk altı ayına göre belediyeler tarafından Yapı Ruhsatı verilen yapıların bina sayısında %8,4, yüzölçümünde %37,0 , değerinde %48,9, daire sayısında %26,4 oranında artış olmuştur.

2012 yılının ilk altı ayında Yapı Ruhsatına göre yapıların yüzölçümü 72 176 471 m2 iken bunun 40.470.620.m2'si (%56,1) konut, 18 759 013 m2'si (%26,0) konut dışı ve 12 946 838 m2'si (%17,9) ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşmiştir

Yapı Ruhsatı, Ocak- Haziran ayları toplamı				Bir Önceki Yılın İlk Altı Ayına Göre Değişim Oranı (%)	
	Göstergeler			2012	2011
	2012	2011	2010		
Bina Sayısı	47 299	43 632	50 905	8,4	-14,3
Yüzölçümü (m ²)	72 176 471	52 674 678	60 451 484	37,0	-12,9
Değer (TL)	49 615 698 592	33 322 512 025	34 259 065 045	48,9	-2,7
Daire sayısı	349 226	276 327	308 008	26,4	-10,3

Konut Satış İstatistikleri(3. Dönem)

2012 yılı üçüncü döneminde, Türkiye genelinde 103.543 konut satış sonucu el değiştirdi ve bir önceki döneme göre %2,35 oranında düşüş gerçekleşti.

2012 yılı üçüncü döneminde (Temmuz-Ağustos-Eylül), konut satışlarında bir önceki döneme göre en yüksek düşüş %19,30 ile Zonguldak, Karabük, Bartın (TR81) bölgesinde gerçekleşti. Bir önceki döneme göre yüksek düşüş gösteren diğer bölgeler sırasıyla, %15,70 ile İstanbul (TR10), %15,66 ile Adana, Mersin (TR62), %13,19 ile Antalya, Isparta, Burdur (TR61) ve %11,35 ile İzmir (TR31) bölgeleridir. Aynı dönemde konut satışlarında bölge düzeyinde bir önceki döneme göre artış gösteren bölgeler ise sırasıyla, %39,11 ile Kırıkkale, Aksaray, Niğde, Nevşehir, Kırşehir (TR71), %26,47 ile Kastamonu, Çankırı, Sinop (TR82), %19,83 ile Samsun, Tokat, Çorum, Amasya (TR83), %18,04 ile Bursa, Eskişehir, Bilecik (TR41) ve %17,49 ile Manisa, Afyon, Kütahya, Uşak (TR33) bölgeleridir.

2012 yılı üçüncü döneminde, konut satışında bir önceki yılın aynı dönemine göre %1,76 oranında artış gerçekleşti.

Kentsel Dönüşüm: 35 ilde başlatılan kentsel dönüşüm projeleri inşaat sektörünü ve boyadan çimentoya, yalıtımdan cama kadar 120 alt sektörü olumlu etkileyeceği öngörülmektedir.

Kentsel dönüşüm ile birlikte 400 milyar dolarlık ekonomi yaratması beklenmektedir.

Mütekabiliyet Yasası: Mütekabiliyet yasasıyla birlikte, bireylerin Türkiye'de gayrimenkul satın alımında mütekabiliyet zorunluluğu kaldırıldı. Yeni yasanın, özellikle Körfez ülkelerinden bireysel yatırımcılara konut edinimi konusunda olanak sağlaması sebebiyle, ticari gayrimenkul pazarına yasanın çok büyük bir etkisinin olması beklenmektedir.

2 B Yasası: Orman vasfını yitirmiş alanların ticaret ve konut fonksiyonlarına dönüşümüne olanak veren 2B yasanın 25 Nisan 2012'de yürürlüğe girdi. Bu yasanın, İstanbul'un başlıca alt pazarlarında ve Türkiye genelinde proje geliştirmeye uygun arsa arzında artış sağlaması ile yeni projelerin ivme kazanması beklenmektedir.

Kaynak-TCMB-TÜİK-GMTR

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
- Şişhane metro istasyonuna yakın olması

4.4. FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

Yapı Tarzı	: Yığma kagir
Yapı Sınıfı	: V-D
Yapının Yaşı	: 168
Yapı Nizamı	: Bitişik(Han-5 bloklu)
Kat Adedi	: Kısmi Bodrum + Zemin + Ara Kat + 1 Normal Kat
Dış Cephe	: Dökülmüş, serpmе sıva
Kapalı Alan (m ²)	: 5.557,70 m ²
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:

A-BLOK		B-BLOK		C-BLOK		D-BLOK		E-BLOK	
KATLAR	ALAN(M ²)	KATLAR	ALAN(M ²)	KATLAR	ALAN(M ²)	KATLAR	ALAN(M ²)	KATLAR	ALAN(M ²)
BODRUM	66,10	BODRUM	151,50	BODRUM	29,80	BODRUM	158,40	BODRUM	64,20
ZEMİN	481,70	ZEMİN	400,70	ZEMİN	423,60	ZEMİN	373,20	ZEMİN	211,10
ARA KAT	481,70	ARA KAT	50,30	ARA KAT	41,90	ARA KAT	374,70	ARA KAT	0,00
1. KAT	481,70	1. KAT	400,70	1. KAT	260,10	1. KAT	374,70	1. KAT	176,20
ÇATI	381,40	ÇATI	50,10	ÇATI	0,00	ÇATI	56,80	ÇATI	67,10
TOPLAM	1.892,60	TOPLAM	1.053,30	TOPLAM	755,40	TOPLAM	1.337,80	TOPLAM	518,60

Taşınmaz toplam 5.557,70 m² 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

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

Gelir Yönteminde kullanılan varsayımlar aşağıdaki gibidir.

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

- Değerlemesi yapılan taşınmaz toplam yüzölçümü:5.557,70 m²,
- Taşınmazın restorasyon çalışmalarının tamamlanma Oranı- 2013:%40, 2014:%60
- Faaliyete geçeceği öngörülen tarih:2015
- Boşluk Oranı+Genel Yönetim Gider Oranı: Faaliyete geçtiği ilk 2 yıl %10, sonraki yıllarda %8
- İstiklal Caddesi'ne Bakan A-Blok Ortalama Kira Getirisi:180 TL/m²
- Diğer Bloklar Ortalama Kira Getirisi:90 TL/m²
- Projeksiyon süresi: 10 yıl
- İskonto Oranı:%13
- Projeksiyon süresi sonunda Kapitalizasyon Oranı(Ro):%10
- Maliyet Artış Oranı:%3
- Kira Artış Oranı:%3
- Restorasyon Maliyeti:1.850 TL/m² **
- 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 bilmeseydi 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 değerlendirilmesi 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

Aşağıda emsaller bölümünde, kira verilerinden faydalanılarak, Bloklar konumuna göre ortalama kira değerleri belirlenmiştir. A-Blok için ortalama kira değeri 180 TL/m² (bodrum-65, zemin-320, ara kat-145, 1. Kat-115, çatı-100), diğer bloklarda ortalama kira değeri 90 TL/m² olarak takdir edilmiştir.

Ada	Parsel	Arsa Yüzölçümü (m ²)	Satılabilir Alan
310	1	2.642,50	5.557,70

GİDERLER	
Σ Kaba İnşaat Maliyeti	10.281.745
Geliştirme Maliyeti(Müteahhit Karı)%30	3.084.524
Toplam Maliyetler	13.366.269 TL

GELİRLER				
Blok	Alan	Ortalama Birim Kira (TL/m ² /ay)	Toplam Kira (TL/ay)	Toplam Kira (TL/yıl)
A-Blok(B+Z+ara+1+Çatı)	1.892,60	180	340.668,00	4.088.016,00
B-Blok(B+Z+ara+1+Çatı)	1.053,30	90	94.797,00	1.137.564,00
C-Blok(B+Z+ara+1+Çatı)	755,40	90	67.986,00	815.832,00
D-Blok(B+Z+ara+1+Çatı)	1.337,80	90	120.402,00	1.444.824,00
E-Blok(B+Z+ara+1+Çatı)	518,60	90	46.674,00	560.088,00
Toplam Gelir (TL)			670.527,00	8.046.324,00
YKK GYO Payı	15%			
İskonto Oranı	13%			
Kapitalizasyon Oranı	10%			
Artış Oranı	3%			

310 ADA 1 PARSEL NAKİT AKIŞ TABLOSU												(Son yıl geliri+terminal gelir)
İnş. Tamamlanma oranı	0,40	0,60	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Yıllara Göre Giderler	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
	5.346.507,40	8.260.353,93										
Maliyet artış oranı =%3	1,00	1,03										
1-(Boşluk Oranı+Genel Yönetim Gider Oranı)	0,00	0,00	0,90	0,90	0,92	0,92	0,92	0,92	0,92	0,92	0,92	0,92
Kira Artış Oranları(%4)	1,00	1,03	1,06	1,09	1,13	1,16	1,19	1,23	1,27	1,30	1,34	1,38
Yıllara Göre Gelirler	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
	0	0	7.682.711	7.913.192	8.331.712	8.581.663	8.839.113	9.104.287	9.377.415	9.658.738	9.948.500	112.716.501
Yıllık Net Gelirler	-5.346.507	-8.260.354	7.682.711	7.913.192	8.331.712	8.581.663	8.839.113	9.104.287	9.377.415	9.658.738	9.948.500	112.716.501
Narmanlı Han Toplam Değer (310 Ada 1 No.lu Parsel) (NBD)			49.368.061 TL									
YKK GYO A.Ş. 540/3600 Hisse Değeri(NBD)			7.405.209 TL									

Taşınmazın restore edilerek kiraya verilmesi durumunda, İndirgenmiş Nakit Akım Yöntemine göre YKK GYO A.Ş. hissesine düşen değer yaklaşık olarak 7.400.00 TL olarak hesaplanmıştır.

4.11. MALİYET OLUŞUMLARI ANALİZİ

Restorasyon Maliyeti:1.850 TL/m²

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 1.850 TL/m² 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 dükkân ve ofisler incelenmiştir.

Taşınmazın cepheli olduğu cadde ve sokak, 2012 yılı arsa m² rayiç değerleri:

İstiklal Caddesi: 20.610,91 TL

Sofyalı Sokak: 11.679,52 TL

Müeyyet Sokak: 11.679,52 TL

Arsa Rayiç Değeri İle Arsa Değeri Hesaplandığında:

Her 3 sokağın ortalaması alındığında boş arsa değeri:2.642,50x14.656,65=38.730.197,63 TL

YKK GYO A.Ş. 540/3600 Hissesi'ne düşen boş arsa değeri: 5.809.529,644 TL

SATILIK EMSALLER					
GAYRİMENKUL OFİSİ	Satış Değeri (TL/m ²)	Alan (m ²)	Bulunduğu Kat(Fonksiyon)	Konumu	Birim Değer (TL/m ²)
SAHİBİNDEN 0533 201 40 74	680.000	100	2. kat Ofis	Tünel Mevkii	6.800
GO GAYRİMENKUL 0533 247 61 60	4.476.250	240	Ofis	İstiklal Caddesi, Mısır Apartmanı	18.651
REMAX YILDIZ 0533 720 97 62	1.969.550	152	Ofis katı, 1. kat	İstiklal Caddesi, Odakule yakını	12.958
HAYYAM EMLAK 0533 218 10 91	600.000	75	Ofis katı, 2. kat	Galatasaray Lisesi yakını	8.000
NUMBERONE EMLAK 0212 358 19 40	91.500.000	8000	komple satılık han	İstiklal Caddesi üzerinde	11.438
REMAX BENTO 534 381 96 45	2.000.000	300	Ofis	Narmanlı Han yakını	6.667
ORTALAMA-OFİS					10.752
ARTHUR MILLER 0533 393 31 96	575.000	60	Dükkan -Mağaza	İstiklal Caddesi - Pasaj içi Dükkan	9.583
TURYAP BEYOĞLU TEMSİLCİLİĞİ 0542 430 53 81	3.133.375	100	Dükkan	Tünel Mevkii, Geçit İş hanının B Bloğunda restaurant ruhsatlı dükkan	31.334
TURYAP BEYOĞLU TEMSİLCİLİĞİ 543 430 53 81	4.923.875	150	Dükkan	Tünel Mevkii, Geçit İş hanının C Bloğunda dükkan	32.826
BEYOĞLU EMLAK İNŞAAT 0532 272 29 38	1.374.209	100	Dükkan	Asmalı Mescit mevkii	13.742
BEYOĞLU EMLAK İNŞAAT 533 272 29 38	1.342.875	65	Dükkan	Asmalı Mescit mevkii	20.660
ORTALAMA-DÜKKAN					21.629

A-Blok için ortalama birim satış fiyatı 20.500 TL,
Diğer bloklarda ortalama birim satış değeri 9.500 TL/m² olarak alınmıştır.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİNE GÖRE DEĞER-
TAŞINMAZIN RESTORE EDİLEREK PEŞİN SATIŞI DURUMUNDAKİ DEĞERİ

Ada	Parsel	Arsa Yüzölçümü	Satılabilir Alan
310	1	2.642,50	5.557,70

GİDERLER

Σ Kaba İnşaat Maliyeti	10.281.745
Geliştirme Maliyeti(Müteahhit Karı)%30	3.084.524
Toplam Maliyetler	13.366.269 TL

GELİRLER

Blok	Alan M ²		
A-Blok(B+Z+ara+1+Çatı)	1.892,60	20.500	38.798.300
B-Blok(B+Z+ara+1+Çatı)	1.053,30	9.500	10.006.350
C-Blok(B+Z+ara+1+Çatı)	755,40	9.500	7.176.300
D-Blok(B+Z+ara+1+Çatı)	1.337,80	9.500	12.709.100
E-Blok(B+Z+ara+1+Çatı)	518,60	9.500	4.926.700
TOPLAM	5.557,70		73.616.750
YKK GYO Payı	0,15		
İskonto Oranı	0,13		

**310 ADA 1 PARSEL
NAKİT AKIŞ TABLOSU**

İnş. Tamamlanma oranı	0,40	0,60	0,00
Yıllara Göre Giderler	2013	2014	2015
	5.346.507,40	8.260.353,93	0,00
Artış oranı =%3	1,00	1,03	1,06
Satış Oranları	0,25	0,45	0,30
Yıllara Göre Gelirler	2013	2014	2015
	18.404.187,50	34.121.363,63	23.430.003,02
Yıllık Net Gelirler	13.057.680,10	25.861.009,69	23.430.003,02
Narmanlı Han Toplam Değer(310 Ada 1 Parsel)(NBD)			48.046.600,48 TL
YKK GYO A.Ş. 540/3600 Hisse Değeri(NBD)			7.206.990,07 TL

Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Değer: Taşınmazın restore edilerek peşin satışı durumundaki YKK GYO A.Ş. hissesinin değeri yaklaşık 7.200.000 TL olarak hesaplanmıştır.

4.13. KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

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

KİRALIK EMSALLER					
GAYRİMENKUL OFİSİ	Kira Değeri (TL/m ²)	Alan (m ²)	Bulunduğu Kat(Fonksiyon)	Konumu	Birim Kira
TURYAP 0 533 519 96 71	15.500	450	6. kat Ofis	İstiklal Caddesi, Meşurtiyet caddesi cepheli	34
TURYAP 0 533 519 96 71	7.750	225	Ofis	İstiklal Caddesi üzerinde	34
TURYAP 1 533 519 96 71	31.000	900	9. kat Ofis	İstiklal Caddesi, Meşurtiyet caddesi cepheli	34
REMAX İZ 531 272 29 38	8.500	90	2. kat işhanında ofis	İstiklal Caddesi, Taşınmaza yakın	94
BEYOĞLU EMLAK 0535 222 73 81	1.500	50	3 katlı bina ofis	İstiklal Caddesi, Taşınmaza yakın	30
REMAX BENTO 533 381 96 45	8.000	300	Ofis, Tarihi bina, tadilat gerektiriyor	İstiklal Caddesi, Taşınmaza yakın	27
OFİS ORTALAMA					42
SAHİBİNDEN 0532 337 28 85	15.000	35	Zemin Kat Avrupa Pasajında Dükkan	Taşınmaza yakın	429
ÖKTEM GAYRİMENKUL 0530 5674480	15.000	100	Dükkan	Tünel Mevkii	150
GAYRİMENKUL YATIRIM & DANIŞMANLIK 0530 515 04 45	40.286	165	Dükkan	Asmalı Mescit, Tünel Mevkii	244
GAYRİMENKUL YATIRIM & DANIŞMANLIK 531 515 04 45	30.439	200	Dükkan	Asmalı Mescit, Tünel Mevkii	152
REMAX BENTO 0532 381 96 45	71.620	100	Dükkan	Galatasaray Lisesi - Tünel Arası	716
REMAX BENTO 533 381 96 45	53.715	100	Dükkan	Galatasaray Lisesi - Tünel Arası	537
REMAX BENTO 534 381 96 45	44.763	100	Dükkan	Galatasaray Lisesi - Tünel Arası	448
DÜKKAN ORTALAMA					382

İndirgenmiş Nakit Akım Yönteminde, Kiralık Emsaller verilerinden yararlanılmıştır.

A-Blok İçin ortalama birim kira değeri 180 TL/m²

Diğer bloklarda ortalama birim kira değeri 90 TL/m² olarak alınmıştır.

Piyasa :

PİYASA VERİLERİ	
Piyasadan Elde Edilen Veriler	Galatasaray Lisesi-Taksim arasındaki yerler, Galatasaray Lisesi-Tünel arasındaki kısımdan yaklaşık %15-20 daha değerlidir. Fakat yaya yoğunluğunun fazla olması nedeni ile günlük ticaret fonksiyonunun etkin olmasına bağlı olarak dükkan değerlerinin daha yüksek, ofis değerlerinin ise daha düşük olduğu tespit edilmiştir.
	Cadde üzerinde mağaza ve dükkanların m ² kira değeri: 150-530 USD arasında değişmektedir.
	Cadde üzerinde ofislerin m ² kira değeri: 30-95 USD arasında değişmektedir. Güncel emsallerde istenen kira bedellerinin aylık m² fiyat 90 USD aralığında olduğu tespit edilmiştir. Özellikle Galatasaray-Tünel arasında bulunan kısımda, komple bina değerleri ve ofis değerlerinin daha yüksek olduğu, ticari yoğunluğun azalması sebebi ile şirketlerin ofis ve merkez olarak kullanmayı tercih ettikleri bölgeye hakim gayrimenkul danışmanları tarafından belirtilmektedir.

Narmanlı Han konum itibari ile Taksim Meydanı Yayalaştırma Projesi etkisinden uzakta kalmaktadır. Fakat Yayalaştırma projesinin Beyoğlu genelinde yaratacağı etki alanı içerisinde doğrudan girmektedir. Yayalaştırma projesi ile, yaya yoğunluğunun artması ve İstiklal Caddesi - Karaköy yaya bağlantısının mevsimsel olarak kullanım sıklığının artacağı ön görülmektedir. Ancak çalışma süresince olumsuz yönde piyasada belirli bir durgunluk dönemi yaratabileceği de öngörülmektedir. Genel hatları ile tamamlanması durumunda projenin İstiklal Caddesi, Sıraselviler, Gümüşsuyu akslarını olumlu açıdan etkileyeceği düşünülmektedir.

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.

Beyoğlu 1. Asliye Hukuk Mahkemesi kararı ile Narmanlı Han'la ilgili mal sahipleri tarafından ,Yapı Kredi Koray'la yapılmış olan gayrimenkul hissesi karşılığında inşaat yapımı ve satış vaadi sözleşmesinin feshi, tapu ve tescil -terkin iptalleri için , İstanbul 7.Asliye Hukuk Mahkemesinde, 2008/362 Esas No ile açılan dava temyiz yolu açık olmak üzere Yapı Kredi Koray GYO aleyhine sonuçlanmış, temyiz süreci devam etmektedir. Şirket, 23 Kasım 2011 tarihinde temyiz başvurusunu yapmıştır.

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 kullanımındır.

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: 7.206.990 TL

İndirgenmiş Nakit Akımları Yöntemine Göre YKK GYO Hissesi İçin: 7.405.209 TL olarak hesaplanmıştır.

Değer takdirinde her iki yöntem ile bulunan değerlerin ortalaması verilmiştir.

5.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN 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 taşınmaz ile ilgili 3.4.1 ve 3.4.2 bölümünde ayrıntılı olarak anlatılmakta olan hukuki süreç devam etmekte olduğundan, halen gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde yer almakta olan taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında bir sakınca görülmemiştir.

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

Narmanlı Han	Alan (m ²)	Birim Satış Değeri KDV Hariç (TL/m ²)	Toplam Satış Değeri KDV Hariç (TL)	Toplam Satış Değeri KDV Dahil (TL)	Toplam Satış Değeri KDV Hariç (USD)
310 Ada 1 No.lu Parsel Değeri	5.557,70	8.756,62	48.666.667	57.426.667	27.180.490
Yapı Kredi Koray GYO 540/3600 Hisse Değeri			7.300.000	8.614.000	4.077.073

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait 540/3600 hisse değeri KDV Hariç; **7.300.000 TL (Yedimilyonüçyüzbin Türk Lirası)** olarak takdir edilmiştir.

*(05 Kasım 2012 T.C.M.B Dolar Kuru= 1.7905 olarak alınmıştır.)

GÖREVLİ DEĞERLEME UZMANI

Mehmet Emin KIZILBOĞA

SPK Lisans No:401040

Değerleme Uzmanı

İşletmeci/Kontrolör

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI

ÖZGÜN BEKAR

SPK LİSANS NO:400425

Genel Müdür

Şehir Plancısı

EKLER

FOTOĞRAFLAR









TAKYİDAT

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI			
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: 310/1
Zemin No	: 21219840	Yüzölçüm	: 2.642,50 m2
İl / İlçe	: İSTANBUL/BEYOĞLU	Ana Taş. Nitelik	: APARTMAN, YAZHANE, MAĞAZALAR
Kurum Adı	: Beyoğlu TM		
Mahalle / Köy Adı	: ASMALIMESCİD Mah.		
Mevkii	: İSTİKLAL CADDESİ		
Çift / Sayfa No	: 1 / 143		
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Beyan	KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VE TAHIYAT VARLIĞIDIR 24.06.1986 20395AAYILI		--	--
Beyan	ESKİ ESERDİR 23.06.1988 TARİH 2937 SAYILI		--	--
Beyan	KORUNMASI GEREKLİ TAŞINMAZ KÜLTÜR VARLIĞIDIR 06.12.2005 SAYILI 4483		--	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
48771186	HATİRA TUNA NARMANLI - ALİ ŞERAFETTİN Kızı		85 / 3600	62,39	İpka (Kalan) - Toplu Veri Sayısallaştırma - 15/06/2001 - 3537-	--
S/B/İ	Açıklama			Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Şerh	TÜM HİSSEDARLARIN MEVCUT HİSSELERİNİN %27 ŞERHİ KESİN %33 KAT KARŞILIĞI OLMAK ÜZERE TOPLAM %60 AR HASSELERİNİNDE YAPI KREDİ KORAY GAYRİ MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. LEHİNE SATIŞ VAADI ŞERHİ 15.06.2001 YEV:3536			YAPI KREDİ KORAY GAYRİ MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	15/06/2001 - 3536	--
48771188	YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		540 / 3600	396,38	Satış - 15/06/2001 - 3537-	--
S/B/İ	Açıklama			Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Şerh	TÜM HİSSEDARLARIN MEVCUT HİSSELERİNİN %27 ŞERHİ KESİN %33 KAT KARŞILIĞI OLMAK ÜZERE TOPLAM %60 AR HASSELERİNİNDE YAPI KREDİ KORAY GAYRİ MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. LEHİNE SATIŞ VAADI ŞERHİ 15.06.2001 YEV:3536			YAPI KREDİ KORAY GAYRİ MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	15/06/2001 - 3536	--
Şerh	İhtiyatî Tedbir: BEYOĞLU 2. ASLİYE TİCARİT MAHKEMESİ min 17/06/2008 tarih 2008/269 sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: -)				17/06/2008 - 6000	--
48771190	HONKAR BİLGE ALKÖR - MEHMET SİTKİ Kızı		340 / 3600	249,57	İpka (Kalan) - Toplu Veri Sayısallaştırma - 15/06/2001 - 3537-	--
S/B/İ	Açıklama			Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Şerh	TÜM HİSSEDARLARIN MEVCUT HİSSELERİNİN %27 ŞERHİ KESİN %33 KAT KARŞILIĞI OLMAK ÜZERE TOPLAM %60 AR HASSELERİNİNDE YAPI KREDİ KORAY GAYRİ MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. LEHİNE SATIŞ VAADI ŞERHİ 15.06.2001 YEV:3536			YAPI KREDİ KORAY GAYRİ MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	15/06/2001 - 3536	--
48771191	İBRAHİM HİLMİ NARMANLI - HÜSEYİN AVNİ Oğlu		255 / 3600	187,18	İpka (Kalan) - Toplu Veri Sayısallaştırma - 15/06/2001 - 3537-	--

Rapor Tarihi / Saati : 05.11.2012 15:29

EMİNE YILMAZOĞLU
Bilgi İşletim

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
Şerh	TÜM HİSSEDARLARIN MEVCUT HİSSELERİNİN %27 ŞERHİ KESİN %33 KAT KARŞILIĞI OLMAK ÜZERE TOPLAM %60 AR HASSELERİNİNDE YAPI KREDİ KORAY GAYRİ MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. LEHİNE SATIŞ VAADI ŞERHİ 15.06.2001 YEV:3536		15/06/2001 - 3536	--		
48771192	ZELİHA LEYLA KOTAN - HÜSEYİN AVNİ Kızı		257 / 3600	187,18	İpka (Kalan) - Toplu Veri Sayısallaştırma - 15/06/2001 - 3537-	--
S/B/İ	Açıklama			Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Şerh	TÜM HİSSEDARLARIN MEVCUT HİSSELERİNİN %27 ŞERHİ KESİN %33 KAT KARŞILIĞI OLMAK ÜZERE TOPLAM %60 AR HASSELERİNİNDE YAPI KREDİ KORAY GAYRİ MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. LEHİNE SATIŞ VAADI ŞERHİ 15.06.2001 YEV:3536			YAPI KREDİ KORAY GAYRİ MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	15/06/2001 - 3536	--
93543551	HALİL FAHRİ NARMANLI - HÜSEYİN AVNİ Oğlu		89 / 1200	193,99	Satış + Birleş. - 31/07/2009 - 8480-	--
S/B/İ	Açıklama			Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Şerh	TÜM HİSSEDARLARIN MEVCUT HİSSELERİNİN %27 ŞERHİ KESİN %33 KAT KARŞILIĞI OLMAK ÜZERE TOPLAM %60 AR HASSELERİNİNDE YAPI KREDİ KORAY GAYRİ MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. LEHİNE SATIŞ VAADI ŞERHİ 15.06.2001 YEV:3536			YAPI KREDİ KORAY GAYRİ MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	15/06/2001 - 3536	--
93543552	AYŞE HALE BOZKURT - ABDULLAH VEHİBİ Kızı		91 / 1800	133,59	Satış + Birleş. - 31/07/2009 - 8480-	--
S/B/İ	Açıklama			Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Şerh	TÜM HİSSEDARLARIN MEVCUT HİSSELERİNİN %27 ŞERHİ KESİN %33 KAT KARŞILIĞI OLMAK ÜZERE TOPLAM %60 AR HASSELERİNİNDE YAPI KREDİ KORAY GAYRİ MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. LEHİNE SATIŞ VAADI ŞERHİ 15.06.2001 YEV:3536			YAPI KREDİ KORAY GAYRİ MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	15/06/2001 - 3536	--
93543553	ZEYNEB HÜMA NOYAN - ABDULLAH VEHİBİ Kızı		91 / 1800	133,59	Satış + Birleş. - 31/07/2009 - 8480-	--
S/B/İ	Açıklama			Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Şerh	TÜM HİSSEDARLARIN MEVCUT HİSSELERİNİN %27 ŞERHİ KESİN %33 KAT KARŞILIĞI OLMAK ÜZERE TOPLAM %60 AR HASSELERİNİNDE YAPI KREDİ KORAY GAYRİ MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. LEHİNE SATIŞ VAADI ŞERHİ 15.06.2001 YEV:3536			YAPI KREDİ KORAY GAYRİ MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	15/06/2001 - 3536	--
93543556	AMİNE NUR ARIKILI - ABDULLAH VEHİBİ Kızı		91 / 1800	133,59	Satış + Birleş. - 31/07/2009 - 8480-	--
S/B/İ	Açıklama			Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Şerh	TÜM HİSSEDARLARIN MEVCUT HİSSELERİNİN %27 ŞERHİ KESİN %33 KAT KARŞILIĞI OLMAK ÜZERE TOPLAM %60 AR HASSELERİNİNDE YAPI KREDİ KORAY GAYRİ MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. LEHİNE SATIŞ VAADI ŞERHİ 15.06.2001 YEV:3536			YAPI KREDİ KORAY GAYRİ MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	15/06/2001 - 3536	--
121675499	SAİME NİLÜFER İKİZ - NEJAT Kızı		177 / 540	83,19	İntikal - 02/12/2010 - 9735-	--
S/B/İ	Açıklama			Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Şerh	TÜM HİSSEDARLARIN MEVCUT HİSSELERİNİN %27 ŞERHİ KESİN %33 KAT KARŞILIĞI OLMAK ÜZERE TOPLAM %60 AR HASSELERİNİNDE YAPI KREDİ KORAY GAYRİ MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. LEHİNE SATIŞ VAADI ŞERHİ 15.06.2001 YEV:3536			YAPI KREDİ KORAY GAYRİ MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	15/06/2001 - 3536	--
121675500	LEYLA YASEMİN İKİZ - NEJAT Kızı		177 / 540	83,19	İntikal - 02/12/2010 - 9735-	--
S/B/İ	Açıklama			Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Şerh	TÜM HİSSEDARLARIN MEVCUT HİSSELERİNİN %27 ŞERHİ KESİN %33 KAT KARŞILIĞI OLMAK ÜZERE TOPLAM %60 AR HASSELERİNİNDE YAPI KREDİ KORAY GAYRİ MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. LEHİNE SATIŞ VAADI ŞERHİ 15.06.2001 YEV:3536			YAPI KREDİ KORAY GAYRİ MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	15/06/2001 - 3536	--

Rapor Tarihi / Saati : 05.11.2012 15:29

EMİNE YILMAZOĞLU
Bilgi İşletim

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
121675501	AZİZE ASLI GÜLTEN - CEMAL MÜNÜR Kızı	177.540	83,19	İntikal - 02/12/2010 - 9735-
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Şerh	TÜM HİSSEDARLARIN MEVCUT HİSSELERİNİN %27 ŞERHİ KESİN %33 KAT KARŞILIĞI OLMAK ÜZERE TOPLAM %60 AR HASSELERİNİNDE YAPI KREDİ KORAY GAYRİ MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. LEHİNE SATIŞ VAADI ŞERHİ 15.06.2001 YEV:3536	YAPI KREDİ KORAY GAYRİ MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	15/06/2001 - 3536	--
130779301	BIHTER AKSOY - NEVZAT Kızı	177.240	187,18	İntikal - 12/08/2011 - 7658-
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Şerh	TÜM HİSSEDARLARIN MEVCUT HİSSELERİNİN %27 ŞERHİ KESİN %33 KAT KARŞILIĞI OLMAK ÜZERE TOPLAM %60 AR HASSELERİNİNDE YAPI KREDİ KORAY GAYRİ MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. LEHİNE SATIŞ VAADI ŞERHİ 15.06.2001 YEV:3536	YAPI KREDİ KORAY GAYRİ MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	15/06/2001 - 3536	--
213871673	TEKİN ESEN - OMER Oğlu	289 / 3200	238,65	Satış (Kalan) - 08/06/2012 - 5282-
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Şerh	TÜM HİSSEDARLARIN MEVCUT HİSSELERİNİN %27 ŞERHİ KESİN %33 KAT KARŞILIĞI OLMAK ÜZERE TOPLAM %60 AR HASSELERİNİNDE YAPI KREDİ KORAY GAYRİ MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. LEHİNE SATIŞ VAADI ŞERHİ 15.06.2001 YEV:3536	YAPI KREDİ KORAY GAYRİ MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	15/06/2001 - 3536	--
Beyan	İSTANBUL 4. ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ nin 04/09/2012 tarih 2012/418 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. (Başlama Tarih:06/09/2012 Süre:)		06/09/2012 - 7897	--
213871674	AYHAN ESEN - OMER Oğlu	289 / 3200	238,65	Satış (Kalan) - 08/06/2012 - 5282-
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Şerh	TÜM HİSSEDARLARIN MEVCUT HİSSELERİNİN %27 ŞERHİ KESİN %33 KAT KARŞILIĞI OLMAK ÜZERE TOPLAM %60 AR HASSELERİNİNDE YAPI KREDİ KORAY GAYRİ MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. LEHİNE SATIŞ VAADI ŞERHİ 15.06.2001 YEV:3536	YAPI KREDİ KORAY GAYRİ MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	15/06/2001 - 3536	--
Beyan	İSTANBUL 4. ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ nin 04/09/2012 tarih 2012/418 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. (Başlama Tarih:06/09/2012 Süre:)		06/09/2012 - 7897	--
213871769	ETEKSAN TEKSTİL SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ	89 / 4800	49,00	Satış + Birleş. - 08/06/2012 - 5282-
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Şerh	TÜM HİSSEDARLARIN MEVCUT HİSSELERİNİN %27 ŞERHİ KESİN %33 KAT KARŞILIĞI OLMAK ÜZERE TOPLAM %60 AR HASSELERİNİNDE YAPI KREDİ KORAY GAYRİ MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. LEHİNE SATIŞ VAADI ŞERHİ 15.06.2001 YEV:3536	YAPI KREDİ KORAY GAYRİ MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	15/06/2001 - 3536	--
Beyan	İSTANBUL 4. ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ nin 04/09/2012 tarih 2012/418 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. (Başlama Tarih:06/09/2012 Süre:)		06/09/2012 - 7897	--

İşbu acent Bilgi edinmek amacıyla denerlerimiz başka amaçla kullanılmam


Raporlayan: 21584-Emine
YILMAZÖĞLÜ
EMİNE YILMAZÖĞLÜ
05.11.2012 : t

EMİNE YILMAZÖĞLÜ
Bilgi Sist.


Rapor Tarihi / Saati : 05.11.2012 15:29

3

**YAZILI İMAR
DURUMU**



BEYOĞLU
BELEDİYESİ



İSTANBUL
2012

T.C.
BEYOĞLU BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

21 Kasım 2012

SAYI : M.34.6.BEB.36/2012-15080 **62- 7006 625273**
BİRİMİ : Yapı Ruhsat Şefliği **Ş- 2439**
KONU : İmar durumu.

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORT. A.Ş.
19.Mayıs Cd. Dr.İsmet Öztürk Cd. Elit Residence No:17 K:17 D:42
Şişli-İST.


İLGİ: 05.11.2012 tarih ve 15080 sayılı dilekçeniz.

Beyoğlu, Asmalımescit Mahallesi, İstiklal Caddesi, 310 ada, 1 parsel sayılı yer 21.12.2010 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında Turizm+Hizmet+Ticaret alanında kalmaktadır.

Söz konusu parsel üzerindeki yapı 13.06.1971 tarih ve 5899 sayılı G.E.E. ve A.Y.K. kararı ile korunması gerekli kültür varlığı olarak tescil edilmiş, 09.07.2009 tarih ve 2775 sayılı kurul kararı ile İstiklal Caddesine bakan yapının koruma grubu I, diğer yapıların koruma grupları II olarak belirlenmiştir.

Koruma Bölge Kurulundan alınacak karar doğrultusunda imar uygulaması yapılacaktır.

Bilgilerinize rica ederim.

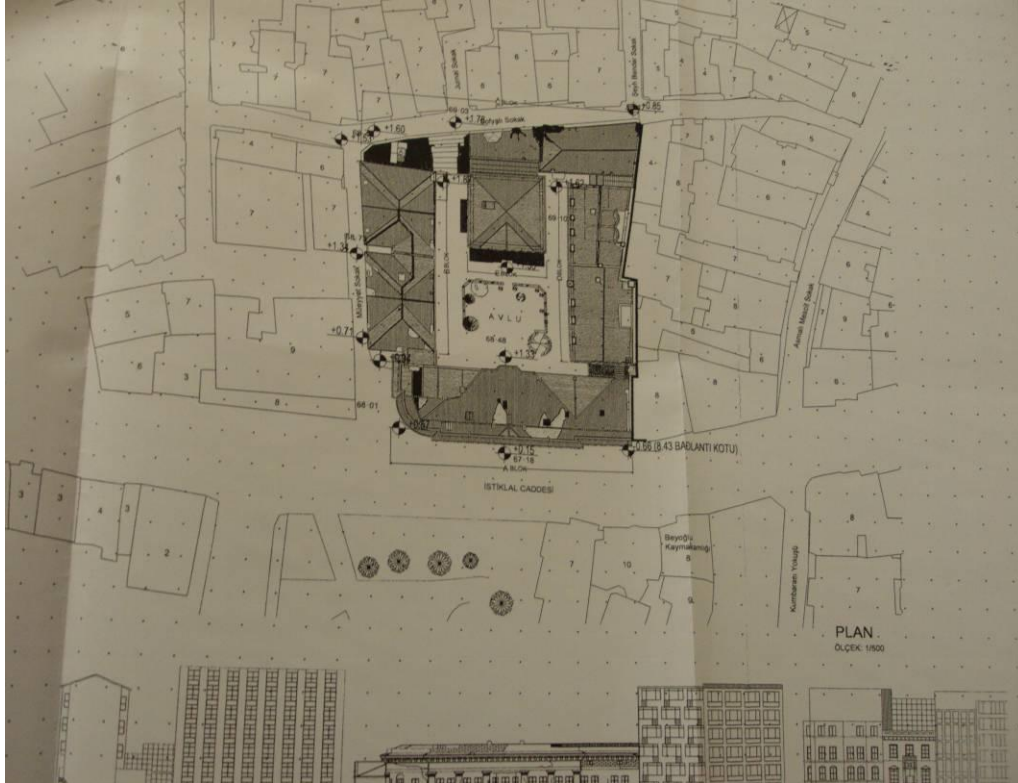


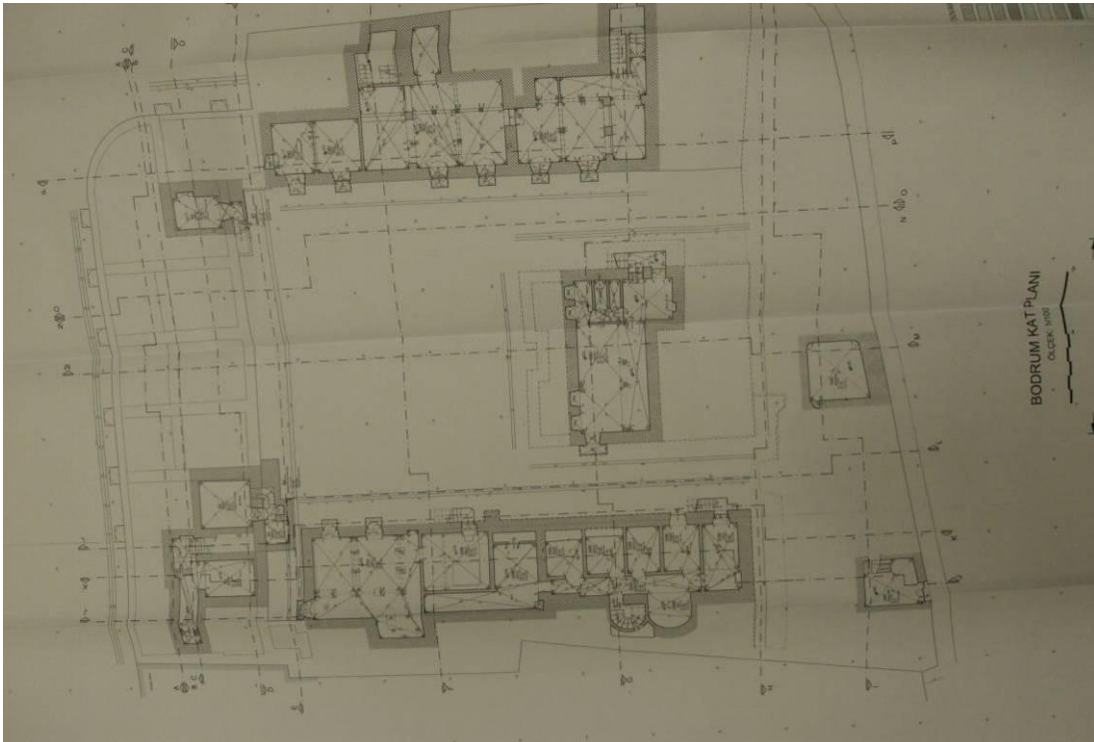
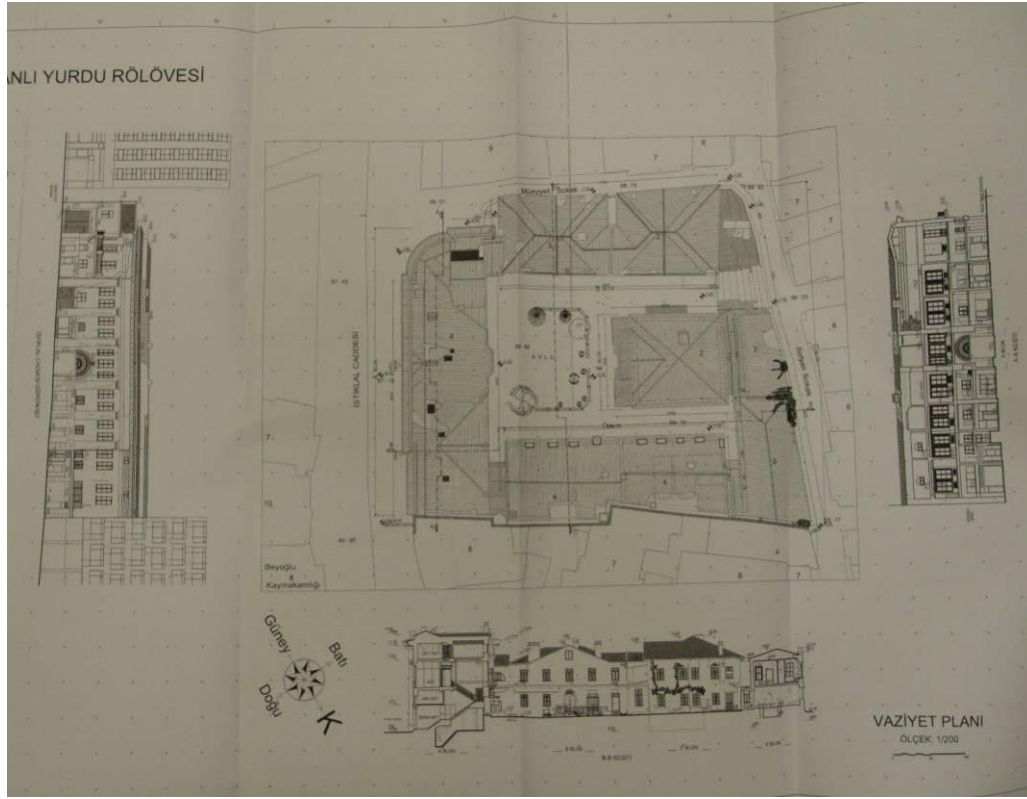
İnan TURAN
Belediye Başkanı a.
Teknik Başkan Yardımcısı

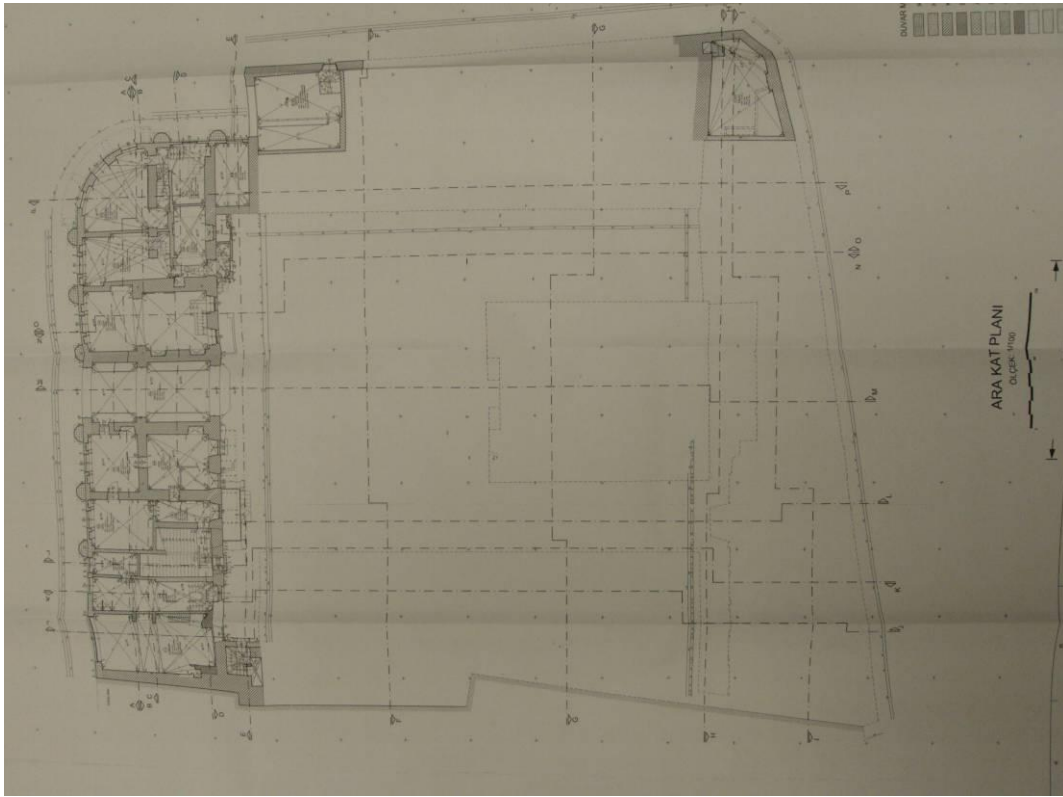
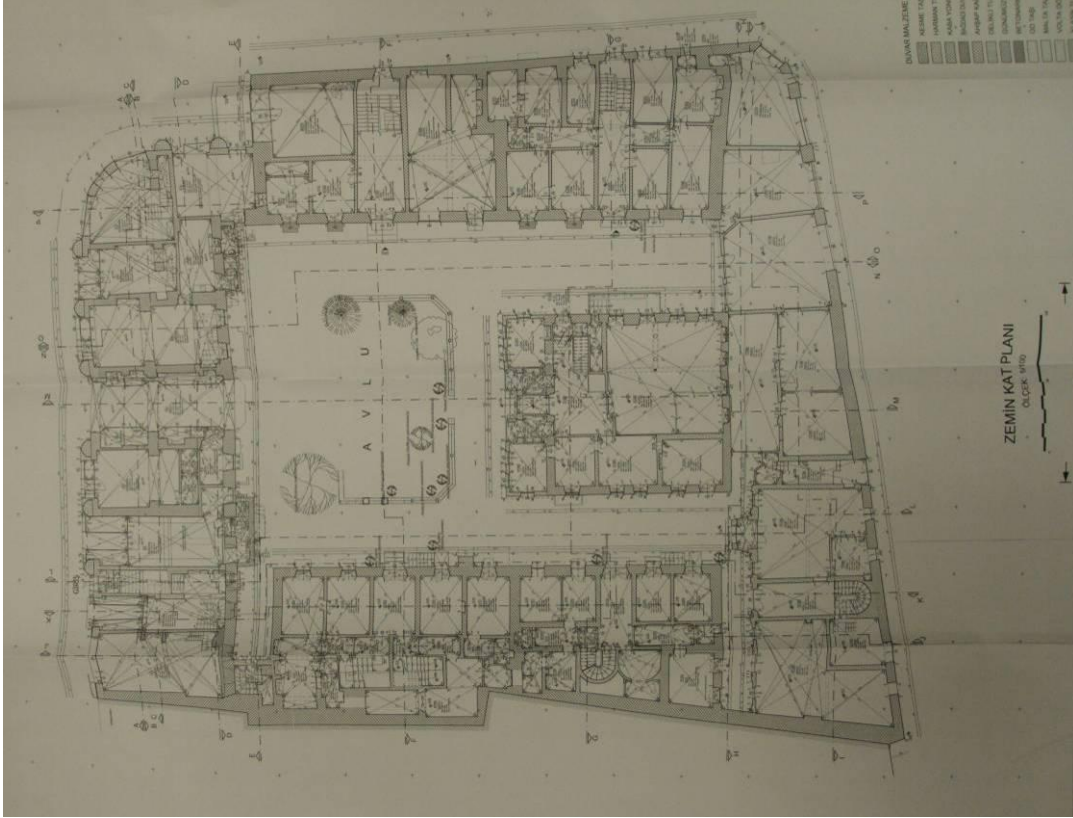
Şahkulu Mah. Meşrutiyet Cad. No: 121 34430 Şişhane - Beyoğlu / İstanbul
Tel: 444 0 160 www.beyoglu.bel.tr

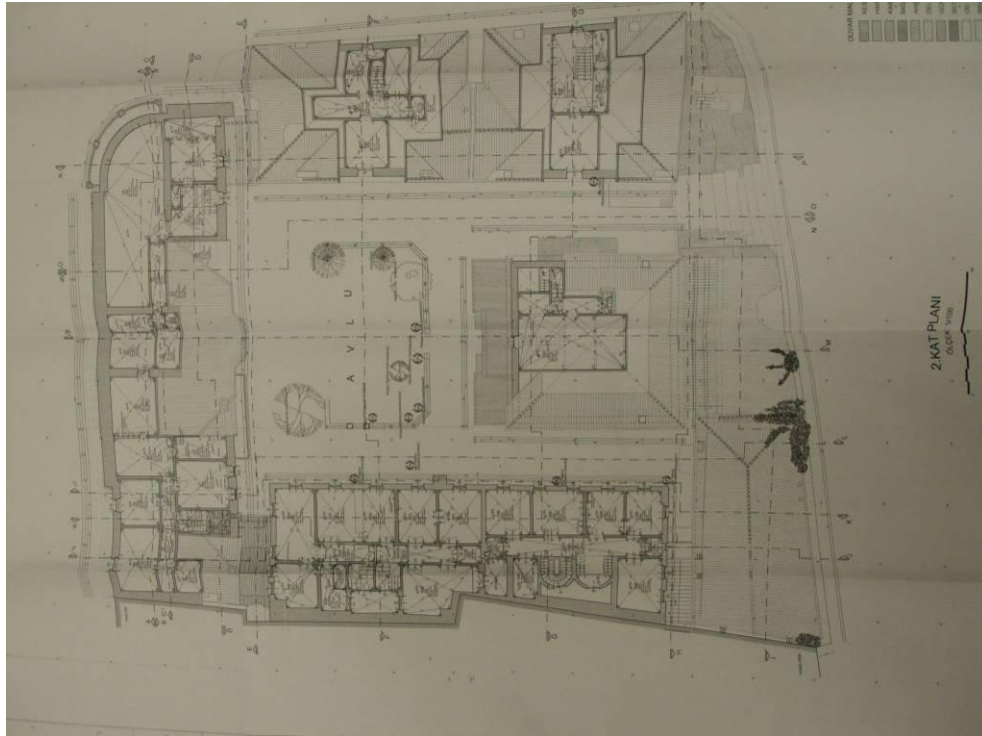
İstanbul II Numaralı Koruma Bölge Kurulu tarafından kabul edilen Rölöve Projesi

BEYOĞLU NARMANLI	
İSTİKLAL CADESİ ASMA MESCİD MAHALLESİ BEYOĞLU - İSTANBUL PAFTA NO:1 ADA NO:310 PARSEL NO:1	
OTURUM ALANLARI	
A BLOK	C BLOK
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 TOPLAM ALAN : 1892.6 M2	BODRUM KAT : 29.8 M2 ZEMİN KAT : 423.6 M2 ARA KAT : 41.9 M2 1.KAT : 260.1 M2 TOPLAM ALAN : 755.4 M2
B BLOK	D BLOK
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 TOPLAM ALAN : 1053.3 M2	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 TOPLAM ALAN : 1337.8 M2
	E BLOK
	BODRUM KAT : 64.2 M2 ZEMİN KAT : 211.1 M2 1.KAT : 176.2 M2 ÇATI KATI : 67.1 M2 TOPLAM ALAN : 518.6 M2









**EK-LİSANSLAR
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.


İlkyay ARIKAN
GENEL SEKRETER




Tevfik Metin AYIŞIK
BİRLİK BAŞKANI

RAPORU HAZIRLAYANA AİT LİSANS BELGESİ

**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.


İlkyay ARIKAN
GENEL SEKRETER




E.Nevza ÖZTANGUT
BAŞKAN