

# YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



## GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Tarih: 06.12.2013

R. No: 2013A842

YAPI KREDİ KORAY  
GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI  
A.Ş.

BEYOĞLU'NDA  
TARİHİ BİNA

BEYOĞLU / İSTANBUL

# **YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için 06.12.2013 tarihinde 2013A842 rapor numarası ile hazırlanan değerlendirme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- Aşağıdaki raporda sunulan bulguların Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğu;
  - Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğu;
  - Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığı;
  - Değerleme Uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığı;
  - Değerlemenin ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiği;
  - Değerleme Uzmanının, mesleki eğitim şartlarına haiz olduğu;
  - Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğu;
  - Değerleme Uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediği;
  - Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını beyan ederiz.
  - Bu değerlendirme raporu ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- 

**“TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.’nin üretim faaliyeti ISO 9001:2008 Kalite Yönetim Sistemi BSI tarafından belgelendirilmiştir.”**

**Sertifika No : FS 509685**

# YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## YÖNETİCİ ÖZETİ

### GAYRİMEKULÜN AÇIK ADRESİ

Asmalımescit Mahallesi, İstiklal Caddesi, No: 180, Beyoğlu/İSTANBUL

### GAYRİMENKULÜN KULLANIMI

Değerleme tarihi itibari ile kısmen dükkan, kısmen konut ve kısmen boş durumda Narmanlı Yurdu

### TAPU KAYIT BİLGİLERİ

İstanbul ili, Beyoğlu ilçesi, Asmalımescit Mahallesi, İstiklal Caddesi, İsveç Sokağı, 1 pafta, 310 ada, 1 parsel no'lu, 2.642,50 m<sup>2</sup> yüz ölçümüne sahip, "Apartman, Yazıhane, Mağazalar" vasıflı, 540/3600 hissesi, "Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." mülkiyetindeki gayrimenkul.

### İMAR DURUMU

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölge, 07.07.1993 tarih, 4720 sayılı kurul kararı ile "Kentsel Sit Alanı" ilan edilmiş ve değerlendirme konusu taşınmaz 21.12.2010 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli "Beyoğlu Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı" kapsamında kalmakta olup yapılaşma şartları;

- "Turizm + Hizmet + Ticaret" lejandında
- Eski Eser tescillidir.

**06.12.2013 TARİHİ İTİBARIYLA TAŞINMAZIN YAPI KREDİ KORAY G.Y.O. A.Ş. HİSSESİNE  
(540/3600) AİT PİYASA DEĞERİ (KDV Hariç)**

**10.490.000.-TL**  
**(Onmilyondörtüyüzdoksanbin.- Türk Lirası)**

**5.180.000.-USD**  
**(Beşmilyonyüzseksenbin.-Amerikan Doları)**

**06.12.2013 TARİHİ İTİBARIYLA TAŞINMAZIN YAPI KREDİ KORAY G.Y.O. A.Ş. HİSSESİNE  
(540/3600) AİT PİYASA DEĞERİ (KDV Dahil)**

**12.378.200.-TL**  
**(Onikimilyonüçyüzetmişsekizbinikiyüz.  
-Türk Lirası)**

**6.112.400.USD**  
**(Altımilyonyüzonikibindörtüyüz.  
- Amerikan Doları)**

- 1- Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik piyasa değeridir.
- 2- 1 USD= 2,0254.-TL, 1 Euro= 2,7713 TL kabul edilmiştir. Kur değeri bilgi amaçlı verilmiştir.
- 3- KDV oranı %18 kabul edilmiştir.
- 4- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- 5- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.

**Özge AKLAR**  
**Değerleme Uzmanı (401775)**

**Hüsnüye BOZTUŇ**  
**Sorumlu Değerleme Uzmanı (400811)**

# YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## İÇİNDEKİLER

<b>BÖLÜM 1</b>	<b>5</b>
<b>RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ</b>	<b>5</b>
1.1 Rapor Tarih ve Numarası	5
1.2 Rapor Türü	5
1.3 Raporu Hazırlayanlar	5
1.4 Değerleme Tarihi	5
1.5 Dayanak Sözleşmesi	5
1.6 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	5
1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar	5
1.8 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	5
1.9 Şirket Bilgileri	5
<b>BÖLÜM 2</b>	<b>8</b>
<b>DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI</b>	<b>8</b>
2.1 Değerlemede Kullanılan Yöntemler	8
2.1.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	8
2.1.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı	8
2.1.3 Maliyet Yaklaşımı	8
2.2.1 Piyasa Değeri (Pazar Değeri)	9
2.2.2 Zorunlu Satış Değeri	9
<b>BÖLÜM 3</b>	<b>11</b>
<b>GENEL VE ÖZEL VERİLER</b>	<b>11</b>
3.1 Genel Veriler- Sosyal ve Ekonomik Veriler	11
3.1.1 Demografik Veriler	11
3.1.2 Ekonomik Veriler	12
3.2 Özel Veriler - Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	14
3.2.1 İstanbul İli	14
3.2.2 Beyoğlu İlçesi	15
<b>BÖLÜM 4</b>	<b>17</b>
<b>DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ</b>	<b>17</b>
4.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri	17
4.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri	17
4.2.1 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri	18
4.3 Gayrimenkulün İmar Bilgileri	20
4.3.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklerle (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi	23
4.4 Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul, Gayrimenkulün Projesi Veya Gayrimenkule Bağlı Hak Ve Faydalar Hakkında Görüş	23
4.5 Çevre ve Zemin Kirliliği (Kontaminasyon)	23
<b>BÖLÜM 5</b>	<b>25</b>
<b>GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ</b>	<b>25</b>
5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri	25
5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı	26
5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yapısal İnşaat Özellikleri	27
5.4 Değerleme Konusu Gayrimenkulün İç Mekan İnşaat Özellikleri	28
5.5 Gayrimenkul Mahallinde Yapılan Tespitler	28
<b>BÖLÜM 6</b>	<b>30</b>
<b>EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ</b>	<b>30</b>
<b>BÖLÜM 7</b>	<b>32</b>
<b>TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER</b>	<b>32</b>
7.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler	32
7.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi	32
7.2.1 Direk Kapitalizasyon Yaklaşımı Analizi	32
7.2.2 Geliştirme Yaklaşımı Analizi	40
7.2.3 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi	45
<b>BÖLÜM 8</b>	<b>47</b>
<b>SONUÇ</b>	<b>47</b>
<b>BÖLÜM 9</b>	<b>49</b>
<b>EKLER</b>	<b>49</b>

**BÖLÜM 1**

**RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ**

# YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## BÖLÜM 1

### RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

#### 1.1 Rapor Tarih ve Numarası

Bu rapor, Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 23.09.2013 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 06.12.2013 tarihinde, 2013A842 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

#### 1.2 Rapor Türü

Bu değerlendirme raporu İstanbul ili, Beyoğlu ilçesi, Asmalımescit Mahallesi, İstiklal Caddesi, İsveç, 1 pafta, 310 ada, 1 parsel no'lu, 2.642,50 m<sup>2</sup> yüz ölçümüne sahip, "Apartman, Yazıhane, Mağazalar" vasıflı, 540/3600 hissesi, "Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." mülkiyetindeki gayrimenkulün, 06.12.2013 tarihli piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur. Bu rapor Sermaye Piyasası mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

#### 1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerlendirme raporu; gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır. Bu rapor, şirketimiz değerlendirme uzmanı Özge AKLAR ve sorumlu değerlendirme uzmanı Hüsnüye BOZTUNÇ tarafından hazırlanmıştır.

#### 1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 08.11.2013 tarihinde çalışmalara başlamış ve 06.12.2013 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

#### 1.5 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 07.10.2013 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

#### 1.6 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme işlemi genel anlamda olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan bir faktör yoktur.

#### 1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Bu rapor Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 23.09.2013 tarihli talebine istinaden ilgili gayrimenkulün Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur. Değerleme konusu taşınmazın, 540/3600 oranındaki, "Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." mülkiyetindeki hissesinin değer takdiri yapılmıştır.

#### 1.8 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Şirketimiz tarafından ilgili gayrimenkul için Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanan gayrimenkul değerlendirme bulunmamaktadır.

#### 1.9 Şirket Bilgileri

Şirketimiz, 13.11.2002 tarih ve 5676 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 300.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur.

Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 03.02.2003 tarih ve KYD-66/001347 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

# YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 1.10 Müşteri Bilgileri

Bu değerlendirme raporu, Meşrutiyet Mahallesi, İsmet Öztürk Sokak, Elit Residence, Kat: 17, D: 42 Şişli/İSTANBUL adresinde faaliyet gösteren Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için hazırlanmıştır.

***BÖLÜM 2***

***DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI***



# YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## BÖLÜM 2

### DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

#### 2.1 Değerlemede Kullanılan Yöntemler

Ülkemizde kullanılabilir olan üç farklı değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bu yöntemler sırasıyla “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı”, “Gelir İndirgeme Yaklaşımı” ve “Maliyet Yaklaşımı” yöntemleridir.

##### 2.1.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer tahmini yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir.

##### 2.1.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım değerlendirme yapılan mülke ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapar. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlem, doğrudan ilişkileri, hasıla veya iskonto oranı veya her ikisini de dikkate alır. Genel olarak ikame prensibi belli bir risk seviyesine sahip en yüksek yatırım getirisi sağlayan gelir akışı en olası değer rakamı ile orantılıdır.

İndirgeme oranı; algılanan riskin derecesine, gelecekteki enflasyon bağlamında piyasanın beklentileri, alternatif yatırımlar için umulan getiri oranları, geçmişte emsal mülkler tarafından kazanılan getiri oranları, borç finansmanın bulunabilirliği, cari vergi yasalarına bağlıdır.

##### 2.1.3 Maliyet Yaklaşımı

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 bilmese 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.

Gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir.

Binalardaki yıpranma payı, Resmi Gazete’de yayınlanan yıllara göre bina aşınma paylarını gösteren cetvel ile binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanmıştır.

Gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir.

# YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 2.2 Kullanılan Değer Tanımları

### 2.2.1 Piyasa Değeri (Pazar Değeri)

Bir gayrimenkulün alıcı ve satıcı arasında, belirli bir tarihte, el değiştirmesi durumunda; satış için gerekli piyasa koşulların sağlanması, tarafların istekli olması ve her iki tarafın da gayrimenkulle ilgili bütün durumlardan haberdar olması koşullarıyla belirlenen, gayrimenkulün en olası, nakit el değiştirme değeridir.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım – satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

### 2.2.2 Zorunlu Satış Değeri

Satıcının gayrimenkulünü satmak için baskı altında olduğu ve bunun sonucu olarak uygun bir pazarlama süresinin mümkün olmadığı koşullarda kullanılan değerdir. Zorunlu satışta kabul edilen fiyat, piyasa değerinin makul ve adil durumunun aksine satıcının özel koşullarını yansıtan bir değerdir.

***BÖLÜM 3***

***GENEL VE ÖZEL VERİLER***

# YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## BÖLÜM 3

### GENEL VE ÖZEL VERİLER

Veri araştırması, değerlendirme konusu varlığın piyasa seviyesindeki uluslararası, ulusal, bölgesel ya da komşuluk çevresi trendlerini araştırmakla başlar. Bu araştırma değerlendirme uzmanının o özgün piyasa alanında gayrimenkul değerlerini etkileyen ilkelerin, güçlerin ve etmenlerin ilişkilerini anlamasına yardımcı olur. Araştırma, aynı zamanda değerlendirme uzmanına rakamsal bilgileri, piyasa trendlerini ve ipuçlarını sağlar. Genel veriler, tanımlanmış piyasa bölgesinde mülk değerini etkileyen toplumsal, ekonomik, kamusal ve çevresel verilerdir. Özel veriler ise, değerlemesi yapılacak mülke ve eşdeğer mülklerin niteliklerine ilişkin verilerdir.

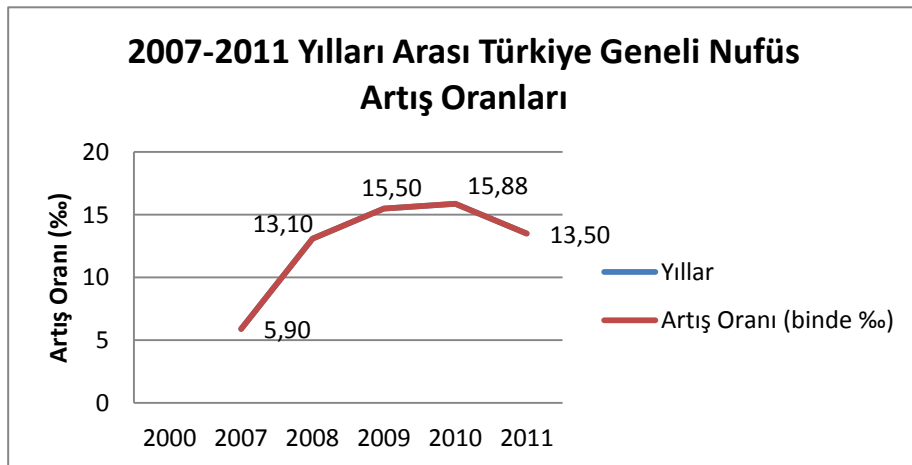
#### 3.1 Genel Veriler- Sosyal ve Ekonomik Veriler

##### 3.1.1 Demografik Veriler

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 75.627.384 kişidir. 2011 yılında Türkiye'nin yıllık nüfus artış hızı binde 12 olarak gerçekleşmiştir. 2012 yılında Türkiye'de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 903.115 kişi artmıştır. Nüfusun % 50,2'sini (37.956.168 kişi) erkekler, % 49,8'ini (37.671.216 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır.

Türkiye Geneli Nüfus Artışının Yıllara Yaygın Gösterimi			
Toplam			
	Toplam	Erkek	Kadın
2008	71.517.100	35.901.154	35.615.946
2009	72.561.312	36.462.470	36.098.842
2010	73.722.988	37.043.182	36.679.806
2011	74.724.269	37.532.954	37.191.315
2012	75.627.384	37.956.168	37.671.216

Türkiye nüfusu 2009 yılı sonu itibarıyla 2008 yılına oranla binde 14,5 artarak, 72.561.312 kişiye ulaşmış olup bu rakam 2010 yılı sonu itibarı ile 1.161.676 kişilik artışla (binde 15,88) 73.722.988 kişiye ulaşmıştır. 2011 yılında binde 13,5 olan yıllık nüfus artış hızı 2012 yılında binde 12'ye gerilemiştir. Türkiye'de ikamet eden nüfus 2012 yılında, bir önceki yıla göre 903.115 kişi artmıştır. Aşağıdaki grafikte 2007-2011 yılları arası Türkiye geneli nüfus artış oranlarını görmek mümkündür.



2012 yılında 81 ilden; 56'sının nüfusu bir önceki yıla göre artarken, 25 ilin nüfusu azalmıştır. Nüfus artış hızı en düşük olan ilk üç il; Bilecik (binde -100,41), Isparta (-86,27) ve Kütahya (binde -

# YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

45,44)'dir. Nüfus artış hızı en yüksek olan ilk üç il ise sırasıyla; Tunceli (binde 103,49), Hakkari (binde 79,75) ve Şırnak (binde 62,82)'tir.

Türkiye'de şehirlerde bulunan nüfus, köylerde bulunan nüfusa göre çok büyük bir hızla artmaktadır. Ülkede şehirlerde bulunan nüfusun oranı son 17 yılda önemli artış göstererek 1990 yılında yüzde 59 iken 2000 yılında yüzde 64,9'a 2009 yılında ise ülke nüfusunun %75,5'ine yükselmiştir. 2010 yılında bu oran %76,3 olarak ölçülmüştür. Şehir nüfusu (il ve ilçe merkezlerinde ikamet eden nüfus) 56.222.356, köy nüfusu (belde ve köylerde ikamet eden nüfus) ise 17.500.632 kişidir. 2012 yılı itibari ile ise toplam nüfusun % 76,8'i 58.448.431) il ve ilçe merkezlerinde ikamet ederken, % 23,2'si (17.178.953) belde ve köylerde ikamet etmektedir. İl ve ilçe merkezlerinde yaşayan nüfus oranının en yüksek olduğu il yüzde 99 ile İstanbul, en düşük olduğu il ise yüzde 35 ile Ardahan olmuştur.

Ülkemizin toplam nüfusunun % 18,3'i (13.854.740 kişi) İstanbul'da ikamet etmektedir. Bunu sırasıyla; % 6,6 ile (4.890.893 kişi) Ankara, % 5,3 ile (3.965.232 kişi) İzmir, % 3,6 ile (2.652.126 kişi) Bursa, % 2,8 ile (2.108.805 kişi) Adana takip etmektedir. Ülkemizde en az nüfusa sahip olan Bayburt ilinde ikamet eden kişi sayısı ise 76.724'tür.

Ülkemizde ortalama yaş 30,1'dir. Ortanca yaş erkeklerde 29,5 iken, kadınlarda 30,6'dır. İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin ortalanca yaşı 29,5; belde ve köylerde ikamet edenlerin ortalanca yaşı ise 30,5'tir. Nüfusun yarısı 29,7 yaşından küçüktür.

15-64 yaş grubunda bulunan çalışma çağındaki nüfus (51.088.202), toplam nüfusun % 67,6'sını oluşturmaktadır. Ülkemiz nüfusunun % 24,9'u (18.857.179 kişi) 0-14 yaş grubunda, % 7,5'i ise (5.682.003 kişi) 65 ve daha yukarı yaş grubunda bulunmaktadır.

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı" Türkiye genelinde 98 kişidir. Bu sayı illerde 12 ile 2.666 kişi arasında değişmektedir. İstanbul ilinde bir kilometrekareye 2.666 kişi düşmektedir. Bunu sırasıyla; Bursa, 453 kişi ile Kocaeli, 333 kişi ile İzmir, 264 kişi ile Gaziantep ve 258 kişi ile Bursa illeri izlemektedir.

Nüfus yoğunluğunun en az olduğu il ise 12 kişi ile Tunceli'dir. Yüzölçümü büyüklüğüne göre ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 53, yüzölçümü en küçük olan Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 250'dir.

İl	Nüfus	Nüfus (Şehir Merkezi)
İstanbul	13.854.740	13.710.512
Ankara	4.965.542	4.842.136
İzmir	4.005.459	3.661.930
Bursa	2.402.012	2.688.171
Adana	1.886.624	2.125.635

### 3.1.2 Ekonomik Veriler<sup>1</sup>

2008 yılının başlarında iç siyasetten çok dış ekonomik gelişmeler ağırlıkta olmuş, yaşanan gelişmeler ekonomiyi doğrudan etkileyerek 2008 yılı Nisan ayından itibaren yatırımlarda yavaşlama görülmüş ve geçmiş yıllardaki yabancı yatırım oranı düşmeye başlamıştır. 2008 yılı içerisindeki yatırımlara bakıldığında, konut ve AVM sektöründeki bazı bölgelerde doyma noktasına ulaşmakla birlikte ofis ve lojistik sektöründe yatırımların devam ettiği gözlenmiştir.

Dünya'da ilk başta ABD'de subprime mortgage krizi olarak başlayan, sonrasında likidite sıkıntısından kaynaklandığı sanılan ancak zamanla asıl sorunun güven eksikliği olduğu anlaşılan 2008 yılının en önemli olayı ekonomik kriz, Mart ayında ABD'nin önemli yatırım bankalarının ve sigorta firmalarının iflas etmesi ile kendini göstermiş ve kısa zamanda Avrupa'ya sıçramıştır. Ülkelerin birbiri ardına kriz

<sup>1</sup> TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.  
RAPOR NO: 2013A842

# YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

önleyici paketler açıklamalarına rağmen ekonomik küçülmelere engel olamayıp dünya büyüme tahminleri eksi değerleri göstermiştir.

2008 yılı sonu ve 2009 yılı başında Türkiye’de ekonomik kriz reel sektörde de hissedilmeye başlamıştır. 2009 yılı içerisinde ekonomik daralma ile birlikte sanayi üretimi ve istihdamda düşüşler yaşanmıştır. Gayrimenkul sektörünün de 2009 yılını küçülerek geçirdiği, fiyatların düşüş hareketini sürdürdüğü ve talebin az olduğu bilinmektedir.

Ancak 2010 yılı başlarında ülke ekonomisinde ve dış piyasalarda yaşanan pozitif görünüm ile birlikte sürdürülebilir bir kalkınmanın tekrar başladığı ve krizin etkilerinin pozitif hava ile beraber bir nebze de azaldığı gözlemlenmektedir. 2010 yılı genelinde döviz fiyatlarının belirli bir bant seviyesinde kalması, İstanbul Borsasının 2010 yılı başı itibariyle artış eğilimini devam ettirmesi, 2010 Eylül ayında yapılan referandumun siyasi istikrar olarak algılanmasıyla birlikte piyasalarda esen pozitif hava devam etmiştir.

Ekonomik verilerin pozitif olmaya başladığı 2011 yılı içerisinde yabancı yatırımların Türkiye'ye olan ilgisi devam etmiştir. Ancak büyük yatırım kararlarının önceki yıllarda olduğu gibi rahat ve kolay verilememesi yatırım süreçlerini uzatmıştır. Fiyat istikrarı ve ekonomik büyümenin artması ile 2011 yılı Türkiye'nin ilerlemesine ve dış politikada gücünün artmasına sahne olmuştur.

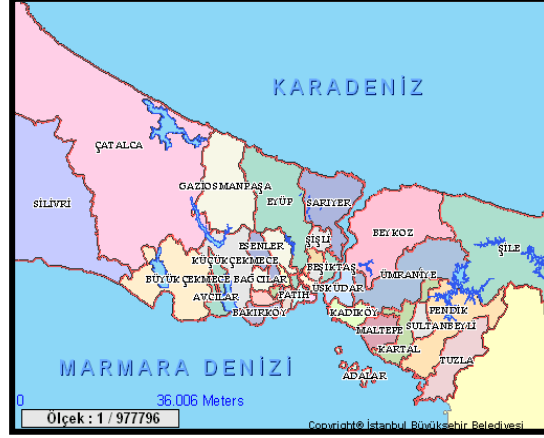
2012 yılı içerisinde de ekonomik istikrarın devam ettiği görülse de, bazı gayrimenkul tipleri ve projeleri için satış sıkıntısı yaşandığı gözlemlenmiştir. Bunun yanında 2012 yılı sektöre 3 önemli yasanın getirildiği bir yıl olmuştur. Müttekabiliyet yasası ile birlikte Türkiye’de yatırım yapmak isteyen yabancı yatırımcıların önü açılmış olup, bu yasanın önümüzdeki süreçte gayrimenkul piyasasına ciddi bir ivme kazandırması beklenmektedir. Müttekabiliyet yasası ile yabancı sermayeyi çekmek ve cari açığı kapatmak amaçlansa da asıl yurt içinde ve yurt dışında ilgi gören ve kaynak arttırılmasını sağlayacak hususun Kentsel Dönüşüm ve 2B arazilerinin satışı olduğu düşünülmektedir. Bu yasalar ile yeni gayrimenkul geliştirme alanları yaratılmış olup, bunun etkisinin 2013 yılında daha net hissedileceği düşünülmektedir. Özellikle kentsel dönüşüm ile yapılacak yatırımlar ve arazi arayışları yoğun olarak yatırımcıların gündemindedir.

Uluslararası Kredi Derecelendirme Kuruluşu Standart & Poor’s, Türkiye’nin uzun vadeli kredi notunu Mart 2013’de BB’den yatırım yapılabilir seviyenin bir altı olan BB+’ya yükseltmiştir. Mayıs 2013’de ise Moody’s Türkiye’nin kredi notunu bir basamak artışla Baa3’e yükseltmiştir. Böylelikle Türkiye, Fitch’in Kasım 2012’deki artışının (BBB-) ardından ikinci yatırım yapılabilir notunu almıştır. Bu olumlu gelişmeler ile yabancı yatırımcıların Türkiye’ye girişlerinin daha hızlı bir şekilde artarak devam etmesi beklenmektedir. Ekonomik açıdan yaşanan olumlu gelişmeler ve 2012 yılı içinde kabul edilen 3 önemli yasanın etkisinin görülmeye başlanması ile birlikte 2013 yılının 2012 yılına kıyasla gayrimenkul sektörü açısından daha iyi bir yıl olacağı öngörülmektedir.

# YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 3.2 Özel Veriler - Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

### 3.2.1 İstanbul İli



İstanbul, 280 01' ve 290 55' doğu boylamlarıyla 410 33' ve 400 28' kuzey enlemleri arasında bulunur. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir.

İstanbul, Avrupa ile Asya kıtaları arasında köprü görevi gören, bunların birbirine en çok yaklaştığı iki uç üzerinde kurulmuş, 5.512 km<sup>2</sup>lik alana sahip bir şehirdir. Bu uçlar Avrupa kıtasında Çatalca, Asya kıtasında ise Kocaeli; güneyden Marmara ve Bursa, güneybatıdan Tekirdağ ve kuzeybatıdan Kırklareli ile çevrilidir. Marmara denizindeki Adalar da İstanbul iline dahildir.

İstanbul ilinin ilçeleri; Adalar, Arnavutköy, Ataşehir, Avclar, Bağcılar, Bahçelievler, Bakırköy, Başakşehir, Bayrampaşa, Beşiktaş, Beykoz, Beylikdüzü, Beyoğlu, Büyükçekmece, Çatalca, Çekmeköy, Esenler, Esenyurt, Eminönü, Eyüp, Fatih, Gaziosmanpaşa, Güngören, Kadıköy, Kağıthane, Kartal, Kocasinan, Küçükçekmece, Maltepe, Pendik, Sancaktepe, Sarıyer, Silivri, Sultangazi, Sultanbeyli, Şile, Şişli, Tuzla, Ümraniye, Üsküdar, Zeytinburnu'dur. İstanbul Uluslararası Atatürk Havalimanı, şehir merkezine 20 km mesafededir. Ayrıca İstanbulda uçak ve helikopter kiralama olanağı vardır.

Türkiye topraklarının %9,7'sini kaplayan İstanbul, nüfus varlığı açısından ülkenin en önemli ili durumundadır. 2012 yılı adrese dayalı nüfus kayıt sistemi nüfus sayımı sonuçlarına göre, İstanbul'un toplam nüfusu 13.854.740 olarak belirlenmiştir.

Ekonomik yönden İstanbul, Türkiye'nin en gelişmiş kentlerinden biridir. Turizm, sanayi ve ticaret ekonomisinin en önemli kaynaklarıdır. Sanayi kuruluşlarının büyük çoğunluğu il dışına taşınmasına karşın, kent imalat sanayi yönünden önemini korumaktadır. İstanbul sanayiinde asıl gelişme Cumhuriyetten sonra başlamıştır. 1950'lerden sonra hızlanan sermaye birikimleri, özel sektöre sağlanan destek, sanayi ve ticaret yönünden İstanbul'un önde gelen bir kent olmasına olanak sağlamıştır.

İstanbul doğal güzelliği, zengin kültür varlıkları, ulaşım ve konaklama konusundaki gelişimi ile Türkiye'nin en gözde turizm merkezlerinden biri olmuştur. Türkiye'ye gelen yabancı turistlerin büyük bir bölümü İstanbul'dan giriş yapmaktadır.





**BÖLÜM 4**

**DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET  
HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ**

# YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## BÖLÜM 4

### DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

#### 4.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İli	:	İstanbul
İlçesi	:	Beyoğlu
Mahallesi	:	Asmalımescit
Köyü	:	-
Sokağı	:	İstiklal Caddesi, İsveç Sokağı
Mevkii	:	-
Pafta No	:	1
Ada No	:	310
Parsel No	:	1
Gayrimenkulün Niteliği	:	Apartman, Yazıhane, Mağazalar
Gayrimenkulün Yüzölçümü	:	2.642,50 m <sup>2</sup>
Malik	:	Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Hisse	:	540/3600

#### 4.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Değerleme uzmanının tapu kayıtlarını inceleme çalışması, gayrimenkul mülkiyetini oluşturan hakları ve bu haklar üzerindeki kısıtlamaları tespit etmek amacı ile yapılır.

İstanbul ili, Beyoğlu Tapu Sicil Müdürlüğü'nde 08.11.2013 tarih, saat 13:30 itibariyle yapılan incelemelere ve rapor eklerinde sunulan 25.11.2013 onay tarihli takyidat belgelerine göre; değerleme konusu taşınmazın üzerinde aşağıdaki takyidatlar bulunmaktadır;

#### Beyanlar Hanesinde;

- Korunması Gerekli Kültür ve Tabiat Varlığıdır. 24.06.1986 tarih, 2039 sayılı.
- Eski eserdir. 23.06.2013 tarih, 2937 sayılı.
- Korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır. 06.12.2005 tarih, 4483 sayılı.

#### Şerhler Hanesinde;

- Tüm hissedarların mevcut hisselerinin %27'seri kesin, %33 kat karşılığı olmak üzere toplam %60'ar hisselerinde Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine satış vaadi şerhi vardır. (15.06.2001 tarih 3536 yevmiye no ile)

#### Yapı Kredi Koray GYO A.Ş. 540/3600 hissesinin üzerinde şerhler hanesinde;

- İhtiyati Tedbir: Beyoğlu 2. Asliye Ticaret Mahkemesi'nin 17.06.2008 tarih, 2008/269 sayılı Mahkeme Müzakeresi sayılı yazıları ile. (17.06.2008 tarih, 6000 yevmiye no ile)\*

*\*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 (540/3600) 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*

# YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

taşınmazın davalı şirket adına kayıtlı 540/3600 (15/100) payı üzerine ihtiyati tedbir konulması şeklinde karar vermiştir.

## Onaylı Takyidat Belgesi;

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI						
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: 310/1			
Zemin No	: 21219840	Yüzölçümü	: 2.642,50 m <sup>2</sup>			
İl / İlçe	: İSTANBUL/BEYOĞLU	Ana Taş. Nitelik	: APARTMAN, YAZIHANE, MAĞAZALAR			
Kurum Adı	: Beyoğlu TM					
Mahalle / Köy Adı	: ASMALMESJİD Mah.					
Mevki	: İSTİKLAL CADDESİ					
Çift / Sayfa No	: 1 / 143					
Kayıt Durum	: Aktif					

TAŞINMAZ ŞERHİ / BEYAN / İRTİFAK				
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Beyan	KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VE TAHİAT VARLIĞIDIR 24.06.1986 2039SAYILI		--	--
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		857 / 3600	62,39	İpka (Kalan) - Toplu Veri Sayısalagıtarma - 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	İhtiyati Tedbir - BEYOĞLU ZARFIYE TİCARİET MAHKEMESİ nin 17/06/2008 tarih 2008/269 sayılı Mahkeme Miztekeresi sayılı yazdاری ile (Açıklama: -)				17/06/2008 - 6000	--
48771190	HÜNKAR BİLEGE ALKOR : MEHMET SİTKİ Kızı		340 / 3600	249,37	İpka (Kalan) - Toplu Veri Sayısalagıtarma - 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 : HOSEYİN AVNİ Oğlu		255 / 3600	187,18	İpka (Kalan) - Toplu Veri Sayısalagıtarma - 15/06/2001 - 3537-	--

Rapor Tarihi / Saati : 25.11.2013 15:51

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 FAHRI NARMANLI : HOSEYİN AVNİ Oğlu		89 / 1200	195,99	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	133,39	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	ZEVNEB HÜMA NOYAN : ABDULLAH VEHİBİ Kızı		91 / 1800	133,39	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 ARKILI : ABDULLAH VEHİBİ Kızı		91 / 1800	133,39	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 NİLUFER İKİZ : NEJAT Kızı		17 / 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	LEVLA YAŞEMİN İKİZ : NEJAT Kızı		17 / 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	--
121675501	AZİZE ASLI GÜLTEN : CEMAL MÜNİR Kızı		17 / 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 : 25.11.2013 15:51

# YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

150779301	BIHTER AKSOY : NEVZAT Kızı	17 / 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 : ÖMER Oğlu	289 / 3200	238,65	Satış (Kalan) - 08/06/2012 - 5282-	--	
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar		Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.	
Beyan	İSTANBUL 4.ASLIYE 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	--	
Şerh	İhtiyati Tedbir: İSTANBUL 4.ASLIYE HUKUK MAHKEMESİ nin 04/09/2012 tarih 2012/418 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: - )			15/04/2013 - 3759	--	
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	--	
213871674	AYHAN ESEN : ÖMER Oğlu	289 / 3200	238,65	Satış (Kalan) - 08/06/2012 - 5282-	--	
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar		Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.	
Beyan	İSTANBUL 4.ASLIYE 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	--	
Şerh	İhtiyati Tedbir: İSTANBUL 4.ASLIYE HUKUK MAHKEMESİ nin 04/09/2012 tarih 2012/418 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: - )			15/04/2013 - 3759	--	
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	--	
213871709	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.	
Beyan	İSTANBUL 4.ASLIYE 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	--	
Şerh	İhtiyati Tedbir: İSTANBUL 4.ASLIYE HUKUK MAHKEMESİ nin 04/09/2012 tarih 2012/418 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: - )			15/04/2013 - 3759	--	
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	--	
251490366	FATMA NADİDE KUÇUKKALFA : NEBİL LUTFI Kızı	17 / 960	46,79	İntikal - 06/11/2013 - 10429-	--	
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	--	
251490369	ZEHRA SEVDA BERGAMALIOĞLU : NEBİL LUTFI Kızı	17 / 960	46,79	İntikal - 06/11/2013 - 10429-	--	
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 : 25.11.2013 15:51

3

251490370	AYŞE FERİDE UGRUBOL : NEBİL LUTFI Kızı	17 / 960	46,79	İntikal - 06/11/2013 - 10429-	--	
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	--	
251490371	EMİNE GUZİDE YILMAZ : NEBİL LUTFI Kızı	17 / 960	46,79	İntikal - 06/11/2013 - 10429-	--	
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	--	

Raporlanılan İşin No: 000296  
Serim Etiler  
Etiler Mahallesi  
Kaymaklı Üstüdü  
25.11.2013  
Beşül-EKİN  
Tapu Müdürü

Rapor Tarihi / Saati : 25.11.2013 15:51

4

# YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 4.2.1 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

İstanbul ili, Beyoğlu Tapu Sicil Müdürlüğü'nden alınan takyidat belgelerine ve tapu kütüğü üzerinden yapılan incelemelere göre değerlendirme konusu taşınmazın 540/3600 paylı "Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Ortaklığı A.Ş." mülkiyetindeki hissesi üzerinde son üç yıl içerisinde herhangi bir alım satım işlemine uğramamıştır.

## 4.3 Gayrimenkulün İmar Bilgileri

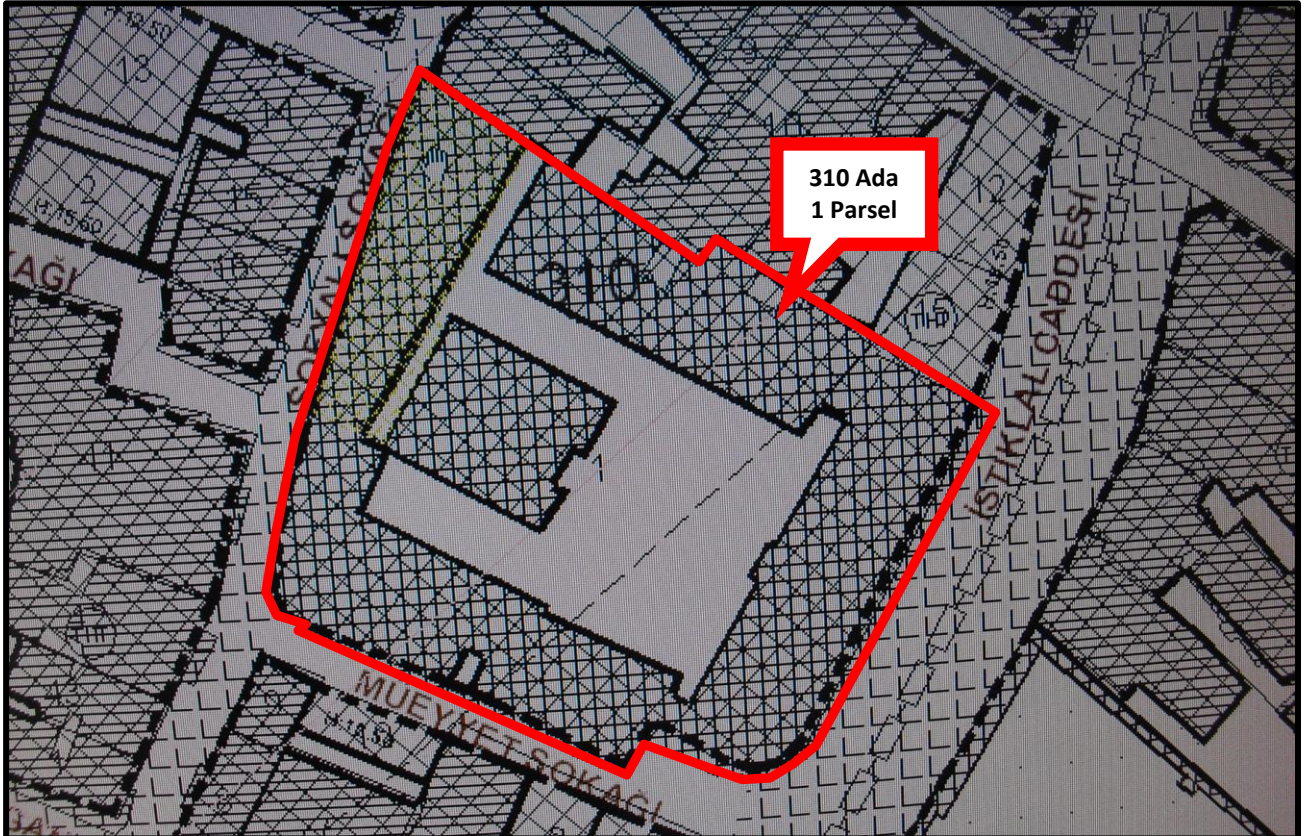
İmar yönetmelikleri arazi kullanımını ve geliştirmenin yoğunluğunu düzenlemektedir. Bir değerlendirme uzmanı imar ve yapı yönetmeliklerini incelerken, tüm güncel yönetmelikleri ve şartnamelerde meydana gelmesi olası değişiklikleri dikkate almalıdır. İmar planları konut, ticari ve sanayi gibi genel kullanımı tanımlar ve bu kullanımlara istinaden yapılabilecek yapı yoğunluğunu belirtir.

Beyoğlu Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde 08.11.2013 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere ve 26.10.2013 onay tarihli yazılı imar durumu belgesine göre değerlendirme konusu taşınmaz 21.05.2009 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli "Beyoğlu İlçesi Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı" kapsamında "Kentsel Sit Alanı"nda kalmaktadır. 21.12.2010 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli "Beyoğlu Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı" kapsamında ise değerlendirme konusu taşınmazın yapılaşma koşulları aşağıda belirtildiği gibidir;

- "Turizm + Hizmet + Ticaret" lejandında;
- Eski eser tescillidir.\*


**\*Değerleme konusu taşınmaz Eski eserler ve Anıtlar Yüksek Kurulu'nun 13.06.1971 tarih ve 5899 sayılı kararı ile "1. Grup Korunması Gerekli Kültür Varlığı" olarak tescil edilmiştir.**

**\* İstanbul 2. No'lu Tabiyat ve Kültür Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 09.07.2009 tarih ve 2775 sayılı kararı ile değerlendirme konusu taşınmazın İstiklal Caddesi'ne bakan yapısının koruma grubunun 1 olarak, diğer yapılarının koruma gruplarının da 2 olarak belirlenmesine karar verildiği öğrenilmiştir.**



# YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Onaylı Yazılı İmar Durumu Belgesi;



T.C.  
BEYOĞLU BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

26 Kasım 2013

SAYI : 85296374/ 2013-16817 GO - 6583 6-256227  
BİRİMİ : Yapı Ruhsat Şefliği C - 18940  
KONU : İmar Durumu.

YAPI KREDİ/KORAY  
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Elit Residence 19 Mayıs Cad.İsmet Öztürk Sk.No:17  
K:17 D:42 Şişli/İSTANBUL

İLGİ: 12.11.2013 tarih ve YKK/343 sayılı dilekçe.

Beyoğlu, Asmalı Mescit Mahallesi, İstiklal Caddesi, 310 ada, 1 parsel sayılı yer, 07.07.1993 tarih ve 4720 sayılı kurul kararı ile Beyoğlu Kentsel Sit Alanı İlan edilen alanda kalmakta olup, 21.12.2010 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında Turizm+Hizmet+Ticaret (THT) 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 yapılacağı hususunu bilgilerinize rica ederim.

M.Ali KİPSÖZ  
İmar ve Şehircilik Müdürü

✓ **Ruhsat ve izinler:**

- Beyoğlu Belediyesi İmar Arşivi dosyasında değerlendirme konusu taşınmaza ait "T.C. Kültür Bakanlığı 1. Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun 21.06.2000 tarih ve 11963 sayılı kararının ekidir" ibaresi bulunan rölöve projesi incelenmiştir.
- Beyoğlu Belediyesi İmar Arşivi ve İstanbul 2 Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu Arşivi'nde yapılan incelemelerde değerlendirme konusu taşınmaza ait herhangi bir ruhsat bulunamamıştır.

# YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

- Değerleme konusu taşınmaz “Narmanlı Han” inşa tarihi 1831’dir ve tarihi eser niteliğindedir. 1957 yılından önce inşa edilmiş olduğundan dolayı, imar affından yararlanıp iskanlı olarak kabul edilmektedir.\*
- Beyoğlu Kadastro Müdürlüğünde yapılan incelemelerde, değerlendirme konusu taşınmazın paftası üzerinde işlenmiş olduğu gözlenmiştir.

*\* Geçici Madde 2 - Aşağıda belirtilen yapılar imar mevzuatına uygun inşa edilerek kullanma izni alınmış yapılar olarak kabul edilir. Yapılış tarihine bakılmaksızın gecekondular bu hükmün dışındadır.*

*a) 6785 sayılı İmar Kanununun yürürlüğe girdiği 17 Ocak 1957 tarihinden önce yapılmış yapılar,*

*b) 6785 sayılı İmar Kanununun ek madde 8 kapsamına giren alanlarda 10 Ocak 1975 tarihinden önce yapılmış yapılar,*

*c) 2565 sayılı, Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu kapsamına giren veya Milli Savunma Bakanlığına tahsisli olan veya tahsissiz olarak Milli Savunma Bakanlığınca kullanılmakta olan arsa ve araziler üzerindeki Milli Savunma Bakanlığınca veya Türk Silahlı Kuvvetlerine ait yapılar,*

*d) (Değişik bent: 18/05/1987 - 3366/8 md.) Belediye ve mücavir alan sınırları dışında 6785 sayılı İmar Kanununun Ek 8 inci maddesi gereğince çıkarılan Yönetmeliğin 1.03. maddesi kapsamı dışında kalan köy ve mezralar ve dağınık yerleşik alanlarda sanayi, depolama, turistik ve tarımsal yapılar dışında kalan imar mevzuatına aykırı yapılar.*

Beyoğlu Belediyesi İmar Arşivi ve İstanbul 2 Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu Arşivi’nde yapılan incelemelerde aşağıda bulunan kurul kararları gözlenmiştir.

- İstanbul 1 Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu’nun 02.09.1998 tarih ve 10199 sayılı kararı ile Narmanlı Han’ın 1/100 ölçekli rölövesinde gerekli ayrıntılar ifade edilemediğinden 1/50 ölçekli tekniğine uygun tam ve doğru rölövesinin, 1/20 sistem ve eleman detaylarının tarihçesini, bugünkü durumu ve statik durumunu belirten rapor ile ağaç revizyonu ve ayrıca raporun kurula iletilmesine karar verilmiştir.
- İstanbul 1 Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu’nun 21.06.2000 tarih ve 11963 sayılı kararı ile Narmanlı Yurdu’nun rölöve ve sistem detayının onaylanmasına, koruma grubunun 2 olarak belirlenmesine, avan projesinin uygun olduğuna, 3 ve 4 numaralı cephelerden birinin uygulanabileceğine, buna ilişkin 1/100 ölçekli restorasyon projesinin belediyesinde incelenerek kurula getirilmesine karar verilmiştir.
- İstanbul 1 Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu’nun 16.08.2000 tarih ve 12105 sayılı kararı ile Narmanlı Yurdu’na ait tadilat avan projesinin uygun olduğuna, bu doğrultuda hazırlanacak 1/100 ölçekli restorasyon projesinin belediyesince incelenerek kurula iletilmesine karar verilmiştir.
- İstanbul 1 Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu’nun 11.07.2002 tarih ve 14138 sayılı kararı ile Narmanlı Han (Narmanlı Yurdu) ile ilgili kurulca alınan 21.06.2000 gün ve 11963 sayılı karar hakkında, İstanbul 3. İdare Mahkemesi’nce 31.05.2002 gün ve 01/501 sayılı yürütmeyi durdurma kararı alındığından nihai karar alınıncaya kadar herhangi bir işlem yapılmamasına karar verilmiştir.
- İstanbul 1 Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu’nun 08.10.2003 tarih ve 15420 sayılı kararı ile Narmanlı Han (Narmanlı Yurdu) 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. İdare Mahkemesi’nce iptal edilen kurulun 21.06.2000 gün ve 1963 sayılı kararıyla onaylı rölöve ve detayları havi dosyasının mahkemeden iadesini takiben değerlendirilebileceğine karar verilmiştir.
- İstanbul 2 Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu’nun 14.01.2009 tarih ve 2322 sayılı kararı ile Narmanlı Han (Narmanlı Yurdu) rölövesinin ve analiz paftasının uygun

# YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

bulduğuna, sistem detaylarının getirilmesine, grup tayininin bu aşamadan sonra değerlendirilebileceğine karar verilmiştir.

- İstanbul 2 Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 09.07.2009 tarih ve 2775 sayılı kararı ile Narmanlı Han'ı (Narmanlı Yurdu) oluşturan yapılardan İstiklal Caddesi'ne bakan yapının koruma grubunun 1 olarak, diğer yapıların koruma gruplarının da 2 olarak belirlenmesine, sistem detayı ve nokta detaylarının uygun bulunduğu karar verilmiştir.

## Yapı Ruhsatı ve İzinler Özet Tablo

Ruhsat -Yapı Kullanma İzin Belgesi-Mimari Proje Tarih/No	Alanı (m <sup>2</sup> )	Açıklama
21.06.2000 tarih ve 11963 sayılı karar eki "Rölöve Projesi"	-	Kültür Bakanlığı'nın isteği üzerine hazırlanmış

## Yapı Denetim :

- Değerleme konusu taşınmaz 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabi değildir.

### 4.3.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi

- Söz konusu taşınmazın bulunduğu bölge, 07.07.1993 tarih, 4720 sayılı kurul kararı ile "Kentsel Sit Alanı" ilan edilmiş ve değerlendirme konusu taşınmaz Eski eserler ve Anıtlar Yüksek Kurulu'nun 13.06.1971 tarih ve 5899 sayılı kararı ile "1. Grup Korunması Gerekli Kültür Varlığı" olarak tescil edilmiş olup, parsel üzerindeki tüm uygulamaların 1993 yılından itibaren Anıtlar Kurulu'nun kararı ile gerçekleştirildiği bilgi edinilmiştir. Söz konusu parsel, 21.12.2010 onay tarihli "Beyoğlu Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı" kapsamında "Turizm + Hizmet + Ticaret Alanı" lejandına alınmıştır.

## 4.4 Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul, Gayrimenkulün Projesi Veya Gayrimenkule Bağlı Hak Ve Faydalar Hakkında 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, bu karar ile ilgili Yapı Kredi Koray GYO avukatları temyiz işlemi için gerekli hukuki işlemleri yapmış ve Yargıtay 15. Hukuk Dairesi'nde 2011/7526E sayılı dosya ile görüşülen davada temyiz başvurusu talebi kabul edilerek, yerel mahkeme kararı Yapı Kredi Koray GYO lehine bozulmuştur. Bozma kararına karşı karar düzeltme yoluna gidilmiş olup Yargıtay'ın karar düzeltme talebiyle ilgili vereceği karar beklenmektedir."

Değerleme konusu yapının tescilli eski eser olması, 1957 tarihinden önce inşa edilmiş olduğundan dolayı imar affından yararlandığı ve iskanlı kabul edildiğinden ve hukuki süreç devam ettiğinden, değerlendirme konusu taşınmazın Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri gereğince Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne "bina" olarak alınmasında sakınca olmadığı düşünülmektedir.

## 4.5 Çevre ve Zemin Kirliliği (Kontaminasyon)

Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Şirketimizin bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.



**BÖLÜM 5**  
**GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL**  
**BİLGİLERİ**

# YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## BÖLÜM 5

### GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ

#### 5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri

**Gayrimenkulün açık adresi:** Asmalimescit Mahallesi, İstiklal Caddesi, No: 180 Beyoğlu/İSTANBUL

Değerleme konusu taşınmaza ulaşım için İstiklal Caddesi üzerinde Taksim Meydanı – Tünel istikametinde yaklaşık 2 km. yürünür. Sırası ile Hollanda Konsolosluğu, Rus Konsolosluğu ve İsveç Konsolosluğu geçilir. Değerleme konusu taşınmaz İsveç Konsolosluğu'nun karşısında konumlu olan Narmanlı Han (Narmanlı Yurdu)'dır.

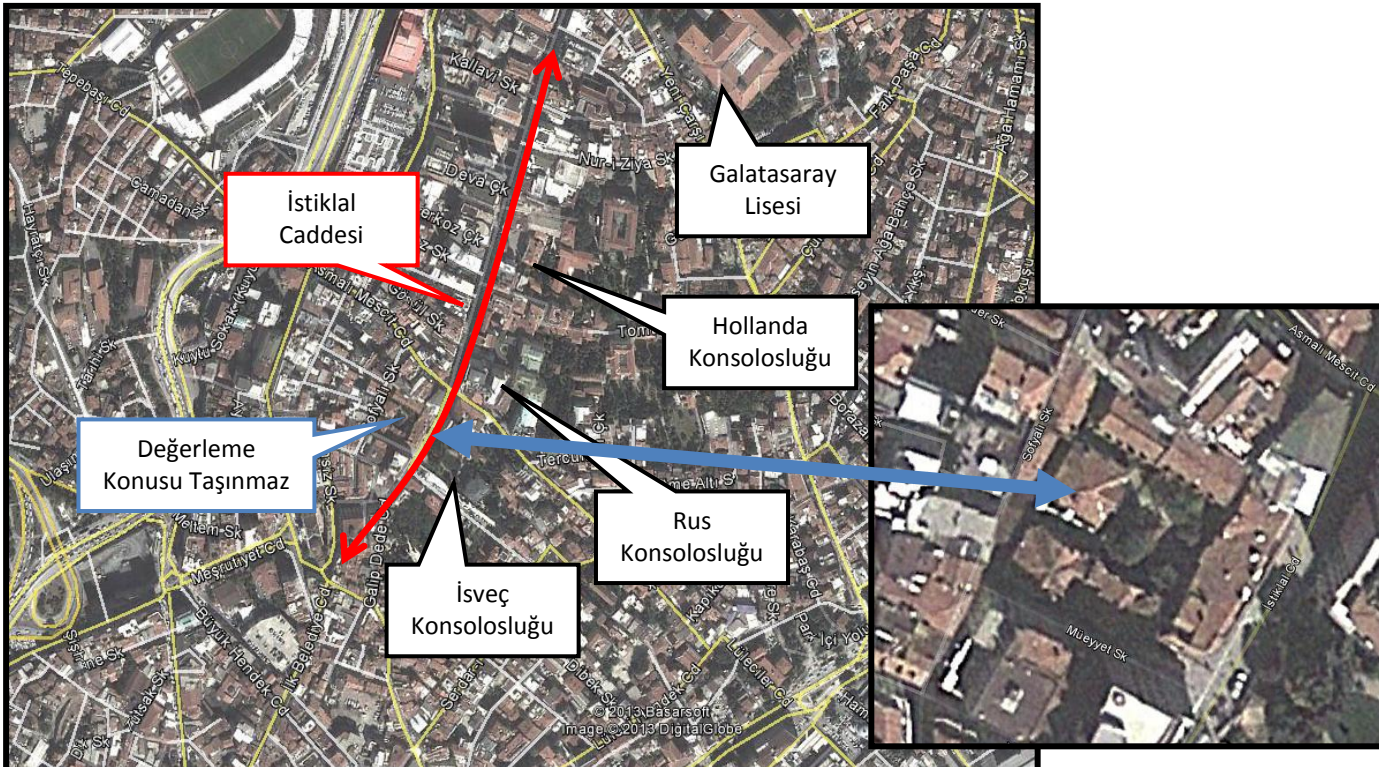
Değerleme konusu taşınmaz ulaşım açısından Tünel mevkiine yakınlığı sebebiyle oldukça avantajlı bir bölgede konumlanmaktadır. Değerleme konusu taşınmaz İstiklal Caddesi üzerinde konumlanmakta olup, söz konusu cadde üzerinde, tarihi binalar, bilinirliği yüksek mağazalar ve eğlence mekanları gözlenmektedir. Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu olarak, Rus Konsolosluğu, Hollanda Konsolosluğu İtalyan Konsolosluğu ve İETT İşletmeleri Genel Müdürlüğü gibi bilinirliği yüksek yapılar yer almaktadır.

Söz konusutaşınmazın konumlandığı bölge, Taksim'in önemli bölgesi olup yakın çevrede butik oteller, restoranlar, kafeler ve turizm acentaları bulunmaktadır. Bölge çoğunlukla yabancı turistler tarafından tercih edilmektedir.

Bölgede önemli bir yenilik olan Taksim meydanının yayalaştırma projesi bulunmakta olup inşaat çalışmaları bitmiştir. Söz konusu proje ile Tarlabası Bulvarı – Cumhuriyet Bulvarı araç trafiği yer altına alınmış olup böylelikle Tarlabası'ndan gelen araçlar kesintisiz bir şekilde Harbiye, Taşkılla, Dolmabahçe yönüne gidebilmeleri sağlanmıştır.

Bölgedeki diğer projelere bakıldığında gündemde Tarlabası Kentsel Dönüşüm Projesi, Tarlabası 360 Projesi ve bölgedeki yatırımları önemli ölçüde etkileyen Salıpaazarı Kruvaziyer Limanı Projesi bulunmaktadır.

Tüm bu projelerin tamamlanmasıyla bölgeye gelen turist sayısının artacağı, dolayısıyla bölgede şehir oteli ve butik otel projelerinin hız kazanacağı düşünülmektedir. Özellikle Talimhane ve Tarlabası'nda bulunan binaların butik otel olarak değerlendirileceği öngörülmektedir.



# YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

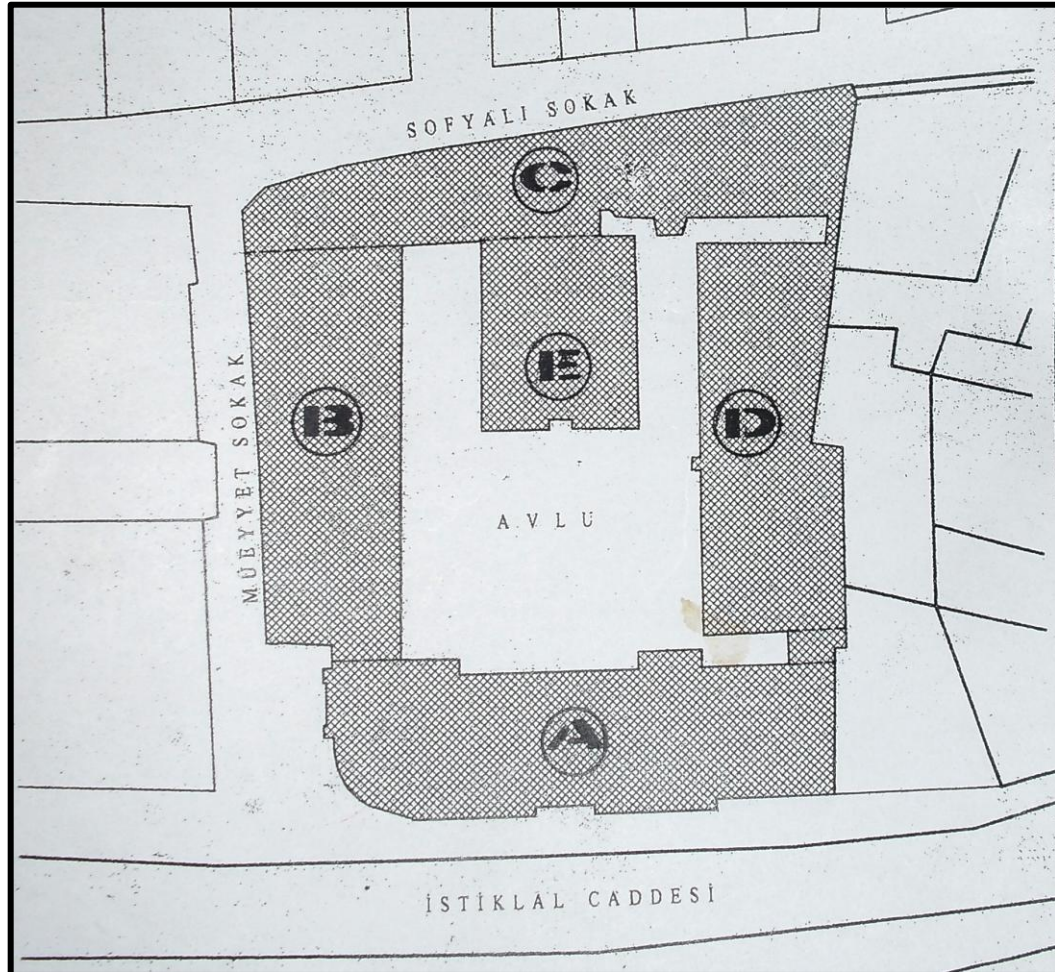
Konu Gayrimenkullerden Bazı Önemli Merkezlere Tespit Edilmiş Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (km)
Taksim Meydanı	~ 1,70
Şişli	~ 5,50
Beşiktaş	~ 3,90
E-5	~ 7,10
TEM Karayolu	~ 10,50

## 5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı

Değerleme konusu taşınmaz, İstanbul ili, Beyoğlu ilçesi, Asmalımesit Mahallesi, İstiklal Caddesi, İsveç Sokağı, 1 pafta, 310 ada, 1 parsel no'lu, 2.642,50 m<sup>2</sup> yüz ölçümüne sahip, "Apartman, Yazıhane, Mağazalar" vasıflı, 540/3600 hissesi, "Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." mülkiyetindeki gayrimenkuldür. Söz konusu taşınmazın konumlu olduğu 310 ada, 1 no'lu parsel, İstiklal Caddesi, Müeyyet Sokak ve Sofyalı Sokak üzerinde konumlanmaktadır. Değerleme konusu taşınmazın İstiklal Caddesine yaklaşık 40 m., Müeyyet Sokak'a yaklaşık 55 m. ve Sofyalı Sokak'a yaklaşık 45 m. cephesi bulunmaktadır.

Söz konusu gayrimenkul rölöve projesine göre, A, B, C, D ve E blok olmak üzere toplam 5 bloktan oluşmaktadır. A blok taşınmazın İstiklal Caddesine bakan cephesinde, B blok Müeyyet Sokak'a bakan cephesinde, C Blok Sofyalı Sokak'a bakan cephesinde, D blok yapının kuzey cephesinde ve E blok yapının avlusunda konumlanmaktadır. Söz konusu bloklar arasında sadece C ve D blok arasında 1. normal kattan geçiş bulunmakta olup, diğer bloklar arasında geçişler hanın avlusu aracılığı ile gerçekleştirilmektedir. Değerleme konusu taşınmaza girişi İstiklal Caddesi üzerindeki A blokta bulunan kemerli girişten ve Sofyalı Sokak üzerinde konumlu olan dükkandan sağlanmaktadır.



# YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Değerleme konusu taşınmaz rölöve projesine göre bodrum kat, zemin kat, ara kat ve 2 adet normal kat olmak üzere toplam 5 kattan oluşmaktadır. Değerleme konusu taşınmazın iç mahalline girilememiş olup kapalı alan hesapları rölöve projesi üzerinden yapılmıştır. Taşınmazın, katlar ve bloklar bazındaki kapalı alan bilgileri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Blok	A Blok	B Blok	C Blok	D Blok	E Blok
Kat No					
Bodrum	39 m <sup>2</sup>	90 m <sup>2</sup>	17 m <sup>2</sup>	197 m <sup>2</sup>	71 m <sup>2</sup>
Zemin	458 m <sup>2</sup>	412 m <sup>2</sup>	322 m <sup>2</sup>	375 m <sup>2</sup>	215 m <sup>2</sup>
Ara Kat	415 m <sup>2</sup>	33 m <sup>2</sup>	28 m <sup>2</sup>	-	-
1. Normal Kat	452 m <sup>2</sup>	412 m <sup>2</sup>	195 m <sup>2</sup>	375 m <sup>2</sup>	225 m <sup>2</sup>
2. Normal Kat	300 m <sup>2</sup>	110 m <sup>2</sup>	-	374 m <sup>2</sup>	-
Toplam	1.664 m <sup>2</sup>	1.057 m <sup>2</sup>	562 m <sup>2</sup>	1.321 m <sup>2</sup>	511 m <sup>2</sup>
Toplam Kapalı Alan	5.115 m <sup>2</sup>				

Değerleme konusu taşınmazın bodrum katı rölöve projesine göre depo kullanımındadır. Zemin katın caddelere bakan cepheleri dükkan iç kısımlar ve ara kat ise söz konusu dükkanların depoları şeklinde kullanılmaktadır. Söz konusu taşınmazın 1. ve 2. normal katları, blok gözetmeksizin, genel olarak oda, depo, mutfak ve wc olarak kullanılmaktadır. Bu bölümlerin ofis veya otel kullanımına uygun olduğu düşünülmektedir.

Değerleme konusu taşınmaz, 1831 yılında inşa edilmiş olup, 1880 yılına kadar Rusya Büyükelçiliği ve ardından 1914'e dek Rus hapishanesi olarak kullanılmış, daha sonra Narmanlı ailesinin mülkü olmuştur. Sonraki yıllarda stüdyo ve konut olarak kullanılan ve o yıllarda Narmanlı Yurdu olarak anılan binada Aliye Berger, Ahmet Hamdi Tanpınar ve Bedri Rahmi Eyüboğlu başta olmak üzere birçok yazar, sanatçı yaşamış ve çalışmışlardır. Günümüzde ise Taksim'in tarihini yansıtan en önemli yapılardan olup, Beyoğlu'nda avlusu bulunan ender hanlardan birisidir.

Beyoğlu Belediyesi İmar arşivi ve İstanbul 2. No'lu Tabiyat ve Kültür Varlıklarını Koruma Kurulu arşivi'nde yapılan araştırmalarda; İstanbul 2. No'lu Tabiyat ve Kültür Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 09.07.2009 tarih ve 2775 sayılı kararı ile değerlendirme konusu taşınmazın İstiklal Caddesi'ne bakan yapısının koruma grubunun 1 olarak, diğer yapılarının koruma gruplarının da 2 olarak belirlenmesine karar verildiği öğrenilmiştir.

Değerleme konusu Narmanlı Han (Narmanlı Yurdu), değerlendirme tarihi itibari ile yıpranmış durumdadır. Sacede A blok'un zemin katı ve C blokun zemin katı tadilat görmüş olup, A blok genel olarak dükkan kullanımındadır. Değerleme tarihi itibari ile A blok zemin katta 3 adet dükkan kullanımda olup diğerleri boş durumda ancak bakımlı durumdadır. C blokta ise Müeyyet Sokak ve Sofyalı Sokak kesmişiminde konumlu olan dükkan, eğlence mekanı olarak kullanılmaktadır. Değerleme konusunu Narmanlı Han'da ki diğer dükkanlar ve üst katlardaki odalar, boş durumda, bakımsız ve tadilata ihtiyaç duymaktadır. Blokların arasındaki avlu değerlendirme tarihi itibari ile bakımsız durumda olup, avluda 5 adet ağaç bulunmaktadır ve yer yer yabancı otlar yetişmiştir.

Değerleme konusu taşınmaz, İstanbul'un yaya yoğunluğunun en yüksek olduğu yerlerinden biri olan İstiklal Caddesi ve Beyoğlu eğlence hayatının merkezlerinden birisi olan Asmalımescit Sofyalı Sokak üzerinde konumlanmaktadır. Konumundan dolayı çok yüksek bir reklam kabiliyetine sahip olup, şehrin önemli ticari ve turistik merkezleri olan Şişli, Beşiktaş, Eminönü, Aksaray gibi ilçelere ulaşım kolaylıkla sağlanabilmektedir.

## 5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yapısal İnşaat Özellikleri

Bina Adı	Ziraat Bankası Sanat Galerisi ve Tünel Hizmet Binası
Toplam Bina Alanı	5.115 m <sup>2</sup> (Rölöve Projesine Göre)
Yaşı	~182 (Tarihi Eser)
İnşaat Tarzı	Betonarme kargir
İnşaat Nizamı	Blok Nizam
Binanın Kat Adedi	5 Kat (Bodrum + Zemin + Ara Kat + 2 normal kat)

# YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Dış cephe	Siva üzeri boya ve koruma ağı
Elektrik	Şebeke
Isıtma Sistemi	-
Su	Şebeke
Kanalizasyon	Şebeke
Asansör	Mevcut Değil
Havalandırma Sistemi	-
Yangın Merdiveni	Mevcut değil
Yangın Söndürme Sistemi	-

## 5.4 Değerleme Konusu Gayrimenkulün İç Mekan İnşaat Özellikleri

Müşteri talebi doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazın iç mahalline girilememiştir.

## 5.5 Gayrimenkul Mahallinde Yapılan Tespitler

- Değerleme konusu taşınmaz, Beyoğlu'nun tarihi simgelerinden birisi olan zamanında Rus Konsololuğu ve bir çok sanatçının ikametgahı olarak kullanılan Narmanlı Han (Narmanlı Yurdu)'dır.
- Değerleme konusu taşınmaz, Beyoğlu ilçesinde, İstanbul'un yaya yoğunluğunun en yüksek olduğu yerlerinden biri olan İstiklal Caddesi ve Beyoğlu eğlence hayatının merkezlerinden birisi olan Asmalımescid Sofyalı Sokak üzerinde konumlanmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazın zemin ve ara katları dükkan ve normal katları konut olarak kullanılan ancak değerlendirme tarihi itibari ile önemli bir kısmı boş durumda olan tarihi yapıdır.
- Değerleme konusu taşınmaz, yasal ve mevcut duruma göre, A, B, C, D ve E blok olmak üzere 5 bloktan ve bodrum + zemin + ara kat + 2 adet normal kat olmak üzere toplam 5 kattan oluşmaktadır.
- İstanbul 2 no'lu Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun kararı ile değerlendirme konusu taşınmazın İstiklal Cephesine bakan bloğun koruma grubu 1, diğer blokların koruma grupları ise 2 olarak belirlenmiştir.
- Değerleme konusu taşınmaz, değerlendirme tarihi itibari ile yıpranmış durumda olduğundan, nitelikli kullanımı için tadilat ihtiyaç duymaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazın, İstiklal Caddesi'ne, Sofyalı Sokak'a ve Müeyyet Sokak'a geniş bir cephesi bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmaz Beyoğlu'nda avlusu bulunan ender hanlardan birisidir. Ancak değerlendirme tarihi itibari ile söz konusu avlu bakımsız durumda olup, kullanılmamaktadır.
- Taşınmazın mülkiyeti 540/3600 hisse oranı ile Yapı Kredi Koray G.Y.O. A.Ş. üzerindedir.
- Taşınmazın konumlu olduğu bölgenin Taksim Meydanı'nın yayalaştırılması projesi, Kentsel Dönüşüm Projesi, Tarlabası 360 Projesi ve Salıpazarı Kruvaziyer Limanı Projesi ile yakın gelecekte cazibesini daha da arttıracak düşünülmektedir.
- Değerleme konusu taşınmaz, konumu itibari ile yüksek reklam kabiliyetine sahiptir.
- Değerleme konusu taşınmaz önemli şehir merkezlerine yakın konumlanmaktadır.

**BÖLÜM 6**

***EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ***

# YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## BÖLÜM 6

### EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriye sağlayan en verimli kullanımınıdır. En etkin ve verimli kullanımı belirleyen temel unsurlar aşağıdaki soruların cevaplarını içermektedir.

- Kullanım makul ve olası bir kullanım mıdır?
- Kullanım yasal mı ve kullanım için bir yasal hak alabilme olasılığı var mı?
- Mülk fiziksel olarak kullanıma uygun mu veya uygun hale getirebilir mi?
- Önerilen kullanım finansal yönden gerçekleştirilebilir mi?
- İlk dört sorusunu geçen kullanım şekilleri arasında seçilen en verimli ve en iyi kullanım, arazinin gerçekten en verimli kullanımınıdır.

Gayrimenkul sektörünün hukuki ve teknik açıdan en belirleyici faktörlerinden biri olan imar planları ülkemizde şehirleşme, teknolojik gelişme ve iktisadi ilerlemeye paralel bir gelişme gösterememekte ve bu revizyon eksikliği nedeniyle genelde statik bir görünüm arz etmektedirler. Söz konusu olumsuz yapının doğal bir sonucu olarak bir gayrimenkul üzerinde mali ve teknik açıdan en yüksek verimliliği sağlayacak ve bunun yanı sıra finansmanı dahi temin edilmiş en optimum seçeneğin uygulama safhasına konulamaması gibi istenmeyen vakalar sektörümüzde sık sık oluşabilmektedir. Bir başka anlatımla, ülkemiz koşullarında en iyi proje en yüksek getiriye sağlayan veya teknik olarak en mükemmel sonuçları sağlayan seçenek değil, aynı zamanda yasal mevzuatın gereklerini de yerine getiren projedir.

Ülkemizde imar planları, şehirleşme hızına ayak uyduramamakta ve nispeten statik kalmaktadır. Bu durum, bir mülkün finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriye sağlayan en verimli kullanımına yasalarca izin verilmemesine sebep olmaktadır. Sonuç olarak yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez.

Değerleme konusu taşınmazın en etkin ve verimli kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak **“Turizm + Hizmet + Ticaret”** amaçlı kullanımınıdır.

**BÖLÜM 7**  
**TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER**



# YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## BÖLÜM 7

### TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER

#### 7.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler

GÜÇLÜ YANLAR	ZAYIF YANLAR
<ul style="list-style-type: none"><li>✓ Değerleme konusu taşınmaz, tarihi ve turistik Beyoğlu ilçesi, İstiklal Caddesi üzerinde konumlu olup bilinirliği ve reklam kabiliyetine sahiptir. Söz konusu taşınmaz konumu gereği Beyoğlu, Eminönü, Şişli, Beşiktaş ve Fatih gibi önemli şehir merkezlerine yakındır.</li><li>✓ Değerleme konusu taşınmazın İstiklal Caddesi'ne, Müeyyet Sokak'a ve Sofyalı Sokak'a geniş bir cephesi bulunmaktadır.</li><li>✓ Değerleme konusu taşınmazın üzerinde konumlu olduğu parsel köşe parsel konumundadır.</li><li>✓ Değerleme konusu taşınmaz 1831 yılında inşa edilmiş olup, Beyoğlu'nun tarihini yansıtan nadir binalardan birisidir.</li><li>✓ Değerleme konusu taşınmaz, gün içi yaya sirkülasyonunun oldukça fazla olduğu İstiklal Caddesi'ne cephelidir.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>✓ Değerleme konusu taşınmazın İstiklal Caddesi'ne bakan bloğun koruma grubu 1. olup, ancak restitüsyon çalışmalarına izin verilmektedir.</li><li>✓ Taşınmaz değerlendirme tarihi itibari ile yıpranmış durumdadır. Yeniden aktif olarak kullanılabilmesi için ciddi bir ölçüde tadilat harcaması gerekmektedir.</li><li>✓ Değerleme konusu taşınmaz genel olarak boş durumdadır.</li></ul>
FIRSATLAR	TEHDİTLER
<ul style="list-style-type: none"><li>✓ Değerleme konusu taşınmaz yüksek reklam kabiliyetine sahiptir.</li><li>✓ Değerleme konusu taşınmaz mevcut imar durumu ve konumu gereği, otel olarak kullanıma uygundur.</li><li>✓ Taşınmazın konumlu olduğu bölgenin Taksim Meydanı'nın yayalaştırılması projesi, Kentsel Dönüşüm Projesi, Tarlabası 360 Projesi ve Salıpazarı Kruvaziyer Limanı Projesi ile yakın gelecekte cazibesini daha da arttıracığı düşünülmektedir.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>✓ Ülke ekonomisindeki belirsizlikler ve dalgalanmalar tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de olumsuz yönde etkilemektedir.</li></ul>

#### 7.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi

Bu değerlendirme çalışmasında değer takdiri için geliştirme yaklaşımı analizi ve emsal karşılaştırma yaklaşımı analizi yaklaşımı yöntemleri kullanılmıştır.

##### 7.2.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Analizi

Gayrimenkulün yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu gayrimenkule emsal teşkil edebilecek aşağıdaki emsal bilgilere ulaşılmıştır.

# YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## Kiralık Ofis Emsalleri

- Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, İstiklal Caddesi üzerinde Taksim Meydanı'na yakın, yaklaşık 30 yaşında binanın 4. katında konumlu 250 m<sup>2</sup> kapalı alana sahip ofis katının 8.000 TL/ay bedel ile kiralık olduğu bilgisine ulaşılmıştır. (32,00 TL/m<sup>2</sup>/ay, 16,00 USD/m<sup>2</sup>/ay)
- Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, İstiklal Caddesi üzerinde, Taksim Meydanı'na yakın, yaklaşık 30 yaşında binanın 6. katında konumlu 190 m<sup>2</sup> kapalı alana sahip ofis katının 8.000 TL/ay bedel ile kiralık olduğu bilgisine ulaşılmıştır. (42,10 TL/m<sup>2</sup>/ay, 21,05 USD/m<sup>2</sup>/ay)
- Değerleme konusu taşınmaza yakın, İstiklal Caddesi üzerinde yaklaşık 10 yaşında binanın 6. katında konumlu 550 m<sup>2</sup> kapalı alana sahip ofis katının 15.500 TL/ay bedel ile kiralık olduğu bilgisine ulaşılmıştır. (28,18 TL/m<sup>2</sup>/ay, 14,09 USD//m<sup>2</sup>/ay)
- Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, İstiklal Caddesi üzerinde, yaklaşık 25 yaşında binanın 5. katında konumlu 100 m<sup>2</sup> kapalı alana sahip ofis katının 4.500 TL/ay bedel ile kiralık olduğu bilgisine ulaşılmıştır. (45.00 TL/m<sup>2</sup>/ay, 22,50 USD/m<sup>2</sup>/ay)
- Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, İstiklal Caddesi üzerinde, Galatasaray Lisesine yakın, yaklaşık 15 yaşında binanın 8. katında konumlu 800 m<sup>2</sup> kapalı alana sahip ofis katının 10.000 USD/ay bedel ile kiralık olduğu bilgisine ulaşılmıştır. (24,00 TL/m<sup>2</sup>/ay, 12,00 USD/m<sup>2</sup>/ay)
- Değerleme konusu taşınmaza yakın, İstiklal Caddesi üzerinde Beyoğlu İş Merkezi'nin 6. katında konumlu 400 m<sup>2</sup> kapalı alana sahip ofis katının 15.500 TL/ay bedel ile kiralık olduğu bilgisine ulaşılmıştır. (38,75 TL/m<sup>2</sup>/ay, 19,37 USD/m<sup>2</sup>/ay)
- Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, Asmalımescit Mahallesi'nde, 90 m<sup>2</sup> kapalı alana sahip, 3. katta bulunan ofisin 2.500 TL bedel ile kiralık olduğu bilgisi edinilmiştir. (27,77 TL/m<sup>2</sup>/ay, 13,88 USD/m<sup>2</sup>/ay)
- Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu Meşrutiyet Caddesi üzerinde 120 m<sup>2</sup> kapalı alana sahip ofisin 2.750 TL bedel ile kiralık olduğu bilgisi edinilmiştir. (22,91 TL/m<sup>2</sup>/ay, 11,45 USD/m<sup>2</sup>/ay)

Emsal No	Alanı (m <sup>2</sup> )	Nitelik	Fiyat (TL/m <sup>2</sup> /ay)	Fiyat (USD/m <sup>2</sup> /ay)	Açıklama
1	250	Ofis	32,00	16	Meydana yakın
2	190	Ofis	42,10	21,05	Meydana yakın
3	550	Ofis	28,18	14,09	Beyoğlu İş Merkezine yakın
4	100	Ofis	45,00	22,5	Beyoğlu iş merkezi yakınlarında.
5	800	Ofis	24,00	12	Galatasaray Lisesinin Yakınında
6	400	Ofis	38,75	19,37	Beyoğlu İş Merkezi'nde
7	90	Ofis	27,77	13,88	Asmalımescit Mahallesi'nde
8	120	Ofis	22,91	11,45	Meşrutiyet Caddesi üzerinde

## Satılık Ofis Emsalleri

- Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, İstiklal Caddesi üzerinde, Taksim Meydanı'na yakın, yaklaşık 25 yaşında binanın 1. katında konumlu 280 m<sup>2</sup> kapalı alana sahip ofis katının 2.000.000 USD bedel ile satılık olduğu bilgisine ulaşılmıştır. (14.286 TL/m<sup>2</sup>, 7.143 USD/m<sup>2</sup>)
- Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, İstiklal Caddesi üzerinde, Taksim Meydanı'na yakın, yaklaşık 30 yaşında binanın 4. katında konumlu 120 m<sup>2</sup> kapalı alana sahip ofis katının 750.000 USD bedel ile satılık olduğu bilgisine ulaşılmıştır. (12.500 TL/m<sup>2</sup>, 6.250 USD/m<sup>2</sup>)

# YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

- Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, İstiklal Caddesi üzerinde, Galatasaray Lisesi'ne yakın, yaklaşık 100 yaşında binada konumlu 240 m<sup>2</sup> kapalı alana sahip ofis katının 2.500.000 USD bedel ile satılık olduğu bilgisine ulaşılmıştır. (20.834 TL/m<sup>2</sup>, 10.417 USD/m<sup>2</sup>)
- Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, İstiklal Caddesi üzerinde Galatasaray bölgesinde bulunan 700 m<sup>2</sup> kapalı alan sahip ofis katının 2.600.000 USD bedel ile satılık olduğu bilgisine ulaşılmıştır. (7.428 TL/m<sup>2</sup>, 3.714 USD/m<sup>2</sup>)
- Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu Asmalımescit Mahallesi'nde konumlu, eski binada yer alan, tadilata ihtiyacı olan, 90 m<sup>2</sup> ofisin 450.000 TL bedel ile satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. (5.000 TL/m<sup>2</sup>, 2.500 USD/m<sup>2</sup>)
- Değerleme konusu taşınmaz yakın konumlu Meşrutiyet Caddesi üzerinde bulunan eski binada bakımlı durumda olan 90 m<sup>2</sup> ofisin 575.000 TL bedel ile satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. (6.389 TL/m<sup>2</sup>, 3.194 USD/m<sup>2</sup>)
- Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, Asmalımescit Mahallesi'nde, Gönül Sokak'ta konumlu eski binada yer alan 50 m<sup>2</sup> ofisin 380.000 TL bedel ile satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. (7.600 TL/m<sup>2</sup>, 3.800 USD/m<sup>2</sup>)
- Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, Asmalımescit Mahallesi'nde konumlu bakımlı bir binada bulunan 25 m<sup>2</sup> ofisin 180.000 TL bedel ile satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. (7.200 TL/m<sup>2</sup>, 3.600 USD/m<sup>2</sup>)

Emsal No	Alanı (m <sup>2</sup> )	Nitelik	Fiyat (USD/m <sup>2</sup> )	Fiyat (TL/m <sup>2</sup> )	Açıklama
1	280	Ofis	7.143	14.286	Meydana yakın
2	120	Ofis	6.250	12.500	Meydana yakın
3	240	Ofis	10.417	20.834	Galatasaraya yakın
4	700	Ofis	3.714	7.428	Galatasaraya yakın
5	90	Ofis	2.500	5.000	Asmalı Mescit Mahallesi'nde
6	90	Ofis	3.194	6.389	Meşrutiyet Caddesi üzerinde
7	50	Ofis	3.800	7.600	Asmalı Mescit Mahallesi'nde
8	25	Ofis	3.600	7.200	Asmalı Mescit Mahallesi'nde

## Kiralık Dükkan Emsalleri

- İstiklal Caddesi üzerinde Galatasaray Lisesi'nin karşısında, eski Mado'nun bulunduğu, girişi 150 m<sup>2</sup>, asma katı 100 m<sup>2</sup> alanlı, toplam 250 m<sup>2</sup> kapalı alana sahip mağazanın 45.000 USD bedelle kiralanmıştır. (360 TL/m<sup>2</sup>/ay, 180 USD/m<sup>2</sup>/ay)
- İstiklal Caddesi üzerinde yer alan bodrum + zemin + normal kat olmak üzere toplam 250 m<sup>2</sup> alana sahip mağazanın 50.000 USD/ay bedel ile kiralık olduğu öğrenilmiştir. (400 TL/ m<sup>2</sup>/ay, 200 USD/ m<sup>2</sup>/ay)
- İstiklal Caddesi ile Bekar Sokak'ın kesişim noktasında yer alan, 40 m<sup>2</sup> zemin + 40 m<sup>2</sup> bodrum kat toplam 80 m<sup>2</sup>'den oluşan dükkanın yakın zaman önce 40.000 TL bedelle kiralandığı bilgisine ulaşılmıştır. (500 TL/m<sup>2</sup>/ay, 250 USD/m<sup>2</sup>/ay)
- İstiklal caddesi üzerinde meydana yakın konumda 30 m<sup>2</sup> bodrum + 30 m<sup>2</sup> zemin + 36 m<sup>2</sup> asma kat olmak üzere toplam 96 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip mağazanın 30.000 USD bedel ile kiralık olduğu öğrenilmiştir. (624 TL/ m<sup>2</sup>/ay, 312 USD/ m<sup>2</sup>/ay)
- İstiklal Caddesi üzerinde Fransız Konsolosluğu'na yakın konumda yer alan 250 m<sup>2</sup> giriş + 150 m<sup>2</sup> asma kat toplam 400 m<sup>2</sup> kapalı alana sahip mağazanın 100.000 USD bedel ile kiralık olduğu bilgisine ulaşılmıştır. (500 TL/m<sup>2</sup>/ay, 250 USD/m<sup>2</sup>/ay)

# YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

- İstiklal Caddesi üzerinde Galatasaray Lisesi'ne yakın konumda yer alan 200 m<sup>2</sup> giriş kattan oluşan mağazanın 90.000 TL bedel ile kiralık olduğu bilgisine ulaşılmıştır. (450 TL/m<sup>2</sup>/ay, 225 USD/m<sup>2</sup>/ay)
- İstiklal Caddesi üzerinde Hüseyin Ağa Camisine yakın konumlu caddeden düz giriş 70 m<sup>2</sup> kapalı alana sahip dükkanın 20.000 USD bedel ile kiralık olduğu bilgisine ulaşılmıştır. (580 TL/m<sup>2</sup>/ay, 286 USD/m<sup>2</sup>/ay)
- İstiklal Caddesi üzerinde Mis Sokak'a yakın konumlu 60 m<sup>2</sup> zemin + 60 m<sup>2</sup> asma kat toplam 120 m<sup>2</sup> kapalı alandan oluşan dükkanın 50.000 TL bedel ile kiralık olduğu bilgisine ulaşılmıştır. (417 TL/m<sup>2</sup>/ay, 208 USD/m<sup>2</sup>/ay)
- Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu Asmalımescit Mahallesi'nde Asmalımescit Caddesi üzerinde, 90 m<sup>2</sup> giriş, 50 m<sup>2</sup> asma kat olmak üzere toplam 140 m<sup>2</sup> kapalı alana sahip dükkanın 8.500 USD/ay bedel ile kiralık olduğu bilgisine ulaşılmıştır. (122 TL/m<sup>2</sup>/ay, 61 USD/m<sup>2</sup>/ay)
- Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu, Tünel mevkinde, İETT İşletmeleri Genel Müdürlüğü karşısında, 65 m<sup>2</sup> kapalı alana sahip dükkanın 6.000 TL bedel ile kiralık olduğu bilgisi edinilmiştir. (92 TL/m<sup>2</sup>/ay, 46 USD/m<sup>2</sup>/ay)
- Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu Asmalımescit Mahallesi'nde, Jurnal Sokak'ta yer alan, 25 m<sup>2</sup> kapalı alana sahip çift cepheli dükkanın, 7.500 TL bedelle kiralık olduğu bilgisi edinilmiştir. (300 TL/m<sup>2</sup>/ay, 150 USD/m<sup>2</sup>/ay)
- Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu General Yazgan Sokak üzerinde 200 m<sup>2</sup> giriş 60 m<sup>2</sup> depo toplamda 260 m<sup>2</sup> kapalı alana sahip dükkanın 17.000 USD bedel ile satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. (130 TL/m<sup>2</sup>/ay, 65 USD/m<sup>2</sup>/ay)
- Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu General Yazgan Sokak üzerinde, 60 m<sup>2</sup> giriş, 70 m<sup>2</sup> bodrum, toplamda 130 m<sup>2</sup> kapalı alana sahip dükkanın 14.000 TL bedel ile kiralık olduğu bilgisi edinilmiştir. (108 TL/m<sup>2</sup>/ay, 54 USD/m<sup>2</sup>/ay)
- Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu Meşrutiyet Caddesi üzerinde, 350 m<sup>2</sup> bodrum, 450 m<sup>2</sup> giriş, toplamda 800 m<sup>2</sup> kapalı alana sahip dükkanın 15.000 USD bedel ile kiralık olduğu bilgisi edinilmiştir. (38 TL/m<sup>2</sup>/ay, 19 USD/m<sup>2</sup>/ay)

Emsal No	Alanı (m <sup>2</sup> )	Nitelik	Fiyat (USD/m <sup>2</sup> /ay)	Fiyat (TL/m <sup>2</sup> /ay)	Açıklama
1	250	Dükkan	180	360	Galatasaray Lisesi'nin karşısında
2	250	Dükkan	200	400	Galatasaray Lisesine yakın
3	80	Dükkan	250	500	Bekar Sokak köşesinde
4	96	Dükkan	312	624	Meydana yakın
5	400	Dükkan	250	500	Fransız Konsoloslukuna yakın
6	200	Dükkan	225	450	Galatasaray Lisesi'ne yakın
7	70	Dükkan	286	572	Hüseyin Ağa Camine yakın
8	120	Dükkan	208	417	Mis Sokak'a yakın konumlu
9	140	Dükkan	61	122	Asmalımescit Caddesi üzerinde
10	65	Dükkan	46	92	İETT karşısında
11	25	Dükkan	150	300	Jurnal Sokakta
12	260	Dükkan	65	130	General Yazgan Sokak üzerinde
13	130	Dükkan	54	108	General Yazgan Sokak üzerinde
14	350	Dükkan	19	38	Meşrutiyet Caddesi üzerinde

# YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## Satılık Dükkan Emsalleri

- Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, 70 m<sup>2</sup> bodrum kat + 110 m<sup>2</sup> zemin kat olmak üzere toplamda 180 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki dükkanın kısa bir süre önce 3.500.000 USD bedel ile satıldığı öğrenilmiştir. ( 38.888 TL/m<sup>2</sup>, 19.444 USD/m<sup>2</sup>)
- Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, Galatasaray bölgesinde yer alan, 200 m<sup>2</sup> bodrum kat + 200 m<sup>2</sup> zemin kat + 200 m<sup>2</sup> asma kat olmak üzere toplamda 600 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki dükkanın bir yıl önce 10.500.000 USD bedel ile satıldığı öğrenilmiştir. (35.000 TL/m<sup>2</sup>, 17.500 USD/m<sup>2</sup>)
- Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, toplam 1.200 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip, 2 katlı mağazanın 22.500.000 USD bedel ile satılık olduğu öğrenilmiştir. ( 37.500 TL/m<sup>2</sup>, 18.750 USD/m<sup>2</sup>)
- İstiklal Caddesi üzerinde, zemin katta 250 m<sup>2</sup> alana sahip dükkanın 21.000.000 USD fiyatla satılık olduğu bilgisine ulaşılmıştır. (168.000 TL/ m<sup>2</sup>, 84.000 USD/ m<sup>2</sup>)
- Taşınmaza yakın konumlu, Galatasaray Lisesi yakınlarında, bodrum + giriş + asma kattan oluşan toplamda yaklaşık 400 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki dükkan yaklaşık 1 sene önce 9.700.000 USD fiyatla satılmıştır. (48.500 TL/m<sup>2</sup>, 24.250 USD/m<sup>2</sup>)
- Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu tarihi iş hanının köşesinde bulunan 50 m<sup>2</sup> giriş, 50 m<sup>2</sup> asma kat toplam 100 m<sup>2</sup> kapalı alana sahip dükkanın 1.750.000 USD bedel ile satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. (35.000 TL/m<sup>2</sup>, 17.500 USD/m<sup>2</sup>)
- Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu tarihi iş hanının içerisinde bulunan 150 m<sup>2</sup> kapalı alana sahip dükkanın 2.750.000 USD USD bedel ile satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. (35.200 TL/m<sup>2</sup>, 18.333 USD/m<sup>2</sup>)
- Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu Asmalımescit Caddesi'nin oteller bölgesi tarafında kalan 65 m<sup>2</sup> giriş, 65 m<sup>2</sup> bodrum toplamda 130 m<sup>2</sup> dükkanın 650.000 USD bedel ile satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. (10.000 TL/m<sup>2</sup>, 5.000 USD/m<sup>2</sup>)
- Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu Asmalımescit'te 60 m<sup>2</sup> giriş, 60 m<sup>2</sup> bodrum toplamda 120 m<sup>2</sup> kapalı alana sahip dükkanın 675.000 USD bedel ile satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. (11.250 TL/m<sup>2</sup>, 5.625 USD/m<sup>2</sup>)
- Değerleme konusu taşınmaz yakın konumlu Asmalımescit Gönül Sokak'ta 45 m<sup>2</sup> depo, 45 m<sup>2</sup> giriş toplamda 90 m<sup>2</sup> kapalı alanasahip dükkanın 600.000 USD bedel ile satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. (13.332 TL/m<sup>2</sup>, 6.666 USD/m<sup>2</sup>)

Emsal No	Alanı (m <sup>2</sup> )	Nitelik	Fiyat (USD/m <sup>2</sup> )	Fiyat (TL/m <sup>2</sup> )	Açıklama
1	180	Dükkan	19.444	38.888	Taşınmaza yakın konumlu
2	600	Dükkan	17.500	35.000	Galatasaray Lisesine yakın
3	1.200	Dükkan	18.750	37.500	Taşınmaza yakın konumlu
4	250	Dükkan	84.000	168.000	Meydana yakın
5	400	Dükkan	24.250	48.500	Galatasaray Lisesi yakınlarında
6	100	Dükkan	17.500	35.000	Tarihi iş hanının köşesinde
7	150	Dükkan	18.333	36.666	Tarihi işhanı içerisinde
8	130	Dükkan	5.000	10.000	Asmalımescit Caddesi üzerinde
9	120	Dükkan	5.625	11.250	Asmalımescit'te konumlu
10	90	Dükkan	6.666	13.332	Asmalımescit Gönül Sokak'ta

# YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## Satılık Bina Emsalleri

- Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu İstiklal Caddesi'nde, 2. derece tarihi eser olan, 1.050 m<sup>2</sup> kapalı alana sahip binanın 8.500.000 USD bedelle 1 yıl ay önce satılmış olduğu öğrenilmiştir. (8.095 USD/m<sup>2</sup>, 16.497 TL/m<sup>2</sup>)
- Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu İstiklal Caddesi ile Büyükparmakapı Sokak'ın kesişiminde bulunan 105 m<sup>2</sup> arsa oturumuna sahip 7 katlı binanın yaklaşık 1 sene önce 11.000.000 USD bedel ile satılmış olduğu bilgisine ulaşılmıştır. (14.965 USD/m<sup>2</sup>, 30.497 TL/m<sup>2</sup>)
- İstiklal Caddesi üzerinde Hollanda Konsolosluğu'nun yanında 130 m<sup>2</sup> arsa oturumu bulunan 2. derece tarihi eser statüsünde 7 kat ve 1.020 m<sup>2</sup> kullanım alanı bulunan binanın yaklaşık 1 sene önce 8.425 USD/m<sup>2</sup> bedel ile satılmış olduğu bilgisi edinilmiştir. (8.425 USD/m<sup>2</sup>, 17.169 TL/m<sup>2</sup>)
- İstiklal Caddesi üzerinde Eski markiz pastanesinin bulunduğu 810 m<sup>2</sup> arsa oturumuna sahip 6 katlı ve 5.500 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip binanın 35.000.000 USD bedel ile satılık durumda olduğu öğrenilmiştir. (6.363 USD/m<sup>2</sup>, 12.967 TL/m<sup>2</sup>)
- İstiklal Caddesi üzerinde Tünel tarafında kalan 335 m<sup>2</sup> arsa oturumuna ve 3.685 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahip, 11 katlı yapının yaklaşık 2 sene önce 30.500.000 USD bedel ile satılmış olduğu bilgisi edinilmiştir. (8.277 USD/m<sup>2</sup>, 16.868 TL/m<sup>2</sup>)
- Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu Asmalimescit Mahallesi'nde Sofyalı Sokak üzerinde, 60 m<sup>2</sup> arsa oturumlu bodrum + zemin + 1. normal kat +teraz olmak üzere toplam 4 kat ve 240 m<sup>2</sup> kapalı alandan oluşan binanın 2.500.000 USD bedel ile satılık olduğu bilgisine ulaşılmıştır. (10.417 USD/m<sup>2</sup>, 21.229 TL/m<sup>2</sup>)
- Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu Kumbaracı Yokuşu'nda üç katlı toplam 175 m<sup>2</sup> kapalı alana sahip binanın 1.500.000 TL bedel ile satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. (4.464 USD/m<sup>2</sup>, 9.097 TL/m<sup>2</sup>)
- Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu Asmalimescit Mahallesi'nde Oteller Sokakta 140 m<sup>2</sup> arsa oturumu bulunan 6 katlı ve toplamda 850 m<sup>2</sup> kapalı alana sahip tadilata ihtiyacı olan binanın 5.000.000 TL bedel ile satılık olduğu bilgisine ulaşılmıştır. (3.064 USD/m<sup>2</sup>, 6.244 TL/m<sup>2</sup>)

Emsal No	Alanı (m <sup>2</sup> )	Nitelik	Fiyat (USD/m <sup>2</sup> )	Fiyat (TL/m <sup>2</sup> )	Açıklama
1	1.050	Bina	8.095	16.190	2. derece tarihi eser
2	735	Bina	14.965	29.930	Büyükparmakapı Sokak köşesinde
3	1.020	Bina	8.425	16.850	Hollanda Konsolosluğu'nun yanında
4	5.500	Bina	6.363	12.726	Eski Markiz Pastanesinin Binası
5	3.685	Bina	8.277	16.554	İstiklal Caddesi'nde Tünel tarafında
6	240	Bina	10.417	20.834	Sofyalı Sokak üzerinde konumlu
7	175	Bina	4.548	9.097	Kumbaracı Yokuşu'nda
8	850	Bina	3.122	6.244	Asmalimescit'te Oteller Sokak'ta

# YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## Beyoğlu Bölgesi Apart Oteller Fiyat Tablosu:

Tesisin Adı	Oda- Daire Sayısı	Doluluk Oranı	Oda-Daire Büyüklükleri (m <sup>2</sup> )	Min. Fiyat (USD/gün)**	Max. Fiyat (USD/gün)**
Kabataş Aparts	4	% 70	125 – 135	121	182
Triada Residence*	11	% 45-50	40 – 65	105	164
Stories Hotel Kuloğlu	14	% 60	25 – 35	115	188
Stories Hotel Karakol	17	% 70	17 – 31	115	188
Stories Hotel Kumbaracı	24	-	23 – 61	121	170
Suit Home İstiklal*	19	% 95	28 – 40	109	182
Suit Home Galata*	16	% 80	30 – 40	109	182
5 Oda*	5	% 50-60	38	158	194
The House Apart Tünel*	6	% 85	35 – 45	124	
The House Apart Cihangir*	7	% 85	40 – 90	131	164
Apartman İstanbul Dikilitaş*	11	% 70	35 – 75	133	145
Housez Suites&Apartments*	24	-	45 – 65	164	203
Lush Houses Mis Sokak*	9	% 80	25 – 30	145	
Lush Houses Galata*	4	% 75	90 – 100	151	
Tomtom Suites*	20	% 70	35 – 82	182	1.000
Witt İstanbul Suites*	18	-	30 – 60	242	273

\* Söz konusu konaklama tesislerinde belirtilen fiyatlara kahvaltı dahildir.

\*\* Fiyatlar KDV düşülerek özet tabloda USD olarak gösterilmiştir.

## Beyoğlu Bölgesi Butik Oteller Fiyat Tablosu:

Tesisin Adı	Oda Sayısı	Yatak Kapasitesi	Doluluk Oranı	Oda Tipi	Ortalama Fiyat (USD/gün)
Sub Hotel	18	36	90%	Standart Oda	146
Lush Hotel	44	90	75%	Standart Oda	143
Adahan Otel	40	90	75%	Standart Oda	165
Peninsula Galata	31	70	85%	Standart Oda	140
The Haze Hotel	44	90	-	Standart Oda	186
Karaköy Rooms	9	20	70%	Standart Oda	158
Hettie Hotel	20	45	90%	Standart Oda	152
Portus House Hotel	10	20	85%	Standart Oda	91
Karaköy Port Hotel	22	45	90%	Standart Oda	152
Galata La Bella Hotel	27	45	80%	Standart Oda	103

\* Yukarıdaki tabloda belirtilen ortalama fiyatlar, otellerin standart ve deluxe odalarının ortalama günlük, kahvaltı dahil ve KDV hariç fiyatlarıdır.

## Beyoğlu Bölgesi 4 Yıldızlı Oteller Fiyat Tablosu:

OTEL ADI	NİTELİĞİ	ODA SAYISI	ODA CİNSİ	FİYATI (Euro)*	FİYATI (TL)*
Hilton Parksa	4 Yıldızlı	117	Tek	130	354
The Marmara Pera	4 Yıldızlı	203	Tek	110	299
Richmond International	4 Yıldızlı	103	Tek	116	316
Hilton Otel	4 Yıldızlı	194	Tek	143	389
Pera Palas Otel	Özel Kategori	136	Tek	148	403

# YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

The Plaza Hotel	Özel Kategori	79	Tek	92	250
Tomtom Suits	Özel Kategori	20	Tek	235	639
Adahan İstanbul	Özel Kategori	40	Tek	140	381

***\*Fiyatlar KDV hariç şirket fiyatlarıdır.***

## **Beyoğlu Bölgesi 5 Yıldızlı Oteller Fiyat Tablosu:**

OTEL ADI	NİTELİĞİ	ODA SAYISI	ODA CİNSİ	FİYATI (Euro)*	FİYATI (TL)*
Ceylan Intercontinental Otel	5 Yıldızlı	380	Tek	170	462
The Marmara Otel	5 Yıldızlı	377	Tek	147	400
Grand Hyatt İstanbul Otel	5 Yıldızlı	360	Tek	175	476
Hilton Otel	5 Yıldızlı	499	Tek	170	462
Pera Palas Otel	5 Yıldızlı	115	Tek	160	435
Park Hyatt Maçka Palas	5 Yıldızlı	90	Tek	190	517
The Ritz Carlton	5 Yıldızlı	244	Tek	180	490
Çırağan Palace	5 Yıldızlı	313	Tek	270	734
Radisson Blu Bosphorus	5 Yıldızlı	127	Tek	181	492
Conrad Otel	5 Yıldızlı	590	Tek	170	462
Divan İstanbul Otel	5 Yıldızlı	191	Tek	210	571
Swissotel The Bosphorus	5 Yıldızlı	600	Tek	150	408
Ramada Plaza	5 Yıldızlı	176	Tek	130	354
Four Seasons Otel-Bosphorus	5 Yıldızlı	170	Tek	300	816
Renaissance İstanbul Bosphorus	5 Yıldızlı	212	Tek	119-140	324-381
Dedeman Otel	5 Yıldızlı	325	Tek	127	345
The Plaza Hotel	5 Yıldızlı	234	Tek	110	299

***\*Fiyatlar KDV hariç şirket fiyatlarıdır.***



# YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## ✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

Değerleme konusu taşınmazın İstiklal Caddesi üzerinde konumlanması, Taksim Meydanı'na ve Tünel Meydanı'na yakın olması, mevcut nitelikleri, inşaat kalitesi, hem İstiklal Caddesi'ne hem Müeyyet Sokak'a cepheli olması, yasal evrakları ile uyumlu olup, olmaması gibi durumlar göz önünde bulunarak, değer takdiri yapılmış olup, binanın verimli işletilebilmesi, doluluk oranını yüksek tutabilmek için değerlendirme konusu taşınmazın yenilenmesi gerektiği düşünülmektedir ve tadilat maliyeti olarak 2.500 USD/m<sup>2</sup> öngörülüp, söz konusu tadilat maliyeti toplam değerden düşülerek değer takdiri yapılmıştır.

Emsal Verilerinin Değerlendirilmesi	
<b>Dükkan</b>	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu Beyoğlu İstiklal Caddesi üzerinde dükkan – mağaza değerlerinin Galatasaray Lisesi-Taksim Meydanı arasında kalan bölgede, Galatasaray Lisesi-Tünel Meydanı arasında kalan bölgeden daha yüksek olduğu ve bu farka yaya yoğunluğun önemli bir etkisi olduğu gözlemlenmiştir. Emsal verilerinin değerlendirilmesi ile dükkan kiralalarının cadde üzerindeki konum, kapalı alanın büyüklüğü ve caddeye olan cephesine göre 150-350 USD/m <sup>2</sup> /ay olduğu, satılık değerlerinin ise 16.000 – 30.000 USD/m <sup>2</sup> aralığında değiştiği gözlemlenmiştir.
<b>Ofis</b>	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu Beyoğlu bölgesinde ofis satılık ve kiralık değerlerine, ofisin caddeye cepheli bir yapıda olması, kapalı alan büyüklüğü ve manzara faktörünün önemli etkisi olduğu gözlemlenmiştir. Caddeye cepheli yapılarda ofis kiralaları 15-20 USD/m <sup>2</sup> /ay aralığında değişmekteyken, İstiklal Caddesi'nin arka paralellerinde bu değerler 10-15 USD/m <sup>2</sup> /ay aralığında seyretmektedir. Satış fiyatları ise İstiklal Caddesi'ne cepheli yapılarda, 6.000-10.000 USD/m <sup>2</sup> aralığında, Asmalıescit bölgesi gibi arka paralellerde 2.500-4.000 USD/m <sup>2</sup> aralığında olduğu tespit edilmiştir.
<b>Bina</b>	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu Beyoğlu bölgesinde, Taksim Meydanı'nın yayalaştırılması projesi, Kentsel Dönüşüm Projesi, Tarlabası 360 Projesi ve Salıpaazarı Kruvaziyer Limanı Projesi ile şu anda dahi mevcut olan butik otel ihtiyacının daha da artacağı düşünülmektedir. Bu yüzden yatırımcıların ilgisi, bölgede butik otelle dönüştürülebilecek binalar üzerinde artmış bulunmaktadır. Yapılan araştırma kapsamında yatırımcılara hitap eden binaların satış değerlerinin 8.500-15.000 USD/m <sup>2</sup> aralığında olduğu gözlemlenmiştir.

Binanın zemin katı ve üst katlarına ayrı birim değerler takdir edilmek suretiyle toplam paçal kira ve satış değerlerine ulaşılmıştır. Yukarıdaki emsallerden yola çıkarak binanın paçal satış değeri 10.000 USD/m<sup>2</sup> olarak hesaplanmıştır.

Bina Adı	Ada No	Parsel No	Toplam Kapalı Alan (m <sup>2</sup> )	Birim Değer (USD)	Birim Değer (TL)	Toplam Değer (TL)
Narmanlı Han	310	1	5.115	8.000	16.203	82.879.368
Binanın Yenilenme Maliyeti (TL)						-12.949.901
Toplam Değer (TL)						69.929.467
Toplam Yaklaşık Değer (TL)						69.930.000
Toplam Yaklaşık Değer (USD)						34.530.000
Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'nın 540/3600 Hisselinin Toplam Yaklaşık Değeri (TL)						10.490.000
Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'nın 540/3600 Hisselinin Toplam Yaklaşık Değeri (USD)						5.180.000

## 7.2.2 Geliştirme Yaklaşımı Analizi

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlendirme konusu parsel üzerinde yer alan Narmanlı Han'ın yenilenecek **otel + ticaret** olarak kullanılması için gelir indirgeme yaklaşımı kullanılmıştır. Değerleme konusu 310 ada, 1 no'lu parsel üzerinde, **"Suit Otel"** fonksiyonunun geliştirilmesine karar verilmiştir.

# YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## Proje Genel Varsayımları;

- Sektörel anlamda yapılan piyasa araştırmaları ve genel kabuller doğrultusunda varsayımlar yapılmıştır.
- Konu parsel üzerindeki yapıya sadece restütüsyon çalışması yapılabileceği, Beyoğlu Belediyesi İmar Müdürlüğü ve İstanbul 2 No'lu Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'ndan öğrenilmiştir.
- Proje kapsamında öngörülen maliyetler ön fizibilite maliyetleri olup, kesin uygulama projelerinin oluşturulmasından itibaren bu maliyetlerin değişebileceği öngörülmektedir.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.
- Çalışmalar sırasında USD kullanılmıştır. 1 USD: 2,0254 TL kabul edilmiştir.
- Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi dahil edilmemiştir.
- Değerleme çalışmasında 2041 vadeli son 6 aylık Dolar bazlı Eurobond tahvili oranı olan % 5,00 "Risksiz Getiri Oranı" olarak alınarak, risk primi % 5,50 öngörölmüş ve indirgeme oranı % 10,50 olarak hesaplanmıştır.
- Enflasyon oranının % 3 olacağı varsayılmıştır.
- Proje kapsamında yer alan her bir fonksiyon için ayrı bir inşaat maliyeti ve ayrı bir gelir öngörüsünde bulunulmuştur.
- İnşaat işlerinin üst sınıf inşaat kalitesiyle yapılacağı varsayılmıştır.
- Otopark ihtiyacının yakın çevredeki özel açık otoparklar ile anlaşılarak çözüleceği varsayılmıştır. (Bu tarz uygulamalar çevre otellerde yapılmakta olup; ziyaretçilerden araç için de rezervasyon istenmektedir. Benzer bir uygulamanın değerleme konusu proje bünyesinde de uygulanabileceği düşünölmektedir.)
- Altyapı maliyeti hesabı içerisinde; doğalgaz altyapısı, elektrik altyapısı, atık-içme suyu altyapısı, telekom altyapısı vb. bulunmaktadır.
- Çevre tanzimi ve peyzaj maliyetleri içerisinde; çevre düzenleme maliyetleri, peyzaj maliyetleri, açık alan aydınlatma maliyetleri, drenaj maliyetleri vb. bulunmaktadır.
- Toplam maliyet hesapları içinde; bina anahtar teslim maliyeti, ortak alanların inşaat maliyeti, elektrik ve mekanik, otomasyon dahil maliyetlerin gerçekteşeceği varsayılmıştır.
- Proje genel giderleri maliyetleri içerisinde; avan proje, mimari, elektrik, sıhhi tesisat, elektrik, statik gibi her türlü projenin ve detayın çizdirilmesi, yapı denetim şirketi bedelleri, proje yönetim firması bedelleri vb. maliyetler bulunmaktadır.
- Projedeki oteller tefrişatlı maliyetleri içermektedir.
- Ticari fonksiyon için tesisatın hazırlanarak iç mekan dekorasyonu tamamlanmadan kiralama yapılacağı varsayılmış, bu nedenle birim maliyeti daha düşük takdir edilmiştir.
- Taşınmazın tarihi eser olması dolayısıyla emlak vergisinden muaf olduğu varsayılmıştır.
- Hesaplamalara KDV dahil edilmemiştir.

## "Suit Otel" Konseptli Özel Tesis Belgeli Konaklama Tesisi ve Ticari Ünite (Kiralama) Projesi Varsayımları:

- Üstün hizmet standartlarına sahip bir özel belgeli tesis olarak işletileceği varsayılmıştır. Söz konusu yapının zemin katının dükkan olarak kiralanacağı kabulü yapılmıştır.

# YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ALANSAL BİLGİLER	
Otel Alanı (Ortak Alanlar Dahil)	2.660 m <sup>2</sup>
Ticari Fonksiyon Alanı	2.455 m <sup>2</sup>
<b>Toplam İnşaat Alanı</b>	<b>5.115 m<sup>2</sup></b>

- Bu konseptte brüt oda alanı 35 m<sup>2</sup> olarak varsayıldığında oda sayısı 76 olarak kabul edilmiştir. İç mekanda kitchenette tarzı küçük ve az ekipmanlı mutfak kullanımının bulunabileceği 76 odalı bir tesis olarak planlanmıştır.
- Odaların iç mekanın lüks olacağı, ortak alan ve odalarda binanın tarihsel özellikleri ile uyumlu bir özel tasarım uygulanacağı varsayılmıştır.
- Oda fiyatı, otelin üst segment standartlara sahip, yüksek hizmet kalitesi sunan bir konseptte sahip olacağı varsayımına göre yıllık ortalama 200 USD/gün olarak takdir edilmiş olup; farklı büyüklükteki odalar için farklı fiyat uygulaması olacağı varsayılmıştır. Bu fiyatın, değerlendirme tarihinden itibaren her yıl % 3 oranında artış göstereceği varsayılmıştır.
- Dükkan alanı için aylık kira bedeli 2013 yılı için 50 USD/m<sup>2</sup> olarak öngörülmüş ve bu bedelin değerlendirme tarihinden itibaren her yıl % 3 oranında artış göstereceği varsayılmıştır.
- Tesiste resepsiyon ve oda servisi hizmetinin olacağı varsayılmıştır.

İNŞAAT MALİYETLERİ			
Fonksiyon	Brüt İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )	Maliyet (USD/m <sup>2</sup> )	Maliyet (USD)
Otel Binası	2.660,00	1.200,00	3.192.000,00
Ticari Birimler	2.455,00	450,00	1.104.750,00
<b>Toplam İnşaat Maliyeti</b>	<b>5.115,00</b>		<b>4.296.750,00</b>

ALTYAPI MALİYETİ		
Kapalı Alan Toplam İnşaat Maliyeti (USD)	Oran	Maliyet (USD)
4.296.750	5%	<b>214.838</b>

ÇEVRE TANZİMİ VE PEYZAJ MALİYETLERİ		
Kapalı Alan Toplam İnşaat Maliyeti (USD)	Oran	Maliyet (USD)
4.296.750	1%	<b>25.781</b>

TOPLAM MALİYET (USD)	
İnşaat Maliyeti (USD)	<b>4.296.750</b>
Altyapı Maliyeti (USD)	<b>214.838</b>
Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti (USD)	<b>25.781</b>
<b>TOPLAM (USD)</b>	<b>4.537.368</b>

PROJE GENEL GİDERLER		
Toplam Maliyet	Oran	Maliyet (USD)
4.537.368	19%	<b>853.025</b>

TOPLAM MALİYET (USD)	
İnşaat Maliyeti (USD)	<b>4.296.750</b>
Altyapı Maliyeti (USD)	<b>214.838</b>
Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti (USD)	<b>25.781</b>
Proje Genel Giderler (USD)	<b>853.025</b>
<b>TOPLAM (USD)</b>	<b>5.390.393</b>
<b>GİYDİRİLMİŞ BİRİM MALİYET(USD)*</b>	<b>1.054</b>

# YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

\*Altyapı, çevre tanzimi ve proje genel giderlerinin inşaat maliyetine giydirilmiş birim maliyetidir.

- Proje kapsamında yer alan inşaat işlerinin 2013 yılı içerisinde başlayacağı, 2015 yılı itibarıyla tamamlanacağı ve otelin 15.11.2015 tarihi itibarıyla işletmeye açılacağı varsayılmıştır.

İNŞAAT MALİYETLERİNİN YILLARA DAĞILIMI	2013-2014	2014-2015	TOPLAM
ORAN (%)	30%	70%	100%
MALİYET (USD)	1.617.118	3.773.275	5.390.393

Arsa Değeri (USD)	Bina Maliyet (USD)	Toplam (USD)
16.426.607	4.419.497	20.846.104

Bina Sigorta Bedeli (USD)	14.142
<b>TOPLAM</b>	<b>14.142</b>
Enflasyon	3,0%

- Otelin diğer gelirler oranının, brüt oda gelirlerinin % 30'si oranında olacağı varsayılmıştır.

OTEL FONKSİYONU	
Brüt Oda Alanı (m <sup>2</sup> )	35
Oda Sayısı	76
Açık Olan Gün Sayısı	365
Yıllık Oda Kapasitesi	27.740
Oda Fiyatı (USD)	200
Diğer Gelirler Oranı	30%

TİCARİ FONKSİYON	
Kiralanabilir Dükkan Alanı (m <sup>2</sup> )	2.455
Birim Kira Değeri (USD/ay/m <sup>2</sup> )	50

BİNA GENELİ	
Kapitalizasyon Oranı	8,0%
Yenileme Maliyeti	1,5%

- Söz konusu suit otelin ilk yıl % 75 doluluk oranı ile işletmeye açılacağı ve doluluk oranının artarak, 2017 yılında % 85 seviyelerinde sabitleneceği varsayılmıştır.
- Yenileme maliyetinin 2015 yılında, toplam bina maliyetinin % 1,5'i oranında gerçekleşeceği varsayılmış olup, her yıl % 3 oranında artarak devam edeceği öngörülmüştür.
- 2013 yılı için yıllık bina sigorta bedeli 14.142 USD ve olarak hesaplanmış olup, ilerleyen yıllarda % 3 oranında artacağı düşünülmüştür.

Birim Kira ve Satış Değerleri - USD/m <sup>2</sup>						
	Artış Oranı	2013	2014	2015	2016	2017
Otel Fonksiyonu	3%	200,00	206,00	212,18	218,55	225,10
Ticari Ünite Fonksiyonu	3%	50,00	51,50	53,05	54,64	56,28
Yenileme Maliyeti	3%	64.451,25	66.384,79	68.376,33	70.427,62	72.540,45
Bina Sigortası	3%	14.142,39	14.566,66	15.003,66	15.453,77	15.917,39

# YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

NAKİT AKIŞI	15.11.2013	15.11.2014	15.11.2015	15.11.2016	15.11.2017	15.11.2018	15.11.2019	15.11.2020	15.11.2021	15.11.2022	15.11.2023	15.11.2024	15.11.2025
<b>Otel Fonksiyonu</b>													
Kapasite Kullanım Oranı (%)	0%	0%	0%	75%	80%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
Yıllık Oda Kapasitesi		27.740	27.740	27.740	27.740	27.740	27.740	27.740	27.740	27.740	27.740	27.740	27.740
Oda Fiyatı (USD)	0	200	206	212	219	225	232	239	246	253	261	269	269
Yıllık Satılan Oda Sayısı		0	0	20.805	22.192	23.579	23.579	23.579	23.579	23.579	23.579	23.579	23.579
Oda Gelirleri (USD)	0	0	0	4.414.405	4.849.960	5.307.674	5.466.905	5.630.912	5.799.839	5.973.834	6.153.049	6.337.641	6.337.641
Diğer Gelirler (USD)	30%	0	0	1.324.321	1.454.988	1.592.302	1.640.071	1.689.274	1.739.952	1.792.150	1.845.915	1.901.292	1.901.292
Toplam Otel Gelirleri (USD)		0	0	5.738.726	6.304.947	6.899.977	7.106.976	7.320.185	7.539.791	7.765.985	7.998.964	8.238.933	8.238.933
GOP (%)	0%	0%	0%	35%	37%	40%	42%	45%	45%	45%	45%	45%	45%
GOP (USD)		0	0	2.008.554	2.332.831	2.759.991	2.984.930	3.294.083	3.392.906	3.494.693	3.599.534	3.707.520	3.707.520
İşletme Giderleri (USD)		0	0	3.730.172	3.972.117	4.139.986	4.122.046	4.026.102	4.146.885	4.271.292	4.399.430	4.531.413	4.531.413
Otel Net Nakit Akışları	0	0	0	2.008.554	2.332.831	2.759.991	2.984.930	3.294.083	3.392.906	3.494.693	3.599.534	3.707.520	3.707.520
<b>Ticari Ünite Fonksiyonu</b>													
Kiralanabilir Alan	2.455	2.455	2.455	2.455	2.455	2.455	2.455	2.455	2.455	2.455	2.455	2.455	2.455
Doluluk Oranı (Kira Kaybı Dahil)	0%	0%	0%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%	98%
Ticari Ünite Kiralanan Alan		0	0	2.406	2.406	2.406	2.406	2.406	2.406	2.406	2.406	2.406	2.406
Aylık Birim Kira Değeri		50,00	52	53	55	56	58	60	61	63	65	67	69
Yıllık Kira Gelirleri		0	0	1.531.452	1.577.395	1.624.717	1.673.458	1.723.662	1.775.372	1.828.633	1.883.492	1.939.997	1.998.197
Ticari Ünite Fonksiyonu Net Nakit Akışları	0	0	0	1.531.452	1.577.395	1.624.717	1.673.458	1.723.662	1.775.372	1.828.633	1.883.492	1.939.997	1.998.197
<b>PROJE GENELİ GELİRLER TOPLAMI</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3.540.006</b>	<b>3.910.226</b>	<b>4.384.708</b>	<b>4.658.388</b>	<b>5.017.746</b>	<b>5.168.278</b>	<b>5.323.326</b>	<b>5.483.026</b>	<b>5.647.517</b>	<b>5.705.717</b>
İnşaat Maliyeti	0	1.617.118	3.773.275	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Yenileme Fonu	0	0	0	68.376	70.428	72.540	74.717	76.958	79.267	81.645	84.094	86.617	86.617
Bina Sigortası	0	0	0	15.004	15.454	15.917	16.395	16.887	17.393	17.915	18.453	19.006	19.006
<b>PROJE GENELİ GİDERLER TOPLAMI</b>	<b>0</b>	<b>1.617.118</b>	<b>3.773.275</b>	<b>83.380</b>	<b>85.881</b>	<b>88.458</b>	<b>91.112</b>	<b>93.845</b>	<b>96.660</b>	<b>99.560</b>	<b>102.547</b>	<b>105.623</b>	<b>105.623</b>
<b>PROJE NET GELİRLER TOPLAMI</b>	<b>0</b>	<b>-1.617.118</b>	<b>-3.773.275</b>	<b>3.456.626</b>	<b>3.824.344</b>	<b>4.296.250</b>	<b>4.567.277</b>	<b>4.923.901</b>	<b>5.071.618</b>	<b>5.223.766</b>	<b>5.380.479</b>	<b>5.541.894</b>	<b>5.600.094</b>
Kapitalizasyon oranı	8,0%												70,001.170
<b>PROJE NET NAKİT AKIŞLARI</b>	<b>0</b>	<b>-1.617.118</b>	<b>-3.773.275</b>	<b>3.456.626</b>	<b>3.824.344</b>	<b>4.296.250</b>	<b>4.567.277</b>	<b>4.923.901</b>	<b>5.071.618</b>	<b>5.223.766</b>	<b>5.380.479</b>	<b>5.541.894</b>	<b>5.600.094</b>

<b>Değerleme Tablosu</b>			
<b>İNDİRGEME ORANI</b>	<b>10,00%</b>	<b>10,50%</b>	<b>11,00%</b>
<b>NET BUGÜNKÜ DEĞER (USD)</b>	<b>41.052.184</b>	<b>39.161.681</b>	<b>37.368.675</b>
<b>NET BUGÜNKÜ YAKLAŞIK DEĞER (USD)</b>	<b>41.050.000</b>	<b>39.160.000</b>	<b>37.370.000</b>
<b>NET BUGÜNKÜ DEĞER (TL)</b>	<b>83.147.093</b>	<b>79.318.068</b>	<b>75.686.515</b>
<b>NET BUGÜNKÜ YAKLAŞIK DEĞER (TL)</b>	<b>83.150.000</b>	<b>79.320.000</b>	<b>75.690.000</b>
<b>Yapı Kredi GYO Hssesinin Yaklaşık Değeri (USD)</b>	<b>6.160.000</b>	<b>5.870.000</b>	<b>5.610.000</b>
<b>Yapı Kredi GYO Hssesinin Yaklaşık Değeri (TL)</b>	<b>12.470.000</b>	<b>11.900.000</b>	<b>11.350.000</b>

# YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 7.2.3 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

Söz konusu değerlendirme çalışmasında emsal karşılaştırma ve direkt kapitalizasyon analizi yöntemleri kullanılarak değerlendirilmiştir.

- Gayrimenkulün, Yapı Kredi Koray G.Y.O. A.Ş.'nin 540/3600 hissesinin emsal karşılaştırma yaklaşımı analizi yöntemiyle bulunan değeri **10.490.000.-TL (Onmilyondörtüyüzdoksanbin.- Türk Lirası), 5.180.000.-USD (Beşmilyonyüzseksenbin.-Amerikan Doları)** takdir edilmiştir.
- Gayrimenkulün, Yapı Kredi Koray G.Y.O. A.Ş.'nin 540/3600 hissesinin otel + ticaret projesi geliştirilerek gelir indirgeme analizi yöntemiyle bulunan değeri ise **11.900.000.-TL (Onbirmilyondokuzyüzbin.-TürkLirası), 5.870.000.-USD (Beşmilyonsekiyüzyetmişbin.-Amerikan Doları)** takdir edilmiştir.

Bölgede yapılan araştırmalarda direkt kapitalizasyon yöntemine göre bulunan değerlerin, geliştirme yaklaşımı yöntemine göre bulunan değerlere göre daha somut değerlerde olması nedeni ile raporun sonuç değeri olarak; direkt kapitalizasyon yöntemine göre bulunan değer olan **10.490.000.-TL (Onmilyondörtüyüzdoksanbin.- Türk Lirası), 5.180.000.-USD (Beşmilyonyüzseksenbin.-Amerikan Doları)** nihai değer olarak takdir edilmiştir.

“2002/4480 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile kanun ile net alanı 150 m<sup>2</sup>'ye kadar olan konut teslimlerinde %1, net alanı 150 m<sup>2</sup>'nin üstünde olan konut teslimleriyle iş yeri ve diğer gayrimenkullerin teslimlerinde ise % 18 KDV uygulanacaktır.”

01.01.2013 tarihinde bu tarih itibarıyla ruhsat alanınan yapılar için konu kararda değişikliğe gidilmiştir. Ancak değerlendirme konusu taşınmaza ait ruhsat 01.01.2013 tarihinden önce alındığından taşınmaz yukarıda belirtilen 2002/4480 sayılı kanuna tabidir ve bu karar kapsamında değerlendirme konusu taşınmaz için % 18 KDV uygulaması yapılmıştır.

# **YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

## **BÖLÜM 8 SONUÇ**

# YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## BÖLÜM 8

### SONUÇ

Gayrimenkullerin bulunduğu yerin konumu, yakın çevresi, bölge gelişimi, alt yapısı ve ulaşım imkanları, cadde ve sokağa olan cephesi, alan ve konumu, yapının inşaat sistemi, yaşı, işçilik ve malzeme kalitesi, imar durumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış, mevkiide detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Ülkede son dönemde yaşadığımız ekonomik koşullar da göz önüne alınarak TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş tarafından taşınmazın değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

**06.12.2013 TARİHİ İTİBARIYLA TAŞINMAZIN YAPI KREDİ KORAY G.Y.O. A.Ş. HİSSESİNE  
(540/3600) AİT PİYASA DEĞERİ (KDV Hariç)**

**10.490.000.-TL** **5.180.000.-USD**  
**(Onmilyondörtüyüzdoksanbin.- Türk Lirası)** **(Beşmilyonyüzseksenbin.-Amerikan Doları)**

**06.12.2013 TARİHİ İTİBARIYLA TAŞINMAZIN YAPI KREDİ KORAY G.Y.O. A.Ş. HİSSESİNE  
(540/3600) AİT PİYASA DEĞERİ (KDV Dahil)**

**12.378.200.-TL** **6.112.400.USD**  
**(Onikimilyonüçyüzyetmişsekizbinikiyüz.** **(Altımilyonyüzonikibindörtüyüz.**  
**-Türk Lirası)** **- Amerikan Doları)**

- 1- Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik piyasa değeridir.
- 2- 1 USD= 2,0254.-TL, 1 Euro=2,7713 TL kabul edilmiştir. Kur değeri bilgi amaçlı verilmiştir.
- 3- KDV oranı %18 kabul edilmiştir.
- 4- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- 5- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.

**Durumu ve kanaatimizi ifade eden ekspertiz raporumuzu bilgilerinize saygı ile sunarız.**

**Özge AKLAR**  
**Değerleme Uzmanı (401775)**

**Hüsniye BOZTUNÇ**  
**Sorumlu Değerleme Uzmanı (400811)**



**BÖLÜM 9**  
**EKLER**

# YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## BÖLÜM 9

### EKLER

#### Ek Listesi

1	Tapu Fotokopisi
2	Onaylı Takyidat Belgesi
3	Fotoğraflar
4	Özgeçmişler
5	SPK Lisansları