



# TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU

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

**YAPI KREDİ KORAY  
GYO A.Ş.**

**İSTANBUL  
BEYOĞLU-İSTİKLAL  
CADDESİ**

**2011\_300\_05\_03**

**"NARMANLI HAN"**

**İ Ç İ N D E K İ L E R**

1. RAPOR BİLGİLERİ.....	4
2. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	5
3. DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA BİLGİLER.....	6
3.1 GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU, TANIMI VE TAPU KAYITLARINA İLİŞKİN BİLGİLER.....	6
3.1.1. GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU .....	6
3.1.2. GAYRİMENKULÜN TANIMI .....	8
3.1.3. TAPU KAYITLARI .....	11
3.2. TAPU, PLAN, PROJE, RUHSAT, ŞEMA VB.. DÖKÜMANLAR .....	12
3.3. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM-SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ V.B.) İLİŞKİN BİLGİ .....	18
3.4. TAPU İNCELEMELERİ.....	20
3.4.1. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT (DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN SINIRLAMA) OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ .....	20
3.4.2. VARSA SÖZ KONUSU GAYRİMENKULÜN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE ENGEL TEŞKİL EDİP ETMEDİĞİ HAKKINDAKİ GÖRÜŞ .....	20
3.5. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELERİN İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA GEREKLİ TÜM İZİNLERİNİN ALINIP ALINMADIĞI, PROJESİNİN HAZIR VE ONAYLANMIŞ, İNŞAATA BAŞLAMASI İÇİN YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN TÜM BELGELERİNİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ VE PROJENİN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	21
3.6. YAPI DENETİM KURULUŞU VE DENETİMLERİ .....	21
3.7. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE.....	21
4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER.....	22
4.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER .....	22
4.2. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER.....	24
4.3. TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER .....	26
4.3.1. TAŞINMAZIN DEĞERİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER.....	26
4.3.2. TAŞINMAZIN DEĞERİNİ OLUMLU YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER.....	26
4.4. FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER .....	26
4.5. FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER .....	27
4.6. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER .....	27
4.7. DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ .....	27
4.8. KULLANILAN DEĞERLEME TEKNİKLERİNİ AÇIKLAYICI BİLGİLER VE BU YÖNTEMLERİN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ .....	28
4.9. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ.....	29

4.10.NAKİT/GELİR AKIMLARI ANALİZİ.....	29
4.11.MALİYET OLUŞUMLARI ANALİZİ .....	30
4.12.DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN BENZER SATIŞ ÖRNEKLERİNİN TANIM VE SATIŞ BEDELLERİ İLE BUNLARIN SEÇİLMESİNİN NEDENLERİ .....	31
4.13.KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER .....	32
4.14.GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ .....	33
4.15.BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR .....	33
4.16.EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ .....	33
4.17.MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ .....	33
4.18.HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI .....	33
5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ .....	34
5.1. FARKLI DEĞERLEME METODLARININ VE ANALİZİ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI .....	34
5.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ ..	34
5.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ .....	34
5.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL PROJESİNİN VEYA GAYRİMENKULE BAĞLI HAK VE FAYDALARIN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE, BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ .....	34
6. SONUÇ .....	35
6.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ .....	35
6.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ.....	35

## EKLER

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

B-DEĞERLEMEYİ YAPAN DEĞERLEME UZMANLARININ DEĞERLEME LİSANSLARININ ÖRNEKLERİ

## 1. RAPOR BİLGİLERİ

<b>RAPORUN TARİHİ</b>	: 26.12.2011
<b>RAPORUN NUMARASI</b>	: 2011_300_05_03
<b>RAPORUN TÜRÜ ve AMACI</b>	: İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Asmalımescit Mahallesi, İstiklal Caddesi İsveç Sokağı, 1 pafta, 310 ada, 1 parsel no'lu; 2.642,50 m <sup>2</sup> arsa alanlı "Apartman, Yazıhane, Mağazalar" nitelikli gayrimenkulde Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetindeki 540/3600 hissenin adil piyasa değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.
<b>RAPORU HAZIRLAYANLAR</b>	: <b>Mehmet Emin KIZILBOĞA</b> SPK Lisans No:401040 Değerleme Uzmanı İşletmeci/Kontrolör
<b>SORUMLU DEĞERLEME UZMANI</b>	: <b>Özgün BEKAR</b> SPK Lisans No: 400425 Şehir Plancısı Genel Müdür
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	: 07.12.2011
<b>DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ</b>	: 14.11.2011
<b>DAYANAK SÖZLEŞMENİN NUMARASI</b>	: 2011_300_05
<b>RAPORUN KURUL DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA</b>	Rapor GYO için düzenlenmiştir. Hazırlanan rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 12.08.2001 tarih ve 24491 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri:VIII No:35 Tebliğ'inin ekinde belirtilen bilgileri asgari olarak içerecek şekilde hazırlanmıştır.
<b>DAHA ÖNCE DEĞERLEMESİNİN YAPILIP YAPILMADIĞINA İLİŞKİN BİLGİ</b>	: 13.12.2010 tarihli, 2010_300_06_03 nolu raporda Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait 540/3600 hisse değeri KDV Hariç; 6.585.000TL(Altı milyonbeşyüzseksenbeşbin Türk Lirası) olarak takdir edilmiştir.  27.01.2010 tarihli 2010_300_001_003 no.lu raporda Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait 540/3600 hisse değeri KDV Hariç; 6.545.000 TL(Altı milyonbeşyüzkırkbeşbin Türk Lirası)'dır.

## 2. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

<b>ŞİRKETİN UNVANI</b>	: VEKTÖR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
<b>ŞİRKETİN ADRESİ</b>	: İhlamurkuyu Mahallesi, Aytaşı Sokak, No:4 Tepeüstü/ÜMRANIYE/İSTANBUL
<b>MÜŞTERİ UNVANI</b>	: YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
<b>MÜŞTERİ ADRESİ</b>	: Elit Residence , 19 Mayıs Caddesi, İsmet Öztürk Sokak No:17 Kat:17 D:42 Şişli 34360 İstanbul
<b>MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR</b>	: İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Asmalımescit Mahallesi, İstiklal Caddesi İsveç Sokağı, 1 pafta, 310 ada, 1 parsel no'lu; 2.642,50 m <sup>2</sup> arsa alanlı "Apartman, Yazıhane, Mağazalar" nitelikli gayrimenkulde Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetindeki 540/3600 hissenin adil piyasa değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. Müşteri tarafından getirilmiş bir sınırlama bulunmamaktadır.

### 3. DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA BİLGİLER

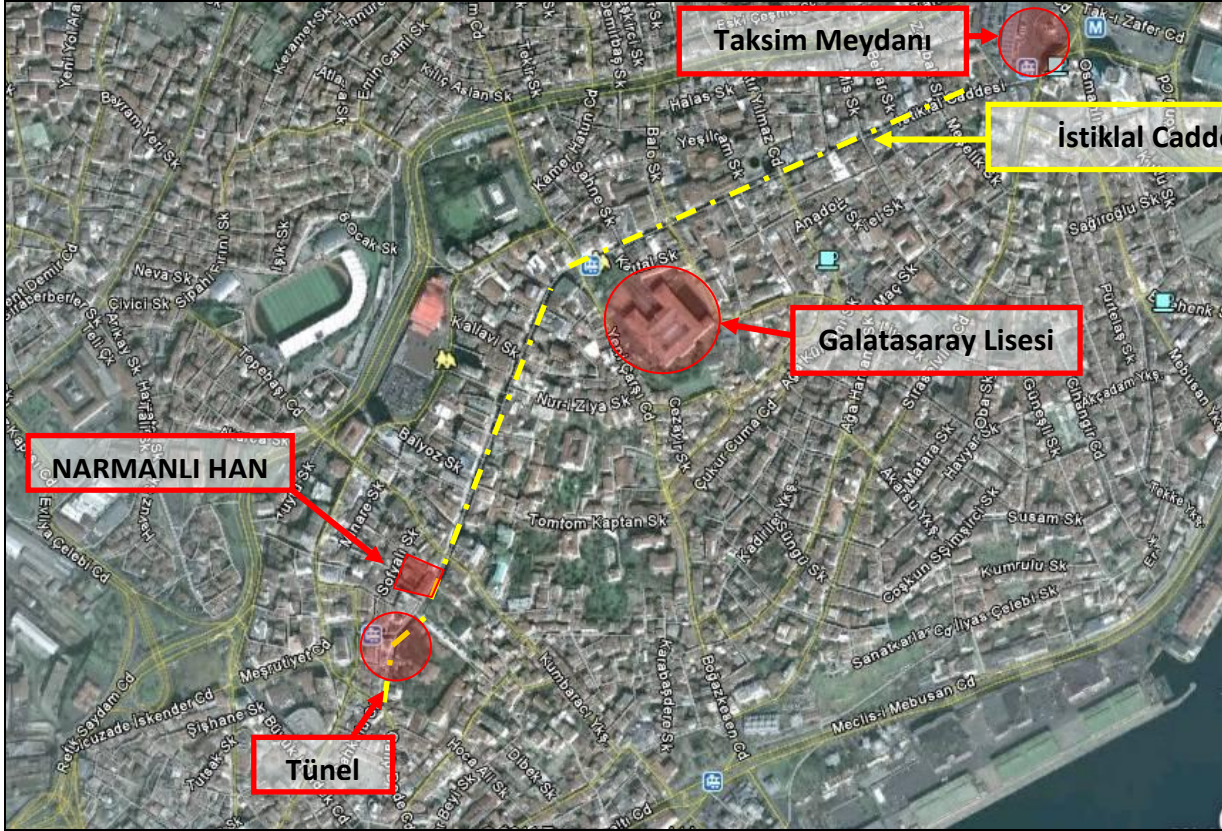
#### 3.1 GAYRİMENKULÜN YERİ, KONUMU, TANIMI VE TAPU KAYITLARINA İLİŞKİN BİLGİLER

##### 3.1.1. GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU

Rapora konu taşınmaz (Narmanlı Han), İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Asmalımescit Mahallesi, İstiklal Caddesi tünel kısmında, İsveç Başkonsolosluğu karşısında, Ziraat Bankası Sanat Galerisi bitişiğinde yer almaktadır. Galata Antik Otel ve Beyoğlu Belediye Binası'na 118 m mesafededir. 3 yola cephesi bulunmaktadır. (İstiklal Caddesi, Müeyyet Sokak, Sofyalı Sokak). Metro ve tramvay durağına yürüme mesafededir. **İstiklal Caddesi**, İstanbul'un en eski semtlerinden biri olan Beyoğlu'nun merkezi sayılabilir. Cadde boyunca mağazalar sıralanmaktadır. Alışveriş için ideal bir mekan olmanın yanı sıra sinemaları, kitapçıları, sergi alanları, tiyatroları ve mevcut mimarisi ile bir kültür merkezidir. İrili ufaklı kitapçılar, sinemalar, barlar, kafeler, eğlenilebilecek çok sayıda mekanı da içerisinde barındırmaktadır. Cadde, pnömomatik dubalarla araç trafiğine kapatılmış ve cadde boyunca nostaljik tramvay hizmeti sunulmuştur. Sirkülasyonu yoğun olan cadde, eğlence-turizm- ticari fonksiyonlu olarak gelişmiştir. İstiklal Caddesinde; Tünel-Galatasaray Lisesi arası ve Galatasaray Lisesi-Taksim arası olarak ayırım yapılabilmektedir. Galatasaray Lisesi-Taksim arası insan sirkülasyonu daha yoğun olduğundan taşınmazın bulunduğu tünel kısmından yaklaşık olarak %15-20 daha değerlidir. İstiklal Caddesi'nin (Taşınmazın bulunduğu kısım) tünel kısmında, önceki yıllarda sirkülasyon daha az iken, Gloria Jeans, Starbucks gibi kahve zincirlerinin gelmesi ve eğlence mekanların artması, insan sirkülasyonunu bu kısımda da arttırmıştır. Teknik altyapısı tamdır. Eğitim, sağlık, kamu ve her türlü sosyal donatıya yakın konumdadır. Şişhane metro istasyonuna yaklaşık 30 metre mesafededir. İstiklal Caddesi'nin günlük yaklaşık 1.000.000 ziyaretçisinin olduğu düşünülmektedir.







**TAŞINMAZIN MERKEZLERE UZAKLIKLARI**

<b>Şişhane Metro Durağı</b>	30 m	<b>Atatürk Köprüsü</b>	790 m
<b>Kabataş İskelesi</b>	1.620 m	<b>Galata Köprüsü</b>	800 m
<b>Taksim Meydan</b>	1.280 m	<b>Boğaziçi Köprüsü</b>	5.200 m

### 3.1.2. GAYRİMENKULÜN TANIMI

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





## **İç Mekan Özellikleri:**

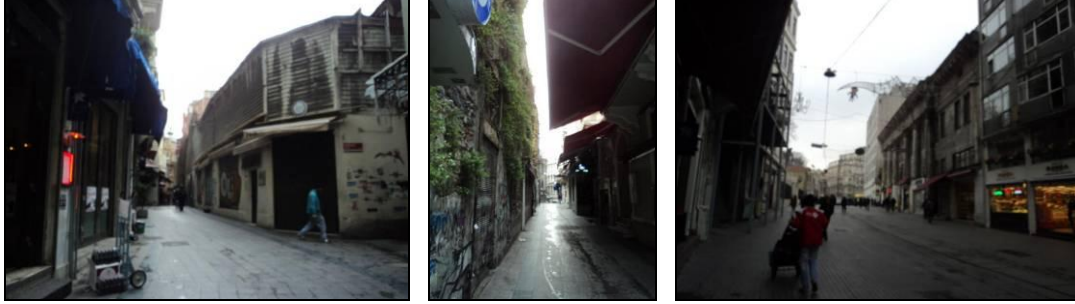
### **A-Blok**

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



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

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



C Blok: Sofyalı Sokak'a cepheli bloktur. Blok; kısmi bodrum + zemin + kısmi ara kat + 1 normal kattan oluşmaktadır. Blok tamamıyla atıl durumda olup, dükkanlar ve katlar kullanılmamaktadır. Bloкта 7/7D kapı no'lu, 7/7C kapı no'lu, 7/7B kapı no'lu, 7/4 kapı no'lu ve 7/1A kapı no'lu dükkanlar kepenkleri kapalı ve atıl vaziyettedir. Avlu kısmına bakan cephede 7/1 no'lu C Blok girişi ile, 7/1B ve 7/7A no'lu dükkanlar atıl durumdadır.



D Blok: Komşu parsel cepheli bloktur. Bloğun büyük bir kısmı atıl durumdadır. Blok; kısmi bodrum + zemin + 2 normal kat + çatı katından oluşmaktadır. Bloğun iç avluya bakan 7/2A, 7/2B, 7/2, 7/3A ve 7/3B kapı no'lu dükkanlar ve girişler kapalı ve atıl durumdadır. 7/2C kapı no'lu dükkan Şeref Ozalit kapanmıştır. 7/3 kapı no'lu D Blok girişi faal durumdadır. Bloğun diğer kısımları ve katlar atıl durumdadır.

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

### 3.1.3. TAPU KAYITLARI

1 PAFTA 310 ADA 1 PARSEL			
İLİ	:	İSTANBUL	
İLÇESİ	:	BEYOĞLU	
BUCAĞI	:	-	
MAHALLESİ	:	ASMALIMESCİT	
SOKAĞI	:	İSTİKLAL CAD. İSVEÇ	
SINIRI	:	PLANI GİBİDİR	
PAFTA NO	:	1	
ADA NO	:	310	
PARSEL NO	:	1	
YÜZÖLÇÜMÜ	:	2.642,50 m <sup>2</sup>	
NİTELİĞİ	:	APARTMAN, YAZIHANE, MAĞAZALAR	
YEVMIYE NO	:	3537	
CİLT NO	:	1	
SAHİFE NO	:	143	
		HİSSE	
MALİK	:	HATIRA TUNA NARMANLI	85 / 3600
	:	<b>YAPI KREDİ KORAY GYO</b>	<b>540 / 3600</b>
	:	HÜNKAR BİLGE ALKOR	340 / 3600
	:	İBRAHİM HİLMİ NARMANLI	255 / 3600
	:	ZELİHA LEYLA KOTAN	255 / 3600
	:	ABDULEHAT GERAY BİLİMER	170 / 3600
	:	SITKI HALUK NARMANLI	61 / 1200
	:	HALİL FAHRİ NARMANLI	89 / 1200
	:	AYŞE HALE BOZKURT	91 / 1800
	:	ZEYNEB HÜMA NOYAN	91 / 1800
	:	HATİCE ÜLKER GERMEN	91 / 1800
	:	FATMA İNCİ BİLİMER	91 / 1800
	:	AMİNE NUR ARIKLI	91 / 1800
	:	SAİME NİLÜFER İKİZ	17 / 540
	:	LEYLA YASEMİN İKİZ	17 / 540
	:	AZİZE ASLI GÜLTEN	17 / 540
	:	BİHTER AKSOY	17 / 240

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

TAŞINMAZ BİLGİLERİ					
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: 310/1		
Zemin No	: 21219840	Yüzölçüm	: 2.642,50 m2		
İl / İlçe	: İSTANBUL/BEYOĞLU	Ana Taş. Nitelik	: APARTMAN, YAZIHANE, MAĞAZALAR		
Kurum Adı	: Beyoğlu TM				
Mahalle / Köy Adı	: ASMALIMESCİD Mah.				
Mevki	: İSTİKLAL CADDESİ				
Cilt / Sayfa No	: 1 / 143				
Kayıt Durum	: Aktif				

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK				
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Beyan	KORUNMASI GEREKLİ KÜLTÜR VE 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	HATIRA TUNA NARMANLI : ALİ ŞERAFETTİN Kızı	85 / 3600	62,39		İpka (Kalan) - Toplu Veri Sayısalastırma - 15/06/2001 - 3537-	- -
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
Şerh	TUM 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 VAADİ 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	TUM 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 VAADİ ŞERHİ 15.06.2001 YEV:3536	YAPI KREDİ KORAY GAYRİ MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	15/06/2001 - 3536	--		
Şerh	İhtiyati Tedbir: BEYOĞLU 2.ASLİYE TİCARET MAHKEMESİ nin 17/06/2008 tarih 2008/269 sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: -)		17/06/2008 - 6000	--		
48771190	HÜNKAR BİLGE ALKOR : MEHMET SİTKİ Kızı	340 / 3600	249,57		İpka (Kalan) - Toplu Veri Sayısalastırma - 15/06/2001 - 3537-	- -
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
Şerh	TUM 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 VAADİ ŞERHİ 15.06.2001 YEV:3536	YAPI KREDİ KORAY GAYRİ MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	15/06/2001 - 3536	--		
48771191	İBRAHİM HİLMİ NARMANLI : HÜSEYİN AVNİ Oğlu	255 / 3600	187,18		İpka (Kalan) - Toplu Veri Sayısalastırma - 15/06/2001 - 3537-	- -

Rapor Tarihi / Saati : 07.12.2011 15:55

UMİT YILMAZ  
M.D. Yrd.



S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Şerh	TÜM HİSSEDARLARIN MEVCUT HİSSELERİNİN %27 ŞERİ 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	--
4877/1192	ZELİHA LEYLA KOTAN : HUSEYİN AVNİ Kızı	255 / 3600	187,18	İpka (Kalan) - Toplu Veri Sayısalatırma - 15/06/2001 - 3537-
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Şerh	TÜM HİSSEDARLARIN MEVCUT HİSSELERİNİN %27 ŞERİ 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	--
4877/1197	ABDÜLEHAT GERAY BİLİMER : ABDÜLLAH VEHHİ Oğlu	170 / 3600	124,78	İpka (Kalan) - Toplu Veri Sayısalatırma - 15/06/2001 - 3537-
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Şerh	TÜM HİSSEDARLARIN MEVCUT HİSSELERİNİN %27 ŞERİ 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	--
93543544	SİTKİ HALUK NARMANLI : MUSTAFA ORHAN Oğlu	61 / 1200	134,33	Satış (Kalan) - 31/07/2009 - 8480-
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Şerh	TÜM HİSSEDARLARIN MEVCUT HİSSELERİNİN %27 ŞERİ 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 FAHİR NARMANLI : HUSEYİN 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 ŞERİ 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 : ABDÜLLAH VEHHİ Kızı	91 / 1800	133,59	Satış + Birleş - 31/07/2009 - 8480-
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Şerh	TÜM HİSSEDARLARIN MEVCUT HİSSELERİNİN %27 ŞERİ 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	ZEHNE HÜMA NOYAN : ABDÜLLAH VEHHİ Kızı	91 / 1800	133,59	Satış + Birleş - 31/07/2009 - 8480-
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Şerh	TÜM HİSSEDARLARIN MEVCUT HİSSELERİNİN %27 ŞERİ 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	--
93543554	HATİCE ÜLKER GERMEN : ABDÜLLAH VEHHİ Kızı	91 / 1800	133,59	Satış + Birleş - 31/07/2009 - 8480-
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Şerh	TÜM HİSSEDARLARIN MEVCUT HİSSELERİNİN %27 ŞERİ 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 : 07.12.2011 15:55

2

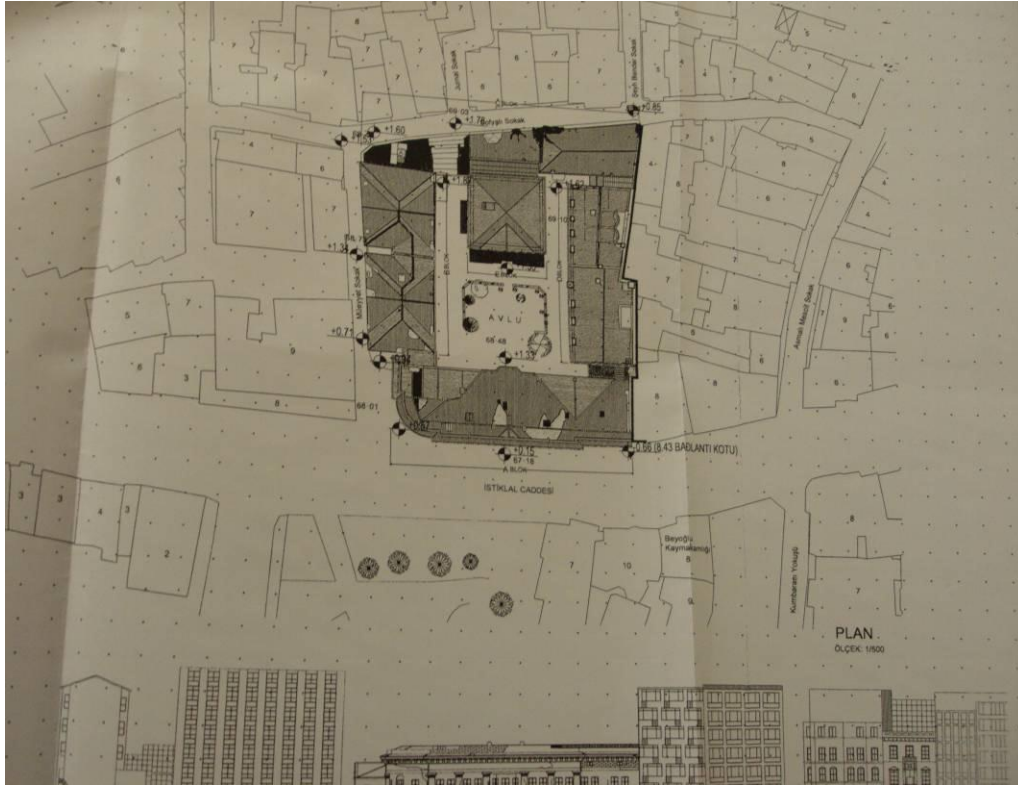
93555	FATMA İNCİ BİLİMER : ABDÜLLAH VEHHİ Kızı	91 / 1800	133,59	Satış + Birleş - 31/07/2009 - 8480-
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Şerh	TÜM HİSSEDARLARIN MEVCUT HİSSELERİNİN %27 ŞERİ KESİN %33 KAT KARŞILIĞI OLMAK ÜZERE TOPLAM %60 AR HASSELERİNİNDE YAPI KREDİ 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 AKIKLI : ABDÜLLAH VEHHİ Kızı	91 / 1800	133,59	Satış + Birleş - 31/07/2009 - 8480-
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Şerh	TÜM HİSSEDARLARIN MEVCUT HİSSELERİNİN %27 ŞERİ 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	SABİNE NİLÜFER İKİZ : NEJAT Kızı	177 / 540	83,19	İntikal - 02/12/2010 - 9735-
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Şerh	TÜM HİSSEDARLARIN MEVCUT HİSSELERİNİN %27 ŞERİ KESİN %33 KAT KARŞILIĞI OLMAK ÜZERE TOPLAM %60 AR HASSELERİNİNDE YAPI KREDİ KORAY GAYRİ MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. LEHİNE SATIŞ VAADI ŞERHİ 15.06.2001 YEV-3536	YAPI KREDİ KORAY GAYRİ MENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	15/06/2001 - 3536	--
121675500	LEYLA YASEMİN İKİZ : NEJAT Kızı	177 / 540	83,19	İntikal - 02/12/2010 - 9735-
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Şerh	TÜM HİSSEDARLARIN MEVCUT HİSSELERİNİN %27 ŞERİ 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 MÜNÜR Kızı	177 / 540	83,19	İntikal - 02/12/2010 - 9735-
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Şerh	TÜM HİSSEDARLARIN MEVCUT HİSSELERİNİN %27 ŞERİ 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	--
150779301	BİHTER AKSOY : NEVZAT Kızı	177 / 240	187,18	İntikal - 12/08/2011 - 7658-
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Şerh	TÜM HİSSEDARLARIN MEVCUT HİSSELERİNİN %27 ŞERİ 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	--

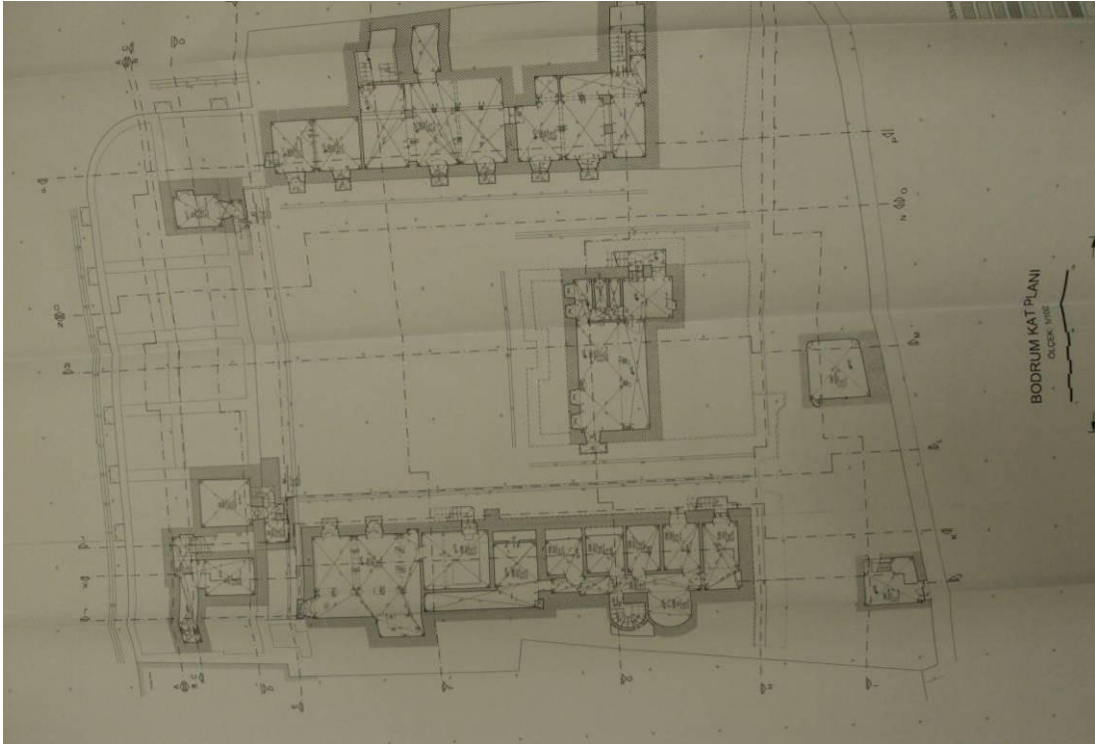
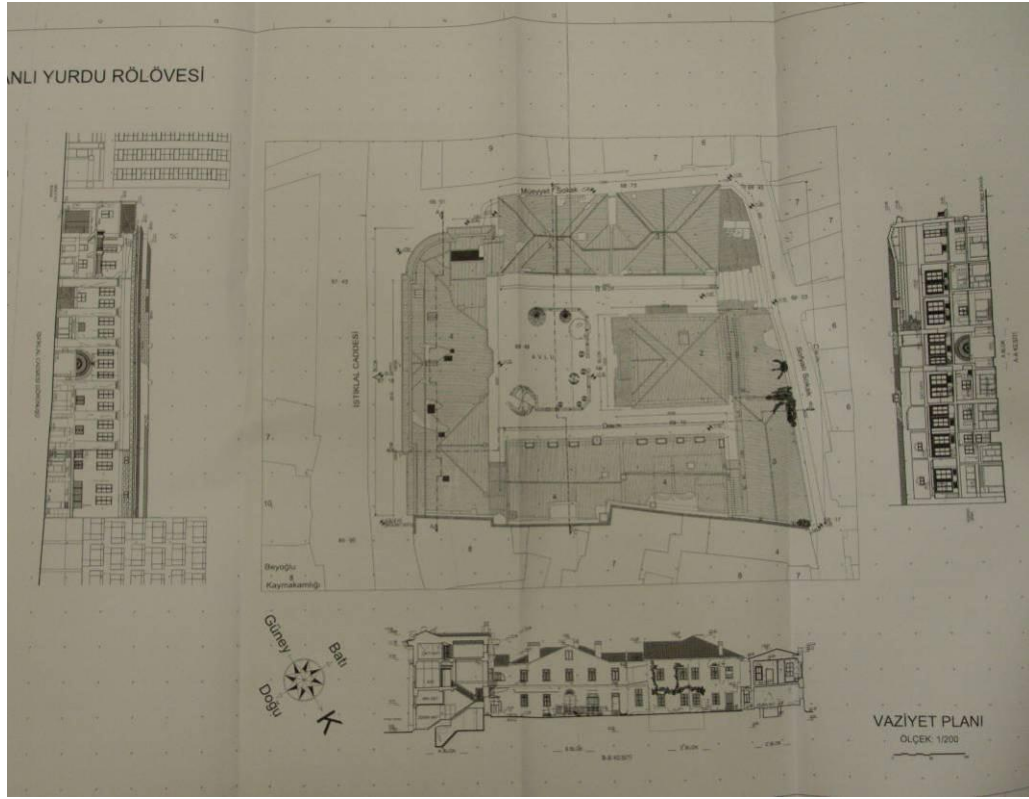
Rapor Tarihi / Saati : 07.12.2011 15:55

3

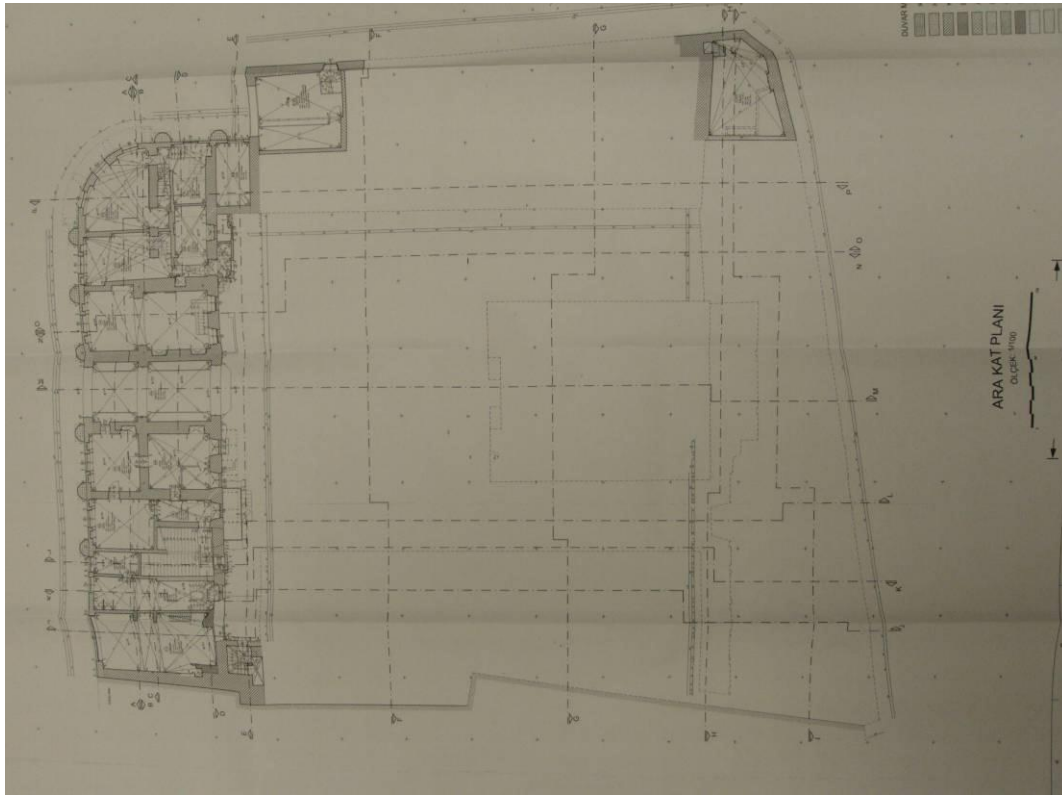
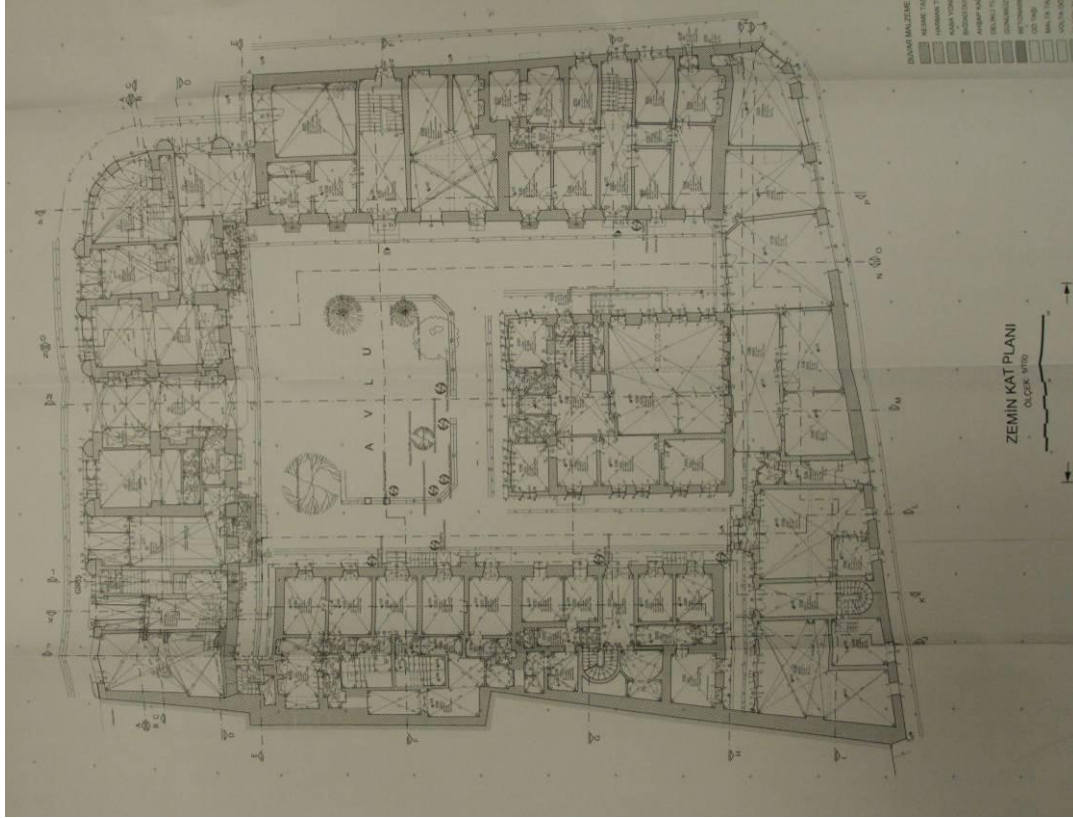
**İstanbul II Numaralı Koruma Bölge Kurulu tarafından kabul edilen Rölöve Projesi**

<b>BEYOĞLU NARMANLI</b>	
İSTİKLAL CADDESİ ASMALI MESCİD MAHALLESİ BEYOĞLU - İSTANBUL PAFTA NO:1 ADA NO:310 PARSEL NO:1	
<b>OTURUM ALANLARI</b>	
<b>A BLOK</b>	<b>C BLOK</b>
BODRUM KAT : 66.1 M2	BODRUM KAT : 29.8 M2
ZEMİN KAT : 481.7 M2	ZEMİN KAT : 423.6 M2
ARA KAT : 481.7 M2	ARA KAT : 41.9 M2
1.KAT : 481.7 M2	1.KAT : 260.1 M2
ÇATI KATI : 381.4 M2	TOPLAM ALAN : 755.4 M2
TOPLAM ALAN : 1892.6 M2	
<b>B BLOK</b>	<b>D BLOK</b>
BODRUM KAT : 151.5 M2	BODRUM KAT : 158.4 M2
ZEMİN KAT : 400.7 M2	ZEMİN KAT : 373.2 M2
ARA KAT : 50.3 M2	1. KAT : 374.7 M2
1.KAT : 400.7 M2	2.KAT : 374.7 M2
ÇATI KATI : 50.1 M2	ÇATI KATI : 56.8 M2
TOPLAM ALAN : 1053.3 M2	TOPLAM ALAN : 1337.8 M2
	<b>E BLOK</b>
	BODRUM KAT : 64.2 M2
	ZEMİN KAT : 211.1 M2
	1.KAT : 176.2 M2
	ÇATI KATI : 67.1 M2
	TOPLAM ALAN : 518.6 M2

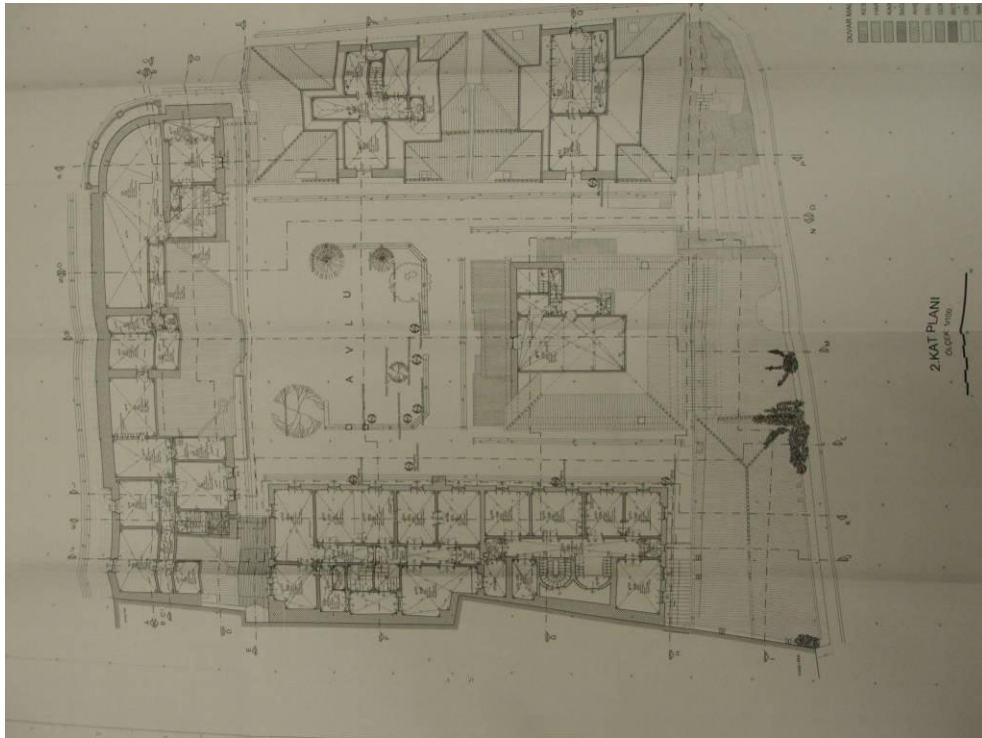















**YAZILI İMAR DURUMU**



**T.C.**  
**BEYOĞLU BELEDİYE BAŞKANLIĞI**  
**İmar ve Şehircilik Müdürlüğü**

23 Kasım 2011

SAYI : M.34.6.BEB.36/2011-13193 *60.6050 G-171598* .. /.. /2011  
BİRİMİ : Yapı Ruhsat Şefliği *G-13263*  
KONU : 310 ada, 1 parsel.

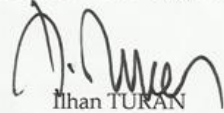
**YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORT.A.Ş.**  
**Elit Residence 19 Mayıs Cd. İsmet Öztürk Sk. No:17 K:17 D:42 ŞİŞLİ**

İLGİ: 15.11.2011 tarih ve YKK/310 sayılı yazınız.

Beyoğlu, Asmalımescit Mahallesi, İstiklal Caddesi, 310 ada, 1 parsel sayılı yer 07.07.1993 tarih ve 4720 sayılı kurul kararı ile Kentsel Sit Alanı ilan edilen alanda kalmakta olup, 21.12.2010 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında Turizm+Hizmet+Ticaret alanında kalmaktadır.

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

Koruma Bölge Kurulundan alınacak karar doğrultusunda imar uygulaması yapılacağı hususunu bilgilerinize rica ederim.

  
**İlhan TURAN**  
Belediye Başkanı a.  
Teknik Başkan Yardımcısı

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

### 3.4. TAPU İNCELEMELERİ

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

<b>Beyoğlu Tapu Sicil Müdürlüğü'nün 07.12.2011 tarihli yazılı takyidat bilgileri (310 ada 1 parsel)</b>
<b><u>REHİNLER BÖLÜMÜNDE:</u></b> Rehin yok.
<b><u>SERHLER BÖLÜMÜNDE:</u></b> <ul style="list-style-type: none"><li>Tüm hissedarların %27'seri kesin %33 kat karşılığı olmak üzere %60'ar hisselerinde Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'lerin satış vaadi şerhi (15.06.2001 tarih 3536 yev.)</li><li>***İhtiyati Tedbir: Beyoğlu 2. Asliye Ticaret Mahkemesi'nin 17.06.2008 tarih 2008/269 sayılı, Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile.</li></ul>
<b><u>BEYANLAR:</u></b> <ul style="list-style-type: none"><li>Korunması gerekli kültür ve tabiat varlığıdır. (24.06.1986 tarih 2039 sayılı)</li><li>Eski eserdir. (23.06.1988 tarih 2937 sayılı)</li><li>Korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır. (06.12.2005 tarih 4483 sayılı)</li></ul>

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

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

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

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

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

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

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

Beyoğlu 1. Asliye Hukuk Mahkemesi kararı ile Narmanlı Han'la ilgili mal sahipleri tarafından ,Yapı Kredi Koray'la yapılmış olan gayrimenkul hissesi karşılığında inşaat yapımı ve satış vaadi



sözleşmesinin feshi, tapu ve tescil -terkin iptalleri için , İstanbul 7.Asliye Hukuk Mahkemesinde, 2008/362 Esas No ile açılan dava temyiz yolu açık olmak üzere Yapı Kredi Koray GYO aleyhine sonuçlanmış olup, şirketin konu ile ilgili vermiş olduğu beyan aşağıdaki gibidir.

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

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

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

Değerleme, proje değerlendirme değildir.

**3.6. YAPI DENETİM KURULUŞU VE DENETİMLERİ**

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

Yapı Denetim Yasası gereği tescilli eski eserler yapı denetimden muaftır.

**3.7. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE**

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

Değerleme her hangi bir projeye istinaden yapılmamıştır.

#### 4. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

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

###### İSTANBUL İLİ

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

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



İstanbul nüfusunun;

- Ekim 2000 sayım sonuçları itibarıyla 67.803.927 kişilik Türkiye nüfusu içinde 10.018.735 kişi ile %15 iken bu oran
- Aralık 2007 sayım sonuçları itibarıyla 70.586.256 kişilik Türkiye nüfusu içinde 12.573.836 kişi ile %17,8'e, Aralık
- 2010 sayım sonuçları itibarıyla 73.722.988 kişilik Türkiye nüfusu içinde 13.120.596 kişi ile %17,7'e olarak saptanmıştır.

1990–2000 döneminde yılda ortalama 1 milyon 133 bin kişi, 2000-2010 döneminde yılda ortalama 431.171 kişi artış göstermiştir.

Bu sonuca göre Türkiye geneline bakıldığında İstanbul'un barındırdığı nüfus ve alan itibarıyla taşımakta olduğu önem açıkça görülmektedir. Türkiye topraklarının %9,7'sini kaplayan İstanbul, nüfus varlığı açısından da ülkenin en önemli ili durumundadır.

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

2010 yılında İstanbul'un nüfus artış oranı %4,90 olmuştur. Nüfus artış hızı artmakta olup, 2000 yılında ortalama %2,88, 2005 yılında ise % 2,5, 2010 yılında ise % 4,90 olmuştur.

Toplam nüfus içerisinde 13.120.596 (% 98,98) kent nüfusu, 135.089 da (% 1,02) kırsal nüfustur.

İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır. İstanbul'un 39 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2010 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi Bağcılar, en az nüfusa sahip ilçesi de Adalar olmuştur. İstanbul'da yaşayanların yaklaşık % 64,66'sı (8.571.374) Avrupa Yakası; % 35,33'ü de (4.684.311) Anadolu Yakasında yaşamaktadır.

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

## BEYOĞLU İLÇESİ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

OECD tarafından yayınlanan raporda; Avro bölgesi borç krizinin bütün dünyayı tehdit ettiği bildirildi. Almanya, Fransa ve İtalya gibi üç önemli AB ülkesinin gelecek yıl 'hafif bir resesyona' gireceği tahmini yapılırken, Avro bölesi için sadece yüzde 0,2 oranında ekonomik büyüme tahmini yapıldı.

OECD raporunda 2012'de Türkiye için yüzde 3 oranında ekonomik büyüme öngörüldü. Raporda, özel tüketim ve yatırımlarla 2011 yılında gerçekleşen ekonomik büyümenin, 2012'de kredilerin dizginlenmesi politikaları ve küresel ekonomik koşulların kötüleşmesiyle bir önceki yıl kadar olamayacağı ifade edildi. Bununla birlikte, 2013 yılında dış gelişmelerin iyileşmesiyle, tekrar ekonomik büyümenin toparlanacağı belirtildi.

Türkiye, dünyada bu yılın (2011) ilk çeyreğinde ekonomisi en hızlı büyüyen ülke olmuştur. TÜİK verilerine göre GSYH, ilk çeyrekte %11 artış kaydetmesinden sonra ikinci çeyrekte %8,8 büyüdü. 2. Çeyrekte, bir önceki çeyreğe göre %6,9 büyüdü. Türkiye ekonomisinde tüm sektörlerde büyüme gözlemlendi. En fazla büyüyen sektörlerin başında dolaylı ölçülen mali aracılık hizmetleri (yüzde 18,5), mali aracı kuruluşların faaliyetleri (yüzde 14,3), inşaat (yüzde 13,2), toptan ve perakende ticaret (yüzde 13) geldi. Ticaret sektörünün cari fiyatlarla büyüklüğü 71 milyar 949 milyon 955 bin lira oldu. Türkiye ekonomisindeki ve inşaat sektöründe yaşanan hızlı büyüme, gayrimenkul sektörü için daha uygun koşullar yaratmakla birlikte, büyüyen ekonomiyi soğutma ihtiyacına yönelik çalışmalar da yürütülmektedir. Hane halkı tüketiminde ve borçlanmasında hızlı genişleme önemli bir risk olarak görülmeye başlanmış, tüketicinin borçlanma ve harcama olanaklarına yönelik ilave önlemler gündeme gelmiştir. Bu önlemlerin hayata geçmesi halinde hem konut hem de ticari gayrimenkul pazarlarında tüketici talebinin yavaşlaması beklenmektedir.

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

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

#### Yapı Ruhsatı, (2011 yılı 3. Dönem)

**Yapı Ruhsatı verilen yapıların yüzölçümü yüzde 8,3 düştü.**

2011 yılının ilk dokuz ayında bir önceki yılın ilk dokuz ayına göre belediyeler tarafından Yapı Ruhsatı verilen yapıların yüzölçümünde **% 8,3**, bina sayısında **% 8,3** daire sayısında **% 8,1** oranında düşüş olurken değerinde **% 3,3** artış olmuştur.



2011 yılının ilk dokuz ayında Yapı Ruhsatına göre yapıların yüzölçümü 82 552 433 m<sup>2</sup> iken bunun 48 011 436 m<sup>2</sup>'si (**% 58,1**) konut, 20 771 103 m<sup>2</sup>'si (**% 25,2**) konut dışı ve 13 769 894 m<sup>2</sup>'si (**% 16,7**) ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşmiştir.

**Yapı Ruhsatı, Ocak- Eylül ayları toplamı**

Yapı Ruhsatı Toplamı				
Yıllar	Bina Sayısı	Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Değer (TL)	Daire sayısı
2011	67.075	82.552.433	53.219.859.928	429.397
2010	73.157	90.039.630	51.501.779.274	467.384
2009	68.531	71.834.193	38.634.938.570	358.340
Bir Önceki Yıla Göre Değişim Oranı (%)				
2011	-8,31%	-8,32%	3,34%	-8,13%
2010	6,75%	25,34%	33,30%	30,43%

2001 yılı şubat ayındaki kriz döneminde, global likiditenin bolluğu ve tüm dünyadaki olumlu gelişmelerin etkisiyle ülkemiz krizi atlattı ve 2005 yılında genel ekonomik koşullarla paralel olarak konut sektöründe hızlı bir canlanma yaşanmıştır. Ekonomik canlılık 2008 yılındaki global ekonomik kriz ile birlikte yerini durağanlık ve gerilemeye bırakmıştır. 2009 yılı sonu, 2010 yılı itibarıyla ekonomide iyileşmeler kendini göstermiştir. Türkiye'de ekonomik büyümenin kazandığı ivme ile birlikte ekonominin daha güçleneceği beklenmektedir.

2008 yılında ABD'de ortaya çıkan ve tüm dünyayı etkilemiş olan küresel krizin etkilerinin 2012 yılında da devam edeceği, 2013 yılından itibaren dış gelişmelerin iyileşmesiyle birlikte ekonomik büyümenin toparlanacağı beklenmektedir.

Kaynakça-TCMB, TÜİK, DPT, TÜSİAD, OECD

#### 4.3. TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

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

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

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

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

#### 4.4. FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

Yapı Tarzı	: Yığma kagir
Yapı Sınıfı	: V-D
Yapının Yaşı	: 168
Yapı Nizamı	: Bitişik(Han-5 bloklu)
Kat Adedi	: Kısmi Bodrum + Zemin + Ara Kat + 1 Normal Kat
Dış Cephe	: Dökülmüş, serpm siva
Kapalı Alan (m <sup>2</sup> )	: 5.557,70 m <sup>2</sup>
Güvenlik	: Bekçi
Asansör	: Mevcut değil
Yangın merdiveni	: Mevcut değil
Su Deposu	: Mevcut değil
Elektrik	: Mevcut
Su	: Mevcut
Kanalizasyon	: Şebeke

Değerlemesi yapılan taşınmazların alansal büyüklükleri aşağıdaki gibidir:

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

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

#### 4.5. FİZİKSEL DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

İnşaat kalitesi ile ilgili görüşler aşağıdaki gibidir.

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

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

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

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

Gelir Yönteminde kullanılan varsayımlar aşağıdaki gibidir.

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

- Değerlemesi yapılan taşınmaz toplam yüzölçümü:5.557,70 m<sup>2</sup>,
- Taşınmazın restorasyon çalışmalarının tamamlanma Oranı- 2012:%40, 2013:%60
- Faaliyete geçeceği öngörülen tarih:2014
- Boşluk Oranı+Genel Yönetim Gider Oranı: Faaliyete geçtiği ilk 2 yıl %10, sonraki yıllarda %8
- İstiklal Caddesi'ne Bakan A-Blok Ortalama Kira Getirisi:170 TL/m<sup>2</sup>
- Diğer Bloklar Ortalama Kira Getirisi:80 TL/m<sup>2</sup>
- Projeksiyon süresi: 10 yıl
- İskonto Oranı:%13
- Projeksiyon süresi sonunda Kapitalizasyon Oranı(Ro):%10
- Maliyet Artış Oranı:%4
- Kira Artış Oranı:%4
- Restorasyon Maliyeti:1.800 TL/m<sup>2</sup>
- Geliştirme Maliyeti(müteahhit karı):Restorasyon maliyetinin yaklaşık %30'u
- Bu varsayımlar kullanılarak "İndirgenmiş Nakit Akımları" tablosu oluşturulmuştur. (4.10 başlığı altında)

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

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

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

Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

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

Emsal karşılaştırma yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

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

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

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





310 ADA 1 PARSEL NAKİT AKIŞ TABLOSU												(Son yıl geliri+terminal gelir)
İnş. Tamamlanma oranı	0,40	0,60	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Yıllara Göre Giderler	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
	5.202.007,20	8.115.131,23	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
maliyet artış oranı =%4	1,00	1,04										
1-(Boşluk Oranı+Genel Yönetim Gider Oranı)	0,00	0,00	0,90	0,90	0,92	0,92	0,92	0,92	0,92	0,92	0,92	0,92
Kira Artış Oranları(%4)	1,00	1,04	1,08	1,12	1,16	1,20	1,24	1,28	1,32	1,36	1,40	1,44
Yıllara Göre Gelirler	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
	0,00	0,00	7.172.776,80	7.438.435,20	7.875.295,68	8.146.857,60	8.418.419,52	8.689.981,44	8.961.543,36	9.233.105,28	9.504.667,20	107.538.520,32
Yıllık Net Gelirler	-5.202.007,20	-8.115.131,23	7.172.776,80	7.438.435,20	7.875.295,68	8.146.857,60	8.418.419,52	8.689.981,44	8.961.543,36	9.233.105,28	9.504.667,20	107.538.520,32
Narmanlı Han Toplam Değer(310 Ada 1)	46.599.725,43 TL											
YKK GYO A.Ş. 540/3600 Hisse Değeri(NBD)	6.989.958,81 TL											

#### 4.11. MALİYET OLUŞUMLARI ANALİZİ

Restorasyon Maliyeti:1.800 TL/m<sup>2</sup>

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

Maliyet Oluşumları'ndaki bilgiler "İndirgenmiş Nakit Akımları" bölümünde kullanılmıştır. Projedeki alanlar dikkate alınarak birim restorasyon maliyeti 1.800 TL/m<sup>2</sup> olarak alınmıştır.

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

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

Taşınmazın cepheli olduğu cadde ve sokak, 2011 yılı arsa m<sup>2</sup> rayiç değerleri:

İstiklal Caddesi: 18.693 TL

Sofyalı Sokak: 10.592,70 TL

Müeyyet Sokak: 10.592,70 TL

Arsa Rayiç Değeri İle Arsa Değeri Hesaplandığında:

Her 3 sokağın ortalaması alındığında boş arsa değeri: 2.642,50x13.292,8=35.126.224 TL

YKK GYO A.Ş. 540/3600 Hissesi'ne düşen boş arsa değeri: 5.268.933 TL

Ada	Parsel	Arsa Yüzölçümü	Satılabilir Alan
310	1	2.642,50	5.557,70
<b>GİDERLER</b>			
<b>Σ Kaba İnşaat Maliyeti</b>			<b>10.003.860</b>
<b>Geliştirme Maliyeti(Müteahhit Karı)%30</b>			3.001.158
<b>Toplam Maliyetler</b>			<b>13.005.018 TL</b>
<b>GELİRLER</b>			
Blok	Alan M <sup>2</sup>		
A-Blok(B+Z+ara+1+Çatı)	1.892,60	20.000	37.852.000
B-Blok(B+Z+ara+1+Çatı)	1.053,30	9.000	9.479.700
C-Blok(B+Z+ara+1+Çatı)	755,40	9.000	6.798.600
D-Blok(B+Z+ara+1+Çatı)	1.337,80	9.000	12.040.200
E-Blok(B+Z+ara+1+Çatı)	518,60	9.000	4.667.400
<b>TOPLAM</b>	<b>5.557,70</b>		<b>70.837.900</b>
YKK GYO Payı	0,15		
İskonto Oranı	0,13		
<b>310 ADA 1 PARSEL NAKİT AKIŞ TABLOSU</b>			
<b>İnş. Tamamlanma oranı</b>	0,40	0,60	0,00
<b>Yıllara Göre Giderler</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>
	5.202.007,20	8.115.131,23	0,00
<b>maliyet artış oranı =%4</b>	1,00	1,04	1,08
<b>Satış Oranları</b>	0,25	0,45	0,30
<b>Yıllara Göre Gelirler</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>
	17.709.475,00	33.152.137,20	22.951.479,60
<b>Yıllık Net Gelirler</b>	12.507.467,80	25.037.005,97	22.951.479,60
<b>Narmanlı Han Toplam Değer(310 Ada 1 Parsel)(NBD)</b>			
<b>YKK GYO A.Ş. 540/3600 Hisse Değeri(NBD)</b>			<b>46.582.730,42 TL</b>
			<b>6.987.409,56 TL</b>

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

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

KİRALIK EMSALLER				
Tel	Alan (m <sup>2</sup> )	Bulunduğu Kat(Fonksiyon)	Konumu	Birim Kira Değeri (TL/m <sup>2</sup> )
D&G Emlak- 0216 356 20 20	60	Zemin-dükkan	İstiklal Caddesi, taşınmaza yakın	416
Dinç Emlak- 0532 738 54 53	120	Bodrum+zemin+ asma-dükkan	İstiklal Caddesi, taşınmaza yakın, Oda Kule civarında,	250
Century Emlak- 0532 741 67 70	*1000	1,2,3, 4,5 ve çatı Katları	İstiklal Caddesi, taşınmaza yakın, Galatasaray Lisesi karşısında	41
Ara Emlak- 0535 215 50 26	**150	Zemin-dükkan	İstiklal Caddesi, taşınmaza yakın, Tünelde	166
Gayrimenkul Geliştirme 0542 216 95 41	60	Zemin -dükkan	İstiklal Caddesi, Tünel'e yakın	300
Gayrimenkul Geliştirme 0542 216 95 41	1000	Mağazalı tarihi bina	İstiklal Caddesi, Tünel'e yakın	109

İndirgenmiş Nakit Akım Yönteminde, Kiralık Emsaller verilerinden yararlanılmıştır.

A-Blok İçin ortalama birim kira değeri 170 TL/m<sup>2</sup>

Diğer bloklarda ortalama birim kira değeri 80 TL/m<sup>2</sup> olarak alınmıştır.

Piyasa :

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



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

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

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

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

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

Değer tespiti boş arsa ve proje değeri için yapılmamıştır.

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

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

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

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

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

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

## 5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

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

Emsal Karşılaştırma Yöntemi İle Bulunan Değer YKK GYO Hissesi İçin: 6.987.409 TL

İndirgenmiş Nakit Akımları Yöntemine Göre YKK GYO Hissesi İçin: 6.989.958 TL (nihai değer 6.990.000 TL olarak takdir edilmiştir.)

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

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

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

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

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

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

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

**6. SONUÇ****6.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ**

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

**6.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ**

Narmanlı Han	Alan (m <sup>2</sup> )	Birim Satış Değeri KDV Hariç (TL/m <sup>2</sup> )	Toplam Satış Değeri KDV Hariç (TL)	Toplam Satış Değeri KDV Dahil (TL)	Toplam Satış Değeri KDV Hariç (USD)
310 Ada 1 Parsel Değeri	5.557,70	8.385	46.601.315	54.989.551	25.447.122
<b>Yapı Kredi Koray GYO 540/3600 Hisse Değeri</b>			6.990.000	8.248.433	3.817.068

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait 540/3600 hisse değeri KDV Hariç; **6.990.000 TL (Altı milyondokuzyüzdoksanbin Türk Lirası)** olarak takdir edilmiştir.

\*(7 Aralık 2011 T.C.M.B Dolar Kuru= 1.8313)

**GÖREVLİ DEĞERLEME UZMANI****Mehmet Emin KIZILBOĞA**

SPK Lisans No:401040

Değerleme Uzmanı

İşletmecisi/Kontrolör

**SORUMLU DEĞERLEME UZMANI****ÖZGÜN BEKAR**

SPK LİSANS NO:400425

**Genel Müdür**

Şehir Plancısı



EKLER

**FOTOĞRAFLAR**















**EK-LİSANSLAR**  
**SORUMLU DEĞERLEME UZMANI LİSANS BELGESİ**

**TSPAKB** TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 22.11.2006 No : 400425

**DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI**

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

**Özgün BEKAR**

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

*i. Arıkan*  
İlkay ARIKAN  
GENEL SEKRETER

*Tevfik Metin AYIŞIK*  
Tevfik Metin AYIŞIK  
BİRLİK BAŞKANI

**RAPORU HAZIRLAYANA AİT LİSANS BELGESİ**

**TSPAKB** TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 18.03.2009 No : 401040

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI**

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

**Mehmet Emin KIZILBOĞA**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

*i. Arıkan*  
İlkay ARIKAN  
GENEL SEKRETER

*E. Nevza ÖZTANGUT*  
E. Nevza ÖZTANGUT  
BAŞKAN