

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Tarih: 30.12.2011

R. No: 2011A502



ISO9001:2008
FS 509685

KİLER GYO A.Ş.

**SAPPHIRE ALIŞVERİŞ
MERKEZİ VE REZİDANS'TA
356 ADET BAĞIMSIZ
BÖLÜM**

ŞİŞLİ / İSTANBUL

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından Kiler GYO A.Ş. için 30.12.2011 tarihinde 2011A502 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.
-

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

YÖNETİCİ ÖZETİ

GAYRİMEKULÜN AÇIK ADRESİ

Büyükdere Caddesi, Sapphire AVM ve Rezidans, 4. Levent- Şişli / İstanbul.

GAYRİMENKULÜN KULLANIMI

Rezidans ve Alışveriş Merkezi

TAPU KAYIT BİLGİLERİ

Taşınmazların tapu kayıt bilgileri raporun " 4.1. Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri" başlığı altında ayrıntılı şekilde belirtilmiştir.

İMAR DURUMU

Değerleme konusu taşınmazlar, 31.12.2007 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli, "Kağıthane 3. Etap Uygulama" kapsamında, "Ticaret Alanı" lejandında kalmaktadır. Taşınmazların yapılaşma koşulları için, 08.09.1995 tarihli, 1/1000 ölçekli, "Büyükdere Caddesi Güzergahı Uygulama İmar Planı" şartları geçerli olup;

- TAKS=0,35-0,50
- E=2,50
- İnşaat Nizamı: Blok Nizam'dır.

30.12.2011 TARİHİ İTİBARI İLE TAŞINMAZLARIN TOPLAM ADİL PİYASA DEĞERİ (KDV HARİÇ)

806.490.000.-TL

(Sekizyüzaltımilyondörtüzdoksanbin.-TürkLirası)

426.960.000.-USD

(Dörtüzyirmialtı milyondokuzyüzaltmışbin.-
Amerikan Doları)

30.12.2011 TARİHİ İTİBARI İLE TAŞINMAZLARIN TOPLAM ADİL PİYASA DEĞERİ (KDV DAHİL)

903.732.879.-TL

(Dokuzyüzcü milyonyedi yüz otuz iki bin sekiz yüz yetmiş dokuz.-
TürkLirası)


478.442.000.-USD

(Dört yüz yetmiş sekiz milyondört yüz kırkiki bin.-
Amerikan Doları)

- 1 USD = 1,8889- TL kabul edilmiştir. Dolar değeri bilgi amaçlı verilmiştir.
- Bu sayfa değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütün olup, bağımsız kullanılamaz.

Mehmet ASLAN
Değerleme Uzmanı (401124)

Makbule YÖNEL MAYA
Sorumlu Değerleme Uzmanı (401456)



KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1.....	7
RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ.....	7
1.1 Rapor Tarih ve Numarası.....	7
1.2 Rapor Türü.....	7
1.3 Raporu Hazırlayanlar.....	15
1.4 Değerleme Tarihi.....	15
1.5 Dayanak Sözleşmesi.....	15
1.6 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler.....	15
1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar.....	15
1.8 Şirket Bilgileri.....	15
1.9 Müşteri Bilgileri.....	15
1.10 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler.....	16
BÖLÜM 2.....	18
DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI	18
2.1 Değerlemede Kullanılan Yöntemler.....	18
2.1.1 Emsal Karşılaştırma Yöntemi.....	18
2.1.2 Gelir İndirgeme Yöntemi.....	18
2.1.3 Maliyet Yöntemi.....	18
2.1.4 Geliştirme Yaklaşımı.....	18
2.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi.....	19
2.2.1 Tanımlar ve Hesaplama Yöntem Modeli.....	19
2.2.2 Geliştirme Yaklaşımı Analizi.....	21
2.3.1 Adil Piyasa Değeri (Pazar Değeri).....	22
2.3.2 Düzenli Likiditasyon Değeri.....	22
2.3.3 Zorunlu Likiditasyon Değeri (Tasfiye Değeri).....	22
BÖLÜM 3.....	24
GENEL VE ÖZEL VERİLER.....	24
3.1 Genel Veriler- Sosyal ve Ekonomik Veriler.....	24
3.1.1 Demografik Veriler.....	24
3.1.2 Ekonomik Veriler.....	25
3.1.3.1 AVM Sektörü.....	27
3.1.3.2 İstanbul Rezidans Sektörü.....	37
3.2 Özel Veriler - Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi.....	61
3.2.1 İstanbul İli.....	61
3.2.2 Şişli İlçesi.....	62
BÖLÜM 4.....	65
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ	65
4.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri.....	65
4.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri.....	72
4.3 Gayrimenkulün İmar Bilgileri.....	73
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.....	75
4.4 Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul, Gayrimenkulün Projesi Veya Gayrimenkule Bağlı Hak Ve Faydalar Hakkında Görüş.....	76
4.5 Hukuki Sorumluluk.....	76
4.6 Çevre ve Zemin Kirliliği (Kontaminasyon).....	76
BÖLÜM 5.....	78
GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ	78
5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri.....	78

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı.....	80
5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Yapısal İnşaat Özellikleri.....	93
5.4 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin İç Mekan İnşaat Özellikleri	93
5.3 Gayrimenkul Mahallinde Yapılan Tespitler	94
BÖLÜM 6.....	96
EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ.....	96
BÖLÜM 7.....	98
TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER	98
7.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler.....	98
7.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi	98
7.2.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Analizi	98
7.2.3. Direkt Kapitalizasyon Analizi	105
7.2.4 Gelir İndirgeme Yöntemi	114
7.2.5 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi.....	119
BÖLÜM 8.....	121
SONUÇ.....	121
BÖLÜM 9.....	123
EKLER.....	123

BÖLÜM 1

**RAPOR,
ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ**

KILER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BÖLÜM 1 RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarih ve Numarası

Bu rapor, Kiler GYO A.Ş.'nin 15.11.2011 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 30.12.2011 tarihinde, 2011A502 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü

Bu değerlendirme raporu, aşağıda listelenen Kiler GYO A.Ş. mülkiyetindeki gayrimenkullerin piyasa değerleri ile söz konusu bağımsız bölümlerin içinde yer aldığı kompleksin işletmecilik faaliyetlerinden kendi payına düşen ortak alan gelirleri esas olmak üzere, söz konusu gayrimenkullerin ve ilgili faaliyetlere ilişkin 30.12.2011 tarihli adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur. Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri'ne göre hazırlanmıştır.

Değerleme kapsamında 245 adet dükkan ve 78 adet rezidans bağımsız bölümün satışı henüz gerçekleşmemiş, geri kalan 33 adet rezidans bağımsız bölümün satışı ise satış vaadi sözleşmesi ile gerçekleşmiştir.

İli	:	İstanbul
İlçesi	:	Şişli
Bucağı	:	-
Köyü	:	-
Mahallesi	:	Mecidiyeköy
Sokağı	:	-
Mevkii	:	-
Pafta No	:	304
Ada No	:	1947
Parsel No	:	91
Ana Gay. Niteliği	:	Betonarme Bina
Ana Gay. Yüzölçümü	:	11.602, 48 m ²

Sıra No	B. B. No	Kat No	Arsa Payı	Niteliği	Sahibi
1	1	6. Bodrum	28 / 145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
2	2	6. Bodrum	66 / 145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
3	3	6. Bodrum	166 / 145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
4	4	6. Bodrum	116 / 145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
5	5	6. Bodrum	126 / 145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
6	6	6. Bodrum	60 / 145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
7	7	5. Bodrum	138 / 145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
8	8	5. Bodrum	112 / 145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
9	9	5. Bodrum	126 / 145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
10	10	5. Bodrum	186 / 145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
11	11	4. Bodrum	38 / 145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
12	12	4. Bodrum	32 / 145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
13	13	4. Bodrum	32 / 145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

210	210	1. Bodrum	24	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
211	211	1. Bodrum	28	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
212	212	1. Bodrum	56	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
213	213	1. Bodrum	204	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
214	214	1. Bodrum	204	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
215	215	1. Bodrum	204	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
216	216	1. Bodrum	204	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
217	217	1. Bodrum	204	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
218	218	1. Bodrum	204	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
219	219	1. Bodrum	204	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
220	220	1. Bodrum	92	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
221	221	1. Bodrum	148	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
222	222	1. Bodrum	268	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
223	223	1. Bodrum	204	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
224	224	1. Bodrum	32	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
225	225	1. Bodrum	24	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
226	226	1. Bodrum	24	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
227	227	1. Bodrum	36	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
228	228	1. Bodrum	24	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
229	229	1. Bodrum	24	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
230	230	1. Bodrum	46	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
231	231	1. Bodrum	60	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
232	232	1. Bodrum	66	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
233	233	1. Bodrum	106	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
234	234	1. Bodrum	126	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
235	235	1. Bodrum	306	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
236	236	1. Bodrum	172	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
237	237	1. Bodrum	240	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
238	238	1. Bodrum	264	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
239	239	1. Bodrum	194	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
240	240	1. Bodrum	92	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
241	241	1. Bodrum	38	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
242	242	1. Bodrum	38	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
243	243	1. Bodrum	46	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
244	244	1. Bodrum	46	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
245	245	Zemin, Asma, 1, 2	21105	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)

Sıra No	B. B. No	Kat No	Arsa Payı		Niteliği	Sahibi	
1	247	6	176	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
2	252	7	278	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
3	254	7	274	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
4	255	7	270	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
5	258	8	278	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
6	259	8	158	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
7	260	8	274	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
8	261	8	270	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

9	267	9	282	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
10	269	9	284	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
11	270	10	288	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
12	271	10	170	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
13	272	10	286	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
14	273	10	278	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
15	275	10	282	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
16	286	12	296	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
17	287	12	188	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
18	288	12	300	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
19	289	13	296	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
20	291	13	294	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
21	292	13	286	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
22	293	13	170	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
23	294	13	290	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
24	295	14	352	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
25	296	14	228	/	145031	15. Katta Tesisat Odası Olan Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
26	297	14	348	/	145031	15. Katta Tesisat Odası Olan Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
27	298	14	282	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
28	299	14	170	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
29	300	14	286	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
30	302	16	228	/	145031	15. Ara Katta Tesisat Odası Olan Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
31	303	16	348	/	145031	15. Ara Katta Tesisat Odası Olan Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
32	304	16	282	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
33	305	16	170	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
34	309	17	288	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
35	310	17	284	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
36	312	17	286	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
37	317	18	284	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
38	323	19	308	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
39	324	19	196	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
40	329	20	286	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
41	331	20	288	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
42	341	22	314	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
43	342	22	204	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
44	347	23	292	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
45	349	23	294	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
46	356	26	368	/	145031	25. Ara Katta Tesisat Odası Olan Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
47	357	26	242	/	145031	25. Ara Katta Tesisat Odası Olan Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
48	359	26	294	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
49	360	26	180	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
50	361	26	300	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
51	372	28	180	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
52	377	29	322	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
53	379	29	326	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
54	383	30	298	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

55	384	30	184	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
56	385	30	300	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
57	389	31	298	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
58	414	36	224	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
59	415	36	202	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
60	416	36	202	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
61	417	36	226	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
62	422	37	228	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
63	423	37	206	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
64	424	37	206	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
65	425	37	230	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
66	434	39	950	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
67	435	39	950	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
68	438	40	960	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
69	439	40	230	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
70	440	40	260	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
71	442	41	970	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
72	443	42	970	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
73	444	42	970	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
74	445	43	970	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
75	446	43	970	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
76	447	44	970	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
77	448	44	970	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
78	456	49	1078	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.

Sıra No	B. B. No	Kat No	Arsa Payı	Niteliği	Sahibi
1	257*	7	272 / 145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
2	262*	8	156 / 145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
3	263*	8	272 / 145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
4	266*	9	298 / 145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
5	282*	12	242 / 145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
6	283*	12	168 / 145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
7	284*	2	168 / 145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
8	285*	12	236 / 145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
9	307*	17	292 / 145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
10	315*	18	158 / 145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
11	316*	18	218 / 145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
12	318*	18	70 / 145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
13	319*	18	286 / 145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
14	320*	19	324 / 145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
15	321*	19	204 / 145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
16	322*	19	320 / 145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
17	327*	20	178 / 145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
18	328*	20	292 / 145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
19	330*	20	172 / 145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
20	338*	22	332 / 145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
21	339*	22	222 / 145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.

KILER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

22	340*	22	330	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
23	345*	23	182	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
24	348*	23	174	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
25	358*	26	366		145031	25. Ara Katta Tesisat Odası Olan Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
26	368*	28	302	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
27	369*	28	184	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
28	370*	28	300	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
29	371*	28	294	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
30	374*	29	342	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
31	412*	36	206	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
32	413*	36	228	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
33	454*	47	2112	/	145031	48. Katta Tesisat Odası Olan Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.

* Satış vaadi sözleşmesi ile satılıp, mülkiyeti halen Kiler GYO'da olan taşınmazlardır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerlendirme raporu; gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır. Bu rapor, sorumlu değerlendirme uzmanı Makbule YÖNEL MAYA ve değerlendirme uzmanı Mehmet ASLAN tarafından hazırlanmıştır.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 07.12.2011 tarihinde çalışmalara başlamış ve 30.12.2011 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 Kiler GYO A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 16.11.2011 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, Kiler GYO A.Ş.'nin 15.11.2011 tarihli talebine istinaden, söz konusu taşınmaz için hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur. Değerleme çalışmasında müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

1.8 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.

1.9 Müşteri Bilgileri

Bu değerlendirme raporu, Namık Kemal Mahallesi, Kiler Caddesi, No:96, Kat:3, Esenyurt/İstanbul adresinde faaliyet gösteren Kiler GYO A.Ş. için hazırlanmıştır.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

	Rapor-1	Rapor-2	Rapor-3
Rapor Tarihi	19.11.2007	26.02.2008	31.03.2008
Rapor Numarası	2007A404-1	2008REV41-1	2008REV132-1
Raporu Hazırlayanlar	Mehmet Onur ÇAKMAKLI Coşkun KANBEROĞLU	Mehmet Onur ÇAKMAKLI Coşkun KANBEROĞLU	Mehmet Onur ÇAKMAKLI Işıl DİNÇER Coşkun KANBEROĞLU
Gayrimenkulün Toplam Değeri (TL) (KDV Hariç)	508.914.000.-TL	556.339.000.-TL	572.071.000.-TL

2008REV41-1 No'lu Rapordaki Değer Artışı İle İlgili Açıklamalar;

- 19.11.2007 tarihinde, 2007A404-1 rapor numarası ile düzenlenen proje değerlendirme çalışması, müşteri talebi doğrultusunda müşteri tarafından beyan edilen, onaysız mimari proje alan bilgilerine göre düzenlenmiştir. Ancak müşteri tarafından beyan edilen onaysız mimari projede tadilat çalışması yapılmış ve bodrum katlarda konumlanmış olan alışveriş merkezinin kiralanabilir alanı yükselmiştir. Bu sebeple elde edilen gelir artmıştır.
- 19.11.2007 tarihinde, 2007A404-1 rapor numarası ile düzenlenen proje değerlendirme çalışması, müşteri talebi doğrultusunda müşteri tarafından beyan edilen, onaysız mimari proje alan bilgilerine göre düzenlenmiştir. Ancak müşteri tarafından beyan edilen onaysız mimari projede tadilat çalışması yapılmış ve toplam kapalı inşaat alanı büyüklüğü düşmüştür. Bu sebeple inşaat maliyeti azalmıştır. Bu durum çalışmada giderlerin azalmasına sebep olmuştur.
- **Sonuç olarak; yukarıda belirtilen durumlar projenin değerini olumlu etkilemiş, proje değerinin yükselmesine sebep olmuştur.**

2008REV132-1 Nolu Rapordaki Değer Artışı İle İlgili Açıklamalar;

- 26.02.2008 tarihinde, 2007REV41-1 rapor numarası ile düzenlenen proje değerlendirme çalışması, müşteri talebi doğrultusunda müşteri tarafından beyan edilen, onaylı mimari proje alan bilgilerine göre düzenlenmiştir. 2008REV132-1 no'lu raporda kullanılan alan bilgileri değişmemiştir. Ancak inşaat sürecinin devam etmesi sebebiyle planlanan inşaat maliyetinin bir kısmı gerçekleşmiş, residence üniteleri satışlarının devam etmesi sebebiyle satılması planlanan ünitelerin bir kısmı satılmıştır. Gerçekleşen inşaat maliyetleri projenin değerini yükseltirken, satılan ünitelerin satış değerlerinin tahsil edilmesi proje değerini düşürmüştür. Aynı zamanda 26.02.2008 tarihinde hazırlanan raporda döviz kurunun 1,20.-TL olması, 2007REV41-1, 31.03.2008 yılında hazırlanan raporda döviz kurunun 1,25.-TL olarak alınması projenin değerini olumlu etkilemiştir.
- **Sonuç olarak; yukarıda belirtilen durumlar projenin değerini olumlu etkilemiş, proje değerinin yükselmesine sebep olmuştur.**

BÖLÜM 2

DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

KİLER 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 Yöntemi

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri 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 Yöntemi

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 Yöntemi

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, Bayındırlık 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.

2.1.4 Geliştirme Yaklaşımı

Yatırımların amacı mal veya hizmetler üretip piyasaya arz etmek ve bunun sonucunda kar etmektir. Yatırım, ticari karlılığı üretilecek mal veya hizmetler için yeterli talebin bulunmasına ve bunların beklenen karı temin etme olanağı sağlayacak fiyatlarla satılmasına bağlıdır. Projenin girişimci yönünde incelenmesi, proje konusu ürünün yer aldığı sektörün mevcut durumu ve

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

geleceğe yönelik beklentilerin incelenmesi ve değerlendirilmesini içerir. Proje konusu mal veya hizmetlerin yer aldığı pazarın değerlendirilmesi mevcut durum ve geleceğe yönelik beklentiler olarak incelenebilir.

Projenin yapılması durumunda yapılacak harcamalar tahmin edilerek, firmanın pazarlama politikaları ve genel fizibilite prensipleri dikkate alınarak toplam harcamalar ile ilgili bir gider tahmini yapılır. Geliştirilmesi durumunda projenin gelir tahmini yapılarak bu tahmin sırasında varsayımlarda bulunulur. Bu varsayımlarda sektörün durumu, projenin bulunduğu yere yakın konumdaki benzer projelerin istatistiksel rakamlarından yararlanılır.

Daha sonra projenin performans tahmini yapılarak ve bu performans tahmininden projenin gerçekleştirilmesi durumunda net bugünkü değerinin ne olacağı hesaplanır. Çalışmada yapılan varsayımlar kısmen anlatılmış olmakla birlikte detayları uzmanda saklıdır.

2.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi

Çalışmanın bu bölümünde gayrimenkül değeri için geliştirme yaklaşımı kullanılmıştır.

2.2.1 Tanımlar ve Hesaplama Yöntem Modeli

Risksiz getiri oranı

Ülke riskini de içeren, yurtdışı piyasalarda satılan hazine garantili döviz cinsi tahviller "Eurobond" olarak adlandırılır. Değişik vadelerde bulunmakta olup piyasada günlük olarak alım satımı yapılabilmektedir. Bu tahviller ülkemizde finansal hesaplamalara baz olan Risksiz getiri oranının göstergesi olarak kullanılmaktadır. Piyasalardaki en likit Eurobond, 2020 vadeli Eurobond'u olup gösterge tahvil niteliği taşımaktadır.

Risksiz getiri oranı değişkenleri¹

Risksiz getiri oranının hesaplanmasına ilişkin 3 farklı yaklaşım bulunmaktadır.

Değişken 1: Risksiz getiri oranı olarak kısa vadeli bir devlet tahvili oranı ve bir sermaye piyasası endeksi uyarınca geçmişteki belirli bir süre boyunca bu tahvil oranı üzerinden ve bunu aşan miktarda kazanılan prim kullanılarak piyasada elde edilmesi beklenen kazanç hesaplanır. Böylece, sermaye maliyeti hesaplanmış olur ve her yılın nakit akış tablosunda iskonto oranı olarak kullanılır.

Değişken 2: Cari kısa vadeli devlet tahvili ile piyasadaki geçmiş prim miktarı kullanılarak ilk dönem (yıl) için sermaye maliyeti hesaplanır. İlerideki dönemler için ileriye dönük oranlar oluşturulur ve ileriki yıllara ilişkin sermaye maliyetinin hesaplanmasında kullanılır.

Değişken 3 : Cari uzun vadeli devlet tahvili oranı (tahvilin süresi varlığın süresine eşleştirilir) risksiz getiri oranı olarak kullanılır ve bir sermaye piyasası endeksi uyarınca geçmişteki belirli bir süre boyunca bu tahvil oranı üzerinden ve bunu aşan miktarda kazanılan prim kullanılarak piyasada elde edilmesi beklenen kazanç hesaplanır. Bu girdiler kullanılarak sermaye maliyeti hesaplanır ve her yılın nakit akışında iskonto oranı olarak uygulanır. Eurobond ülke ve politik risk içermesine rağmen yapılan işe ait market riskini içermemektedir.

Bütün bu bilgilerden yola çıkarak yaptığımız kabullerde şirketimiz Variant 3'ü kullanmaktadır. Ancak özellikle uzun dönemli ticari ömrü olan gayrimenkullerin değerlendirilmesinde gayrimenkulün ticari ömrüne uygun vadede bir varlık bulunmamaktadır. Bu nedenle şirketimiz risksiz getiri oranı kabullerinde en uzun vadeli bond çeşidi olan 2019 vadeli Eurobond'un kullanılması dünya

¹ Damodaran on Valuation ,Security Analysis for Investment and Corporate Finance, Section 3 : Estimation of Discount Rates p.25

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

kabullerine uygun olacağı öngörülmüştür. Bu oranının içinde ülke riski de bulunmaktadır. Bununla birlikte Damodaran'ın Finansal Market Karakteristik özelliklerine göre kullanılmasını tavsiye ettiği oranlar aşağıdaki gibidir:

Finansal Piyasa Özellikleri ²	Devlet Tahvili Prim Kapsam Oranı
Siyasi risk taşıyan gelişmekte olan piyasalar (Amerika, Doğu Avrupa)	Devlet tahvili oranı üzerinden %8.5
Sınırlı listelemeye sahip gelişmiş piyasalar (Avrupa, Almanya ve İsviçre hariç)	Devlet tahvili oranı üzerinden %4.5 - 5.5
Sınırlı listelemeye ve istikrarlı ekonomiyeye sahip gelişmiş piyasalar (Almanya ve İsviçre)	Devlet tahvili oranı üzerinden %3.5 - 4

Piyasa Riski Primi- Piyasa Endeksi

Her bir gayrimenkulün kendi içinde bulunduğu pazarın ve rekabetin koşulları , gayrimenkulün yeri konumu, ticari durumu, sektördeki diğer benzerleri ile karşılaştırması gibi veriler ve riskler market indeksini oluşturacaktır. Dolayısıyla daha düşük performansı olan bir gayrimenkulün market riski daha yüksek olacaktır.

Çalışmalarımızda kullanılan rakamlar Türkiye'nin değişik illerinde bugüne kadar yaptığımız onlarca proje değerlendirme çalışmalarından gelen tecrübelerimizin kritik edilmesi sonucu ortaya konulmuş verilerden oluşmaktadır.

İskonto Oranı (Risksiz Getiri Oranı+ Piyasa Riski Primi = İskonto Oranı)

İleriki bir zamana ilişkin belirli bir meblağı, ödenecekleri veya alacakları bugünkü değere dönüştürmek için kullanılan orandır. Teorik olarak, sermayenin fırsat maliyetini, yani benzer risk taşıyan başka bir kullanıma sunulması halinde sermayenin sağlayacağı getiri oranını yansıtmaması gerekmektedir. Bu değere getiri değeri de denilmektedir.³

İskonto oranları tüm risk primlerini içermektedir. (Ülke riski, piyasa riski,...)

Discount rate Risk free rate ile Market risk premium'un toplamından oluşur.

IAS 36 para. 48'de "İskonto oranının (veya oranlarının) paranın bugünkü piyasa değerlendirmesini ve varlığa özgü riskleri yansıtan vergi öncesi bir oran (veya oranlar) olması gerekmektedir. İskonto oran(lar)ı ileriye dönük nakit akış tahminlerinde düzenlenen riskleri yansıtmamalıdır," denilmektedir. Ayrıca, diğer gelir veya nakit akışı ölçümlerinin de, iskonto oran(lar)ının gelir akış(lar)ıyla uygun şekilde eşleştirilmeleri halinde, kullanılabileceği doğrudur.

Genel Kapitalizasyon Oranı

Tek yılın net işletme geliri ve toplam servet fiyatı veya değeri arasındaki ilişkiyi yansıtan bir toplam servetteki paya ilişkin gelir oranıdır; net işletme gelirini genel servet değerinin bir göstergesine dönüştürmek için kullanılmaktadır.⁴

² Damodaran on Valuation ,Security Analysis for Investment and Corporate Finance, Section 3 : Estimation of Discount Rates p.23

³ International Valuation Standarts, Sixth Edition , 2003 , p.323

⁴ The Appraisal of Real Estate , 12th Edition , Chapter 20, The Income Capitalization Approach, p. 489

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Diğer bakış açısı: Sabit Varlık Fiyatlandırma Modeli (CAPM) 5

CAPM modeli, çeşitlendirilebilir varyans bakımından riski ölçer ve beklenen sonuçları bu risk ölçümüyle ilişkilendirir. Yatırımcıların varlık getirileri ve varyanslarıyla ilgili homojen beklentilere sahip olmaları, risksiz getiri oranı üzerinden kredi alabilmeleri ve verebilmeleri, tüm varlıkların pazarlanabilir ve kusursuz bir şekilde bölünebilir olması, işlem maliyetleri olmaması ve açıktan satış ile ilgili herhangi bir kısıtlama olmaması gibi çeşitli varsayımlara dayanmaktadır. Bu varsayımlarla, herhangi bir varlığa ilişkin çeşitlendirilemeyen risk, getirilerin bir piyasa endeksinde ki getirilerle birlikte ortaklara varyanslandırılarak ölçülebilir. Bu, varlığın beta'sı olarak tanımlanmaktadır. Şirketin özsermayesine ilişkin beta tahmin edilebilir ise; gerekli getiri özsermayenin maliyetini oluşturacaktır,

Özsermaye maliyeti = $R_f + \text{Özsermaye beta} (E(R_m) - R_f)$

R_f = Risksiz getiri oranı

$E(R_m)$ Piyasa Endeksi üzerinden beklenen getiri

Değerlemede Kullanılan Yöntemin Açıklaması:

Değerlendirme kapsamında CAPM Modeli kullanılmamıştır.

İndirgeme oranı: Risksiz Getiri Oranı ile Risk Priminin toplamından hesaplanmıştır. Bu toplamda kullanılan oranların açıklamaları aşağıdaki şekildedir.

Risksiz getiri oranı yukarıda belirtilen 2.2.1 maddesi değişken 3 modeline göre tespit edilmiş olup, halen yürürlükteki en uzun vadeli euro bond verimi son 6 aylık ortalaması (kisa süreli piyasa değişikliklerini minimize etmek için ortalama kullanılmıştır) ile belirlenmiştir. Bu oran içerisinde ülke riskini barındırmaktadır.

Risk primi ise; 2.2.1 maddesinde açıklandığı üzere bölge, sektör, proje, imar vs. gibi proje özeline ilgilendiren riskleri gözönünde bulundurarak değerlendirme uzmanının tecrübeleri doğrultusunda profesyonel görüşü olarak takdir edilmiştir.

2.2.2 Geliştirme Yaklaşımı Analizi

Proje geliştirme yaklaşımı gelir indirgeme yöntemine benzer olmakla birlikte temelde farklılıklar vardır. Gelir indirgeme yönteminde mimari projesi ve ruhsatı bulunan mevcut projenin değerlendirilmesi yapılmaktadır. Geliştirme yönteminde ise herhangi bir projesi veya ruhsatı bulunmayan arsa üzerine mevcut imar durumu çerçevesinde en uygun proje geliştirilerek elde edilecek gelirlerin indirgemesi yapılmaktadır. Arsa değerlemesinde 2. yöntem olarak kullanılan geliştirme yaklaşımında arsa üzerinde yapılacak olan projeden arsa sahibi payına düşen gelirler hesaplanarak arsa değeri bulunmaktadır.

Projesi belli olan boş arsanın ya da inşaa aşamasındaki projeyi değerlendirirken mevcut onaylı olan mimari projesi ile yapı ruhsatındaki alan bilgilerine göre gelir indirgeme yöntemi ile nakit akış tablosu oluşturulmaktadır. Boş arsaların değerlendirilmesinde ise değerlemeyi yapan uzman yürürlükte olan mevcut imar planı koşullarına göre kendi öngörüsü ilse satılabilir / kiralanabilir alan tespitini yaparak nakit akış tablosunu oluşturmaktadır.

⁵ Damodaran on Valuation, Security Analysis for Investment and Corporate Finance, Section 3 : Estimation of Discount Rates p.21

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

2.3 Kullanılan Değer Tanımları

2.3.1 Adil 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.

2.3.2 Düzenli Likidasyon Değeri

Taraflar arasında görüşmeler ve pazarlıklar sonucunda, varlıklar için belirlenen, takribi 3-6 ay aralığı içindeki en olası nakit satış değeridir. Düzenli likidasyonda, varlıkların herbiri için en iyi değer alınmasına çalışılmaktadır. Eğer belirtilen zaman aralığı içinde, taraflar arasındaki görüşmeler sonucunda fiyat konusunda anlaşmaya varılamazsa, varlıkların açık arttırmayla satılması önerilir.

2.3.3 Zorunlu Likidasyon Değeri (Tasfiye Değeri)

Halka açık düzenlenen bir açık arttırmada, ekonomik trendler ve zorunlu satış koşulları göz önünde bulundurularak, gayrimenkul için belirlenen en olası nakit değeridir. Zorunlu likidasyonda, varlıklar olabildiğince çabuk satılırlar. Satış için kabul edilen zaman aralığı genellikle 3 aydan azdır.

BÖLÜM 3

GENEL VE ÖZEL VERİLER

KİLER 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) 2008 Nüfus Sayımı sonuçlarına göre Türkiye nüfusunun 71.517.100 iken 31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 72.561.312 kişiye yükselmiştir. 2000-2007 döneminde yıllık nüfus artışı ortalama binde 5,9 olarak gerçekleşirken 2008 yılında Türkiye'nin yıllık nüfus artış hızı binde 13,1 olarak gerçekleşmiştir. 31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 73 722 988 kişidir. 2010 yılında Türkiye nin yıllık nüfus artış hızı binde 15,88 olarak gerçekleşmiştir.

2010 yılında 81 ilden; 53'ünün nüfusu bir önceki yıla göre artarken, 28 ilin nüfusu azalmıştır. Nüfus artış hızı en düşük olan ilk üç il; Tunceli (binde -79,69), Çankırı (-32,70) ve Ardahan (binde -25,42)'dir. Nüfus artış hızı en yüksek olan ilk üç il ise sırasıyla; Bilecik (binde 109,22), Isparta (binde 63,31) ve Erzinan (binde 53,23)'dir.

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. Şehirlerde yaşayan nüfus oranının en yüksek olduğu il % 99 ile İstanbul, en düşük olduğu il ise % 32 ile Ardahan'dır.

Ülke nüfusunun % 18'i (13.255.685 kişi) İstanbul'da ikamet etmektedir. Bunu sırasıyla; % 6,5 ile (4.771.716 kişi) Ankara, % 5,4 ile (3.948.848 kişi) İzmir, % 3,5 ile (2.605.495 kişi) Bursa, % 2,8 ile ise (2.085.225 kişi) Adana takip etmektedir. Ülkemizde en az nüfusa sahip olan Bayburt ilinde ikamet eden kişi sayısı ise 74.412'dur.

Ülkemizde ortalama yaş 29,2'dir. Ortalama yaş erkeklerde 28,7 iken, kadınlarda 29,8'dir. İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin yaşı 29,1; belde ve köylerde ikamet edenlerin ortanca yaşı ise 29,8'dir. 15-64 yaş grubunda bulunan çalışma çağındaki nüfus, toplam nüfusun % 67,2'sini oluşturmaktadır. Ülkemiz nüfusunun % 25,6'sı 0-14 yaş grubunda, % 7,2'si ise 65 ve daha yukarı yaş grubunda bulunmaktadır.

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı" Türkiye genelinde 96 kişidir. Bu sayı illerde 10 ile 2.551 kişi arasında değişmektedir. İstanbul 2.551 kişi ile nüfus yoğunluğunun en fazla olduğu il'dir. Bunu sırasıyla; 432 kişi ile Kocaeli, 329 kişi ile İzmir, 254 kişi ile Hatay ve 250 kişi ile Bursa illeri izlemektedir. Nüfus yoğunluğunun en az olduğu il ise 10 kişi ile Tunceli'dir. Yüzölçümü büyüklüğüne göre ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 52, yüzölçümü en küçük olan Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 241'dur.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İl	Nüfus	Nüfus (Şehir Merkezi)
İstanbul	13.255.685	13.120.596
Ankara	4.771.716	4.641.256
İzmir	3.948.848	3.606.326
Bursa	2.605.495	2.308.574
Adana	2.085.225	1.836.432

3.1.2 Ekonomik Veriler⁶

Ülkemizde özellikle 2005 yılından sonra başlayan ekonomik büyüme ve gayrimenkul sektöründe yaşanan ilerlemeler, ekonomik ve siyasi istikrarın sağlanmaya başlaması, enflasyonun tek haneli rakamlara inmesi, Mortgage yasası ile ilgili gelişmeler gayrimenkul fiyatlarının yukarı doğru seyrine ve yatırımların patlamasına yol açmıştır.

Gayrimenkul sektörünün en üst seviyeye çıktığı bu dönemde yabancı yatırımların yolu açılmış ve sadece sıcak para değil, sabit yatırımlarla da yurtdışı kaynaklardan girişler gözlemlenmiştir. Yukarı doğru süren ivme 2006 yılının son çeyreğine kadar devam etmiştir. 2007 yılı seçim yılı olduğundan yerli ve yabancı yatırımcılar yatırım kararları için seçimi beklemiş ve seçim sonucunda siyasi istikrarın devam edeceği görülüp yatırımlara devam edilmiştir.

Ülke içi güven artımı sonucunda istikrarın devam edeceği düşülsede, 2008 yılının başlarında ise 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 gösterdi ve kısa zamanda Avrupa’ya sıçramıştır. Ülkelerin birbiri ardına kriz önleyici paketler açıklamalarına rağmen olanlara engel olamayıp dünya büyüme tahminleri eksi değerleri göstermiştir.

Bu süreçte Türkiye’ye bakıldığında; ülkemizdeki bankacılık sisteminde konut kredilerinin payının düşük olması, krizin etkilerini hafifletse de Türkiye de dünyada olup biten tüm bu gelişmelerden 2008 yılı 3. çeyreğinden itibaren etkilenmeye başlamıştır. Döviz kurlarındaki artış ve satışlardaki azalma gayrimenkul sektöründe de etkilerini hissettirmeye başlamıştır. Konut fiyatları ve taleplerde yaşanan durağanlık genel perspektife paralel yerini düşüş eğilimine bırakmıştır. Gayrimenkul piyasası bu dönemde kredi faizlerinin yükselmesi, yatırımların ertelenmesi ve gelecek öngörülerinin zor olması sebebi ile durgun bir döneme girmiştir.

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

⁶ TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
RAPOR NO: 2011A502

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

seviyesinde kalması, İstanbul Borsa'sının 2010 yılı başı itibariyle artış eğilimini devam ettirmesi, 2010 Eylül ayında yapılan referandumun siyasi istikrar olarak algılanmasıyla birlikte piyasalarda esen pozitif hava devam etmekte olup, bu süreç içerisinde gayrimenkul piyasasında özellikle İstanbul konut piyasasında birbiri ardına başlayan konut projesi yatırımları ile birlikte piyasada bu yatırımlar olumlu tepkilere yol açmış ve projelere karşı yoğun talep oluşmuş olduğu gözlemlenmektedir.

Ekonomik verilerin pozitif olması ve ülke genelinde daha birçok yatırım alanına sahip olunması, 2011 yılının genel seçim yılı olması ve siyasi ve ekonomik istikrarın devam etmesi durumunda, 2011 yılı ve ilerki yıllar için yapılan öngörülere paralel ülke ekonomisinin lokomotifi gayrimenkul sektörünün gelişen ekonomik talep ve fiyat istikrarı ile birlikte yerli ve yabancı yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisinin devam edeceği düşünülmektedir.

Ayrıca Türkiye'nin ekonomik olarak 2011–2017 döneminde yıllık %6.7 beklenen büyüme ile en hızlı büyüyecek OECD ülkesi aralarında olması ve yaşanan ekonomik kriz sonrası büyüme hızı artan tek OECD ülkesi olması, kredi notu artırılan çok az ülkeden biri ve bundan sonra kredi notu en çok artmaya aday ülkelerden biri olması ise uluslararası piyasalarda Türkiye'ye olan bakışın olumlu yönde devam ettirmesini sağlayacaktır.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

3.1.3 Sektörel Analizler

3.1.3.1 AVM Sektörü



Şişli İlçesindeki Alışveriş Merkezleri

Adı: ADDRES İSTANBUL EV DEKORASYON MERKEZİ	
	Yer: Şişli / İstanbul
	Yatırımcı: Akın Gay. Yatırım Yönetim Dan. Ve Paz. Ltd. Şti
	Geliştirici: Akın Gay. Yatırım Yönetim Dan. Ve Paz. Ltd. Şti
	Mimari Tasarım: Emre Arolat
	Yönetim Danışmanlığı: Kendi Bünyesinde
	Yatırım Değeri: N/A
	Açılış Yılı: 2005
	Arsa Alanı: 17.000 m ²
	Toplam İnşaat Alanı: 45.000 m ²
	Toplam Kiralanabilir Alan: 7.000 m ²
	Kat Sayısı: Alışveriş Merkezi(3), Otopark(4)
	Otopark Kapasitesi: (Açık) N/A / (Kapalı) 800
	Mağaza Sayısı: 35
	Büyük Mağazalar: Habitat, Becara
	Kira Değerleri: N/A
	Doluluk Oranı: N/A
	Ziyaretçi Sayısı: N/A

Adı: ASTORIA ALIŞVERİŞ VE YAŞAM MERKEZİ	
	Yer: Şişli / İstanbul
	Yatırımcı: Astaş Gay. Yatırım Ve Tur. A.Ş.
	Geliştirici: Astaş Gay. Yatırım Ve Tur. A.Ş.
	Mimari Tasarım: Archipel Tasarım Ve Proje A.Ş.-Y.M. Ali Bahadır Erdin
	Yönetim Danışmanlığı: Astoria Alışveriş Ve Yaşam Merkezi Yönetimi
	Yatırım Değeri: N/A
	Açılış Yılı: 2008
	Arsa Alanı: 11.000 m ²
	Toplam İnşaat Alanı: 110.000 m ²
	Toplam Kiralanabilir Alan: 28.000 m ²
	Kat Sayısı: Alışveriş Merkezi (7), Otopark (5)
	Otopark Kapasitesi: (Açık) N/A / (Kapalı) 1.000
	Mağaza Sayısı: 110
	Büyük Mağazalar: Elektro World, Lc Waikiki, Koton, D&R, Adidas
	Kira Değerleri: N/A
	Doluluk Oranı: N/A
	Ziyaretçi Sayısı: N/A

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Adı: BOMONTİ PARK	
	Yer: Şişli / İstanbul
	Yatırımcı: Vastned Emlak Yatırım Ve İnş. Tic. A.Ş.
	Geliştirici: Ofon İnş.
	Mimari Tasarım: Mimar Turgut Toydemir
	Yönetim Danışmanlığı: Sayman Danışmanlık
	Yatırım Değeri: N/A
	Açılış Yılı: 2006
	Arsa Alanı: 9.000 m ²
	Toplam İnşaat Alanı: 11.250 m ²
	Toplam Kiralanabilir Alan: 7.215 m ²
	Kat Sayısı: Alışveriş Merkezi (2), Otopark (2)
	Otopark Kapasitesi: (Açık) N/A / (Kapalı) 220
	Mağaza Sayısı: 22
	Büyük Mağazalar: N/A
	Kira Değerleri: N/A
	Doluluk Oranı: N/A
	Ziyaretçi Sayısı: 3.000.-kişi/gün/ortalama

Adı: CITY'S NİŞANTAŞI	
	Yer: Şişli / İstanbul
	Yatırımcı: Gülaylar Group
	Geliştirici: Park Uluslararası Gay. Geliştirme İnş. Ve Taahhüt A.Ş.
	Mimari Tasarım: Metex Design Group-Mimar Sinan Kafadar
	Yönetim Danışmanlığı: Aktif Yönetim Hizmetleri Ve Danışma Ltd. Şti.
	Yatırım Değeri: N/A
	Açılış Yılı: 2008
	Arsa Alanı: 3.500 m ²
	Toplam İnşaat Alanı: 50.000 m ²
	Toplam Kiralanabilir Alan: 23.000 m ²
	Kat Sayısı: Alışveriş Merkezi (11), Otopark (6)
	Otopark Kapasitesi: (Açık) N/A / (Kapalı) 1600
	Mağaza Sayısı: 126
	Büyük Mağazalar: D&G, Ferre, Jean Paul Gaultier, Cerutti, Versage Jeans Couture, Claudio Cavalli, Pal Zileri, Baldinini, Nike, Levi's, Dockers, Mavi Jeans, Gizi Garize, Chamay, DKNY Jeans, Dilek Hanif, Steve Madden, Pura Lopez, Geox, Jennif More, Baldinini, John Galliano, John Richmond, S'nob, By Gianni, Cache Cache, Navigare, Nautica, Linens, Douglas, Lush, Mothercare, Silk&Cashmere
	Kira Değerleri: N/A
	Doluluk Oranı: N/A
	Ziyaretçi Sayısı: N/A

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Adı: DOĞUŞ POWER CENTER



Yer: Şişli / İstanbul
Yatırımcı: Doğuş-Ge Gyo
Geliştirici: Doğuş İnş.
Mimari Tasarım: Kentsel Tasarım-Cem Kocacıklıoğlu
Yönetim Danışmanlığı: Kendi Bünyesinde
Yatırım Değeri: N/A
Açılış Yılı: 2006
Arsa Alanı: 44.121 m ²
Toplam İnşaat Alanı: 63.000 m ²
Toplam Kiralanabilir Alan: 42.144 m ²
Kat Sayısı: Alışveriş Merkezi (4), Otopark (1)
Otopark Kapasitesi: (Açık) 351 / (Kapalı) 437
Mağaza Sayısı: 33
Büyük Mağazalar: Bimeks, Finspor, Doğuş Oto, Tepe Home, Yeşil
Kira Değerleri: N/A
Doluluk Oranı: N/A
Ziyaretçi Sayısı: N/A

Adı: İSTANBUL CEVAHİR ALIŞVERİŞ VE EĞLENCE MERKEZİ



Yer: Şişli / İstanbul
Yatırımcı: St Martins Şişli Gay. Yatırım Tic. A.Ş.
Geliştirici: Cevahir İnş.
Mimari Tasarım: Minouru Yamasakı&Associates
Yönetim Danışmanlığı: Jones Lang Lasalle
Yatırım Değeri: N/A
Açılış Yılı: 2005
Arsa Alanı: 67.000 m ²
Toplam İnşaat Alanı: 420.000 m ²
Toplam Kiralanabilir Alan: 110.000 m ²
Kat Sayısı: Alışveriş Merkezi (6), Otopark (4)
Otopark Kapasitesi: (Açık) 250 / (Kapalı) 2.500
Mağaza Sayısı: 345
Büyük Mağazalar: YKM, Tepe Home, Debenhams, Teknosa, Zara, Koton, LC Waikiki, D&R, Topshop, Wenice Kids, Mango, Massimo Dutti, Peacocks, Sbarro, Watsons, Bershka
Kira Değerleri: N/A
Doluluk Oranı: N/A
Ziyaretçi Sayısı: N/A

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Adı: KULE ÇARŞI



Yer: Levent / İstanbul
Yatırımcı: İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
Geliştirici: İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
Mimari Tasarım:
Yönetim Danışmanlığı:
Yatırım Değeri: N/A
Açılış Yılı: 2001
Arsa Alanı: 25.909 m ²
Toplam İnşaat Alanı: 224.357
Toplam Kiralanabilir Alan: 3.687 m ²
Kat Sayısı: Alışveriş Merkezi (2)
Otopark Kapasitesi: 491
Mağaza Sayısı: 17
Büyük Mağazalar: Mudo, CarrefourSa, D&R
Kira Değerleri: N/A
Doluluk Oranı: N/A
Ziyaretçi Sayısı: N/A

Adı: KANYON



Yer: Şişli / İstanbul
Yatırımcı: Eczacıbaşı İlaç San. Ve Tic. A.Ş. & İş Gay. Ortaklığı
Geliştirici: Tepe İnş.
Mimari Tasarım: Jerde Partnership International, Tabanoğlu Mimarlık
Yönetim Danışmanlığı: Kendi Bünyesinde
Yatırım Değeri: N/A
Açılış Yılı: 2005
Arsa Alanı: 30.000 m ²
Toplam İnşaat Alanı: N/A
Toplam Kiralanabilir Alan: 37.500 m ²
Kat Sayısı: Alışveriş Merkezi (4), Otopark (6)
Otopark Kapasitesi: (Açık) N/A / (Kapalı) 2.300
Mağaza Sayısı: 160
Büyük Mağazalar: Harvey Nichols, D&R, Intersport, Teknosa, Vakko, Brandroom, Mango, Konyali
Kira Değerleri: N/A
Doluluk Oranı: N/A
Ziyaretçi Sayısı: N/A

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Adı: METROCITY ALIŞVERİŞ MERKEZİ



Yer: Şişli / İstanbul
Yatırımcı: Metrosite İnş. Hizmetleri Ve Tic. A.Ş.
Geliştirici: Yüksel Yapı Yatırım A.Ş.
Mimari Tasarım: Doğan Tekeli Mimarlık Bürosu
Yönetim Danışmanlığı: Ece Türkiye Proje Yönetimi A.Ş.
Yatırım Değeri: N/A
Açılış Yılı: 2003
Arsa Alanı: 24.178 m ²
Toplam İnşaat Alanı: N/A
Toplam Kiralanabilir Alan: 43.000 m ²
Kat Sayısı: Alışveriş Merkezi (5), Otopark (2)
Otopark Kapasitesi: (Açık) N/A / (Kapalı) 1.500
Mağaza Sayısı: 165
Büyük Mağazalar: Tepe Home, Boyner, Marks&Spencer, Koton, Zara, Teknosa, Flo
Kira Değerleri: 25-30 Euro/m ²
Doluluk Oranı: N/A
Ziyaretçi Sayısı: N/A

Adı: PROFİLO ALIŞVERİŞ MERKEZİ



Yer: Şişli / İstanbul
Yatırımcı: Profilo San. Ve Tic. A.Ş.
Geliştirici: Profilo San. Ve Tic. A.Ş. İnş. Grubu
Mimari Tasarım: Profilo San. Vetic. A.Ş. Mimari Grubu-Utarit İzgi
Yönetim Danışmanlığı: Kendi Bünyesinde
Yatırım Değeri: N/A
Açılış Yılı: 1998
Arsa Alanı: 20.000 m ²
Toplam İnşaat Alanı: 117.000 m ²
Toplam Kiralanabilir Alan: 48.800 m ²
Kat Sayısı: Alışveriş Merkezi (6), Otopark(9)
Otopark Kapasitesi: (Açık) N/A / (Kapalı) 1.300
Mağaza Sayısı: 209
Büyük Mağazalar: Boyner, Teknosa, Koton, Joker, Mudo Concept, Paşabahçe, Mango, Tekin Acar, Elit Bebek, Tiffany, Elit Oyuncak, Mudo Store, Polo Garage, Sadik Efendi Emmim, Hd İskender
Kira Değerleri: N/A
Doluluk Oranı:%95
Ziyaretçi Sayısı: N/A


KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Beşiktaş İlçesindeki Alışveriş Merkezleri

Adı: AKMERKEZ	
	Yer: Beşiktaş / İstanbul
	Yatırımcı: Akmerkez Etiler Adi Ortaklığı(Akmerkez Gay. Yatırım Ortaklığı A.Ş.)
	Geliştirici: Yüksel İnş.
	Mimari Tasarım: Fatih Uran-Design Group Development
	Yönetim Danışmanlığı: Üçgen Bakım Ve Yönetim Hizmetleri A.Ş.
	Açılış Yılı: 1993
	Arsa Alanı: 22532 m ²
	Toplam İnşaat Alanı: 180000 m ²
	Toplam Kiralanabilir Alan: 34680 m ²
	Kat Sayısı: Alışveriş Merkezi (4), Otopark (4)
	Otopark Kapasitesi: (Açık) - / (Kapalı) 1500
	Mağaza Sayısı: 243
	Mağaza Büyüklükleri: N/A
	Büyük Mağazalar: Beymen, Zara, Home Store, Mudo City, Vakkorama, Vakko, Massimo Dutti
	Kira Değerleri: N/A
	Doluluk Oranı:%98
Ziyaretçi Sayısı: N/A	

Adı: MADAYROM AKATLAR ALIŞVERİŞ MERKEZİ	
	Yer: Beşiktaş / İstanbul
	Yatırımcı: Maya Holding
	Geliştirici: Maya Tic. A.Ş.
	Mimari Tasarım: Arolat Mimarlık
	Yönetim Danışmanlığı: Kendi Bünyesinde
	Açılış Yılı: 1998
	Arsa Alanı: 6300 m ²
	Toplam İnşaat Alanı: 11300 m ²
	Toplam Kiralanabilir Alan: 3350 m ²
	Kat Sayısı: Alışveriş Merkezi (2), Otopark (2)
	Otopark Kapasitesi: (Açık) 75 / (Kapalı) 90
	Mağaza Sayısı: 23
	Mağaza Büyüklükleri: N/A
	Büyük Mağazalar: NewUp Stores
	Kira Değerleri: N/A
	Doluluk Oranı:%90
Ziyaretçi Sayısı:N/A	

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Adı: MKM ALIŞVERİŞ MERKEZİ	
	Yer: Beşiktaş / İstanbul
	Yatırımcı: Demircioğlu İnş., Aksoy İnş., Turkmall Gay. Yatırım İnş. Ve Tic. A.Ş.
	Geliştirici: Demircioğlu İnş., Aksoy İnş.
	Mimari Tasarım: Aksoy İnş., Turkmallgay. Yatırım İnş. Tic. A.Ş.
	Yönetim Danışmanlığı: DAT Market Yatırım İnşaat Ticaret A. Ş.
	Açılış Yılı: 2005
	Arsa Alanı: 5400 m ²
	Toplam İnşaat Alanı: 23500 m ²
	Toplam Kiralanabilir Alan: 14000 m ²
	Kat Sayısı: Alışveriş Merkezi (5), Otopark (2)
	Otopark Kapasitesi: (Açık) 150 / (Kapalı) 250
	Mağaza Sayısı: 14
	Mağaza Büyüklükleri: N/A
	Büyük Mağazalar: Intersport
	Kira Değerleri: N/A
	Doluluk Oranı:%60
Ziyaretçi Sayısı: 2.500.-kişi/gün/ortalama	

Adı: MOHİNİ AİLE VE ÇOCUK YAŞAM MERKEZİ	
	Yer: Etiler / İstanbul
	Yatırımcı: Maya Ticaret Taahhüt ve İnşaat A.Ş.
	Geliştirici: Maya İnşaat
	Mimari Tasarım: Yalın Tan ve Jeyan Ülkü Mimarlık
	Yönetim Danışmanlığı: Kendi Bünyesinde
	Açılış Yılı: 2009
	Arsa Alanı: 3500 m ²
	Toplam İnşaat Alanı: 26752 m ²
	Toplam Kiralanabilir Alan: 5100 m ²
	Kat Sayısı: Alışveriş Merkezi (5), Otopark (2)
	Otopark Kapasitesi: (Açık) _ / (Kapalı) 900
	Mağaza Sayısı: 34
	Mağaza Büyüklükleri: N/A
	Büyük Mağazalar: _
Kira Değerleri: N/A	
Doluluk Oranı:%95	
Ziyaretçi Sayısı:N/A	

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Adı: REAL FULYA ALIŞVERİŞ MERKEZİ	
	Yer: Beşiktaş / İstanbul
	Yatırımcı: Beşiktaş Spor Kulübü
	Geliştirici: Aşçıoğlu İnşaat Taahhüt Ticaret Ltd. ŞTİ.
	Mimari Tasarım: Real Hiper Marketler Zinciri AŞ.
	Yönetim Danışmanlığı: Real Hiper Marketler Zinciri AŞ.
	Açılış Yılı: 2009
	Arsa Alanı: 30895 m ²
	Toplam İnşaat Alanı: 15828 m ²
	Toplam Kiralanabilir Alan: 13880 m ²
	Kat Sayısı: Alışveriş Merkezi(2) Otopark(2)
	Otopark Kapasitesi: (Açık) - / (Kapalı) 900
	Mağaza Sayısı: 17
	Mağaza Büyüklükleri: N/A
	Büyük Mağazalar: Media Markt
	Kira Değerleri: N/A
Doluluk Oranı: N/A	
Ziyaretçi Sayısı: N/A	

Beşiktaş İlçesinde İnşaat Halindeki Alışveriş Merkezleri

Adı: ZORLU CENTER AVM	
	Yer: Beşiktaş / İstanbul
	Yatırımcı: Zorlu Gayrimenkul Geliştirme ve Yatırım A.Ş.
	Geliştirici: Aktürk Yapı Endüstrisi Ticaret A.Ş.
	Mimari Tasarım: Tabanoğlu Mimarlık, Emre Arolat Mimarlık Ortak Girişim Grubu
	Yönetim Danışmanlığı: Kendi Bünyesinde
	Açılış Yılı: 2012
	Arsa Alanı: 102000 m ²
	Toplam İnşaat Alanı: m ²
	Toplam Kiralanabilir Alan: 60000 m ²
	Kat Sayısı: Alışveriş Merkezi(3)
	Otopark Kapasitesi: (Açık) / (Kapalı)
	Mağaza Sayısı:
Mağaza Büyüklükleri: m ² - m ²	
Büyük Mağazalar:	

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Sarıyer İlçesindeki Alışveriş Merkezleri

Adı: İSTİNYE PARK



Yer: Sarıyer / İstanbul
Yatırımcı: Orjin Grup & Doğu Grup
Geliştirici: -
Mimari Tasarım: Development Design Group
Yönetim Danışmanlığı: Kendi Bünyesinde
Açılış Yılı: 2007
Arsa Alanı: 417753 m ²
Toplam İnşaat Alanı: - m ²
Toplam Kiralanabilir Alan: 87000 m ²
Kat Sayısı: Alışveriş Merkezi (4), Otopark (2)
Otopark Kapasitesi: (Açık) 66 / (Kapalı) 2857
Mağaza Sayısı: 291
Mağaza Büyüklükleri: N/A
Büyük Mağazalar: -
Kira Değerleri: N/A
Doluluk Oranı:%98
Ziyaretçi Sayısı: N/A

Yakın Çevrede Yer Alan İnşaat ve Proje Halindeki Alışveriş Merkezleri

Adı: TRUMP TOWERS (projesinde yer alan AVM)



Yer: Şişli / İstanbul
Yatırımcı: Ortadoğu Otomotiv Ticaret A.Ş., Taşyapı Taahhüt Sanayi ve Ticaret A.Ş.
Geliştirici: Taşyapı Taahhüt Sanayi ve Ticaret A.Ş.
Mimari Tasarım: Brigitte Weber Mimarlık
Yönetim Danışmanlığı: N/A
Yatırım Değeri: N/A
Açılış Yılı: 2010
Arsa Alanı: 23.370 m ²
Toplam İnşaat Alanı: 73.459 m ²
Toplam Kiralanabilir Alan: 40.936 m ²
Kat Sayısı: Alışveriş Merkezi (5), Otopark(6)
Otopark Kapasitesi: (Açık) N/A / (Kapalı) 2.726
Mağaza Sayısı: 185
Büyük Mağazalar: N/A

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Adı : Kağıthane Outlet Alışveriş Merkezi	
	Bölge: Kağıthane/ İstanbul
	Geliştirici-Yüklenici: Sur Yapı
	Mimari Proje Tasarımı: TAGO Mimarlık
	İnşaat Başlangıç Tarihi: 2011, Ocak
	İnşaat Tamamlanma Tarihi: 2012, Eylül
	Arsa Alanı: -13.152 m ²
	İnşaat Alanı: 70.237 m ²
	Kiralanabilir Alan: 29.300 m ²
	Brüt Dükkan Alanı: -
	Kat Adedi: 9 kat (4 bodrum, zemin, 4 normal kat)
	Otopark Bilgileri: 700 araçlık
	Satış Aralığı: N/A
	Kira Aralığı: N/A
	Genel Bilgiler/Genel Özellikler: AVM'nin Outlet olarak hizmet vermesi öngörülmek olup; market olarak Carrefoursa ile anlaşıldığı bilgisi edinilmiştir. AVM içerisinde mağazalar, foodcourt, hipermarket, 10 salonlu sinema, bowling salonu gibi kullanı alanları bulunacaktır.

3.1.3.2 İstanbul Rezidans Sektörü

İstanbul ilinin batısında yer alan Şişli İlçesi'nin toprakları 1987'de Kağıthane'nin ayrılmasından sonra ikiye bölünmüş durumdadır. Bu bölümler kuzeyde Ayazağa bölümü ve güneyde Şişli bölümü olarak adlandırılır. Ayazağa bölümü, kuzey ve doğuda Sarıyer, güneydoğuda Beşiktaş, güneyde Kağıthane, batıda da Eyüp ilçeleriyle çevrilidir. Şişli bölümü ise batı ve kuzeyde Kağıthane, doğu ve güneydoğuda Beşiktaş, güney ve güneybatıda Beyoğlu ilçelerine komşudur. Şişli İlçesi'nin bu sınırlar içinde toplam yüzölçümü 30 km²'dir. Çatalca Yarımadası'nın doğu kesiminde yer alan ilçe topraklarının denize kıyısı yoktur. İlçenin kuzey kesimi güney kesimine göre daha büyüktür.

Şişli ilçesi İstanbul'un Avrupa yakasında yer alan merkez ilçelerinden birisidir. Denize kıyısı olmamasına karşın, Asya'yı Avrupa'ya bağlayan iki boğaz köprüsünün Avrupa yakasındaki çıkış noktasında yer alması bölgenin tercih edilmesinde önemli rol oynamaktadır. Şişli kuruluşundan itibaren üst sosyo-ekonomik katmanlarda yer alan yabancıların ve azınlıkların rağbet ettikleri bir yerleşim birimi olmuştur. Cumhuriyet'ten sonra, bu sosyo-kültürel yapı bir ölçüde değişse de halen Şişli ilçesi İstanbul'da, azınlıkların belli ve giderek azalan bir oranda da olsa buldukları nadir semtlerinden biridir.

Gayrimenkul sektöründe konut, ofis, AVM ve otel piyasası tarafından her zaman çok talep gören bir bölge olan Şişli, MİA aksı olarak adlandırılan kısmın büyük bir bölümünün de sınırları içerisinde yer almaktadır. Konut sektörü açısından eski bir yerleşim bölgesi olması, bölgede sınırlı sayıda konut projesinin yer almasına neden olmaktadır. Bölgedeki konut projeleri sınırlı sayıda kalan arsalar üzerinde ya da mevcuttaki konutların yıkılması sureti ile yeniden yapılması yöntemi ile yapılabilmektedir. Bölgede yapılan projelerin büyük bir çoğunluğu, son yıllarda büyük bir artış gösteren Rezidans projeleridir.

Birkaç sene öncesine kadar yabancı olduğumuz “rezidans” kavramı gayrimenkul sektörünün de büyümesiyle hızlı ve giderek artan bir şekilde hayatımızda yer almaya başlamıştır. Rezidansların hızlı bir şekilde talep görmesiyle, bazı firmalar projelerine sonradan bir rezidans bölümü ekleme ihtiyacı duymuşlardır. Birçok inşaat firması rezidans özelliğini barındırsın ya da barındırmasın projelerine rezidans ismini ekleyerek itibarlı bir proje izlenimi uyandırmak istemiştir. Türkiye'de ilk olarak Swisshotel'in bünyesinde başlayan bu süreç daha sonra Akmerkez ile ve diğer projelerle devam etmiş ve son yıllarda gayrimenkul sektöründeki büyük artışın etkisiyle, artık bütün büyük projelerin içinde yer almaya başlamıştır. Öyle ki, bu günlerde rezidans daireler daha temelleri atılmadan, maket üzerinden satılmaktadır.


Standart Rezidans Hizmetleri

Rezidans kavramında olması gereken belli başlı üç unsur; güvenlik, konfor ve ulaşım imkanlarının kolaylığıdır. Standart bir rezidans dairesinin özellikleri şöyle sıralanabilir; sekreterlik hizmeti, günlük temizlik servisi, resepsiyon hizmeti, güvenlik, alışveriş servisi, otopark, kuru temizleme, çamaşırhane, internet, kasa, spor alanları, yüzme havuzu ve vale parking hizmeti.


KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

3.1.3.4.1 İstanbul Rezidans Sektörü Pazar Araştırması

Beşiktaş Bölgesi

Adı: SELENIUM TWINS

Konum: Fulya, İstanbul
Proje Sahibi: Beşiktaş Jimnastik Klubü
Yüklenici: Aşçıoğlu İnşaat
Mimari Tasarım: Doğan Tekeli
Yatırım Maliyeti: N/A
İnşaat Başlangıcı: Eylül 2006
Tamamlanma Tarihi: Nisan 2009
Arsa Büyüklüğü: 43.000 m ²
Toplam Konut Alanı: 175.000 m ² (2 Rezidans bloğu, iş merkezi, çarşı alanı, hastane ve hipermarket dahil)
Toplam Sosyal Tesis Alanı: N/A
Konut Sayısı: 240
Konut Tipleri: 1+1, 3+1 ve 4+1
Konut Büyüklükleri: 1+1 stüdyo daireler 95 m ² (net: 65 m ²), 3+1 normal daireler 190-235 m ² (net: 165 m ²), ve 4+1 penthouse daireler 330 m ² (net: 230 m ²) dir.
Konut Fiyatları: N/A
m² Başına Ortalama Konut Fiyatları: N/A
Satış Projeksiyonu: %92'inin satıldığı öğrenilmiştir.
Satış Alanına Dahil Olan Alanlar: Brüt alan (satış alanı)=Net Alan + Kat ortak alanı, yangın merdiveni, asansör boşluğu.
Genel Özellikler: 34 katlı 2 rezidans bloğunun yer aldığı projede sosyal alan olarak; geniş bahçe ve çocuk oyun alanı, kreş, çok amaçlı tenis kortu, basketbol ve voleybol sahası, açık ve kapalı yüzme havuzu, güneşlenme terası ve aktiviteleri, çok amaçlı fitness/aerobik salonu, sauna, masaj ve dinlenme bölümleri, bilardo ve masa tenisi salonları, ortak hacimlerde özel müzik sistemi, dairelere servis imkanı sunabilecek restoran/bar/kafe, business center/concierge hizmeti, kuru temizleme ve kat temizliği servisi, vale servisi, kapalı otopark sunulmaktadır. Projede 4. kattan itibaren boğaz manzarası görülebilmektedir. Projedeki her daireye ait 4 m ² 'lik depo alanı bulunmaktadır. Ayrıca proje kapsamında 15.000 m ² hastane, 8.000 m ² iş merkezi, 6.000 m ² çarşı alanı ve 16.000 hipermarket yer almaktadır. Hastane alanı Acıbadem Grubu tarafından kiralanmıştır. Hipermarket olarak ise Real bulunmaktadır.
Teslim Şekli: Tamamlanmış

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Adı: SELENIUM PANAROMA	
	
Konum:	Gayrettepe, İstanbul
Proje Sahibi:	Aşçıoğlu İnşaat
Yüklenici:	Aşçıoğlu İnşaat
Mimari Tasarım:	Ömer Çamoğlu
Yatırım Maliyeti:	25.000.000 USD
İnşaat Başlangıcı:	Ocak 2006
Tamamlanma Tarihi:	Ocak 2009
Arsa Büyüklüğü:	3.062 m ²
Toplam Konut Alanı:	N/A
Toplam Sosyal Tesis Alanı:	N/A
Konut Sayısı:	82
Konut Tipleri:	1+1, 2+1, 3+1, 4+1 ve 5+1
Konut Büyüklükleri:	1+1 stüdyo daireler 80 m ² , 2+1 normal daireler 158 m ² , 3+1 stüdyo ve normal daire birleşimi 238 m ² , 4+1 2 normal daire birleşimi 316 m ² ve 5+1 2 dubleks penthouse 476 m ² ' dir.
Konut Fiyatları:	N/A
m² Başına Ortalama Konut Fiyatları:	N/A
Satış Projeksiyonu:	%97'inin satıldığı öğrenilmiştir.
Satış Alanına Dahil Olan Alanlar:	Brüt alan (satış alanı)=Net Alan + Kat ortak alanı + Teras Alanı
Genel Özellikler:	22 katlı rezidans bloğunun yer aldığı projede sosyal alan olarak; bahçe ve çocuk oyun alanı, çok amaçlı tenis kortu, basketbol ve voleybol sahası, açık ve kapalı yüzme havuzu, güneşlenme terası ve aktiviteleri, çok amaçlı fitness/aerobik salonu, sauna, masaj ve dinlenme bölümleri, bilardo ve masa tenisi salonları, ortak hacimlerde özel müzik sistemi, dairelere servis imkanı sunabilecek restoran/bar/kafe, business center/concierge hizmeti ve kapalı otopark sunulmaktadır. Projedeki her daireye ait 4 m ² 'lik depo alanı bulunmaktadır.
Teslim Şekli:	Tamamlanmış


KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Adı: SELENIUM REZIDANS



Konum: Fulya, İstanbul
Proje Sahibi: Aşçıoğlu İnşaat
Yüklenici: Aşçıoğlu İnşaat
Mimari Tasarım: Doğan Tekeli
Yatırım Maliyeti: 7.500.000 USD
İnşaat Başlangıcı: Haziran 2003
Tamamlanma Tarihi: Haziran 2005
Arsa Büyüklüğü: N/A
Toplam Konut Alanı: N/A
Toplam Sosyal Tesis Alanı: N/A
Konut Sayısı: 71
Konut Tipleri: 1+1, 3+1 ve 5+1
Konut Büyüklükleri: 23 daire stüdyo (1+1) 94 m ² , 46 daire (3+1) 240 m ² ve 2 daire penthouse 388 m ²
Konut Fiyatları: N/A
m² Başına Ortalama Konut Fiyatları: N/A
Satış Projeksiyonu: %100'ü inşaatının başlamasından sonra ilk 9 ay içinde satılmıştır.
Satış Alanına Dahil Olan Alanlar: Brüt alan (satış alanı)=Net Alan + Kat ortak alanı
Genel Özellikler: 30 katlı rezidans bloğunun yer aldığı projede sosyal alan olarak; lokanta, sauna, kreş, toplantı salonu, tenis kortu, fitness center, çocuk parkı, basketbol ve voleybol sahası, spor salonu, kapalı yüzme havuzu ve 150 araçlık kapalı otoparkı bulunmaktadır.
Teslim Şekli: Tamamlanmış

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Adı: POLAT TOWER REZIDANS	
	
Konum:	Fulya, İstanbul
Proje Sahibi:	Polat İnşaat
Yüklenici:	Polat İnşaat
Mimari Tasarım:	N/A
Yatırım Maliyeti:	N/A
İnşaat Başlangıcı:	Ocak 1999
Tamamlanma Tarihi:	Ocak 2002
Arsa Büyüklüğü:	11.000 m ²
Toplam Konut Alanı:	72.000 m ² (Alışveriş merkezi + konut + otopark)
Toplam Sosyal Tesis Alanı:	N/A
Konut Sayısı:	396
Konut Tipleri:	1+1
Konut Büyüklükleri:	(1+1) stüdyo daireler 71 m ² (brüt: 109 m ²) , 264 adet ve (1+1) stüdyo daireler 81 m ² (net)132 adet
Konut Fiyatları:	N/A
m² Başına Ortalama Konut Fiyatları:	N/A
Satış Projeksiyonu:	%100'ü inşaatının başlamasından sonra ilk 24 ay içinde satılmıştır.
Satış Alanına Dahil Olan Alanlar:	Brüt alan (satış alanı)=Net Alan + Kat ortak alanı, otopark
Genel Özellikler:	42 katlı kulenin 33 katı rezidans bloğu olarak ayrılmıştır. Projede sosyal alan olarak; Restoran, cafe-bar, kapalı yüzme havuzu, sauna, şok havuzu, solaryum, fitness center, drugstore, kuaför, lostra, pastane, kuru temizleme ve 600 araçlık otopark alanı bulunmaktadır. Ayrıca proje kapsamındaki Towerside alışveriş merkezinde ise 23 adet mağaza hizmet vermektedir.
Teslim Şekli:	Tamamlanmış (Beyaz eşya dahil)

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Adı: AKMERKEZ REZIDANS



Konum: Etiler, İstanbul

Proje Sahibi: Akkök, Tekfen ve İstikbal Grup

Yüklenici: Akkök ve Tekfen Grubu

Mimari Tasarım: N/A

Yatırım Maliyeti: N/A

İnşaat Başlangıcı: N/A

Tamamlanma Tarihi: Aralık 1993

Arsa Büyüklüğü: 27.557 m²

Toplam Konut Alanı: 18.502 m²

Toplam Sosyal Tesis Alanı: N/A

Konut Sayısı: 81

Konut Tipleri: 1+1, 2+1 ve 3+1

Konut Büyüklükleri: 1+1 daireler 96 m², 2+1 daireler 210 m² ve 3+1 daireler 238 m²

Konut Fiyatları: N/A

m² Başına Ortalama Konut Fiyatları: N/A

Satış Projeksiyonu: N/A

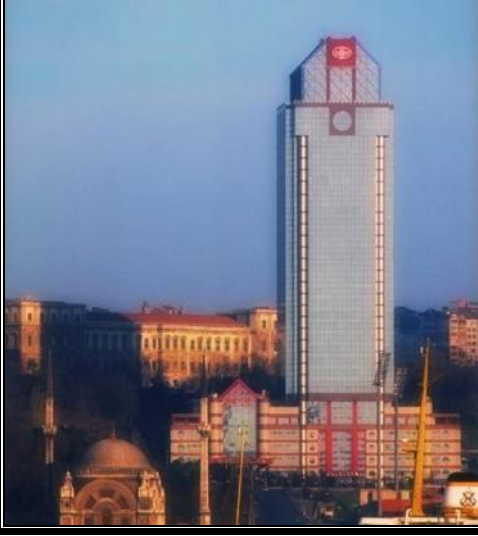
Satış Alanına Dahil Olan Alanlar: Brüt alan (satış alanı)=Net Alan + Kat ortak alanı

Genel Özellikler: 23 katlı rezidans bloğu olan projede sunulan hizmetler olarak; elektronik kasa, süpermarketten daireye sipariş sistemi, resepsiyon hizmeti, 24 saat güvenlik ve teknik bakım hizmeti, kat hizmetleri / çamaşır-kuru temizleme servisleri, kuaför, açık yüzme havuzu, fitness center ve sauna ve kapalı otopark alanı bulunmaktadır. Ayrıca proje kapsamında 4 katlı 33.423 m² kiralanabilir alana sahip alışveriş merkezi, 14 ve 17 katlık iki ofis binası ve 4 katlı bir otopark alanı bulunmaktadır.

Teslim Şekli: Tamamlanmış (mobilyalı)

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Adı: SÜZER PLAZA REZIDANS



Konum: Dolmabahçe, İstanbul

Proje Sahibi: Süzer Holding

Yüklenici: Polat İnşaat

Mimari Tasarım: N/A

Yatırım Maliyeti: N/A

İnşaat Başlangıcı: 1983

Tamamlanma Tarihi: Nisan 2001

Arsa Büyüklüğü: N/A

Toplam Konut Alanı: N/A

Toplam Sosyal Tesis Alanı: N/A

Konut Sayısı: 25

Konut Tipleri: 1+1 ve 2+1

Konut Büyüklükleri: (1+1) stüdyo daireler 80-121 m² ve (2+1) daireler 220 m² ,(3+1) daireler 340 m²

Konut Fiyatları: N/A

m² Başına Ortalama Konut Fiyatları: N/A

Satış Projeksiyonu: N/A

Satış Alanına Dahil Olan Alanlar: Brüt alan (satış alanı)=Net Alan + Kat ortak alanı

Genel Özellikler: 34 katlı kulenin sadece belli katları rezidans bloğu olarak ayrılmıştır. Süzer Plaza Ritz Carlton otel olarak işletilmektedir. Rezidans dairelerde sunulan hizmetler olarak; Oda servisi, kuru temizleme, açık-kapalı yüzme havuzu, spor merkezi, masaj ve cilt bakımı, türk hamamı, buhar odası ve sauna bulunmaktadır.

Teslim Şekli: Tamamlanmış (Beyaz eşya dahil)

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Adı: BELLEVUE REZIDANS



Konum: Levent, İstanbul

Proje Sahibi: Astaş / Remag Gayrimenkul Yatırım ve Turizm A.Ş.

Yüklenici: Barış İnşaat

Mimari Tasarım: Erdem Ertunga – Ertunga Mimarlık

Yatırım Maliyeti: 105.000.000 \$ (70.000.000 \$'a kaba inşaat olarak Nisan 2006'da Şehmuz Tatlıcı'dan alındı)

İnşaat Başlangıcı: Nisan 2002

Tamamlanma Tarihi: Nisan 2009

Arsa Büyüklüğü: 7.000 m²

Toplam Konut Alanı: 56.000 m²

Toplam Sosyal Tesis Alanı: 3.142 m² SPA

Konut Sayısı: 64 (8'i dubleks, 2'si tripleks daire)

Konut Tipleri: 2+1, 3+1, 4+1, 5+1 ve 6+1

Konut Büyüklükleri: 2+1, 215 m² daireler, 3+1, 312 ve 326 m² daireler, 4+1, 424 m² dubleks daireler, 5+1, 500 ve 568 m² penthouse daireler ve 6+1, 807 m² tripleks penthouse daireler

Konut Fiyatları: N/A

m² Başına Ortalama Konut Fiyatları: N/A

Satış Projeksiyonu: Haziran 2006 satışı başlayan projenin % 97'i satılmıştır.

Satış Alanına Dahil Olan Alanlar: Brüt alan (satış alanı)=Net Alan + Kat ortak alanı + Teras + Balkon

Genel Özellikler: 22 katlı iki kuleden oluşan Bellevue Rezidanss'da, sunulan servisler olarak; Valet parking, concierge, housekeeping, catering, uyandırma servisi, limuzin/araba kiralama servisi, mesaj ve telefon servisi, her türlü rezervasyon, alışveriş yardımcısı, gazete, kurye, oda servisi, garson/aşçı kiralama, açık-kapalı yüzme havuzu, spor merkezi, fitness center, SPA, kişisel güvenlik ve koruma yer almaktadır. Projedeki her normal daireye ait 2 araçlık, penthouse daire ait 4 araçlık otopark ve her daireye ait depo alanı verilmektedir. Projede 10. kattan itibaren boğaz manzarası görülebilmektedir.

Teslim Şekli: Tamamlanmış (Beyaz eşya dahil)

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Şişli Bölgesi

Adı: TERRACE FULYA



Konum: Fulya, İstanbul

Proje Sahibi: İnanlar İnşaat

Yüklenici: İnanlar İnşaat

Mimari Tasarım: Adnan Kazmaoğlu

Yatırım Maliyeti: 35.000.000 USD

İnşaat Başlangıcı: Aralık 2005

Tamamlanma Tarihi: Nisan 2009

Arsa Büyüklüğü: 83.000 m²

Toplam Konut Alanı: N/A

Toplam Sosyal Tesis Alanı: N/A

Konut Sayısı: 258

Konut Tipleri: 1+1, 2+1, 3+1 ve 4+1

Konut Büyüklükleri: 1+1 daireler 58, 60, 72 m², 2+1 daireler 107, 137, 140, 147, 3+1 daireler 143, 156, 194, 195 m²

Konut Fiyatları: N/A

m² Başına Ortalama Konut Fiyatları: N/A

Satış Projeksiyonu: Projede sadece 1 daire kalmıştır.

Satış Alanına Dahil Olan Alanlar: Brüt alan (satış alanı)=Net Alan + Kat Ortak Alanı + Balkon

Genel Özellikler: Terrace Fulya, biri 16 diğeri 17 katlı Center Bloklarından ve 5 adet sekizer katlı Life Bloklarından oluşmaktadır. Havuz, squash, buhar odası, fitness center, çocuk oyun alanı, kuru temizleme, kuaför, restoran ve cafe, masa tenisi, bilardo, mini golf ve hobi odası, projenin sosyal tesislerini oluşturmaktadır.

Teslim Şekli: Tamamlanmış

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Adı: LEVENT LOFT



Konum: Levent, İstanbul

Proje Sahibi: Akfen Holding A.Ş & Sağlam İnşaat

Yüklenici: Altaca İnşaat

Mimari Tasarım: Tabanlıoğlu Mimarlık

Yatırım Maliyeti: N/A

İnşaat Başlangıcı: Ocak 2006

Tamamlanma Tarihi: Temmuz 2007

Arsa Büyüklüğü: 3.900 m²

Toplam Konut Alanı: 30.000 m²

Toplam Sosyal Tesis Alanı: N/A

Konut Sayısı: 144

Konut Tipleri: 1+1, 2+1 ve 3+1

	Daire Tipi	Brüt Alan (m ²)	Teras Alan (m ²)	Daire Adedi
	Loft 10.5	105	-	40
	Loft 10.5 Teraslı	105	34	2
	Loft 11 A	110	-	8
	Loft 11 B	11	-	4
	Loft 11.5	115	-	9
	Loft 12 A	120	-	5
	Loft 12 B	120	-	6
	Loft Bahçeli Dupleks	125	22	10
	Loft 12.5 Teraslı	125	6	19
	Loft 12.0 Teraslı	120	6	10
	Loft 13 Teraslı A	130	6	11
	Loft 13 Teraslı B	130	6	7
	Loft 14 A	140	-	4
	Loft 14 B	14	-	7
	Loft 20.5	205	72	1

RAPOR NO: 2011A502

RAPOR TARİHİ: 31.12.2011

*GİZLİDİR

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Konut Büyüklükleri:	Teraslı				
	Loft 21.5	215	7	1	
	Teraslı				
Konut Fiyatları: N/A					
m ² Başına Ortalama Konut Fiyatları: N/A					
Satış Projeksiyonu: %80'i inşaatının başlamasından sonra ilk 12 ay içinde satılmıştır.					
Satış Alanına Dahil Olan Alanlar: Brüt alan (satış alanı)=Net Alan + Kat Ortak Alanı + Teras					
Genel Özellikler: Projede her daire için ayrılmış kapalı otopark ve depo alanı, çok amaçlı kullanıma uygun toplantı odaları, 24 saat hizmet veren resepsiyon, spor ve sağlıklı spor kulübü, masaj odaları, SPA merkezi, yazın yarı açılabilen kapalı havuz, cafe ve restoran bulunmaktadır.					

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Adı: METROCITY MILLENIUM REZIDANS



Konum: Levent, İstanbul

Proje Sahibi: Yüksel Yapı Yatırım A.Ş.

Yüklenici: Yüksel İnşaat A.Ş.

Mimari Tasarım: N/A

Yatırım Maliyeti: N/A

İnşaat Başlangıcı: Ekim 1987

Tamamlanma Tarihi: Nisan 2000

Arsa Büyüklüğü: 24.000 m²

Toplam Konut Alanı: 45.500 m²

Toplam Sosyal Tesis Alanı: 52.000 m² alışveriş merkezi ve 450 araçlık otopark alanı

Konut Sayısı: 193 daire

Konut Tipleri: 1+1, 2+1 ve 4+1

Konut Büyüklükleri: 1+1 S tipi stüdyo daireler 36 adet 121 m²,
2+1 OD tipi normal daireler 26 adet 176 m² ve 1 adet birleştirilmiş dubleks 352 m²,
2+1 BS tipi normal daireler 12 adet 145 m², 4+1 F1 tipi normal daireler 60 adet 282 m²,
4+1 D tipi dubleks daireler 12 adet 372 m² ve 4+1 SD tipi dubleks daireler 2 adet 493 m²

Konut Fiyatları: N/A

m² Başına Ortalama Konut Fiyatları: N/A

Satış Projeksiyonu: 2.el satışları mevcuttur.

Satış Alanına Dahil Olan Alanlar: Brüt alan (satış alanı)=Net Alan + Kat Ortak Alanı

Genel Özellikler: Metrocity; alışveriş merkezi, ofis kulesi, sosyal tesisler ve rezidans dairelerin içinde bulunduğu 27 katlı iki kule olan Metrocity Millennium'dan oluşmaktadır. Projede sosyal hizmetler olarak; kışın kapalı, yazın yarı açık olarak kullanılabilen yüzme havuzu, tenis kortu ve basketbol sahası, squash, fitness center, sauna, solarium, yürüyüş yolları, bisiklet ve paten parkuru, ağaçlık oturma alanları bulunmaktadır. Ayrıca her daire otopark alanında iki araçlık yere sahip olup, 1. Levent Metro İstasyonu'na direk bağlantısı mevcuttur.

Teslim Şekli: Tamamlanmış (Beyaz eşya dahil)

KILER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Adı: KANYON REZIDANS



Konum: Levent, İstanbul

Proje Sahibi: Eczacıbaşı Topluluğu ve İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı

Yüklenici: Tepe İnşaat Sanayi A.Ş.

Mimari Tasarım: Jerde Partnership ve Tabanlıoğlu Mimarlık

Yatırım Maliyeti: 200.000.000 USD

İnşaat Başlangıcı: Kasım 2002

Tamamlanma Tarihi: Mayıs 2006

Arsa Büyüklüğü: 29.903 m²

Toplam Konut Alanı: 33.000 m²

Toplam Sosyal Tesis Alanı: 37.500 m² alışveriş merkezi, 8.000 m² eğlence alanı ve 2.300 araçlık otopark alanı

Konut Sayısı: 179 daire

Konut Tipleri: 21 farklı tipte konut

Konut Büyüklükleri: 80 m² ile 380 m² arasında değişmektedir.

Konut Fiyatları: N/A

m² Başına Ortalama Konut Fiyatları: N/A

Satış Projeksiyonu: Mart 2005'de satışı başlayan projenin tamamı 14 ayda satılmıştır. 2.el satışlar devam etmektedir.

Satış Alanına Dahil Olan Alanlar: Brüt alan (satış alanı)= Net Alan + Kat Ortak Alanı + Teras + Balkon

Genel Özellikler: Kanyon; alışveriş merkezi, ofis kulesi, sosyal tesisler ve rezidans dairelerin içinde bulunduğu 18 katlı kuleden oluşmaktadır. Projede sosyal hizmetler olarak; dokuz adet sinema salonu, restoran, cafe ve bar, spor ve sağlık merkezi, açık ve kapalı yüzme havuzu, gurme market, %100 temiz hava dolaşımı sağlayan havalandırma ve ileri ev otomasyonu bulunmaktadır. Ayrıca projede, 3.500 m²'lik ortak kullanımlı bahçe, yangın algılama ve söndürme, güvenlik, konfor otomasyon, asansör ve enerji izleme, deprem sensörleri ve tüketim faturalandırma sistemi ve her daireye yüzölçümüne göre 2 ya da 4 araçlık otopark yeri mevcuttur.

Teslim Şekli: Tamamlanmış (Beyaz eşya dahil)


KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Adı: KEMPINSKI REZIDANS ASTORIA



Konum: Esentepe, İstanbul
Proje Sahibi: Astaş Gayrimenkul Yatırım ve Turizm A.Ş.
Yüklenici: Demisar İnşaat ve Ticaret Ltd. Şti.
Mimari Tasarım: Ali Bahadır Erdi - Archipel Tasarım & Proje A.Ş.
Yatırım Maliyeti: 180.000.000 USD (Arsa dahil)
İnşaat Başlangıcı: Haziran 2005
Tamamlanma Tarihi: Kasım 2007
Arsa Büyüklüğü: 11.000 m ²
Toplam Konut Alanı: 19.700 m ²
Toplam Sosyal Tesis Alanı: 18.000 m ² alışveriş merkezi, 3.000 m ² SPA ve fitness center ve 800 araçlık otopark alanı
Konut Sayısı: 129 daire (99 adedi satılık, 30 adedi kısa ve uzun süreli kiralık)
Konut Tipleri: 1+1, 2+1, 3+1, 4+1
Konut Büyüklükleri: Satılık 1+1 stüdyo daireler 111 ve 129 m ² , 2+1 normal daireler 173 m ² ve 193 m ² , 3+1 penthouse daireler 314 m ² 'dir. Kiralık dairelerin hepsi 1+1 stüdyo daire olup, büyüklükleri 55, 105 ve 111 m ² 'dir. 4+1 daireler ise; 302, 319, 329 m ² olarak değişmektedir.
Konut Fiyatları: N/A
m² Başına Ortalama Konut Fiyatları: N/A
Satış Projeksiyonu: Eylül 2005'de satışı başlayan projenin %90'ı 1 haftada satılmıştır. Gerçekleşen toplam satış oranı %99'dur.
Satış Alanına Dahil Olan Alanlar: Brüt alan (satış alanı)= Net Alan + Kat Ortak Alanı
Genel Özellikler: Kempinski Rezidans Astoria; alışveriş merkezi, ofis alanları, sosyal tesisler ve rezidans dairelerin içinde bulunduğu 27 katlı 2 kuleden oluşmaktadır. Projenin sunduğu hizmetler olarak; Yüzme havuzu, housekeeping, valet parking, resepsiyon ve concierge, catering, uyandırma servisi, limuzin/araba kiralama, mesaj ve telefon servisi, her türlü rezervasyon, özel ekmek servisi, bebek bakımı, alışveriş yardımcısı, gazete servisi, kurye, evcil hayvan bakımı, oda servisi, garson/aşçı kiralama, kişisel güvenlik ve koruma hizmeti bulunmaktadır. Her daireye yüzölçümüne göre 2 ya da 3 araçlık otopark yeri mevcuttur.
Teslim Şekli: Tamamlanmış (Beyaz eşya dahil)

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Adı: MASHATTAN	
	
Konum: Maslak, İstanbul	
Proje Sahibi: Taşyapı İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret A.Ş. (Kat Karşılığı % 58 Kooperatif - % 42 Taşyapı)	
Yüklenici: Taşyapı İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret A.Ş.	
Mimari Tasarım: MM Proje	
Yatırım Maliyeti: 150.000.000 USD	
İnşaat Başlangıcı: Haziran 2005	
Tamamlanma Tarihi: Ağustos 2008	
Arsa Büyüklüğü: 140.000 m ²	
Toplam Konut Alanı: 235.000 m ²	
Toplam Sosyal Tesis Alanı: 12.000 m ² sosyal tesis ve 3.400 araçlık kapalı otopark alanı	
Konut Sayısı: 1.818 daire (765 daire TAŞYAPI'ya ait)	
Konut Tipleri: 1+1, 2+1, 3+1, 4+1 ve 5+1	
Konut Büyüklükleri: 1+1 Brooklyn tipi stüdyo daireler 85 m ² , 3+1 Park tipi normal, Long Island tipi bahçe dubleksi ve Park tipi teraslı daireler 170 m ² , 4+1 Broadway tipi normal daireler 255 m ² ve 5+1 Soho tipi dubleksi daireler ise 340 m ² + 170 m ² teras alanına sahiptir.	
Konut Fiyatları: N/A	
m² Başına Ortalama Konut Fiyatları: N/A	
Satış Alanına Dahil Olan Alanlar: Brüt alan (satış alanı)= Net Alan + Kat Ortak Alanı + Teras Alanı	
Genel Özellikler: Mashattan, 33 katlı 10 gökdeleni kapsamaktadır. Mashattan'da 140 dönüm arazi üzerinde sadece 10 dönümü bina yerleşim alanı olarak kullanmış, geriye kalan 130 dönüm ise içinde göleti de kapsayan yeşil alan ve sosyal alan olarak tasarlanmıştır. 24 saat kapalı devre kamera izleme sistemi, kartlı giriş, konut içi alarm sistemi ve acil durum düğmesi gibi rezidanslara özgü güvenlik sistemlerine sahip projede, ayrıca her daireye home theater altyapısı, 4 telefon ve kablosuz internet hattı ile akıllı ev teknolojisi gibi standart olarak sunulan hizmetler de bulunmaktadır. Ayrıca projede her 1+1 ve 2+1 konut için 1 adet, 3+1 konut için 2 adet ve 4+1 konut için 3 adet otopark yeri verilmektedir.	
Teslim Şekli: Tamamlanmış (Beyaz eşya dahil – çamaşır makinası dahil değildir).	

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Adı: TRUMP TOWERS



Konum: Mecidiyeköy, İstanbul

Proje Sahibi: Taşyapı İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret A.Ş.

Yüklenici: Taşyapı İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret A.Ş.

Mimari Tasarım: Brigitte Weber Mimarlık

Yatırım Maliyeti: 400.000.000 Euro

İnşaat Başlangıcı: Şubat 2006

Tamamlanma Tarihi: Eylül 2009

Arsa Büyüklüğü: 23.370 m²

Toplam Konut Alanı: 65.000 m²

Toplam Sosyal Tesis Alanı: 75.000 m² alışveriş merkezi ve 2.800 araçlık kapalı otopark alanı

Konut Sayısı: 398 daire

Konut Tipleri: 1+1, 2+1, 3+1 ve 4+1 olmak üzere 80 tip daire bulunmaktadır.

Konut Büyüklükleri: 1+1 daireler 102, 152 ve 172 m², 2+1 daireler 167 ve 247 m², 3+1 dairelerin alanı daire tipine göre çok değişkendir. 4+1 konutlar ise 400 m²' dir.

Konut Fiyatları: N/A

m² Başına Ortalama Konut Fiyatları: N/A

Satış Projeksiyonu: % 70'i satılmıştır.

Satış Alanına Dahil Olan Alanlar: Brüt alan (satış alanı)= Net Alan + Kat Ortak Alanı

Genel Özellikler: Mecidiyeköy Transfer Merkezi, 35 katlı 2 kuleden oluşmaktadır. Alışveriş merkezi 4 katlı olup süper market ,çeşitli mağazalar, sinema salonları, güzellik merkezleri, fitness salonu, restaurantlar ve cafelerden oluşmaktadır. Ayrıca 2.800 araç kapasiteli otopark alanı 6 katlıdır.

Teslim Şekli: N/A

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Bomonti Bölgesi

Adı: ANTHILL REZIDANS



Konum: Şişli, İstanbul

Proje Sahibi: Ant Yapı Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti.

Yatırım Ortaklığı: N/A

Yüklenici: Ant Yapı Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti.

Mimari Tasarım: MM Proje

Yatırım Maliyeti: N/A

İnşaat Başlangıcı: Şubat 2008

Tamamlanma Tarihi: Mayıs 2010

Arsa Büyüklüğü: 25.000 m²

Toplam Yeşil Alan: 20.000 m²

Toplam Konut Alanı: 90.000 m²

Toplam Sosyal Tesis Alanı: 50.000 m² alışveriş merkezi, sosyal tesis ve spor kompleksi

Konut Sayısı: 804 daire (116 ünite otel olarak işletilmektedir.)

Konut Tipleri: 1+1, 2+1, 3+1, 4+1 ve penthouse daireler

Konut Büyüklükleri: 88 m² 1+1 ve 111 m² 2+1 daireler

Konut Fiyatları: N/A

m² Başına Ortalama Konut Fiyatları: N/A

Satış Projeksiyonu: Son 2 daire kalmıştır.

Satış Alanına Dahil Olan Alanlar: Brüt alan (satış alanı)= Net Alan + Kat Ortak Alanı + Teras veya Balkon+ Otopark

Genel Özellikler: Anthill Residence'ın 54'er katlı 2 bloktan oluşmaktadır. Bomonti'de inşa edilen projede konutların dışında 50.000 m² alışveriş merkezi ve 80.000 m² kapalı otopark alanı yer almaktadır. Ayrıca sosyal tesis ve spor kompleksi olacak olan projede sosyal ; çocuk oyun alanı, basketbol ve tenis sahası, mini golf alanı, SPA&fitness center, squash, sauna, buhar odası, Türk hamamı, bilardo, cafe, açık ve kapalı yüzme havuzu bulunmaktadır. 1+1 ve 2+1 dairelere 1 araçlık, 3+1 ve 4+1 dairelere 2 araçlık kapalı otopark yeri verilmektedir. Ayrıca her daire sahibi için daire büyüklüğüne göre değişen depo alanı ayrılmıştır. Projenin sunduğu hizmetler olarak; karşılama, housekeeping, valet parking, resepsiyon ve concierge, catering, uyandırma servisi, limuzin/araba kiralama, mesaj ve telefon servisi, her türlü rezervasyon, özel ekmek servisi, bebek bakımı, alışveriş yardımcısı, gazete servisi, kurye, evcil hayvan bakımı, oda servisi, garson/aşçı kiralama, kişisel güvenlik ve koruma hizmeti bulunmaktadır.

Teslim Şekli: Tamamlanmış (Beyaz eşya dahil)

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Adı: ELYSIUM COOL



Konum: Kurtuluş, İstanbul

Proje Sahibi: Ofton İnşaat

Yatırım Ortaklığı: N/A

Yüklenici: Ofton İnşaat

Mimari Tasarım: N/A

Yatırım Maliyeti: 25.000.000 USD

İnşaat Başlangıcı: Temmuz 2007

Tamamlanma Tarihi: Aralık 2008

Arsa Büyüklüğü: 7.100 m²

Toplam Yeşil Alan: 4.000 m²

Toplam Konut Alanı: N/A

Toplam Sosyal Tesis Alanı: 5.000 m²

Konut Sayısı: 210

Konut Tipleri: 1+1, 2+1, 3+1, 4+1 ve 5+1

Konut Büyüklükleri: 1+1 stüdyo daireler 61,78 m², 2+1 normal daireler 78,80 ve 106,12 m², 3+1 dubleks daireler 124,08, 177,03, 186,62 ve 198,08 m², 4+1 dubleks daireler 194,20, 212,24 ve 216,29 m² ve 5+1 dubleks daireler 231,34 m²'dir.

Konut Fiyatları: N/A

m² Başına Ortalama Konut Fiyatları: N/A

Satış Projeksiyonu: Satışlar tamamlanmış olup, 2.el satışlar devam etmektedir.

Satış Alanına Dahil Olan Alanlar: Brüt alan (satış alanı)= Net Alan + Kat Ortak Alanı + Teras

Genel Özellikler: Proje 5 katlı 5 bloktan oluşmaktadır. Proje içerisindeki sosyal alanda; sauna, buhar odası, açık ve kapalı kullanılabilen yüzme havuzu, fitness center, bar&TV bölümü, kafeterya, tenis, basketbol ve mini futbol sahası, çocuk oyun odası, kapalı otopark ve 24 saat güvenlik hizmeti bulunmaktadır.

Teslim Şekli: Tamamlanmış

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Adı: ELYSIUM REZIDANS



Konum: Şişli, İstanbul

Proje Sahibi: Ofton İnşaat

Yatırım Ortaklığı: N/A

Yüklenici: Ofton İnşaat

Mimari Tasarım: N/A

Yatırım Maliyeti: N/A

İnşaat Başlangıcı: Haziran 2004

Tamamlanma Tarihi: Aralık 2006

Arsa Büyüklüğü: 4.600 m²

Toplam Yeşil Alan: N/A

Toplam Konut Alanı: N/A

Toplam Sosyal Tesis Alanı: 9.000 m² alışveriş merkezi

Konut Sayısı: 202

Konut Tipleri: 1+1, 2+1 ve 3+1

Konut Büyüklükleri: 1+1 stüdyo daireler 70 m², 2+1 normal daireler 110 ve 125 m², 3+1 daireler 180 m²'dir.

Konut Fiyatları: 2. el satışlar yapılmaktadır.

m² Başına Ortalama Konut Fiyatları: N/A

Satış Projeksiyonu: %100'ü inşaatının başlamasından sonra ilk 24 ay içinde satıldı.

Satış Alanına Dahil Olan Alanlar: Brüt alan (satış alanı)=Net Alan + Kat Ortak Alanı

Genel Özellikler: Proje 3 ve 6 katlı 6 bloktan oluşmaktadır. Projede Rezidans hizmeti olarak; Rezidans sakinlerinin direkt üye kabul edilecekleri "ER Health Club" da ise kapalı yüzme havuzu, fitness ve squash salonları, saunalar, fin hamamı, restoranlar, çocuk oyun odaları bulunmaktadır. Elysium Rezidans' ta, kat maliklerine diledikleri takdirde teknik servis, temizleme, uyandırma, sipariş ile alışveriş servisi gibi bir çok hizmetler sunulmaktadır. Rezidans sakinleri 24 saat boyunca özel birimler tarafından denetlenen "elektronik algılama" güvenlik sistemiyle korunmaktadır. Hırsızlığa, yangına, gaz ve su kaçaklarına karşı kesintisiz çalışan güvenlik sisteminde, kameralar, dedektörler ve infrared ışıklı-sesli uyarı sistemleri mevcuttur. Dairelere yeterli sayıda telefon ve internet hatları ile uydu TV sistemleri tahsis edilmektedir. Tüm birimlerde bulunan görüntülü diyafonla, konuklar hem site hem de blok girişinde denetlenmektedir. Ayroca proje içerisinde 9.000 m² alana sahip alışveriş merkezi yer almaktadır.

Teslim Şekli: Tamamlanmış (Beyaz eşya dahil)

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Adı: ELYSIUM FANTASTIC



Konum: Şişli-Bomanti, İstanbul

Proje Sahibi: Ofton İnşaat

Yatırım Ortaklığı: N/A

Yüklenici: Ofton İnşaat

Mimari Tasarım: Ofton İnşaat

Yatırım Maliyeti: 80.000.000 USD

İnşaat Başlangıcı: Nisan 2009

Tamamlanma Tarihi: Haziran 2011

Arsa Büyüklüğü: 6.800 m²

Toplam Yeşil Alan: N/A

Toplam Konut Alanı: N/A

Toplam Sosyal Tesis Alanı: 1.500 m² kapalı sosyal tesis alanı (yeşil alan dahil)

Konut Sayısı: 346

Konut Tipleri: 1+1, 2+1 dubleks, 3+1 ve 3+1 dubleks, penthouse

Konut Büyüklükleri: 37 m² den 263 m² arasında değişen daireler bulunmaktadır.

Konut Fiyatları: N/A

m² Başına Ortalama Konut Fiyatları: N/A

Satış Projeksiyonu: %95'i satılmıştır.

Satış Alanına Dahil Olan Alanlar: Brüt alan (satış alanı)=Net Alan + Kat Ortak Alanı

Genel Özellikler: Projede yer alan sosyal tesiste biri kapalı iki havuz, fitness alanı, buhar odası, sauna ve oyun alanları bulunmaktadır. Ayrıca yerden 52 metre yüksekte 15. katta daire sahiplerinin kullanımına açılan barbekü alanı, vitamin barı ve açık havuzu bulunmaktadır. Daire sakinleri 24 saat boyunca özel birimler tarafından denetlenen "elektronik algılama" güvenlik sistemiyle korunmaktadır.

Teslim Şekli: Anahtar Teslim

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Adı: ELYSIUM SUIT



Konum: Taksim, İstanbul
Proje Sahibi: Ofton İnşaat
Yatırım Ortaklığı: N/A
Yüklenici: Ofton İnşaat
Mimari Tasarım: N/A
Yatırım Maliyeti: 45.000.000 USD
İnşaat Başlangıcı: N/A
Tamamlanma Tarihi: Eylül 2010
Arsa Büyüklüğü: 10.000 m ² (toplam proje alanı)
Toplam Yeşil Alan: N/A
Toplam Konut Alanı: N/A
Toplam Sosyal Tesis Alanı: N/A
Konut Sayısı: 21 katlı tek bir blokta toplam 140 daire
Konut Tipleri: Dairelerin tümü 1+1 dubleks tiplidir.
Konut Büyüklükleri: 80-177 m ² (brüt alan), 62-142 m ² (net alan)
Konut Fiyatları: N/A
m² Başına Ortalama Konut Fiyatları: N/A
Satış Projeksiyonu: %100 ü satılmıştır.
Satış Alanına Dahil Olan Alanlar: Brüt alan (satış alanı)= Net Alan + Kat Ortak Alanı + Balkon
Genel Özellikler: 21 katlı kulenin 10 katında yer altında, 11 katı ise yer üzerinde olacaktır. Yer altında yer alan katlar sosyal tesis alanları ve otopark için ayrılmış durumdadır. Yer üstünde yer alan katlardan 7. kat ve sonrası doğu cephesinde deniz manzarası mevcuttur.
Teslim Şekli: Anahtar Teslim

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Adı: ELYSIUM REZİDANS TAKSİM



Konum: Taksim, İstanbul
Proje Sahibi: Ofton İnşaat
Yatırım Ortaklığı: -
Yüklenici: Ofton İnşaat
Mimari Tasarım: Sabri Paşayığıt
Yatırım Maliyeti: N/A
İnşaat Başlangıcı: 2011 Şubat
Tamamlanma Tarihi: 2011 Aralık
Arsa Büyüklüğü: N/A
Toplam Yeşil Alan: N/A
Toplam Konut Alanı: N/A
Toplam Sosyal Tesis Alanı: N/A
Konut Sayısı: 91 adet daire
Konut Tipleri: 1+1, 2+1, 2+1 dubleks
Konut Büyüklükleri: 54-193 m ² (brüt alan)
Konut Fiyatları: N/A
m² Başına Ortalama Konut Fiyatları: N/A
Satış Projeksiyonu: %94 ü satılmıştır.
Satış Alanına Dahil Olan Alanlar: Brüt alan (satış alanı)= Net Alan + Kat Ortak Alanı + Balkon
Genel Özellikler:
Teslim Şekli: Anahtar Teslim

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Adı: MIDDLEIST



Konum: Okmeydanı, İstanbul

Proje Sahibi: Ortadoğu İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.

Yatırım Ortaklığı: N/A

Yüklenici: Ortadoğu İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.

Mimari Tasarım: N/A

Yatırım Maliyeti: 30.000.000 USD

İnşaat Başlangıcı: 2008

Tamamlanma Tarihi: 2010

Arsa Büyüklüğü: 8.4000 m²

Toplam Yeşil Alan: 5.800 m²

Toplam Konut Alanı: 21.500 m²

Toplam Sosyal Tesis Alanı: 1.100 m² mağaza, çocuk kreşi, spor alanları, fitness ve güzellik salonları, açık ve kapalı yüzme havuzları ve 364 araçlık otopark alanı

Konut Sayısı: 182 adet konut (126-216 m²)

Konut Tipleri: 2+1, 3+1, 3+2, 4+2

Konut Büyüklükleri: 2+1 daireler 126 m², 3+1 daireler 144-150 m², 4+2 daireler 211-216 m²

Konut Fiyatları: N/A

m² Başına Ortalama Konut Fiyatları: N/A

Satış Projeksiyonu: %90'ı tamamlanmıştır.

Satış Alanına Dahil Olan Alanlar: Brüt alan (satış alanı)= Net Alan + Kat Ortak Alanı

Genel Özellikler: Middleist projesi, 9 katlı B ve D blok, 14 katlı A ve C blok olmak üzere toplam 4 bloktan oluşmaktadır. Piyale Paşa Bulvarı üzerinde konumlanmış projede sosyal alan olarak mağaza, çocuk kreşi, spor alanları, fitness ve güzellik salonları, açık ve kapalı yüzme havuzları yer almaktadır. Ayrıca her daireye 2 araçlık otopark alanının verilmektedir.

Teslim Şekli: Tamamlanmış

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Adı: RIXOS REZIDANSS BOMONTY



Konum: Bomonti, İstanbul
Proje Sahibi: İpek & Çakırkaya Ortak girişimi
Yatırım Ortaklığı: İpek & Çakırkaya Ortak girişimi
Yüklenici: Ortadoğu İpek & Çakırkaya Ortak girişimi
Mimari Tasarım: N/A
Yatırım Maliyeti: N/A
İnşaat Başlangıcı: 2009 yılı sonu
Tamamlanma Tarihi: Mart 2009
Arsa Büyüklüğü: N/A
Toplam Yeşil Alan: N/A
Toplam Konut Alanı: N/A
Toplam Sosyal Tesis Alanı: N/A
Konut Sayısı: 344 adet isteğe bağlı olarak birleşebilir modül
Konut Tipleri: 1+1, 2+1, 3+1
Konut Büyüklükleri: Proje 90 m ² 'lik modüllerden oluşmaktadır. Bu modüller birleşerek 180 ve 270 m ² daireler olabilmektedir.
Konut Fiyatları: N/A
m² Başına Ortalama Konut Fiyatları: N/A
Satış Projeksiyonu: %70'i satılmıştır.
Satış Alanına Dahil Olan Alanlar: Bina katı 9 bağımsız bölüme ayrılmıştır. Satılan alana bina ortak alanları dahildir. Net ve brüt alan arasında %30 alan kaybı olmaktadır. Otopark alanları satılan alana dahil değildir.
Genel Özellikler: SPA merkezi, buhar odası, Türk hamamı, GYM, açık spor alanı, kafe ve restoran, çok amaçlı toplantı salonu, Rixos Clup
Teslim Şekli: Tamamlanmış

KİLER 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 km²'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, Avcılar, Bağcılar, Bahçelievler, Bakırköy, Başakşehir, Bayrampaşa, Beşiktaş, Beykoz, Beylikdüzü, Beyoğlu, Büyükçekmece, Çatalca, Çekmeköy, Esenler, Zeytinburnu, Eyüp, Fatih, Gaziosmanpaşa, Güngören, Kadıköy, Kağıthane, Kartal, Küçükçekmece, Maltepe, Pendik, Sancaktepe, Sarıyer, Silivri, Sultanbeyli, Sultangazi, Şile, Şişli, Tuzla, Ümraniye, Üsküdar ve Zeytinburnu'dur.

İstanbul Uluslararası Atatürk Havalimanı, şehir merkezine 20 km mesafededir. Ayrıca İstanbul'da uçak ve helikopter kiralama olanağı vardır.

Türkiye topraklarının % 9,7'sini kaplayan İstanbul, nüfus varlığı açısından ülkenin en önemli ili durumundadır. 2010 yılı adrese dayalı nüfus sayımı sonuçlarına göre, İstanbul'un toplam nüfusu 13.255.685 olarak belirlenmiştir.

İstanbul, Kocaeli ve Çatalca Yarımadaı üzerinde yer almaktadır. Her iki yarımada aşınmış birer platodur. İstanbul ilinin bitki örtüsü, Akdeniz iklimi bitkilerini andırır. Bölgede en çok görülen bitki türü makidir. Bu bitkiler uzun ve kurak bir yaz mevsimine uyum sağlamıştır. Fakat iklimin özelliği dolayısı ile tepeler çıplak değildir. Yer yer görülen ormanlık alanların en önemlisi ise kentin 20 km. kuzeyindeki Belgrad Ormanı'dır.

İstanbul'daki en büyük akarsu, aynı zamanda Kocaeli Yarımadaı'nın da en büyük suyu olan Riva çayıdır. Boğaza dökülen suların en önemlileri Küçüksu ve Göksu dereleridir. Bunlardan başka Haliç 'e dökülen Kağıthane ve Alibey Dereleri, Küçükçekmece Gölüne dökülen Sazlıdere, Büyükçekmece Gölüne dökülen Karasu Deresi, Terkos Gölüne dökülen Traçça Deresi, İstanbul ilinin belli başlı akarsularıdır. İlde küçük fakat önemli üç göl vardır. Bunların üçü de Avrupa yakasındadır. Denizden ayrılmış olan Terkos Gölünün suyu tatlıdır. Kentin suyu buradan sağlanır. Marmara Denizi kıyısında bulunan Küçükçekmece (11 km²) ve Büyükçekmece (16 km²) göllerinin suları denizle temasları olduğu için tuzludur.

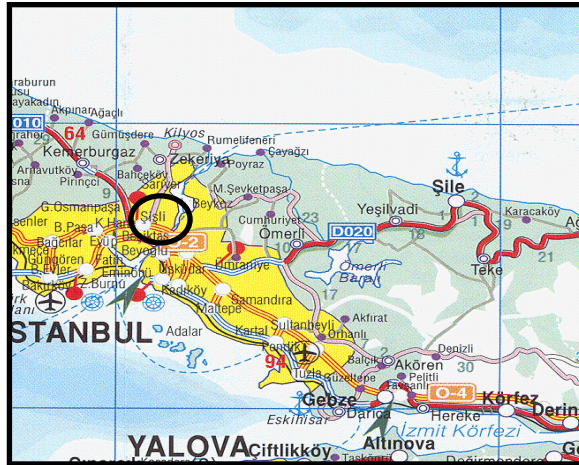
KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Yaz ayları genellikle sıcak geçen, kış ayları bölgeyi etkisi altına alan sistemlere bağlı olarak fazla soğuk geçmeyen İstanbul, Akdeniz ikliminin özelliklerini taşıyor görünse de, Marmara Denizi ve İstanbul Boğazı'nın etkisiyle daha farklı bir iklime sahip olmuştur. Kış aylarında Karadeniz'den gelen soğuk-kuru hava kütlesi ile Balkanlardan gelen soğuk-yağışlı hava kütlelerinin ve özellikle Akdeniz'den gelen ılık ve yağışlı hava kütlelerinin etkisi altındadır. Bütün ilde Karadeniz'in soğuk ve yağışlı (poyrazlı) havasıyla Akdeniz'in ılık (Iodoslu) havası birbirini izler. İlde yaz-kış, gece-gündüz arasında büyük ısı farkları görülmez.

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.

3.2.2 Şişli İlçesi



İstanbul ilinin batısında yer alan Şişli ilçesinin toprakları 1987'de Kağıthane'nin ayrılmasından sonra ikiye bölünmüş durumdadır. Bu bölümler kuzeyde Ayazağa bölümü ve güneyde Şişli bölümü olarak adlandırılır. Ayazağa bölümü, kuzey ve doğuda Sarıyer, güneydoğuda Beşiktaş, güneyde Kağıthane, batıda da Eyüp ilçeleriyle çevrilidir. Şişli bölümü ise, batı ve kuzeyde Kağıthane, doğu ve güneydoğuda Beşiktaş, güney ve güneybatıda Beyoğlu ilçelerine komşudur. Şişli ilçesinin bu sınırlar içinde toplam yüzölçümü 30 km²'dir. Çatalca Yarımadası'nın doğu kesiminde yer alan ilçe topraklarının denize kıyısı yoktur. İlçenin kuzey kesimi, güney kesimine göre daha büyüktür.

Şişli İlçesi İstanbul'un, Taksim kuzeyindeki bütün semtleri gibi, yeni bir yerleşmedir. 19.yy'dan itibaren çeşitli binaların yapılmasıyla, semt 1870'lerden sonra oluşmaya başlamıştır. Feriköy'de ilk bira üretim tesisinin kurulması ve Şişli'de Etfal Hastanesi'nin açılışı 1890'lı yıllara rastlar. 1913'te elektrikli tramvayın Şişli semtine gelmesi ve Şişli'nin son durak olmasından sonra Şişli hızla gelişmeye başlamıştır.

Eski yıllarda Beyoğlu ilçesine bağlı bir bucak olarak yönetilen Şişli yöresi, 1954'te ilçe statüsüne geçmiştir. 1970'lerde 100.000'i aşan nüfus, 2000 nüfus sayımında 270.674 iken 2010 nüfus

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

sayımında bu sayı 314.684 kişiye ulaşmıştır. Belirlenen bu nüfusun gece nüfusu olduğu, gündüz ise yaklaşık üç katına çıktığı da tahmin edilmektedir.

	2000 nüfusu	2010 nüfusu
Şişli	270.674	314.684

Kırsal yerleşmesi bulunmayan Şişli ilçesinin kentsel alanı 28 mahalleden oluşmaktadır. Konu gayrimenkulün yer aldığı Mecidiyeköy mahallesi dışındaki mahalleler ise Ayazağa, Bozkurt, Cumhuriyet, Duatepe, Eskişehir, Ergenekon, Esentepe, Feriköy, Fulya, Gülbahar, Harbiye, Halide Edip Adıvar, Halil Rifat Paşa, Halaskargazi, Huzur, İnönü, İzzet Paşa Çiftliği, Kaptanpaşa, Kuştepe, Mahmut Şevket Paşa, Maslak, Merkez, Meşrutiyet, 19 Mayıs, Paşa, Teşvikiye ve Yayla mahalleleridir.

İlçe sınırları içinde kültürel aktiviteler için çeşitli merkezler vardır. Tiyatro ve sinemanın yanı sıra, Lütfü Kırdar Kongre Salonu, Cemal Reşit Rey Konser Salonu, Açık hava Tiyatrosu, Şehir Tiyatroları Harbiye Sahnesi, Askeri Müze, İstanbul Teknik Üniversitesi, Marmara Üniversitesi ve Yıldız Teknik Üniversitesi'nin bazı birimleri yer almaktadır. Ayrıca şehrin üç büyük stadyumundan biri olan Ali Sami Yen Stadı'nın yanı sıra dünyanın en büyük ikinci alışveriş merkezi olan Cevahir Alışveriş Merkezi de ilçe sınırları içindedir.

Şişli kuruluşundan itibaren üst sosyo-ekonomik katmanlarda yer alan yabancıların ve azınlıkların rağbet ettikleri bir yerleşim birimi olmuştur. Cumhuriyet'ten sonra, bu sosyo-kültürel yapı bir ölçüde değişse de halen Şişli ilçesi İstanbul'da azınlıkların, belli ve giderek azalan bir oranda da olsa, buldukları nadir semtlerinden biridir.

BÖLÜM 4

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BÖLÜM 4

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

4.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İli	:	İstanbul
İlçesi	:	Şişli
Bucağı	:	-
Köyü	:	-
Mahallesi	:	Mecidiyeköy
Sokağı	:	-
Mevkii	:	-
Pafta No	:	304
Ada No	:	1947
Parsel No	:	91
Ana Gay. Niteliği	:	Betonarme Bina
Ana Gay. Yüzölçümü	:	11.602, 48 m ²

Sıra No	B. No	Kat No	Arsa Payı	Niteliği	Sahibi
1	1	6. Bodrum	28 / 145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
2	2	6. Bodrum	66 / 145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
3	3	6. Bodrum	166 / 145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
4	4	6. Bodrum	116 / 145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
5	5	6. Bodrum	126 / 145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
6	6	6. Bodrum	60 / 145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
7	7	5. Bodrum	138 / 145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
8	8	5. Bodrum	112 / 145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
9	9	5. Bodrum	126 / 145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
10	10	5. Bodrum	186 / 145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
11	11	4. Bodrum	38 / 145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
12	12	4. Bodrum	32 / 145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
13	13	4. Bodrum	32 / 145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
14	14	4. Bodrum	64 / 145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
15	15	4. Bodrum	184 / 145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
16	16	4. Bodrum	12848 / 145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
17	17	4. Bodrum	336 / 145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
18	18	4. Bodrum	208 / 145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
19	19	4. Bodrum	60 / 145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
20	20	4. Bodrum	28 / 145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
21	21	4. Bodrum	32 / 145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
22	22	4. Bodrum	38 / 145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
23	23	4. Bodrum	64 / 145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
24	24	4. Bodrum	184 / 145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
25	25	4. Bodrum	278 / 145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
26	26	4. Bodrum	448 / 145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
27	27	4. Bodrum	388 / 145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
28	28	4. Bodrum	246 / 145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
29	29	4. Bodrum	380 / 145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
30	30	4. Bodrum	440 / 145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

231	231	1. Bodrum	60	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
232	232	1. Bodrum	66	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
233	233	1. Bodrum	106	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
234	234	1. Bodrum	126	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
235	235	1. Bodrum	306	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
236	236	1. Bodrum	172	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
237	237	1. Bodrum	240	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
238	238	1. Bodrum	264	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
239	239	1. Bodrum	194	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
240	240	1. Bodrum	92	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
241	241	1. Bodrum	38	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
242	242	1. Bodrum	38	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
243	243	1. Bodrum	46	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
244	244	1. Bodrum	46	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
245	245	Zemin, Asma, 1, 2	21105	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)

Sıra No	B. B. No	Kat No	Arsa Payı		Niteliği	Sahibi	
1	247	6	176	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
2	252	7	278	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
3	254	7	274	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
4	255	7	270	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
5	258	8	278	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
6	259	8	158	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
7	260	8	274	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
8	261	8	270	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
9	267	9	282	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
10	269	9	284	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
11	270	10	288	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
12	271	10	170	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
13	272	10	286	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
14	273	10	278	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
15	275	10	282	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
16	286	12	296	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
17	287	12	188	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
18	288	12	300	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
19	289	13	296	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
20	291	13	294	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
21	292	13	286	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
22	293	13	170	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
23	294	13	290	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
24	295	14	352	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
25	296	14	228	/	145031	15. Katta Tesisat Odası Olan Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
26	297	14	348	/	145031	15. Katta Tesisat Odası Olan Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
27	298	14	282	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
28	299	14	170	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

29	300	14	286	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
30	302	16	228	/	145031	15. Ara Katta Tesisat Odası Olan Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
31	303	16	348	/	145031	15. Ara Katta Tesisat Odası Olan Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
32	304	16	282	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
33	305	16	170	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
34	309	17	288	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
35	310	17	284	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
36	312	17	286	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
37	317	18	284	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
38	323	19	308	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
39	324	19	196	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
40	329	20	286	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
41	331	20	288	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
42	341	22	314	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
43	342	22	204	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
44	347	23	292	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
45	349	23	294	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
46	356	26	368	/	145031	25. Ara Katta Tesisat Odası Olan Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
47	357	26	242	/	145031	25. Ara Katta Tesisat Odası Olan Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
48	359	26	294	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
49	360	26	180	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
50	361	26	300	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
51	372	28	180	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
52	377	29	322	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
53	379	29	326	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
54	383	30	298	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
55	384	30	184	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
56	385	30	300	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
57	389	31	298	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
58	414	36	224	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
59	415	36	202	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
60	416	36	202	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
61	417	36	226	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
62	422	37	228	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
63	423	37	206	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
64	424	37	206	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
65	425	37	230	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
66	434	39	950	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
67	435	39	950	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
68	438	40	960	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
69	439	40	230	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
70	440	40	260	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
71	442	41	970	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
72	443	42	970	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
73	444	42	970	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
74	445	43	970	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

75	446	43	970	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
76	447	44	970	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
77	448	44	970	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
78	456	49	1078	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.

Sıra No	B. B. No	Kat No	Arsa Payı		Niteliği	Sahibi	
1	257*	7	272	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
2	262*	8	156	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
3	263*	8	272	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
4	266*	9	298	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
5	282*	12	242	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
6	283*	12	168	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
7	284*	2	168	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
8	285*	12	236	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
9	307*	17	292	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
10	315*	18	158	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
11	316*	18	218	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
12	318*	18	70	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
13	319*	18	286	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
14	320*	19	324	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
15	321*	19	204	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
16	322*	19	320	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
17	327*	20	178	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
18	328*	20	292	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
19	330*	20	172	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
20	338*	22	332	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
21	339*	22	222	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
22	340*	22	330	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
23	345*	23	182	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
24	348*	23	174	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
25	358*	26	366		145031	25. Ara Katta Tesisat Odası Olan Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
26	368*	28	302	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
27	369*	28	184	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
28	370*	28	300	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
29	371*	28	294	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
30	374*	29	342	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
31	412*	36	206	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
32	413*	36	228	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
33	454*	47	2112	/	145031	48. Katta Tesisat Odası Olan Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.

* Satış vaadi sözleşmesi ile satılıp, mülkiyeti halen Kiler GYO'da olan taşınmazlardır.

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, Şişli ilçesi Tapu Sicil Müdürlüğü'nde 07.12.2011 tarih, saat 09.00 itibarıyla yapılan incelemede alınan bilgilere ve 09.12.2011 onay tarihli takyidat belgesine göre konu taşınmazlar üzerinde yer alan takyidat bilgileri rapor ekinde sunulmaktadır.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Şerhler;

- Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine 70/100 hissesi üzerinde kat karşılığı ve satış vaadi sözleşmesi vardır. (22.11.2005 tarih, 14810 yevmiye no ile)
- 1 TL bedel karşılığında TEDAŞ lehine kira sözleşmesi vardır. (9184 no'lu TM yeri ve kablo geçiş güzergahı için 99 yıllığı 1 TL bedelle kira şerhi) (11.12.2009 tarih, 16266 yevmiye no ile)

Beyanlar;

- Yönetim Planı. (06.07.2009 tarih, 11651 yevmiye no ile)
- Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı ana gayrimenkul üzerinde, 06.04.2011 tarih, 5800 yevmiye no ile "**Kat Mülkiyeti**" kurulmuştur.

Rehinler;

- İpotek: Akbank T.A.Ş. lehine, 14.000.000,00 USD bedelle, FBK müddetle, 1. dereceden, akdi faiz oranı ile ipotek bulunmaktadır. Söz konusu ipotek Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait ½ hisse üzerinde tesis edilmiştir ve 1-244 nolu bağımsız bölümler ile 456 no'lu bağımsız bölümlerde müşterektir. (23.03.2010 tarih ve 2823 yevmiye no ile)
- Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait 262, 263, 299, 320, 321, 328, 330, 338, 339, 340, 345, 346, 368, 369, 370, 371, 374, 380 ve 382 no'lu bağımsız bölümler haricindeki konutlar üzerinde muhtelif tarih ve yevmiye no ile, muhtelif miktarlarda Akbank T.A.Ş. lehine ipotekler mevcuttur. Konu taşınmazlar üzerinde yer alan onaylı takyidat bilgileri rapor ekinde sunulmaktadır.

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

- Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı ana gayrimenkulün "Güney Turizm ve Turistik Yatırımları A.Ş." mülkiyetindeki 79767/145031 hissesi, 25.06.2009 tarih, 11125 yevmiye no ile "Kiler GYO A.Ş."ye devredilmiştir.
- Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı ana gayrimenkulün "Güney Turizm ve Turistik Yatırımları A.Ş." mülkiyetindeki 65264/145031 hissesi, 25.06.2009 tarih, 11125 yevmiye no ile "Kiler GYO A.Ş."ye devredilmiştir.
- Konu taşınmazların kat irtifakı kurulduktan sonra herhangi bir satış işlemi gerçekleşmediği öğrenilmiştir.

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.

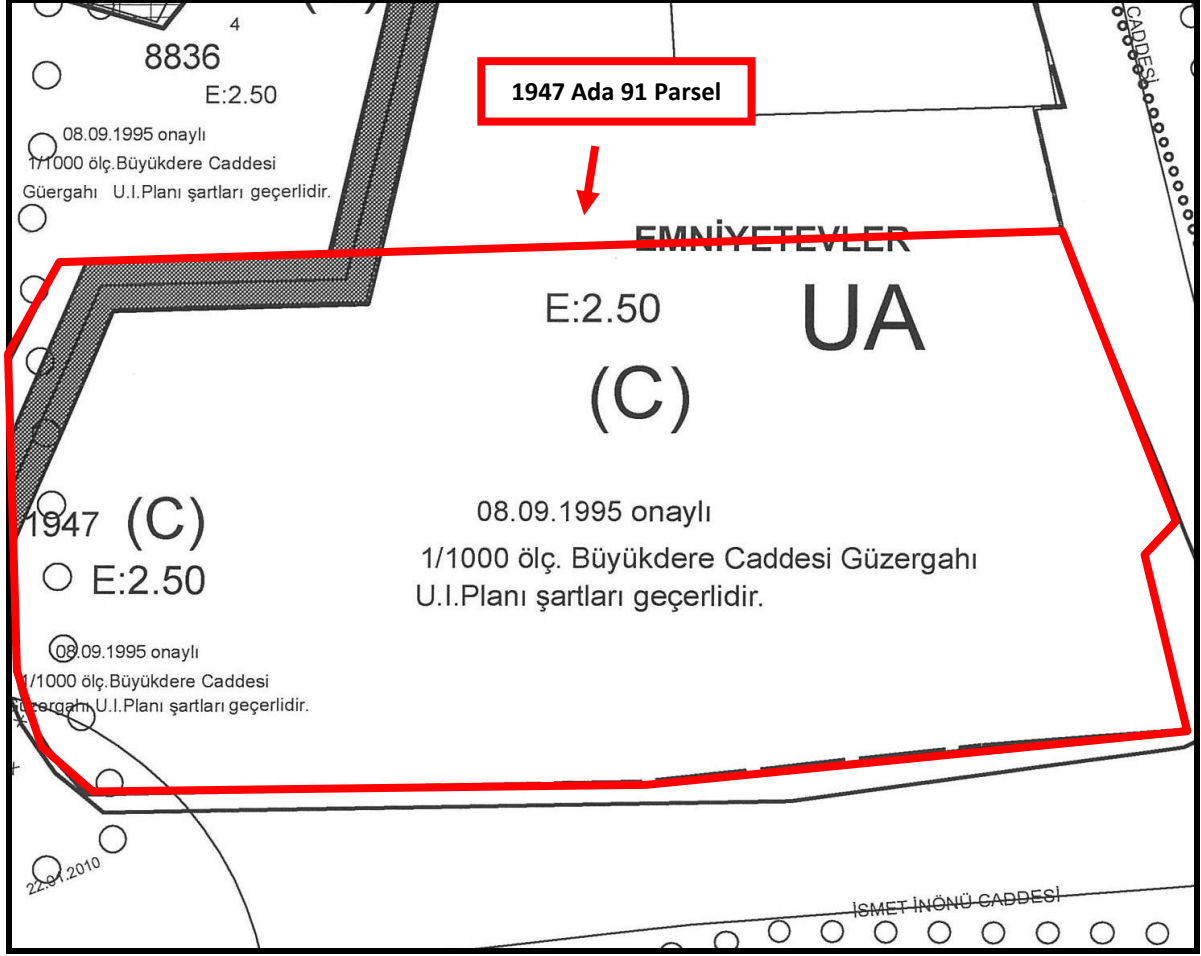
Kağıthane Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde 08.12.2011 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen şifahi bilgilere ve 12.12.2011 tarihli onaylı imar durumu belgesine göre değerlendirme konusu taşınmaz, 31.12.2007 tasdik tarihli, "Kağıthane 3. Etap Uygulama İmar Planı" kapsamında "**Ticaret Alanı**" lejandın da kalmaktadır. Yapılaşma koşulları için, 08.09.2005 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli, "Büyükdere Caddesi Güzergahı Ticaret Sahaları Tadilat Planı" şartları geçerli olup;

✓ **İmar Durumu:**

- TAKS=0,35-0,50
- E=2,50

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

- İnşaat Nizamı: Blok Nizam
- Hmax:Serbest'tir.



Plan Notları

Ticaret bölgesindeki yapı adalarında;

- İrtifa:H=serbesttir.
- Ön, yan ve arka bahçe mesafeleri 6.00 mt.dir.
- H=serbest yüksekliğindeki binalar için zemin üstündeki yükselen bloklarda TAKS min=0.25, TAKS max=0.35'dir ve H=15.50 metre yükseklikten sonraki katlar için herhangi bir şekilde komşu mesafesini arttırma koşulu aranmayacaktır.,
- Blok ebatları serbesttir.
- Zemin katlar için min. TAKS=0.35 – max. TAKS=0.50'dir.
- Kat yükseklikleri 4.00 metreyi aşamaz. Ancak zemin katlarda bu koşul aranmayabilir.
- Bodrum katlar inşaat emsaline dahil değildir.
- Şişli Büyükdere Caddesinden cephe alan parsellerde +0.00 kotu Büyükdere Caddesinde; diğer yapı adalarında da cephe aldığı yolların yüksek noktasından alınacaktır.
- Bina otoparklarının bina bünyesinde sağlanması esastır.
- Bina ihtiyacı dışında da dışarıya hizmet eden otopark yapılabilir.
- Metro inşaatı için parsel ilgilileri ile yapılan mevcut protokol gereği ve irtifaklandırılacak olan parsel kısımları dahil edilmek suretiyle bu parsellerde brüt parsel alanı üzerinden inşaat emsali uygulanacaktır.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

- Metroya irtifak tesis edilecek alanın zemin üstü parsel sahiplerinin tasarrufunda kalacak ve bu alanlarda metro giriş-çıkışları ve bacaları dışında çarşı ve dükkan gibi tesisler yapılamaz. Ancak metronun zemin altındaki kısımları ile Büyükdere caddesinden cephe alan parsellerin zemin altından bağlantısının sağlanması yapılabilir.
- Uygulama aşamasında İSKİ'nin uygun görüşü alınmak kaydıyla isale hattında kaydırma yapılabilir.
- Plan onama sınırı içerisindeki tüm parsellerin emsali net alan üzerinden 2.5'tur.

✓ Ruhsat ve İzinler:

- Kağıthane Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden 22.09.2006 tarih, 3/72 no'lu, 11.008,84 m² yüzölçüme sahip, 304 pafta, 1947 ada, 34 parsel no'lu parsel için düzenlenmiş, 150.910 m² kapalı inşaat alanına sahip, 394 adet üniteli, alışveriş merkezi, ofis ve otopark kullanımı amaçlı **"Yapı Ruhsatı"** mevcuttur.
- Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı 1947 ada, 91 no'lu parsel için, 10.01.2008 tarih, 2959 no'lu onaylı **"Mimari Proje"** bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı, 1947 ada, 91 no'lu parsel için, 22.02.2008 tarih, 1/29 no'lu, 211 ünite, 29.434 m² kapalı alana sahip daire, 245 ünite 37.725,50 m² kapalı alana sahip dükkan, 120 m² ortak alan(kapıcı), 97.858,77 m² ortak alan olmak üzere toplamda 456 adet üniteli, 165.139 m² kapalı alan için verilmiş tadilat **"Yapı Ruhsatı"** bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı, 1947 ada, 91 no'lu parsel için, 20.01.2011 tarih, 1/3 no'lu, 211 ünite, 29.434 m² kapalı alana sahip daire, 245 ünite 37.725,50 m² kapalı alana sahip dükkan, 120 m² ortak alan(kapıcı), 97.858,77 m² ortak alan olmak üzere toplamda 456 adet üniteli, 165.139 m² kapalı alan için verilmiş **"Yapı Kullanma İzin Belgesi"** bulunmaktadır.

Yapı Ruhsatı ve İzinler Özet Tablo

Ruhsat -Yapı Kullanma İzin Belgesi Tarih/No	Veriliş Nedeni	Alanı (m ²)
22.09.2006 – 3/72 (Yapı Ruhsatı)	Yeni Yapı	150.910,00
10.01.2008 – 2959 (Onaylı Mimari Proje)	Tadilat	-
22.02.2008 – 1/29 (Yapı Ruhsatı)	Tadilat	165.139,00
20.01.2011 – 1/3 (Yapı Kullanma İzin Belgesi)	Tadilat	165.139,00

✓ Yapı Denetim :

- Değerleme konusu taşınmaz 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabidir. Değerlemesi yapılan gayrimenkulün içerisinde yer aldığı projenin yapı denetimi, Konaklar Mahallesi, Faruk Nafiz Çamlıbel Sokak, Meltem Apt., No:7/1, 1. oda, 4.Levent-Kağıthane/İstanbul adresinde faaliyet gösteren AKS Denetim LTD. ŞTİ. tarafından yapılmıştır.

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

- Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı ana gayrimenkul, tapuda "Kargir Büro ve Depo Binaları ve Arsa ve Tarla" olarak kayıtlı iken, 03.11.2008 tarih, 16301 yevmiye no ile, **"Arsa"** vasıflı olmuştur.
- Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı ana gayrimenkul üzerinde, 06.07.2009 tarih, 11651 yevmiye no ile **"Kat İrtikafı"** kurulmuştur.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

- Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı ana gayrimenkul, tapuda "Arsa" olarak kayıtlı iken, 06.04.2011 tarih, 5800 yevmiye no ile, "**Betonarme Bina**" vasıflı olmuştur.
- Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı ana gayrimenkul üzerinde, 06.04.2011 tarih, 5800 yevmiye no ile "**Kat Mülkiyeti**" kurulmuştur.
- Söz konusu parselin imar durumunda son 3 yıllık dönemde herhangi bir değişiklik meydana gelmediği tespit edilmiştir.

4.4 Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul, Gayrimenkulün Projesi Veya Gayrimenkule Bağlı Hak Ve Faydalar Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmazların tapu kaydında Halka Arzdan sonra herhangi bir ipotek tesis edilmemiştir. Değerleme tarihi itibarıyla tespit edilen ipotegün ise Halka Arz aşaması sırasında mevcut olduğu göz önüne alınmış olduğundan konu mülkün GYO portföyüne alınabilmesinde bir sakınca bulunmadığı düşünülmektedir.

4.5 Hukuki Sorumluluk

Değerleme konusu varlıklar üzerinde, "İpotek: Akbank T.A.Ş. lehine, 14.000.000,00 USD bedelle, FBK müddetle, 1. dereceden, akdi faiz oranı ile ipotek bulunmaktadır. Söz konusu ipotek Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait ½ hisse üzerinde tesis edilmiştir ve 1-244 nolu bağımsız bölümler ile 456 no'lu bağımsız bölümlerde müşterektir. (23.03.2010 tarih ve 2823 yevmiye no ile)" takyidatı bulunmaktadır. Ayrıca Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait 262, 263, 299, 320, 321, 328, 330, 338, 339, 340, 345, 346, 368, 369, 370, 371, 374, 380 ve 382 no'lu bağımsız bölümler haricindeki konutlar üzerinde muhtelif tarih ve yevmiye no ile, muhtelif miktarlarda Akbank T.A.Ş. lehine ipotekler mevcuttur. Değerleme konusu taşınmazların tapu kaydında Halka Arzdan sonra herhangi bir ipotek tesis edilmemiştir.

4.6 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***

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ

5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkulün açık adresi: Büyükdere Caddesi, Sapphire AVM ve Rezidans, 4. Levent- Şişli / İstanbul.

Değerleme konusu taşınmazlar; İstanbul ili, Şişli ilçesi, Mecidiköy mahallesi, 304 pafta, 1947 ada, 91 parselde konumlu Sapphire Alışveriş Merkezi ve Residence projesi içinde yer almaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlara ulaşım için Beşiktaş Barbaros Bulvarı'ndan Levent istikametinde devam edilerek Büyükdere Caddesi'ne geçilir. Sabancı Center geçildikten sonra, Akçam Sokak yönünde sağa ve Çınar Sokak yönünde tekrar sağa dönülür. Konu taşınmazlar, Büyükdere Caddesi üzerinde yer alan, Sapphire AVM ve Rezidans'ta konumlanmıştır.

Söz konusu taşınmazlar Levent-Maslak ana arteri olan Büyükdere Caddesi üzerinde yer almaktadır. Bulunduğu mevkiide ve yakın çevresinde benzer yapıda ofis, residence, iş ve alışveriş merkezlerini mevcuttur. Konu taşınmazın; cepheli olduğu Büyükdere Caddesi'ne göre karşı cephesinde, İş kuleleri, Yapı Kredi Plaza, Sabancı Center yer almaktadır. Taşınmazın Büyükdere Caddesine göre bulunduğu yönde ise MetroCity alışveriş Merkezi, Levent Loft, Kanyon ve Novartis, Roche, Fako, Deva ilaç firmalarının Genel Müdürlük binaları, Movenpick Otel yer almaktadır. Ayrıca Dubai Tower's projesinin gerçekleştirilmesi planlanan İETT Otobüs Garajı konu parselin yanında konumlanmıştır.

Değerleme konusu ana gayrimenkul; Maslak – Beşiktaş ulaşım hattını taşıyan Büyükdere Caddesi üzerinde, Beşiktaş'a gidiş yönünde yolun sağında ve yola cepheli konumlu olup görünübilirliği ve reklam kabiliyeti yüksektir. TEM- Fatih Sultan Mehmet Köprüsü'ne yakın konumlu olup E-5 karayolu – Boğaziçi Köprüsü ve Barbaros Bulvarının kesişim noktasına yakın mesafededir. Konu gayrimenkule ulaşım, toplu taşıma araçları ile de sağlanmaktadır. İETT toplu taşıma araçları ve 16 Eylül 2000 tarihinde hizmete giren metro seferleriyle bölgenin ulaşılabilirliği artmıştır. Ayrıca 4. Levent - Çeliktepe metro istasyonu çıkışına taşınmazın alışveriş merkezi kısmının, -3. bodrum katından direkt bağlantısı bulunmaktadır.

Türkiye ve Avrupa'nın (Moskova hariç) en yüksek binası olan Sapphire'in üst katlarda panoramik, marmara denizi, maslak ve orman manzarası bulunmaktadır. Binanın en yüksek noktası anten ucunda 261 m.'dir.

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı parsel, geometrik beşgene benzer bir şekle sahiptir. Söz konusu parselin Büyükdere Caddesi'ne yaklaşık 68 m., İsmet İnönü Caddesi'ne yaklaşık 166 m., Beşik Sokak'a ise yaklaşık 58 m. cephesi bulunmaktadır.

Konu Gayrimenkuller'den Bazı Önemli Merkezlere Tespit Edilmiş Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (km)
Tem Otoyolu Büyükdere caddesi kavşağı	~ 0,15
Tem Otoyolu Barboros bulvarı kavşağı	~ 2,00
Boğaziçi Köprüsü Gişeler	~ 6,00
Beşiktaş Meydan	~ 5,00
Atatürk Havaalanı	~ 23,00

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



KILER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı

Değerleme konusu taşınmazlar, İstanbul ili, Şişli ilçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 304 pafta, 1947 ada, 91 parsel no'lu, "Betonarme Bina" vasıflı, 11.602,48 m² yüzölçümüne sahip ana gayrimenkul üzerinde yer alan "Sapphire AVM ve Rezidans" projesi kapsamında yer almakta olan toplam 359 adet bağımsız bölümdür.

11.602,48 m² arsa üzerine inşa edilen, onaylı mimari projesine ve yapı kullanma izin belgesine göre 165.139 m² inşaat alanına sahip proje 51 kat (sosyal tesis katları, ara katlar ve tesisat katı olmak üzere toplam 6 kat hariç) zemin üstü, 10 kat zemin altı olmak üzere toplam 61 kattan oluşmaktadır. Yasal evrakları ile mevcut durumu birbiri ile uyumludur. Anteni ile birlikte 261 m. yüksekliğe ulaşan Sapphire, Türkiye ve Avrupa'nın (Moskova hariç) en yüksek binası olma özelliğini de bulundurmaktadır. Sapphire projesi, residence ve alışveriş merkezi konseptinden oluşmaktadır. 4 konut kuşağı olarak planlanan binada, bölümler arasında 4 ortak mekan bulunmaktadır. Her 9 katta bir yer alan iç bahçelerin yanı sıra bu bölümlerde yer alan sosyal alanlarda 163 m. yükseklikte golf pratik sahası ve yüzme havuzu bulunmaktadır. Camlardaki mantolama sistemi sayesinde enerjiden %25 oranında tasarruf sağlanıp, dışarıdan gelen doğal havanın da kullanılması binada yaşayanlara tamamen doğal bir ortam sağlamaktadır.

Tabanlıoğlu Mimarlık tarafından tasarlanan projede, dükkanların yanı sıra zemin katından itibaren, bodrumda 4 kat alışveriş alanı bulunmaktadır. 6 katlı otoparkın bir bölümü konutların kullanabileceği depolarla birlikte diğer depolama hizmetlerine ayrılmıştır. Residence bloğu, dokuzar kattan oluşan, 4 bölüm halinde inşa edilmiştir. Rezidanslarda her bağımsız bölümün içinde, ünitesi kendisine hizmet edecek kat bahçesi veya teras alanı bulunmaktadır. Ayrıca dokuz kattan oluşan bölümlerin 1., 4. ve 7. katlarında iç bahçeler inşa edilmiştir. Bina 4. kattan itibaren aşağı doğru genişleyerek, binanın yüzeyini kaplayan cam örtü, binanın eteği şeklinde uzayarak cafe, bar, restoran, sinema ve dükkanların yer aldığı alanın üzerini örtmektedir. Bina cephesi birbirinden bağımsız iki kabuktan oluşmaktadır. İç mekanların, dışta oluşturulan kabuk yardımıyla olumsuz meteorolojik koşullardan ve sestten korunması planlanmıştır.

Konut katlarında 4 m. brüt kat yüksekliği sağlanmaktadır. 49. katta 2 adet seyir terası bulunmaktadır. 48, 35, 25, 15, 5 ve 4. katlarda tesisat katları bulunmaktadır. Zemin kat, zemin asma kat, 1. kat ile 1, 2, 3 ve 4. bodrum katlar alışveriş merkezi olarak kullanılmaktadır. Alışveriş merkezi 31.03.2011 tarihinde hizmete girmiştir. 6 katlı otoparkın 4 katı alışveriş merkezi, 2 katı ise rezidanslar için ayrılmıştır. 49. katta yer alan bağımsız bölümler düzenlenerek seyir terasına hizmet veren kafeterya alanı olarak kullanılmaktadır.

Projede 245 adedi dükkan olmak üzere toplam 459 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Söz konusu dükkanlar için Kiler GYO A.Ş. ile Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. arasında 27.07.2010 tarihinde imzalanmış olan ek protokol gereği, Kiler GYO A.Ş.'nin dükkanların tümünde hisse oranı %72, Güney Turizm'in ise %28'dir. Alışveriş merkezi yasal kiralanabilir alanı 22.756,50 m² olup, yasal alanlar onaylı mimari projesi üzerinden belirlenmiştir.

Söz konusu Sapphire projesi içinde yer alan seyir terası için 08.02.2011 tarihli garanti taahhütnamesi bulunmaktadır. Taahhütname gereği Kiler Holding A.Ş., Kiler GYO A.Ş.'nin seyir terasının gelirleri üzerindeki hisse oranı olan %70'lik kısmının 5 yıl süre ile 8.400.000 USD'nin altında kalması durumunda, beklenen gelir ile gerçekleşen gelir arasındaki farkı karşılayacaktır.

İskan edilen alanlar (alışveriş merkezi dükkan ve sirkülasyon alanları) emsale dahil inşaat alanları içerisinde yer almaktadır. Ancak mevcutta emsale dahil edilmeyen teknik hacim vb. alanların bir kısmı dükkan ve depo alanı olarak kullanılmaktadır.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Taşınmazın onaylı mimari projesi incelendiğinde 245 adet dükkan olarak projelendirildiği görülmüştür. Ancak yerinde yapılan incelemede dükkan sayısının farklı olduğu tespit edilmiştir. Dükkan sayısındaki farklılığın sebepleri olarak mimari projede oluşturulmuş dükkanların birleştirilerek yada bölünerek kullanılması ve teknik hacim ve sirkülasyon alanı olarak belirlenen bazı hacimlerin dükkan oluşturularak kiracıların kullanımına sunulması olarak belirlenmiştir. Müşteri tarafından beyan edilen kiralanabilir alan bilgileri aşağıda verilmektedir.

Müşteri Tarafından Beyan Edilen Kiralanabilir Alan Dağılımları	
Alan Dağılımları	Büyükük (m ²)
Dükkan Kiralanabilir Alan Büyükükü	27.601
Toplam Alan	27.601

Dükkanların tamamında Kiler GYO A.Ş. ile Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. mevcut tapu kayıtlarına göre ½ hisse ile ortak olmalarına rağmen yapılan hesaplamalarda 27.07.2010 tarihinde imzalanmış olan ek protokolde belirtilen %72 ve %28 hisse oranları dikkate alınmıştır.

Sapphire Rezidans içerisinde hizmet veren concierge departmanı, 2.000 m²lik alanda kurulmuş lounge alanı, sadece rezidans müşterilerine hizmet veren spor katı ve 1.650 m²lik alanda kurulu olan golf katı bulunmaktadır.

Konu bağımsız bölümlerin, cephe, manzara, alan ve buldukları kat detayları aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

Sıra No	B. B. No	Kat No	Arsa Payı			Alan (m ²)	Niteliği	Sahibi
1	1	6. Bodrum	28	/	145031	12,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
2	2	6. Bodrum	66	/	145031	27,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
3	3	6. Bodrum	166	/	145031	114,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
4	4	6. Bodrum	116	/	145031	54,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
5	5	6. Bodrum	126	/	145031	36,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
6	6	6. Bodrum	60	/	145031	22,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
7	7	5. Bodrum	138	/	145031	55,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
8	8	5. Bodrum	112	/	145031	55,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
9	9	5. Bodrum	126	/	145031	58,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
10	10	5. Bodrum	186	/	145031	56,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
11	11	4. Bodrum	38	/	145031	14,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
12	12	4. Bodrum	32	/	145031	11,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
13	13	4. Bodrum	32	/	145031	10,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
14	14	4. Bodrum	64	/	145031	23,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
15	15	4. Bodrum	184	/	145031	69,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2)

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

								Kiler GYO A.Ş. (1/2)
16	16	4. Bodrum	12848	/	145031	4.958,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
17	17	4. Bodrum	336	/	145031	125,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
18	18	4. Bodrum	208	/	145031	78,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
19	19	4. Bodrum	60	/	145031	23,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
20	20	4. Bodrum	28	/	145031	10,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
21	21	4. Bodrum	32	/	145031	11,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
22	22	4. Bodrum	38	/	145031	14,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
23	23	4. Bodrum	64	/	145031	21,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
24	24	4. Bodrum	184	/	145031	57,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
25	25	4. Bodrum	278	/	145031	87,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
26	26	4. Bodrum	448	/	145031	140,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
27	27	4. Bodrum	388	/	145031	121,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
28	28	4. Bodrum	246	/	145031	78,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
29	29	4. Bodrum	380	/	145031	132,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
30	30	4. Bodrum	440	/	145031	153,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
31	31	4. Bodrum	700	/	145031	244,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
32	32	4. Bodrum	488	/	145031	170,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
33	33	4. Bodrum	260	/	145031	91,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
34	34	4. Bodrum	198	/	145031	68,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
35	35	4. Bodrum	42	/	145031	15,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
36	36	3. Bodrum	50	/	145031	17,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
37	37	3. Bodrum	28	/	145031	10,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
38	38	3. Bodrum	28	/	145031	10,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
39	39	3. Bodrum	24	/	145031	9,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
40	40	3. Bodrum	24	/	145031	9,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
41	41	3. Bodrum	28	/	145031	10,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

42	42	3. Bodrum	224	/	145031	89,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
43	43	3. Bodrum	416	/	145031	162,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
44	44	3. Bodrum	224	/	145031	90,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
45	45	3. Bodrum	228	/	145031	91,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
46	46	3. Bodrum	218	/	145031	71,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
47	47	3. Bodrum	84	/	145031	110,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
48	48	3. Bodrum	278	/	145031	110,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
49	49	3. Bodrum	278	/	145031	110,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
50	50	3. Bodrum	278	/	145031	110,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
51	51	3. Bodrum	278	/	145031	109,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
52	52	3. Bodrum	380	/	145031	152,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
53	53	3. Bodrum	74	/	145031	28,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
54	54	3. Bodrum	36	/	145031	13,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
55	55	3. Bodrum	88	/	145031	35,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
56	56	3. Bodrum	38	/	145031	15,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
57	57	3. Bodrum	38	/	145031	15,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
58	58	3. Bodrum	64	/	145031	23,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
59	59	3. Bodrum	24	/	145031	9,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
60	60	3. Bodrum	106	/	145031	42,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
61	61	3. Bodrum	416	/	145031	160,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
62	62	3. Bodrum	810	/	145031	293,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
63	63	3. Bodrum	204	/	145031	74,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
64	64	3. Bodrum	84	/	145031	30,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
65	65	3. Bodrum	88	/	145031	19,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
66	66	3. Bodrum	200	/	145031	43,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
67	67	3. Bodrum	84	/	145031	34,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
68	68	3. Bodrum	46	/	145031	18,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2)

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

								Kiler GYO A.Ş. (1/2)
69	69	3. Bodrum	42	/	145031	16,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
70	70	3. Bodrum	366	/	145031	152,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
71	71	3. Bodrum	66	/	145031	23,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
72	72	3. Bodrum	38	/	145031	15,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
73	73	3. Bodrum	38	/	145031	15,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
74	74	3. Bodrum	102	/	145031	35,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
75	75	3. Bodrum	36	/	145031	13,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
76	76	3. Bodrum	70	/	145031	28,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
77	77	3. Bodrum	186	/	145031	74,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
78	78	3. Bodrum	204	/	145031	82,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
79	79	3. Bodrum	204	/	145031	82,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
80	80	3. Bodrum	204	/	145031	82,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
81	81	3. Bodrum	204	/	145031	82,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
82	82	3. Bodrum	242	/	145031	82,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
83	83	3. Bodrum	166	/	145031	57,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
84	84	3. Bodrum	170	/	145031	68,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
85	85	3. Bodrum	170	/	145031	68,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
86	86	3. Bodrum	250	/	145031	103,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
87	87	3. Bodrum	240	/	145031	98,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
88	88	3. Bodrum	28	/	145031	10,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
89	89	3. Bodrum	24	/	145031	9,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
90	90	3. Bodrum	24	/	145031	9,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
91	91	3. Bodrum	32	/	145031	10,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
92	92	3. Bodrum	32	/	145031	10,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
93	93	3. Bodrum	46	/	145031	17,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
94	94	3. Bodrum	66	/	145031	22,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

95	95	3. Bodrum	172	/	145031	58,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
96	96	3. Bodrum	256	/	145031	87,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
97	97	3. Bodrum	436	/	145031	148,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
98	98	3. Bodrum	348	/	145031	118,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
99	99	3. Bodrum	232	/	145031	78,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
100	100	3. Bodrum	390	/	145031	132,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
101	101	3. Bodrum	496	/	145031	167,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
102	102	3. Bodrum	728	/	145031	246,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
103	103	3. Bodrum	770	/	145031	261,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
104	104	3. Bodrum	288	/	145031	115,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
105	105	3. Bodrum	60	/	145031	23,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
106	106	3. Bodrum	46	/	145031	12,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
107	107	3. Bodrum	566	/	145031	168,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
108	108	3. Bodrum	566	/	145031	180,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
109	109	3. Bodrum	46	/	145031	12,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
110	110	3. Bodrum	46	/	145031	17,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
111	111	3. Bodrum	24	/	145031	9,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
112	112	3. Bodrum	24	/	145031	9,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
113	113	3. Bodrum	138	/	145031	53,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
114	114	2. Bodrum	24	/	145031	9,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
115	115	2. Bodrum	24	/	145031	9,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
116	116	2. Bodrum	32	/	145031	12,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
117	117	2. Bodrum	228	/	145031	89,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
118	118	2. Bodrum	412	/	145031	159,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
119	119	2. Bodrum	226	/	145031	90,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
120	120	2. Bodrum	228	/	145031	91,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
121	121	2. Bodrum	218	/	145031	71,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2)

KILER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

								Kiler GYO A.Ş. (1/2)
122	122	2. Bodrum	338	/	145031	110,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
123	123	2. Bodrum	278	/	145031	110,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
124	124	2. Bodrum	278	/	145031	110,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
125	125	2. Bodrum	278	/	145031	110,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
126	126	2. Bodrum	278	/	145031	109,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
127	127	2. Bodrum	300	/	145031	119,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
128	128	2. Bodrum	56	/	145031	23,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
129	129	2. Bodrum	28	/	145031	11,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
130	130	2. Bodrum	106	/	145031	34,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
131	131	2. Bodrum	46	/	145031	15,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
132	132	2. Bodrum	50	/	145031	16,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
133	133	2. Bodrum	64	/	145031	21,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
134	134	2. Bodrum	374	/	145031	122,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
135	135	2. Bodrum	218	/	145031	71,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
136	136	2. Bodrum	184	/	145031	60,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
137	137	2. Bodrum	168	/	145031	56,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
138	138	2. Bodrum	152	/	145031	42,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
139	139	2. Bodrum	394	/	145031	110,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
140	140	2. Bodrum	78	/	145031	21,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
141	141	2. Bodrum	56	/	145031	16,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
142	142	2. Bodrum	52	/	145031	15,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
143	143	2. Bodrum	124	/	145031	34,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
144	144	2. Bodrum	28	/	145031	11,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
145	145	2. Bodrum	56	/	145031	22,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
146	146	2. Bodrum	278	/	145031	110,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
147	147	2. Bodrum	250	/	145031	101,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

148	148	2. Bodrum	258	/	145031	102,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
149	149	2. Bodrum	204	/	145031	81,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
150	150	2. Bodrum	208	/	145031	82,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
151	151	2. Bodrum	240	/	145031	81,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
152	152	2. Bodrum	168	/	145031	57,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
153	153	2. Bodrum	168	/	145031	68,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
154	154	2. Bodrum	168	/	145031	68,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
155	155	2. Bodrum	260	/	145031	99,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
156	156	2. Bodrum	240	/	145031	91,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
157	157	2. Bodrum	32	/	145031	12,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
158	158	2. Bodrum	24	/	145031	9,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
159	159	2. Bodrum	24	/	145031	9,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
160	160	2. Bodrum	138	/	145031	53,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
161	161	2. Bodrum	24	/	145031	9,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
162	162	2. Bodrum	24	/	145031	9,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
163	163	2. Bodrum	46	/	145031	17,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
164	164	2. Bodrum	64	/	145031	22,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
165	165	2. Bodrum	176	/	145031	61,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
166	166	2. Bodrum	278	/	145031	90,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
167	167	2. Bodrum	476	/	145031	154,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
168	168	2. Bodrum	334	/	145031	108,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
169	169	2. Bodrum	260	/	145031	85,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
170	170	2. Bodrum	404	/	145031	134,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
171	171	2. Bodrum	532	/	145031	176,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
172	172	2. Bodrum	1166	/	145031	386,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
173	173	2. Bodrum	964	/	145031	320,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
174	174	2. Bodrum	292	/	145031	117,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

								Kiler GYO A.Ş. (1/2)
175	175	2. Bodrum	56	/	145031	22,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
176	176	2. Bodrum	46	/	145031	12,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
177	177	2. Bodrum	80	/	145031	200,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
178	178	2. Bodrum	46	/	145031	12,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
179	179	1. Bodrum	46	/	145031	17,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
180	180	1. Bodrum	24	/	145031	9,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
181	181	1. Bodrum	24	/	145031	9,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
182	182	1. Bodrum	36	/	145031	13,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
183	183	1. Bodrum	24	/	145031	9,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
184	184	1. Bodrum	24	/	145031	9,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
185	185	1. Bodrum	32	/	145031	9,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
186	186	1. Bodrum	226	/	145031	86,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
187	187	1. Bodrum	268	/	145031	98,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
188	188	1. Bodrum	148	/	145031	39,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
189	189	1. Bodrum	92	/	145031	24,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
190	190	1. Bodrum	208	/	145031	83,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
191	191	1. Bodrum	208	/	145031	83,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
192	192	1. Bodrum	208	/	145031	83,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
193	193	1. Bodrum	208	/	145031	83,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
194	194	1. Bodrum	208	/	145031	83,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
195	195	1. Bodrum	208	/	145031	83,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
196	196	1. Bodrum	212	/	145031	84,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
197	197	1. Bodrum	56	/	145031	11,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
198	198	1. Bodrum	38	/	145031	22,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
199	199	1. Bodrum	24	/	145031	8,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
200	200	1. Bodrum	38	/	145031	14,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

201	201	1. Bodrum	64	/	145031	22,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
202	202	1. Bodrum	638	/	145031	220,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
203	203	1. Bodrum	344	/	145031	119,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
204	204	1. Bodrum	184	/	145031	64,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
205	205	1. Bodrum	170	/	145031	58,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
206	206	1. Bodrum	448	/	145031	133,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
207	207	1. Bodrum	148	/	145031	44,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
208	208	1. Bodrum	74	/	145031	22,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
209	209	1. Bodrum	50	/	145031	14,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
210	210	1. Bodrum	24	/	145031	8,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
211	211	1. Bodrum	28	/	145031	11,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
212	212	1. Bodrum	56	/	145031	22,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
213	213	1. Bodrum	204	/	145031	82,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
214	214	1. Bodrum	204	/	145031	81,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
215	215	1. Bodrum	204	/	145031	81,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
216	216	1. Bodrum	204	/	145031	81,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
217	217	1. Bodrum	204	/	145031	81,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
218	218	1. Bodrum	204	/	145031	81,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
219	219	1. Bodrum	204	/	145031	81,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
220	220	1. Bodrum	92	/	145031	24,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
221	221	1. Bodrum	148	/	145031	39,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
222	222	1. Bodrum	268	/	145031	95,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
223	223	1. Bodrum	204	/	145031	89,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
224	224	1. Bodrum	32	/	145031	9,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
225	225	1. Bodrum	24	/	145031	9,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
226	226	1. Bodrum	24	/	145031	9,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
227	227	1. Bodrum	36	/	145031	13,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2)

KILER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

									Kiler GYO A.Ş. (1/2)
228	228	1. Bodrum	24	/	145031	9,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)	
229	229	1. Bodrum	24	/	145031	9,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)	
230	230	1. Bodrum	46	/	145031	17,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)	
231	231	1. Bodrum	60	/	145031	23,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)	
232	232	1. Bodrum	66	/	145031	26,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)	
233	233	1. Bodrum	106	/	145031	42,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)	
234	234	1. Bodrum	126	/	145031	51,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)	
235	235	1. Bodrum	306	/	145031	121,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)	
236	236	1. Bodrum	172	/	145031	68,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)	
237	237	1. Bodrum	240	/	145031	95,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)	
238	238	1. Bodrum	264	/	145031	105,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)	
239	239	1. Bodrum	194	/	145031	78,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)	
240	240	1. Bodrum	92	/	145031	36,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)	
241	241	1. Bodrum	38	/	145031	16,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)	
242	242	1. Bodrum	38	/	145031	16,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)	
243	243	1. Bodrum	46	/	145031	18,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)	
244	244	1. Bodrum	46	/	145031	18,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)	
245	245	Zemin, Asma, 1, 2	21105	/	145031	2.115,50	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)	

Sıra No	B. No	Kat No	Manzara	Cephe	Bahçe Teras	Zone	Oda Sayısı	Brüt Alan (m ²)	Niteliği	Sahibi
1	247	6	Bogaz	Tek	B	1A	1+1	151,02	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
2	252	7	Bogaz	Çift	T	1A	2+1	165,89	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
3	254	7	Bogaz	Çift	T	1A	3+1	165,89	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
4	255	7	Orman	Çift	T	1A	2+1	170,89	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
5	258	8	Bogaz	Çift	T	1A	2+1	177,19	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
6	259	8	Bogaz	Tek	T	1A	1+1	87,02	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
7	260	8	Bogaz	Çift	T	1A	3+1	177,19	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
8	261	8	Orman	Çift	T	1A	2+1	177,19	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
9	267	9	Orman	Çift	B	1B	2+1	198,09	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
10	269	9	Orman	Çift	B	1B	3+1	198,09	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.

KILER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

11	270	10	Bogaz	Çift	T	1B	2+1	165,89	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
12	271	10	Bogaz	Tek	T	1B	1+1	100,52	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
13	272	10	Bogaz	Çift	T	1B	3+1	165,89	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
14	273	10	Orman	Çift	T	1B	2+1	170,89	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
15	275	10	Orman	Çift	T	1B	3+1	170,89	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
16	286	12	Orman	Çift	B	1C	2+1	197,88	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
17	287	12	Orman	Tek	B	1C	1+1	115,78	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
18	288	12	Orman	Çift	B	1C	3+1	197,88	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
19	289	13	Bogaz	Çift	T	1C	2+1	140,89	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
20	291	13	Bogaz	Çift	T	1C	2+1	140,89	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
21	292	13	Orman	Çift	T	1C	2+1	140,89	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
22	293	13	Orman	Tek	T	1C	1+1	87,02	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
23	294	13	Orman	Çift	T	1C	3+1	140,89	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
24	295	14	Bogaz	Çift	T	1C	2+1	186,95	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
25	296	14	Bogaz	Tek	T	1C	1+1	93,48	15. Katta Tesisat Odası Olan Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
26	297	14	Bogaz	Çift	T	1C	2+1	186,95	15. Katta Tesisat Odası Olan Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
27	298	14	Orman	Çift	T	1C	2+1	168,30	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
28	299	14	Orman	Tek	T	1C	1+1	115,34	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
29	300	14	Orman	Çift	T	1C	3+1	168,30	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
30	302	16	Bogaz	Tek	B	2A	1+1	148,48	15. Ara Katta Tesisat Odası Olan Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
31	303	16	Bogaz	Çift	B	2A	2+1	259,65	15. Ara Katta Tesisat Odası Olan Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
32	304	16	Orman	Çift	B	2A	3+1	200,50	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
33	305	16	Orman	Tek	B	2A	1+1	119,34	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
34	309	17	Bogaz	Çift	T	2A	2+1	182,39	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
35	310	17	Orman	Çift	T	2A	3+1	170,89	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
36	312	17	Orman	Çift	T	2A	2+1	170,89	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
37	317	18	Orman	Çift	T	2A	3+1	168,68	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
38	323	19	Orman	Çift	B	2B	3+1	195,87	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
39	324	19	Orman	Tek	B	2B	1+1	115,77	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
40	329	20	Orman	Çift	T	2B	3+1	170,89	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
41	331	20	Orman	Çift	T	2B	2+1	170,89	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
42	341	22	Orman	Çift	B	2C	3+1	195,87	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
43	342	22	Orman	Tek	B	2C	1+1	114,97	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
44	347	23	Orman	Çift	T	2C	3+1	140,87	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
45	349	23	Orman	Çift	T	2C	2+1	140,87	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
46	356	26	Bogaz	Çift	B	3A	2+1	245,71	25. Ara Katta Tesisat Odası Olan Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
47	357	26	Bogaz	Tek	B	3A	1+1	159,41	25. Ara Katta Tesisat Odası Olan Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
48	359	26	Orman	Çift	B	3A	2+1	196,45	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
49	360	26	Orman	Tek	B	3A	1+1	124,12	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
50	361	26	Orman	Çift	B	3A	2+1	192,96	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
51	372	28	Orman	Tek	T	3A	1+1	115,57	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
52	377	29	Orman	Çift	B	3B	2+1	196,25	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.

KILER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

53	379	29	Orman	Çift	B	3B	2+1	192,64	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
54	383	30	Orman	Çift	T	3B	2+1	168,75	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
55	384	30	Orman	Tek	T	3B	1+1	96,44	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
56	385	30	Orman	Çift	T	3B	2+1	165,14	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
57	389	31	Orman	Çift	T	3B	2+1	168,67	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
58	414	36	Orman	Çift	T	4A	1+1	136,53	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
59	415	36	Orman	Tek	T	4A	1+1	123,44	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
60	416	36	Orman	Tek	T	4A	1+1	119,08	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
61	417	36	Orman	Çift	T	4A	1+1	141,09	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
62	422	37	Orman	Çift	T	4A	1+1	136,92	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
63	423	37	Orman	Tek	T	4A	1+1	124,03	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
64	424	37	Orman	Tek	T	4A	1+1	115,08	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
65	425	37	Orman	Çift	T	4A	1+1	139,17	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
66	434	39	Boğaz - Orman	Çift	B	4B	5+1	549,10	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
67	435	39	Boğaz - Orman	Çift	B	4B	5+1	549,10	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
68	438	40	Boğaz - Orman	Çift	B	4B	5+1	381,00	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
69	439	40	Orman	Tek	T	4B	1+1	91,08	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
70	440	40	Orman	Çift	T	4B	1+1	99,17	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
71	442	41	Boğaz - Orman	Çift	B	4B	5+1	546,10	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
72	443	42	Boğaz - Orman	Çift	B	4B	5+1	545,10	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
73	444	42	Boğaz - Orman	Çift	B	4B	5+1	545,10	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
74	445	43	Boğaz - Orman	Çift	T	4B	5+1	381,00	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
75	446	43	Boğaz - Orman	Çift	T	4B	5+1	381,00	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
76	447	44	Boğaz - Orman	Çift	B	4C	5+1	543,10	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
77	448	44	Boğaz - Orman	Çift	B	4C	5+1	543,10	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
78	456	49	Boğaz - Orman	Çift	B	4D	2+1	162,50	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.

Sıra No	B. B. No	Kat No	Manzara	Cephe	Bahçe Teras	Zone	Oda Sayısı	Brüt Alan (m ²)	Niteliği	Sahibi
1	257*	7	Orman	Çift	T	1A	3+1	170,89	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
2	262*	8	Orman	Tek	T	1A	1+1	114,82	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
3	263*	8	Orman	Çift	T	1A	3+1	168,69	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
4	266*	9	Bogaz	Çift	B	1B	3+1	266,89	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
5	282*	12	Bogaz	Çift	B	1C	1+1	197,20	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
6	283*	12	Bogaz	Tek	B	1C	1+1	136,03	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
7	284*	2	Bogaz	Tek	B	1C	1+1	136,03	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
8	285*	12	Bogaz	Çift	B	1C	1+1	197,20	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
9	307*	17	Bogaz	Çift	T	2A	2+1	182,39	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
10	315*	18	Bogaz	Tek	T	2A	1+1	78,03	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.

KILER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

11	316*	18	Bogaz	Çift	T	2A	1+1	142,50	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
12	318*	18	Orman	Tek	T	2A	1+1	115,58	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
13	319*	18	Orman	Çift	T	2A	2+1	168,68	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
14	320*	19	Bogaz	Çift	B	2B	3+1	249,67	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
15	321*	19	Bogaz	Tek	B	2B	1+1	141,57	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
16	322*	19	Bogaz	Çift	B	2B	2+1	249,47	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
17	327*	20	Bogaz	Tek	T	2B	1+1	93,02	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
18	328*	20	Bogaz	Çift	T	2B	2+1	182,39	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
19	330*	20	Orman	Tek	T	2B	1+1	93,02	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
20	338*	22	Bogaz	Çift	B	2C	2+1	245,87	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
21	339*	22	Bogaz	Tek	B	2C	1+1	139,77	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
22	340*	22	Bogaz	Çift	B	2C	2+1	245,87	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
23	345*	23	Bogaz	Tek	T	2C	1+1	87,77	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
24	348*	23	Orman	Tek	T	2C	1+1	87,77	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
25	358*	26	Bogaz	Çift	B	3A	2+1	249,45	25. Ara Katta Tesisat Odası Olan Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
26	368*	28	Bogaz	Çift	T	3A	2+1	155,87	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
27	369*	28	Bogaz	Tek	T	3A	1+1	94,07	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
28	370*	28	Bogaz	Çift	T	3A	2+1	155,87	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
29	371*	28	Orman	Çift	T	3A	2+1	168,67	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
30	374*	29	Bogaz	Çift	B	3B	2+1	230,64	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
31	412*	36	Bogaz	Tek	B	4A	1+1	148,12	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
32	413*	36	Bogaz	Çift	B	4A	1+1	166,41	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
33	454*	47	Boğaz - Orman	Çift	B	4C	6+1	737,60	48. Katta Tesisat Odası Olan Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.

* Satış vaadi sözleşmesi ile satılıp, mülkiyeti halen Kiler GYO'da olan taşınmazlardır.

5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Yapısal İnşaat Özellikleri

Bina Adı	Sapphire AVM ve Rezidans
Toplam Ekspertiz Alanı	~44.767,69 m ² (Onaylı mimari projesine ve mevcut duruma göre)
Yaşı	~1
İnşaat Tarzı	Betonarme karkas
İnşaat Nizamı	Blok
Binanın Kat Adedi	61
Dış cephe	Cam Giydirme
Elektrik	Şebeke
Isıtma Sistemi	Merkezi doğalgaz sistem
Su	Şebeke
Kanalizasyon	Şebeke
Asansör	Mevcut (14 adet)
Havalandırma Sistemi	Mevcut
Yangın Merdiveni	Mevcut
Yangın Söndürme Sistemi	Mevcut

5.4 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin İç Mekan İnşaat Özellikleri

Dükkanların tasarımları ve malzeme özellikleri çok farklı ve çeşitlidir. Taşınmazın otopark olarak kullanılan bölümlerinde zemin beton duvarlar ve tavan sıva üzeri boyadır. Alışveriş merkezi olarak kullanılan bölümlerinde zemin mermer, PVC kaplama ve seramik, duvarlar saten boya üzeri boya, granit ve alüminyum

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

giydirmeye, kısmi dekoratif bölümlerden oluşmaktadır. Tavanlar kartonpiyer asma tavan ve spot aydınlatma, ahşap dekoratif elemanlardan oluşmaktadır. Teknik alan olarak kullanılan bölümlerde zemin karo mozaik, duvarlar ve tavanlar sıva üzeri boyadır.

Rezidanslarda ise zeminler, kısmen mermer ve kısmen ahşap parke olarak kullanılmıştır. Asma tavan ve spot armatürler ile, PVC doğramalar yer almaktadır.

5.3 Gayrimenkul Mahallinde Yapılan Tespitler

- Değerleme konusu taşınmazlar, İstanbul'un en nitelikli rezidans + AVM karma projelerinden biri olan Sapphire Projesi içerisinde yer almaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı Büyükdere Caddesi, İstanbul'un en önemli ulaşım akslarından biridir.
- Değerleme konusu taşınmazların içinde yer aldığı proje A+ kesime hitap etmektedir.
- Değerleme konusu taşınmazlara merkezi konumundan ötürü ulaşım imkanı yüksektir.
- Değerleme konusu bağımsız bölümünlerin bulunduğu rezidans içerisinde kapalı havuz, fitness center ve golf alanı imkanları bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı Sapphire Türkiye ve Avrupa'nın (Moskova hariç) en yüksek binası olma özelliğini taşımaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazların inşaatında nitelikli ince işçilik ve kaliteli malzeme kullanılmıştır.
- Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu rezidans bloğunun en üst katı seyir terası olarak kullanılmakta olup, yerli ve yabancı turistler için çekim merkezi oluşturmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazların yakın çevresinde, Sabancı Kuleleri, Yapı Kredi Plaza, İş Kuleleri, Levent Loft, Tekfen Tower gibi bilinirliği yüksek birçok bina yer almaktadır.

BÖLÜM 6

EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

KİLER 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 kullanımının, bulunduğu konum, çevresindeki yapılaşma ve yapılaşma şartları, bina inşa özellikleri, imar durumu ve yasal evrakları dikkate alındığında mevcut durumu ile uyumlu olarak **“Rezidans + Ticaret”** amaçlı kullanımları olduğu düşünülmektedir.

BÖLÜM 7
TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER

KİLER 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">✓ Değerleme konusu taşınmazlar İstanbul'un en nitelikli projelerinden biri olan Sapphire içerisinde yer almaktadır.✓ Taşınmazların toplu taşıma ve özel araçlar ile ulaşım imkanı oldukça iyidir.✓ Taşınmazların inşaatında nitelikli malzeme ve işçilik kullanılmıştır.✓ Değerleme konusu birçok taşınmazın yüksekliği nedeniyle İstanbul manzarası bulunmaktadır.✓ Taşınmazların konumu nedeniyle reklam kabiliyeti yüksektir.✓ Söz konusu Sapphire binası İstanbul'un merkezinde konumlanmıştır.✓ Ana taşınmaz, E-5 karayoluna ve Tem otoyolu gibi önemli bağlantı noktalarına yüksek erişilebilirliğe sahiptir.✓ Konu taşınmazlar Avrupa yakasının cazip bölgelerinden biri olan Zincirlikuyu-Maslak hattında bulunmaktadır.	<ul style="list-style-type: none">- Taşınmazın konumlu olduğu bölgede trafik yoğunluğu yaşanmaktadır.
FIRSATLAR	TEHDİTLER
<ul style="list-style-type: none">✓ Avrupa Yakası'nda ikamet eden kesimin konseptine uygun tüketim anlayışı bulunmaktadır.✓ Mevcut metro hattının, ana binaya entegre edilmiş olması ulaşım imkanını arttırmaktadır.	<ul style="list-style-type: none">× Ülke ekonomisindeki belirsizlikler ve dalgalanmalar tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de olumsuz yönde etkilemektedir.

7.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi

Bu değerlendirme çalışmasında bağımsız bölüm değeri için emsal karşılaştırma yaklaşımı analizi kullanılmıştır.

7.2.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Analizi

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

Arsa Emsalleri:

- Konu taşınmaza yakın konumda inşaatı devam eden Zorlu Center projesinin yaklaşık 96.505 m² büyüklüğündeki arsasının 800.000.000 USD'ye alındığı öğrenilmiştir. (8.290 USD/m², 15.658 TL/m²)
- Zincirlikuyu'da yer alan Tat Tower bitişiğindeki TOKİ'ye ait 4.261 m² alana sahip ticaret imarlı arsa 2008/Mayıs ayında Soyak İnşaat tarafından 53.050.000.-TL fiyata satın alınmıştır.(6.591 USD/m², 12.450 TL/m²)
- Mecidiyeköy'de Ali Sami Yen Stadı'nın bitişiğinde yer alan Tekel Likör Fabrikası'na ait 23.711 m² alana sahip arsa, 2008/Mayıs ayında 415.000.000.-TL fiyatla satılmıştır. (9.265 USD/m², 17.502 TL/m²)

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

- İ.E.T.T'ye ait arsanın hemen yanında Soyak'a ait 11.648 m² arsa, 150.000.000 USD muhammen bedel ile Şubat 2008'de satışa çıkmıştır, ancak satış gerçekleşmemiştir. (12.887 USD/m², 24.342 TL/m²)
- Zincirlikuyu'da Büyükdere Caddesi'ne cepheli, Vakıfbank A.Ş'ye ait 2.664 m², ticaret lejandlı, Emsal:2, Hmax=Serbest, TAKS:0.50 yapılaşma şartlarına sahip arsa 2008/Aralık ayında 29.500.000.-TL muhammen bedelle ihaleye çıkartılmıştır. Ancak yeterli talep gelmemesinden dolayı ihale 2009 Ocak ayında iptal edilmiştir. (6.195 USD/m², 11.703 TL/m²)
- Levent Büyükdere Caddesi üzerinde yer alan Kanyon mevkiinde Eski Novartis İlaç'a ait 11.700 m² alanlı, ticaret lejandlı, Emsal:2.50, yapılaşma şartlarına sahip arsaya 2008 yılı içerisinde 135.000.000.-USD teklif edilmiş olup, söz konusu arsa satılmamıştır. (11.538 USD/m², 21.454 TL/m²)
- Büyükdere Caddesi üzerinde yer alan Tekfen Tower'a 100 m. mesafede yer alan İ.E.T.T'ye ait 3 emsale sahip olan 46.241 m² büyüklüğündeki arazi 2007 yılında 705.000.000 USD bedelle satılmıştır.(15.246 USD/m²) (Arazi 265.885.750 TL muhammen bedel ile satışa çıkmıştır. Söz konusu arazinin satışı ihale satışından sonra iptal edilmiştir.)
- Yola cepheli 2. parselde bulunan Deva Holding'e ait 12.840 m² alana sahip arsa 2007/Şubat ayında Zorlu Holding'e 80.500.000 USD fiyatla satılmıştır. (6.269 USD/m², 11.841 TL/m²)
- Büyükdere Caddesi yakınında, Metrocity hizasında yer alan 2.715 m² alanlı ticari imarlı arsa için istenen satış fiyatı 29.000.000 USD'dir. Ancak karşılıklı görüşmeler sonucu pazarlık yapılabileceği ve arsanın tam lokasyonunun söylenebileceği belirtilmiştir. (10.680 USD/m², 20.173 TL/m²).

Emsal No	Alanı (m ²)	Fiyat (USD/m ²)	Açıklama
1	96.505	8.290	Zorlu Center projesinin arsası.
2	4.261	6.591	Zincirlikuyu'da yer alan Tat Tower bitişiğindeki TOKİ'ye ait arsa.
3	23.711	9.265	Ali Sami Yen Stadı'nın bitişiğinde yer alan Tekel Likör Fabrikası'na ait arsa
4	11.648	12.887	İ.E.T.T'ye ait arsanın hemen yanında Soyak'a ait arsa.
5	2.664	6.195	Zincirlikuyu'da Büyükdere Caddesi'ne cepheli, Vakıfbank A.Ş'ye ait arsa
6	11.700	11.538	Levent Büyükdere Caddesi üzerinde yer alan Kanyon mevkiinde Eski Novartis İlaç'a ait arsa
7	46.241	15.246	Büyükdere Caddesi üzerinde yer alan Tekfen Tower'a 100 m. mesafede yer alan İ.E.T.T'ye ait 3 emsale sahip arazi
8	12.840	6.269	Yola cepheli 2. parselde bulunan Deva Holding'e ait arsa
9	2.715	10.680	Büyükdere Caddesi yakınında, Metrocity hizasında yer alan ticari imarlı arsa

Satılık Rezidans Emsallari:

- Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu Sapphire Rezidans içerisinde, 15. katta yer alan, 3+1 tipte, 420 m² brüt satış alanına sahip dairenin 3.000.000-USD fiyat ile satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. (7.142.- USD/m², 13.490.-TL/m²)
- Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu Sapphire Rezidans içerisinde, 21. katta yer alan, 2+1 tipte, 320 m² brüt satış alanına sahip dairenin 2.600.000.-USD fiyat ile satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. (8.125.- USD/m², 15.347.-TL/m²)
- Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu Sapphire Rezidans içerisinde, 3+1 tipte, 200 m² brüt satış alanına sahip dairenin 2.123.000-USD fiyat ile satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. (10.615.- USD/m², 20.050.-TL/m²)

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

- Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu Sapphire Rezidans içerisinde, 2+1 tipte, 200 m² brüt satış alanına sahip dairenin 2.099.000-USD fiyat ile satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. (10.495.- USD/m², 19.824.-TL/m²)
- Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu Sapphire Rezidans içerisinde, 1+1 tipte, 120 m² brüt satış alanına sahip dairenin 975.000-USD fiyat ile satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. (8.125.- USD/m², 15.347.-TL/m²)
- Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu Sapphire Rezidans içerisinde, 1+1 tipte, 120 m² brüt satış alanına sahip dairenin 895.000-USD fiyat ile satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. (7.458.- USD/m², 14.087.-TL/m²)
- Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu Sapphire Rezidans'ın satış ofisiyle yapılan görüşmede, dairelerin satış fiyatınının 10.000 -13.000 USD/m² aralığında olduğu bilgisi edinilmiştir.
- Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, Levent Loft içerisinde yer alan, 1+1 tipte, 110 m² brüt satılabilir alana sahip dairenin 550.000 USD fiyat ile satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. (5.000.-USD/m², 9.444.-TL/m²)
- Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, Kanyon Rezidans içerisinde yer alan, 2+1 tipte, 168 m² brüt satılabilir alana sahip dairenin 1.150.000 USD fiyat ile satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. (6.845.-USD/m², 12.929.-TL/m²)

Emsal No	Alanı (m ²)	Proje Adı	Fiyat (USD/m ²)	Açıklama
1	420	Sapphire Rezidans	7.142	3+1 tipinde daire, 15. Katta yer alan daire
2	320	Sapphire Rezidans	8.125	2+1 tipinde daire, 21. Katta yer alan daire
3	200	Sapphire Rezidans	10.615	3+1 tipinde daire
4	200	Sapphire Rezidans	10.495	2+1 tipinde daire
5	120	Sapphire Rezidans	8.125	1+1 tipinde daire
6	120	Sapphire Rezidans	7.458	1+1 tipinde daire
7	-	Sapphire Rezidans	10.-13.000	Satış ofisi
8	110	Levent Loft	5.000	1+1 tipte, satılık daire
9	168	Kanyon Residans	6.845	2+1 tipte, satılık daire

Kiralık Rezidans Emsalleri:

- Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu Sapphire Rezidans içerisinde, 4+1 tipte, 400 m² brüt satış alanına sahip dairenin 12.000-USD/m² fiyat ile kiralık olduğu bilgisi edinilmiştir. (30.- USD/m²/ay, 57.-TL/m²/ay)
- Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu Sapphire Rezidans içerisinde, 15. katta yer alan, 3+1 tipte, 420 m² brüt satış alanına sahip dairenin 10.000-USD fiyat ile kiralık olduğu bilgisi edinilmiştir. (23.- USD/m², 43.-TL/m²)
- Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu Sapphire Rezidans içerisinde, 22. katta yer alan, 3+1 tipte, 320 m² brüt satış alanına sahip dairenin 7.500-USD fiyat ile kiralık olduğu bilgisi edinilmiştir. (23.- USD/m², 43.-TL/m²)
- Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu Sapphire Rezidans içerisinde, 1+1 tipte, 120 m² brüt satış alanına sahip dairenin 2.600-USD fiyat ile kiralık olduğu bilgisi edinilmiştir. (21.- USD/m², 39.-TL/m²)

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

- Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu Sapphire Rezidans içerisinde, 1+1 tipte, 120 m² brüt satış alanına sahip dairenin 3.500-USD fiyat ile kiralık olduğu bilgisi edinilmiştir. (29.- USD/m², 54.-TL/m²)
- Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu Sapphire Rezidans içerisinde, 9. katta yer alan, 1+1 tipte, 120 m² brüt satış alanına sahip, içi eşyalı dairenin 5.000-USD fiyat ile kiralık olduğu bilgisi edinilmiştir. (41.- USD/m², 77.-TL/m²)
- Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, Levent Loft içerisinde, 3. katta yer alan, 1+1 tipte, 120 m² brüt satış alanına sahip dairenin 2.500-USD fiyat ile kiralık olduğu bilgisi edinilmiştir. (20.- USD/m², 38.-TL/m²)
- Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu Sapphire Rezidans'ın satış ofisiyle yapılan görüşmede, dairelerin kira fiyatlarının 25 -35 USD/m²/ay aralığında olduğu bilgisi edinilmiştir.

Emsal No	Alanı (m ²)	Proje Adı	Fiyat (USD/m ² /ay)	Açıklama
1	400	Sapphire Rezidans	30	4+1 tipinde daire
2	420	Sapphire Rezidans	23	3+1 tipinde daire, 15. Katta yer alan daire
3	320	Sapphire Rezidans	23	3+1 tipinde daire, 22. Katta yer alan daire
4	120	Sapphire Rezidans	21	1+1 tipinde daire
5	120	Sapphire Rezidans	29	1+1 tipinde daire
6	120	Sapphire Rezidans	41	1+1 tipinde daire, içi eşyalı
7	-	Sapphire Rezidans	30-35	Satış ofisi

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

Değerleme konusu bağımsız bölümünlerin konumu, imar durumu, buldukları proje içerisindeki imkanlar, altyapısının tamamlanmış olması, taşınmazın ulaşılabilirliğinin yüksek olması, taşınmazın sahip oldukları manzara, kat ve konum ile, taşınmazın hiçbir hukuki sorunu olmadığı varsayıldığında ve çevreden elde edilen gayrimenkul emsal değerleri de dikkate alınarak, mevkide detaylı piyasa araştırması yapılmış ve söz konusu taşınmazların değerlendirilmesinde ülkenin ekonomik durumu da dikkate alınarak emsal karşılaştırma yaklaşımı kullanılarak değer takdir edilmiştir.

Sıra No	B. B. No	Kat No	Manzara	Cephe	BahçeTeras	Alan (m ²)	Nihai Birim Fiyat (USD/m ²)	Nihai Değer (USD)	Yaklaşık Nihai Değer (USD)
1	247	6	Bogaz	Tek	B	151,02	6.795,36	1.026.202,49	1.030.000,00
2	252	7	Bogaz	Çift	T	165,89	8.305,44	1.377.809,47	1.380.000,00
3	254	7	Bogaz	Çift	T	165,89	8.305,44	1.377.809,47	1.380.000,00
4	255	7	Orman	Çift	T	170,89	7.550,40	1.290.306,06	1.290.000,00
5	258	8	Bogaz	Çift	T	177,19	8.305,44	1.471.660,94	1.470.000,00
6	259	8	Bogaz	Tek	T	87,02	9.583,20	833.883,84	830.000,00
7	260	8	Bogaz	Çift	T	177,19	8.305,44	1.471.660,94	1.470.000,00
8	261	8	Orman	Çift	T	177,19	7.550,40	1.337.873,58	1.340.000,00
9	267	9	Orman	Çift	B	198,09	8.611,20	1.705.813,38	1.710.000,00
10	269	9	Orman	Çift	B	198,09	8.611,20	1.705.813,38	1.710.000,00
11	270	10	Bogaz	Çift	T	165,89	8.682,96	1.440.437,17	1.440.000,00
12	271	10	Bogaz	Tek	T	100,52	7.013,16	704.929,02	700.000,00

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

13	272	10	Bogaz	Çift	T	165,89	8.682,96	1.440.437,17	1.440.000,00
14	273	10	Orman	Çift	T	170,89	7.893,60	1.348.956,34	1.350.000,00
15	275	10	Orman	Çift	T	170,89	7.893,60	1.348.956,34	1.350.000,00
16	286	12	Orman	Çift	B	197,88	8.985,60	1.778.097,34	1.780.000,00
17	287	12	Orman	Tek	B	115,78	7.257,60	840.273,55	840.000,00
18	288	12	Orman	Çift	B	197,88	8.985,60	1.778.097,34	1.780.000,00
19	289	13	Bogaz	Çift	T	140,89	9.757,44	1.374.749,25	1.370.000,00
20	291	13	Bogaz	Çift	T	140,89	9.757,44	1.374.749,25	1.370.000,00
21	292	13	Orman	Çift	T	140,89	8.870,40	1.249.772,05	1.250.000,00
22	293	13	Orman	Tek	T	87,02	9.504,00	826.992,24	830.000,00
23	294	13	Orman	Çift	T	140,89	8.870,40	1.249.772,05	1.250.000,00
24	295	14	Bogaz	Çift	T	186,95	9.060,48	1.693.836,32	1.690.000,00
25	296	14	Bogaz	Tek	T	93,48	10.454,40	977.226,35	980.000,00
26	297	14	Bogaz	Çift	T	186,95	9.060,48	1.693.836,32	1.690.000,00
27	298	14	Orman	Çift	T	168,30	8.236,80	1.386.220,44	1.390.000,00
28	299	14	Orman	Tek	T	115,34	6.652,80	767.316,63	770.000,00
29	300	14	Orman	Çift	T	168,30	8.236,80	1.386.220,44	1.390.000,00
30	302	16	Bogaz	Tek	B	148,48	8.316,00	1.234.719,14	1.230.000,00
31	303	16	Bogaz	Çift	B	259,65	9.504,00	2.467.692,18	2.470.000,00
32	304	16	Orman	Çift	B	200,50	8.640,00	1.732.285,38	1.730.000,00
33	305	16	Orman	Tek	B	119,34	7.560,00	902.190,71	900.000,00
34	309	17	Bogaz	Çift	T	182,39	9.438,00	1.721.419,58	1.720.000,00
35	310	17	Orman	Çift	T	170,89	8.580,00	1.466.256,89	1.470.000,00
36	312	17	Orman	Çift	T	170,89	8.580,00	1.466.256,89	1.470.000,00
37	317	18	Orman	Çift	T	168,68	8.580,00	1.447.300,00	1.450.000,00
38	323	19	Orman	Çift	B	195,87	9.734,40	1.906.638,54	1.910.000,00
39	324	19	Orman	Tek	B	115,77	7.862,40	910.213,44	910.000,00
40	329	20	Orman	Çift	T	170,89	8.923,20	1.524.907,17	1.520.000,00
41	331	20	Orman	Çift	T	170,89	8.923,20	1.524.907,17	1.520.000,00
42	341	22	Orman	Çift	B	195,87	10.108,80	1.979.970,79	1.980.000,00
43	342	22	Orman	Tek	B	114,97	8.164,80	938.689,81	940.000,00
44	347	23	Orman	Çift	T	140,87	9.979,20	1.405.730,55	1.410.000,00
45	349	23	Orman	Çift	T	140,87	9.979,20	1.405.730,55	1.410.000,00
46	356	26	Bogaz	Çift	B	245,71	10.644,48	2.615.505,72	2.620.000,00
47	357	26	Bogaz	Tek	B	159,41	8.648,64	1.378.656,99	1.380.000,00
48	359	26	Orman	Çift	B	196,45	10.483,20	2.059.398,26	2.060.000,00
49	360	26	Orman	Tek	B	124,12	8.467,20	1.050.934,85	1.050.000,00
50	361	26	Orman	Çift	B	192,96	10.483,20	2.022.833,37	2.020.000,00
51	372	28	Orman	Tek	T	115,57	7.761,60	896.991,72	900.000,00
52	377	29	Orman	Çift	B	196,25	10.857,60	2.130.804,00	2.130.000,00
53	379	29	Orman	Çift	B	192,64	10.857,60	2.091.568,71	2.090.000,00
54	383	30	Orman	Çift	T	168,75	9.952,80	1.679.535,00	1.680.000,00
55	384	30	Orman	Tek	T	96,44	11.484,00	1.107.478,70	1.110.000,00
56	385	30	Orman	Çift	T	165,14	9.952,80	1.643.569,32	1.640.000,00
57	389	31	Orman	Çift	T	168,67	9.952,80	1.678.699,52	1.680.000,00
58	414	36	Orman	Çift	T	136,53	11.457,60	1.564.263,06	1.560.000,00
59	415	36	Orman	Tek	T	123,44	8.593,20	1.060.723,89	1.060.000,00
60	416	36	Orman	Tek	T	119,08	8.593,20	1.023.246,53	1.020.000,00
61	417	36	Orman	Çift	T	141,09	11.457,60	1.616.553,41	1.620.000,00

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

62	422	37	Orman	Çift	T	136,92	11.457,60	1.568.783,87	1.570.000,00
63	423	37	Orman	Tek	T	124,03	8.593,20	1.065.807,64	1.070.000,00
64	424	37	Orman	Tek	T	115,08	8.593,20	988.879,74	990.000,00
65	425	37	Orman	Çift	T	139,17	11.457,60	1.594.588,48	1.590.000,00
66	434	39	Boğaz - Orman	Çift	B	549,10	11.784,96	6.471.121,54	6.470.000,00
67	435	39	Boğaz - Orman	Çift	B	549,10	11.784,96	6.471.121,54	6.470.000,00
68	438	40	Boğaz - Orman	Çift	B	381,00	11.784,96	4.490.069,76	4.490.000,00
69	439	40	Orman	Tek	T	91,08	12.276,00	1.118.061,34	1.120.000,00
70	440	40	Orman	Çift	T	99,17	16.368,00	1.623.263,54	1.620.000,00
71	442	41	Boğaz - Orman	Çift	B	546,10	11.784,96	6.435.766,66	6.440.000,00
72	443	42	Boğaz - Orman	Çift	B	545,10	11.784,96	6.423.981,70	6.420.000,00
73	444	42	Boğaz - Orman	Çift	B	545,10	11.784,96	6.423.981,70	6.420.000,00
74	445	43	Boğaz - Orman	Çift	T	381,00	10.802,88	4.115.897,28	4.120.000,00
75	446	43	Boğaz - Orman	Çift	T	381,00	10.802,88	4.115.897,28	4.120.000,00
76	447	44	Boğaz - Orman	Çift	B	543,10	11.784,96	6.400.411,78	6.400.000,00
77	448	44	Boğaz - Orman	Çift	B	543,10	11.784,96	6.400.411,78	6.400.000,00
78	456	49	Boğaz - Orman	Çift	B	162,50	13.927,68	2.263.248,00	2.260.000,00
Toplam								155.886.675	155.900.000

Sıra No	B. B. No	Kat No	Manzara	Cephe	BahçeTeras	Alan (m ²)	Nihai Birim Fiyat (USD/m ²)	Nihai Değer (USD)	Yaklaşık Nihai Değer (USD)
1	257*	7	Orman	Çift	T	170,89	7.550,40	1.290.306,06	1.290.000,00
2	262*	8	Orman	Tek	T	114,82	6.098,40	700.188,87	700.000,00
3	263*	8	Orman	Çift	T	168,69	7.550,40	1.273.695,18	1.270.000,00
4	266*	9	Bogaz	Çift	B	266,89	8.743,68	2.333.621,84	2.330.000,00
5	282*	12	Bogaz	Çift	B	197,20	9.884,16	1.949.148,82	1.950.000,00
6	283*	12	Bogaz	Tek	B	136,03	7.983,36	1.085.964,98	1.090.000,00
7	284*	2	Bogaz	Tek	B	136,03	7.983,36	1.085.964,98	1.090.000,00
8	285*	12	Bogaz	Çift	B	197,20	9.884,16	1.949.148,82	1.950.000,00
9	307*	17	Bogaz	Çift	T	182,39	9.438,00	1.721.419,58	1.720.000,00
10	315*	18	Bogaz	Tek	T	78,03	10.890,00	849.731,04	850.000,00
11	316*	18	Bogaz	Çift	T	142,50	10.164,00	1.448.362,26	1.450.000,00
12	318*	18	Orman	Tek	T	115,58	6.930,00	800.958,53	800.000,00
13	319*	18	Orman	Çift	T	168,68	8.580,00	1.447.300,00	1.450.000,00
14	320*	19	Bogaz	Çift	B	249,67	9.884,16	2.467.739,24	2.470.000,00
15	321*	19	Bogaz	Tek	B	141,57	8.648,64	1.224.369,70	1.220.000,00
16	322*	19	Bogaz	Çift	B	249,47	9.884,16	2.465.762,41	2.470.000,00

KILER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

17	327*	20	Bogaz	Tek	T	93,02	11.325,60	1.053.452,69	1.050.000,00
18	328*	20	Bogaz	Çift	T	182,39	9.815,52	1.790.276,36	1.790.000,00
19	330*	20	Orman	Tek	T	93,02	10.296,00	957.684,26	960.000,00
20	338*	22	Bogaz	Çift	B	245,87	10.264,32	2.523.647,88	2.520.000,00
21	339*	22	Bogaz	Tek	B	139,77	8.981,28	1.255.294,54	1.260.000,00
22	340*	22	Bogaz	Çift	B	245,87	10.264,32	2.523.647,88	2.520.000,00
23	345*	23	Bogaz	Tek	T	87,77	11.761,20	1.032.255,68	1.030.000,00
24	348*	23	Orman	Tek	T	87,77	10.692,00	938.414,26	940.000,00
25	358*	26	Bogaz	Çift	B	249,45	10.644,48	2.655.292,32	2.660.000,00
26	368*	28	Bogaz	Çift	T	155,87	10.570,56	1.647.591,50	1.650.000,00
27	369*	28	Bogaz	Tek	T	94,07	12.196,80	1.147.327,22	1.150.000,00
28	370*	28	Bogaz	Çift	T	155,87	10.570,56	1.647.591,50	1.650.000,00
29	371*	28	Orman	Çift	T	168,67	9.609,60	1.620.813,33	1.620.000,00
30	374*	29	Bogaz	Çift	B	230,64	11.024,64	2.542.683,01	2.540.000,00
31	412*	36	Bogaz	Tek	B	148,12	10.311,84	1.527.410,22	1.530.000,00
32	413*	36	Bogaz	Çift	B	166,41	12.767,04	2.124.616,55	2.120.000,00
33	454*	47	Bogaz - Orman	Çift	B	737,60	11.784,96	8.692.586,50	8.690.000,00
Toplam								59.774.268	59.780.000

Bağımsız Bölüm Adedi	Niteliği	Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Değer (USD)
78	Rezidans	155.900.000
33	Rezidans	59.780.000
Toplam		215.680.000

* Satış vaadi sözleşmesi ile satılıp, mülkiyeti halen Kiler GYO'da olan taşınmazlardır.

Aşağıda belirtilen rezidans fonksiyonlu bağımsız bölümler Kiler GYO A.Ş. mülkiyetinde iken satışı gerçekleşmiş ve tapu devir işlemleri tamamlanmış olan bağımsız bölümlerdir. Konu taşınmazların değeri bilgi amaçlı verilmiştir.

Sıra No	B. B. No	Kat No	Manzara	Cephe	BahçeTeras	Alan (m ²)	Nihai Birim Fiyat (USD/m ²)	Nihai Değer (USD)	Yaklaşık Nihai Değer (USD)
1	253	7	Bogaz	Tek	T	100,52	6.708,24	674.279,93	670.000,00
2	256	7	Orman	Tek	T	93,02	8.712,00	810.348,22	810.000,00
3	264	9	Bogaz	Çift	B	266,89	8.743,68	2.333.621,84	2.330.000,00
4	265	9	Bogaz	Tek	B	149,02	7.650,72	1.140.073,39	1.140.000,00
5	268	9	Orman	Tek	B	115,22	6.955,20	801.344,60	800.000,00
6	274	10	Orman	Tek	T	93,02	9.108,00	847.182,23	850.000,00
7	290	13	Bogaz	Tek	T	87,02	10.454,40	909.691,46	910.000,00
8	308	17	Bogaz	Tek	T	93,02	10.890,00	1.012.935,27	1.010.000,00
9	311	17	Orman	Tek	T	93,02	9.900,00	920.850,25	920.000,00
10	313	18	Bogaz	Çift	T	142,50	10.164,00	1.448.362,26	1.450.000,00
11	314	18	Bogaz	Tek	T	78,03	10.890,00	849.731,04	850.000,00
12	325	19	Orman	Çift	B	195,87	9.734,40	1.906.638,54	1.910.000,00
13	326	20	Bogaz	Çift	T	182,39	9.815,52	1.790.276,36	1.790.000,00
14	343	22	Orman	Çift	B	195,87	10.108,80	1.979.970,79	1.980.000,00
15	344	23	Bogaz	Çift	T	140,87	10.977,12	1.546.303,60	1.550.000,00
16	346	23	Bogaz	Tek	B	140,87	8.981,28	1.265.157,49	1.270.000,00

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

17	373	28	Orman	Çift	T	168,67	9.609,60	1.620.813,33	1.620.000,00
18	375	29	Bogaz	Tek	B	150,49	8.957,52	1.348.022,38	1.350.000,00
19	376	29	Bogaz	Çift	B	234,25	11.024,64	2.582.521,92	2.580.000,00
20	378	29	Orman	Tek	B	122,94	8.769,60	1.078.105,41	1.080.000,00
21	380	30	Bogaz	Çift	T	152,14	10.948,08	1.665.601,21	1.670.000,00
22	381	30	Bogaz	Tek	T	110,79	8.842,68	979.685,65	980.000,00
23	382	30	Bogaz	Çift	T	155,75	10.948,08	1.705.163,46	1.710.000,00
24	386	31	Bogaz	Çift	T	155,87	10.948,08	1.706.434,05	1.710.000,00
25	387	31	Bogaz	Tek	T	94,07	12.632,40	1.188.303,19	1.190.000,00
26	388	31	Bogaz	Çift	T	155,87	10.948,08	1.706.434,05	1.710.000,00
27	390	31	Orman	Tek	T	115,57	8.038,80	929.027,14	930.000,00
28	391	31	Orman	Çift	T	168,67	9.952,80	1.678.699,52	1.680.000,00
29	410	36	Bogaz	Çift	B	165,19	12.767,04	2.108.928,63	2.110.000,00
30	411	36	Bogaz	Tek	B	149,45	10.311,84	1.541.086,30	1.540.000,00
31	418	37	Bogaz	Çift	B	164,17	12.767,04	2.096.003,16	2.100.000,00
32	419	37	Bogaz	Tek	B	134,08	10.311,84	1.382.580,65	1.380.000,00
33	420	37	Bogaz	Tek	B	144,83	10.311,84	1.493.455,44	1.490.000,00
34	421	37	Bogaz	Çift	B	159,92	12.767,04	2.041.715,37	2.040.000,00
35	436	40	Bogaz	Çift	B	99,17	19.641,60	1.947.916,25	1.950.000,00
36	437	40	Bogaz	Tek	B	91,08	14.731,20	1.341.673,61	1.340.000,00
37	441	41	Boğaz - Orman	Çift	B	546,10	11.784,96	6.435.766,66	6.440.000,00
Toplam								58.814.705	58.840.000

7.2.3. Direkt Kapitalizasyon Analizi

Direkt ya da doğrudan kapitalizasyon denilen ve mülkün bir yıllık stabilize getirisini baz alan yaklaşım, yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi inceler. Daha sonra konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirin bu oranı uygular. Elde edilen değer, benzer mülklerde aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir düzeyiyle garanti edilen piyasa değeridir. Bu analizde "Taşınmaz Değeri = Taşınmazın Yıllık Net Geliri / Direkt Kapitalizasyon Oranı" formülünden yararlanılır.

Gayrimenkullerin aylık getirebileceği kira gelirleri ve direkt kapitalizasyon oranları aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

Sıra No	B. B. No	Kat No	Manzara	Cephe	Bahçe Teras	Alan	Nihai Birim Kira Değeri (USD/m ²)	Kap. Oranı (%)	Yıllık Kira (USD)	Nihai Değer (USD)	Yaklaşık Nihai Değer (USD)
1	247	6	Bogaz	Tek	B	151,02	25,48	5%	46.179	923.582	920.000
2	252	7	Bogaz	Çift	T	165,89	31,15	5%	62.001	1.240.029	1.240.000
3	254	7	Bogaz	Çift	T	165,89	31,15	5%	62.001	1.240.029	1.240.000
4	255	7	Orman	Çift	T	170,89	28,31	5%	58.064	1.161.275	1.160.000
5	258	8	Bogaz	Çift	T	177,19	31,15	5%	66.225	1.324.495	1.320.000
6	259	8	Bogaz	Tek	T	87,02	35,94	5%	37.525	750.495	750.000
7	260	8	Bogaz	Çift	T	177,19	31,15	5%	66.225	1.324.495	1.320.000
8	261	8	Orman	Çift	T	177,19	28,31	5%	60.204	1.204.086	1.200.000
9	267	9	Orman	Çift	B	198,09	32,29	5%	76.762	1.535.232	1.540.000
10	269	9	Orman	Çift	B	198,09	32,29	5%	76.762	1.535.232	1.540.000
11	270	10	Bogaz	Çift	T	165,89	32,56	5%	64.820	1.296.393	1.300.000

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

12	271	10	Bogaz	Tek	T	100,52	26,30	5%	31.722	634.436	630.000
13	272	10	Bogaz	Çift	T	165,89	32,56	5%	64.820	1.296.393	1.300.000
14	273	10	Orman	Çift	T	170,89	29,60	5%	60.703	1.214.061	1.210.000
15	275	10	Orman	Çift	T	170,89	29,60	5%	60.703	1.214.061	1.210.000
16	286	12	Orman	Çift	B	197,88	33,70	5%	80.014	1.600.288	1.600.000
17	287	12	Orman	Tek	B	115,78	27,22	5%	37.812	756.246	760.000
18	288	12	Orman	Çift	B	197,88	33,70	5%	80.014	1.600.288	1.600.000
19	289	13	Bogaz	Çift	T	140,89	36,59	5%	61.864	1.237.274	1.240.000
20	291	13	Bogaz	Çift	T	140,89	36,59	5%	61.864	1.237.274	1.240.000
21	292	13	Orman	Çift	T	140,89	33,26	5%	56.240	1.124.795	1.120.000
22	293	13	Orman	Tek	T	87,02	35,64	5%	37.215	744.293	740.000
23	294	13	Orman	Çift	T	140,89	33,26	5%	56.240	1.124.795	1.120.000
24	295	14	Bogaz	Çift	T	186,95	33,98	5%	76.223	1.524.453	1.520.000
25	296	14	Bogaz	Tek	T	93,48	39,20	5%	43.975	879.504	880.000
26	297	14	Bogaz	Çift	T	186,95	33,98	5%	76.223	1.524.453	1.520.000
27	298	14	Orman	Çift	T	168,30	30,89	5%	62.380	1.247.598	1.250.000
28	299	14	Orman	Tek	T	115,34	24,95	5%	34.529	690.585	690.000
29	300	14	Orman	Çift	T	168,30	30,89	5%	62.380	1.247.598	1.250.000
30	302	16	Bogaz	Tek	B	148,48	31,19	5%	55.562	1.111.247	1.110.000
31	303	16	Bogaz	Çift	B	259,65	35,64	5%	111.046	2.220.923	2.220.000
32	304	16	Orman	Çift	B	200,50	32,40	5%	77.953	1.559.057	1.560.000
33	305	16	Orman	Tek	B	119,34	28,35	5%	40.599	811.972	810.000
34	309	17	Bogaz	Çift	T	182,39	35,39	5%	77.464	1.549.278	1.550.000
35	310	17	Orman	Çift	T	170,89	32,18	5%	65.982	1.319.631	1.320.000
36	312	17	Orman	Çift	T	170,89	32,18	5%	65.982	1.319.631	1.320.000
37	317	18	Orman	Çift	T	168,68	32,18	5%	65.129	1.302.570	1.300.000
38	323	19	Orman	Çift	B	195,87	36,50	5%	85.799	1.715.975	1.720.000
39	324	19	Orman	Tek	B	115,77	29,48	5%	40.960	819.192	820.000
40	329	20	Orman	Çift	T	170,89	33,46	5%	68.621	1.372.416	1.370.000
41	331	20	Orman	Çift	T	170,89	33,46	5%	68.621	1.372.416	1.370.000
42	341	22	Orman	Çift	B	195,87	37,91	5%	89.099	1.781.974	1.780.000
43	342	22	Orman	Tek	B	114,97	30,62	5%	42.241	844.821	840.000
44	347	23	Orman	Çift	T	140,87	37,42	5%	63.258	1.265.157	1.270.000
45	349	23	Orman	Çift	T	140,87	37,42	5%	63.258	1.265.157	1.270.000
46	356	26	Bogaz	Çift	B	245,71	39,92	5%	117.698	2.353.955	2.350.000
47	357	26	Bogaz	Tek	B	159,41	32,43	5%	62.040	1.240.791	1.240.000
48	359	26	Orman	Çift	B	196,45	39,31	5%	92.673	1.853.458	1.850.000
49	360	26	Orman	Tek	B	124,12	31,75	5%	47.292	945.841	950.000
50	361	26	Orman	Çift	B	192,96	39,31	5%	91.028	1.820.550	1.820.000
51	372	28	Orman	Tek	T	115,57	29,11	5%	40.365	807.293	810.000
52	377	29	Orman	Çift	B	196,25	40,72	5%	95.886	1.917.724	1.920.000
53	379	29	Orman	Çift	B	192,64	40,72	5%	94.121	1.882.412	1.880.000
54	383	30	Orman	Çift	T	168,75	37,32	5%	75.579	1.511.582	1.510.000
55	384	30	Orman	Tek	T	96,44	43,07	5%	49.837	996.731	1.000.000
56	385	30	Orman	Çift	T	165,14	37,32	5%	73.961	1.479.212	1.480.000
57	389	31	Orman	Çift	T	168,67	37,32	5%	75.541	1.510.830	1.510.000

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

58	414	36	Orman	Çift	T	136,53	42,97	5%	70.392	1.407.837	1.410.000
59	415	36	Orman	Tek	T	123,44	32,22	5%	47.733	954.651	950.000
60	416	36	Orman	Tek	T	119,08	32,22	5%	46.046	920.922	920.000
61	417	36	Orman	Çift	T	141,09	42,97	5%	72.745	1.454.898	1.450.000
62	422	37	Orman	Çift	T	136,92	42,97	5%	70.595	1.411.905	1.410.000
63	423	37	Orman	Tek	T	124,03	32,22	5%	47.961	959.227	960.000
64	424	37	Orman	Tek	T	115,08	32,22	5%	44.500	889.992	890.000
65	425	37	Orman	Çift	T	139,17	42,97	5%	71.756	1.435.130	1.440.000
66	434	39	Boğaz -	Çift	B	549,10	44,19	5%	291.200	5.824.009	5.820.000
67	435	39	Boğaz -	Çift	B	549,10	44,19	5%	291.200	5.824.009	5.820.000
68	438	40	Boğaz - Orman	Çift	B	381,00	44,19	5%	202.053	4.041.063	4.040.000
69	439	40	Orman	Tek	T	91,08	46,04	5%	50.313	1.006.255	1.010.000
70	440	40	Orman	Çift	T	99,17	61,38	5%	73.047	1.460.937	1.460.000
71	442	41	Boğaz -	Çift	B	546,10	44,19	5%	289.609	5.792.190	5.790.000
72	443	42	Boğaz -	Çift	B	545,10	44,19	5%	289.079	5.781.584	5.780.000
73	444	42	Boğaz - Orman	Çift	B	545,10	44,19	5%	289.079	5.781.584	5.780.000
74	445	43	Boğaz - Orman	Çift	T	381,00	40,51	5%	185.215	3.704.308	3.700.000
75	446	43	Boğaz - Orman	Çift	T	381,00	40,51	5%	185.215	3.704.308	3.700.000
76	447	44	Boğaz - Orman	Çift	B	543,10	44,19	5%	288.019	5.760.371	5.760.000
77	448	44	Boğaz - Orman	Çift	B	543,10	44,19	5%	288.019	5.760.371	5.760.000
78	456	49	Boğaz - Orman	Çift	B	162,50	52,23	5%	101.846	2.036.923	2.040.000
Toplam										140.298.007	140.250.000

Sıra No	B. B. No	Kat No	Manzara	Cephe	BahçeTe ras	Alan (m ²)	Nihai Birim Kira Değeri (USD/m ²)	Kap. Oranı (%)	Yıllık Kira (USD)	Nihai Değer (USD)	Yaklaşık Nihai Değer (USD)
1	257*	7	Orman	Çift	T	170,89	28,31	5%	58.064	1.161.275	1.160.000
2	262*	8	Orman	Tek	T	114,82	22,87	5%	31.508	630.170	630.000
3	263*	8	Orman	Çift	T	168,69	28,31	5%	57.316	1.146.326	1.150.000
4	266*	9	Bogaz	Çift	B	266,89	32,79	5%	105.013	2.100.260	2.100.000
5	282*	12	Bogaz	Çift	B	197,20	37,07	5%	87.712	1.754.234	1.750.000
6	283*	12	Bogaz	Tek	B	136,03	29,94	5%	48.868	977.368	980.000
7	284*	2	Bogaz	Tek	B	136,03	29,94	5%	48.868	977.368	980.000
8	285*	12	Bogaz	Çift	B	197,20	37,07	5%	87.712	1.754.234	1.750.000
9	307*	17	Bogaz	Çift	T	182,39	35,39	5%	77.464	1.549.278	1.550.000
10	315*	18	Bogaz	Tek	T	78,03	40,84	5%	38.238	764.758	760.000
11	316*	18	Bogaz	Çift	T	142,50	38,12	5%	65.176	1.303.526	1.300.000
12	318*	18	Orman	Tek	T	115,58	25,99	5%	36.043	720.863	720.000
13	319*	18	Orman	Çift	T	168,68	32,18	5%	65.129	1.302.570	1.300.000
14	320*	19	Bogaz	Çift	B	249,67	37,07	5%	111.048	2.220.965	2.220.000
15	321*	19	Bogaz	Tek	B	141,57	32,43	5%	55.097	1.101.933	1.100.000
16	322*	19	Bogaz	Çift	B	249,47	37,07	5%	110.959	2.219.186	2.220.000
17	327*	20	Bogaz	Tek	T	93,02	42,47	5%	47.405	948.107	950.000
18	328*	20	Bogaz	Çift	T	182,39	36,81	5%	80.562	1.611.249	1.610.000
19	330*	20	Orman	Tek	T	93,02	38,61	5%	43.096	861.916	860.000

RAPOR NO: 2011A502

RAPOR TARİHİ:30.12.2011

*GİZLİDİR

KILER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

20	338*	22	Bogaz	Çift	B	245,87	38,49	5%	113.564	2.271.283	2.270.000
21	339*	22	Bogaz	Tek	B	139,77	33,68	5%	56.488	1.129.765	1.130.000
22	340*	22	Bogaz	Çift	B	245,87	38,49	5%	113.564	2.271.283	2.270.000
23	345*	23	Bogaz	Tek	T	87,77	44,10	5%	46.452	929.030	930.000
24	348*	23	Orman	Tek	T	87,77	40,10	5%	42.229	844.573	840.000
25	358*	26	Bogaz	Çift	B	249,45	39,92	5%	119.488	2.389.763	2.390.000
26	368*	28	Bogaz	Çift	T	155,87	39,64	5%	74.142	1.482.832	1.480.000
27	369*	28	Bogaz	Tek	T	94,07	45,74	5%	51.630	1.032.594	1.030.000
28	370*	28	Bogaz	Çift	T	155,87	39,64	5%	74.142	1.482.832	1.480.000
29	371*	28	Orman	Çift	T	168,67	36,04	5%	72.937	1.458.732	1.460.000
30	374*	29	Bogaz	Çift	B	230,64	41,34	5%	114.421	2.288.415	2.290.000
31	412*	36	Bogaz	Tek	B	148,12	38,67	5%	68.733	1.374.669	1.370.000
32	413*	36	Bogaz	Çift	B	166,41	47,88	5%	95.608	1.912.155	1.910.000
33	454*	47	Boğaz - Orman	Çift	B	737,60	44,19	5%	391.166	7.823.328	7.820.000
Toplam										53.796.841	53.760.000

Bağımsız Bölüm Adedi	Niteliği	Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemine Göre Değeri (USD)
78	Rezidans	140.250.000
33*	Rezidans	53.760.000
Toplam		194.010.000

* Satış vaadi sözleşmesi ile satılıp, mülkiyeti halen Kiler GYO'da olan taşınmazlardır.

Aşağıda belirtilen rezidans fonksiyonlu bağımsız bölümler Kiler GYO A.Ş. mülkiyetinde iken satışı gerçekleşmiş ve tapu devir işlemleri tamamlanmış olan bağımsız bölümlerdir. Konu taşınmazların değeri bilgi amaçlı verilmiştir.

Sıra No	B. B. No	Kat No	Manzara	Cephe	Bahçe Teras	Alan (m ²)	Nihai Birim Kira Değeri (USD/m ²)	Kap. Oranı (%)	Yıllık Kira (USD)	Nihai Değer (USD)	Yaklaşık Nihai Değer (USD)
1	253	7	Bogaz	Tek	T	100,515	25,16	5%	30.343	606.852	610.000
2	256	7	Orman	Tek	T	93,0152	32,67	5%	36.466	729.313	730.000
3	264	9	Bogaz	Çift	B	266,892	32,79	5%	105.013	2.100.260	2.100.000
4	265	9	Bogaz	Tek	B	149,015	28,69	5%	51.303	1.026.066	1.030.000
5	268	9	Orman	Tek	B	115,215	26,08	5%	36.061	721.210	720.000
6	274	10	Orman	Tek	T	93,0152	34,16	5%	38.123	762.464	760.000
7	290	13	Bogaz	Tek	T	87,0152	39,20	5%	40.936	818.722	820.000
8	308	17	Bogaz	Tek	T	93,0152	40,84	5%	45.582	911.642	910.000
9	311	17	Orman	Tek	T	93,0152	37,13	5%	41.438	828.765	830.000
10	313	18	Bogaz	Çift	T	142,499	38,12	5%	65.176	1.303.526	1.300.000
11	314	18	Bogaz	Tek	T	78,0286	40,84	5%	38.238	764.758	760.000
12	325	19	Orman	Çift	B	195,866	36,50	5%	85.799	1.715.975	1.720.000
13	326	20	Bogaz	Çift	T	182,392	36,81	5%	80.562	1.611.249	1.610.000
14	343	22	Orman	Çift	B	195,866	37,91	5%	89.099	1.781.974	1.780.000
15	344	23	Bogaz	Çift	T	140,866	41,16	5%	69.584	1.391.673	1.390.000
16	346	23	Bogaz	Tek	B	140,87	33,68	5%	56.932	1.138.642	1.140.000
17	373	28	Orman	Çift	T	168,666	36,04	5%	72.937	1.458.732	1.460.000
18	375	29	Bogaz	Tek	B	150,491	33,59	5%	60.661	1.213.220	1.210.000
19	376	29	Bogaz	Çift	B	234,25	41,34	5%	116.213	2.324.270	2.320.000
20	378	29	Orman	Tek	B	122,937	32,89	5%	48.515	970.295	970.000

KILER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

21	380	30	Bogaz	Çift	T	152,14	41,06	5%	74.952	1.499.041	1.500.000
22	381	30	Bogaz	Tek	T	110,791	33,16	5%	44.086	881.717	880.000
23	382	30	Bogaz	Çift	T	155,75	41,06	5%	76.732	1.534.647	1.530.000
24	386	31	Bogaz	Çift	T	155,866	41,06	5%	76.790	1.535.791	1.540.000
25	387	31	Bogaz	Tek	T	94,0679	47,37	5%	53.474	1.069.473	1.070.000
26	388	31	Bogaz	Çift	T	155,866	41,06	5%	76.790	1.535.791	1.540.000
27	390	31	Orman	Tek	T	115,568	30,15	5%	41.806	836.124	840.000
28	391	31	Orman	Çift	T	168,666	37,32	5%	75.541	1.510.830	1.510.000
29	410	36	Bogaz	Çift	B	165,185	47,88	5%	94.902	1.898.036	1.900.000
30	411	36	Bogaz	Tek	B	149,448	38,67	5%	69.349	1.386.978	1.390.000
31	418	37	Bogaz	Çift	B	164,173	47,88	5%	94.320	1.886.403	1.890.000
32	419	37	Bogaz	Tek	B	134,077	38,67	5%	62.216	1.244.323	1.240.000
33	420	37	Bogaz	Tek	B	144,829	38,67	5%	67.205	1.344.110	1.340.000
34	421	37	Bogaz	Çift	B	159,921	47,88	5%	91.877	1.837.544	1.840.000
35	436	40	Bogaz	Çift	B	99,173	73,66	5%	87.656	1.753.125	1.750.000
36	437	40	Bogaz	Tek	B	91,077	55,24	5%	60.375	1.207.506	1.210.000
37	441	41	Boğaz - Orman	Çift	B	546,1	44,19	5%	289.609	5.792.190	5.790.000
Toplam										52.933.234	52.930.000

Söz konusu bağımsız bölümlerden dükkan fonksiyonlu olan 245 adedinin aylık getirebileceği kira gelirleri ve direkt kapitalizasyon oranları, yakın çevrede yer alan alışveriş merkezlerindeki kira oranları dikkate alınarak aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Söz konusu alışveriş merkezi seyir terası gelirleri ayrı bir gelir olarak değerlendirilmiş olup, yıllık gelir minimum garanti tutarı olan 8.400.000 USD Kiler GYO A.Ş. geliri olarak kabul edilmiştir.

Sıra No	B. B. No	Kat No	Alan (m ²)	Niteliği	Nihai Birim Kira Değeri (USD/m ²)	Kap. Oranı (%)	Yıllık Kira (USD)	Nihai Değer (USD)	Yaklaşık Nihai Değer (USD)
1	1	6. Bodrum	12,00	Dükkan	40,00	7%	5.760	82.286	80.000
2	2	6. Bodrum	27,00	Dükkan	40,00	7%	12.960	185.143	190.000
3	3	6. Bodrum	114,00	Dükkan	40,00	7%	54.720	781.714	780.000
4	4	6. Bodrum	54,00	Dükkan	40,00	7%	25.920	370.286	370.000
5	5	6. Bodrum	36,00	Dükkan	40,00	7%	17.280	246.857	250.000
6	6	6. Bodrum	22,00	Dükkan	40,00	7%	10.560	150.857	150.000
7	7	5. Bodrum	55,00	Dükkan	40,00	7%	26.400	377.143	380.000
8	8	5. Bodrum	55,00	Dükkan	40,00	7%	26.400	377.143	380.000
9	9	5. Bodrum	58,00	Dükkan	40,00	7%	27.840	397.714	400.000
10	10	5. Bodrum	56,00	Dükkan	40,00	7%	26.880	384.000	380.000
11	11	4. Bodrum	14,00	Dükkan	40,00	7%	6.720	96.000	100.000
12	12	4. Bodrum	11,00	Dükkan	40,00	7%	5.280	75.429	80.000
13	13	4. Bodrum	10,00	Dükkan	40,00	7%	4.800	68.571	70.000
14	14	4. Bodrum	23,00	Dükkan	40,00	7%	11.040	157.714	160.000
15	15	4. Bodrum	69,00	Dükkan	40,00	7%	33.120	473.143	470.000
16	16	4. Bodrum	4.958,00	Dükkan	40,00	7%	2.379.840	33.997.714	34.000.000
17	17	4. Bodrum	125,00	Dükkan	40,00	7%	60.000	857.143	860.000
18	18	4. Bodrum	78,00	Dükkan	40,00	7%	37.440	534.857	530.000
19	19	4. Bodrum	23,00	Dükkan	40,00	7%	11.040	157.714	160.000
20	20	4. Bodrum	10,00	Dükkan	40,00	7%	4.800	68.571	70.000
21	21	4. Bodrum	11,00	Dükkan	40,00	7%	5.280	75.429	80.000

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

22	22	4. Bodrum	14,00	Dükkan	40,00	7%	6.720	96.000	100.000
23	23	4. Bodrum	21,00	Dükkan	40,00	7%	10.080	144.000	140.000
24	24	4. Bodrum	57,00	Dükkan	40,00	7%	27.360	390.857	390.000
25	25	4. Bodrum	87,00	Dükkan	40,00	7%	41.760	596.571	600.000
26	26	4. Bodrum	140,00	Dükkan	40,00	7%	67.200	960.000	960.000
27	27	4. Bodrum	121,00	Dükkan	40,00	7%	58.080	829.714	830.000
28	28	4. Bodrum	78,00	Dükkan	40,00	7%	37.440	534.857	530.000
29	29	4. Bodrum	132,00	Dükkan	40,00	7%	63.360	905.143	910.000
30	30	4. Bodrum	153,00	Dükkan	40,00	7%	73.440	1.049.143	1.050.000
31	31	4. Bodrum	244,00	Dükkan	40,00	7%	117.120	1.673.143	1.670.000
32	32	4. Bodrum	170,00	Dükkan	40,00	7%	81.600	1.165.714	1.170.000
33	33	4. Bodrum	91,00	Dükkan	40,00	7%	43.680	624.000	620.000
34	34	4. Bodrum	68,00	Dükkan	40,00	7%	32.640	466.286	470.000
35	35	4. Bodrum	15,00	Dükkan	40,00	7%	7.200	102.857	100.000
36	36	3. Bodrum	17,00	Dükkan	40,00	7%	8.160	116.571	120.000
37	37	3. Bodrum	10,00	Dükkan	40,00	7%	4.800	68.571	70.000
38	38	3. Bodrum	10,00	Dükkan	40,00	7%	4.800	68.571	70.000
39	39	3. Bodrum	9,00	Dükkan	40,00	7%	4.320	61.714	60.000
40	40	3. Bodrum	9,00	Dükkan	40,00	7%	4.320	61.714	60.000
41	41	3. Bodrum	10,00	Dükkan	40,00	7%	4.800	68.571	70.000
42	42	3. Bodrum	89,00	Dükkan	40,00	7%	42.720	610.286	610.000
43	43	3. Bodrum	162,00	Dükkan	40,00	7%	77.760	1.110.857	1.110.000
44	44	3. Bodrum	90,00	Dükkan	40,00	7%	43.200	617.143	620.000
45	45	3. Bodrum	91,00	Dükkan	40,00	7%	43.680	624.000	620.000
46	46	3. Bodrum	71,00	Dükkan	40,00	7%	34.080	486.857	490.000
47	47	3. Bodrum	110,00	Dükkan	40,00	7%	52.800	754.286	750.000
48	48	3. Bodrum	110,00	Dükkan	40,00	7%	52.800	754.286	750.000
49	49	3. Bodrum	110,00	Dükkan	40,00	7%	52.800	754.286	750.000
50	50	3. Bodrum	110,00	Dükkan	40,00	7%	52.800	754.286	750.000
51	51	3. Bodrum	109,00	Dükkan	40,00	7%	52.320	747.429	750.000
52	52	3. Bodrum	152,00	Dükkan	40,00	7%	72.960	1.042.286	1.040.000
53	53	3. Bodrum	28,00	Dükkan	40,00	7%	13.440	192.000	190.000
54	54	3. Bodrum	13,00	Dükkan	40,00	7%	6.240	89.143	90.000
55	55	3. Bodrum	35,00	Dükkan	40,00	7%	16.800	240.000	240.000
56	56	3. Bodrum	15,00	Dükkan	40,00	7%	7.200	102.857	100.000
57	57	3. Bodrum	15,00	Dükkan	40,00	7%	7.200	102.857	100.000
58	58	3. Bodrum	23,00	Dükkan	40,00	7%	11.040	157.714	160.000
59	59	3. Bodrum	9,00	Dükkan	40,00	7%	4.320	61.714	60.000
60	60	3. Bodrum	42,00	Dükkan	40,00	7%	20.160	288.000	290.000
61	61	3. Bodrum	160,00	Dükkan	40,00	7%	76.800	1.097.143	1.100.000
62	62	3. Bodrum	293,00	Dükkan	40,00	7%	140.640	2.009.143	2.010.000
63	63	3. Bodrum	74,00	Dükkan	40,00	7%	35.520	507.429	510.000
64	64	3. Bodrum	30,00	Dükkan	40,00	7%	14.400	205.714	210.000
65	65	3. Bodrum	19,00	Dükkan	40,00	7%	9.120	130.286	130.000
66	66	3. Bodrum	43,00	Dükkan	40,00	7%	20.640	294.857	290.000
67	67	3. Bodrum	34,00	Dükkan	40,00	7%	16.320	233.143	230.000
68	68	3. Bodrum	18,00	Dükkan	40,00	7%	8.640	123.429	120.000
69	69	3. Bodrum	16,00	Dükkan	40,00	7%	7.680	109.714	110.000
70	70	3. Bodrum	152,00	Dükkan	40,00	7%	72.960	1.042.286	1.040.000
71	71	3. Bodrum	23,00	Dükkan	40,00	7%	11.040	157.714	160.000

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

72	72	3. Bodrum	15,00	Dükkan	40,00	7%	7.200	102.857	100.000
73	73	3. Bodrum	15,00	Dükkan	40,00	7%	7.200	102.857	100.000
74	74	3. Bodrum	35,00	Dükkan	40,00	7%	16.800	240.000	240.000
75	75	3. Bodrum	13,00	Dükkan	40,00	7%	6.240	89.143	90.000
76	76	3. Bodrum	28,00	Dükkan	40,00	7%	13.440	192.000	190.000
77	77	3. Bodrum	74,00	Dükkan	40,00	7%	35.520	507.429	510.000
78	78	3. Bodrum	82,00	Dükkan	40,00	7%	39.360	562.286	560.000
79	79	3. Bodrum	82,00	Dükkan	40,00	7%	39.360	562.286	560.000
80	80	3. Bodrum	82,00	Dükkan	40,00	7%	39.360	562.286	560.000
81	81	3. Bodrum	82,00	Dükkan	40,00	7%	39.360	562.286	560.000
82	82	3. Bodrum	82,00	Dükkan	40,00	7%	39.360	562.286	560.000
83	83	3. Bodrum	57,00	Dükkan	40,00	7%	27.360	390.857	390.000
84	84	3. Bodrum	68,00	Dükkan	40,00	7%	32.640	466.286	470.000
85	85	3. Bodrum	68,00	Dükkan	40,00	7%	32.640	466.286	470.000
86	86	3. Bodrum	103,00	Dükkan	40,00	7%	49.440	706.286	710.000
87	87	3. Bodrum	98,00	Dükkan	40,00	7%	47.040	672.000	670.000
88	88	3. Bodrum	10,00	Dükkan	40,00	7%	4.800	68.571	70.000
89	89	3. Bodrum	9,00	Dükkan	40,00	7%	4.320	61.714	60.000
90	90	3. Bodrum	9,00	Dükkan	40,00	7%	4.320	61.714	60.000
91	91	3. Bodrum	10,00	Dükkan	40,00	7%	4.800	68.571	70.000
92	92	3. Bodrum	10,00	Dükkan	40,00	7%	4.800	68.571	70.000
93	93	3. Bodrum	17,00	Dükkan	40,00	7%	8.160	116.571	120.000
94	94	3. Bodrum	22,00	Dükkan	40,00	7%	10.560	150.857	150.000
95	95	3. Bodrum	58,00	Dükkan	40,00	7%	27.840	397.714	400.000
96	96	3. Bodrum	87,00	Dükkan	40,00	7%	41.760	596.571	600.000
97	97	3. Bodrum	148,00	Dükkan	40,00	7%	71.040	1.014.857	1.010.000
98	98	3. Bodrum	118,00	Dükkan	40,00	7%	56.640	809.143	810.000
99	99	3. Bodrum	78,00	Dükkan	40,00	7%	37.440	534.857	530.000
100	100	3. Bodrum	132,00	Dükkan	40,00	7%	63.360	905.143	910.000
101	101	3. Bodrum	167,00	Dükkan	40,00	7%	80.160	1.145.143	1.150.000
102	102	3. Bodrum	246,00	Dükkan	40,00	7%	118.080	1.686.857	1.690.000
103	103	3. Bodrum	261,00	Dükkan	40,00	7%	125.280	1.789.714	1.790.000
104	104	3. Bodrum	115,00	Dükkan	40,00	7%	55.200	788.571	790.000
105	105	3. Bodrum	23,00	Dükkan	40,00	7%	11.040	157.714	160.000
106	106	3. Bodrum	12,00	Dükkan	40,00	7%	5.760	82.286	80.000
107	107	3. Bodrum	168,00	Dükkan	40,00	7%	80.640	1.152.000	1.150.000
108	108	3. Bodrum	180,00	Dükkan	40,00	7%	86.400	1.234.286	1.230.000
109	109	3. Bodrum	12,00	Dükkan	40,00	7%	5.760	82.286	80.000
110	110	3. Bodrum	17,00	Dükkan	40,00	7%	8.160	116.571	120.000
111	111	3. Bodrum	9,00	Dükkan	40,00	7%	4.320	61.714	60.000
112	112	3. Bodrum	9,00	Dükkan	40,00	7%	4.320	61.714	60.000
113	113	3. Bodrum	53,00	Dükkan	40,00	7%	25.440	363.429	360.000
114	114	2. Bodrum	9,00	Dükkan	40,00	7%	4.320	61.714	60.000
115	115	2. Bodrum	9,00	Dükkan	40,00	7%	4.320	61.714	60.000
116	116	2. Bodrum	12,00	Dükkan	40,00	7%	5.760	82.286	80.000
117	117	2. Bodrum	89,00	Dükkan	40,00	7%	42.720	610.286	610.000
118	118	2. Bodrum	159,00	Dükkan	40,00	7%	76.320	1.090.286	1.090.000
119	119	2. Bodrum	90,00	Dükkan	40,00	7%	43.200	617.143	620.000
120	120	2. Bodrum	91,00	Dükkan	40,00	7%	43.680	624.000	620.000
121	121	2. Bodrum	71,00	Dükkan	40,00	7%	34.080	486.857	490.000

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

122	122	2. Bodrum	110,00	Dükkan	40,00	7%	52.800	754.286	750.000
123	123	2. Bodrum	110,00	Dükkan	40,00	7%	52.800	754.286	750.000
124	124	2. Bodrum	110,00	Dükkan	40,00	7%	52.800	754.286	750.000
125	125	2. Bodrum	110,00	Dükkan	40,00	7%	52.800	754.286	750.000
126	126	2. Bodrum	109,00	Dükkan	40,00	7%	52.320	747.429	750.000
127	127	2. Bodrum	119,00	Dükkan	40,00	7%	57.120	816.000	820.000
128	128	2. Bodrum	23,00	Dükkan	40,00	7%	11.040	157.714	160.000
129	129	2. Bodrum	11,00	Dükkan	40,00	7%	5.280	75.429	80.000
130	130	2. Bodrum	34,00	Dükkan	40,00	7%	16.320	233.143	230.000
131	131	2. Bodrum	15,00	Dükkan	40,00	7%	7.200	102.857	100.000
132	132	2. Bodrum	16,00	Dükkan	40,00	7%	7.680	109.714	110.000
133	133	2. Bodrum	21,00	Dükkan	40,00	7%	10.080	144.000	140.000
134	134	2. Bodrum	122,00	Dükkan	40,00	7%	58.560	836.571	840.000
135	135	2. Bodrum	71,00	Dükkan	40,00	7%	34.080	486.857	490.000
136	136	2. Bodrum	60,00	Dükkan	40,00	7%	28.800	411.429	410.000
137	137	2. Bodrum	56,00	Dükkan	40,00	7%	26.880	384.000	380.000
138	138	2. Bodrum	42,00	Dükkan	40,00	7%	20.160	288.000	290.000
139	139	2. Bodrum	110,00	Dükkan	40,00	7%	52.800	754.286	750.000
140	140	2. Bodrum	21,00	Dükkan	40,00	7%	10.080	144.000	140.000
141	141	2. Bodrum	16,00	Dükkan	40,00	7%	7.680	109.714	110.000
142	142	2. Bodrum	15,00	Dükkan	40,00	7%	7.200	102.857	100.000
143	143	2. Bodrum	34,00	Dükkan	40,00	7%	16.320	233.143	230.000
144	144	2. Bodrum	11,00	Dükkan	40,00	7%	5.280	75.429	80.000
145	145	2. Bodrum	22,00	Dükkan	40,00	7%	10.560	150.857	150.000
146	146	2. Bodrum	110,00	Dükkan	40,00	7%	52.800	754.286	750.000
147	147	2. Bodrum	101,00	Dükkan	40,00	7%	48.480	692.571	690.000
148	148	2. Bodrum	102,00	Dükkan	40,00	7%	48.960	699.429	700.000
149	149	2. Bodrum	81,00	Dükkan	40,00	7%	38.880	555.429	560.000
150	150	2. Bodrum	82,00	Dükkan	40,00	7%	39.360	562.286	560.000
151	151	2. Bodrum	81,00	Dükkan	40,00	7%	38.880	555.429	560.000
152	152	2. Bodrum	57,00	Dükkan	40,00	7%	27.360	390.857	390.000
153	153	2. Bodrum	68,00	Dükkan	40,00	7%	32.640	466.286	470.000
154	154	2. Bodrum	68,00	Dükkan	40,00	7%	32.640	466.286	470.000
155	155	2. Bodrum	99,00	Dükkan	40,00	7%	47.520	678.857	680.000
156	156	2. Bodrum	91,00	Dükkan	40,00	7%	43.680	624.000	620.000
157	157	2. Bodrum	12,00	Dükkan	40,00	7%	5.760	82.286	80.000
158	158	2. Bodrum	9,00	Dükkan	40,00	7%	4.320	61.714	60.000
159	159	2. Bodrum	9,00	Dükkan	40,00	7%	4.320	61.714	60.000
160	160	2. Bodrum	53,00	Dükkan	40,00	7%	25.440	363.429	360.000
161	161	2. Bodrum	9,00	Dükkan	40,00	7%	4.320	61.714	60.000
162	162	2. Bodrum	9,00	Dükkan	40,00	7%	4.320	61.714	60.000
163	163	2. Bodrum	17,00	Dükkan	40,00	7%	8.160	116.571	120.000
164	164	2. Bodrum	22,00	Dükkan	40,00	7%	10.560	150.857	150.000
165	165	2. Bodrum	61,00	Dükkan	40,00	7%	29.280	418.286	420.000
166	166	2. Bodrum	90,00	Dükkan	40,00	7%	43.200	617.143	620.000
167	167	2. Bodrum	154,00	Dükkan	40,00	7%	73.920	1.056.000	1.060.000
168	168	2. Bodrum	108,00	Dükkan	40,00	7%	51.840	740.571	740.000
169	169	2. Bodrum	85,00	Dükkan	40,00	7%	40.800	582.857	580.000
170	170	2. Bodrum	134,00	Dükkan	40,00	7%	64.320	918.857	920.000
171	171	2. Bodrum	176,00	Dükkan	40,00	7%	84.480	1.206.857	1.210.000

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

172	172	2. Bodrum	386,00	Dükkan	40,00	7%	185.280	2.646.857	2.650.000
173	173	2. Bodrum	320,00	Dükkan	40,00	7%	153.600	2.194.286	2.190.000
174	174	2. Bodrum	117,00	Dükkan	40,00	7%	56.160	802.286	800.000
175	175	2. Bodrum	22,00	Dükkan	40,00	7%	10.560	150.857	150.000
176	176	2. Bodrum	12,00	Dükkan	40,00	7%	5.760	82.286	80.000
177	177	2. Bodrum	200,00	Dükkan	40,00	7%	96.000	1.371.429	1.370.000
178	178	2. Bodrum	12,00	Dükkan	40,00	7%	5.760	82.286	80.000
179	179	2. Bodrum	17,00	Dükkan	40,00	7%	8.160	116.571	120.000
180	180	1. Bodrum	9,00	Dükkan	40,00	7%	4.320	61.714	60.000
181	181	1. Bodrum	9,00	Dükkan	40,00	7%	4.320	61.714	60.000
182	182	1. Bodrum	13,00	Dükkan	40,00	7%	6.240	89.143	90.000
183	183	1. Bodrum	9,00	Dükkan	40,00	7%	4.320	61.714	60.000
184	184	1. Bodrum	9,00	Dükkan	40,00	7%	4.320	61.714	60.000
185	185	1. Bodrum	9,00	Dükkan	40,00	7%	4.320	61.714	60.000
186	186	1. Bodrum	86,00	Dükkan	40,00	7%	41.280	589.714	590.000
187	187	1. Bodrum	98,00	Dükkan	40,00	7%	47.040	672.000	670.000
188	188	1. Bodrum	39,00	Dükkan	40,00	7%	18.720	267.429	270.000
189	189	1. Bodrum	24,00	Dükkan	40,00	7%	11.520	164.571	160.000
190	190	1. Bodrum	83,00	Dükkan	40,00	7%	39.840	569.143	570.000
191	191	1. Bodrum	83,00	Dükkan	40,00	7%	39.840	569.143	570.000
192	192	1. Bodrum	83,00	Dükkan	40,00	7%	39.840	569.143	570.000
193	193	1. Bodrum	83,00	Dükkan	40,00	7%	39.840	569.143	570.000
194	194	1. Bodrum	83,00	Dükkan	40,00	7%	39.840	569.143	570.000
195	195	1. Bodrum	83,00	Dükkan	40,00	7%	39.840	569.143	570.000
196	196	1. Bodrum	84,00	Dükkan	40,00	7%	40.320	576.000	580.000
197	197	1. Bodrum	11,00	Dükkan	40,00	7%	5.280	75.429	80.000
198	198	1. Bodrum	22,00	Dükkan	40,00	7%	10.560	150.857	150.000
199	199	1. Bodrum	8,00	Dükkan	40,00	7%	3.840	54.857	50.000
200	200	1. Bodrum	14,00	Dükkan	40,00	7%	6.720	96.000	100.000
201	201	1. Bodrum	22,00	Dükkan	40,00	7%	10.560	150.857	150.000
202	202	1. Bodrum	220,00	Dükkan	40,00	7%	105.600	1.508.571	1.510.000
203	203	1. Bodrum	119,00	Dükkan	40,00	7%	57.120	816.000	820.000
204	204	1. Bodrum	64,00	Dükkan	40,00	7%	30.720	438.857	440.000
205	205	1. Bodrum	58,00	Dükkan	40,00	7%	27.840	397.714	400.000
206	206	1. Bodrum	133,00	Dükkan	40,00	7%	63.840	912.000	910.000
207	207	1. Bodrum	44,00	Dükkan	40,00	7%	21.120	301.714	300.000
208	208	1. Bodrum	22,00	Dükkan	40,00	7%	10.560	150.857	150.000
209	209	1. Bodrum	14,00	Dükkan	40,00	7%	6.720	96.000	100.000
210	210	1. Bodrum	8,00	Dükkan	40,00	7%	3.840	54.857	50.000
211	211	1. Bodrum	11,00	Dükkan	40,00	7%	5.280	75.429	80.000
212	212	1. Bodrum	22,00	Dükkan	40,00	7%	10.560	150.857	150.000
213	213	1. Bodrum	82,00	Dükkan	40,00	7%	39.360	562.286	560.000
214	214	1. Bodrum	81,00	Dükkan	40,00	7%	38.880	555.429	560.000
215	215	1. Bodrum	81,00	Dükkan	40,00	7%	38.880	555.429	560.000
216	216	1. Bodrum	81,00	Dükkan	40,00	7%	38.880	555.429	560.000
217	217	1. Bodrum	81,00	Dükkan	40,00	7%	38.880	555.429	560.000
218	218	1. Bodrum	81,00	Dükkan	40,00	7%	38.880	555.429	560.000
219	219	1. Bodrum	81,00	Dükkan	40,00	7%	38.880	555.429	560.000
220	220	1. Bodrum	24,00	Dükkan	40,00	7%	11.520	164.571	160.000
221	221	1. Bodrum	39,00	Dükkan	40,00	7%	18.720	267.429	270.000

KILER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

222	222	1. Bodrum	95,00	Dükkan	40,00	7%	45.600	651.429	650.000
223	223	1. Bodrum	89,00	Dükkan	40,00	7%	42.720	610.286	610.000
224	224	1. Bodrum	9,00	Dükkan	40,00	7%	4.320	61.714	60.000
225	225	1. Bodrum	9,00	Dükkan	40,00	7%	4.320	61.714	60.000
226	226	1. Bodrum	9,00	Dükkan	40,00	7%	4.320	61.714	60.000
227	227	1. Bodrum	13,00	Dükkan	40,00	7%	6.240	89.143	90.000
228	228	1. Bodrum	9,00	Dükkan	40,00	7%	4.320	61.714	60.000
229	229	1. Bodrum	9,00	Dükkan	40,00	7%	4.320	61.714	60.000
230	230	1. Bodrum	17,00	Dükkan	40,00	7%	8.160	116.571	120.000
231	231	1. Bodrum	23,00	Dükkan	40,00	7%	11.040	157.714	160.000
232	232	1. Bodrum	26,00	Dükkan	40,00	7%	12.480	178.286	180.000
233	233	1. Bodrum	42,00	Dükkan	40,00	7%	20.160	288.000	290.000
234	234	1. Bodrum	51,00	Dükkan	40,00	7%	24.480	349.714	350.000
235	235	1. Bodrum	121,00	Dükkan	40,00	7%	58.080	829.714	830.000
236	236	1. Bodrum	68,00	Dükkan	40,00	7%	32.640	466.286	470.000
237	237	1. Bodrum	95,00	Dükkan	40,00	7%	45.600	651.429	650.000
238	238	1. Bodrum	105,00	Dükkan	40,00	7%	50.400	720.000	720.000
239	239	1. Bodrum	78,00	Dükkan	40,00	7%	37.440	534.857	530.000
240	240	1. Bodrum	36,00	Dükkan	40,00	7%	17.280	246.857	250.000
241	241	1. Bodrum	16,00	Dükkan	40,00	7%	7.680	109.714	110.000
242	242	1. Bodrum	16,00	Dükkan	40,00	7%	7.680	109.714	110.000
243	243	1. Bodrum	18,00	Dükkan	40,00	7%	8.640	123.429	120.000
244	244	1. Bodrum	18,00	Dükkan	40,00	7%	8.640	123.429	120.000
245	245	Zemin, Asma, 1, 2	2.115,50	Dükkan	40,00	7%	1.015.440	14.506.286	14.510.000
Toplam								156.044.571	156.050.000
Kiler GYO A.Ş. Hissesi Değeri (1/2)								78.022.286	78.025.000
Seyir Terası Gelirleri						7%	8.400.000	120.000.000	120.000.000
Toplam								198.022.286	198.025.000

7.2.4 Gelir İndirgeme Yöntemi

- Değerleme çalışması için kira gelirleri alışveriş merkezinde kira sözleşmeleri ile gerçekleşmiş olan kira değerlerine göre hesaplanmıştır.
- **Alışveriş Merkezi İle İlgili Varsayımlar :**
 - Değerleme çalışması kapsamında yapılan hesaplamalarda onaylı mimari projesinde belirtilen toplam 22.757 m² kiralanabilir dükkan alanı bilgisi kullanılmıştır.
 - Söz konusu AVM'de yer alan dükkanlar için Kiler GYO A.Ş. ile Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. arasında 27.07.2010 tarihinde imzalanmış olan ek protokol gereği, Kiler GYO A.Ş.'nin dükkanların tümünde hisse oranı %72, Güney Turizm'in ise %28'dir. Alışveriş merkezi yasal kiralanabilir alanı 22.756,50 m² olup, yasal alanlar onaylı mimari projesi üzerinden belirlenmiştir.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Onaylı Mimari Projeye Göre Kiralanabilir Alan Dağılımları		
Kat Adı	Dükkan Adedi	Büyükük (m ²)
Asma Kat	1	2.115,50
1. Normal Kat		
Zemin Kat		
1. Bodrum Kat	66	3.299,00
2. Bodrum Kat	65	4.855,00
3. Bodrum Kat	78	5.275,00
4. Bodrum Kat	25	6.723,00
5. Bodrum Kat	4	224,00
6. Bodrum Kat	6	265,00
Toplam	245	22.756,50

- AVM'de gerçekleşen kira tablolarına istinaden değerleme çalışması kapsamında onaylı mimari proje üzerinden gelir dağılımı yapıldığında 2011 yılı ortalama paçal kira değeri 29,29 USD/m²/ay olarak öngörülmüştür ve yıllar itibariyle %3 oranında artacağı düşünülmüştür. Kira artış oranı mevcut kira sözleşmelerine göre ortalama alınarak belirlenmiştir.
- Mevcut durumda müşteriden elde edilen veriler doğrultusunda alışveriş merkezinin doluluk oranının %93 olduğu, yıllar itibari ile bu oranın artarak %99'a ulaşacağı ve bu seviyede sabit kalacağı düşünülmüştür.
- Diğer gelir kalemleri içerisinde ciro farkı, LED TV, reklam gelirleri, kisok&stand gelirleri, depo gelirleri gibi gelirler bulunmaktadır. Diğer gelirler, gerçekleşen verilere istinaden 2011 yılı için kira gelirlerinin %18'i oranında gerçekleşmiş olup yıllar itibariyle bu gelirlerin kira gelirleri oranında artacağı varsayılmıştır.
- Her yıl takdir edilen inşaat maliyetinin yaklaşık %1'i oranında yenileme fonu ayrılacağı varsayılmıştır. İnşaat maliyetinin %1'lik payı 2012 yılı için yaklaşık 446.915 USD olarak hesaplanmış olup, %3 oranında artacağı düşünülmüştür.
- Emlak vergisi gerçekleşen verilere istinaden 2012 yılında 86.837 USD olarak öngörülmüş ve bu değer diğer yıllarda %3 oranında artacağı düşünülmüştür.
- Bina sigorta bedeli gerçekleşen verilere istinaden 2012 yılında 210.438 USD olarak öngörülmüş ve bu değer diğer yıllarda %3 oranında artacağı düşünülmüştür.
- Alışveriş merkezinde gelir kalemleri arasında 2012 yılı için otopark geliri öngörülmemiş olup, otopark imkanı alışveriş merkezi ziyaretçilerine bir hizmet olarak sunulmaktadır. 2013 yılından itibaren otopark geliri öngörülmüştür.
- Sapphire alışveriş merkezi ortak alan giderleri müşteriden elde edilen gerçekleşmiş veriler doğrultusunda 2012 yılı için 7,41 USD/m²/ay olarak öngörülmüştür.

➤ Seyir Terası İle İlgili Varsayımlar :

- 49. katta yer alan bağımsız bölümler düzenlenerek seyir terasına hizmet veren kafeterya alanı olarak kullanılmaktadır.
- Söz konusu Sapphire projesi içinde yer alan seyir terası için 08.02.2011 tarihli garanti taahhütnamesi bulunmaktadır. Taahhütname gereği Kiler Holding A.Ş., Kiler GYO A.Ş.'nin seyir terasının gelirleri üzerindeki hisse oranı olan %70'lik kısmının 5 yıl süre ile 8.400.000 USD'nin altında kalması durumunda, beklenen gelir ile gerçekleşen gelir arasındaki farkı karşılayacaktır. Bu nedenle gelir öngörülmesi 2016 yılından itibaren yapılmış olup ilk 5 yıl Kiler GYO A.Ş. için garanti tutarı olan 8.400.000 USD yıllık gelir olarak öngörülmüştür.
- Seyir terası için günlük ziyaretçi sayısının 2.250 kişi olacağı öngörülmüştür.
- Seyir terasının 350 gün boyunca açık olacağı varsayılmıştır.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

- 2011 yılı için kişi başı gelir 10 USD olarak gerçekleşmiş olup, bu rakamın yıllar itibariyle %5 oranında artış göstereceği düşünülmüştür.
- Seyir terası işletme giderlerinin gerçekleşen veriler doğrultusunda gelirlerin %3'ü oranında gerçekleşeceği varsayılmıştır.
- Çalışmalar sırasında Amerikan Doları kullanılmıştır ve 1 USD: 1,8889.-TL kabul edilmiştir.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.
- Projeksiyonda indirgeme oranı % 9,50 alınmıştır.
- Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi dahil edilmemiştir.
- Amerikan Doları bazlı 2041 Eurobond tahvillerinin son 6 aylık ortalaması olan 6,22 "Risksiz Getiri Oranı" olarak kabul edilmiştir.

AVM	
Kiralanabilir Alışveriş Merkezi Alanı (m ²)	22.757
Birim Kira Değeri (USD/m ²)	29,29
İşletme Gideri Birim Değeri (USD/m ²)	7,41
Kira Artış Oranı	3%
Diğer Gelir Oranı (Reklam, Kiosk, Stand,Ciro Farkı, LED TV, Depo ve diğer)	18%
Kira Sözleşmelerine Göre Kiracılardan Toplanan Giderler Oranı (2011)	65%
Enflasyon Oranı	3%
Yenileme Maliyeti Oranı	1%
Kapitalizasyon Oranı	7,00%
OTOPARK	
Araç Kapasitesi	1.059
Ortalama Günlük Sirkülasyon (Araç)	3,00
Günlük Sirkülasyon	3.177,00
Kayıp Oranı	50%
Net Günlük Sirkülasyon	1.589
Aylık Sirkülasyon	47.655
Yıllık Sirkülasyon	571.860
Günlük Giriş - Çıkış Ücreti (USD)	6
Toplam (USD)	2.859.300
Otopark Ücreti Artış Oranı	3%

SEYİR TERASI	
Günlük Ziyaretçi Sayısı	2.250
Açık Olan Gün Sayısı	350
Yıllık Ziyaretçi Sayısı	787.500
Kişi Başı Gelir (USD/Kişi) (2011)	10
İşletme Gideri Oranı	3%
Gelir - Gider Artış Oranı	5%
Kapitalizasyon Oranı	7,00%

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SAPPHIRE AVM NAKİT AKIŞLARI												
Yıllar	30/12/2011	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021
Kiralanabilir Alışveriş Merkezi Mağaza Alanı (m ²)	22.757	22.757	22.757	22.757	22.757	22.757	22.757	22.757	22.757	22.757	22.757	22.757
Yıllık Doluluk Oranı	0%	93%	93%	95%	98%	99%	99%	99%	99%	99%	99%	99%
Aylık Birim Kira Değeri	29,29	29,29	30,17	31,07	32,01	32,97	33,96	34,97	36,02	37,10	37,10	37,10
Toplam Yıllık Mağaza Kira Gelirleri	0	20.380	7.661.720	8.061.282	8.565.325	8.912.308	9.179.677	9.455.067	9.738.719	10.030.881	10.030.881	10.030.881
Diğer Gelirler (Reklam, Kiosk, Led TV, Stand,Ciro Farkı, Servis ve diğer) (USD)		3.668	1.379.110	1.451.031	1.541.758	1.604.215	1.652.342	1.701.912	1.752.969	1.805.559	1.805.559	1.805.559
Otopark Gelirleri (USD)	0	0	0	3.640.118	3.749.321	3.861.801	3.977.655	4.096.984	4.219.894	4.346.491	4.346.491	4.346.491
2012 Yılı 6 Aylık Kira İndirimi			-1.915.430									
TOPLAM GELİRLER	0	24.048	7.125.399	13.152.431	13.856.404	14.378.324	14.809.674	15.253.964	15.711.583	16.182.930	16.182.930	16.182.930
Gerçekleşmesi Beklenen İşletme Gideri Birim Değeri (USD/m ²)	7,41	7,41	7,63	7,86	8,10	8,34	8,59	8,85	9,12	9,39	9,39	9,39
Gerçekleşmesi Beklenen İşletme Gideri (USD)	0	-5.545	-2.084.697	-2.147.238	-2.211.655	-2.278.005	-2.346.345	-2.416.736	-2.489.238	-2.563.915	-2.563.915	-2.563.915
Kira Sözleşmelerine Göre Kiracılardan Toplanan Giderler Oranı	0%	65%	65%	68%	70%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%
Kira Sözleşmelerine Göre Kiracılardan Toplanan Giderler (USD)	0	-3.604	-1.355.053	-1.460.122	-1.548.159	-1.708.504	-1.759.759	-1.812.552	-1.866.928	-1.922.936	-1.922.936	-1.922.936
İşletme Tarafından Ödenmesi Planlanan Ortak Alan Payı Gideri (USD)	0	-1.941	-729.644	-687.116	-663.497	-569.501	-586.586	-604.184	-622.309	-640.979	-640.979	-640.979
Bina Sigortası (USD)	0	-560	-210.438	-216.752	-223.254	-229.952	-236.850	-243.956	-251.274	-258.813	-266.577	-274.574
Emlak Vergisi (USD)	0	-231	-86.837	-89.442	-92.126	-94.889	-97.736	-100.668	-103.688	-106.799	-106.799	-106.799
Yenileme Fonu (USD)	0	-1.224	-446.915	-460.322	-474.132	-488.356	-503.006	-518.096	-533.639	-549.649	-549.649	-549.649
TOPLAM İŞLETME GİDERİ	0	-3.725	-1.473.834	-1.453.632	-1.453.008	-1.382.698	-1.424.179	-1.466.904	-1.510.911	-1.556.239	-1.564.003	-1.572.000
NET İŞLETME GELİRLERİ	0	20.323	5.651.565	11.698.799	12.403.396	12.995.626	13.385.495	13.787.060	14.200.672	14.626.692	14.618.927	14.610.930
Artık Değer												208.727.571
NET NAKİT AKIŞLARI	0	20.323	5.651.565	11.698.799	12.403.396	12.995.626	13.385.495	13.787.060	14.200.672	14.626.692	14.618.927	223.338.501
KİLER GYO NAKİT AKIŞLARI	0	14.633	4.069.127	8.423.135	8.930.445	9.356.851	9.637.556	9.926.683	10.224.484	10.531.218	10.525.628	160.803.721

SEYİR TERASI NAKİT AKIŞLARI												
Yıllar	30/12/2011	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021
Açık Olan Gün Sayısı	350	350	350	350	350	350	350	350	350	350	350	350
Yıllık Ziyaretçi Sayısı							787.500	787.500	787.500	787.500	787.500	787.500
Kişi Başı Gelir (USD/Kişi)							12,76	13,40	14,07	14,77	14,77	14,77
Toplam Yıllık Gelir							10.050.717	10.553.253	11.080.916	11.634.962	11.634.962	11.634.962
TOPLAM GELİRLER							10.050.717	10.553.253	11.080.916	11.634.962	11.634.962	11.634.962
Gerçekleşmesi Beklenen İşletme Gideri (USD) (%)							-301.522	-316.598	-332.427	-349.049	-349.049	-349.049
TOPLAM İŞLETME GİDERİ							-301.522	-316.598	-332.427	-349.049	-349.049	-349.049
NET İŞLETME GELİRLERİ							9.749.196	10.236.656	10.748.488	11.285.913	11.285.913	11.285.913
Artık Değer												161.227.325
NET NAKİT AKIŞLARI	0	32.877	12.000.000	12.000.000	12.000.000	12.000.000	9.749.196	10.236.656	10.748.488	11.285.913	11.285.913	172.513.238
KİLER GYO NAKİT AKIŞLARI	0	23.014	8.400.000	8.400.000	8.400.000	8.400.000	6.824.437	7.165.659	7.523.942	7.900.139	7.900.139	120.759.267

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

TOPLAM NAKİT AKIŞLARI												
Yıllar	30/12/2011	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021
AVM Nakit Akışları	-	20.323	5.651.565	11.698.799	12.403.396	12.995.626	13.385.495	13.787.060	14.200.672	14.626.692	14.618.927	223.338.501
Seyir Terası Nakit Akışları	-	32.877	12.000.000	12.000.000	12.000.000	12.000.000	9.749.196	10.236.656	10.748.488	11.285.913	11.285.913	172.513.238
TOPLAM NET GELİRLER	0	53.200	17.651.565	23.698.799	24.403.396	24.995.626	23.134.691	24.023.715	24.949.160	25.912.604	25.904.840	395.851.739
NET NAKİT AKIŞLARI	0	53.200	17.651.565	23.698.799	24.403.396	24.995.626	23.134.691	24.023.715	24.949.160	25.912.604	25.904.840	395.851.739
Kiler GYO A.Ş. Hissesi AVM Nakit Akışları	-	14.633	4.069.127	8.423.135	8.930.445	9.356.851	9.637.556	9.926.683	10.224.484	10.531.218	10.525.628	160.803.721
Kiler GYO A.Ş. Hissesi Seyir Terası Nakit Akışları	-	23.014	8.400.000	8.400.000	8.400.000	8.400.000	6.824.437	7.165.659	7.523.942	7.900.139	7.900.139	120.759.267
KİLER GYO A.Ş. TOPLAM NET GELİRLER	0	37.646	12.469.127	16.823.135	17.330.445	17.756.851	16.461.993	17.092.342	17.748.425	18.431.357	18.425.767	281.562.988
KİLER GYO A.Ş. NAKİT AKIŞLARI	0	37.646	12.469.127	16.823.135	17.330.445	17.756.851	16.461.993	17.092.342	17.748.425	18.431.357	18.425.767	281.562.988

Değerleme Tablosu	ORANLAR		
Risksiz Getiri Oranı	6,22%	6,22%	6,22%
Risk Primi	2,78%	3,28%	3,78%
İNDİRGEME ORANI	9,00%	9,50%	10,00%
Net Bugünkü Değer (USD)	307.655.026	297.230.222	287.264.617
Net Bugünkü Değer (TL)	581.129.578	561.438.166	542.614.135
Kiler GYO A.Ş. Hissesi Net Bugünkü Değer (USD)	218.694.575	211.280.551	204.193.137
Kiler GYO A.Ş. Hissesi Net Bugünkü Değer (TL)	413.092.182	399.087.834	385.700.417

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

7.2.5 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

Söz konusu değerlendirme çalışmasında emsal karşılaştırma, direkt kapitalizasyon analizi ve gelir indirgeme yöntemleri kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Değerleme çalışması kapsamında 30.12.2011 tarihi itibarıyla hesaplanan gayrimenkul değerleri aşağıda belirtilmiştir:

Bağımsız Bölüm Adedi	Niteliği	Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Değer (USD)	Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemine Göre Değeri (USD)	Gelir İndirgeme Yöntemine Göre Değeri (USD)	Nihai Değer (USD)	Nihai Değer (TL)
78	Rezidans	155.900.000	140.250.000	-	155.900.000	294.480.000
33	Rezidans	59.780.000	53.760.000	-	59.780.000	112.920.000
245	Dükkan	-	198.025.000	211.280.000	211.280.000	399.090.000
Toplam		215.680.000	392.035.000	211.280.000	426.960.000	806.490.000
KDV Dahil Toplam Değer					478.442.000	903.732.879

Taşınmazların yer aldığı projede rezidanslar için ağırlıklı olarak satışların gerçekleşiyor olması nedeniyle, konut niteliğindeki bağımsız bölümler için emsal karşılaştırma yöntemine göre bulunan değerleri olan **215.680.000.-USD (İkiyüzonbeşmilyonaltıyüzseksenbin.-Amerikan Doları)**, dükkanlar için, gelir getiren faal bir alışveriş merkezi içinde konumlanmaları nedeniyle, gelir indirgeme yöntemine göre bulunan değeri olan **211.280.000.-USD (İkiyüzonbirmilyonikiyüzseksenbin.-Amerikan Doları)** nihai sonuç olarak takdir edilmiştir.

Sapphire alışveriş merkezi ve rezidans'ta yer alan toplam 356 adet bağımsız bölümün değeri **426.960.000.-USD (Dörtüzyirmialtı milyondokuzyüzaltmışbin.-Amerikan Doları)**, **806.490.000.-TL (Sekizyüzaltı milyondörtüzdoksanbin.-Türk Lirası)** nihai sonuç olarak takdir edilmiştir.

KDV Uygulaması ile İlgili Karar :

"2002/4480 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile kanun ile net alanı 150 m²'ye kadar olan konut teslimlerinde %1 net alanı 150 m²'nin üstünde olan konut teslimleriyle iş yeri ve diğer gayrimenkullerin teslimlerinde ise % 18 KDV uygulanacaktır."

Bu karar kapsamında değerlendirme konusu taşınmazlar için net alanlarına göre, %1 ve %18 oranlarında KDV uygulaması yapılmıştır.

BÖLÜM 8
SONUÇ

KİLER 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 gözönüne alınarak TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş tarafından taşınmazın değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

30.12.2011 TARİHİ İTİBARI İLE TAŞINMAZLARIN TOPLAM ADİL PİYASA DEĞERİ (KDV HARİÇ)

806.490.000.-TL

(Sekizyüztümilyondörtüyüzdoksanbin.-TürkLirası)

426.960.000.-USD

(Dörtüyüztümilyondokuzyüztümilyon.-
Amerikan Doları)

30.12.2011 TARİHİ İTİBARI İLE TAŞINMAZLARIN TOPLAM ADİL PİYASA DEĞERİ (KDV DAHİL)

903.732.879.-TL

(Dokuzyüztümilyonvediyüztükibinsekizyüztümilyon.-
TürkLirası)

478.442.000.-USD

(Dörtüyüztümilyonsekizyüztümilyondörtüyüztümilyon.-
Amerikan Doları)

1- Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik adil piyasa değeridir.

2- KDV hariçtir.

3- 1 USD= 1,8889-TL kabul edilmiştir. USD kuru bilgi vermek amacıyla yazılmıştır.

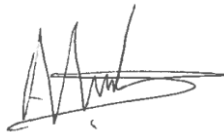
4- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

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.

Mehmet ASLAN
Değerleme Uzmanı (401124)

Makbule YÖNEL MAYA
Sorumlu Değerleme Uzmanı (401456)



BÖLÜM 9
EKLER

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BÖLÜM 9 EKLER

Ek Listesi

1	Tapu Fotokopisi
2	Takyidat Belgesi
3	İmar Durumu
4	Yapı Ruhsatları
5	Sözleşmeler
6	Fotoğraflar
7	Özgeçmişler
8	SPK Lisans Belgeleri