

# KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



## GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

**Tarih: 31.12.2012**

**R. No: 2012REV901**



ISO9001:2008  
FS 509685

**KİLER GYO A.Ş.**

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

**ŞİŞLİ / İSTANBUL**

# KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından Kiler GYO A.Ş. için 31.12.2012 tarihinde 2012REV901 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=0,25-0,35
- E=2,50
- İnşaat Nizamı: Blok Nizam'dır.

### 31.12.2012 TARİHİ İTİBARI İLE TAŞINMAZLARIN TOPLAM PİYASA DEĞERİ (KDV HARİÇ)

630.300.000.-TL

(Altıyüzotuzmilyonüçyüzbin.-TürkLirası)

352.870.000.-USD

(Üçyüzelliikimilyonsekiyüzyetmişbin.-Amerikan Doları)

### 31.12.2012 TARİHİ İTİBARI İLE TAŞINMAZLARIN TOPLAM PİYASA DEĞERİ (KDV DAHİL)

705.775.921.-TL

(Yediyüzbeşmilyonyediyüzyetmişbeşbindokuzyüzvirmibir.-TürkLirası)

395.124.700.-USD

(Üçyüzdoksanbeşmilyonyüzyirmidörtbinvediyüz.-Amerikan Doları)

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

2- 1 USD= 1,7862.-TL kabul edilmiştir. USD ve Euro değeri bilgi amaçlı verilmiştir.

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

4- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.

Özge AKLAR  
Değerleme Uzmanı (401775)

Hüsniye BOZTUNÇ  
Sorumlu Değerleme Uzmanı (400811)

# KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## İÇİNDEKİLER

<b>BÖLÜM 1</b>	<b>7</b>
<b>RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ</b>	<b>7</b>
1.1 Rapor Tarih ve Numarası	7
1.2 Rapor Türü	7
1.3 Raporu Hazırlayanlar	14
1.4 Değerleme Tarihi	14
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	15
<b>BÖLÜM 2</b>	<b>18</b>
<b>DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI</b>	<b>18</b>
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	19
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 Piyasa Değeri (Pazar Değeri)	22
2.3.2 Zorunlu Satış Değeri	22
<b>BÖLÜM 3</b>	<b>24</b>
<b>GENEL VE ÖZEL VERİLER</b>	<b>24</b>
3.1 Genel Veriler- Sosyal ve Ekonomik Veriler	24
3.1.1 Demografik Veriler	24
3.1.2 Ekonomik Veriler	25
3.2 Özel Veriler - Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	27
3.2.1 İstanbul İli	27
3.2.2 Şişli İlçesi	28
<b>BÖLÜM 4</b>	<b>31</b>
<b>DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ</b>	<b>31</b>
4.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri	31
4.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri	38
4.3 Gayrimenkulün İmar Bilgileri	39
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	41
4.4 Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul, Gayrimenkulün Projesi Veya Gayrimenkule Bağlı Hak Ve Faydalar Hakkında Görüş	42
4.5 Hukuki Sorumluluk	42
4.6 Çevre ve Zemin Kirliliği (Kontaminasyon)	42
<b>BÖLÜM 5</b>	<b>44</b>
<b>GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ</b>	<b>44</b>
5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri	44
5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı	45
5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Yapısal İnşaat Özellikleri	58
5.4 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin İç Mekan İnşaat Özellikleri	59
5.3 Gayrimenkul Mahallinde Yapılan Tespitler	59
<b>BÖLÜM 6</b>	<b>60</b>
<b>EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ</b>	<b>60</b>
<b>BÖLÜM 7</b>	<b>63</b>
<b>TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER</b>	<b>63</b>
7.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler	63
7.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi	63
7.2.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Analizi	63
7.2.3 Direkt Kapitalizasyon Analizi	69

# **KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

7.2.4 Gelir İndirgeme Yöntemi .....	77
7.2.5 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi.....	82
<b>BÖLÜM 8 .....</b>	<b>84</b>
<b>SONUÇ.....</b>	<b>84</b>
<b>BÖLÜM 9 .....</b>	<b>86</b>
<b>EKLER.....</b>	<b>86</b>

***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 Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 01.11.2012 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 31.12.2012 tarihinde, 2012REV901 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 31.12.2012 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, 68 adet satışı gerçekleşmemiş rezidans nitelikli bağımsız bölüm ve 18 adet rezidans nitelikli bağımsız satışı satış vaadi sözleşmesi ile gerçekleşmiş ancak tapu devri yapılmamış gayrimenkul yer almaktadır.

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 <sup>2</sup>

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)

RAPOR NO: 2012REV901

RAPOR TARİHİ: 31.12.2012

\*GİZLİDİR











# KILER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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. 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.

# KILER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

13	273	10	278	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
14	275	10	282	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
15	286	12	296	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
16	287	12	188	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
17	288	12	300	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
18	289	13	296	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
19	291	13	294	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
20	292	13	286	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
21	293	13	170	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
22	294	13	290	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
23	295	14	352	/	145031	15. Katta Tesisat Odası Olan Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
24	296	14	228	/	145031	15. Katta Tesisat Odası Olan Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
25	297	14	348	/	145031	15. Katta Tesisat Odası Olan Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
26	298	14	282	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
27	299	14	170	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
28	300	14	286	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
29	302	16	228	/	145031	15. Ara Katta Tesisat Odası Olan Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
30	303	16	348	/	145031	15. Ara Katta Tesisat Odası Olan Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
31	304	16	282	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
32	310	17	284	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
33	317	18	284	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
34	318	18	170	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
35	329	20	286	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
36	331	20	288	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
37	342	22	204	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
38	347	23	292	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
39	349	23	294	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
40	356	26	368	/	145031	25. Ara Katta Tesisat Odası Olan Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
41	357	26	242	/	145031	25. Ara Katta Tesisat Odası Olan Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
42	359	26	294	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
43	360	26	180	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
44	361	26	300	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
45	372	28	180	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
46	377	29	322	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
47	379	29	326	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
48	383	30	298	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
49	384	30	184	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
50	385	30	300	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
51	389	31	298	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
52	414	36	224	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
53	415	36	202	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
54	416	36	202	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
55	417	36	226	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.

# KILER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

56	422	37	228	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
57	423	37	206	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
58	424	37	206	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
59	425	37	230	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
60	435	39	950	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
61	438	40	960	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
62	439	40	238	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
63	440	40	260	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
64	442	41	970	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
65	443	42	970	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
66	445	43	970	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
67	448	44	970	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
68	456	49	1078	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.

Sıra No	B. B. No	Kat No	Arsa Payı		Niteliği	Sahibi	
1	263*	8	272	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
2	282*	12	242	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
3	283*	12	168	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
4	284*	12	168	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
5	285*	12	236	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
6	309*	17	288	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
7	312*	17	286	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
8	319*	18	286	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
9	322*	19	320	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
10	323*	19	308	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
11	341*	22	314	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
12	358*	26	366	/	145031	25. Ara Katta Tesisat Odası Olan Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
13	368*	28	302	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
14	369*	28	184	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
15	412*	36	206	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
16	413*	36	228	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
17	447*	44	970	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
18	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 Hüsniye BOZTUNÇ ve değerlendirme uzmanı Özge AKLAR tarafından hazırlanmıştır.

## 1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 20.11.2012 tarihinde çalışmalara başlamış ve 31.12.2012 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

# KILER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 1.5 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Kiler GYO A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 01.11.2012 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 01.11.2012 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.

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

	Rapor-1	Rapor-2	Rapor-3
Rapor Tarihi	26.02.2008	31.03.2008	30.12.2011
Rapor Numarası	2008REV41-1	2008REV132-1	2011A501
Raporu Hazırlayanlar	Mehmet Onur ÇAKMAKLI Coşkun KANBEROĞLU	Mehmet Onur ÇAKMAKLI İşıl DİNÇER Coşkun KANBEROĞLU	Mehmet ASLAN- Makbule YÖNEL MAYA
Gayrimenkulün Toplam Değeri (TL) (KDV Hariç)	556.339.000.-TL	572.071.000.-TL	806.490.000.-TL

### 2008REV132-1 Nolu Rapordaki Değer Artışı ile 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.**

# **KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

2012A501 No'lu Rapordaki Değer Artışı İle İlgili Açıklamalar;

- Söz konusu raporda söz konusu değer artışının en önemli nedeni 2008REV132-1 nolu değerlendirme raporunda dolar kuru 1,25.-TL iken Değerleme konusu raporun hazırlandığı tarihte dolar kurunun 1.8889.-TL olmasıdır.



***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 tahmini yapar. Genel olarak değerlendirme 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 değerlendirme için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, “Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseydi 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.

# KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 2.1.4 Geliştirme Yaklaşımı

Yatırımların amacı mal veya hizmetler üretip piyasaya arz etmek ve bunun sonucunda kar etmektir. Yatırım, ticari karlılığı üretilen 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 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 değişkenleri<sup>1</sup>

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 akışı 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

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

# KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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 değerlemesinde 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 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 <sup>2</sup>	Devlet Tahvili Prim Kapsam Oranı
Siyasi risk taşıyan gelişmekte olan piyasalar (Güney Amerika, Doğu Avrupa)	Devlet tahvili oranı üzerinden %8.5
Sınırlı listelemeye sahip gelişmiş piyasalar (Batı Avrupa, Almanya ve İsviçre hariç)	Devlet tahvili oranı üzerinden %4.5 - 5.5
Sınırlı listelemeye ve istikrarlı ekonomiye 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 yansıtmaları gerekmektedir. Bu değere getiri değeri de denilmektedir.<sup>3</sup>

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

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

<sup>3</sup> International Valuation Standarts, Sixth Edition , 2003 , p.323

# KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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, kullanılabilmesi 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.<sup>4</sup>

## 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(kısa 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 özelini 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

<sup>4</sup> *The Appraisal of Real Estate, 12th Edition, Chapter 20, The Income Capitalization Approach, p. 489*

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

RAPOR NO: 2012REV901

RAPOR TARİHİ: 31.12.2012

\*GİZLİDİR

# KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

geliştirilerek elde edilecek gelirlerin indirilmesi 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 inşa aşamasındaki projeyi değerlendirirken mevcut onaylı olan mimari projesi ile yapı ruhsatındaki alan bilgilerine göre gelir indirim yöntemi ile nakit akış tablosu oluşturulmaktadır. Boş arsaların değerlemesinde ise değerlemeyi yapan uzman yürürlükte olan mevcut imar planı koşullarına göre kendi öngörüsü ilse satılabilir / kiralanabilir alan tespitini yaparak nakit akış tablosunu oluşturmaktadır.

## 2.3 Kullanılan Değer Tanımları

### 2.3.1 Piyasa Değeri (Pazar Değeri)

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

### 2.3.2 Zorunlu Satış Değeri

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

***BÖLÜM 3***

***GENEL VE ÖZEL VERİLER***

## 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 Erzincan (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.

I	Nüfus	Nüfus (Şehir Merkezi)
İstanbul	13.624.240	13.483.052
Ankara	4.890.893	4.762.116
İzmir	3.965.232	3.623.540
Bursa	2.652.126	2.359.804
Adana	2.108.805	1.864.591

## 3.1.2 Ekonomik Veriler<sup>6</sup>

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

Dünya’da ilk başta ABD’de subprime mortgage krizi olarak başlayan, sonrasında likidite sıkıntısından kaynaklandığı sanılan ancak zamanla asıl sorunun güven eksikliği olduğu anlaşılan 2008 yılının en önemli olayı ekonomik kriz, Mart ayında ABD’nin önemli yatırım bankalarının ve sigorta firmalarının iflas etmesi ile kendini göstermiş ve kısa zamanda Avrupa’ya sıçramıştır. Ülkelerin birbiri ardına kriz önleyici paketler açıklamalarına rağmen olanlara engel olamayıp dünya büyüme tahminleri eksi değerleri göstermiştir.

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

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

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

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

<sup>6</sup> TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

RAPOR NO: 2012REV901

RAPOR TARİHİ: 31.12.2012

\*GİZLİDİR

## **KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

2012 yılı son çeyreğinde Fitch Derecelendirme Kuruluşu Türkiye'nin döviz cinsi kredi notunu BB+'dan BBB-'ye yükseltmiştir. Bu olumlu gelişme ile yabancı yatırımcıların gözlerini Türkiye'ye çevirmesi beklenmektedir. Ekonomik açıdan yaşanan bu olumlu gelişme ve 2012 yılı içinde kabul edilen 3 önemli yasanın etkisinin görülmeye başlanması ile birlikte 2013 yılının 2012 yılına kıyasla gayrimenkul sektörü açısından daha iyi bir yıl olacağı öngörülmektedir.

# 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 km<sup>2</sup>'lik alana sahip bir şehirdir. Bu uçlar Avrupa kıtasında Çatalca, Asya kıtasında ise Kocaeli; güneyden Marmara ve Bursa, güneybatıdan Tekirdağ ve kuzeybatıdan Kırklareli ile çevrilidir. Marmara denizindeki Adalar da İstanbul iline dahildir.

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

Türkiye topraklarının % 9,7'sini kaplayan İstanbul, nüfus varlığı açısından ülkenin en önemli ili durumundadır. 2011 yılı adrese dayalı nüfus kayıt sistemi nüfus sayımı sonuçlarına göre, İstanbul'un toplam nüfusu 13.624.240 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 Traşa Deresi, İstanbul İlinin 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 km<sup>2</sup>) ve Büyükçekmece (16 km<sup>2</sup>) 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 kütesinin 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 Kâğıthane'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 Kâğıthane, doğu ve güneydoğuda Beşiktaş, güney ve güneybatıda Beyoğlu ilçelerine komşudur. Şişli ilçesinin bu sınırlar içinde toplam yüzölçümü 30 km<sup>2</sup>'dir. İlçe topraklarının denize kıyısı yoktur. İlçenin kuzey kesimi, güney kesimine göre daha büyüktür.

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, 2008 nüfus sayımında 312.666 kişiye ulaşmış olup, 2011 adrese dayalı nüfus sayımına göre ilçenin nüfusu 320.763 kişidir. Belirlenen bu nüfusun gece nüfusu olduğu, gündüz ise yaklaşık üç katına çıktığı da tahmin edilmektedir.

# KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İlçe	2008 Nüfusu	2009 Nüfusu	2010 Nüfusu	2011 Nüfusu
Şişli	312.666	316.058	317.337	320.763

Kırsal yerleşmesi bulunmayan Şişli ilçesinin kentsel alanı 28 mahalleden oluşmaktadır. Bu mahalleler Mecidiyeköy, 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. Bunların 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**

# KILER 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 <sup>2</sup>

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)
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)











# KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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. 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	273	10	278	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
14	275	10	282	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
15	286	12	296	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
16	287	12	188	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
17	288	12	300	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
18	289	13	296	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
19	291	13	294	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
20	292	13	286	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
21	293	13	170	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
22	294	13	290	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
23	295	14	352	/	145031	15. Katta Tesisat Odası Olan Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
24	296	14	228	/	145031	15. Katta Tesisat Odası Olan Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
25	297	14	348	/	145031	15. Katta Tesisat Odası Olan Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.

# KILER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

26	298	14	282	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
27	299	14	170	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
28	300	14	286	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
29	302	16	228	/	145031	15. Ara Katta Tesisat Odası Olan Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
30	303	16	348	/	145031	15. Ara Katta Tesisat Odası Olan Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
31	304	16	282	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
32	310	17	284	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
33	317	18	284	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
34	318	18	170	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
35	329	20	286	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
36	331	20	288	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
37	342	22	204	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
38	347	23	292	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
39	349	23	294	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
40	356	26	368	/	145031	25. Ara Katta Tesisat Odası Olan Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
41	357	26	242	/	145031	25. Ara Katta Tesisat Odası Olan Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
42	359	26	294	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
43	360	26	180	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
44	361	26	300	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
45	372	28	180	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
46	377	29	322	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
47	379	29	326	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
48	383	30	298	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
49	384	30	184	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
50	385	30	300	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
51	389	31	298	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
52	414	36	224	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
53	415	36	202	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
54	416	36	202	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
55	417	36	226	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
56	422	37	228	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
57	423	37	206	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
58	424	37	206	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
59	425	37	230	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
60	435	39	950	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
61	438	40	960	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
62	439	40	238	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
63	440	40	260	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
64	442	41	970	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
65	443	42	970	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
66	445	43	970	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
67	448	44	970	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
68	456	49	1078	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.

# KILER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Sıra No	B. B. No	Kat No	Arsa Payı		Niteliği	Sahibi	
1	263*	8	272	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
2	282*	12	242	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
3	283*	12	168	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
4	284*	12	168	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
5	285*	12	236	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
6	309*	17	288	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
7	312*	17	286	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
8	319*	18	286	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
9	322*	19	320	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
10	323*	19	308	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
11	341*	22	314	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
12	358*	26	366	/	145031	25. Ara Katta Tesisat Odası Olan Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
13	368*	28	302	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
14	369*	28	184	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
15	412*	36	206	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
16	413*	36	228	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
17	447*	44	970	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
18	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 20.11.2012 tarih, saat 14.00 ve 21.11.2012 tarih, saat 14 itibarıyla yapılan incelemede alınan bilgilere ve 29.01.2013 ile 31.01.2013 tarihli onay tarihli takyidat belgelerine göre konu taşınmazlar üzerinde yer alan takyidat bilgileri rapor ekinde sunulmaktadır.

### 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)
- B ipotegin serbest dereceden istifade hakkı vardır.

### 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.

# KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## Rehinler;

- İpotek A.İ. Akbank T.A.Ş. lehine, 14.000.000 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 Amerikan Doları ile tesis edilmiştir ve 1-244 nolu bağımsız bölümler ile 456 no'lu bağımsız bölümlerde müşterektir. (23.03.2010 tarih ve 2823 yevmiye no ile)
- İpotek: B.İ Akbank T.A.Ş. lehine 14.000.000 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 Amerikan Doları ile tesis edilmiştir ve 1 ila 244 ve 456 nolu bağımsız bölümlerle müşterektir.
- Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait, 263, 299, 312, 323, 341, 369, 454 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**

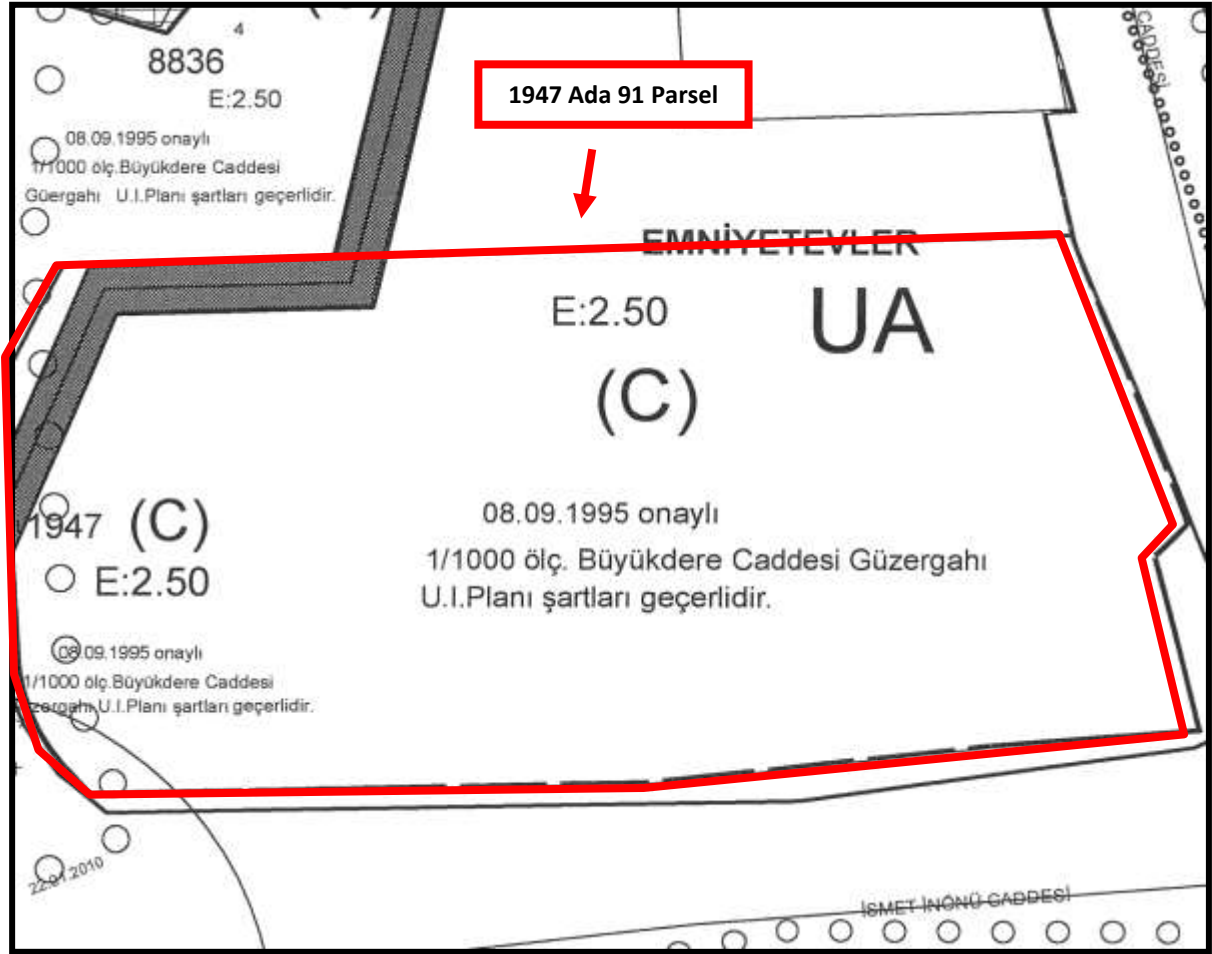
İmar yönetmelikleri arazi kullanımını ve geliştirmenin yoğunluğunu düzenlemektedir. Bir değerlendirme uzmanı imar ve yapı yönetmeliklerini incelerken, tüm güncel yönetmelikleri ve şartnamelerde meydana gelmesi olası değişiklikleri dikkate almalıdır. İmar planları konut, ticari ve sanayi gibi genel kullanımı 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 17.01.2013 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=0,25-0,35
- E=2,50
- İnşaat Nizamı: Blok Nizam
- Hmax:Serbest'tir.

# KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



## 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.
- 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



# KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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 m<sup>2</sup> yüzölçüme sahip, 304 pafta, 1947 ada, 34 parsel no'lu parsel için düzenlenmiş, 150.910 m<sup>2</sup> 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 parsele ait, 10.01.2008 tarih, 2959 no'lu onaylı "**Mimari Proje**" bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı, 1947 ada, 91 no'lu parsele ait, 22.02.2008 tarih, 1/29 no'lu, 211 ünite, 29.434 m<sup>2</sup> kapalı alana sahip daire, 245 ünite 37.725,50 m<sup>2</sup> kapalı alana sahip dükkan, 120 m<sup>2</sup> ortak alan(kapıcı), 97.858,77 m<sup>2</sup> ortak alan olmak üzere toplamda 456 adet üniteli, 165.139 m<sup>2</sup> kapalı alan için verilmiş tadilat "**Yapı Ruhsatı**" bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı, 1947 ada, 91 no'lu parsele ait, 20.01.2011 tarih, 1/3 no'lu, 211 ünite, 29.434 m<sup>2</sup> kapalı alana sahip daire, 245 ünite 37.725,50 m<sup>2</sup> kapalı alana sahip dükkan, 120 m<sup>2</sup> ortak alan(kapıcı), 97.858,77 m<sup>2</sup> ortak alan olmak üzere toplamda 456 adet üniteli, 165.139 m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> )
22.09.2006 – 3/72 (Yapı Ruhsatı)	Yeni Yapı	150.910
10.01.2008 – 2959 (Onaylı Mimari Proje)	Tadilat	-
22.02.2008 – 1/29 (Yapı Ruhsatı)	Tadilat	165.139
20.01.2011 – 1/3 (Yapı Kullanma İzin Belgesi)	Tadilat	165.139

## ✓ 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 "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.
- Değerleme konusu bağımsız bölümlerden 245 bağımsız bölüm numaralı "Dükkan " vasıflı taşınmazın üzerinde yer alan Akbank T.A.Ş. lehine, 14.000.000 USD bedelle, FBK müddetle, 1.

# KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

dereceden, akdi faiz oranı ile bulunan ipotek 12.04.2011 tarih, 2823 yevmiye numarası ile terkin edilmiştir.

- 252, 254, 255, 258, 259, 260, 261, 267, 269, 270, 271, 273, 275, 286, 287, 288, 289, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 299, 300, 302, 303, 304, 310, 317, 318, 329, 331, 342, 347, 349, 356, 357, 359, 360, 361, 372, 377, 379, 383, 384, 385, 389, 414, 415, 416, 417, 422, 423, 424, 425, 435, 438, 439, 440, 442, 443, 445, 448, 456, 263, 282, 283, 284, 285, 309, 312, 319, 322, 323, 341, 358, 368, 369, 412, 413, 447 ve 454 no'lu bağımsız bölümler üzerinde yer alan Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine 70/100 hissesi üzerinde kat karşılığı ve satış vaadi sözleşmesi ile ilgili şerh 11.10.2012 tarih, 16800 yevmiye no ile terkin edilmiştir.
- 312 nolu bağımsız bölüm üzerinde yer alan ipotek 25.05.2012 tarihinde, 319 nolu bağımsız bölümün üzerinde yer alan ipotekler 12.10.2012, 323 ve 341 nolu bağımsız bölüm üzerinde yer alan ipotekler, 16.11.2012 tarihinde, 454 nolu bağımsız bölüm üzerinde yer alan ipotek 19.03.2012 tarihinde terkin edilmiştir.

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

Rapor ekinde yer alan takyidat belgelerinde görülen değerlendirme konusu bağımsız bölümler üzerinde yer alan ipotek bilgileri yine rapor ekinde sunulan ilgili banka tarafından verilen ipotek yazılarına göre proje finansmanı için alınmış olduğu için konu taşınmazların GYO portföyüne alınabilmesinde bir sakınca bulunmadığı düşünülmektedir.

## 4.5 Hukuki Sorumluluk

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde,

- İpotek A.İ. Akbank T.A.Ş. lehine, 14.000.000 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 Amerikan Doları ile tesis edilmiştir ve 1-244 nolu bağımsız bölümler ile 456 no'lu bağımsız bölümlerde müşterektir. (23.03.2010 tarih ve 2823 yevmiye no ile)
- İpotek: B.İ Akbank T.A.Ş. lehine 14.000.000 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 Amerikan Doları ile tesis edilmiştir ve 1 ila 244 ve 456 nolu bağımsız bölümlerle müşterektir.
- Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait, 263, 299, 312, 323, 341, 369, 454 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.

Söz konusu ipotekler ile ilgili bankalardan alınan ipoteklerin proje finansmanı için alındığını gösteren yazı rapor ekinde sunulmaktadır.

## 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 no'lu 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 merkezleri mevcuttur. Konu taşınmazın; cepheli olduğu Büyükdere Caddesi'ne göre karşı cephesinde, İş Kuleleri, Yapı Kredi Plaza, Sabancı Center yer almaktadır. Taşınmazın Büyükdere Caddesi'ne göre bulunduğu yönde ise MetroCity Alışveriş Merkezi, Levent Loft, Kanyon ve Novartis, Roche, Fako, Deva İlaç firmalarının genel müdürlük binaları, Movenpick Otel yer almaktadır. Ayrıca 4. Levent 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 oldukça yüksektir. TEM- Fatih Sultan Mehmet Köprüsü'ne yakın konumlu olup E-5 Karayolu – Boğaziçi Köprüsü ve Barbaros Bulvarı'nın 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.

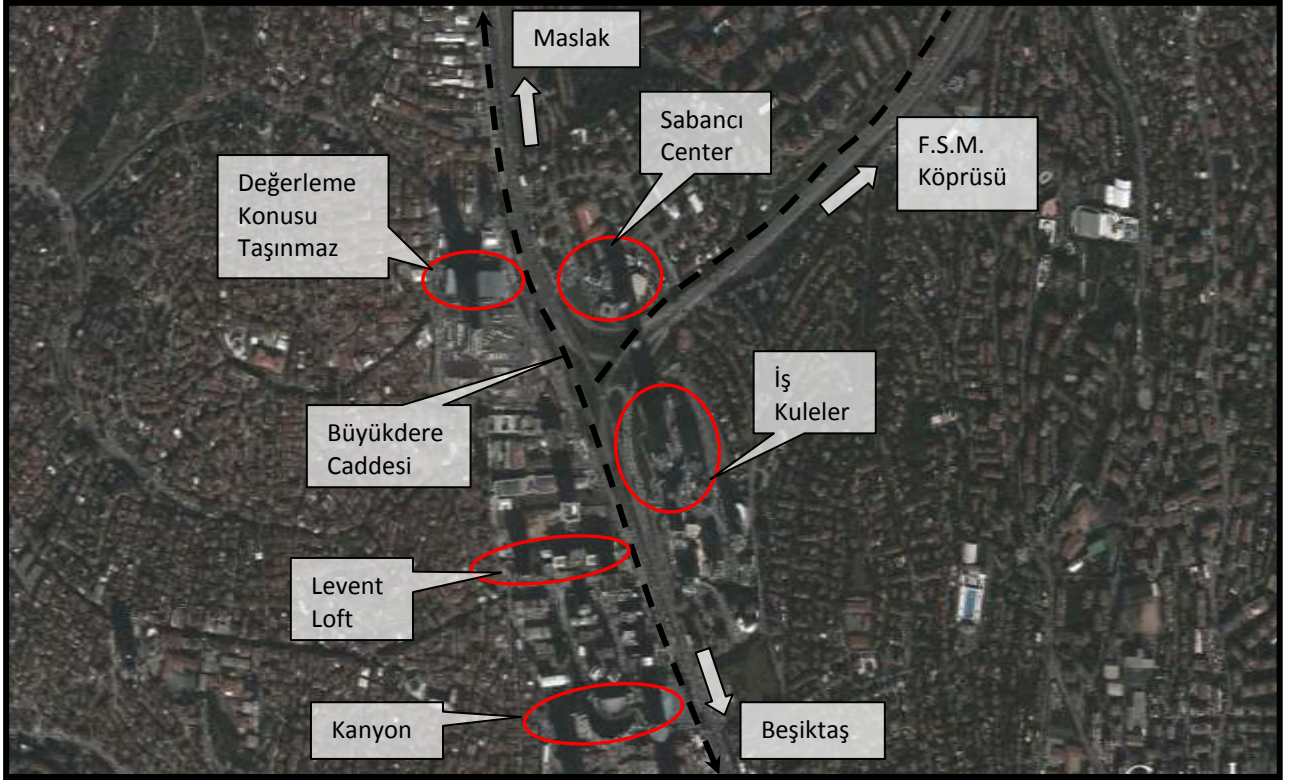
Türkiye ve Avrupa'nın (Moskova hariç) en yüksek 2. binası olan Sapphire'in üst katlarda panoramik, Marmara Denizi, Maslak ve orman manzarası bulunmaktadır. Binanın en yüksek noktası anten ucunda 261 m.'dir.

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.



## 5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı

Değerleme konusu taşınmazlar, İstanbul ili, Şişli ilçesi,



# KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Mecidiyeköy Mahallesi, 304 pafta, 1947 ada, 91 parsel no'lu, "Betonarme Bina" vasıflı, 11.602,48 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip ana gayrimenkul üzerinde yer alan "Sapphire AVM ve Rezidans" projesi kapsamında yer almakta olan toplam 331 adet bağımsız bölümdür.

11.602,48 m<sup>2</sup> arsa üzerine inşa edilen, onaylı mimari projesine ve yapı kullanma izin belgesine göre 165.139 m<sup>2</sup> 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. 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, 3,10 m. net 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 m<sup>2</sup> 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.

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 ya da 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.

# KILER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Müşteri Tarafından Beyan Edilen Kiralanabilir Alan Dağılımları	
Alan Dağılımları	Büyüklik (m <sup>2</sup> )
Dükkan Kiralanabilir Alan Büyüklüğü	27.601
<b>Toplam Alan</b>	<b>27.601</b>

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 m<sup>2</sup>'lik alanda kurulmuş lounge alanı, sadece rezidans müşterilerine hizmet veren spor katı ve 1.650 m<sup>2</sup>'lik 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 <sup>2</sup> )	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) 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)

# KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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)
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)



# KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

								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) 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)

# KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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)
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)

# KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

								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	2. Bodrum	46	/	145031	17,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
111	111	2. Bodrum	24	/	145031	9,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
112	112	2. Bodrum	24	/	145031	9,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
113	113	2. Bodrum	135	/	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 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)

# KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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)
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)

# KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

								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)
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)

# KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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)
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)

# KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

								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 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)

# KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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. B. No	Kat No	Manzara	Cephe	BahçeTeras	Oda Sayısı	Alan	Niteliği	Sahibi
1	247	6	Bogaz	Tek	B	1+1	151,02	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
2	252	7	Bogaz	Çift	T	2+1	165,89	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
3	254	7	Bogaz	Çift	T	3+1	165,89	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
4	255	7	Orman	Çift	T	2+1	170,89	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
5	258	8	Bogaz	Çift	T	2+1	177,19	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
6	259	8	Bogaz	Tek	T	1+1	87,02	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
7	260	8	Bogaz	Çift	T	3+1	177,19	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
8	261	8	Orman	Çift	T	2+1	177,19	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
9	267	9	Orman	Çift	B	2+1	198,09	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
10	269	9	Orman	Çift	B	3+1	198,09	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
11	270	10	Bogaz	Çift	T	2+1	165,89	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
12	271	10	Bogaz	Tek	T	1+1	100,52	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
13	273	10	Orman	Çift	T	2+1	170,89	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
14	275	10	Orman	Çift	T	3+1	170,89	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
15	286	12	Orman	Çift	B	2+1	197,88	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
16	287	12	Orman	Tek	B	1+1	115,78	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
17	288	12	Orman	Çift	B	3+1	197,88	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.



# KILER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

18	289	13	Bogaz	Çift	T	2+1	140,89	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
19	291	13	Bogaz	Çift	T	2+1	140,89	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
20	292	13	Orman	Çift	T	2+1	140,89	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
21	293	13	Orman	Tek	T	1+1	87,02	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
22	294	13	Orman	Çift	T	3+1	140,89	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
23	295	14	Bogaz	Çift	T	2+1	186,95	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
24	296	14	Bogaz	Tek	T	1+1	93,48	15. Katta Tesisat Odası Olan Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
25	297	14	Bogaz	Çift	T	2+1	186,95	15. Katta Tesisat Odası Olan Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
26	298	14	Orman	Çift	T	2+1	168,30	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
27	299	14	Orman	Tek	T	1+1	115,34	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
28	300	14	Orman	Çift	T	3+1	168,30	15. Ara Katta Tesisat Odası Olan Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
29	302	16	Bogaz	Tek	B	1+1	148,48	15. Ara Katta Tesisat Odası Olan Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
30	303	16	Bogaz	Çift	B	2+1	259,65	15. Ara Katta Tesisat Odası Olan Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
31	304	16	Orman	Çift	B	3+1	200,50	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
32	310	17	Orman	Çift	T	3+1	170,89	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
33	317	18	Orman	Çift	T	3+1	168,68	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
34	318	18	Orman	Tek	T	1+1	115,58	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
35	329	20	Orman	Çift	T	3+1	170,89	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
36	331	20	Orman	Çift	T	2+1	170,89	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
37	342	22	Orman	Tek	B	1+1	114,97	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
38	347	23	Orman	Çift	T	3+1	140,87	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
39	349	23	Orman	Çift	T	2+1	140,87	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
40	356	26	Bogaz	Çift	B	2+1	245,71	25. Ara Katta Tesisat Odası Olan Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
41	357	26	Bogaz	Tek	B	1+1	159,41	25. Ara Katta Tesisat Odası Olan Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
42	359	26	Orman	Çift	B	2+1	196,45	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
43	360	26	Orman	Tek	B	1+1	124,12	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
44	361	26	Orman	Çift	B	2+1	192,96	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
45	372	28	Orman	Tek	T	1+1	115,57	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
46	377	29	Orman	Çift	B	2+1	196,25	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
47	379	29	Orman	Çift	B	2+1	192,64	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
48	383	30	Orman	Çift	T	2+1	168,75	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
49	384	30	Orman	Tek	T	1+1	96,44	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
50	385	30	Orman	Çift	T	2+1	165,14	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
51	389	31	Orman	Çift	T	2+1	168,67	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
52	414	36	Orman	Çift	T	1+1	136,53	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
53	415	36	Orman	Tek	T	1+1	123,44	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
54	416	36	Orman	Tek	T	1+1	119,08	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
55	417	36	Orman	Çift	T	1+1	141,09	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.

# KILER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

56	422	37	Orman	Çift	T	1+1	136,92	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
57	423	37	Orman	Tek	T	1+1	124,03	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
58	424	37	Orman	Tek	T	1+1	115,08	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
59	425	37	Orman	Çift	T	1+1	139,17	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
60	435	39	Boğaz -Orman	Çift	B	5+1	549,10	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
61	438	40	Boğaz -Orman	Çift	B	5+1	381,00	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
62	439	40	Orman	Tek	T	1+1	91,08	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
63	440	40	Orman	Çift	T	1+1	99,17	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
64	442	41	Boğaz -Orman	Çift	B	5+1	546,10	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
65	443	42	Boğaz -Orman	Çift	B	5+1	545,10	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
66	445	43	Boğaz -Orman	Çift	T	5+1	381,00	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
67	448	44	Boğaz -Orman	Çift	B	5+1	543,10	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
68	456	49	Boğaz -Orman	Çift	B	2+1	162,50	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.

Sıra No	B. No	Kat No	Manzara	Cephe	BahçeTer as	Oda Sayısı	Alan	Niteliği	Sahibi
1	263	8	Orman	Çift	T	3+1	168,69	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
2	282	12	Bogaz	Çift	B	1+1	197,20	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
3	283	12	Bogaz	Tek	B	1+1	136,03	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
4	284	12	Bogaz	Tek	B	1+1	136,03	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
5	285	12	Bogaz	Çift	B	1+1	197,20	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
6	309	17	Bogaz	Çift	T	2+1	182,39	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
7	312	17	Orman	Çift	T	2+1	170,89	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
8	319	18	Orman	Çift	T	2+1	168,68	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
9	322	19	Bogaz	Çift	B	2+1	249,47	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
10	323	19	Orman	Çift	B	3+1	195,87	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
11	341	22	Orman	Çift	B	3+1	195,87	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
12	358	26	Bogaz	Çift	B	2+1	249,45	25. Ara Katta Tesisat Odası Olan Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
13	368	28	Bogaz	Çift	T	2+1	155,87	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
14	369	28	Bogaz	Tek	T	1+1	94,07	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
15	412	36	Bogaz	Tek	B	1+1	148,12	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
16	413	36	Bogaz	Çift	B	1+1	166,41	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
17	447	44	Boğaz - Orman	Çift	B	5+1	543,10	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
18	454	47	Boğaz -Orman	Çift	B	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	~38.957,02 m <sup>2</sup> (Onaylı mimari projesine ve mevcut duruma göre)
Yaşı	~2
İnşaat Tarzı	Betonarme karkas

RAPOR NO: 2012REV901

RAPOR TARİHİ:31.12.2012

\*GİZLİDİR

# KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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 giydirme, 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 taşınmazların inşaat kalitesi ve kullanılan malzemelerin kalitesi oldukça yüksektir.
- Değerleme konusu taşınmazlara merkezi konumundan ötürü ulaşım imkanı yüksektir.
- Değerleme konusu bağımsız bölümünlerin bulunduğu rezidans içerisinde kapalı havuz, fitness center ve golf pratik alanı imkanları bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı Sapphire Türkiye ve Avrupa'nın (Moskova hariç) en yüksek 2. 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***

**BÖLÜM 6  
EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ**

# KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriye sağlayan en verimli kullanımudur. 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 kullanımudur.

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

#### 7.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi

Bu değerlendirme çalışmasında 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 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki arsasının 800.000.000 USD'ye alındığı öğrenilmiştir. (8.290 USD/m<sup>2</sup>, 14.922 TL/m<sup>2</sup>)
- Zincirlikuyu'da yer alan Tat Tower bitişiğindeki TOKİ'ye ait 4.261 m<sup>2</sup> alana sahip ticaret imarlı arsa 2008/Mayıs ayında Soyak İnşaat tarafından 53.050.000.-TL fiyata satın alınmıştır. (6.916 USD/m<sup>2</sup>, 12.450 TL/m<sup>2</sup>)

# KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

- Mecidiyeköy'de Ali Sami Yen Stadı'nın bitişiğinde yer alan Tekel Likör Fabrikası'na ait 23.711 m<sup>2</sup> alana sahip arsa, 2008/Mayıs ayında 415.000.000.-TL fiyatla satılmıştır. (9.723 USD/m<sup>2</sup>, 17.502 TL/m<sup>2</sup>)
- İ.E.T.T'ye ait arsanın hemen yanında Soyak'a ait 11.648 m<sup>2</sup> arsa, 150.000.000 USD muhammen bedel ile Şubat 2008'de satışa çıkmıştır, ancak satış gerçekleşmemiştir. (12.887 USD/m<sup>2</sup>, 23.196 TL/m<sup>2</sup>)
- Zincirlikuyu'da Büyükdere Caddesi'ne cepheli, Vakıfbank A.Ş'ye ait 2.664 m<sup>2</sup>, 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. (6.501 USD/m<sup>2</sup>, 11.703 TL/m<sup>2</sup>)
- Levent Büyükdere Caddesi üzerinde yer alan Kanyon mevkiinde Eski Novartis İlaç'a ait 11.700 m<sup>2</sup> 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/m<sup>2</sup>, 20.768 TL/m<sup>2</sup>)
- 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 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki arazi 2007 yılında 705.000.000 USD bedelle satılmıştır. (15.246 USD/m<sup>2</sup>) (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 m<sup>2</sup> alana sahip arsa 2007/Şubat ayında Zorlu Holding'e 80.500.000 USD fiyatla satılmıştır. (6.269 USD/m<sup>2</sup>, 11.284 TL/m<sup>2</sup>)

Emsal No	Alanı (m <sup>2</sup> )	Fiyat (USD/m <sup>2</sup> )	Açıklama
1	96.505	8.290	Zorlu Center projesinin arsası.
2	4.261	6.916	Zincirlikuyu'da yer alan Tat Tower bitişiğindeki TOKİ'ye ait arsa.
3	23.711	9.723	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	6.501	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

## Satılık Rezidans Emsallari:

- Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu Sapphire Rezidans içerisinde, 21. katta yer alan, 2+1 tipte, 200 m<sup>2</sup> brüt satış alanına sahip dairenin 1.850.000-USD fiyat ile satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. (9.250.- USD/m<sup>2</sup>, 16.650.-TL/m<sup>2</sup>)
- Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu Sapphire Rezidans içerisinde, 22. katta yer alan, 2+1 tipte, 200 m<sup>2</sup> brüt satış alanına sahip dairenin 2.300.000.-USD fiyat ile satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. (11.500.- USD/m<sup>2</sup>, 20.700.-TL/m<sup>2</sup>)
- Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu Sapphire Rezidans içerisinde 21. katta yer alan, 2+1 tipte, 200 m<sup>2</sup> brüt satış alanına sahip dairenin 2.200.000-USD fiyat ile satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. (11.000.- USD/m<sup>2</sup>, 19.800.-TL/m<sup>2</sup>)
- Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu Sapphire Rezidans içerisinde, 21. katta yer alan 1+1 tipte, 120 m<sup>2</sup> brüt satış alanına sahip dairenin 1.400.000-USD fiyat ile satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. (11.666.- USD/m<sup>2</sup>, 21.000.-TL/m<sup>2</sup>)



# KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

- Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu Sapphire Rezidans içerisinde, 40. katta yer alan, orman manzaralı, 1+1 tipte, 120 m<sup>2</sup> brüt satış alanına sahip dairenin 850.000-USD fiyat ile satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. (7.083.- USD/m<sup>2</sup>, 12.750.-TL/m<sup>2</sup>)
- Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu Sapphire Rezidans içerisinde, 52 .katta yer alan 2+1 tipte, 200 m<sup>2</sup> brüt satış alanına sahip dairenin 2.500.000-USD fiyat ile satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. (12.500.- USD/m<sup>2</sup>, 22.500.-TL/m<sup>2</sup>)
- Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu Sapphire Rezidans içerisinde, 27 .katta yer alan 1+1 tipte, 120 m<sup>2</sup> brüt satış alanına sahip, orman manzaralı dairenin 950.000-USD fiyat ile satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. (7.916.- USD/m<sup>2</sup>, 14.250.-TL/m<sup>2</sup>)
- Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu Sapphire Rezidans'ın satış ofisiyle yapılan görüşmede, dairelerin satış fiyatının ortalama 10.000 USD/m<sup>2</sup> aralığında olduğu bilgisi edinilmiştir.
- Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, Levent Loft içerisinde yer alan, 2+1 tipte, 240 m<sup>2</sup> brüt satılabilir alana sahip dairenin 1.750.000 USD fiyat ile satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. (7.291.-USD/m<sup>2</sup>, 13.125.-TL/m<sup>2</sup>)
- Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, Kanyon Rezidans içerisinde yer alan, 2+1 tipte, 170 m<sup>2</sup> brüt satılabilir alana sahip dairenin 1.300.000 USD fiyat ile satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. (7.647.-USD/m<sup>2</sup>, 13.764.-TL/m<sup>2</sup>)
- Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, Kanyon Rezidans içerisinde yer alan, 2+1 tipte, 170 m<sup>2</sup> brüt satılabilir alana sahip dairenin 1.270.000 USD fiyat ile satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. (7.470.-USD/m<sup>2</sup>, 13.447.-TL/m<sup>2</sup>)
- Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, Kanyon Rezidans içerisinde yer alan, 1+1 tipte, 130 m<sup>2</sup> brüt satılabilir alana sahip dairenin 800.000 USD fiyat ile satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. (6.153.-USD/m<sup>2</sup>, 11.076.-TL/m<sup>2</sup>)
- Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, Kanyon Rezidans içerisinde yer alan, 1+1 tipte, 90 m<sup>2</sup> brüt satılabilir alana sahip dairenin 775.000 USD fiyat ile satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. (8.611.-USD/m<sup>2</sup>, 15.500.-TL/m<sup>2</sup>)

Emsal No	Alanı (m <sup>2</sup> )	Proje Adı	Fiyat (USD/m <sup>2</sup> )	Açıklama
1	200	Sapphire Rezidans	9.250	2+1 tipinde daire, 20. Katta yer alan daire
2	200	Sapphire Rezidans	11.500	2+1 tipinde daire, 22. Katta yer alan daire
3	200	Sapphire Rezidans	11.000	2+1 tipinde daire, 21. Katta yer alan daire
4	120	Sapphire Rezidans	11.666	1+1 tipinde daire, 21. Katta yer alan daire
5	120	Sapphire Rezidans	7.083	1+1 tipinde daire, 40. Kat, orman manzaralı
6	200	Sapphire Rezidans	12.500	2+1 tipinde daire, 52. Katta yer alan daire
7	120	Sapphire Rezidans	7.916	1+1 tipinde daire, 27. Kat, orman manzaralı
8		Sapphire Rezidans	10.000	Satış ofisi görüş
9	240	Levent Loft	7.291	2+1 tipte, satılık daire
10	170	Kanyon Rezidans	7.647	2+1 tipte satılık daire
11	170	Kanyon Rezidans	7.470	2+1 tipte satılık daire
12	130	Kanyon Rezidans	6.153	1+1 tipte satılık daire
13	90	Kanyon Rezidans	8.611	1+1 tipte satılık daire

# KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## Kiralık Rezidans Emsalleri:

- Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu Sapphire Rezidans içerisinde, 4+1 tipte, 400 m<sup>2</sup> brüt satış alanına sahip dairenin 12.500-USD/m<sup>2</sup> fiyat ile kiralık olduğu bilgisi edinilmiştir. (31.25.- USD/m<sup>2</sup>/ay, 56.-TL/m<sup>2</sup>/ay)
- Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu Sapphire Rezidans içerisinde yer alan, 2+1 tipte, 270 m<sup>2</sup> brüt kullanım alanına sahip dairenin 6.500-USD fiyat ile kiralık olduğu bilgisi edinilmiştir. (24.- USD/m<sup>2</sup>, 43.-TL/m<sup>2</sup>)
- Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu Sapphire Rezidans içerisinde yer alan, 1+1 tipte, 120 m<sup>2</sup> brüt satış alanına sahip dairenin 4.500-USD fiyat ile kiralık olduğu bilgisi edinilmiştir. (37,50.- USD/m<sup>2</sup>, 68.-TL/m<sup>2</sup>)
- Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu Sapphire Rezidans içerisinde, 1+1 tipte, 120 m<sup>2</sup> brüt satış alanına sahip dairenin 3.250-USD fiyat ile kiralık olduğu bilgisi edinilmiştir. (27.- USD/m<sup>2</sup>, 48.-TL/m<sup>2</sup>)
- Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu Sapphire Rezidans içerisinde, 1+1 tipte, 120 m<sup>2</sup> brüt satış alanına sahip dairenin 3.000-USD fiyat ile kiralık olduğu bilgisi edinilmiştir. (25.- USD/m<sup>2</sup>, 45.-TL/m<sup>2</sup>)
- Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu Sapphire Rezidans içerisinde yer alan, 3+1 tipte, 200 m<sup>2</sup> brüt satış alanına sahip, içi eşyalı dairenin 6.500-USD fiyat ile kiralık olduğu bilgisi edinilmiştir. (32,5.- USD/m<sup>2</sup>, 58,5.-TL/m<sup>2</sup>)
- Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, Levent Loft içerisinde yer alan, 1+1 tipte, 120 m<sup>2</sup> brüt satış alanına sahip dairenin 3.000-USD fiyat ile kiralık olduğu bilgisi edinilmiştir. (25.- USD/m<sup>2</sup>, 45.-TL/m<sup>2</sup>)
- Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, Levent Loft içerisinde yer alan, 1+1 tipte, 110 m<sup>2</sup> brüt satış alanına sahip dairenin 2.500-USD fiyat ile kiralık olduğu bilgisi edinilmiştir. (23.- USD/m<sup>2</sup>, 41.-TL/m<sup>2</sup>)
- Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, Levent Loft içerisinde yer alan, 1+1 tipte, 105 m<sup>2</sup> brüt satış alanına sahip dairenin 2.000-USD fiyat ile kiralık olduğu bilgisi edinilmiştir. (19.- USD/m<sup>2</sup>, 34.-TL/m<sup>2</sup>),
- Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, Kanyon içerisinde yer alan, 1+1 tipte, 111 m<sup>2</sup> brüt satış alanına sahip dairenin 3.000-USD fiyat ile kiralık olduğu bilgisi edinilmiştir. (27.- USD/m<sup>2</sup>, 48.-TL/m<sup>2</sup>)
- Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu Sapphire Rezidans'ın satış ofisiyle yapılan görüşmede, dairelerin kira fiyatlarının 25-35 USD/m<sup>2</sup>/ay aralığında olduğu bilgisi edinilmiştir.

Emsal No	Alanı (m <sup>2</sup> )	Proje Adı	Fiyat (USD/m <sup>2</sup> /ay)	Açıklama
1	400	Sapphire Rezidans	31,25	4+1 tipinde daire
2	270	Sapphire Rezidans	24	3+1 tipinde daire,
3	120	Sapphire Rezidans	37,50	1+1 tipinde daire
4	120	Sapphire Rezidans	27	1+1 tipinde daire
5	120	Sapphire Rezidans	25	1+1 tipinde daire
6	200	Sapphire Rezidans	32,5	3+1 tipinde daire
7	120	Levent Loft	25	1+1 tipinde daire

# KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

8	110	Levent Loft	23	1+1 tipinde daire
9	105	Levent loft	19	1+1 tipinde daire
10	111	Kanyon	27	1+1 tipinde daire
11	-	Sapphire Rezidans	25-35	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.

## Satış Gerçekleşmemiş Olan Rezidanslar

Sıra No	B. B. No	Kat No	Manzara	Cephe	BahçeTeras	Oda Sayısı	Alan	Nihai Birim Fiyat (USD/m <sup>2</sup> )	Nihai Değer (USD)	Yaklaşık Nihai Değer (USD)
1	247	6	Bogaz	Tek	B	1+1	151,02	6.937	1.047.582	1.050.000
2	252	7	Bogaz	Çift	T	2+1	165,89	8.478	1.406.514	1.410.000
3	254	7	Bogaz	Çift	T	3+1	165,89	8.478	1.406.514	1.410.000
4	255	7	Orman	Çift	T	2+1	170,89	7.708	1.317.187	1.320.000
5	258	8	Bogaz	Çift	T	2+1	177,19	8.478	1.502.321	1.500.000
6	259	8	Bogaz	Tek	T	1+1	87,02	9.783	851.256	850.000
7	260	8	Bogaz	Çift	T	3+1	177,19	8.478	1.502.321	1.500.000
8	261	8	Orman	Çift	T	2+1	177,19	7.708	1.365.746	1.370.000
9	267	9	Orman	Çift	B	2+1	198,09	8.791	1.741.351	1.740.000
10	269	9	Orman	Çift	B	3+1	198,09	8.791	1.741.351	1.740.000
11	270	10	Bogaz	Çift	T	2+1	165,89	8.864	1.470.446	1.470.000
12	271	10	Bogaz	Tek	T	1+1	100,52	7.159	719.615	720.000
13	273	10	Orman	Çift	T	2+1	170,89	8.058	1.377.060	1.380.000
14	275	10	Orman	Çift	T	3+1	170,89	8.058	1.377.060	1.380.000
15	286	12	Orman	Çift	B	2+1	197,88	9.173	1.815.141	1.820.000
16	287	12	Orman	Tek	B	1+1	115,78	7.409	857.779	860.000
17	288	12	Orman	Çift	B	3+1	197,88	9.173	1.815.141	1.820.000
18	289	13	Bogaz	Çift	T	2+1	140,89	9.961	1.403.390	1.400.000
19	291	13	Bogaz	Çift	T	2+1	140,89	9.961	1.403.390	1.400.000
20	292	13	Orman	Çift	T	2+1	140,89	9.055	1.275.809	1.280.000
21	293	13	Orman	Tek	T	1+1	87,02	9.702	844.221	840.000
22	294	13	Orman	Çift	T	3+1	140,89	9.055	1.275.809	1.280.000
23	295	14	Bogaz	Çift	T	2+1	186,95	9.249	1.729.125	1.730.000
24	296	14	Bogaz	Tek	T	1+1	93,48	10.672	997.585	1.000.000
25	297	14	Bogaz	Çift	T	2+1	186,95	9.249	1.729.125	1.730.000
26	298	14	Orman	Çift	T	2+1	168,30	8.408	1.415.100	1.420.000
27	299	14	Orman	Tek	T	1+1	115,34	6.791	783.302	780.000
28	300	14	Orman	Çift	T	3+1	168,30	8.408	1.415.100	1.420.000
29	302	16	Bogaz	Tek	B	1+1	148,48	8.489	1.260.442	1.260.000
30	303	16	Bogaz	Çift	B	2+1	259,65	9.702	2.519.102	2.520.000
31	304	16	Orman	Çift	B	3+1	200,50	8.820	1.768.375	1.770.000

# KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

32	310	17	Orman	Çift	T	3+1	170,89	8.759	1.496.804	1.500.000
33	317	18	Orman	Çift	T	3+1	168,68	8.759	1.477.452	1.480.000
34	318	18	Orman	Tek	T	1+1	115,58	7.074	817.645	820.000
35	329	20	Orman	Çift	T	3+1	170,89	9.109	1.556.676	1.560.000
36	331	20	Orman	Çift	T	2+1	170,89	9.109	1.556.676	1.560.000
37	342	22	Orman	Tek	B	1+1	114,97	8.335	958.246	960.000
38	347	23	Orman	Çift	T	3+1	140,87	10.187	1.435.017	1.440.000
39	349	23	Orman	Çift	T	2+1	140,87	10.187	1.435.017	1.440.000
40	356	26	Bogaz	Çift	B	2+1	245,71	10.866	2.669.995	2.670.000
41	357	26	Bogaz	Tek	B	1+1	159,41	8.829	1.407.379	1.410.000
42	359	26	Orman	Çift	B	2+1	196,45	10.702	2.102.302	2.100.000
43	360	26	Orman	Tek	B	1+1	124,12	8.644	1.072.829	1.070.000
44	361	26	Orman	Çift	B	2+1	192,96	10.702	2.064.976	2.060.000
45	372	28	Orman	Tek	T	1+1	115,57	7.923	915.679	920.000
46	377	29	Orman	Çift	B	2+1	196,25	11.084	2.175.196	2.180.000
47	379	29	Orman	Çift	B	2+1	192,64	11.084	2.135.143	2.140.000
48	383	30	Orman	Çift	T	2+1	168,75	10.160	1.714.525	1.710.000
49	384	30	Orman	Tek	T	1+1	96,44	11.723	1.130.551	1.130.000
50	385	30	Orman	Çift	T	2+1	165,14	10.160	1.677.810	1.680.000
51	389	31	Orman	Çift	T	2+1	168,67	10.160	1.713.672	1.710.000
52	414	36	Orman	Çift	T	1+1	136,53	11.696	1.596.852	1.600.000
53	415	36	Orman	Tek	T	1+1	123,44	8.772	1.082.822	1.080.000
54	416	36	Orman	Tek	T	1+1	119,08	8.772	1.044.564	1.040.000
55	417	36	Orman	Çift	T	1+1	141,09	11.696	1.650.232	1.650.000
56	422	37	Orman	Çift	T	1+1	136,92	11.696	1.601.467	1.600.000
57	423	37	Orman	Tek	T	1+1	124,03	8.772	1.088.012	1.090.000
58	424	37	Orman	Tek	T	1+1	115,08	8.772	1.009.481	1.010.000
59	425	37	Orman	Çift	T	1+1	139,17	11.696	1.627.809	1.630.000
60	435	39	Boğaz- Orman	Çift	B	5+1	549,10	12.030	6.605.937	6.610.000
61	438	40	Boğaz- Orman	Çift	B	5+1	381,00	12.030	4.583.613	4.580.000
62	439	40	Orman	Tek	T	1+1	91,08	12.532	1.141.354	1.140.000
63	440	40	Orman	Çift	T	1+1	99,17	16.709	1.657.082	1.660.000
64	442	41	Boğaz- Orman	Çift	B	5+1	546,10	12.030	6.569.845	6.570.000
65	443	42	Boğaz- Orman	Çift	B	5+1	545,10	12.030	6.557.815	6.560.000
66	445	43	Boğaz- Orman	Çift	T	5+1	381,00	11.028	4.201.645	4.200.000
67	448	44	Boğaz- Orman	Çift	B	5+1	543,10	12.030	6.533.754	6.530.000
68	456	49	Boğaz- Orman	Çift	B	2+1	162,50	14.218	2.310.399	2.310.000
<b>Toplam</b>									<b>125.510.533</b>	<b>125.570.000</b>

## Satış Vaadi Sözleşmesi İle Satışı Gerçekleşip Tapu Devri Yapılmamış Rezidanslar

Sıra No	B. B. No	Kat No	Manzara	Cephe	BahçeTeras	Oda Sayısı	Alan	Nihai Birim Fiyat (USD/m <sup>2</sup> )	Nihai Değer (USD)	Yaklaşık Nihai Değer (USD)
1	263	8	Orman	Çift	T	3+1	168,69	7.708	1.300.231	1.300.000
2	282	12	Bogaz	Çift	B	1+1	197,20	10.090	1.989.756	1.990.000
3	283	12	Bogaz	Tek	B	1+1	136,03	8.150	1.108.589	1.110.000
4	284	2	Bogaz	Tek	B	1+1	136,03	8.150	1.108.589	1.110.000
5	285	12	Bogaz	Çift	B	1+1	197,20	10.090	1.989.756	1.990.000

# KILER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

6	309	17	Bogaz	Çift	T	2+1	182,39	9.635	1.757.282	1.760.000
7	312	17	Orman	Çift	T	2+1	170,89	8.759	1.496.804	1.500.000
8	319	18	Orman	Çift	T	2+1	168,68	8.759	1.477.452	1.480.000
9	322	19	Bogaz	Çift	B	2+1	249,47	10.090	2.517.132	2.520.000
10	323	19	Orman	Çift	B	3+1	195,87	9.937	1.946.360	1.950.000
11	341	22	Orman	Çift	B	3+1	195,87	10.319	2.021.220	2.020.000
12	358	26	Bogaz	Çift	B	2+1	249,45	10.866	2.710.611	2.710.000
13	368	28	Bogaz	Çift	T	2+1	155,87	10.791	1.681.916	1.680.000
14	369	28	Bogaz	Tek	T	1+1	94,07	12.451	1.171.230	1.170.000
15	412	36	Bogaz	Tek	B	1+1	148,12	10.527	1.559.231	1.560.000
16	413	36	Bogaz	Çift	B	1+1	166,41	13.033	2.168.879	2.170.000
17	447	44	Boğaz - Orman	Çift	B	5+1	543,10	12.030	6.533.754	6.530.000
18	454	47	Boğaz - Orman	Çift	B	6+1	737,60	12.030	8.873.682	8.870.000
<b>Toplam</b>									<b>43.412.476</b>	<b>43.420.000</b>

Bağımsız Bölüm Adedi	Niteliği	Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Değer (USD)
68	Rezidans	125.570.000
18	Rezidans	43.420.000
<b>Toplam</b>		<b>168.990.000</b>

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

## 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. No	Kat No	Manzara	Cephe	BahçeTeras	Alan	Nihai Birim Kira Değeri (USD/m <sup>2</sup> )	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

RAPOR NO: 2012REV901

RAPOR TARİHİ:31.12.2012

\*GİZLİDİR

# KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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
12	271	10	Bogaz	Tek	T	100,52	26,30	5%	31.722	634.436	630.000
13	273	10	Orman	Çift	T	170,89	29,60	5%	60.703	1.214.061	1.210.000
14	275	10	Orman	Çift	T	170,89	29,60	5%	60.703	1.214.061	1.210.000
15	286	12	Orman	Çift	B	197,88	33,70	5%	80.014	1.600.288	1.600.000
16	287	12	Orman	Tek	B	115,78	27,22	5%	37.812	756.246	760.000
17	288	12	Orman	Çift	B	197,88	33,70	5%	80.014	1.600.288	1.600.000
18	289	13	Bogaz	Çift	T	140,89	36,59	5%	61.864	1.237.274	1.240.000
19	291	13	Bogaz	Çift	T	140,89	36,59	5%	61.864	1.237.274	1.240.000
20	292	13	Orman	Çift	T	140,89	33,26	5%	56.240	1.124.795	1.120.000
21	293	13	Orman	Tek	T	87,02	35,64	5%	37.215	744.293	740.000
22	294	13	Orman	Çift	T	140,89	33,26	5%	56.240	1.124.795	1.120.000
23	295	14	Bogaz	Çift	T	186,95	33,98	5%	76.223	1.524.453	1.520.000
24	296	14	Bogaz	Tek	T	93,48	39,20	5%	43.975	879.504	880.000
25	297	14	Bogaz	Çift	T	186,95	33,98	5%	76.223	1.524.453	1.520.000
26	298	14	Orman	Çift	T	168,30	30,89	5%	62.380	1.247.598	1.250.000
27	299	14	Orman	Tek	T	115,34	24,95	5%	34.529	690.585	690.000
28	300	14	Orman	Çift	T	168,30	30,89	5%	62.380	1.247.598	1.250.000
29	302	16	Bogaz	Tek	B	148,48	31,19	5%	55.562	1.111.247	1.110.000
30	303	16	Bogaz	Çift	B	259,65	35,64	5%	111.046	2.220.923	2.220.000
31	304	16	Orman	Çift	B	200,50	32,40	5%	77.953	1.559.057	1.560.000
32	310	17	Orman	Çift	T	170,89	32,18	5%	65.982	1.319.631	1.320.000
33	317	18	Orman	Çift	T	168,68	32,18	5%	65.129	1.302.570	1.300.000
34	318	18	Orman	Tek	T	115,57	32,18	5%	44.625	892.497	890.000
35	329	20	Orman	Çift	T	170,89	33,46	5%	68.621	1.372.416	1.370.000
36	331	20	Orman	Çift	T	170,89	33,46	5%	68.621	1.372.416	1.370.000
37	342	22	Orman	Tek	B	114,97	30,62	5%	42.241	844.821	840.000
38	347	23	Orman	Çift	T	140,87	37,42	5%	63.258	1.265.157	1.270.000
39	349	23	Orman	Çift	T	140,87	37,42	5%	63.258	1.265.157	1.270.000
40	356	26	Bogaz	Çift	B	245,71	39,92	5%	117.698	2.353.955	2.350.000
41	357	26	Bogaz	Tek	B	159,41	32,43	5%	62.040	1.240.791	1.240.000
42	359	26	Orman	Çift	B	196,45	39,31	5%	92.673	1.853.458	1.850.000
43	360	26	Orman	Tek	B	124,12	31,75	5%	47.292	945.841	950.000
44	361	26	Orman	Çift	B	192,96	39,31	5%	91.028	1.820.550	1.820.000
45	372	28	Orman	Tek	T	115,57	29,11	5%	40.365	807.293	810.000
46	377	29	Orman	Çift	B	196,25	40,72	5%	95.886	1.917.724	1.920.000
47	379	29	Orman	Çift	B	192,64	40,72	5%	94.121	1.882.412	1.880.000
48	383	30	Orman	Çift	T	168,75	37,32	5%	75.579	1.511.582	1.510.000
49	384	30	Orman	Tek	T	96,44	43,07	5%	49.837	996.731	1.000.000
50	385	30	Orman	Çift	T	165,14	37,32	5%	73.961	1.479.212	1.480.000
51	389	31	Orman	Çift	T	168,67	37,32	5%	75.541	1.510.830	1.510.000
52	414	36	Orman	Çift	T	136,53	42,97	5%	70.392	1.407.837	1.410.000
53	415	36	Orman	Tek	T	123,44	32,22	5%	47.733	954.651	950.000
54	416	36	Orman	Tek	T	119,08	32,22	5%	46.046	920.922	920.000
55	417	36	Orman	Çift	T	141,09	42,97	5%	72.745	1.454.898	1.450.000
56	422	37	Orman	Çift	T	136,92	42,97	5%	70.595	1.411.905	1.410.000

# KILER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

57	423	37	Orman	Tek	T	124,03	32,22	5%	47.961	959.227	960.000
58	424	37	Orman	Tek	T	115,08	32,22	5%	44.500	889.992	890.000
59	425	37	Orman	Çift	T	139,17	42,97	5%	71.756	1.435.130	1.440.000
60	435	39	Boğaz - Orman	Çift	B	549,10	44,19	5%	291.200	5.824.009	5.820.000
61	438	40	Boğaz - Orman	Çift	B	381,00	44,19	5%	202.053	4.041.063	4.040.000
62	439	40	Orman	Tek	T	91,08	46,04	5%	50.313	1.006.255	1.010.000
63	440	40	Orman	Çift	T	99,17	61,38	5%	73.047	1.460.937	1.460.000
64	442	41	Boğaz - Orman	Çift	B	546,10	44,19	5%	289.609	5.792.190	5.790.000
65	443	42	Boğaz - Orman	Çift	B	545,10	44,19	5%	289.079	5.781.584	5.780.000
66	445	43	Boğaz - Orman	Çift	T	381,00	40,51	5%	185.215	3.704.308	3.700.000
67	448	44	Boğaz - Orman	Çift	B	543,10	44,19	5%	288.019	5.760.371	5.760.000
68	456	49	Boğaz - Orman	Çift	B	162,50	52,23	5%	101.846	2.036.923	2.040.000
<b>Toplam</b>										<b>110.825.818</b>	<b>110.780.000</b>

Sıra No	B. B. No	Kat No	Manzara	Cephe	BahçeTeras	Alan	Nihai Birim Kira Değeri (USD/m <sup>2</sup> )	Kap. Oranı (%)	Yıllık Kira (USD)	Nihai Değer (USD)	Yaklaşık Nihai Değer (USD)
*1	263	8	Orman	Çift	T	168,69	28,31	5%	57.316	1.146.326	1.150.000
*2	282	12	Bogaz	Çift	B	197,20	37,07	5%	87.712	1.754.234	1.750.000
*3	283	12	Bogaz	Tek	B	136,03	29,94	5%	48.868	977.368	980.000
*4	284	12	Bogaz	Tek	B	136,03	29,94	5%	48.868	977.368	980.000
*5	285	12	Bogaz	Çift	B	197,20	37,07	5%	87.712	1.754.234	1.750.000
*6	309	17	Bogaz	Çift	T	182,39	35,39	5%	77.464	1.549.278	1.550.000
*7	312	17	Orman	Çift	T	170,89	32,18	5%	65.982	1.319.631	1.320.000
*8	319	18	Orman	Çift	T	168,68	32,18	5%	65.129	1.302.570	1.300.000
*9	322	19	Bogaz	Çift	B	249,47	37,07	5%	110.959	2.219.186	2.220.000
*10	323	19	Orman	Çift	B	195,87	36,50	5%	85.799	1.715.975	1.720.000
*11	341	22	Orman	Çift	B	195,87	36,50	5%	85.799	1.715.975	1.720.000
*12	358	26	Bogaz	Çift	B	249,45	37,07	5%	110.953	2.219.066	2.220.000
*13	368	28	Bogaz	Çift	T	155,87	39,64	5%	74.142	1.482.832	1.480.000
*14	369	28	Bogaz	Tek	T	94,07	45,74	5%	51.630	1.032.594	1.030.000
*15	412	36	Bogaz	Tek	B	148,12	38,67	5%	68.733	1.374.669	1.370.000
*16	413	36	Bogaz	Çift	B	166,41	47,88	5%	95.608	1.912.155	1.910.000
*17	447	44	Boğaz - Orman	Çift	B	543,10	44,19	5%	288.019	5.760.371	5.760.000
*18	454	47	Boğaz - Orman	Çift	B	737,60	44,19	5%	391.166	7.823.328	7.820.000
<b>Toplam</b>										<b>38.037.160</b>	<b>38.030.000</b>

Bağımsız Bölüm Adedi	Niteliği	Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemine Göre Değeri (USD)
68	Rezidans	110.780.000
*18	Rezidans	38.030.000
<b>Toplam</b>		<b>148.810.000</b>

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

# KILER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## DÜKKANLAR

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 <sup>2</sup> )	Niteliği	Nihai Birim Kira Değeri (USD/m <sup>2</sup> )	Kap. Oranı (%)	Yıllık Kira (USD)	Nihai Değer (USD)	Yaklaşık Nihai Değer (USD)
1	1	6. Bodrum	12,00	Dükkan	39,00	7%	5.616	80.229	80.000
2	2	6. Bodrum	27,00	Dükkan	34,32	7%	11.120	158.853	160.000
3	3	6. Bodrum	114,00	Dükkan	28,08	7%	38.413	548.763	550.000
4	4	6. Bodrum	54,00	Dükkan	28,08	7%	18.196	259.941	260.000
5	5	6. Bodrum	36,00	Dükkan	34,32	7%	14.826	211.803	210.000
6	6	6. Bodrum	22,00	Dükkan	39,00	7%	10.296	147.086	150.000
7	7	5. Bodrum	55,00	Dükkan	32,76	7%	21.622	308.880	310.000
8	8	5. Bodrum	55,00	Dükkan	32,76	7%	21.622	308.880	310.000
9	9	5. Bodrum	58,00	Dükkan	32,76	7%	22.801	325.728	330.000
10	10	5. Bodrum	56,00	Dükkan	32,76	7%	22.015	314.496	310.000
11	11	4. Bodrum	14,00	Dükkan	52,00	7%	8.736	124.800	120.000
12	12	4. Bodrum	11,00	Dükkan	52,00	7%	6.864	98.057	100.000
13	13	4. Bodrum	10,00	Dükkan	52,00	7%	6.240	89.143	90.000
14	14	4. Bodrum	23,00	Dükkan	52,00	7%	14.352	205.029	210.000
15	15	4. Bodrum	69,00	Dükkan	37,44	7%	31.000	442.862	440.000
16	16	4. Bodrum	4.958,00	Dükkan	24,96	7%	1.485.020	21.214.574	21.210.000
17	17	4. Bodrum	125,00	Dükkan	37,44	7%	56.160	802.286	800.000
18	18	4. Bodrum	78,00	Dükkan	37,44	7%	35.044	500.626	500.000
19	19	4. Bodrum	23,00	Dükkan	52,00	7%	14.352	205.029	210.000
20	20	4. Bodrum	10,00	Dükkan	52,00	7%	6.240	89.143	90.000
21	21	4. Bodrum	11,00	Dükkan	52,00	7%	6.864	98.057	100.000
22	22	4. Bodrum	14,00	Dükkan	52,00	7%	8.736	124.800	120.000
23	23	4. Bodrum	21,00	Dükkan	52,00	7%	13.104	187.200	190.000
24	24	4. Bodrum	57,00	Dükkan	37,44	7%	25.609	365.842	370.000
25	25	4. Bodrum	87,00	Dükkan	37,44	7%	39.087	558.391	560.000
26	26	4. Bodrum	140,00	Dükkan	37,44	7%	62.899	898.560	900.000
27	27	4. Bodrum	121,00	Dükkan	37,44	7%	54.363	776.613	780.000
28	28	4. Bodrum	78,00	Dükkan	37,44	7%	35.044	500.626	500.000
29	29	4. Bodrum	132,00	Dükkan	37,44	7%	59.305	847.214	850.000
30	30	4. Bodrum	153,00	Dükkan	33,28	7%	61.102	872.887	870.000
31	31	4. Bodrum	244,00	Dükkan	33,28	7%	97.444	1.392.055	1.390.000
32	32	4. Bodrum	170,00	Dükkan	33,28	7%	67.891	969.874	970.000
33	33	4. Bodrum	91,00	Dükkan	37,44	7%	40.884	584.064	580.000
34	34	4. Bodrum	68,00	Dükkan	37,44	7%	30.551	436.443	440.000
35	35	4. Bodrum	15,00	Dükkan	52,00	7%	9.360	133.714	130.000
36	36	3. Bodrum	17,00	Dükkan	58,50	7%	11.934	170.486	170.000
37	37	3. Bodrum	10,00	Dükkan	58,50	7%	7.020	100.286	100.000
38	38	3. Bodrum	10,00	Dükkan	58,50	7%	7.020	100.286	100.000
39	39	3. Bodrum	9,00	Dükkan	58,50	7%	6.318	90.257	90.000



# KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

40	40	3. Bodrum	9,00	Dükkan	58,50	7%	6.318	90.257	90.000
41	41	3. Bodrum	10,00	Dükkan	58,50	7%	7.020	100.286	100.000
42	42	3. Bodrum	89,00	Dükkan	42,12	7%	44.984	642.631	640.000
43	43	3. Bodrum	162,00	Dükkan	37,44	7%	72.783	1.039.762	1.040.000
44	44	3. Bodrum	90,00	Dükkan	42,12	7%	45.490	649.851	650.000
45	45	3. Bodrum	91,00	Dükkan	42,12	7%	45.995	657.072	660.000
46	46	3. Bodrum	71,00	Dükkan	42,12	7%	35.886	512.661	510.000
47	47	3. Bodrum	110,00	Dükkan	42,12	7%	55.598	794.263	790.000
48	48	3. Bodrum	110,00	Dükkan	42,12	7%	55.598	794.263	790.000
49	49	3. Bodrum	110,00	Dükkan	42,12	7%	55.598	794.263	790.000
50	50	3. Bodrum	110,00	Dükkan	42,12	7%	55.598	794.263	790.000
51	51	3. Bodrum	109,00	Dükkan	42,12	7%	55.093	787.042	790.000
52	52	3. Bodrum	152,00	Dükkan	37,44	7%	68.291	975.579	980.000
53	53	3. Bodrum	28,00	Dükkan	51,48	7%	17.297	247.104	250.000
54	54	3. Bodrum	13,00	Dükkan	58,50	7%	9.126	130.371	130.000
55	55	3. Bodrum	35,00	Dükkan	51,48	7%	21.622	308.880	310.000
56	56	3. Bodrum	15,00	Dükkan	58,50	7%	10.530	150.429	150.000
57	57	3. Bodrum	15,00	Dükkan	58,50	7%	10.530	150.429	150.000
58	58	3. Bodrum	23,00	Dükkan	58,50	7%	16.146	230.657	230.000
59	59	3. Bodrum	9,00	Dükkan	58,50	7%	6.318	90.257	90.000
60	60	3. Bodrum	42,00	Dükkan	51,48	7%	25.946	370.656	370.000
61	61	3. Bodrum	160,00	Dükkan	37,44	7%	71.885	1.026.926	1.030.000
62	62	3. Bodrum	293,00	Dükkan	37,44	7%	131.639	1.880.558	1.880.000
63	63	3. Bodrum	74,00	Dükkan	42,12	7%	37.403	534.322	530.000
64	64	3. Bodrum	30,00	Dükkan	51,48	7%	18.533	264.754	260.000
65	65	3. Bodrum	19,00	Dükkan	58,50	7%	13.338	190.543	190.000
66	66	3. Bodrum	43,00	Dükkan	51,48	7%	26.564	379.481	380.000
67	67	3. Bodrum	34,00	Dükkan	51,48	7%	21.004	300.055	300.000
68	68	3. Bodrum	18,00	Dükkan	58,50	7%	12.636	180.514	180.000
69	69	3. Bodrum	16,00	Dükkan	58,50	7%	11.232	160.457	160.000
70	70	3. Bodrum	152,00	Dükkan	37,44	7%	68.291	975.579	980.000
71	71	3. Bodrum	23,00	Dükkan	58,50	7%	16.146	230.657	230.000
72	72	3. Bodrum	15,00	Dükkan	58,50	7%	10.530	150.429	150.000
73	73	3. Bodrum	15,00	Dükkan	58,50	7%	10.530	150.429	150.000
74	74	3. Bodrum	35,00	Dükkan	51,48	7%	21.622	308.880	310.000
75	75	3. Bodrum	13,00	Dükkan	58,50	7%	9.126	130.371	130.000
76	76	3. Bodrum	28,00	Dükkan	51,48	7%	17.297	247.104	250.000
77	77	3. Bodrum	74,00	Dükkan	42,12	7%	37.403	534.322	530.000
78	78	3. Bodrum	82,00	Dükkan	42,12	7%	41.446	592.087	590.000
79	79	3. Bodrum	82,00	Dükkan	42,12	7%	41.446	592.087	590.000
80	80	3. Bodrum	82,00	Dükkan	42,12	7%	41.446	592.087	590.000
81	81	3. Bodrum	82,00	Dükkan	42,12	7%	41.446	592.087	590.000
82	82	3. Bodrum	82,00	Dükkan	42,12	7%	41.446	592.087	590.000
83	83	3. Bodrum	57,00	Dükkan	42,12	7%	28.810	411.573	410.000
84	84	3. Bodrum	68,00	Dükkan	42,12	7%	34.370	490.999	490.000
85	85	3. Bodrum	68,00	Dükkan	42,12	7%	34.370	490.999	490.000
86	86	3. Bodrum	103,00	Dükkan	42,12	7%	52.060	743.719	740.000
87	87	3. Bodrum	98,00	Dükkan	42,12	7%	49.533	707.616	710.000
88	88	3. Bodrum	10,00	Dükkan	58,50	7%	7.020	100.286	100.000
89	89	3. Bodrum	9,00	Dükkan	58,50	7%	6.318	90.257	90.000

# KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

90	90	3. Bodrum	9,00	Dükkan	58,50	7%	6.318	90.257	90.000
91	91	3. Bodrum	10,00	Dükkan	58,50	7%	7.020	100.286	100.000
92	92	3. Bodrum	10,00	Dükkan	58,50	7%	7.020	100.286	100.000
93	93	3. Bodrum	17,00	Dükkan	58,50	7%	11.934	170.486	170.000
94	94	3. Bodrum	22,00	Dükkan	58,50	7%	15.444	220.629	220.000
95	95	3. Bodrum	58,00	Dükkan	42,12	7%	29.316	418.793	420.000
96	96	3. Bodrum	87,00	Dükkan	42,12	7%	43.973	628.190	630.000
97	97	3. Bodrum	148,00	Dükkan	42,12	7%	74.805	1.068.645	1.070.000
98	98	3. Bodrum	118,00	Dükkan	42,12	7%	59.642	852.027	850.000
99	99	3. Bodrum	78,00	Dükkan	42,12	7%	39.424	563.205	560.000
100	100	3. Bodrum	132,00	Dükkan	42,12	7%	66.718	953.115	950.000
101	101	3. Bodrum	167,00	Dükkan	37,44	7%	75.030	1.071.854	1.070.000
102	102	3. Bodrum	246,00	Dükkan	37,44	7%	110.523	1.578.898	1.580.000
103	103	3. Bodrum	261,00	Dükkan	37,44	7%	117.262	1.675.173	1.680.000
104	104	3. Bodrum	115,00	Dükkan	42,12	7%	58.126	830.366	830.000
105	105	3. Bodrum	23,00	Dükkan	58,50	7%	16.146	230.657	230.000
106	106	3. Bodrum	12,00	Dükkan	58,50	7%	8.424	120.343	120.000
107	107	3. Bodrum	168,00	Dükkan	37,44	7%	75.479	1.078.272	1.080.000
108	108	3. Bodrum	180,00	Dükkan	37,44	7%	80.870	1.155.291	1.160.000
109	109	3. Bodrum	12,00	Dükkan	58,50	7%	8.424	120.343	120.000
110	110	3. Bodrum	17,00	Dükkan	58,50	7%	11.934	170.486	170.000
111	111	3. Bodrum	9,00	Dükkan	58,50	7%	6.318	90.257	90.000
112	112	3. Bodrum	9,00	Dükkan	58,50	7%	6.318	90.257	90.000
113	113	3. Bodrum	53,00	Dükkan	42,12	7%	26.788	382.690	380.000
114	114	2. Bodrum	9,00	Dükkan	65,00	7%	7.020	100.286	100.000
115	115	2. Bodrum	9,00	Dükkan	65,00	7%	7.020	100.286	100.000
116	116	2. Bodrum	12,00	Dükkan	65,00	7%	9.360	133.714	130.000
117	117	2. Bodrum	89,00	Dükkan	46,80	7%	49.982	714.034	710.000
118	118	2. Bodrum	159,00	Dükkan	41,60	7%	79.373	1.133.897	1.130.000
119	119	2. Bodrum	90,00	Dükkan	46,80	7%	50.544	722.057	720.000
120	120	2. Bodrum	91,00	Dükkan	46,80	7%	51.106	730.080	730.000
121	121	2. Bodrum	71,00	Dükkan	46,80	7%	39.874	569.623	570.000
122	122	2. Bodrum	110,00	Dükkan	46,80	7%	61.776	882.514	880.000
123	123	2. Bodrum	110,00	Dükkan	46,80	7%	61.776	882.514	880.000
124	124	2. Bodrum	110,00	Dükkan	46,80	7%	61.776	882.514	880.000
125	125	2. Bodrum	110,00	Dükkan	46,80	7%	61.776	882.514	880.000
126	126	2. Bodrum	109,00	Dükkan	46,80	7%	61.214	874.491	870.000
127	127	2. Bodrum	119,00	Dükkan	46,80	7%	66.830	954.720	950.000
128	128	2. Bodrum	23,00	Dükkan	65,00	7%	17.940	256.286	260.000
129	129	2. Bodrum	11,00	Dükkan	65,00	7%	8.580	122.571	120.000
130	130	2. Bodrum	34,00	Dükkan	57,20	7%	23.338	333.394	330.000
131	131	2. Bodrum	15,00	Dükkan	65,00	7%	11.700	167.143	170.000
132	132	2. Bodrum	16,00	Dükkan	65,00	7%	12.480	178.286	180.000
133	133	2. Bodrum	21,00	Dükkan	65,00	7%	16.380	234.000	230.000
134	134	2. Bodrum	122,00	Dükkan	46,80	7%	68.515	978.789	980.000
135	135	2. Bodrum	71,00	Dükkan	46,80	7%	39.874	569.623	570.000
136	136	2. Bodrum	60,00	Dükkan	46,80	7%	33.696	481.371	480.000
137	137	2. Bodrum	56,00	Dükkan	46,80	7%	31.450	449.280	450.000
138	138	2. Bodrum	42,00	Dükkan	57,20	7%	28.829	411.840	410.000
139	139	2. Bodrum	110,00	Dükkan	46,80	7%	61.776	882.514	880.000

# KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

140	140	2. Bodrum	21,00	Dükkan	65,00	7%	16.380	234.000	230.000
141	141	2. Bodrum	16,00	Dükkan	65,00	7%	12.480	178.286	180.000
142	142	2. Bodrum	15,00	Dükkan	65,00	7%	11.700	167.143	170.000
143	143	2. Bodrum	34,00	Dükkan	57,20	7%	23.338	333.394	330.000
144	144	2. Bodrum	11,00	Dükkan	65,00	7%	8.580	122.571	120.000
145	145	2. Bodrum	22,00	Dükkan	65,00	7%	17.160	245.143	250.000
146	146	2. Bodrum	110,00	Dükkan	46,80	7%	61.776	882.514	880.000
147	147	2. Bodrum	101,00	Dükkan	46,80	7%	56.722	810.309	810.000
148	148	2. Bodrum	102,00	Dükkan	46,80	7%	57.283	818.331	820.000
149	149	2. Bodrum	81,00	Dükkan	46,80	7%	45.490	649.851	650.000
150	150	2. Bodrum	82,00	Dükkan	46,80	7%	46.051	657.874	660.000
151	151	2. Bodrum	81,00	Dükkan	46,80	7%	45.490	649.851	650.000
152	152	2. Bodrum	57,00	Dükkan	46,80	7%	32.011	457.303	460.000
153	153	2. Bodrum	68,00	Dükkan	46,80	7%	38.189	545.554	550.000
154	154	2. Bodrum	68,00	Dükkan	46,80	7%	38.189	545.554	550.000
155	155	2. Bodrum	99,00	Dükkan	46,80	7%	55.598	794.263	790.000
156	156	2. Bodrum	91,00	Dükkan	46,80	7%	51.106	730.080	730.000
157	157	2. Bodrum	12,00	Dükkan	65,00	7%	9.360	133.714	130.000
158	158	2. Bodrum	9,00	Dükkan	65,00	7%	7.020	100.286	100.000
159	159	2. Bodrum	9,00	Dükkan	65,00	7%	7.020	100.286	100.000
160	160	2. Bodrum	53,00	Dükkan	46,80	7%	29.765	425.211	430.000
161	161	2. Bodrum	9,00	Dükkan	65,00	7%	7.020	100.286	100.000
162	162	2. Bodrum	9,00	Dükkan	65,00	7%	7.020	100.286	100.000
163	163	2. Bodrum	17,00	Dükkan	65,00	7%	13.260	189.429	190.000
164	164	2. Bodrum	22,00	Dükkan	65,00	7%	17.160	245.143	250.000
165	165	2. Bodrum	61,00	Dükkan	46,80	7%	34.258	489.394	490.000
166	166	2. Bodrum	90,00	Dükkan	46,80	7%	50.544	722.057	720.000
167	167	2. Bodrum	154,00	Dükkan	41,60	7%	76.877	1.098.240	1.100.000
168	168	2. Bodrum	108,00	Dükkan	46,80	7%	60.653	866.469	870.000
169	169	2. Bodrum	85,00	Dükkan	46,80	7%	47.736	681.943	680.000
170	170	2. Bodrum	134,00	Dükkan	46,80	7%	75.254	1.075.063	1.080.000
171	171	2. Bodrum	176,00	Dükkan	41,60	7%	87.859	1.255.131	1.260.000
172	172	2. Bodrum	386,00	Dükkan	31,20	7%	144.518	2.064.549	2.060.000
173	173	2. Bodrum	320,00	Dükkan	31,20	7%	119.808	1.711.543	1.710.000
174	174	2. Bodrum	117,00	Dükkan	46,80	7%	65.707	938.674	940.000
175	175	2. Bodrum	22,00	Dükkan	65,00	7%	17.160	245.143	250.000
176	176	2. Bodrum	12,00	Dükkan	65,00	7%	9.360	133.714	130.000
177	177	2. Bodrum	200,00	Dükkan	41,60	7%	99.840	1.426.286	1.430.000
178	178	2. Bodrum	12,00	Dükkan	65,00	7%	9.360	133.714	130.000
179	179	1. Bodrum	17,00	Dükkan	71,50	7%	14.586	208.371	210.000
180	180	1. Bodrum	9,00	Dükkan	71,50	7%	7.722	110.314	110.000
181	181	1. Bodrum	9,00	Dükkan	71,50	7%	7.722	110.314	110.000
182	182	1. Bodrum	13,00	Dükkan	71,50	7%	11.154	159.343	160.000
183	183	1. Bodrum	9,00	Dükkan	71,50	7%	7.722	110.314	110.000
184	184	1. Bodrum	9,00	Dükkan	71,50	7%	7.722	110.314	110.000
185	185	1. Bodrum	9,00	Dükkan	71,50	7%	7.722	110.314	110.000
186	186	1. Bodrum	86,00	Dükkan	51,48	7%	53.127	758.962	760.000
187	187	1. Bodrum	98,00	Dükkan	51,48	7%	60.540	864.864	860.000
188	188	1. Bodrum	39,00	Dükkan	62,92	7%	29.447	420.665	420.000
189	189	1. Bodrum	24,00	Dükkan	71,50	7%	20.592	294.171	290.000

# KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

190	190	1. Bodrum	83,00	Dükkan	51,48	7%	51.274	732.487	730.000
191	191	1. Bodrum	83,00	Dükkan	51,48	7%	51.274	732.487	730.000
192	192	1. Bodrum	83,00	Dükkan	51,48	7%	51.274	732.487	730.000
193	193	1. Bodrum	83,00	Dükkan	51,48	7%	51.274	732.487	730.000
194	194	1. Bodrum	83,00	Dükkan	51,48	7%	51.274	732.487	730.000
195	195	1. Bodrum	83,00	Dükkan	51,48	7%	51.274	732.487	730.000
196	196	1. Bodrum	84,00	Dükkan	51,48	7%	51.892	741.312	740.000
197	197	1. Bodrum	11,00	Dükkan	71,50	7%	9.438	134.829	130.000
198	198	1. Bodrum	22,00	Dükkan	71,50	7%	18.876	269.657	270.000
199	199	1. Bodrum	8,00	Dükkan	71,50	7%	6.864	98.057	100.000
200	200	1. Bodrum	14,00	Dükkan	71,50	7%	12.012	171.600	170.000
201	201	1. Bodrum	22,00	Dükkan	71,50	7%	18.876	269.657	270.000
202	202	1. Bodrum	220,00	Dükkan	45,76	7%	120.806	1.725.806	1.730.000
203	203	1. Bodrum	119,00	Dükkan	51,48	7%	73.513	1.050.192	1.050.000
204	204	1. Bodrum	64,00	Dükkan	51,48	7%	39.537	564.809	560.000
205	205	1. Bodrum	58,00	Dükkan	51,48	7%	35.830	511.858	510.000
206	206	1. Bodrum	133,00	Dükkan	51,48	7%	82.162	1.173.744	1.170.000
207	207	1. Bodrum	44,00	Dükkan	62,92	7%	33.222	474.597	470.000
208	208	1. Bodrum	22,00	Dükkan	71,50	7%	18.876	269.657	270.000
209	209	1. Bodrum	14,00	Dükkan	71,50	7%	12.012	171.600	170.000
210	210	1. Bodrum	8,00	Dükkan	71,50	7%	6.864	98.057	100.000
211	211	1. Bodrum	11,00	Dükkan	71,50	7%	9.438	134.829	130.000
212	212	1. Bodrum	22,00	Dükkan	71,50	7%	18.876	269.657	270.000
213	213	1. Bodrum	82,00	Dükkan	51,48	7%	50.656	723.662	720.000
214	214	1. Bodrum	81,00	Dükkan	51,48	7%	50.039	714.837	710.000
215	215	1. Bodrum	81,00	Dükkan	51,48	7%	50.039	714.837	710.000
216	216	1. Bodrum	81,00	Dükkan	51,48	7%	50.039	714.837	710.000
217	217	1. Bodrum	81,00	Dükkan	51,48	7%	50.039	714.837	710.000
218	218	1. Bodrum	81,00	Dükkan	51,48	7%	50.039	714.837	710.000
219	219	1. Bodrum	81,00	Dükkan	51,48	7%	50.039	714.837	710.000
220	220	1. Bodrum	24,00	Dükkan	71,50	7%	20.592	294.171	290.000
221	221	1. Bodrum	39,00	Dükkan	62,92	7%	29.447	420.665	420.000
222	222	1. Bodrum	95,00	Dükkan	51,48	7%	58.687	838.389	840.000
223	223	1. Bodrum	89,00	Dükkan	51,48	7%	54.981	785.438	790.000
224	224	1. Bodrum	9,00	Dükkan	71,50	7%	7.722	110.314	110.000
225	225	1. Bodrum	9,00	Dükkan	71,50	7%	7.722	110.314	110.000
226	226	1. Bodrum	9,00	Dükkan	71,50	7%	7.722	110.314	110.000
227	227	1. Bodrum	13,00	Dükkan	71,50	7%	11.154	159.343	160.000
228	228	1. Bodrum	9,00	Dükkan	71,50	7%	7.722	110.314	110.000
229	229	1. Bodrum	9,00	Dükkan	71,50	7%	7.722	110.314	110.000
230	230	1. Bodrum	17,00	Dükkan	71,50	7%	14.586	208.371	210.000
231	231	1. Bodrum	23,00	Dükkan	71,50	7%	19.734	281.914	280.000
232	232	1. Bodrum	26,00	Dükkan	62,92	7%	19.631	280.443	280.000
233	233	1. Bodrum	42,00	Dükkan	62,92	7%	31.712	453.024	450.000
234	234	1. Bodrum	51,00	Dükkan	51,48	7%	31.506	450.082	450.000
235	235	1. Bodrum	121,00	Dükkan	51,48	7%	74.749	1.067.842	1.070.000
236	236	1. Bodrum	68,00	Dükkan	51,48	7%	42.008	600.110	600.000
237	237	1. Bodrum	95,00	Dükkan	51,48	7%	58.687	838.389	840.000
238	238	1. Bodrum	105,00	Dükkan	51,48	7%	64.865	926.640	930.000
239	239	1. Bodrum	78,00	Dükkan	51,48	7%	48.185	688.361	690.000

# KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

240	240	1. Bodrum	36,00	Dükkan	62,92	7%	27.181	388.306	390.000
241	241	1. Bodrum	16,00	Dükkan	71,50	7%	13.728	196.114	200.000
242	242	1. Bodrum	16,00	Dükkan	71,50	7%	13.728	196.114	200.000
243	243	1. Bodrum	18,00	Dükkan	71,50	7%	15.444	220.629	220.000
244	244	1. Bodrum	18,00	Dükkan	71,50	7%	15.444	220.629	220.000
245	245	Zemin, Asma, 1, 2	2.115,50	Dükkan	39,00	7%	990.054	14.143.629	14.140.000
<b>Toplam</b>								<b>156.049.474</b>	<b>155.940.000</b>
<b>Kiler GYO A.Ş. Hissesi Değeri (1/2)</b>								<b>78.024.737</b>	<b>77.970.000</b>
Seyir Terası Gelirleri						9%	8.400.000	93.333.333	93.330.000
<b>Toplam</b>								<b>171.358.070</b>	<b>171.300.000</b>

## 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> olup, yasal alanlar onaylı mimari projesi üzerinden belirlenmiştir.

Onaylı Mimari Projeye Göre Kiralanabilir Alan Dağılımları		
Kat Adı	Dükkan Adedi	Büyükük (m <sup>2</sup> )
Asma Kat		
1. Normal Kat		
Zemin Kat	1	2.115,50
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
<b>Toplam</b>	<b>245</b>	<b>22.756,50</b>

- AVM'de gerçekleşen kira tablolarına istinaden değerleme çalışması kapsamında onaylı mimari proje üzerinden gelir dağılımı yapıldığında ve 2012 yılındaki kira indiriminin 2013 şubat ayı itibariyle biteceği göz önünde bulundurularak 2013 yılı için kira değeri 2012 yılındaki indirimli kira bedelleri ve 2011 yılındaki mevcut sözleşmelere göre elde edilen kira gelirleri göz önünde bulundurularak 32,50 USD/m<sup>2</sup>/ay olarak öngörülmüş 2014 yılında söz konusu değer 2011 yılındaki kira bedellerine göz önünde bulundurularak 34 USD/m<sup>2</sup>/ay olacağı 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 %82 olduğu, yıllar itibari ile bu oranın artarak %90'a ulaşacağı ve bu seviyede sabit kalacağı düşünülmüştür.

# KILER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

- Diğer gelir kalemleri içerisinde ciro farkı, LED TV, reklam gelirleri, kiosk&stand gelirleri, depo gelirleri gibi gelirler bulunmaktadır. Diğer gelirler, gerçekleşen verilere istinaden 2013 yılı için kira gelirlerinin %21'i, ilerleyen yıllar için %19 oranında sabit kalıp 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 2013 yılı için yaklaşık 446.915 USD olarak hesaplanmış olup, %3 oranında artacağı düşünülmüştür.
- Emlak vergisi gerçekleşen verilere istinaden 2013 yılında 50.581 USD olarak öngörülmüş ve bu değer diğer yıllarda %3 oranında artacağı düşünülmüştür.
- Bina sigorta bedeli gerçekleşen verilere istinaden 2013 yılında 142.449 USD olarak öngörülmüş ve bu değer diğer yıllarda %3 oranında artacağı düşünülmüştür.
- 2013 yılından itibaren otopark geliri öngörülmüştür.
- Sapphire alışveriş merkezi ortak alan giderleri müşteriden elde edilen gerçekleşmiş veriler doğrultusunda 2013 yılı için 8,40 USD/m<sup>2</sup>/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 taahhütname 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 öngörülerini 2016 yılının 4. itibaren itibaren yapılmış olup 31.03.2016 tarihine kadar Kiler GYO A.Ş. için garanti tutarı olan 8.400.000 USD yıllık gelir olarak öngörülmüştür.
- Seyir terası için günlük ziyaretçi sayısının gerçekleşen veriler doğrultusunda projenin tanınırlığının giderek artacağı göz önünde bulundurularak 2013 yılı için 1.000 kişi olup yıllar itibariyle 100'er kişi artacağı varsayılmıştır.
- Seyir terasının 350 gün boyunca açık olacağı varsayılmıştır.
- Seyir terasında yer alan skyride simülatör gelirleri göz önünde bulundurularak 2012 yılı için kişi başı gelir 9 USD olup, bu rakamın yıllar itibariyle %5 oranında artış göstereceği düşünülmüştür.
- Kişi başı bilet geliri dışında hediye eşya, kafe, dürbün, fotoğraf gelirleri gibi diğer gelir oranlarının bilet gelirlerinin %37'i oranında olacağı varsayılmıştır.
- Seyir terasında GOP oranının % 57 oranında olacağı varsayılmıştır.
- Çalışmalar sırasında Amerikan Doları kullanılmıştır ve 1 USD: 1,7862.-TL kabul edilmiştir.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.
- Projeksiyonda indirgeme oranı % 9,00 alınmıştır.
- Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi dahil edilmemiştir.
- Amerikan Doları bazlı 2041 Eurobond tahvillerinin son 6 aylık ortalaması olan 4,47 "Risksiz Getiri Oranı" olarak kabul edilmiştir.

AVM	
Kiralanabilir Alışveriş Merkezi Alanı (m <sup>2</sup> )	22.757
Birim Kira Değeri (USD/m <sup>2</sup> )(2013)	32,50
Birim Kira Değeri (USD/m <sup>2</sup> ) (2014)	34,00
İşletme Gideri Birim Değeri (USD/m <sup>2</sup> )	8,40
Kira Artış Oranı	3%
Diğer Gelir Oranı (Reklam, Kiosk, Stand,Ciro Farkı, LED TV, Depo ve diğer) (İlk Yıl)	21%

RAPOR NO: 2012REV901

RAPOR TARİHİ:31.12.2012

\*GİZLİDİR

# KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Diğer Gelir Oranı (Reklam, Kiosk, Stand,Ciro Farkı, LED TV, Depo ve diğer) (İlerleyen Yıllarda)	19%
Kira Sözleşmelerine Göre Kiracılardan Toplanan Giderler Oranı (2012)	71%
Enflasyon Oranı	3%
Yenileme Maliyeti Oranı	1%
Kapitalizasyon Oranı	7,00%

<b>OTOPARK</b>	
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)	6,00
Toplam (USD)	3.431.160
Otopark Ücreti Artış Oranı	3%

<b>SEYİR TERASI</b>	
Günlük Ziyaretçi Sayısı	1.000
Açık Olan Gün Sayısı	350
Yıllık Ziyaretçi Sayısı	350.000
Kişi Başı Gelir (USD/Kişi) (2012)	9,00
GOP ORANI	57%
Diğer Gelir Oranı	37%
Gelir - Gider Artış Oranı	5%
Kapitalizasyon Oranı	9,00%

# KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SAPPHIRE AVİM NAKİT AKIŞLARI											
Yıllar	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	31.12.2022
Kiralanabilir Alveriş Merkezi Mağaza Alanı (m <sup>2</sup> )	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%	82%	85%	88%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
Aylık Birim Kira Değeri		32,50	34,00	35,02	36,07	37,15	38,27	39,42	40,60	40,60	40,60
Toplam Yıllık Mağaza Kira Gelirleri	0	7.277.529	7.891.954	8.415.609	8.865.079	9.131.031	9.404.962	9.687.111	9.977.724	9.977.724	9.977.724
Diğer Gelirler (Reklam, Kiosk, Led TV, Stand, Ciro Farkı, Servis ve diğer) (USD)		1.528.281	1.499.471	1.598.966	1.684.365	1.734.896	1.786.943	1.840.551	1.895.768	1.895.768	1.895.768
Otopark Gelirleri (USD)	0	3.431.160	3.534.095	3.640.118	3.749.321	3.861.801	3.977.655	4.096.984	4.219.894	4.346.491	4.476.886
<b>TOPLAM GELİRLER</b>	<b>0</b>	<b>12.236.970</b>	<b>12.925.520</b>	<b>13.654.692</b>	<b>14.298.765</b>	<b>14.727.728</b>	<b>15.169.559</b>	<b>15.624.646</b>	<b>16.093.386</b>	<b>16.219.982</b>	<b>16.350.377</b>
Gerçekleşmesi Beklenen İşletme Gideri Birim Değeri (USD/m <sup>2</sup> )	8,40	8,40	8,65	8,91	9,18	9,45	9,74	10,03	10,33	10,64	10,64
Gerçekleşmesi Beklenen İşletme Gideri (USD)	0	-2.293.231	-2.362.028	-2.432.889	-2.505.876	-2.581.052	-2.658.484	-2.738.238	-2.820.385	-2.904.997	-2.904.997
Kira Sözleşmelerine Göre Kiracıardan Toplanan Giderler Oranı	0%	71%	71%	72%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%
Kira Sözleşmelerine Göre Kiracıardan Toplanan Giderler (USD)	0	-1.628.194	-1.677.040	-1.751.680	-1.879.407	-1.935.789	-1.993.863	-2.053.679	-2.115.289	-2.178.748	-2.178.748
İşletme Tarafından Ödenmesi Planlanan Ortak Alan Payı Gideri (USD)	0	-665.037	-684.988	-681.209	-626.469	-645.263	-664.621	-684.560	-705.096	-726.249	-726.249
Bina Sigortası (USD)	0	-142.449	-146.723	-151.124	-155.658	-160.328	-165.138	-170.092	-175.194	-180.450	-185.864
Emlak Vergisi (USD)	0	-50.581	-52.099	-53.662	-55.272	-56.930	-58.638	-60.397	-62.209	-64.075	-64.075
Yenileme Fonu (USD)	0	-446.915	-446.915	-460.322	-474.132	-488.356	-503.006	-518.096	-533.639	-549.649	-549.649
<b>TOPLAM İŞLETME GİDERİ</b>	<b>0</b>	<b>-1.304.982</b>	<b>-1.330.724</b>	<b>-1.346.317</b>	<b>-1.311.530</b>	<b>-1.350.876</b>	<b>-1.391.402</b>	<b>-1.433.145</b>	<b>-1.476.139</b>	<b>-1.520.423</b>	<b>-1.525.837</b>
<b>NET İŞLETME GELİRLERİ</b>	<b>0</b>	<b>10.931.988</b>	<b>11.594.796</b>	<b>12.308.375</b>	<b>12.987.234</b>	<b>13.376.851</b>	<b>13.778.157</b>	<b>14.191.502</b>	<b>14.617.247</b>	<b>14.699.559</b>	<b>14.824.541</b>
Artık Değer											211.779.151
<b>NET NAKİT AKIŞLARI</b>	<b>0</b>	<b>10.931.988</b>	<b>11.594.796</b>	<b>12.308.375</b>	<b>12.987.234</b>	<b>13.376.851</b>	<b>13.778.157</b>	<b>14.191.502</b>	<b>14.617.247</b>	<b>14.699.559</b>	<b>226.603.692</b>
<b>KİLER GYO NAKİT AKIŞLARI</b>	<b>0</b>	<b>7.871.031</b>	<b>8.348.253</b>	<b>8.862.030</b>	<b>9.350.809</b>	<b>9.631.333</b>	<b>9.920.273</b>	<b>10.217.881</b>	<b>10.524.418</b>	<b>10.583.683</b>	<b>163.154.658</b>

SEYİR TERASI NAKİT AKIŞLARI												
Yıllar	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	31.03.2016	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022
Açık Olan Gün Sayısı	350	350	350	350	88	263	350	350	350	350	350	350
Yıllık Ziyaretçi Sayısı						341.250	490.000	525.000	560.000	595.000	630.000	665.000
Kişi Başı Gelir (USD/Kişi)						10,94	11,49	12,06	12,66	13,30	13,30	13,30
Seyir Terası Ziyaret Etme Geliri Toplamı						3.733.124	5.628.402	6.331.952	7.091.786	7.911.774	8.377.172	8.842.571
Diğer Gelirler Oranı						37%	37%	37%	37%	37%	37%	37%
Diğer Gelirler (USD)						1.381.256	2.082.509	2.342.822	2.623.961	2.927.356	3.099.554	3.271.751
<b>TOPLAM GELİRLER</b>		<b>12.000.000</b>	<b>12.000.000</b>	<b>12.000.000</b>	<b>3.000.000</b>	<b>5.114.379</b>	<b>7.710.910</b>	<b>8.674.774</b>	<b>9.715.747</b>	<b>10.839.130</b>	<b>11.476.726</b>	<b>12.114.322</b>
GOP (%)						57%	57%	57%	57%	57%	57%	57%
GOP (USD)						2.915.196	4.395.219	4.944.621	5.537.976	6.178.304	6.541.734	6.905.164
<b>TOPLAM İŞLETME GİDERİ</b>						<b>2.199.183</b>	<b>3.315.691</b>	<b>3.730.153</b>	<b>4.177.771</b>	<b>4.660.826</b>	<b>4.934.992</b>	<b>5.209.158</b>
<b>NET İŞLETME GELİRLERİ</b>						<b>2.915.196</b>	<b>4.395.219</b>	<b>4.944.621</b>	<b>5.537.976</b>	<b>6.178.304</b>	<b>6.541.734</b>	<b>6.905.164</b>
Artık Değer												76.724.040
<b>NET NAKİT AKIŞLARI</b>	<b>0</b>	<b>12.000.000</b>	<b>12.000.000</b>	<b>12.000.000</b>	<b>3.000.000</b>	<b>2.915.196</b>	<b>4.395.219</b>	<b>4.944.621</b>	<b>5.537.976</b>	<b>6.178.304</b>	<b>6.541.734</b>	<b>83.629.203</b>
<b>KİLER GYO NAKİT AKIŞLARI</b>	<b>0</b>	<b>8.400.000</b>	<b>8.400.000</b>	<b>8.400.000</b>	<b>2.100.000</b>	<b>2.040.637</b>	<b>3.076.653</b>	<b>3.461.235</b>	<b>3.876.583</b>	<b>4.324.813</b>	<b>4.579.214</b>	<b>58.540.442</b>



# KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

TOPLAM NAKİT AKIŞLARI											
Yıllar:	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	31.12.2022
AVM Nakit Akışları	-	10.931.988	11.594.796	12.308.375	12.987.234	13.376.851	13.778.157	14.191.502	14.617.247	14.699.559	226.603.692
Seyir Terası Nakit Akışları	-	12.000.000	12.000.000	12.000.000	5.915.196	4.395.219	4.944.621	5.537.976	6.178.304	6.541.734	83.629.203
<b>TOPLAM NET GELİRLER</b>	<b>0</b>	<b>22.931.988</b>	<b>23.594.796</b>	<b>24.308.375</b>	<b>18.902.431</b>	<b>17.772.070</b>	<b>18.722.778</b>	<b>19.729.477</b>	<b>20.795.551</b>	<b>21.241.293</b>	<b>310.232.895</b>
<b>NET NAKİT AKIŞLARI</b>	<b>0</b>	<b>22.931.988</b>	<b>23.594.796</b>	<b>24.308.375</b>	<b>18.902.431</b>	<b>17.772.070</b>	<b>18.722.778</b>	<b>19.729.477</b>	<b>20.795.551</b>	<b>21.241.293</b>	<b>310.232.895</b>
Kiler GYO A.Ş. Hissesi AVM Nakit Akışları	-	7.871.031	8.348.253	8.862.030	9.350.809	9.631.333	9.920.273	10.217.881	10.524.418	10.583.683	163.154.658
Kiler GYO A.Ş. Hissesi Seyir Terası Nakit Akışları	-	8.400.000	8.400.000	8.400.000	4.140.637	3.076.653	3.461.235	3.876.583	4.324.813	4.579.214	58.540.442
<b>KİLER GYO A.Ş. TOPLAM NET GELİRLER</b>	<b>0</b>	<b>16.271.031</b>	<b>16.748.253</b>	<b>17.262.030</b>	<b>13.491.446</b>	<b>12.707.986</b>	<b>13.381.508</b>	<b>14.094.464</b>	<b>14.849.231</b>	<b>15.162.896</b>	<b>221.695.100</b>
<b>KİLER GYO A.Ş. NAKİT AKIŞLARI</b>	<b>0</b>	<b>16.271.031</b>	<b>16.748.253</b>	<b>17.262.030</b>	<b>13.491.446</b>	<b>12.707.986</b>	<b>13.381.508</b>	<b>14.094.464</b>	<b>14.849.231</b>	<b>15.162.896</b>	<b>221.695.100</b>

Değerleme Tablosu	ORANLAR		
Risksiz Getiri Oranı	4,47%	4,47%	4,47%
Risk Primi	4,03%	4,53%	5,03%
İNDİRGEME ORANI	8,50%	9,00%	9,50%
<b>Net Bugünkü Değer (USD)</b>	<b>266.440.795</b>	<b>257.746.292</b>	<b>249.433.405</b>
<b>Net Bugünkü Değer (TL)</b>	<b>475.916.548</b>	<b>460.386.427</b>	<b>445.537.948</b>
<b>Kiler GYO A.Ş. Hissesi Net Bugünkü Değer (USD)</b>	<b>190.090.961</b>	<b>183.881.005</b>	<b>177.943.690</b>
<b>Kiler GYO A.Ş. Hissesi Net Bugünkü Değer (TL)</b>	<b>339.540.474</b>	<b>328.448.250</b>	<b>317.843.019</b>

# 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 31.12.2012 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)
68	Rezidans	125.570.000	110.780.000	-	125.570.000	224.290.000
18	Rezidans	43.420.000	38.030.000	-	43.420.000	77.560.000
245	Dükkan	-	171.300.000	183.880.000	183.880.000	328.450.000
<b>Toplam</b>		<b>168.990.000</b>	<b>320.110.000</b>	<b>183.880.000</b>	<b>352.870.000</b>	<b>630.300.000</b>
<b>KDV Dahil Toplam Değer</b>					<b>395.124.700</b>	<b>705.775.921</b>

Taşınmazların yer aldığı projede rezidanslar için ağırlıklı olarak satışların gerçekleşiyor olması nedeniyle, konut niteliğindeki bağımsız bölümler için emsal karşılaştırma yöntemine göre bulunan değerleri olan **168.990.000.-USD (Yüzaltmışsekizmilyondokuzyüzdoksanbin.-Amerikan Doları)**, dükkanlar için, gelir getiren faal bir alışveriş merkezi içinde konumlanmaları nedeniyle, gelir indirgeme yöntemine göre bulunan değeri olan **183.880.000.-USD (Yüzseksenüçmilyonsekiyüzseksenbin.-Amerikan Doları)** nihai sonuç olarak takdir edilmiştir.

Sapphire alışveriş merkezi ve rezidans'ta yer alan toplam 331 adet bağımsız bölümün değeri **352.870.000.-USD (Üçyüzelliikimilyonsekiyüzyetmişbin.-Amerikan Doları)**, **630.300.000.-TL (Altıyüzotuzmilyonüçyüzbin.-Türk Lirası)** nihai sonuç olarak takdir edilmiştir.

KDV Uygulaması ile İlgili Karar :

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

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.

### 31.12.2012 TARİHİ İTİBARI İLE TAŞINMAZLARIN TOPLAM PİYASA DEĞERİ (KDV HARİÇ)

**630.300.000.-TL**  
(Altıyüzotuzmilyonüçyüzbin.-TürkLirası)

**352.870.000.-USD**  
(Üçyüzelliikimilyonsekiyüzyetmişbin.-Amerikan  
Doları)

### 31.12.2012 TARİHİ İTİBARI İLE TAŞINMAZLARIN TOPLAM PİYASA DEĞERİ (KDV DAHİL)

**705.775.921.-TL**  
(Yediyüzbeşmilyonyediyüzyetmişbeşbindokuzyüzüzyirmibir.-  
TürkLirası)

**395.124.700.-USD**  
(Üçyüzdoksanbeşmilyonyüzvirmidörtbinvediyüz.-  
Amerikan Doları)

- 1- Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik adil piyasa değeridir.
- 2- 1 USD= 1,7862 kabul edilmiştir. USD ve Euro değeri bilgi amaçlı verilmiştir.
- 3- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- 4- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.

\* KDV oranı şirketlerin KDV'li mülk satışı konusuna girmektedir. Bu hesaplamada rutin KDV uygulaması olacağı varsayılmıştır.

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

<b>Özge AKLAR</b> Değerleme Uzmanı (401775)	<b>Hüsniye BOZTUNÇ</b> Sorumlu Değerleme Uzmanı (400811)
--	---



**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