

# KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



## GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

KİLER GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI  
A.Ş.

FEHMİ YAĞCI  
MAHALLESİ'NDE 7  
ADET BAĞIMSIZ  
BÖLÜM

ALTINDAĞ / ANKARA

Tarih: 31.12.2013

R. No: 2013REVB149

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

**TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.** tarafından **Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.** için **31.12.2013** tarihinde **2013REVB149** rapor numarası ile hazırlanan değerlendirme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

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

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

**Sertifika No: FS 509685**

# KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## YÖNETİCİ ÖZETİ

### GAYRİMEKULLERİN AÇIK ADRESİ

Fehmi Yağcılar Mahallesi, Açıkl Sokak, No: 31, Altındağ / ANKARA

### GAYRİMENKULLERİN KULLANIMI

Hipermarket ve depo olarak kullanılmaktadır.

### TAPU KAYIT BİLGİLERİ

Ankara İli, Altındağ İlçesi, Fehmi Yağcı Mahallesi, 4275 Ada, 1 Parsel no'lu "8 Katlı Betonarme İşyeri ve Arsası" vasıflı, 3.093,00 m<sup>2</sup> yüzölçümlü tam hisse ile "Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." mülkiyetindeki bodrum kat, 1192/6186 arsa paylı 1 no'lu "Hipermarket"; 1. bodrum kat, 42/6186 arsa paylı 2 no'lu "Dükkan"; bodrum kat, 42/6186 arsa paylı 3 no'lu "Dükkan"; 1. ve 2 .bodrum kat, 42/6186 arsa paylı 4 no'lu "Depo'lu Dükkan"; 1. bodrum kat, 42/6186 arsa paylı 5 no'lu "Dükkan"; 3. bodrum kat, 40/6186 arsa paylı 134 no'lu "Ticari Depo"; 3. bodrum kat, 16/6186 arsa paylı 135 no'lu "Ticari Depo" vasıflı gayrimenkul.

### İMAR DURUMU

Değerleme konusu ana taşınmaz, Altındağ Belediyesi tarafından yapılmış olan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'na göre "Belediye ve Sağlık Tesisi, Ticaret ve Sosyo-Kültürel Tesis Alanı" içerisinde kalmakta olup, yapılaşma koşulları;

- 5 kat izinli,
- Hmax: 15,50 m,
- Çekme mesafeleri: 5,00 m olarak belirlenmiştir.

### TAŞINMAZLARIN 31.12.2013 TARİHLİ TOPLAM PİYASA DEĞERİ (KDV HARİÇ)

6.245.000.- TL  
(Altımilyonikiyüzkırkbeşbin.-  
Türk Lirası)

2.926.000.- USD  
(İkimilyondokuzyüzyirmialtıbin.-  
Amerikan Doları)

### TAŞINMAZLARIN 31.12.2012 TARİHLİ TOPLAM PİYASA DEĞERİ (KDV DAHİL)

7.369.100.- TL  
(Yedimilyonüçyüzaltmışdokuzbinyüz.-  
Türk Lirası)

3.452.680.- USD  
(Üçmilyondörtüzelliikibialtıyüzseksen.-  
Amerikan Doları)

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

2- 1 USD = 2,1343 TL kabul edilmiştir. USD bilgi vermek 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.

\* Değerleme konusu taşınmazların, Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri gereğince GYO portföyüne alınması konusunda herhangi bir gelinin bulunmadığı düşünülmektedir.

Bilge KALYONCU  
Değerleme Uzmanı (402484)

Bilge BELLER ÖZÇAM  
Sorumlu Değerleme Uzmanı (400512)

# KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1	5
RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	5
1.1 Rapor Tarih ve Numarası	5
1.2 Rapor Türü	5
1.3 Raporu Hazırlayanlar	5
1.4 Değerleme Tarihi	5
1.5 Dayanak Sözleşmesi	5
1.6 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	5
1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar	5
1.8 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	5
1.9 Şirket Bilgileri	6
1.10 Müşteri Bilgileri	6
BÖLÜM 2	8
DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI	8
2.1 Değerlemede Kullanılan Yöntemler	8
2.1.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	8
2.1.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı	8
2.1.3 Maliyet Yaklaşımı	8
2.1.4 Geliştirme Yaklaşımı	8
2.2 Kullanılan Değer Tanımları	9
2.2.1 Piyasa Değeri (Pazar Değeri)	9
2.2.2 Zorunlu Satış Değeri	9
BÖLÜM 3	11
GENEL VE ÖZEL VERİLER	11
3.1 Genel Veriler- Sosyal ve Ekonomik Veriler	11
3.1.1 Demografik Veriler	11
3.1.2 Ekonomik Veriler	12
3.2 Özel Veriler – Gayrimenkullerin Bulunduğu Bölgenin Analizi	13
3.2.1 Ankara İli	13
3.2.2 Altındağ İlçesi	14
BÖLÜM 4	17
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ	17
4.1 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri	17
4.2 Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri	17
4.2.1 Değerleme Konusu Gayrimenkuller İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri	23
4.3 Gayrimenkullerin İmar Bilgileri	23
4.3.1 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi	26
4.4 Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkuller, Gayrimenkullerin Projesi veya Gayrimenkullere Bağlı Hak ve Faydalar Hakkında Görüş	26
4.5 Hukuki Sorumluluk	28
4.6 Çevre ve Zemin Kirliliği (Kontaminasyon)	28
BÖLÜM 5	30
GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ	30
5.1 Gayrimenkullerin Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri	30
5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Tanımı	31
5.3 Gayrimenkullerin Mahallinde Yapılan Tespitler	32
5.4 Harici ve Müteferrik İşler	33
BÖLÜM 6	35
EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ	35
BÖLÜM 7	37
TAŞINMAZLARIN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ	37
7.1 Taşınmazların Değerine Etken Faktörler	37
7.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi	37
7.2.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Analizi	37
7.2.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı Analizi	39
7.2.3 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi	40
BÖLÜM 8	42
SONUÇ	42
BÖLÜM 9	44
EKLER	44

***BÖLÜM 1***

***RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ***

# **KİLER 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 21.11.2013 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 31.12.2013 tarihinde, 2013REVB149 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

#### **1.2 Rapor Türü**

Bu değerlendirme raporu Ankara İli, Altındağ İlçesi, Fehmi Yağcı Mahallesi, 4275 Ada, 1 Parsel no'lu "8 Katlı Betonarme İşyeri ve Arsası" vasıflı, 3.093,00 m<sup>2</sup> yüzölçümlü tam hisse ile "Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." mülkiyetindeki bodrum kat, 1192/6186 arsa paylı 1 no'lu "Hipermarket"; 1. bodrum kat, 42/6186 arsa paylı 2 no'lu "Dükkan"; bodrum kat, 42/6186 arsa paylı 3 no'lu "Dükkan"; 1. ve 2 .bodrum kat, 42/6186 arsa paylı 4 no'lu "Depo'lu Dükkan"; 1. bodrum kat, 42/6186 arsa paylı 5 no'lu "Dükkan"; 3. bodrum kat, 40/6186 arsa paylı 134 no'lu "Ticari Depo"; 3. bodrum kat, 16/6186 arsa paylı 135 no'lu "Ticari Depo" vasıflı gayrimenkullerin 31.12.2012 tarihli piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri doğrultusunda hazırlanan değerlendirme raporudur.

#### **1.3 Raporu Hazırlayanlar**

Bu değerlendirme raporu; gayrimenkullerin mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır. Bu rapor değerlendirme uzmanı Bilge KALYONCU ve sorumlu değerlendirme uzmanı Bilge BELLER ÖZÇAM tarafından hazırlanmıştır.

#### **1.4 Değerleme Tarihi**

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 29.11.2013 tarihinde çalışmalara başlamış ve 31.12.2013 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu sürede gayrimenkullerin mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

#### **1.5 Dayanak Sözleşmesi**

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 25.11.2013 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

#### **1.6 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler**

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

#### **1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar**

Bu rapor, Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 21.11.2013 tarihli talebine istinaden, belirtilen gayrimenkullerin ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri'ne göre hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur. Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.

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

Şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde söz konusu taşınmazlar için hazırlanmış değerlendirme çalışması taşınmazların piyasa değeri olup, Sermaye Piyasası mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

# KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

	Rapor-1	Rapor-2
Rapor Tarihi	30.12.2011	31.12.2012
Rapor Numarası	2011B81	2012REVB115
Raporu Hazırlayanlar	Mehmet ASLAN Makbule YÖNEL MAYA	Özge AKLAR Hüsniye BOZTUNÇ
Gayrimenkullerin Toplam Değeri (TL)	5.800.000 TL	6.000.000 TL

## 1.9 Şirket Bilgileri

Şirketimiz, 13.11.2002 tarih ve 5676 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesi'ne 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.

## 1.10 Müşteri Bilgileri

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

**BÖLÜM 2**

**DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI**



## BÖLÜM 2

### DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

#### 2.1 Değerlemede Kullanılan Yöntemler

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

##### 2.1.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

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

##### 2.1.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı

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

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

##### 2.1.3 Maliyet Yaklaşımı

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulun değerlendirilmesi 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 bilmeseyse bile malın gerçek bir değeri vardır.” şeklinde tanımlanmaktadır.

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

Gayrimenkulun 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.

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

##### 2.1.4 Geliştirme Yaklaşımı

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

# KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

bekleyişlerin 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 yararlanır.

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 Kullanılan Değer Tanımları

### 2.2.1 Piyasa Değeri (Pazar Değeri)

Bir gayrimenkulun 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, gayrimenkulun 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.
- Gayrimenkulun satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulun alım – satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

### 2.2.2 Zorunlu Satış Değeri

Satıcının gayrimenkulunu 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**

# KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## BÖLÜM 3

### GENEL VE ÖZEL VERİLER

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

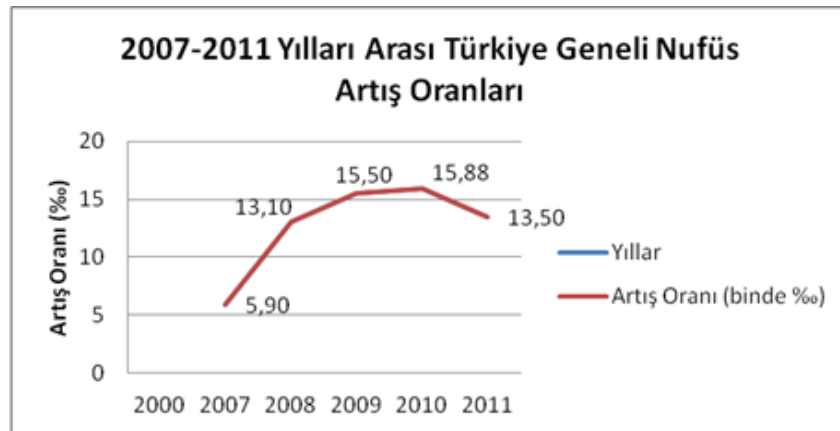
#### 3.1 Genel Veriler- Sosyal ve Ekonomik Veriler

##### 3.1.1 Demografik Veriler

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 75.627.384 kişidir. 2012 yılında Türkiye'nin yıllık nüfus artış hızı binde 12 olarak gerçekleşmiştir. 2012 yılında Türkiye'de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 903.115 kişi artmıştır. Nüfusun %50,4'ünü (37.956.168 kişi) erkekler, % 49,6'sını (37.671.216 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır.

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

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



2012 yılında 81 ilden; 56'sının nüfusu bir önceki yıla göre artarken, 25 ilin nüfusu azalmıştır. Nüfus artış hızı en düşük olan ilk üç il; Bilecik (binde -100,41), Isparta (-86,27) ve Kütahya (binde -45,44)'dir.

# KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

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

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

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

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

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

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

### 3.1.2 Ekonomik Veriler

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 alışveriş merkezi 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

# KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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 itibariyle artış eğilimini devam ettirmesi, 2010 Eylül ayında yapılan referandumun siyasi istikrar olarak algılanmasıyla birlikte piyasalarda esen pozitif hava devam etmiştir.

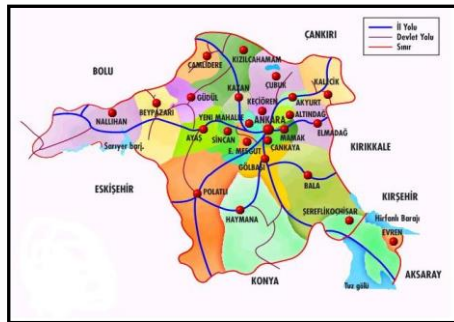
Ekonomik verilerin pozitif olmaya başladığı 2011 yılı içerisinde yabancı yatırımların Türkiye’ye olan ilgisi devam etmiştir. Ancak büyük yatırım kararlarının önceki yıllarda olduğu gibi rahat ve kolay verilememesi yatırım süreçlerini uzatmıştır. Fiyat istikrarı ve ekonomik büyümenin artması ile 2011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

2012 yılı içerisinde de ekonomik istikrarın devam ettiği görülse de, bazı gayrimenkul tipleri ve projeleri için satış sıkıntısı yaşandığı gözlemlenmiştir. Bunun yanında 2012 yılı sektöre 3 önemli yasanın getirildiği bir yıl olmuştur. Mütakabiliyet Yasası ile birlikte Türkiye’de yatırım yapmak isteyen yabancı yatırımcıların önü açılmış olup, bu yasanın önümüzdeki süreçte gayrimenkul piyasasına ciddi bir ivme kazandırması beklenmektedir. Mütakabiliyet 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 Arazileri’nin satışı olduğu düşünülmektedir. Bu yasalar ile yeni gayrimenkul geliştirme alanları yaratılmış olup, bunun etkisinin 2013 yılında daha net hissedileceği düşünülmektedir. Özellikle kentsel dönüşüm ile yapılacak yatırımlar ve arazi arayışları yoğun olarak yatırımcıların gündemindedir.

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

## 3.2 Özel Veriler – Gayrimenkullerin Bulunduğu Bölgenin Analizi

### 3.2.1 Ankara İli



# KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Yüzölçümü 30.715 km<sup>2</sup> olan Ankara'nın ortalama olarak deniz seviyesinden yüksekliği 890 m.'dir. Doğusunda Kırıkkale ve Kırşehir; kuzeyinde Çankırı ve Bolu; kuzeybatısında Bolu; batısında Eskişehir; güneyinde Konya ve Aksaray illeri bulunmaktadır.

Temsil Kurulu'nun çalışmalarını yürütmek için karargah olarak seçilen Ankara'da 27 Aralık 1919'da büyük bir coşkuyla karşılanan Mustafa Kemal Atatürk, Türkiye Cumhuriyeti'nin temellerini de burada atmıştır. 23 Nisan 1920'de kurulan TBMM Hükümeti'nin idare merkezi ilan edilen Ankara, 13 Ekim 1923'te çıkarılan bir kanunla da Türkiye'nin Başkenti olmuştur.

Başkent olduktan sonra hızlı bir sosyal, ekonomik, siyasal, askeri ve kültürel gelişime sahne olan Ankara; bugün, tüm sektörler itibarıyla kalkınmış, ülkemizin ikinci büyük metropolü haline gelmiştir.

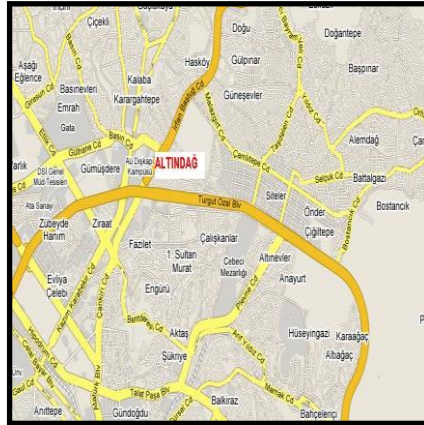
Ankara'nın Altındağ, Ayaş, Bala, Beypazarı, Çamlıdere, Çankaya, Çubuk, Elmadağ, Gündül, Haymana, Kalecik, Kızılcahamam, Nallıhan, Polatlı, Şereflikoçhisar, Yenimahalle, Gölbaşı, Keçiören, Mamak, Sincan, Kazan, Akyurt, Etimesgut, Evren ve Pursaklar olmak üzere 25 ilçesi bulunmaktadır.

Genel Nüfus Sayımlarına Göre Şehir ve Köy Nüfusu;

Nüfus	1990	Oran %	2000	Oran %	2009	Oran %	2010	Oran %	2011	Oran %	2012	Oran %
<b>Kırsal Nüfus</b>	399.907	12,36	467.338	11,66	136.881	2,94	130.460	2,73	128.777	2,54	123.406	2,49
<b>Kentsel Nüfus</b>	2.836.719	87,64	3.540.522	88,34	4.513.921	97,06	4.641.256	97,27	4.762.116	97,46	4.842.136	97,51
<b>Toplam</b>	3.236.626	100,00	4.007.860	100,00	4.650.802	100,00	4.771.716	100,00	4.890.893	100,00	4.965.542	100,00

\* Şehir ve Köy Nüfusunun Toplam Nüfus İçindeki Oranı (%)

## 3.2.2 Altındağ İlçesi



İç Anadolu Bölgesi'nde, Ankara iline bağlı bir ilçe olan Altındağ, Ankara Ovası, Çubuk ve Mürtet Ovaları arasındaki engebeli arazide kurulmuştur. Kuzeyde Çubuk; batıda Keçiören ve Yenimahalle; güneyde Çankaya ve Mamak; doğuda ise Elmadağ ilçeleri ile çevrilidir.

İlçe, Keçiören, Yenimahalle ve Çankaya ilçelerine doğru düz, Mamak ve Çubuk yönünde ise orta yükseklikte tepelerden oluşan bir arazi yapısına sahiptir. Hıdırlıktepe, Karyagdı Dağı ve Ankara Ovası ilçenin sınırlarındadır. Çubuk Çayı üzerinde kurulan Çubuk Barajı Altındağ'ı kuzey ve güney yönünden ikiye bölmektedir.

# KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Deniz seviyesinden yüksekliği 850,00 m olan ilçenin yüzölçümü 174,00 km<sup>2</sup> olup, 2012 yılı “Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Veri Tabanı”na göre toplam nüfusu 363.744’dür.

Ankara’nın metropol ilçe merkezlerinin başında gelmektedir. İlçenin gelişimi Ankara ile bağlantılı olmuştur. 13 Ekim 1923 tarihinde Ankara’nın başkent olmasıyla hızlı bir nüfus artışı başlamış ve 1955 yılında Altındağ ilçesi kurulmuş ve 29 Kasım 1983 tarihinde ilçe olarak bugünkü idari yapısına kavuşmuştur.

## 1990, 2000, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011 ve 2012 Yılı Nüfus Sayımı Sonuçları:

Nüfus Durumu	1990	2000	2007	2008	2009	2010	2011	2012
İlçe Merkezi	417.616	400.023	367.471	367.812	367.340	365.920	365.915	363.744
Köyler	5.052	7.078	3.264	-	-	-	-	-
Genel Toplam	422.668	407.101	370.735	367.812	367.340	365.920	365.915	363.744

Altındağ ilçesinde 1990 yılına göre, 1997 yılında nüfus artışında yaklaşık %6,63 oranında düşüş, 1997 yılına göre, 2000 yılında nüfus artışında yaklaşık %3,16 oranında artış, 2000 yılına göre, 2007 yılında nüfus artışında yaklaşık %8,93 oranında düşüş, 2007 yılına göre, 2008 yılında nüfus artışında yaklaşık %0,79 oranında düşüş yaşandığı gözlemlenmiştir. 2011 yılında ise 2010 yılına göre %0,1 düşüş görülmektedir. İlçede nüfusu büyük ölçüde Orta Anadolu illerinden iç göç almıştır.



**BÖLÜM 4**

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

# KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## BÖLÜM 4

### DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLERİN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

#### 4.1 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri

İli	Ankara
İlçesi	Altındağ
Mahallesi	Fehmi Yağcı
Köyü	-
Sokağı	-
Mevkii	-
Pafta No	-
Ada No	4275
Parsel No	1
Ana Gayrimenkulun Niteliği	8 Katlı Betonarme İş Yeri ve Arsası
Yüzölçümü	3.093,00 m <sup>2</sup>
Maliki	Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Hissesi	Tam

BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	NİTELİĞİ	KAT	ARSA PAYI
1	Hipermarket	Bodrum	1192/6186
2	Dükkan	1. Bodrum	42/6186
3	Dükkan	Bodrum	42/6186
4	Depolu Dükkan	1. ve 2. Bodrum	42/6186
5	Dükkan	1. Bodrum	42/6186
134	Ticari Depo	3. Bodrum	40/6186
135	Ticari Depo	3. Bodrum	16/6186

**\* Değerleme konusu taşınmazlardan 1, 3 ve 4 no'lu bağımsız bölümlerin tapu kütüğünde yer alan kat konumlarına ilişkin verilerin, taşınmazlar için düzenlenmiş onaylı mimari proje ve mevcut durumuna göre farklılıklar tespit edilmiş olup, tapudaki verilerin sehven yanlış yazılmış olduğu bilgisine ulaşılmıştır.**

#### 4.2 Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri

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

Altındağ Tapu Müdürlüğü'nde 02.12.2013 tarih, saat 13:32 itibariyle yapılan incelemeye ve ekte sunulan resmi takyidat belgesine göre söz konusu taşınmazlar üzerinde;

##### Rehinler Hanesi'nde:

##### **Değerleme konusu 1, 134 ve 135 no'lu bağımsız bölümler üzerinde müşterek olarak;**

\* Türkiye Finans Katılım Bankası A.Ş. lehine 15.000.000 TL tutarında, bila faizli, F.B.K. süreli 1. derece ipotek bulunmaktadır. (07.07.2008 tarih 9205 yevmiye)

##### **Değerleme konusu 2, 3, 4 ve 5 no'lu bağımsız bölümler üzerinde müşterek olarak;**

\* Türkiye Finans Katılım Bankası A.Ş. lehine 2.200.000 TL tutarında, bila faizli, F.B.K. süreli 1. derece ipotek bulunmaktadır. (11.08.2008 tarih 10762 yevmiye)

# KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## İrtifaklar Hanesi'nde:

**Değerleme konusu 1, 2, 3, 4, 5, 134 ve 135 no'lu bağımsız bölümler üzerinde müşterek olarak;**

\* Bu parsel lehine 123,75 m<sup>2</sup> 4794 ada, 8 parsel aleyhine geçit hakkı bulunmaktadır. (08.11.2000 tarih, 5007 yevmiye)

## Beyanlar Hanesi'nde:

**Değerleme konusu 1, 2, 3, 4, 5, 134 ve 135 no'lu bağımsız bölümler üzerinde müşterek olarak;**

\* Yönetim Planı: 01.03.2000

\* KM'ye çevrilmiştir. (Başlama Tarihi: 02.05.2011, Bitiş Tarihi: 02.05.2011, Süre: -) (03.05.2011 tarih, 10005 yevmiye)

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI						
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 4275/1			
Zemin No	: 1821861	Yüzölçüm	: 3.093,00 m2			
İl / İlçe	: ANKARA/ALTINDAĞ	Ana Taş. Nitelik	: 8 KATLI BETONARME İŞ YERİ VE ARSASI			
Kurum Adı	: Altındağ TM	Blok/Kat/Giriş -B.B.No	: - / BODRUM / - (Bağ.Böl.No: 1)			
Mahalle / Köy Adı	: FEHİMYAĞCI Mah.	Arsan Pay/Payda	: 1192/6186			
Mevkii		Bağ.Böl. Nitelik	: HİPERMARKET			
Cilt / Sayfa No	: 1 / 83					
Kayıt Durum	: Aktif					

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK				
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Beyan	Y.P.T. 1/3/2000		-	--
Beyan(AT Y.P.T. 1/3/2000)			-	--
İrtifak(AT)A- H: BU PARSEL LEHİNE 123,75 M2 4794 ADA 8 PARSEL ALEYHİNE GEÇİT HAKKI			08/11/2000 - 5007	--
Beyan	...KM'ne Çevrilmiştir. (Başlama Tarihi:02/05/2011,Bitiş Tarihi:02/05/2011 - Süre:)		03/05/2011 - 10005	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Eltirbiği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
71939965	KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		TAM		Satış - 04/07/2008 - 9075-	--

İpotek									
Alacaklı	Müşterekmi?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı	
(SN:34962) TÜRKİYE FINANS KATILIM BANKASI A.Ş. VergiNo:0680063870 SicilNo:401492	Evet	15.000.000.00 TL	hisa	1 / 0	F.B.K.	07/07/2008- 9205	KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	Yok	

İpotekin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev	
Altındağ TM - FEHİMYAĞCI Mah. 4275 Ada 1 Parsel 134 nolu Bağ. Bölüm	1 / 1	KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	15.000.000.00 TL	07/07/2008- 9205	--	
Altındağ TM - FEHİMYAĞCI Mah. 4275 Ada 1 Parsel 135 nolu Bağ. Bölüm	1 / 1	KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	15.000.000.00 TL	07/07/2008- 9205	--	
Altındağ TM - FEHİMYAĞCI Mah. 4275 Ada 1 Parsel 1 nolu Bağ. Bölüm	1 / 1	KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	15.000.000.00 TL	07/07/2008- 9205	--	

Rapor Tarihi / Saati : 02.12.2013 13:32

# KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İpotek Ş/Bİ Bilgisi				
S/Bİ	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 4275/1	
Zemin No	: 1821862	Yüzölçüm	: 3.093,00 m2	
İl / İlçe	: ANKARA/ALTINDAĞ	Ana Taş. Nitelik	: 8 KATLI BETONARME İŞ YERİ VE ARSASI	
Kurum Adı	: Altındağ TM	Blok/Kat/Giriş -B.B.No	: - / 1.BODRUM / - (Bağ.Böl.No: 2)	
Mahalle / Köy Adı	: FEHİMİYAGCI Mah.	Arsa Pay/Payda	: 42/6186	
Mevkii	:	Bağ.Böl. Nitelik	: DÜKKAN	
Çift / Sayfa No	: 1 / 84			
Kayıt Durum	: Aktif			

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK				
S/Bİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Beyan	Y.P.T. 1/3/2000			
Beyan(AT Y.P.T. 1/3/2000)				
İrtifak(AT)A- H: BU PARSEL LEHİNE 123,75 M2 4794 ADA 8 PARSEL ALEYHİNE GEÇİT HAKKI			08/11/2000 - 5007	
Beyan	...KM ne Çevrilmiştir. (Başlama Tarih:02/05/2011,Bitis Tarih:02/05/2011 - Süre:)		03/05/2011 - 10005	

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Ebirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
71978677	KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	TAM			Satış - 04/07/2008 - 9083-	- -

İpotek									
Alacaklı	Müşterelimi?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı	
(SN:34962) TÜRKİYE FINANS KATILIM BANKASI A.Ş. VergiNo:0680063870 SicilNo:401492	Evet	2,200,000.00 TL	bulu	1 / 0	F.B.K.	11/08/2008 - 10762	KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	Yok	

Rapor Tarihi / Saati : 02.12.2013 13:32

İpotekin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev	
Altındağ TM - FEHİMİYAGCI Mah. 4275 Ada 1 Parsel 2 nolu Bağ.Bölüm	1 / 1	KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	2,200,000.00 TL	11/08/2008 - 10762	--	
Altındağ TM - FEHİMİYAGCI Mah. 4275 Ada 1 Parsel 3 nolu Bağ.Bölüm	1 / 1	KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	2,200,000.00 TL	11/08/2008 - 10762	--	
Altındağ TM - FEHİMİYAGCI Mah. 4275 Ada 1 Parsel 4 nolu Bağ.Bölüm	1 / 1	KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	2,200,000.00 TL	11/08/2008 - 10762	--	
Altındağ TM - FEHİMİYAGCI Mah. 4275 Ada 1 Parsel 5 nolu Bağ.Bölüm	1 / 1	KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	2,200,000.00 TL	11/08/2008 - 10762	--	

İpotek Ş/Bİ Bilgisi				
S/Bİ	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 4275/1	
Zemin No	: 1821863	Yüzölçüm	: 3.093,00 m2	
İl / İlçe	: ANKARA/ALTINDAĞ	Ana Taş. Nitelik	: 8 KATLI BETONARME İŞ YERİ VE ARSASI	
Kurum Adı	: Altındağ TM	Blok/Kat/Giriş -B.B.No	: - / BODRUM / - (Bağ.Böl.No: 3)	
Mahalle / Köy Adı	: FEHİMİYAGCI Mah.	Arsa Pay/Payda	: 42/6186	
Mevkii	:	Bağ.Böl. Nitelik	: Dükkan	
Çift / Sayfa No	: 1 / 85			
Kayıt Durum	: Aktif			

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK				
S/Bİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Beyan	Y.P.T. 1/3/2000			
Beyan(AT Y.P.T. 1/3/2000)				
İrtifak(AT)A- H: BU PARSEL LEHİNE 123,75 M2 4794 ADA 8 PARSEL ALEYHİNE GEÇİT HAKKI			08/11/2000 - 5007	
Beyan	...KM ne Çevrilmiştir. (Başlama Tarih:02/05/2011,Bitis Tarih:02/05/2011 - Süre:)		03/05/2011 - 10005	

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Ebirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
71978679	KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	TAM			Satış - 04/07/2008 - 9083-	- -

Rapor Tarihi / Saati : 02.12.2013 13:32

# KILER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## İpotek

Alacaklı	Müşterekmi?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
(SN:34962) TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş. VergiNo:0680063870 SicilNo:401492	Ever	2,200,000.00 TL	bilâ	1/0	F.B.K.	11/08/2008- 10762	KILER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	Yok
İpotek Konulduğu Hisse Bilgisi								
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev			
Altındağ TM - FEHMYAĞCI Mah. 4275 Ada 1 Parsel 2 nolu Bağ.Bölüm	1/1	KILER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	2,200,000.00 TL	11/08/2008- 10762	--			
Altındağ TM - FEHMYAĞCI Mah. 4275 Ada 1 Parsel 3 nolu Bağ.Bölüm	1/1	KILER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	2,200,000.00 TL	11/08/2008- 10762	--			
Altındağ TM - FEHMYAĞCI Mah. 4275 Ada 1 Parsel 4 nolu Bağ.Bölüm	1/1	KILER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	2,200,000.00 TL	11/08/2008- 10762	--			
Altındağ TM - FEHMYAĞCI Mah. 4275 Ada 1 Parsel 5 nolu Bağ.Bölüm	1/1	KILER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	2,200,000.00 TL	11/08/2008- 10762	--			
İpotek S/B/İ Bilgisi								
S/B/İ	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev				
				--				

## TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI

Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 4275/1
Zemin No	: 1821864	Yüzölçüm	: 3.093,00 m2
İl / İlçe	: ANKARA/ALTINDAĞ	Ana Taş. Nitelik	: 8 KATLI BETONARME İŞ YERİ VE ARSASI
Kurum Adı	: Altındağ TM	Blok/Kat/Giriş -B.B.No	: - / 2.1 BODRUM / - (Bağ.Böl.No: 4)
Mahalle / Köy Adı	: FEHMYAĞCI Mah.	Arsa Pay/Payda	: 42/6186
Mevki	:	Bağ.Böl. Nitelik	: DEPOLU DÜKKAN
Çift / Sayfa No	: 1 / 86		
Kayıt Durum	: Aktif		

## TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Beyan	Y.P.T. 1/3/2000		-	--
Beyan(AT	Y.P.T. 1/3/2000		-	--
İrtifak(AT)A- H- BU PARSEL LEHİNE 123,75 M2 4794 ADA 8 PARSEL ALEYHİNE GEÇİT HAKKI			08/11/2000 - 5007	--

Rapor Tarihi / Saati : 02.12.2013 13:32

4

Beyan ... KM ne Çevrilmiştir. (Başlama Tarihi:02/05/2011,Bitis Tarihi:02/05/2011 - Süre:)

03/05/2011 - 10005

--

## MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Ebirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
71978681	KILER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	TAM			Satış - 04/07/2008 - 9083-	--

## İpotek

Alacaklı	Müşterekmi?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
(SN:34962) TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş. VergiNo:0680063870 SicilNo:401492	Ever	2,200,000.00 TL	bilâ	1/0	F.B.K.	11/08/2008- 10762	KILER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	Yok
İpotek Konulduğu Hisse Bilgisi								
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev			
Altındağ TM - FEHMYAĞCI Mah. 4275 Ada 1 Parsel 2 nolu Bağ.Bölüm	1/1	KILER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	2,200,000.00 TL	11/08/2008- 10762	--			
Altındağ TM - FEHMYAĞCI Mah. 4275 Ada 1 Parsel 3 nolu Bağ.Bölüm	1/1	KILER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	2,200,000.00 TL	11/08/2008- 10762	--			
Altındağ TM - FEHMYAĞCI Mah. 4275 Ada 1 Parsel 4 nolu Bağ.Bölüm	1/1	KILER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	2,200,000.00 TL	11/08/2008- 10762	--			
Altındağ TM - FEHMYAĞCI Mah. 4275 Ada 1 Parsel 5 nolu Bağ.Bölüm	1/1	KILER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	2,200,000.00 TL	11/08/2008- 10762	--			
İpotek S/B/İ Bilgisi								
S/B/İ	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev				
				--				

## TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI

Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 4275/1
Zemin No	: 1821865	Yüzölçüm	: 3.093,00 m2
İl / İlçe	: ANKARA/ALTINDAĞ	Ana Taş. Nitelik	: 8 KATLI BETONARME İŞ YERİ VE ARSASI
Kurum Adı	: Altındağ TM	Blok/Kat/Giriş -B.B.No	: - / 1 BODRUM / - (Bağ.Böl.No: 5)
Mahalle / Köy Adı	: FEHMYAĞCI Mah.	Arsa Pay/Payda	: 42/6186
Mevki	:	Bağ.Böl. Nitelik	: DÜKKAN
Çift / Sayfa No	: 1 / 87		
Kayıt Durum	: Aktif		

## TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev

Rapor Tarihi / Saati : 02.12.2013 13:32

5

RAPOR NO: 2013REVB149

RAPOR TARİHİ: 31.12.2013

\*GİZLİDİR

20



# KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Beyan	Y.P.T. 1/3/2000							
Beyan(AT Y.P.T. 1/3/2000 )								
İrtifak(AT)A- H- BU PARSEL LEHİNE 123,75 M2 4794 ADA 8 PARSEL ALEYHİNE GEÇİT HAKKI					08/11/2000 - 5007			
Beyan	...KM ne Çevrilmiştir. (Başlama Tarih:02/05/2011, Bitiş Tarih:02/05/2011 - Süre:)				03/05/2011 - 10005			

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
71978682	KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		TAM		Satış - 04/07/2008 - 9083-	

**İpotek**

Alacaklı	Müşterekmi?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
(SN:34962) TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş. VergiNo:0680063870 SicilNo:401492	Evet	2,200,000.00 TL	bila	1 / 0	F.B.K.	11/08/2008- 10762	KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	Yok

İpotekin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tesell Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev	
Altındağ TM - FEHİMİYAGCI Mah. 4275 Ada 1 Parsel 2 nolu Bağ Bölüm	1 / 1	KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	2,200,000.00 TL	11/08/2008- 10762	--	
Altındağ TM - FEHİMİYAGCI Mah. 4275 Ada 1 Parsel 3 nolu Bağ Bölüm	1 / 1	KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	2,200,000.00 TL	11/08/2008- 10762	--	
Altındağ TM - FEHİMİYAGCI Mah. 4275 Ada 1 Parsel 4 nolu Bağ Bölüm	1 / 1	KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	2,200,000.00 TL	11/08/2008- 10762	--	
Altındağ TM - FEHİMİYAGCI Mah. 4275 Ada 1 Parsel 5 nolu Bağ Bölüm	1 / 1	KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	2,200,000.00 TL	11/08/2008- 10762	--	

İpotek S/B/İ Bilgisi			
S/B/İ	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye

Rapor Tarihi / Saati : 02.12.2013 13:32

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI			
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 4275/1
Zemin No	: 1822094	Yüzölçüm	: 3.093,00 m2
İl / İlçe	: ANKARA/ALTINDAĞ	Ana Tas. Nitelik	: 8 KATLI BETONARME İŞ YERİ VE ARSASI
Kurum Adı	: Altındağ TM	Blok/Kat/Giriş -B.B.No	: - / 3.BOD. / - (Bağ.Böl.No: 134)
Mahalle / Köy Adı	: FEHİMİYAGCI Mah.	Arsa Pay/Payda	: 40/6186
Mevkii	:	Bağ.Böl. Nitelik	: TİCARİ DEPO
Cilt / Sayfa No	: 3 / 216		
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK						
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
Beyan	Y.P.T. 1/3/2000					
Beyan(AT Y.P.T. 1/3/2000 )						
İrtifak(AT)A- H- BU PARSEL LEHİNE 123,75 M2 4794 ADA 8 PARSEL ALEYHİNE GEÇİT HAKKI			08/11/2000 - 5007			
Beyan	...KM ne Çevrilmiştir. (Başlama Tarih:02/05/2011, Bitiş Tarih:02/05/2011 - Süre:)		03/05/2011 - 10005			

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
71580348	KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		TAM		Satış - 27/06/2008 - 8781-	

**İpotek**

Alacaklı	Müşterekmi?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
(SN:34962) TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş. VergiNo:0680063870 SicilNo:401492	Evet	15,000,000.00 TL	bila	1 / 0	F.B.K.	07/07/2008- 9205	KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	Yok

İpotekin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tesell Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev	
Altındağ TM - FEHİMİYAGCI Mah. 4275 Ada 1 Parsel 134 nolu Bağ Bölüm	1 / 1	KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	15,000,000.00 TL	07/07/2008- 9205	--	
Altındağ TM - FEHİMİYAGCI Mah. 4275 Ada 1 Parsel 135 nolu Bağ Bölüm	1 / 1	KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	15,000,000.00 TL	07/07/2008- 9205	--	
Altındağ TM - FEHİMİYAGCI Mah. 4275 Ada 1 Parsel 1 nolu Bağ Bölüm	1 / 1	KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	15,000,000.00 TL	07/07/2008- 9205	--	

Rapor Tarihi / Saati : 02.12.2013 13:32

# KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İpotek S/B/İ Bilgisi				
S/B/İ	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 4275/1	
Zemin No	: 1822095	Yüzölçüm	: 3.093,00 m2	
İl / İlçe	: ANKARA/ALTINDAĞ	Ana Taş. Nitelik	: 8 KATLI BETONARME İŞ YERİ VE ARSASI	
Kurum Adı	: Alındıg TM	Blok/Kat/Giriş -B.B.No	: - / 3.BOD. / - (Bağ.Böl.No: 135)	
Mahalle / Köy Adı	: FEHİMYAĞCI Mah.	Arsa Pay/Payda	: 16/6186	
Mevkii	:	Bağ.Böl Nitelik	: TİCARİ DEPO	
Cilt / Sayfa No	: 3 / 217			
Kayıt Durum	: Aktif			

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK				
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Beyan	Y.P.T. 1/3/2000			
Beyan(AT Y.P.T. 1/3/2000)				
İrtifak(AT)A- H- BU PARSEL LEHİNE 123,75 M2 4794 ADA 8 PARSEL ALEYHİNE GEÇİT HAKKI			08/11/2000 - 5007	
Beyan	... KM ne Çevrilmiştir. (Başlama Tarih:02/05/2011,Bitis Tarih:02/05/2011 - Sıra:)		03/05/2011 - 10005	

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
71580349	KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		TAM		Satış - 27/06/2008 - 8781-	

İpotek								
Alacaklı	Müşterekmi?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçla	SDF Hakkı
(SN:34962) TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş. VergiNo:0680063870 SicilNo:401492	Evet	15.000.000.00 TL	bila	1 / 0	F.B.K.	07/07/2008- 9205	KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	Yok

Rapor Tarihi / Saati : 02.12.2013 13:32

İpotek'in Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev	
Alındıg TM - FEHİMYAĞCI Mah. 4275 Ada 1 Parsel 134 nolu Bağ.Bölüm	1 / 1	KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	15.000.000.00 TL	07/07/2008- 9205		
Alındıg TM - FEHİMYAĞCI Mah. 4275 Ada 1 Parsel 135 nolu Bağ.Bölüm	1 / 1	KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	15.000.000.00 TL	07/07/2008- 9205		
Alındıg TM - FEHİMYAĞCI Mah. 4275 Ada 1 Parsel 1 nolu Bağ.Bölüm	1 / 1	KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	15.000.000.00 TL	07/07/2008- 9205		

İpotek S/B/İ Bilgisi				
S/B/İ	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev

Rapor Tarihi / Saati : 02.12.2013 13:32

Rapor Sayısı: 2013REVB149



# KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

Söz konusu taşınmazlar ile ilgili olarak son üç yıl içerisinde herhangi bir alım satım işlemi gerçekleşmemiştir.

## 4.3 Gayrimenkullerin 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.

T.C. Altındağ Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde 02.12.2013 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre ve 03.12.2013 tarih 48202765-02-18304-1787 sayılı resmi imar durum belgesine göre ana taşınmazın imar durumu ve yapılaşma koşulları aşağıdaki gibidir.

### ✓ İmar Durumu:

Değerleme konusu ana taşınmaz, Altındağ Belediyesi tarafından yapılmış olan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'na göre **"Belediye ve Sağlık Tesisi, Ticaret ve Sosyo-Kültürel Tesis Alanı"** içerisinde kalmakta olup, yapılaşma koşulları;

- 5 kat izinli,
- Hmax: 15,50 m,
- Çekme mesafeleri: 5,00 m olarak belirlenmiştir.





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

Sayı : 48202765-02-18304-1787  
Konu : 4275 ada 1 parsel

03.../12/2013  
Ankara

**Sn. Serdar BAYSAL**  
**Aziziye Mah. Piyade Sok. No:3 Blok:7**  
**Çankaya/ANKARA**

**İlgi:** 29.11.2013 gün ve 18304-1787 sayılı dilekçeniz,

İlgide kayıtlı dilekçe ile; Ziraat Mahallesi 4275 ada 1 parselin imar durumunun ve son 3 yıl içerisinde imar planında herhangi bir değişiklik olup olmadığının bildirilmesi istenmektedir.

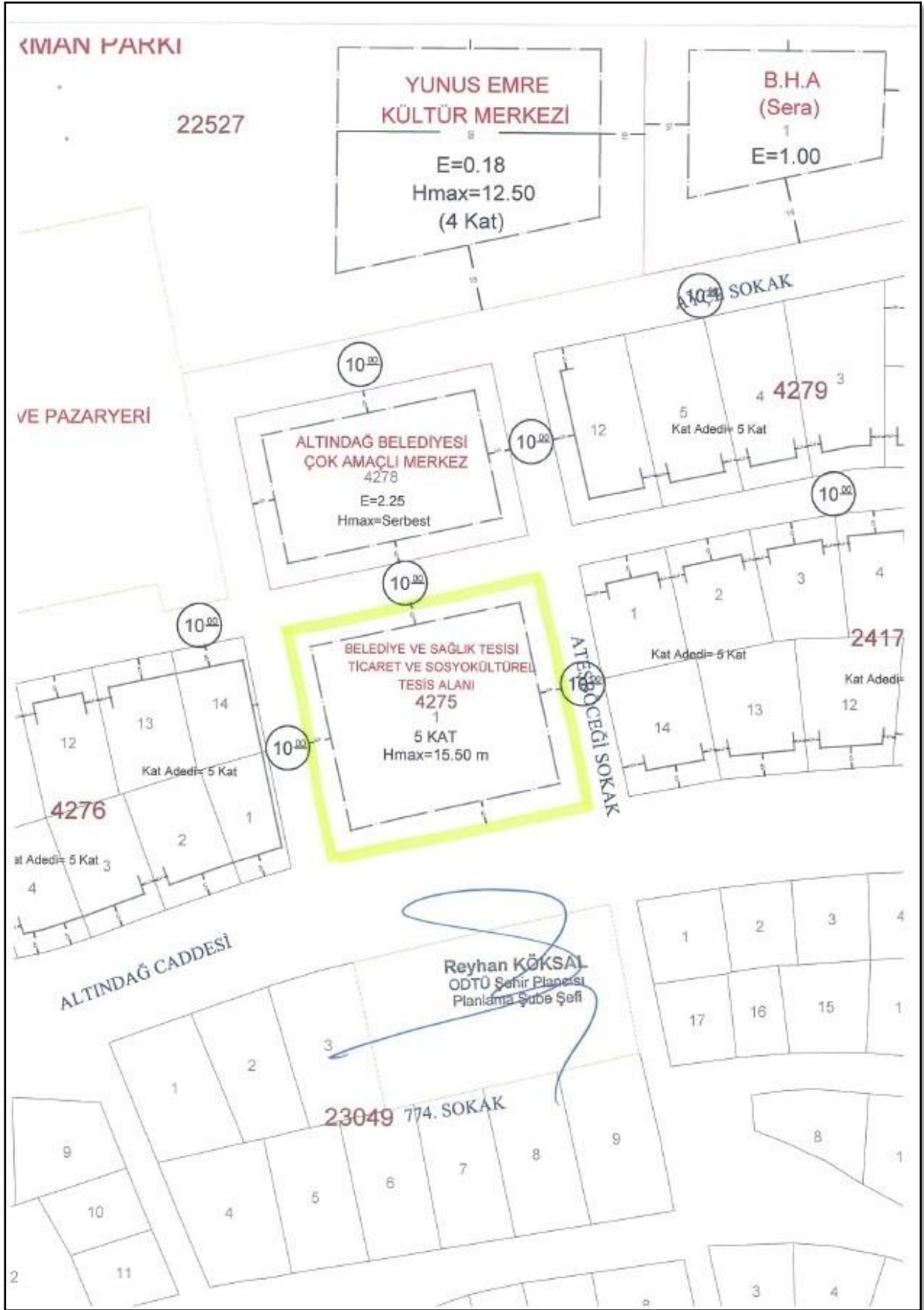
Söz konusu 4275 ada 1 parsel imar planında "Belediye ve Sağlık Tesisi Ticaret ve Sosyo-Kültürel Tesis Alanı" olarak ayrılmış olup imar durumu; 5 kat, hmax=15.50 m şeklindedir. Son 3 yıl içerisinde imar planında herhangi bir değişiklik olmamıştır.

Bilgilerinize rica ederim.

Ek: plan örneği

**Ziya KALAYCIÖĞLU**  
İmar ve Şehircilik Müdürü

# KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



# KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## ✓ Ruhsat ve İzinler:

- Değerleme konusu ana taşınmaza ait 03.09.1998 onay tarihli mimari proje mevcuttur.
- Altındağ Belediyesi tarafından verilmiş değerlendirme konusu ana taşınmaza ait 144 adet bağımsız bölüm 15.137,00 m<sup>2</sup> alan için verilmiş 17.11.1998 tarih, 129 sayılı yapı ruhsatı bulunmaktadır.
- Altındağ Belediyesi tarafından verilmiş değerlendirme konusu ana taşınmaza ait 144 adet bağımsız bölüm 15.137,00 m<sup>2</sup> alan için verilmiş 05.10.2000 tarih, 99 sayılı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır.

Yapı Ruhsatı-Yapı Kullanma İzin Belgesi Tarih/No	Veriliş Nedeni	Alanı (m <sup>2</sup> )	Açıklama
17.11.1998 tarih, 129 sayılı (Yapı Ruhsatı)	Yeni İnşaat	15.137,00	-
05.10.2000 tarih, 99 sayılı (Yapı Kullanma İzin Belgesi)	Yeni İnşaat	15.137,00	-

## ✓ Yapı Denetim:

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

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

T.C. Altındağ Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yetkililerinden alınan bilgilere göre, değerlendirme konusu parselin son üç yıllık dönem içerisinde imar durumlarında herhangi bir değişiklik meydana gelmediği belirtilmiştir.

### 4.4 Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkuller, Gayrimenkullerin Projesi veya Gayrimenkullere Bağlı Hak ve Faydalar Hakkında Görüş

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin GYO portföyüne alınmasının Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre mümkün olabileceği ve ayrıca taşınmazların tapu kaydında mevcut olan müşterek ipotegin proje finansmanı maksadıyla tesis edilmesinden dolayı konu mülkün GYO portföyüne alınabilmesinde ipotekten dolayı bir sakınca bulunmadığı düşünülmektedir. Değerleme konusu taşınmazlar yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesine sahiptir. Değerleme konusu taşınmazlardan 1, 3 ve 4 no'lu bağımsız bölümlerin tapu kütüğünde yer alan kat konumlarına ilişkin verilerin, taşınmazlar için düzenlenmiş onaylı mimari proje ve mevcut durumuna göre farklılıklar tespit edilmiş olmasına rağmen mimari projenin mevcut duruma uyumlu olması ve tapudaki verilerin sehven yanlış yazılmış olduğu bilgisine ulaşılmışından dolayı ve değerlendirme konusu arsa üzerinde geçit hakkının konu parsel lehine olması sebebiyle GYO portföyüne alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre mümkün olabileceği düşünülmektedir.

# KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

TSKB GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

26.12.2013

Mecidi Mebusan Cad. Molla Bayırı Sok. No:1  
Etiler / İSTANBUL

Sayı:26.12.2013- Muh.142  
Konu: İpotek tesisleri hakkında

Şirketimizin taşınmazları üzerinde bulunan;

- Türkiye Halk Bankası AŞ'nin İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mah. 1947 Ada, 91 Parselde Kayıtlı İstanbul Sapphire Avm ve Residence Projesinde yar alan 42 bağımsız bölüm üzerinde 120.000.000 USD ipotek,
- Asya Katılım Bankası AŞ'nin İstanbul İli, Esenyurt Köyü, 347 Ada, 10 Parselde bulunan 7 bağımsız bölüm üzerinde 28.650.000,00 TL ipotek,
- Albaraka Türk Katılım Bankası A.Ş.' nin İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mah. 1947 Ada 91No'lu parselde bulunan bağımsız bölüm üzerinde 30.000.000 TL ipotek,
- Türkiye Vakıflar Bankası T.A.O.'nun İstanbul İli, Esenyurt Köyü, 347 ada, 10 parselde, 16 nolu bağımsız bölüm üzerinde 17.625.000 USD ipotek,
- Türkiye Finans Katılım Bankası AŞ'nin Ankara İli, Altındağ İlçesi, Fehmi Yağcı Mah. 4275 ada, 1 Parsel de bulunan 1,133 ve 134 nolu bağımsız bölümler üzerinde 15.000.000 TL ipotek,
- Türkiye Finans Katılım Bankası AŞ'nin Ankara İli, Altındağ İlçesi, Fehmi Yağcı Mah. 4275 ada, 1 Parsel de bulunan 1,133 ve 134 nolu bağımsız bölümler üzerinde 2.200.000 TL ipotek,
- Türkiye Finans Katılım Bankası AŞ'nin İzmir İli, Seferihisar İlçesi, Payamlı Köyü, Galinos Mevkii 1 Pafta, 1356 parselde 49.949 m2 alana sahip arsa üzerinde 33.300.000 TL ipotek
- Deniz Bank AŞ'nin İstanbul İli, Beylikdüzü İlçesi, Yakuplu Köyü 481- 482-483-484-485 Ada 1 Nolu parseller üzerinde 22.500.000 USD ipotek,

şirketimizin kullanmış olduğu kredilerin teminatı amaçlı tesis edilmiştir.

Bilgilerinize sunar.

Saygılarımızla,

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**kilerGYO**  
KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Namik Kemal Mah. Kiler Cad. No: 96 Kat:3  
Etiler / Şişli / İstanbul  
Ankara Şişli / Çarşı - 067 80 47 50 / T. +90 (212) 428 09 94  
Çiğdemli / Beşiktaş - 343 00 00 00 / F. +90 (212) 428 09 94



Namik Kemal Mahallesi Kiler Cad. No.96 Kat:3 34160 Esenyurt İstanbul / Türkiye  
T. +90 (212) 456 15 00 - F. +90 (212) 428 09 94  
www.kilergyo.com

# KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 4.5 Hukuki Sorumluluk

Değerleme konusu varlıklar üzerinde, "İpotek: Türkiye Finans Katılım Bankası A.Ş. lehine 15.000.000 TL tutarında, bila faizli, F.B.K. süreli 1. derece ipotek bulunmaktadır. (07.07.2008 tarih 9205 yevmiye)" Söz konusu ipotek Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait tam hisse üzerinde tesis edilmiştir ve 1, 134 ve 135 no'lu bağımsız bölümler müşterektir. ve "İpotek: Türkiye Finans Katılım Bankası A.Ş. lehine 2.200.000 TL tutarında, bila faizli, F.B.K. süreli 1. derece ipotek bulunmaktadır. (11.08.2008 tarih 10762 yevmiye)" Söz konusu ipotek Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait tam hisse üzerinde tesis edilmiştir ve 2, 3, 4 ve 5 no'lu bağımsız bölümler müşterektir. Konu taşınmazlar üzerinde yer alan onaylı takyidat bilgileri rapor ekinde sunulmaktadır. Söz konusu ipoteklerin proje finansmanı maksadıyla tesis edildiği tespit edilmiştir. Söz konusu ipotek ile ilgili resmi yazı ekte 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 gayrimenkullerin çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.

**BÖLÜM 5**

***GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ***



## BÖLÜM 5

### GAYRİMENKULLERİN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ

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

**Gayrimenkullerin açık adresi:** Fehmi Yağcılar Mahallesi, Açık Sokak, No: 31, Altındağ / ANKARA'dır.

Rapor konusu taşınmazlara ulaşım için; bölgede bilinirliği yüksek olan, Şehit Kaya Aldoğan Caddesi, Babür Caddesi ve Altındağ Caddesi'nin kesiştiği döner kavşaktan Altındağ Caddesi istikametinde, batı yönünde yaklaşık 310,00 m ilerlenildiğinde söz konusu taşınmazlar yolun sağ kolu üzerinde kalmaktadır. Konu taşınmazların yer aldığı ana taşınmazın Altındağ Caddesi, Ayçe Sokak, Açık Sokak ve Ateşböceği Sokak olmak üzere dört yola da cephesi bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmazlar ise Açık Sokak üzerinde yer almaktadır.

Söz konusu 4275 ada, 1 no'lu parsel üzerinde yer alan taşınmazlar bölgenin önemli ulaşım arterlerinden olan Altındağ Caddesi üzerinde konumlu olup, bölgenin önemli akslarından olan İrfan Baştuğ Caddesi'ne yakın konumda yer almaktadır.

Rapor konusu taşınmazların yakın çevresinde Yunus Emre Halk Çarşısı, Dışkapı SSK Hastanesi, Mevkii Askeri Araştırma Hastanesi, İhsan Sungu İlköğretim Okulu, Altındağ Telekom Genel Müdürlüğü ve konut kullanımlı yapılar bulunmaktadır. Söz konusu gayrimenkuller İrfan Baştuğ Caddesi'ne ~300,00 m, Dışkapı SSK Hastanesi'ne ~250,00 m, Altındağ Belediyesi'ne ~2,20 km ve Ankara Şehir Merkezi'ne 4,50 km uzaklıkta bulunmaktadır. Taşınmazlara özel ve toplu taşıma araçları ile ulaşmak mümkündür.





# KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



## Konu Gayrimenkuller'den Bazı Önemli Merkezlere Tespit Edilmiş Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (km)
İrfan Baştuğ Caddesi	~0,30 km
Belediye Halk Çarşısı	~0,10 km
Ankara Şehir Merkezi	~4,50 km

## 5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Tanımı

Değerleme konusu taşınmazlar Ankara İli, Altındağ İlçesi, Fehmi Yağcı Mahallesi, 4275 Ada, 1 Parsel no'lu "8 Katlı Betonarme İşyeri ve Arsası" vasıflı, 3.093,00 m<sup>2</sup> yüzölçümlü tam hisse ile "Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." mülkiyetindeki bodrum kat, 1192/6186 arsa paylı 1 no'lu "Hipermarket"; 1. bodrum kat, 42/6186 arsa paylı 2 no'lu "Dükkan"; bodrum kat, 42/6186 arsa paylı 3 no'lu "Dükkan"; 1. ve 2. bodrum kat, 42/6186 arsa paylı 4 no'lu "Depo'lu Dükkan"; 1. bodrum kat, 42/6186 arsa paylı 5 no'lu "Dükkan"; 3. bodrum kat, 40/6186 arsa paylı 134 no'lu "Ticari Depo"; 3. bodrum kat, 16/6186 arsa paylı 135 no'lu "Ticari Depo" vasıflı gayrimenkullerdir.

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı ana taşınmaz, 4275 ada, 1 no'lu parsel üzerinde betonarme karkas yapı tarzında ayırık nizam şeklinde inşaa edilen 3 bodrum + zemin + 4 normal kat olmak üzere toplam 8 kattan oluşmaktadır. Konu yapının 3. bodrum katında elektrik odası, kazan dairesi ve ticari depolar; 2. bodrum katında hipermarket, depo ve WC alanları; 1. bodrum katında hipermarket, mal kabul birimi, 4 adet mağaza, depo ve unlu mamüller deposu; zemin katında 41 adet dükkan, 1 adet depolu dükkan ve 1 adet büfe; 1. normal katında 41 adet dükkan; 2. normal katında 17 adet büro; 3. normal katında 18 adet muayenehane; 4. normal katında 18 adet muayenehane bulunmaktadır.

Değerleme konusu 1 no'lu bağımsız bölümün 1. bodrum katta konumlu kısmı ile 2 ve 3 no'lu bağımsız bölümler mevcut durumda hipermarket olarak kullanılmaktadır. Değerleme konusu 1 no'lu bağımsız bölüm binanın 1. ve 2. bodrum katında konumlu olup, onaylı mimari projesine göre brüt 3.471,11 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahiptir. Mevcut durumda ise 1 no'lu bağımsız bölümün 2. bodrum katında yer alan kısmı bağımsız şekilde tasarlanmıştır. 1. bodrum kat ile bağlantı sağlayan yürüyen bantlar iptal edilmiş olup, 1. bodrum kat ile bağlantı asansör ve merdiven aracılığıyla sağlanmaktadır. Ayrıca bu alana 5 no'lu bağımsız bölüm üzerinden



# KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

iniş alanı inşa edilmek üzere ayrılmıştır. Konu taşınmazların zemin hacimlerinde mermer; kolonlarında PVC panel kaplama, diğer duvar bölümlerinde plastik boya; tavanlarında ise asma tavan tercih edilmiştir. Konu taşınmazlar içerisinde mimari projeden farklı olarak PVC paneller aracılığı ile bazı bölümlendirmelere gidilmiş olup, kullanım alanlarında herhangi bir artış görülmemiştir. Söz konusu 1 no'lu bağımsız bölüm içerisinde hipermarket bölümünden ayrı olarak işletme müdürü odası, UPS odası, soyunma odaları, 3 adet gıda deposu, kuruyemiş deposu, balık, şarküteri, kasap ve 1 adet boş depo olmak üzere toplam 4 adet soğuk hava deposu ve WC alanları bulunmaktadır. Hipermarket bölümü haricindeki zemin hacimlerinde karo mozaik tercih edilmiş olup, duvarlarında 1,80 m seviyesine kadar seramik kaplanmıştır. Hipermarket bölümünün girişleri 1. bodrum kat üzerinden bina ana girişinden sağlanmaktadır. Konu taşınmazların giriş bölümlerinde alüminyum sıkışma önleyici sensörlü otomatik kapılar tercih edilmiştir.

Değerleme konusu 2 no'lu bağımsız bölüm, binanın 1. bodrum katında; 3 no'lu bağımsız bölüm ise binanın 1. ve 2. bodrum katında konumlu olup, onaylı mimari projesine göre sırasıyla brüt 74,13 m<sup>2</sup>, 118,76 m<sup>2</sup> kullanım alanlarına sahiptir. Konu taşınmazların zemin hacimleri mermer; duvarları kısmen plastik boyalı, kısmen seramik kaplı durumdadır. Söz konusu taşınmazlar mevcut durumda hipermarketin unlu mamüller depo, üretim ve satış bölümleri olarak kullanılmaktadır. Söz konusu 3 no'lu bağımsız bölümün 2. bodrum katında yer alan bölümde duş ve lavabo alanları bulunmakta olup, bu bölümden diğer 2. bodrum kat hacimlerine geçiş bulunmamaktadır.

Değerleme konusu 4 ve 5 no'lu bağımsız bölüm, binanın 1. bodrum katında konumlu olup, onaylı mimari projesine göre sırasıyla brüt 74,13 m<sup>2</sup>, 77,06 m<sup>2</sup> kullanım alanlarına sahiptir. Konu taşınmazların zemin hacimleri mermer; duvarları kısmen plastik boyalı kısmen seramik ile kaplı durumda olup, tavanlarında asma tavan tercih edilmiştir. Söz konusu taşınmazlar mevcut durumda restaurant olarak kullanılmaktadır. Söz konusu taşınmazlar hipermarket bölümünden bağımsız durumda olup, taşınmazlara Açık Sokak ve binanın 1. bodrum katı üzerinden olmak üzere 2 adet giriş bulunmaktadır. Konu taşınmazların ön cephesi alüminyum-cam imalat olup, giriş kapıları alüminyum sıkışma önleyici sensörlü otomatik kapılardır.

Değerleme konusu 134 no'lu bağımsız bölüm, binanın 3. bodrum katında konumlu olup, onaylı mimari projesine göre brüt 147,17 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahiptir. Konu taşınmazın zemin hacimleri karo mozaik; duvarları seramik kaplı durumdadır. Söz konusu taşınmaz mevcut durumda yemekhane ve depo alanı olarak kullanılmaktadır.

Değerleme konusu 135 no'lu bağımsız bölüm, binanın 3. bodrum katında konumlu olup, onaylı mimari projesine göre yaklaşık 715,85 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahiptir. Konu taşınmazın zemin hacimleri karo mozaik; duvarları seramik kaplı durumdadır. Söz konusu taşınmaz mevcut durumda depo olarak kullanılmaktadır. 135 no'lu bağımsız bölüm içerisinde ayrıca yaklaşık 8,00 m<sup>2</sup> alanlı zemini halı kaplı mescit bölümü bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlar içerisinde ısıtma sistemi kapı üzerlerinde yer alan hava perdeleri ile sağlanmakta olup, aydınlatma olarak spot aydınlatma ve depo bölümleri için floresan aydınlatma tercih edilmiştir. Konu taşınmazlar içerisinde depo ve odalarda ahşap kapılar kullanılmış olup, harici tüm bölümlerde PVC ve alüminyum malzemeler kullanılmıştır. Söz konusu taşınmazlara ait 2 adet yük asansörü bulunmaktadır. Konu taşınmazlar içerisinde 24 saat kayıt yapan güvenlik kamera sistemi ve güvenlik görevlisi bulunmaktadır. Taşınmazlara ait 27 araçlık kapalı otopark alanı bulunmaktadır.

## 5.3 Gayrimenkullerin Mahallinde Yapılan Tespitler

- Ana taşınmazın yer aldığı parsel 3.093,00 m<sup>2</sup> arsa yüzölçümüne sahiptir.
- Ana taşınmaz Açık Sokak üzerinde yer almaktadır.
- Ana taşınmaz 3 bodrum + zemin + 4 normal kat olmak üzere toplam 8 kattan oluşmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazlardan 1, 2 ve 3 no'lu bağımsız bölümler hipermarket; 4 ve 5 no'lu bağımsız bölümler restaurant; 134 ve 135 no'lu bağımsız bölümler ise depo ve yemekhane olarak kullanılmaktadır.
- Söz konusu taşınmazlara ait kapalı otopark alanı bulunmaktadır.

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

- Söz konusu taşınmazlara ait 2 adet yük asansörü bulunmaktadır.
- Söz konusu taşınmazların görünürlüğü ve reklam kabiliyeti yüksektir.
- Söz konusu taşınmazlar Ankara Şehir Merkezi'ne yaklaşık 4,50 km mesafede bulunmaktadır.
- Söz konusu taşınmazlara özel ve toplu taşıma araçlarıyla ulaşım sağlanmaktadır.

## **5.4 Harici ve Müteferrik İşler**

Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin harici ve müteferrik işler kapsamında herhangi bir iş bulunmamaktadır.

**BÖLÜM 6**

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

## BÖLÜM 6

### EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

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

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 getiriyi 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 getiriyi 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.

Söz konusu taşınmazların bulunduğu konum, imar durumu, çevre yapılaşma koşulları göz önüne alındığı zaman en etkin ve verimli kullanımının “**Ticaret**” amaçlı kullanımı olduğu düşünülmektedir.

***BÖLÜM 7***

***TAŞINMAZLARIN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ***

## BÖLÜM 7

### TAŞINMAZLARIN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ

#### 7.1 Taşınmazların Değerine Etken Faktörler

GÜÇLÜ YANLAR	ZAYIF YANLAR
<ul style="list-style-type: none"><li>+ Ana taşınmaz Açıkel Sokak üzerinde yer almaktadır.</li><li>+ Söz konusu taşınmazlar tek bir maliğe aittir.</li><li>+ Söz konusu taşınmazlara ait kapalı otopark alanı bulunmaktadır.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- 134 ve 135 no'lu bağımsız bölümlerin 3. bodrum katta konumudur.</li></ul>
FIRSATLAR	TEHDİTLER
<ul style="list-style-type: none"><li>✓ Söz konusu taşınmazların yakın çevresinde Dışkapı SSK Hastanesi, Mevkii Askeri Araştırma Hastanesi, İlhan Sungu İlköğretim Okulu, Altındağ Telekom Genel Müdürlüğü ve konut kullanımlı yapılar yer almaktadır.</li><li>✓ Söz konusu taşınmazlar Altındağ Gençlik Kültür Merkezi içerisinde yer almaktadır.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>× Dünya ve Türkiye'deki ekonomideki belirsiz dalgalanmalar, gayrimenkul sektörünü olumsuz yönde etkilemektedir.</li></ul>

#### 7.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi

Bu değerlendirme çalışmasında emsal karşılaştırma yaklaşımı ve gelir indirgeme yaklaşımı kullanılmıştır.

##### 7.2.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Analizi

Gayrimenkullerin yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu gayrimenkullere emsal teşkil edebilecek aşağıdaki emsal bilgilere ulaşılmıştır.

##### Satılık Dükkan Emsalleri:

- Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Açıkel Sokak üzerinde, zemin katta yer alan, 15,00 m<sup>2</sup> kapalı alana sahip dükkanın 35.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (2.333 TL/m<sup>2</sup>)
- Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, İrfan Baştuğ Caddesi üzerinde, zemin katta yer alan, 100,00 m<sup>2</sup> kapalı alana sahip dükkanın 185.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (1.850 TL/m<sup>2</sup>)
- Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, İrfan Baştuğ Caddesi üzerinde, zemin katta yer alan, 85,00 m<sup>2</sup> kapalı alana sahip dükkanın 170.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (2.000 TL/m<sup>2</sup>)
- Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Dışkapı SSK Hastanesi yakınında, zemin katta yer alan, 20,00 m<sup>2</sup> kapalı alana sahip dükkanın 70.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (3.500 TL/m<sup>2</sup>)
- Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, 659. Sokak üzerinde, zemin katta yer alan, 108,00 m<sup>2</sup> kapalı alana sahip dükkanın 250.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (2.315 TL/m<sup>2</sup>)
- Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, 655. Sokak üzerinde, zemin katta yer alan, 250,00 m<sup>2</sup> kapalı alana sahip dükkanın 600.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (2.400 TL/m<sup>2</sup>)

# KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## Satılık Dükkan Emsalleri:

Emsal No	Alanı (m <sup>2</sup> )	Fiyat (TL/m <sup>2</sup> )	Açıklama
1	15,00	2.333	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Açıkl Sokak üzerinde, zemin katta yer alan dükkan
2	100,00	1.850	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, İrfan Baştuğ Caddesi üzerinde, zemin katta yer alan dükkan
3	85,00	2.000	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, İrfan Baştuğ Caddesi üzerinde, zemin katta yer alan dükkan
4	20,00	3.500	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Dışkapı SSK Hastanesi yakınında, zemin katta yer alan dükkan
5	108,00	2.315	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, 659. Sokak üzerinde, zemin katta yer alan dükkan
6	250,00	2.400	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, 655. Sokak üzerinde, zemin katta yer alan dükkan

## Kiralık Dükkan Emsalleri:

- Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Ahter Sokak üzerinde, zemin katta yer alan, 105,00 m<sup>2</sup> kapalı alana sahip dükkanın aylık 600 TL bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. (5,71 TL/m<sup>2</sup>/ay)
- Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Açıkl Sokak üzerinde, zemin katta yer alan, 15,00 m<sup>2</sup> kapalı alana sahip dükkanın aylık 350 TL bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. (23,33 TL/m<sup>2</sup>/ay)
- Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Açıkl Sokak üzerinde, zemin katta yer alan, 12,00 m<sup>2</sup> kapalı alana sahip dükkanın aylık 250 TL bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. (20,83 TL/m<sup>2</sup>/ay)
- Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Dışkapı SSK Hastanesi yakınında, zemin katta yer alan, 20,00 m<sup>2</sup> kapalı alana sahip dükkanın aylık 350 TL bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. (17,50 TL/m<sup>2</sup>/ay)
- Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Kurtdereli Sokak üzerinde, zemin katta yer alan, 15,00 m<sup>2</sup> kapalı alana sahip dükkanın aylık 400 TL bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. (26,67 TL/m<sup>2</sup>/ay)
- Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Kurtdereli Sokak üzerinde, zemin katta yer alan, yaklaşık 50,00 m<sup>2</sup> bahçe alanına, 40,00 m<sup>2</sup> kapalı alana sahip dükkanın aylık 1.250 TL bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. (31,25 TL/m<sup>2</sup>/ay)
- Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, yer alan, 15,00 m<sup>2</sup> kapalı alana sahip deponun aylık 400 TL bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. (26,67 TL/m<sup>2</sup>/ay)
- Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Altındağ Caddesi üzerinde yer alan, 1.500,00 m<sup>2</sup> kapalı alana sahip işyerinin aylık 12.500 TL bedelle kiralık olduğu bilgisi alınmıştır. (8,33 TL/m<sup>2</sup>/ay)

# KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## Kiralık Dükkan Emsalleri:

Emsal No	Alanı (m <sup>2</sup> )	Fiyat (TL/m <sup>2</sup> )	Açıklama
1	105,00	5,71	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Ahter Sokak üzerinde, zemin katta yer alan dükkan
2	15,00	23,33	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Açıkl Sokak üzerinde, zemin katta yer alan dükkan
3	12,00	20,83	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Açıkl Sokak üzerinde, zemin katta yer alan dükkan
4	20,00	17,50	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Dışkapı SSK Hastanesi yakınında, zemin katta yer alan dükkan
5	15,00	26,67	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Kurtdereli Sokak üzerinde, zemin katta yer alan dükkan
6	40,00	31,25	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Kurtdereli Sokak üzerinde, zemin katta yer alan dükkan
7	15,00	26,67	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, yer alan depo
8	1.500,00	8,33	eğerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Altındağ Caddesi üzerinde yer alan işyeri

### ✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

Değerleme konusu taşınmazların yakın çevresinde Yunus Emre Halk Çarşısı, Dışkapı SSK Hastanesi, Mevkii Askeri Hastanesi, İhsan Sungu İlköğretim Okulu, Altındağ Telekom Genel Müdürlüğü ve konut kullanımlı yapıların bulunması ve bölgenin önemli akslarından olan Altındağ Caddesi ve İrfan Baştuğ Caddesi'ne yakın konumda yer alması, taşınmazların hiçbir hukuki sorunu olmadığı varsayıldığında ve çevrede yapılan araştırmalar sonucunda taşınmazların çevreden elde edilen gayrimenkullerin emsal değerleri de dikkate alınarak, taşınmazların değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir;

Bağımsız Bölüm No	Alanı (m <sup>2</sup> )	Birim Fiyat (TL/m <sup>2</sup> )	Toplam Değer (TL)
1 No'lu Bağımsız Bölüm	3.471,11	1.400,00	4.859.554 TL
2 No'lu Bağımsız Bölüm	74,13	2.300,00	170.499 TL
3 No'lu Bağımsız Bölüm	118,76	1.850,00	219.706 TL
4 No'lu Bağımsız Bölüm	74,13	2.300,00	170.499 TL
5 No'lu Bağımsız Bölüm	77,06	2.300,00	177.238 TL
134 No'lu Bağımsız Bölüm	147,17	750,00	110.378 TL
135 No'lu Bağımsız Bölüm	715,85	750,00	536.888 TL
<b>TOPLAM DEĞER</b>			<b>6.244.761 TL</b>
<b>TOPLAM YAKLAŞIK DEĞER</b>			<b>6.245.000 TL</b>

### 7.2.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı 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.



# KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

KAT	ALAN (m <sup>2</sup> )	BİRİM DEĞER (TL/m <sup>2</sup> )	AYLIK KİRA (TL)	YILLIK KİRA (TL)	KAPİTALİZASYON ORANI (%)	SATIŞ DEĞERİ (TL)
1 No'lu Bağımsız Bölüm	3.471,11	10,30	35.752,43	429.029,20	9,00%	4.766.991
2 No'lu Bağımsız Bölüm	74,13	15,80	1.171,25	14.055,05	8,00%	175.688
3 No'lu Bağımsız Bölüm	118,76	13,30	1.579,51	18.954,10	8,50%	222.989
4 No'lu Bağımsız Bölüm	74,13	15,80	1.171,25	14.055,05	8,00%	175.688
5 No'lu Bağımsız Bölüm	77,06	15,80	1.217,55	14.610,58	8,00%	182.632
134 No'lu Bağımsız Bölüm	147,17	7,00	1.030,19	12.362,28	11,00%	112.384
135 No'lu Bağımsız Bölüm	715,85	7,00	5.010,95	60.131,40	11,00%	546.649
<b>TOPLAM</b>	<b>4.678,21</b>	<b>10,03</b>	<b>46.933,14</b>	<b>563.197,64</b>	<b>9,11%</b>	<b>6.183.022</b>
<b>TOPLAM YAKLAŞIK DEĞER</b>						<b>6.183.000</b>

## 7.2.3 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

Yapılan değerlendirme çalışmasında; değerlendirme konusu taşınmazların Türk Lirası cinsinden mevcut piyasa değeri emsal karşılaştırma yaklaşımı ve gelir indirgeme yaklaşımı ile hesaplanmıştır.

- “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı”na göre söz konusu taşınmazların toplam değeri, **6.245.000.- TL (Altı milyonikiyüzkırkbeşbin.- Türk Lirası)**,
- “Gelir İndirgeme Yaklaşımı”ne göre söz konusu taşınmazların toplam değeri, **6.183.000.- TL (Altı milyonyüzseksenüçbin.- Türk Lirası)** olarak hesaplanmıştır.
- Değerleme konusu taşınmazlarla ilgili, bölgede yapılan araştırmalar ve ulaşılan emsal fiyatlar göz önüne alınmış olup, “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı” ile bulunan değer olan **6.245.000.- TL (Altı milyonikiyüzkırkbeşbin.- 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.”

01.01.2013 tarihinde bu tarih itibarıyla ruhsat alanınan yapılar için konu kararda değişikliğe gidilmiştir. Ancak değerlendirme konusu taşınmazlara ait ruhsat 01.01.2013 tarihinden önce alındığından taşınmazlar yukarıda belirtilen 2002/4480 sayılı kanuna tabidir ve bu karar kapsamında değerlendirme konusu taşınmazlar için %18 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, mevkide detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Ülkede son dönemde yaşadığımız ekonomik koşullar da gözönüne alınarak TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından taşınmazların değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

#### TAŞINMAZLARIN 31.12.2013 TARİHLİ TOPLAM PİYASA DEĞERİ (KDV HARİÇ)

6.245.000.- TL  
(Altımilyonikiyüzkırkbeşbin.-  
Türk Lirası)

2.926.000.- USD  
(İkimilyondokuzyüzyirmialtıbin.-  
Amerikan Doları)

#### TAŞINMAZLARIN 31.12.2012 TARİHLİ TOPLAM PİYASA DEĞERİ (KDV DAHİL)

7.369.100.- TL  
(Yedimilyonüçyüzaltmışdokuzbinyüz.-  
Türk Lirası)

3.452.680.- USD  
(Üçmilyondörtüyüzelliikibinaltıyüzseksen.-  
Amerikan Doları)

- 1- Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik piyasa değeridir.
- 2- 1 USD = 2,1343 TL kabul edilmiştir. USD bilgi vermek 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.

\* Değerleme konusu taşınmazların, Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri gereğince GYO portföyüne alınması konusunda herhangi bir engelin bulunmadığı düşünülmektedir.

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

Bilge KALYONCU  
Değerleme Uzmanı (402484)

Bilge BELLER ÖZÇAM  
Sorumlu Değerleme Uzmanı (400512)



**BÖLÜM 9**

**EKLER**

# KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## BÖLÜM 9

### EKLER

#### Ek Listesi

1	Onaylı Tapu Takyidat Belgesi
2	Onaylı İmar Durum Belgesi
3	İmar Paftası
4	Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi
5	İpotek Yazıları
6	Fotoğraflar
7	Özgeçmişler