

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Tarih: 30.12.2011

R. No: 2011A502



ISO9001:2008
FS 509685

KİLER GYO A.Ş.

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

ŞİŞLİ / İSTANBUL

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından Kiler GYO A.Ş. için 30.12.2011 tarihinde 2011A502 rapor numarası ile hazırlanan değerlendirme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

YÖNETİCİ ÖZETİ

GAYRİMEKULÜN AÇIK ADRESİ

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

GAYRİMENKULÜN KULLANIMI

Rezidans ve Alışveriş Merkezi

TAPU KAYIT BİLGİLERİ

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

İMAR DURUMU

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

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

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

806.490.000.-TL

(Sekizyüzaltımilyondörtüzdoksanbin.-TürkLirası)

426.960.000.-USD

(Dörtüzyirmialtı milyondokuzyüzaltmışbin.-
Amerikan Doları)

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

903.732.879.-TL

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

478.442.000.-USD

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

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

Mehmet ASLAN
Değerleme Uzmanı (401124)

Makbule YÖNEL MAYA
Sorumlu Değerleme Uzmanı (401456)

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İÇİNDEKİLER

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

BÖLÜM 1

**RAPOR,
ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ**

KILER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BÖLÜM 1 RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarih ve Numarası

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

1.2 Rapor Türü

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

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

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

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

KILER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

KILER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

1.3 Raporu Hazırlayanlar

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

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 07.12.2011 tarihinde çalışmalara başlamış ve 30.12.2011 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Kiler GYO A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 16.11.2011 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

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

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Bu rapor, Kiler GYO A.Ş.'nin 15.11.2011 tarihli talebine istinaden, söz konusu taşınmaz için hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur. Değerleme çalışmasında müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

1.8 Şirket Bilgileri

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

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

1.9 Müşteri Bilgileri

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

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

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

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

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

BÖLÜM 2

DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BÖLÜM 2 DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

2.1 Değerlemede Kullanılan Yöntemler

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

2.1.1 Emsal Karşılaştırma Yöntemi

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

2.1.2 Gelir İndirgeme Yöntemi

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

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

2.1.3 Maliyet Yöntemi

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

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

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

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

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

2.1.4 Geliştirme Yaklaşımı

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

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

2.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi

Çalışmanın bu bölümünde gayrimenkül değeri için geliştirme yaklaşımı kullanılmıştır.

2.2.1 Tanımlar ve Hesaplama Yöntem Modeli

Risksiz getiri oranı

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

Risksiz getiri oranı değişkenleri¹

Risksiz getiri oranının hesaplanmasına ilişkin 3 farklı yaklaşım bulunmaktadır.

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

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

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

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

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

Piyasa Riski Primi- Piyasa Endeksi

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

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

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

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

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

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

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

Genel Kapitalizasyon Oranı

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

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

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

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

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

R_f = Risksiz getiri oranı

$E(R_m)$ Piyasa Endeksi üzerinden beklenen getiri

Değerlemede Kullanılan Yöntemin Açıklaması:

Değerlendirme kapsamında CAPM Modeli kullanılmamıştır.

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

Risksiz getiri oranı yukarıda belirtilen 2.2.1 maddesi değişken 3 modeline göre tespit edilmiş olup, halen yürürlükteki en uzun vadeli euro bond verimi son 6 aylık ortalaması (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 geliştirilerek elde edilecek gelirlerin indirgemesi yapılmaktadır. Arsa değerlemesinde 2. yöntem olarak kullanılan geliştirme yaklaşımında arsa üzerinde yapılacak olan projeden arsa sahibi payına düşen gelirler hesaplanarak arsa değeri bulunmaktadır.

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

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

2.3 Kullanılan Değer Tanımları

2.3.1 Adil Piyasa Değeri (Pazar Değeri)

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

2.3.2 Düzenli Likidasyon Değeri

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

2.3.3 Zorunlu Likidasyon Değeri (Tasfiye Değeri)

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

BÖLÜM 3

GENEL VE ÖZEL VERİLER

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BÖLÜM 3 GENEL VE ÖZEL VERİLER

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

3.1 Genel Veriler- Sosyal ve Ekonomik Veriler

3.1.1 Demografik Veriler

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

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

Türkiye'de şehirlerde bulunan nüfus, köylerde bulunan nüfusa göre çok büyük bir hızla artmaktadır. Ülkede şehirlerde bulunan nüfusun oranı son 17 yılda önemli artış göstererek 1990 yılında yüzde 59 iken 2000 yılında yüzde 64,9'a 2009 yılında ise ülke nüfusunun %75,5'ine yükselmiştir. 2010 yılında bu oran %76,3 olarak ölçülmüştür. Şehir nüfusu (il ve ilçe merkezlerinde ikamet eden nüfus) 56.222.356, köy nüfusu (belde ve köylerde ikamet eden nüfus) ise 17.500.632 kişidir. Şehirlerde yaşayan nüfus oranının en yüksek olduğu il % 99 ile İstanbul, en düşük olduğu il ise % 32 ile Ardahan'dır.

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

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

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

3.1.2 Ekonomik Veriler⁶

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

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

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

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

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

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

Ancak 2010 yılı başlarında ülke ekonomisinde ve dış piyasalarda yaşanan pozitif görünüm ile birlikte sürdürülebilir bir kalkınmanın tekrar başladığı ve krizin etkilerinin pozitif hava ile beraber bir nebze de azaldığı gözlemlenmektedir. 2010 yılı genelinde döviz fiyatlarının belirli bir bant

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

3.1.3 Sektörel Analizler

3.1.3.1 AVM Sektörü

Şişli İlçesindeki Alışveriş Merkezleri

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

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Adı: KULE ÇARŞI



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



Adı: KANYON



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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Beşiktaş İlçesindeki Alışveriş Merkezleri

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

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

KILER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

Beşiktaş İlçesinde İnşaat Halindeki Alışveriş Merkezleri

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Sarıyer İlçesindeki Alışveriş Merkezleri

Adı: İSTİNYE PARK



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

Yakın Çevrede Yer Alan İnşaat ve Proje Halindeki Alışveriş Merkezleri

Adı: TRUMP TOWERS (projesinde yer alan AVM)



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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

3.1.3.2 İstanbul Rezidans Sektörü

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

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

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

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


Standart Rezidans Hizmetleri

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


KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

3.1.3.4.1 İstanbul Rezidans Sektörü Pazar Araştırması

Beşiktaş Bölgesi

Adı: SELENIUM TWINS

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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


KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Adı: SELENIUM REZIDANS



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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Adı: AKMERKEZ REZIDANS



Konum: Etiler, İstanbul

Proje Sahibi: Akkök, Tekfen ve İstikbal Grup

Yüklenici: Akkök ve Tekfen Grubu

Mimari Tasarım: N/A

Yatırım Maliyeti: N/A

İnşaat Başlangıcı: N/A

Tamamlanma Tarihi: Aralık 1993

Arsa Büyüklüğü: 27.557 m²

Toplam Konut Alanı: 18.502 m²

Toplam Sosyal Tesis Alanı: N/A

Konut Sayısı: 81

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

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

Konut Fiyatları: N/A

m² Başına Ortalama Konut Fiyatları: N/A

Satış Projeksiyonu: N/A

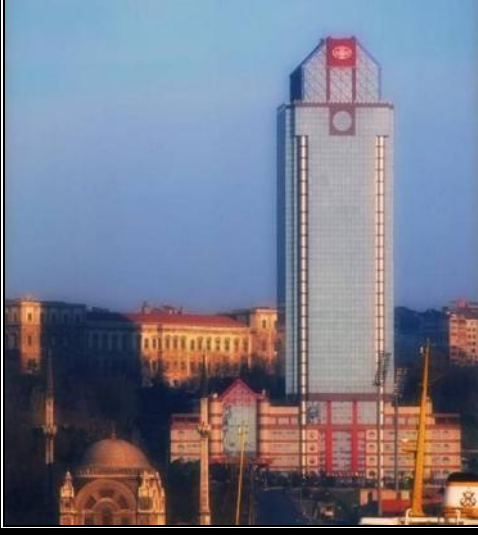
Satış Alanına Dahil Olan Alanlar: Brüt alan (satış alanı)=Net Alan + Kat ortak alanı

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

Teslim Şekli: Tamamlanmış (mobilyalı)

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Adı: SÜZER PLAZA REZIDANS



Konum: Dolmabahçe, İstanbul

Proje Sahibi: Süzer Holding

Yüklenici: Polat İnşaat

Mimari Tasarım: N/A

Yatırım Maliyeti: N/A

İnşaat Başlangıcı: 1983

Tamamlanma Tarihi: Nisan 2001

Arsa Büyüklüğü: N/A

Toplam Konut Alanı: N/A

Toplam Sosyal Tesis Alanı: N/A

Konut Sayısı: 25

Konut Tipleri: 1+1 ve 2+1

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

Konut Fiyatları: N/A

m² Başına Ortalama Konut Fiyatları: N/A

Satış Projeksiyonu: N/A

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

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

Teslim Şekli: Tamamlanmış (Beyaz eşya dahil)

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Adı: BELLEVUE REZIDANS



Konum: Levent, İstanbul

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

Yüklenici: Barış İnşaat

Mimari Tasarım: Erdem Ertunga – Ertunga Mimarlık

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

İnşaat Başlangıcı: Nisan 2002

Tamamlanma Tarihi: Nisan 2009

Arsa Büyüklüğü: 7.000 m²

Toplam Konut Alanı: 56.000 m²

Toplam Sosyal Tesis Alanı: 3.142 m² SPA

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

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

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

Konut Fiyatları: N/A

m² Başına Ortalama Konut Fiyatları: N/A

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

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

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

Teslim Şekli: Tamamlanmış (Beyaz eşya dahil)

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Şişli Bölgesi

Adı: TERRACE FULYA



Konum: Fulya, İstanbul

Proje Sahibi: İnanlar İnşaat

Yüklenici: İnanlar İnşaat

Mimari Tasarım: Adnan Kazmaoğlu

Yatırım Maliyeti: 35.000.000 USD

İnşaat Başlangıcı: Aralık 2005

Tamamlanma Tarihi: Nisan 2009

Arsa Büyüklüğü: 83.000 m²

Toplam Konut Alanı: N/A

Toplam Sosyal Tesis Alanı: N/A

Konut Sayısı: 258

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

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

Konut Fiyatları: N/A

m² Başına Ortalama Konut Fiyatları: N/A

Satış Projeksiyonu: Projede sadece 1 daire kalmıştır.

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

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

Teslim Şekli: Tamamlanmış

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Adı: LEVENT LOFT



Konum: Levent, İstanbul

Proje Sahibi: Akfen Holding A.Ş & Sağlam İnşaat

Yüklenici: Altaca İnşaat

Mimari Tasarım: Tabanlıoğlu Mimarlık

Yatırım Maliyeti: N/A

İnşaat Başlangıcı: Ocak 2006

Tamamlanma Tarihi: Temmuz 2007

Arsa Büyüklüğü: 3.900 m²

Toplam Konut Alanı: 30.000 m²

Toplam Sosyal Tesis Alanı: N/A

Konut Sayısı: 144

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

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

RAPOR NO: 2011A502

RAPOR TARİHİ: 31.12.2011

*GİZLİDİR

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Adı: METROCITY MILLENIUM REZIDANS



Konum: Levent, İstanbul

Proje Sahibi: Yüksel Yapı Yatırım A.Ş.

Yüklenici: Yüksel İnşaat A.Ş.

Mimari Tasarım: N/A

Yatırım Maliyeti: N/A

İnşaat Başlangıcı: Ekim 1987

Tamamlanma Tarihi: Nisan 2000

Arsa Büyüklüğü: 24.000 m²

Toplam Konut Alanı: 45.500 m²

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

Konut Sayısı: 193 daire

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

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

Konut Fiyatları: N/A

m² Başına Ortalama Konut Fiyatları: N/A

Satış Projeksiyonu: 2.el satışları mevcuttur.

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

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

Teslim Şekli: Tamamlanmış (Beyaz eşya dahil)

KILER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Adı: KANYON REZIDANS



Konum: Levent, İstanbul

Proje Sahibi: Eczacıbaşı Topluluğu ve İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı

Yüklenici: Tepe İnşaat Sanayi A.Ş.

Mimari Tasarım: Jerde Partnership ve Tabanlıoğlu Mimarlık

Yatırım Maliyeti: 200.000.000 USD

İnşaat Başlangıcı: Kasım 2002

Tamamlanma Tarihi: Mayıs 2006

Arsa Büyüklüğü: 29.903 m²

Toplam Konut Alanı: 33.000 m²

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

Konut Sayısı: 179 daire

Konut Tipleri: 21 farklı tipte konut

Konut Büyüklükleri: 80 m² ile 380 m² arasında değişmektedir.

Konut Fiyatları: N/A

m² Başına Ortalama Konut Fiyatları: N/A

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

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

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

Teslim Şekli: Tamamlanmış (Beyaz eşya dahil)


KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Adı: KEMPINSKI REZIDANS ASTORIA



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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

KILER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Adı: TRUMP TOWERS



Konum: Mecidiyeköy, İstanbul

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

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

Mimari Tasarım: Brigitte Weber Mimarlık

Yatırım Maliyeti: 400.000.000 Euro

İnşaat Başlangıcı: Şubat 2006

Tamamlanma Tarihi: Eylül 2009

Arsa Büyüklüğü: 23.370 m²

Toplam Konut Alanı: 65.000 m²

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

Konut Sayısı: 398 daire

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

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

Konut Fiyatları: N/A

m² Başına Ortalama Konut Fiyatları: N/A

Satış Projeksiyonu: % 70'i satılmıştır.

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

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

Teslim Şekli: N/A

KILER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Bomonti Bölgesi

Adı: ANTHILL REZIDANS



Konum: Şişli, İstanbul

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

Yatırım Ortaklığı: N/A

Yüklenici: Ant Yapı Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti.

Mimari Tasarım: MM Proje

Yatırım Maliyeti: N/A

İnşaat Başlangıcı: Şubat 2008

Tamamlanma Tarihi: Mayıs 2010

Arsa Büyüklüğü: 25.000 m²

Toplam Yeşil Alan: 20.000 m²

Toplam Konut Alanı: 90.000 m²

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

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

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

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

Konut Fiyatları: N/A

m² Başına Ortalama Konut Fiyatları: N/A

Satış Projeksiyonu: Son 2 daire kalmıştır.

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

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

Teslim Şekli: Tamamlanmış (Beyaz eşya dahil)

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Adı: ELYSIUM COOL



Konum: Kurtuluş, İstanbul

Proje Sahibi: Ofton İnşaat

Yatırım Ortaklığı: N/A

Yüklenici: Ofton İnşaat

Mimari Tasarım: N/A

Yatırım Maliyeti: 25.000.000 USD

İnşaat Başlangıcı: Temmuz 2007

Tamamlanma Tarihi: Aralık 2008

Arsa Büyüklüğü: 7.100 m²

Toplam Yeşil Alan: 4.000 m²

Toplam Konut Alanı: N/A

Toplam Sosyal Tesis Alanı: 5.000 m²

Konut Sayısı: 210

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

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

Konut Fiyatları: N/A

m² Başına Ortalama Konut Fiyatları: N/A

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

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

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

Teslim Şekli: Tamamlanmış

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Adı: ELYSIUM REZIDANS



Konum: Şişli, İstanbul

Proje Sahibi: Ofton İnşaat

Yatırım Ortaklığı: N/A

Yüklenici: Ofton İnşaat

Mimari Tasarım: N/A

Yatırım Maliyeti: N/A

İnşaat Başlangıcı: Haziran 2004

Tamamlanma Tarihi: Aralık 2006

Arsa Büyüklüğü: 4.600 m²

Toplam Yeşil Alan: N/A

Toplam Konut Alanı: N/A

Toplam Sosyal Tesis Alanı: 9.000 m² alışveriş merkezi

Konut Sayısı: 202

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

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

Konut Fiyatları: 2. el satışlar yapılmaktadır.

m² Başına Ortalama Konut Fiyatları: N/A

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

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

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

Teslim Şekli: Tamamlanmış (Beyaz eşya dahil)

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Adı: ELYSIUM FANTASTIC



Konum: Şişli-Bomanti, İstanbul

Proje Sahibi: Ofton İnşaat

Yatırım Ortaklığı: N/A

Yüklenici: Ofton İnşaat

Mimari Tasarım: Ofton İnşaat

Yatırım Maliyeti: 80.000.000 USD

İnşaat Başlangıcı: Nisan 2009

Tamamlanma Tarihi: Haziran 2011

Arsa Büyüklüğü: 6.800 m²

Toplam Yeşil Alan: N/A

Toplam Konut Alanı: N/A

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

Konut Sayısı: 346

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

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

Konut Fiyatları: N/A

m² Başına Ortalama Konut Fiyatları: N/A

Satış Projeksiyonu: %95'i satılmıştır.

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

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

Teslim Şekli: Anahtar Teslim

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Adı: ELYSIUM SUIT



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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Adı: ELYSIUM REZİDANS TAKSİM



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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Adı: MIDDLEIST



Konum: Okmeydanı, İstanbul

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

Yatırım Ortaklığı: N/A

Yüklenici: Ortadoğu İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.

Mimari Tasarım: N/A

Yatırım Maliyeti: 30.000.000 USD

İnşaat Başlangıcı: 2008

Tamamlanma Tarihi: 2010

Arsa Büyüklüğü: 8.4000 m²

Toplam Yeşil Alan: 5.800 m²

Toplam Konut Alanı: 21.500 m²

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

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

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

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

Konut Fiyatları: N/A

m² Başına Ortalama Konut Fiyatları: N/A

Satış Projeksiyonu: %90'ı tamamlanmıştır.

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

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

Teslim Şekli: Tamamlanmış

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

3.2 Özel Veriler - Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

3.2.1 İstanbul İli



İstanbul, 280 01' ve 290 55' doğu boylamlarıyla 410 33' ve 400 28' kuzey enlemleri arasında bulunur. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir. İstanbul, Avrupa ile Asya kıtaları arasında köprü görevi gören, bunların birbirine en çok yaklaştığı iki uç üzerinde kurulmuş, 5.512 km²'lik alana sahip bir şehirdir. Bu uçlar Avrupa kıtasında Çatalca, Asya kıtasında ise Kocaeli; güneyden Marmara ve Bursa, güneybatıdan Tekirdağ ve kuzeybatıdan Kırklareli ile çevrilidir.

Marmara denizindeki Adalar da İstanbul iline dahildir. İstanbul ilinin ilçeleri; Adalar, Arnavutköy, Ataşehir, Avcılar, Bağcılar, Bahçelievler, Bakırköy, Başakşehir, Bayrampaşa, Beşiktaş, Beykoz, Beylikdüzü, Beyoğlu, Büyükçekmece, Çatalca, Çekmeköy, Esenler, Zeytinburnu, Eyüp, Fatih, Gaziosmanpaşa, Güngören, Kadıköy, Kağıthane, Kartal, Küçükçekmece, Maltepe, Pendik, Sancaktepe, Sarıyer, Silivri, Sultanbeyli, Sultangazi, Şile, Şişli, Tuzla, Ümraniye, Üsküdar ve Zeytinburnu'dur.

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

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

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

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

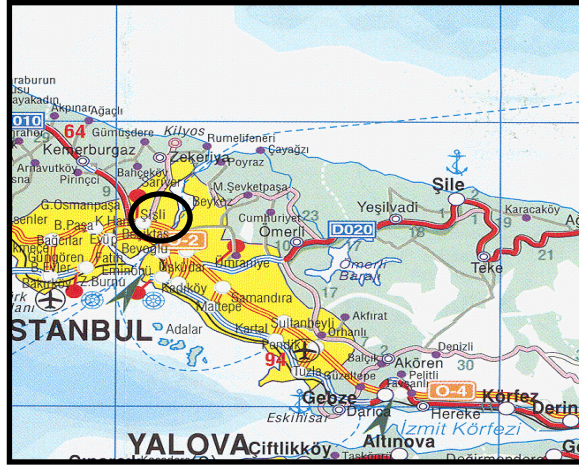
KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

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

3.2.2 Şişli İlçesi



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

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

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

	2000 nüfusu	2010 nüfusu
Şişli	270.674	314.684

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

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

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

BÖLÜM 4

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BÖLÜM 4

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

4.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

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

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