

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

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

4.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

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

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

KILER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Şerhler;

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

Beyanlar;

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

Rehinler;

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

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

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

4.3 Gayrimenkulün İmar Bilgileri

İmar yönetmelikleri arazi kullanımını ve geliştirmenin yoğunluğunu düzenlemektedir. Bir değerlendirme uzmanı imar ve yapı yönetmeliklerini incelerken, tüm güncel yönetmelikleri ve şartnamelerde meydana gelmesi olası değişiklikleri dikkate almalıdır. İmar planları konut, ticari ve sanayi gibi genel kullanımı tanımlar ve bu kullanımlara istinaden yapılabilecek yapı yoğunluğunu belirtir.

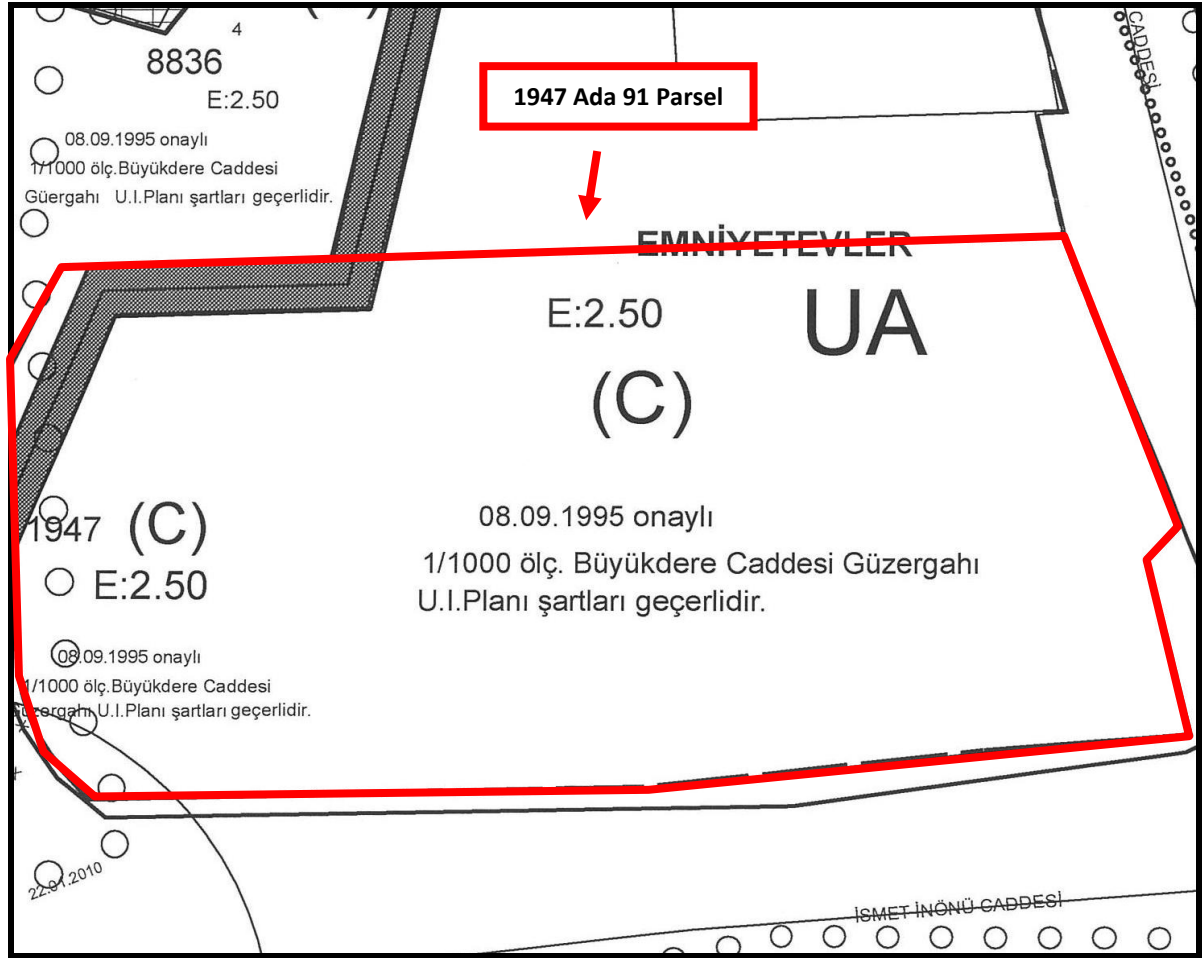
Kağıthane Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde 08.12.2011 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen şifahi bilgilere ve 12.12.2011 tarihli onaylı imar durumu belgesine göre değerlendirme konusu taşınmaz, 31.12.2007 tasdik tarihli, "Kağıthane 3. Etap Uygulama İmar Planı" kapsamında "**Ticaret Alanı**"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

✓ **İmar Durumu:**

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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



Plan Notları

Ticaret bölgesindeki yapı adalarında;

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

✓ Ruhsat ve İzinler:

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

Yapı Ruhsatı ve İzinler Özet Tablo

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

✓ Yapı Denetim :

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

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

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

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

4.5 Hukuki Sorumluluk

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

4.6 Çevre ve Zemin Kirliliği (Kontaminasyon)

Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Şirketimizin bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.

BÖLÜM 5

***GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE
FİZİKSEL BİLGİLERİ***

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ

5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri

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

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

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

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

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

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

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

Konu Gayrimenkuller'den Bazı Önemli Merkezlere Tespit Edilmiş Uzaklıklar;

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



KILER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı

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

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

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

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

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

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

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

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

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

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

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

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

KILER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

KILER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

KILER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Yapısal İnşaat Özellikleri

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

5.4 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin İç Mekan İnşaat Özellikleri

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

5.3 Gayrimenkul Mahallinde Yapılan Tespitler

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

BÖLÜM 6

EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BÖLÜM 6

EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriye sağlayan en verimli kullanımınıdır. En etkin ve verimli kullanımı belirleyen temel unsurlar aşağıdaki soruların cevaplarını içermektedir.

- Kullanım makul ve olası bir kullanım mıdır?
- Kullanım yasal mı ve kullanım için bir yasal hak alabilme olasılığı var mı?
- Mülk fiziksel olarak kullanıma uygun mu veya uygun hale getirebilir mi?
- Önerilen kullanım finansal yönden gerçekleştirilebilir mi?
- İlk dört sorusunu geçen kullanım şekilleri arasında seçilen en verimli ve en iyi kullanım, arazinin gerçekten en verimli kullanımınıdır.

Gayrimenkul sektörünün hukuki ve teknik açıdan en belirleyici faktörlerinden biri olan imar planları ülkemizde şehirleşme, teknolojik gelişme ve iktisadi ilerlemeye paralel bir gelişme gösterememekte ve bu revizyon eksikliği nedeniyle genelde statik bir görünüm arz etmektedirler. Söz konusu olumsuz yapının doğal bir sonucu olarak bir gayrimenkul üzerinde mali ve teknik açıdan en yüksek verimliliği sağlayacak ve bunun yanı sıra finansmanı dahi temin edilmiş en optimum seçeneğin uygulama safhasına konulamaması gibi istenmeyen vakalar sektörümüzde sık sık oluşabilmektedir. Bir başka anlatımla, ülkemiz koşullarında en iyi proje en yüksek getiriye sağlayan veya teknik olarak en mükemmel sonuçları sağlayan seçenek değil, aynı zamanda yasal mevzuatın gereklerini de yerine getiren projedir.

Ülkemizde imar planları, şehirleşme hızına ayak uyduramamakta ve nispeten statik kalmaktadır. Bu durum, bir mülkün finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriye sağlayan en verimli kullanımına yasalarca izin verilmemesine sebep olmaktadır. Sonuç olarak yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez.

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

BÖLÜM 7
TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BÖLÜM 7

TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER

7.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler

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

7.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi

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

7.2.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Analizi

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

Arsa Emsalleri:

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

Satılık Rezidans Emsallari:

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

Kiralık Rezidans Emsalleri:

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

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

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

KILER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

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

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

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

7.2.3. Direkt Kapitalizasyon Analizi

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

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

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

RAPOR NO: 2011A502

RAPOR TARİHİ:30.12.2011

*GİZLİDİR

KILER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

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

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

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

KILER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

KILER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

7.2.4 Gelir İndirgeme Yöntemi

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

➤ Seyir Terası İle İlgili Varsayımlar :

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

7.2.5 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

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

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

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

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

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

KDV Uygulaması ile İlgili Karar :

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

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

BÖLÜM 8
SONUÇ

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BÖLÜM 8 SONUÇ

Gayrimenkullerin bulunduğu yerin konumu, yakın çevresi, bölge gelişimi, alt yapısı ve ulaşım imkanları, cadde ve sokağa olan cephesi, alan ve konumu, yapının inşaat sistemi, yaşı, işçilik ve malzeme kalitesi, imar durumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış, mevkiide detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Ülkede son dönemde yaşadığımız ekonomik koşullar da gözönüne alınarak TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş tarafından taşınmazın değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

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

806.490.000.-TL

(Sekizyüzaltımilyondörtüyüzdoksanbin.-TürkLirası)

426.960.000.-USD

(Dörtüzyirmialtmilyondokuzyüzaltmışbin.-
Amerikan Doları)

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

903.732.879.-TL

(Dokuzyüçmilyonvediyüzotuzikibinsekizyüzyetmişdokuz.-
TürkLirası)

478.442.000.-USD

(Dörtüzyetmişsekizmilyondörtüyüzkırkikibin.-
Amerikan Doları)

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

2- KDV hariçtir.

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

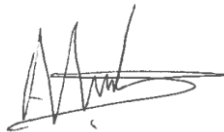
4- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

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

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

Mehmet ASLAN
Değerleme Uzmanı (401124)

Makbule YÖNEL MAYA
Sorumlu Değerleme Uzmanı (401456)



BÖLÜM 9
EKLER

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BÖLÜM 9 EKLER

Ek Listesi

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