

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Tarih: 31.12.2013

R. No: 2013REV960

KİLER GYO A.Ş.

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

ŞİŞLİ / İSTANBUL

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından **Kiler GYO A.Ş.** için **31.12.2013** tarihinde **2013REV960** rapor numarası ile hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

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

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

Sertifika No : FS 509685

YÖNETİCİ ÖZETİ

GAYRİMEKULÜN AÇIK ADRESİ

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

GAYRİMENKULÜN KULLANIMI

Rezidans ve Alışveriş Merkezi

TAPU KAYIT BİLGİLERİ

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

İMAR DURUMU

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

- TAKS=0,25-0,35
- E=2,50
- İnşaat Nizamı: Blok Nizam'dır.

31.12.2013 TARİHİ İTİBARI İLE TAŞINMAZLARIN TOPLAM PİYASA DEĞERİ (KDV HARİÇ)

659.080.000.-TL

308.800.000.-USD

(Altıyüzellidokuzmilyonseksenbin.-TürkLirası)

(Üçyüzsekizmilyonsekiyüzbin.-Amerikan Doları)

31.12.2013 TARİHİ İTİBARI İLE TAŞINMAZLARIN TOPLAM PİYASA DEĞERİ (KDV DAHİL)

777.714.854.-TL

364.384.000.-USD

(Yediyüzyetmişyedimilyonyediyüzondörtbinsekizyüzellidört.-
TürkLirası)

(Üçyüzaltmışdörtmilyonüçyüzseksendörtbin-
Amerikan Doları)

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

2- 1 USD= 2,1343-TL kabul edilmiştir. Kur değeri bilgi amaçlı verilmiştir.

3- KDV oranı %18 kabul edilmiştir.

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

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

Simge SEVİN AKSAN
Değerleme Uzmanı (401772)

Hüsnüye BOZTUNÇ
Sorumlu Değerleme Uzmanı (400811)

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1.....	7
RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	7
1.1 Rapor Tarih ve Numarası	7
1.2 Rapor Türü	7
1.3 Raporu Hazırlayanlar	15
1.4 Değerleme Tarihi	15
1.5 Dayanak Sözleşmesi	15
1.6 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	15
1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar	15
1.8 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	15
1.9 Şirket Bilgileri	16
1.10 Müşteri Bilgileri	16
BÖLÜM 2.....	18
DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI	18
2.1 Değerlemede Kullanılan Yöntemler	18
2.1.1 Emsal Karşılaştırma Yöntemi	18
2.1.2 Gelir İndirgeme Yöntemi	18
2.1.3 Maliyet Yöntemi	18
2.1.4 Geliştirme Yaklaşımı	18
2.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi	19
2.2.1 Tanımlar ve Hesaplama Yöntem Modeli.....	19
2.2.2 Geliştirme Yaklaşımı Analizi	21
2.3.1 Piyasa Değeri (Pazar Değeri)	22
2.3.2 Zorunlu Satış Değeri.....	22
BÖLÜM 3.....	24
GENEL VE ÖZEL VERİLER	24
3.1.1 Demografik Veriler	24
3.1.2 Ekonomik Veriler	25
3.2.1 İstanbul İli	27
3.2.2. Şişli İlçesi	28
BÖLÜM 4.....	30
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ	30
4.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri	30
4.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri	37
4.3 Gayrimenkulün İmar Bilgileri	40
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	42
4.4 Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul, Gayrimenkulün Projesi Veya Gayrimenkule Bağlı Hak Ve Faydalar Hakkında Görüş.....	43
4.5 Hukuki Sorumluluk.....	44
4.6 Çevre ve Zemin Kirliliği (Kontaminasyon)	45
BÖLÜM 5.....	47
GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ.....	47
5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri	47
5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı	49
5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Yapısal İnşaat Özellikleri	61
5.4 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin İç Mekan İnşaat Özellikleri.....	61
5.3 Gayrimenkul Mahallinde Yapılan Tespitler	61
BÖLÜM 6.....	64
EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ.....	64
BÖLÜM 7.....	66
TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER	66
7.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler	66

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

7.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi	66
7.2.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Analizi	66
7.2.3. Direkt Kapitalizasyon Analizi	71
7.2.5 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi	74
BÖLÜM 8.....	86
SONUÇ	86
BÖLÜM 9.....	88
EKLER	88

BÖLÜM 1

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BÖLÜM 1 RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarih ve Numarası

Bu rapor, Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 21.11.2013 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 31.12.2013 tarihinde, 2013REV960 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü

Bu değerlendirme raporu, aşağıda listelenen Kiler GYO A.Ş. mülkiyetindeki gayrimenkullerin piyasa değerleri ile söz konusu bağımsız bölümlerin içinde yer aldığı kompleksin işletmecilik faaliyetlerinden kendi payına düşen ortak alan gelirleri esas olmak üzere, söz konusu gayrimenkullerin ve ilgili faaliyetlere ilişkin 31.12.2013 tarihli piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur. Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri'ne göre hazırlanmıştır.

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

Sıra No	B. B. No	Kat No	Arsa Payı	Niteliği	Sahibi
1	1	6. Bodrum	28 / 145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
2	2	6. Bodrum	66 / 145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
3	3	6. Bodrum	166 / 145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
4	4	6. Bodrum	116 / 145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
5	5	6. Bodrum	126 / 145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
6	6	6. Bodrum	60 / 145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
7	7	5. Bodrum	138 / 145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
8	8	5. Bodrum	112 / 145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
9	9	5. Bodrum	126 / 145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
10	10	5. Bodrum	186 / 145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
11	11	4. Bodrum	38 / 145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
12	12	4. Bodrum	32 / 145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
13	13	4. Bodrum	32 / 145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
14	14	4. Bodrum	64 / 145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
15	15	4. Bodrum	184 / 145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
16	16	4. Bodrum	12848 / 145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
17	17	4. Bodrum	336 / 145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Sıra No	B. B. No	Kat No	Arsa Payı			Niteliği	Sahibi
18	18	4. Bodrum	208	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
19	19	4. Bodrum	60	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
20	20	4. Bodrum	28	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
21	21	4. Bodrum	32	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
22	22	4. Bodrum	38	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
23	23	4. Bodrum	64	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
24	24	4. Bodrum	184	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
25	25	4. Bodrum	278	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
26	26	4. Bodrum	448	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
27	27	4. Bodrum	388	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
28	28	4. Bodrum	246	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
29	29	4. Bodrum	380	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
30	30	4. Bodrum	440	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
31	31	4. Bodrum	700	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
32	32	4. Bodrum	488	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
33	33	4. Bodrum	260	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
34	34	4. Bodrum	198	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
35	35	4. Bodrum	42	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
36	36	3. Bodrum	50	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
37	37	3. Bodrum	28	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
38	38	3. Bodrum	28	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
39	39	3. Bodrum	24	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
40	40	3. Bodrum	24	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
41	41	3. Bodrum	28	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
42	42	3. Bodrum	224	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
43	43	3. Bodrum	416	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
44	44	3. Bodrum	224	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
45	45	3. Bodrum	228	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
46	46	3. Bodrum	218	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
47	47	3. Bodrum	84	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
48	48	3. Bodrum	278	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
49	49	3. Bodrum	278	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
50	50	3. Bodrum	278	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
51	51	3. Bodrum	278	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
52	52	3. Bodrum	380	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
53	53	3. Bodrum	74	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
54	54	3. Bodrum	36	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
55	55	3. Bodrum	88	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
56	56	3. Bodrum	38	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
57	57	3. Bodrum	38	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
58	58	3. Bodrum	64	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
59	59	3. Bodrum	24	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
60	60	3. Bodrum	106	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
61	61	3. Bodrum	416	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
62	62	3. Bodrum	810	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
63	63	3. Bodrum	204	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
64	64	3. Bodrum	84	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
65	65	3. Bodrum	88	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Sıra No	B. B. No	Kat No	Arsa Payı			Niteliği	Sahibi
66	66	3. Bodrum	200	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
67	67	3. Bodrum	84	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
68	68	3. Bodrum	46	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
69	69	3. Bodrum	42	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
70	70	3. Bodrum	366	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
71	71	3. Bodrum	66	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
72	72	3. Bodrum	38	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
73	73	3. Bodrum	38	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
74	74	3. Bodrum	102	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
75	75	3. Bodrum	36	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
76	76	3. Bodrum	70	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
77	77	3. Bodrum	186	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
78	78	3. Bodrum	204	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
79	79	3. Bodrum	204	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
80	80	3. Bodrum	204	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
81	81	3. Bodrum	204	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
82	82	3. Bodrum	242	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
83	83	3. Bodrum	166	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
84	84	3. Bodrum	170	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
85	85	3. Bodrum	170	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
86	86	3. Bodrum	250	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
87	87	3. Bodrum	240	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
88	88	3. Bodrum	28	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
89	89	3. Bodrum	24	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
90	90	3. Bodrum	24	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
91	91	3. Bodrum	32	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
92	92	3. Bodrum	32	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
93	93	3. Bodrum	46	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
94	94	3. Bodrum	66	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
95	95	3. Bodrum	172	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
96	96	3. Bodrum	256	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
97	97	3. Bodrum	436	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
98	98	3. Bodrum	348	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
99	99	3. Bodrum	232	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
100	100	3. Bodrum	390	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
101	101	3. Bodrum	496	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
102	102	3. Bodrum	728	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
103	103	3. Bodrum	770	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
104	104	3. Bodrum	288	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
105	105	3. Bodrum	60	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
106	106	3. Bodrum	46	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
107	107	3. Bodrum	566	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
108	108	3. Bodrum	566	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
109	109	3. Bodrum	46	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
110	110	2. Bodrum	46	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
111	111	2. Bodrum	24	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
112	112	2. Bodrum	24	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
113	113	2. Bodrum	135	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Sıra No	B. B. No	Kat No	Arsa Payı			Niteliği	Sahibi
114	114	2. Bodrum	24	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
115	115	2. Bodrum	24	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
116	116	2. Bodrum	32	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
117	117	2. Bodrum	228	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
118	118	2. Bodrum	412	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
119	119	2. Bodrum	226	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
120	120	2. Bodrum	228	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
121	121	2. Bodrum	218	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
122	122	2. Bodrum	338	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
123	123	2. Bodrum	278	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
124	124	2. Bodrum	278	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
125	125	2. Bodrum	278	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
126	126	2. Bodrum	278	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
127	127	2. Bodrum	300	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
128	128	2. Bodrum	56	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
129	129	2. Bodrum	28	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
130	130	2. Bodrum	106	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
131	131	2. Bodrum	46	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
132	132	2. Bodrum	50	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
133	133	2. Bodrum	64	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
134	134	2. Bodrum	374	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
135	135	2. Bodrum	218	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
136	136	2. Bodrum	184	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
137	137	2. Bodrum	168	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
138	138	2. Bodrum	152	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
139	139	2. Bodrum	394	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
140	140	2. Bodrum	78	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
141	141	2. Bodrum	56	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
142	142	2. Bodrum	52	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
143	143	2. Bodrum	124	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
144	144	2. Bodrum	28	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
145	145	2. Bodrum	56	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
146	146	2. Bodrum	278	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
147	147	2. Bodrum	250	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
148	148	2. Bodrum	258	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
149	149	2. Bodrum	204	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
150	150	2. Bodrum	208	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
151	151	2. Bodrum	240	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
152	152	2. Bodrum	168	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
153	153	2. Bodrum	168	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
154	154	2. Bodrum	168	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
155	155	2. Bodrum	260	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
156	156	2. Bodrum	240	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
157	157	2. Bodrum	32	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
158	158	2. Bodrum	24	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
159	159	2. Bodrum	24	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
160	160	2. Bodrum	138	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
161	161	2. Bodrum	24	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Sıra No	B. B. No	Kat No	Arsa Payı			Niteliği	Sahibi
162	162	2. Bodrum	24	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
163	163	2. Bodrum	46	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
164	164	2. Bodrum	64	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
165	165	2. Bodrum	176	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
166	166	2. Bodrum	278	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
167	167	2. Bodrum	476	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
168	168	2. Bodrum	334	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
169	169	2. Bodrum	260	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
170	170	2. Bodrum	404	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
171	171	2. Bodrum	532	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
172	172	2. Bodrum	1166	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
173	173	2. Bodrum	964	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
174	174	2. Bodrum	292	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
175	175	2. Bodrum	56	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
176	176	2. Bodrum	46	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
177	177	2. Bodrum	80	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
178	178	2. Bodrum	46	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
179	179	1. Bodrum	46	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
180	180	1. Bodrum	24	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
181	181	1. Bodrum	24	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
182	182	1. Bodrum	36	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
183	183	1. Bodrum	24	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
184	184	1. Bodrum	24	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
185	185	1. Bodrum	32	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
186	186	1. Bodrum	226	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
187	187	1. Bodrum	268	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
188	188	1. Bodrum	148	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
189	189	1. Bodrum	92	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
190	190	1. Bodrum	208	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
191	191	1. Bodrum	208	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
192	192	1. Bodrum	208	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
193	193	1. Bodrum	208	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
194	194	1. Bodrum	208	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
195	195	1. Bodrum	208	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
196	196	1. Bodrum	212	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
197	197	1. Bodrum	56	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
198	198	1. Bodrum	38	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
199	199	1. Bodrum	24	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
200	200	1. Bodrum	38	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
201	201	1. Bodrum	64	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
202	202	1. Bodrum	638	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
203	203	1. Bodrum	344	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
204	204	1. Bodrum	184	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
205	205	1. Bodrum	170	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
206	206	1. Bodrum	448	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
207	207	1. Bodrum	148	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
208	208	1. Bodrum	74	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
209	209	1. Bodrum	50	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)

KILER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Sıra No	B. B. No	Kat No	Arsa Payı			Niteliği	Sahibi
210	210	1. Bodrum	24	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
211	211	1. Bodrum	28	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
212	212	1. Bodrum	56	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
213	213	1. Bodrum	204	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
214	214	1. Bodrum	204	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
215	215	1. Bodrum	204	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
216	216	1. Bodrum	204	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
217	217	1. Bodrum	204	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
218	218	1. Bodrum	204	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
219	219	1. Bodrum	204	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
220	220	1. Bodrum	92	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
221	221	1. Bodrum	148	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
222	222	1. Bodrum	268	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
223	223	1. Bodrum	204	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
224	224	1. Bodrum	32	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
225	225	1. Bodrum	24	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
226	226	1. Bodrum	24	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
227	227	1. Bodrum	36	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
228	228	1. Bodrum	24	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
229	229	1. Bodrum	24	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
230	230	1. Bodrum	46	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
231	231	1. Bodrum	60	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
232	232	1. Bodrum	66	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
233	233	1. Bodrum	106	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
234	234	1. Bodrum	126	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
235	235	1. Bodrum	306	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
236	236	1. Bodrum	172	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
237	237	1. Bodrum	240	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
238	238	1. Bodrum	264	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
239	239	1. Bodrum	194	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
240	240	1. Bodrum	92	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
241	241	1. Bodrum	38	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
242	242	1. Bodrum	38	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
243	243	1. Bodrum	46	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
244	244	1. Bodrum	46	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
245	245	Zemin, Asma, 1, 2	21105	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Değerleme kapsamında yer alan rezidans kısmında, Kiler GYO üzerinde olan 65 adet ve üzerinde Kiler GYO'ya ait kiralama şerhi bulunan 4 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

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

B. B. No	Kat No	Arsa Payı		Niteliği	Sahibi
247	6	176	/	145031 Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
252	7	278	/	145031 Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
258	8	278	/	145031 Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
259	8	158	/	145031 Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
260	8	274	/	145031 Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
261	8	270	/	145031 Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
270	10	288	/	145031 Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
273	10	278	/	145031 Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
286	12	296	/	145031 Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
287	12	188	/	145031 Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
289	13	296	/	145031 Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
291	13	294	/	145031 Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
292	13	286	/	145031 Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
293	13	170	/	145031 Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
294	13	290	/	145031 Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
295	14	352	/	145031 Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
296	14	228	/	145031 15. Katta Tesisat Odası Olan Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
297	14	348	/	145031 15. Katta Tesisat Odası Olan Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
298	14	282	/	145031 Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
302	16	228	/	145031 15. Ara Katta Tesisat Odası Olan Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
303	16	348	/	145031 15. Ara Katta Tesisat Odası Olan Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
310	17	284	/	145031 Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
317	18	284	/	145031 Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
329	20	286	/	145031 Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
331	20	288	/	145031 Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
342	22	204	/	145031 Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
347	23	292	/	145031 Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
357	26	242	/	145031 25. Ara Katta Tesisat Odası Olan Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
359	26	294	/	145031 Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.

KILER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

B. B. No	Kat No	Arsa Payı			Niteliği	Sahibi
360	26	180	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
372	28	180	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
377	29	322	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
379	29	326	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
383	30	298	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
384	30	184	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
385	30	300	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
389	31	298	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
414	36	224	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
415	36	202	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
416	36	202	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
417	36	226	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
422	37	228	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
423	37	206	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
424	37	206	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
425	37	230	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
435	39	950	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
438	40	960	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
439	40	230	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
440	40	260	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
442	41	970	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
443	42	970	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
448	44	970	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
456	49	1078	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.

271*	10	170	/	145036	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
282*	12	242	/	145036	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
283*	12	168	/	145037	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
284*	12	168	/	145060	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
285*	12	236	/	145061	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
309*	17	288	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
312*	17	286	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
323*	19	308	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
341*	22	314	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
445*	43	970	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
447*	44	970	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
368*	28	302	/	145052	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.

255**	7	270	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Garanti Finansal Kiralama A.Ş.
267**	9	282	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Garanti Finansal Kiralama A.Ş.
304**	16	282	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Garanti Finansal Kiralama A.Ş.
356**	26	368	/	145031	25. Ara Katta Tesisat Odası Olan Kat Bahçeli Daire	Garanti Finansal Kiralama A.Ş.

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

***Mülkiyeti Kiler GYO'da olmayan, ancak üzerinde Kiler GYO lehine kiralama şerhi bulunan taşınmazlar*

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerleme raporu; gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır. Bu rapor, değerleme uzmanı Simge SEVİN AKSAN ve sorumlu değerleme uzmanı Hüsniye BOZTUNÇ tarafından hazırlanmıştır

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 17.12.2013 tarihinde çalışmalara başlamış ve 31.12.2013 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi

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

1.6 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

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

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Bu rapor, Kiler GYO A.Ş.'nin 21.11.2013 tarihli talebine istinaden, söz konusu taşınmaz için hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur. Değerleme çalışmasında müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

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

	Rapor-1	Rapor-2	Rapor-3
Rapor Tarihi	31.03.2008	30.12.2011	31.12.2012
Rapor Numarası	2008REV132-1	2011A501	2012REV901
Raporu Hazırlayanlar	Mehmet Onur ÇAKMAKLI Işıl DİNÇER Coşkun KANBEROĞLU	Mehmet ASLAN- Makbule YÖNEL MAYA	Özge AKLAR Hüsniye BOZTUNÇ
Gayrimenkulün Toplam Değeri (TL) (KDV Hariç)	572.071.000.-TL	806.490.000.-TL	630.330.000.-TL

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

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

1.9 Şirket Bilgileri

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

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

1.10 Müşteri Bilgileri

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

BÖLÜM 2

DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BÖLÜM 2 DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

2.1 Değerlemede Kullanılan Yöntemler

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

2.1.1 Emsal Karşılaştırma Yöntemi

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

2.1.2 Gelir İndirgeme Yöntemi

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

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

2.1.3 Maliyet Yöntemi

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

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

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

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

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

2.1.4 Geliştirme Yaklaşımı

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

2.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi

Çalışmanın bu bölümünde gayrimenkül değeri için geliştirme yaklaşımı kullanılmıştır.

2.2.1 Tanımlar ve Hesaplama Yöntem Modeli

Risksiz getiri oranı

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

Risksiz getiri oranı değişkenleri¹

Risksiz getiri oranının hesaplanmasına ilişkin 3 farklı yaklaşım bulunmaktadır.

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

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

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

Bütün bu bilgilerden yola çıkarak yaptığımız kabullerde şirketimiz Variant 3'ü kullanmaktadır. Ancak özellikle uzun dönemli ticari ömrü olan gayrimenkullerin değerlemesinde gayrimenkulün ticari ömrüne uygun vadede bir varlık bulunmamaktadır. Bu nedenle şirketimiz risksiz getiri oranı kabullerinde en uzun vadeli bond çeşidi olan 2019 vadeli Eurobond'un kullanılması dünya kabullerine uygun olacağı öngörülmüştür. Bu oranının içinde ülke riski de bulunmaktadır. Bununla birlikte Damodaran'ın Finansal Market Karakteristik özelliklerine göre kullanılmasını tavsiye ettiği oranlar aşağıdaki gibidir:

Finansal Piyasa Özellikleri ²	Devlet Tahvili Prim Kapsam Oranı
--	----------------------------------

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Siyasi risk taşıyan gelişmekte olan piyasalar (Güney Amerika, Doğu Avrupa)	Devlet tahvili oranı üzerinden %8.5
Sınırlı listelemeye sahip gelişmiş piyasalar (Batı Avrupa, Almanya ve İsviçre hariç)	Devlet tahvili oranı üzerinden %4.5 - 5.5
Sınırlı listelemeye ve istikrarlı ekonomiye sahip gelişmiş piyasalar (Almanya ve İsviçre)	Devlet tahvili oranı üzerinden %3.5 - 4

Piyasa Riski Primi- Piyasa Endeksi

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

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

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

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

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

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

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

Genel Kapitalizasyon Oranı

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

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

CAPM modeli, çeşitlendirilebilir varyans bakımından riski ölçer ve beklenen sonuçları bu risk ölçümüyle ilişkilendirir. Yatırımcıların varlık getirileri ve varyanslarıyla ilgili homojen beklentilere sahip olmaları, risksiz getiri oranı üzerinden kredi alabilmeleri ve verebilmeleri, tüm varlıkların pazarlanabilir ve kusursuz bir şekilde bölünebilir olması, işlem maliyetleri olmaması ve açıktan satış ile ilgili herhangi bir kısıtlama olmaması gibi çeşitli varsayımlara

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

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

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

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

dayanmaktadır. Bu varsayımlarla, herhangi bir varlığa ilişkin çeşitlendirilemeyen risk, getirilerin bir piyasa endeksinde ki getirilerle birlikte ortaklara varyanslandırılarak ölçülebilir. Bu, varlığın beta'sı olarak tanımlanmaktadır. Şirketin özsermayesine ilişkin beta tahmin edilebilir ise; gerekli getiri özsermayenin maliyetini oluşturacaktır,

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

R_f = Risksiz getiri oranı

$E(R_m)$ Piyasa Endeksi üzerinden beklenen getiri

Değerlemede Kullanılan Yöntemin Açıklaması:

Değerlendirme kapsamında CAPM Modeli kullanılmamıştır.

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

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

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

2.2.2 Geliştirme Yaklaşımı Analizi

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

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

2.3 Kullanılan Değer Tanımları

2.3.1 Piyasa Değeri (Pazar Değeri)

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

2.3.2 Zorunlu Satış Değeri

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

BÖLÜM 3

GENEL VE ÖZEL VERİLER

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BÖLÜM 3 GENEL VE ÖZEL VERİLER

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

3.1.1 Demografik Veriler

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

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

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



2012 yılında 81 ilden; 56'sının nüfusu bir önceki yıla göre artarken, 25 ilin nüfusu azalmıştır. Nüfus artış hızı en düşük olan ilk üç il; Bilecik (binde -100,41), Isparta (-86,27) ve Kütahya (binde -45,44)'dir. Nüfus artış hızı en yüksek olan ilk üç il ise sırasıyla; Tunceli (binde 103,49), Hakkari (binde 79,75) ve Şırnak (binde 62,82)'tir.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

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

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

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

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

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

3.1.2 Ekonomik Veriler⁶

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

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

⁶ TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

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

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

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

3.2 Özel Veriler - Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

3.2.1 İstanbul İli



İstanbul, 280 01' ve 290 55' doğu boylamlarıyla 410 33' ve 400 28' kuzey enlemleri arasında bulunur. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir.

İstanbul, Avrupa ile Asya kıtaları arasında köprü görevi gören, bunların birbirine en çok yaklaştığı iki uç üzerinde kurulmuş, 5.512 km²'lik alana sahip bir şehirdir. Bu uçlar Avrupa kıtasında Çatalca, Asya kıtasında ise Kocaeli; güneyden Marmara ve Bursa, güneybatıdan Tekirdağ ve kuzeybatıdan Kırklareli ile çevrilidir. Marmara denizindeki Adalar da İstanbul iline dahildir.

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

Türkiye topraklarının %9,7'sini kaplayan İstanbul, nüfus varlığı açısından ülkenin en önemli ili durumundadır. 2012 yılı adrese dayalı nüfus kayıt sistemi nüfus sayımı sonuçlarına göre, İstanbul'un toplam nüfusu 13.854.740 olarak belirlenmiştir.

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

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

3.2.2. Şişli İlçesi



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

Eski yıllarda Beyoğlu ilçesine bağlı bir bucak olarak yönetilen Şişli yöresi, 1954’te ilçe statüsüne geçmiştir. 1970’lerde 100.000’i aşan nüfus, 2000 nüfus sayımında 270.674, 2008 nüfus sayımında 312.666 kişiye ulaşmış olup, 2011 adrese dayalı nüfus sayımına göre ilçenin nüfusu 320.763 kişidir. Belirlenen bu nüfusun gece nüfusu olduğu, gündüz ise yaklaşık üç katına çıktığı da tahmin edilmektedir.

İlçe	2008 Nüfusu	2009 Nüfusu	2010 Nüfusu	2011 Nüfusu	2012 Nüfusu
Şişli	312.666	316.058	317.337	320.763	318.217

Kırsal yerleşmesi bulunmayan Şişli ilçesinin kentsel alanı 28 mahalleden oluşmaktadır. Bu mahalleler Mecidiyeköy, Bozkurt, Cumhuriyet, Duatepe, Eskişehir, Ergenekon, Esentepe, Feriköy, Fulya, Gülbahar, Harbiye, Halide Edip Adıvar, Halil Rıfat Paşa, Halaskargazi, İnönü, İzzet Paşa Çiftliği, Kaptanpaşa, Kuştepe, Mahmut Şevket Paşa, Merkez, Meşrutiyet, 19 Mayıs, Paşa, Teşvikiye ve Yayla mahalleleridir. Şişli’ye bağlı Ayazağa, Maslak ve Huzur mahalleleri, 6 Aralık 2012 tarihli Resmi Gazete’de belirtildiği üzere, Sarıyer ilçesine bağlanmıştır.

İlçe sınırları içinde kültürel aktiviteler için çeşitli merkezler vardır. Tiyatro ve sinemanın yanı sıra, Lütfü Kırdar Kongre Salonu, Cemal Reşit Rey Konser Salonu, Açık hava Tiyatrosu, Şehir Tiyatroları Harbiye Sahnesi, Askeri Müze, İstanbul Teknik Üniversitesi, Marmara Üniversitesi ve Yıldız Teknik Üniversitesi’nin bazı birimleri yer almaktadır.

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

BÖLÜM 4

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BÖLÜM 4 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

4.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

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

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Sıra No	B. B. No	Kat No	Arsa Payı			Niteliği	Sahibi
31	31	4. Bodrum	700	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
32	32	4. Bodrum	488	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
33	33	4. Bodrum	260	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
34	34	4. Bodrum	198	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
35	35	4. Bodrum	42	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
36	36	3. Bodrum	50	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
37	37	3. Bodrum	28	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
38	38	3. Bodrum	28	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
39	39	3. Bodrum	24	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
40	40	3. Bodrum	24	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
41	41	3. Bodrum	28	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
42	42	3. Bodrum	224	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
43	43	3. Bodrum	416	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
44	44	3. Bodrum	224	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
45	45	3. Bodrum	228	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
46	46	3. Bodrum	218	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
47	47	3. Bodrum	84	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
48	48	3. Bodrum	278	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
49	49	3. Bodrum	278	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
50	50	3. Bodrum	278	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
51	51	3. Bodrum	278	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
52	52	3. Bodrum	380	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
53	53	3. Bodrum	74	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
54	54	3. Bodrum	36	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
55	55	3. Bodrum	88	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
56	56	3. Bodrum	38	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
57	57	3. Bodrum	38	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
58	58	3. Bodrum	64	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
59	59	3. Bodrum	24	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
60	60	3. Bodrum	106	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
61	61	3. Bodrum	416	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
62	62	3. Bodrum	810	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
63	63	3. Bodrum	204	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
64	64	3. Bodrum	84	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
65	65	3. Bodrum	88	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
66	66	3. Bodrum	200	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
67	67	3. Bodrum	84	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
68	68	3. Bodrum	46	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
69	69	3. Bodrum	42	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
70	70	3. Bodrum	366	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
71	71	3. Bodrum	66	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
72	72	3. Bodrum	38	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
73	73	3. Bodrum	38	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
74	74	3. Bodrum	102	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
75	75	3. Bodrum	36	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
76	76	3. Bodrum	70	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
77	77	3. Bodrum	186	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
78	78	3. Bodrum	204	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Sıra No	B. B. No	Kat No	Arsa Payı			Niteliği	Sahibi
79	79	3. Bodrum	204	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
80	80	3. Bodrum	204	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
81	81	3. Bodrum	204	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
82	82	3. Bodrum	242	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
83	83	3. Bodrum	166	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
84	84	3. Bodrum	170	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
85	85	3. Bodrum	170	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
86	86	3. Bodrum	250	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
87	87	3. Bodrum	240	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
88	88	3. Bodrum	28	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
89	89	3. Bodrum	24	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
90	90	3. Bodrum	24	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
91	91	3. Bodrum	32	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
92	92	3. Bodrum	32	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
93	93	3. Bodrum	46	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
94	94	3. Bodrum	66	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
95	95	3. Bodrum	172	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
96	96	3. Bodrum	256	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
97	97	3. Bodrum	436	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
98	98	3. Bodrum	348	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
99	99	3. Bodrum	232	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
100	100	3. Bodrum	390	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
101	101	3. Bodrum	496	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
102	102	3. Bodrum	728	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
103	103	3. Bodrum	770	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
104	104	3. Bodrum	288	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
105	105	3. Bodrum	60	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
106	106	3. Bodrum	46	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
107	107	3. Bodrum	566	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
108	108	3. Bodrum	566	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
109	109	3. Bodrum	46	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
110	110	2. Bodrum	46	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
111	111	2. Bodrum	24	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
112	112	2. Bodrum	24	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
113	113	2. Bodrum	135	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
114	114	2. Bodrum	24	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
115	115	2. Bodrum	24	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
116	116	2. Bodrum	32	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
117	117	2. Bodrum	228	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
118	118	2. Bodrum	412	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
119	119	2. Bodrum	226	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
120	120	2. Bodrum	228	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
121	121	2. Bodrum	218	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
122	122	2. Bodrum	338	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
123	123	2. Bodrum	278	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
124	124	2. Bodrum	278	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
125	125	2. Bodrum	278	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
126	126	2. Bodrum	278	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Sıra No	B. B. No	Kat No	Arsa Payı			Niteliği	Sahibi
127	127	2. Bodrum	300	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
128	128	2. Bodrum	56	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
129	129	2. Bodrum	28	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
130	130	2. Bodrum	106	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
131	131	2. Bodrum	46	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
132	132	2. Bodrum	50	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
133	133	2. Bodrum	64	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
134	134	2. Bodrum	374	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
135	135	2. Bodrum	218	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
136	136	2. Bodrum	184	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
137	137	2. Bodrum	168	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
138	138	2. Bodrum	152	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
139	139	2. Bodrum	394	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
140	140	2. Bodrum	78	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
141	141	2. Bodrum	56	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
142	142	2. Bodrum	52	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
143	143	2. Bodrum	124	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
144	144	2. Bodrum	28	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
145	145	2. Bodrum	56	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
146	146	2. Bodrum	278	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
147	147	2. Bodrum	250	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
148	148	2. Bodrum	258	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
149	149	2. Bodrum	204	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
150	150	2. Bodrum	208	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
151	151	2. Bodrum	240	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
152	152	2. Bodrum	168	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
153	153	2. Bodrum	168	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
154	154	2. Bodrum	168	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
155	155	2. Bodrum	260	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
156	156	2. Bodrum	240	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
157	157	2. Bodrum	32	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
158	158	2. Bodrum	24	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
159	159	2. Bodrum	24	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
160	160	2. Bodrum	138	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
161	161	2. Bodrum	24	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
162	162	2. Bodrum	24	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
163	163	2. Bodrum	46	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
164	164	2. Bodrum	64	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
165	165	2. Bodrum	176	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
166	166	2. Bodrum	278	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
167	167	2. Bodrum	476	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
168	168	2. Bodrum	334	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
169	169	2. Bodrum	260	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
170	170	2. Bodrum	404	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
171	171	2. Bodrum	532	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
172	172	2. Bodrum	1166	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
173	173	2. Bodrum	964	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
174	174	2. Bodrum	292	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.[illegible]

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Sıra No	B. B. No	Kat No	Arsa Payı			Niteliği	Sahibi
223	223	1. Bodrum	204	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
224	224	1. Bodrum	32	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
225	225	1. Bodrum	24	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
226	226	1. Bodrum	24	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
227	227	1. Bodrum	36	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
228	228	1. Bodrum	24	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
229	229	1. Bodrum	24	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
230	230	1. Bodrum	46	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
231	231	1. Bodrum	60	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
232	232	1. Bodrum	66	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
233	233	1. Bodrum	106	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
234	234	1. Bodrum	126	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
235	235	1. Bodrum	306	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
236	236	1. Bodrum	172	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
237	237	1. Bodrum	240	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
238	238	1. Bodrum	264	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
239	239	1. Bodrum	194	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
240	240	1. Bodrum	92	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
241	241	1. Bodrum	38	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
242	242	1. Bodrum	38	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
243	243	1. Bodrum	46	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
244	244	1. Bodrum	46	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
245	245	Zemin, Asma, 1, 2	21105	/	145031	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

B. B. No	Kat No	Arsa Payı			Niteliği	Sahibi
247	6	176	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
252	7	278	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
258	8	278	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
259	8	158	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
260	8	274	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
261	8	270	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
270	10	288	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
273	10	278	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
286	12	296	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
287	12	188	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
289	13	296	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
291	13	294	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
292	13	286	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
293	13	170	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
294	13	290	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
295	14	352	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
296	14	228	/	145031	15. Katta Tesisat Odası Olan Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
297	14	348	/	145031	15. Katta Tesisat Odası Olan Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
298	14	282	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
302	16	228	/	145031	15. Ara Katta Tesisat Odası Olan Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
303	16	348	/	145031	15. Ara Katta Tesisat Odası Olan Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
310	17	284	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
317	18	284	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
329	20	286	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
331	20	288	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
342	22	204	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
347	23	292	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
357	26	242	/	145031	25. Ara Katta Tesisat Odası Olan Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
359	26	294	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
360	26	180	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
372	28	180	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
377	29	322	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
379	29	326	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
383	30	298	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
384	30	184	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
385	30	300	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
389	31	298	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
414	36	224	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
415	36	202	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
416	36	202	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
417	36	226	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
422	37	228	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
423	37	206	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
424	37	206	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
425	37	230	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

B. B. No	Kat No	Arsa Payı			Niteliği	Sahibi
435	39	950	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
438	40	960	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
439	40	230	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
440	40	260	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
442	41	970	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
443	42	970	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
448	44	970	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
456	49	1078	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.

271*	10	170	/	145036	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
282*	12	242	/	145036	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
283*	12	168	/	145037	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
284*	12	168	/	145060	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
285*	12	236	/	145061	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
309*	17	288	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
312*	17	286	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
323*	19	308	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
341*	22	314	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
445*	43	970	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
447*	44	970	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
368*	28	302	/	145052	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.

255**	7	270	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Garanti Finansal Kiralama A.Ş.
267**	9	282	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Garanti Finansal Kiralama A.Ş.
304**	16	282	/	145031	Kat Bahçeli Daire	Garanti Finansal Kiralama A.Ş.
356**	26	368	/	145031	25. Ara Katta Tesisat Odası Olan Kat Bahçeli Daire	Garanti Finansal Kiralama A.Ş.

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

**Mülkiyeti Kiler GYO'da olmayan, ancak üzerinde Kiler GYO lehine kiralama şerhi bulunan taşınmazlar

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 17.12.2013 tarih, saat 14.00 itibarıyla yapılan incelemede alınan bilgilere ve 05.12.2013 tarihli onay tarihli takyidat belgelerine göre konu taşınmazlar üzerinde yer alan takyidat bilgileri rapor ekinde sunulmaktadır.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Değerleme konusu taşınmazların tamamında müşterek olarak:

Şerhler;

- 1 TL bedel karşılığında TEDAŞ lehine kira sözleşmesi vardır. (9184 no'lu TM yeri ve kablo geçiş güzergahı için 99 yıllık 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.

Değerleme Konusu 16 No'lu Bağımsız Bölüm Üzerinde;

- Albaraka Türk Katılım Bankası A.Ş. lehine, 30.000.000 TL bedelle, 1. Derece, FBK müddetle ipotek bulunmaktadır. (10.05.2013 tarih, 8904 yevmiye no ile)

Değerleme konusu ana binanın, 1., 2., 3., 4., 5. ve 6. bodrum katlarında yer alan "Dükkan" vasıflı 244 adet bağımsız bölüm ile zemin, asma, 1. ve 2. normal katlarda yer alan "Dükkan" vasıflı 245 no'lu bağımsız bölüm üzerinde, aşağıdaki takyidatlar yer almaktadır.

Şerhler;

- Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine 70/100 hissesi üzerinde kat karşılığı ve satış vaadi sözleşmesi bulunmaktadır. (22.11.2005 tarih, 14810 yevmiye no ile)

247, 252, 258, 259, 261, 270, 273, 286, 287, 289, 291, 292, 293, 295, 298, 302, 329, 342, 347, 357, 359, 360, 372, 377, 379, 383, 384, 385, 389, 414, 415, 416, 417, 422, 423, 435, 438, 439, 440, 442, 443, 448, no'lu bağımsız bölümlerde aşağıdaki takyidatlar bulunmaktadır:

Rehinler Hanesinde:

- C.İ. Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine, 120.000.000 USD bedelle, %16 faiz oranlı, 2. Derece, FBK müddetle ipotek bulunmaktadır.(09.10.2013 tarih, 19118 yevmiye no ile)*

Düşünceler Hanesinde:

- C ilave ipotek yabancı para olup, birimi Amerikan Dolarıdır. Aynı parselde 247, 252, 258, 259, 261, 270, 273, 286, 287, 289, 291, 292, 293, 295, 298, 302, 329, 342, 347, 357, 359, 360, 372, 377 379, 383, 384, 385, 389, 414, 415, 416, 417, 422, 423, 435, 438, 439, 440, 442, 443, 448 bağımsız bölümler ile müşterektir.

Şerhler Hanesinde:

- C ipotegin serbest dereceden istifade hakkı vardır.**

*Söz konusu ipotek tapu kütüğünde 2. derece olarak belirtilmiş iken, onaylı takyidat belgesinde 1. derece olarak belirtilmiştir.

**Söz konusu istifade hakkı tapu kütüğünde mevcut iken, onaylı takyidat belgesinde bulunmamaktadır.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

271, 260 ve 331 no'lu bağımsız bölümler üzerinde müşterek olarak aşağıdaki takyidatlar bulunmaktadır:

Rehinler Hanesinde:

- C.İ. Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine, 120.000.000 USD bedelle, %16 faiz oranlı, 2. Derece, FBK müddetle ipotek bulunmaktadır. (09.10.2013 tarih, 19117 yevmiye no ile)*

Düşünceler Hanesinde:

- C ilave ipotek yabancı para birimi olup Amerikan Doalarıdır. Aynı parsel 331, 260 ve 271 parseller ile müşterektir.

Şerhler Hanesinde:

- C ipotegın serbest dereceden istifade hakkı vardır**

*Söz konusu ipotek tapu kütüğünde 2. derece olarak belirtilmiş iken, onaylı takyidat belgesinde 1. derece olarak belirtilmiştir.

**Söz konusu istifade hakkı tapu kütüğünde mevcut iken, onaylı takyidat belgesinde bulunmamaktadır.

456 no'lu bağımsız bölüm üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.*

*Şişli Tapu Sicil Müdürlüğü'nde yapılan tapu kütüğü incelemelerinde, 456 no'lu bağımsız bölüm üzerinde Akbank T.A.Ş. lehine, 14.000.000 USD tutarında, 2 farklı ipotek görülmekte olup söz konusu ipoteklerin Şişli Tapu Sicil Müdürlüğü'nden temin edilen 05.12.2013 tarihli takyidat belgesinde yer almadığı görülmüştür. Tapu memurları ile yapılan görüşmede, söz konusu ipoteklerin mevcut durumda terkin edildikleri ve tapu kütüğü kayıtlarının güncelleme işlemlerinin devam ettiği öğrenilmiştir.

247 no'lu bağımsız bölüm üzerinde aşağıdaki takyidatlar bulunmaktadır:

Şerhler Hanesinde:

- 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)

297 ve 298 no'lu bağımsız bölümler üzerinde aşağıdaki takyidatlar bulunmaktadır:

- 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)*

*Söz konusu ipotekler tapu kütüğünde yer almakla birlikte, 05.12.2013 tarihli takyidat belgesinde belirtilmemiştir.

255, 267, 304 ve 356 no'lu bağımsız bölümler üzerinde aşağıdaki takyidatlar bulunmaktadır:

Beyanlar Hanesinde:

- Finansal Kiralam Şerhi (Kiler GYO lehine)(31.07.2013 tarih, 1548 yevmiye no ile)

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

- Konu taşınmazlardan 255,267, 304 ve 356 no'lu taşınmazlar Kiler GYO mülkiyetinde iken, 31.07.2013 tarih, 19001 yevmiye no ile Garanti Finansal Kiralama A.Ş. adına tescil edilmiştir.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Değerleme konusu ana binanın, 1., 2., 3., 4., 5. ve 6. bodrum katlarında yer alan “Dükkan” vasıflı 244 adet bağımsız bölüm üzerinde bulunan aşağıdaki takyidatlar terkin edilmiştir.

Rehinler Hanesinde:

- A.İ. Akbank T.A.Ş. lehine, 14.000.000 USD bedelle, FBK müddetle, 1. dereceden, akdi faiz oranı ile Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’ye ait ½ hisse üzerinde, 23.03.2010 tarih ve 2823 yevmiye no ile tesis edilen ipotek terkin edilmiştir. (01.03.2013 tarih, 4011 yevmiye no ile)
- B.İ. Akbank T.A.Ş. lehine, 14.000.000 USD bedelle, FBK müddetle, 1. dereceden, % 8 faiz oranı ile Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’ye ait ½ hisse üzerinde, 25.07.2012 tarih ve 12639 yevmiye no ile tesis edilen ipotek terkin edilmiştir. (01.03.2013 tarih, 4028 yevmiye no ile)

Düşünceler Hanesinde:

- “A- ipotek Kiler GYO A.Ş.’ye ait 1/2 hisse üzerinde, Amerikan Doları üzerinden tesis edilmiş olup, faiz oranı değişkendir ve 1 ila 245 no’lu ve 456 no’lu bağımsız bölümlerle müşterektir.” notu terkin edilmiştir.
- “B- ipotek Kiler GYO A.Ş.’ye ait 1/2 hisse üzerinde, Amerikan Doları üzerinden tesis edilmiş olup, faiz oranı değişkendir ve 1 ila 244 no’lu ve 456 no’lu bağımsız bölümlerle müşterektir.” notu terkin edilmiştir.

Değerleme konusu ana binanın, 1 zemin, asma, 1. ve 2. normal katlarında yer alan “Dükkan” vasıflı 245 no’lu bağımsız bölüm üzerinde bulunan aşağıdaki takyidatlar terkin edilmiştir.

- A.İ. Akbank T.A.Ş. lehine, 14.000.000 USD bedelle, FBK müddetle, 1. dereceden, akdi faiz oranı ile Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’ye ait ½ hisse üzerinde, 23.03.2010 tarih ve 2823 yevmiye no ile tesis edilen ipotek terkin edilmiştir. (12.04.2011 tarih, 6100 yevmiye no ile)

Düşünceler Hanesinde:

- “A- ipotek Kiler GYO A.Ş.’ye ait 1/2 hisse üzerinde, Amerikan Doları üzerinden tesis edilmiş olup, faiz oranı değişkendir ve 1 ila 245 no’lu ve 456 no’lu bağımsız bölümlerle müşterektir.” notu terkin edilmiştir.

4.3 Gayrimenkulün İmar Bilgileri

İmar yönetmelikleri arazi kullanımını ve geliştirmenin yoğunluğunu düzenlemektedir. Bir değerleme 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.

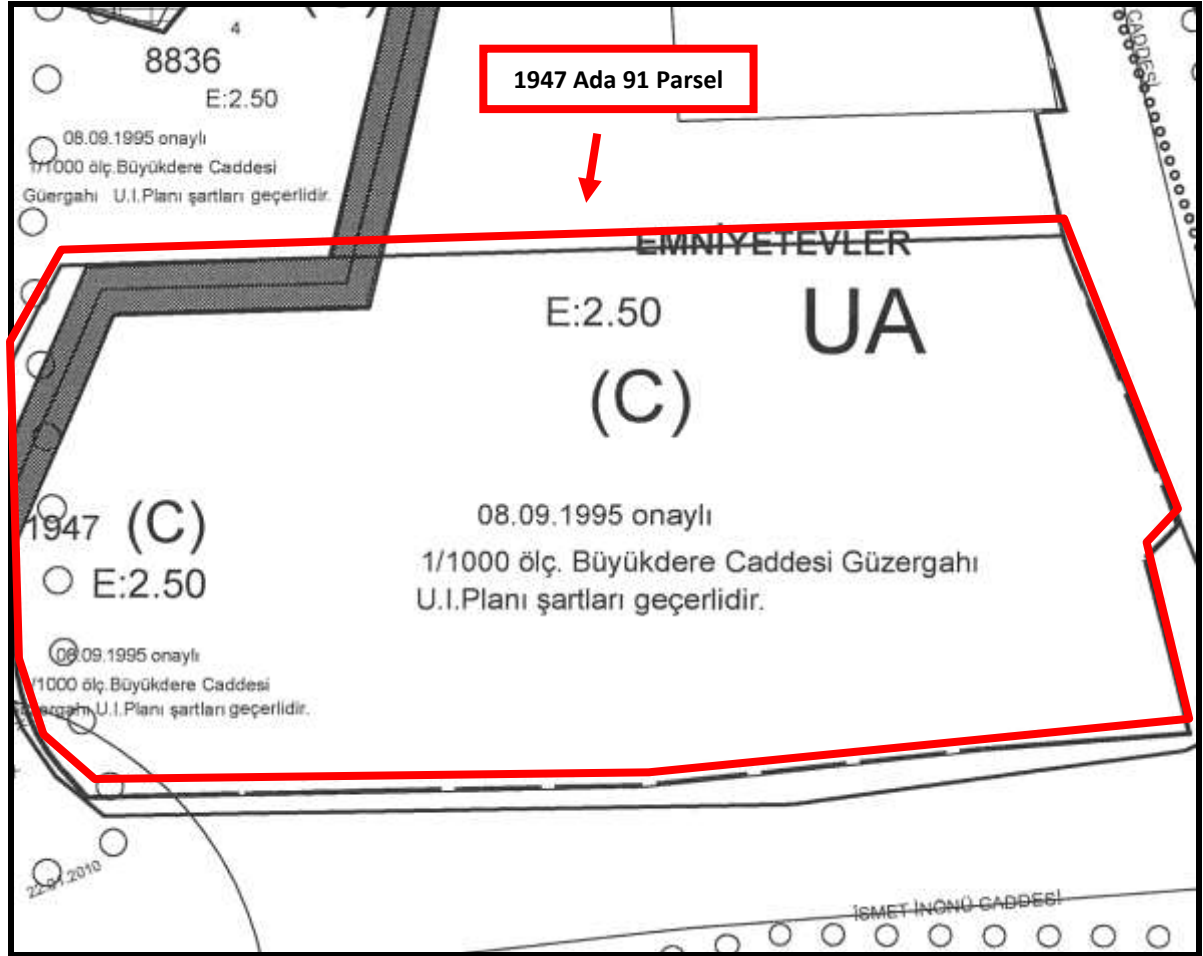
Kağıthane Belediyesi İmar Müdürlüğü’nde 17.12.2013 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen şifahi bilgilere ekte sunulan onaylı imar durumu belgesine göre değerleme konusu taşınmaz, 31.12.2007 tasdik tarihli, “Kağıthane 3. Etap Uygulama İmar Planı” kapsamında “**Ticaret Alanı**” lejandın da kalmaktadır. Yapılaşma koşulları için, 08.09.2005 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli, “Büyükdere Caddesi Güzergahı Ticaret Sahaları Tadilat Planı” şartları geçerli olup;

✓ İmar Durumu:

- TAKS=0,25 - 0,35
- E=2,50
- İnşaat Nizamı: Blok Nizam

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

- 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.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

- Metro inşaatı için parsel ilgilileri ile yapılan mevcut protokol gereği ve irtifaklandırılacak olan parsel kısımları dahil edilmek suretiyle bu parsellerde brüt parsel alanı üzerinden inşaat emsali uygulanacaktır.
- Metroya irtifak tesis edilecek alanın zemin üstü parsel sahiplerinin tasarrufunda kalacak ve bu alanlarda metro giriş-çıkışları ve bacaları dışında çarşı ve dükkan gibi tesisler yapılamaz. Ancak 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 parsele ait, 10.01.2008 tarih, 2959 no'lu onaylı **"Mimari Proje"** bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı, 1947 ada, 91 no'lu parsele ait, 22.02.2008 tarih, 1/29 no'lu, 211 ünite, 29.434 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 parsele ait, 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 Özeti Tablo

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

✓ Yapı Denetim :

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

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

- Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı ana gayrimenkul, tapuda "Arsa" olarak kayıtlı iken, 06.04.2011 tarih, 5800 yevmiye no ile, **"Betonarme Bina"** vasıflı olmuştur.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

- 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.
- 252, 258, 259, 260, 261, 270, 273, 286, 287, 289, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 302, 303, 310, 317, 329, 331, 342, 347, 357, 359, 360, 372, 377, 379, 383, 384, 385, 389, 414, 415, 416, 417, 422, 423, 424, 425, 435, 438, 439, 440, 442, 443, 448, 456, 282, 283, 284, 285, 309, 312, 323, 341, 445, 447, 368, 255, 267, 304, 356 no’lu bağımsız bölümler üzerinde yer alan Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine 70/100 hissesi üzerinde kat karşılığı ve satış vaadi sözleşmesi ile ilgili şerh 11.10.2012 tarih, 16800 yevmiye no ile terkin edilmiştir.
- Değerleme konusu taşınmazlardan 247, 252, 258, 259, 260, 261, 270, 273, 286, 287, 289, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 302, 303, 310, 317, 329, 331, 342, 347, 357, 359, 360, 372, 377, 379, 383, 384, 385, 389, 414, 415, 416, 417, 422, 423, 424, 425, 435, 438, 439, 440, 442, 443, 448, 282, 283, 284, 285, 309, 312, 323, 341, 445, 447, 368, 255, 267, 304, 356 no’lu bağımsız bölümler üzerinde , farklı değerlerde yer alan, Akbank T.A.Ş. lehine, akdi faiz oranlı 1. Derece, FBK müffetli, 02.03.2010 tarih, 12382 yevmiye no’lu ipotek 26.06.2013 tarih, 12382 yevmiye no ile terkin edilmiştir.
- 312 nolu bağımsız bölüm üzerinde yer alan ipotek 25.05.2012 tarihinde, 323 nolu bağımsız bölüm üzerinde yer alan ipotekler, 16.11.2012 tarihinde terkin edilmiştir.
- 247, 252, 258, 259, 260, 261, 270, 273, 286, 287, 289, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 302, 303, 310, 317, 329, 331, 342, 347, 357, 359, 360, 372, 377, 379, 383, 384, 385, 389, 414, 415, 416, 417, 422, 423, 424, 425, 435, 438, 439, 440, 442, 443, 448, 456, 282, 283, 284, 285, 309, 323, 341, 445, 447, 368, 255, 267, 304, 356 no’lu bağımsız bölümler üzerinde yer alan Akbank T.A.Ş. lehine, 98.355.358 USD bedell, 2. Derece , FBK müddetli, 20.07.2012 tarih, 12403 numaralı ipotek, 304, 235 ve 267 no’lu bağımsız bölümler üzerinde 01.08.2013 tarih, 1504 yevmiye no ile, diğer taşınmazlar üzerinden ise 21.11.2013 tarih, 21352 yevmiye no ile terkin edilmiştir.

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

Değerleme konusu taşınmazlardan “Dükkan” nitelikli olanların haricindeki bağımsız bölümlerin üzerinde,

- İpotek: C.İ. Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine, 120.000.000 USD bedelle, %16 faiz oranlı, 2. Derece, FBK müddetle ipotek bulunmaktadır.(09.10.2013 tarih, 19118 yevmiye no ile)
- İpotek: C.İ. Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine, 120.000.000 USD bedelle, %16 faiz oranlı, 2. Derece, FBK müddetle ipotek bulunmaktadır. (09.10.2013 tarih, 19117 yevmiye no ile)

Yukarıda yer alan ipoteklerin 26.12.2013 tarihli Kiler GYO beyanına istinaden, Kiler GYO’nun gayrimenkul yatırımlarının finansmanı amaçlı kullanmış olduğu kredilerin teminatı amaçlı tesis edildiği bilgisi edinilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazların tapu kaydında mevcut olan ipoteklerin, yatırım finansmanı maksadıyla tesis edilmesinden dolayı konu mülklerin mevcut durumları ile GYO portföyüne alınmasında herhangi bir sakınca bulunmayacağı düşünülmektedir.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



TSKB GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

26.12.2013

Meclisi Mebusan Cad. Molla Bayırı Sok. No:1
Fındıklı /İSTANBUL

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

Şirketimizin taşınmazları üzerinde bulunan;

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

şirketimizin gayrimenkul yatırımı finansmanı amaçlı kullanmış olduğu kredilerin teminatı amaçlı tesis edilmiştir.

Bilgilerinize sunulur.

Saygılarımızla,

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

kilerGYO
KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Namık Kemal Mah. Kiler Cad. No:96 Kat:3
Esenyurt /İSTANBUL
Tic. Sic. No: 262099 / Şirket No: 262099
Güvenlik Sınır: 120.000.000 TL



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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

4.5 Hukuki Sorumluluk

Değerleme konusu taşınmazlardan “Dükkan” nitelikli olanların haricindeki bağımsız bölümlerin üzerinde,

- İpotek: C.İ. Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine, 120.000.000 USD bedelle, %16 faiz oranlı, 2. Derece, FBK müddetle ipotek bulunmaktadır.(09.10.2013 tarih, 19118 yevmiye no ile)
- İpotek: C.İ. Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine, 120.000.000 USD bedelle, %16 faiz oranlı, 2. Derece, FBK müddetle ipotek bulunmaktadır. (09.10.2013 tarih, 19117 yevmiye no ile)

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

4.6 Çevre ve Zemin Kirliliği (Kontaminasyon)

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

BÖLÜM 5

***GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE
FİZİKSEL BİLGİLERİ***

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ

5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri

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

Değerleme konusu taşınmazlar; İstanbul ili, Şişli ilçesi, Mecidiyeköy mahallesi, 304 pafta, 1947 ada, 91 no'lu parselde konumlu Sapphire Alışveriş Merkezi ve Residence projesi içinde yer almaktadır.

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

Söz konusu taşınmazlar Levent-Maslak ana arteri olan Büyükdere Caddesi üzerinde yer almaktadır. Bulunduğu mevkiide ve yakın çevresinde benzer yapıda ofis, residence, iş ve alışveriş merkezleri mevcuttur. Konu taşınmazın; cepheli olduğu Büyükdere Caddesi'ne göre karşı cephesinde, İş Kuleleri, Yapı Kredi Plaza, Sabancı Center yer almaktadır. Taşınmazın Büyükdere Caddesi'ne göre bulunduğu yönde ise MetroCity Alışveriş Merkezi, Levent Loft, Kanyon ve inşaatı devam etmekte olan ÖzdilekRiver Plaza ve Kristal Kule, Movenpick Otel yer almaktadır. Ayrıca 4. Levent İETT Otobüs Garajı konu parselin yanında konumlanmıştır.

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

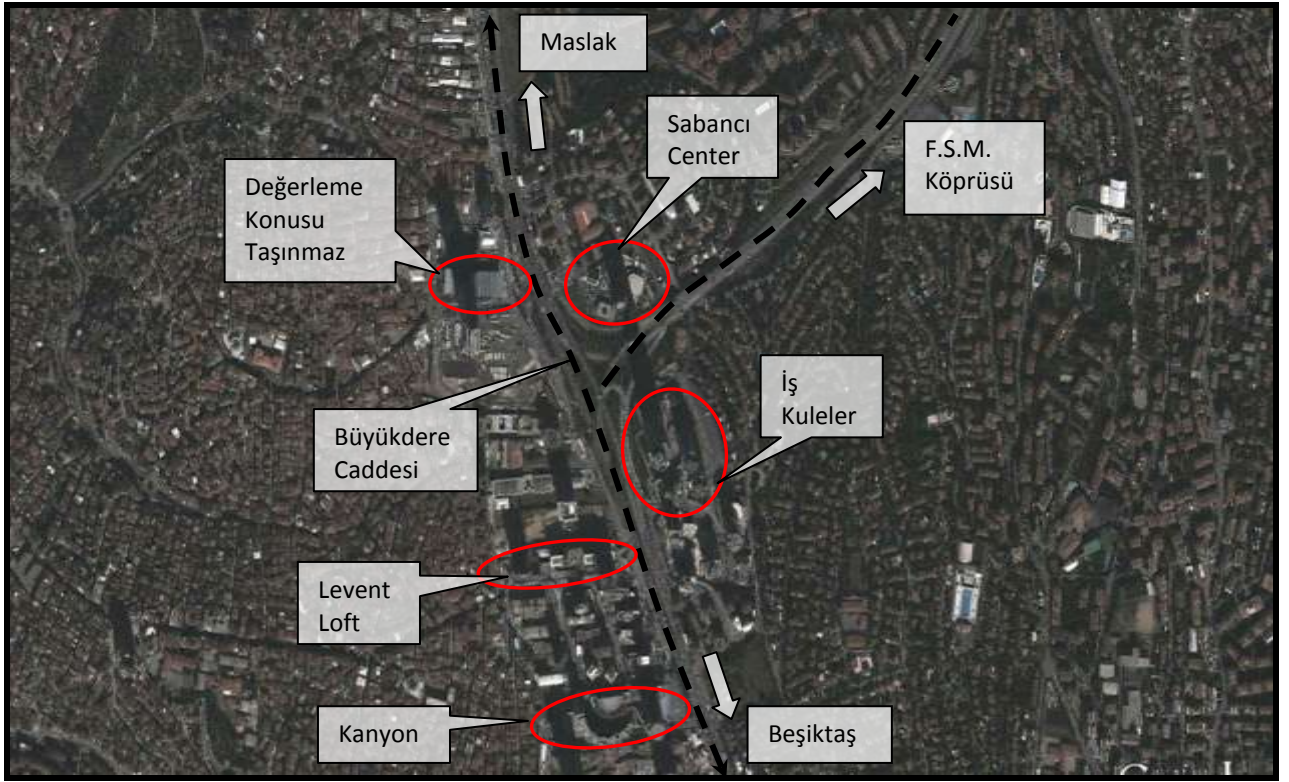
Türkiye ve Avrupa'nın (Moskova hariç) en yüksek 2. binası olan Sapphire'in üst katlarda panoramik, Marmara Denizi, Maslak ve orman manzarası bulunmaktadır. Binanın en yüksek noktası anten ucunda 261 m.'dir.

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

Konu Gayrimenkuller'den Bazı Önemli Merkezlere Tespit Edilmiş Uzaklıklar;

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



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 314 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. Sapphire projesi, residence ve alışveriş merkezi konseptinden oluşmaktadır.

Projede 245 adedi dükkan olmak üzere toplam 459 adet bağımsız bölüm 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. 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. 49. katta 2 adet seyir terası bulunmaktadır. 48, 35, 25, 15, 5 ve 4. katlarda tesisat katları bulunmaktadır. 49. katta yer alan bağımsız bölümler seyir terasına hizmet veren kafeterya alanı olarak kullanılmaktadır.

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. 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 sesten korunması planlanmıştır. Konut katlarında 4 m. brüt, 3,10 m. net kat yüksekliği sağlanmaktadır.

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.

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Müşteri Tarafından Beyan Edilen Kiralanabilir Alan Dağılımları	
Alan Dağılımları	Büyüklik (m ²)
Dükkan Kiralanabilir Alan Büyüklüğü	27.601
Toplam Alan	27.601

Sapphire Rezidans içerisinde hizmet veren concierge departmanı, 2.000 m²'lik alanda kurulmuş lounge alanı, sadece rezidans müşterilerine hizmet veren spor katı ve 1.650 m²'lik alanda kurulu olan golf katı bulunmaktadır.

Konu bağımsız bölümlerin, cephe, manzara, alan ve bulundukları 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) 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)

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

21	21	4. Bodrum	32	/	145031	11,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
22	22	4. Bodrum	38	/	145031	14,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
23	23	4. Bodrum	64	/	145031	21,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
24	24	4. Bodrum	184	/	145031	57,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
25	25	4. Bodrum	278	/	145031	87,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
26	26	4. Bodrum	448	/	145031	140,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
27	27	4. Bodrum	388	/	145031	121,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
28	28	4. Bodrum	246	/	145031	78,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
29	29	4. Bodrum	380	/	145031	132,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
30	30	4. Bodrum	440	/	145031	153,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
31	31	4. Bodrum	700	/	145031	244,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
32	32	4. Bodrum	488	/	145031	170,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
33	33	4. Bodrum	260	/	145031	91,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
34	34	4. Bodrum	198	/	145031	68,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
35	35	4. Bodrum	42	/	145031	15,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
36	36	3. Bodrum	50	/	145031	17,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
37	37	3. Bodrum	28	/	145031	10,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
38	38	3. Bodrum	28	/	145031	10,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
39	39	3. Bodrum	24	/	145031	9,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
40	40	3. Bodrum	24	/	145031	9,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
41	41	3. Bodrum	28	/	145031	10,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
42	42	3. Bodrum	224	/	145031	89,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
43	43	3. Bodrum	416	/	145031	162,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
44	44	3. Bodrum	224	/	145031	90,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
45	45	3. Bodrum	228	/	145031	91,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) 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)

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

							Kiler GYO A.Ş. (1/2)
48	48	3. Bodrum	278	/	145031	110,00	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
49	49	3. Bodrum	278	/	145031	110,00	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
50	50	3. Bodrum	278	/	145031	110,00	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
51	51	3. Bodrum	278	/	145031	109,00	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
52	52	3. Bodrum	380	/	145031	152,00	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
53	53	3. Bodrum	74	/	145031	28,00	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
54	54	3. Bodrum	36	/	145031	13,00	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
55	55	3. Bodrum	88	/	145031	35,00	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
56	56	3. Bodrum	38	/	145031	15,00	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
57	57	3. Bodrum	38	/	145031	15,00	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
58	58	3. Bodrum	64	/	145031	23,00	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
59	59	3. Bodrum	24	/	145031	9,00	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
60	60	3. Bodrum	106	/	145031	42,00	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
61	61	3. Bodrum	416	/	145031	160,00	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
62	62	3. Bodrum	810	/	145031	293,00	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
63	63	3. Bodrum	204	/	145031	74,00	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
64	64	3. Bodrum	84	/	145031	30,00	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
65	65	3. Bodrum	88	/	145031	19,00	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
66	66	3. Bodrum	200	/	145031	43,00	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
67	67	3. Bodrum	84	/	145031	34,00	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
68	68	3. Bodrum	46	/	145031	18,00	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
69	69	3. Bodrum	42	/	145031	16,00	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
70	70	3. Bodrum	366	/	145031	152,00	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
71	71	3. Bodrum	66	/	145031	23,00	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
72	72	3. Bodrum	38	/	145031	15,00	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
73	73	3. Bodrum	38	/	145031	15,00	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

74	74	3. Bodrum	102	/	145031	35,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
75	75	3. Bodrum	36	/	145031	13,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
76	76	3. Bodrum	70	/	145031	28,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
77	77	3. Bodrum	186	/	145031	74,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
78	78	3. Bodrum	204	/	145031	82,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
79	79	3. Bodrum	204	/	145031	82,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
80	80	3. Bodrum	204	/	145031	82,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
81	81	3. Bodrum	204	/	145031	82,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
82	82	3. Bodrum	242	/	145031	82,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
83	83	3. Bodrum	166	/	145031	57,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
84	84	3. Bodrum	170	/	145031	68,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
85	85	3. Bodrum	170	/	145031	68,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
86	86	3. Bodrum	250	/	145031	103,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
87	87	3. Bodrum	240	/	145031	98,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
88	88	3. Bodrum	28	/	145031	10,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
89	89	3. Bodrum	24	/	145031	9,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
90	90	3. Bodrum	24	/	145031	9,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
91	91	3. Bodrum	32	/	145031	10,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
92	92	3. Bodrum	32	/	145031	10,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
93	93	3. Bodrum	46	/	145031	17,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
94	94	3. Bodrum	66	/	145031	22,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
95	95	3. Bodrum	172	/	145031	58,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
96	96	3. Bodrum	256	/	145031	87,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
97	97	3. Bodrum	436	/	145031	148,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
98	98	3. Bodrum	348	/	145031	118,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) 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)

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

							Kiler GYO A.Ş. (1/2)
101	101	3. Bodrum	496	/	145031	167,00	Dükkan Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
102	102	3. Bodrum	728	/	145031	246,00	Dükkan Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
103	103	3. Bodrum	770	/	145031	261,00	Dükkan Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
104	104	3. Bodrum	288	/	145031	115,00	Dükkan Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
105	105	3. Bodrum	60	/	145031	23,00	Dükkan Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
106	106	3. Bodrum	46	/	145031	12,00	Dükkan Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
107	107	3. Bodrum	566	/	145031	168,00	Dükkan Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
108	108	3. Bodrum	566	/	145031	180,00	Dükkan Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
109	109	3. Bodrum	46	/	145031	12,00	Dükkan Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
110	110	2. Bodrum	46	/	145031	17,00	Dükkan Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
111	111	2. Bodrum	24	/	145031	9,00	Dükkan Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
112	112	2. Bodrum	24	/	145031	9,00	Dükkan Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
113	113	2. Bodrum	135	/	145031	53,00	Dükkan Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
114	114	2. Bodrum	24	/	145031	9,00	Dükkan Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
115	115	2. Bodrum	24	/	145031	9,00	Dükkan Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
116	116	2. Bodrum	32	/	145031	12,00	Dükkan Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
117	117	2. Bodrum	228	/	145031	89,00	Dükkan Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
118	118	2. Bodrum	412	/	145031	159,00	Dükkan Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
119	119	2. Bodrum	226	/	145031	90,00	Dükkan Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
120	120	2. Bodrum	228	/	145031	91,00	Dükkan Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
121	121	2. Bodrum	218	/	145031	71,00	Dükkan Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
122	122	2. Bodrum	338	/	145031	110,00	Dükkan Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
123	123	2. Bodrum	278	/	145031	110,00	Dükkan Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
124	124	2. Bodrum	278	/	145031	110,00	Dükkan Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
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)

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

127	127	2. Bodrum	300	/	145031	119,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
128	128	2. Bodrum	56	/	145031	23,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
129	129	2. Bodrum	28	/	145031	11,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
130	130	2. Bodrum	106	/	145031	34,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
131	131	2. Bodrum	46	/	145031	15,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
132	132	2. Bodrum	50	/	145031	16,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
133	133	2. Bodrum	64	/	145031	21,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
134	134	2. Bodrum	374	/	145031	122,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
135	135	2. Bodrum	218	/	145031	71,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
136	136	2. Bodrum	184	/	145031	60,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
137	137	2. Bodrum	168	/	145031	56,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
138	138	2. Bodrum	152	/	145031	42,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
139	139	2. Bodrum	394	/	145031	110,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
140	140	2. Bodrum	78	/	145031	21,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
141	141	2. Bodrum	56	/	145031	16,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
142	142	2. Bodrum	52	/	145031	15,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
143	143	2. Bodrum	124	/	145031	34,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
144	144	2. Bodrum	28	/	145031	11,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
145	145	2. Bodrum	56	/	145031	22,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
146	146	2. Bodrum	278	/	145031	110,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
147	147	2. Bodrum	250	/	145031	101,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
148	148	2. Bodrum	258	/	145031	102,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
149	149	2. Bodrum	204	/	145031	81,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
150	150	2. Bodrum	208	/	145031	82,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
151	151	2. Bodrum	240	/	145031	81,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
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)

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

							Kiler GYO A.Ş. (1/2)
154	154	2. Bodrum	168	/	145031	68,00	Dükkan Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
155	155	2. Bodrum	260	/	145031	99,00	Dükkan Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
156	156	2. Bodrum	240	/	145031	91,00	Dükkan Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
157	157	2. Bodrum	32	/	145031	12,00	Dükkan Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
158	158	2. Bodrum	24	/	145031	9,00	Dükkan Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
159	159	2. Bodrum	24	/	145031	9,00	Dükkan Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
160	160	2. Bodrum	138	/	145031	53,00	Dükkan Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
161	161	2. Bodrum	24	/	145031	9,00	Dükkan Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
162	162	2. Bodrum	24	/	145031	9,00	Dükkan Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
163	163	2. Bodrum	46	/	145031	17,00	Dükkan Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
164	164	2. Bodrum	64	/	145031	22,00	Dükkan Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
165	165	2. Bodrum	176	/	145031	61,00	Dükkan Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
166	166	2. Bodrum	278	/	145031	90,00	Dükkan Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
167	167	2. Bodrum	476	/	145031	154,00	Dükkan Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
168	168	2. Bodrum	334	/	145031	108,00	Dükkan Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
169	169	2. Bodrum	260	/	145031	85,00	Dükkan Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
170	170	2. Bodrum	404	/	145031	134,00	Dükkan Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
171	171	2. Bodrum	532	/	145031	176,00	Dükkan Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
172	172	2. Bodrum	1166	/	145031	386,00	Dükkan Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
173	173	2. Bodrum	964	/	145031	320,00	Dükkan Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
174	174	2. Bodrum	292	/	145031	117,00	Dükkan Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
175	175	2. Bodrum	56	/	145031	22,00	Dükkan Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
176	176	2. Bodrum	46	/	145031	12,00	Dükkan Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
177	177	2. Bodrum	80	/	145031	200,00	Dükkan Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
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)

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

180	180	1. Bodrum	24	/	145031	9,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
181	181	1. Bodrum	24	/	145031	9,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
182	182	1. Bodrum	36	/	145031	13,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
183	183	1. Bodrum	24	/	145031	9,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
184	184	1. Bodrum	24	/	145031	9,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
185	185	1. Bodrum	32	/	145031	9,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
186	186	1. Bodrum	226	/	145031	86,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
187	187	1. Bodrum	268	/	145031	98,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
188	188	1. Bodrum	148	/	145031	39,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
189	189	1. Bodrum	92	/	145031	24,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
190	190	1. Bodrum	208	/	145031	83,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
191	191	1. Bodrum	208	/	145031	83,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
192	192	1. Bodrum	208	/	145031	83,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
193	193	1. Bodrum	208	/	145031	83,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
194	194	1. Bodrum	208	/	145031	83,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
195	195	1. Bodrum	208	/	145031	83,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
196	196	1. Bodrum	212	/	145031	84,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
197	197	1. Bodrum	56	/	145031	11,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
198	198	1. Bodrum	38	/	145031	22,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
199	199	1. Bodrum	24	/	145031	8,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
200	200	1. Bodrum	38	/	145031	14,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
201	201	1. Bodrum	64	/	145031	22,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
202	202	1. Bodrum	638	/	145031	220,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
203	203	1. Bodrum	344	/	145031	119,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
204	204	1. Bodrum	184	/	145031	64,00	Dükkan	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) 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)

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

							Kiler GYO A.Ş. (1/2)
207	207	1. Bodrum	148	/	145031	44,00	Dükkan Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
208	208	1. Bodrum	74	/	145031	22,00	Dükkan Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
209	209	1. Bodrum	50	/	145031	14,00	Dükkan Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
210	210	1. Bodrum	24	/	145031	8,00	Dükkan Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
211	211	1. Bodrum	28	/	145031	11,00	Dükkan Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
212	212	1. Bodrum	56	/	145031	22,00	Dükkan Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
213	213	1. Bodrum	204	/	145031	82,00	Dükkan Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
214	214	1. Bodrum	204	/	145031	81,00	Dükkan Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
215	215	1. Bodrum	204	/	145031	81,00	Dükkan Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
216	216	1. Bodrum	204	/	145031	81,00	Dükkan Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
217	217	1. Bodrum	204	/	145031	81,00	Dükkan Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
218	218	1. Bodrum	204	/	145031	81,00	Dükkan Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
219	219	1. Bodrum	204	/	145031	81,00	Dükkan Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
220	220	1. Bodrum	92	/	145031	24,00	Dükkan Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
221	221	1. Bodrum	148	/	145031	39,00	Dükkan Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
222	222	1. Bodrum	268	/	145031	95,00	Dükkan Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
223	223	1. Bodrum	204	/	145031	89,00	Dükkan Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
224	224	1. Bodrum	32	/	145031	9,00	Dükkan Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
225	225	1. Bodrum	24	/	145031	9,00	Dükkan Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
226	226	1. Bodrum	24	/	145031	9,00	Dükkan Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
227	227	1. Bodrum	36	/	145031	13,00	Dükkan Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
228	228	1. Bodrum	24	/	145031	9,00	Dükkan Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
229	229	1. Bodrum	24	/	145031	9,00	Dükkan Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
230	230	1. Bodrum	46	/	145031	17,00	Dükkan Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (1/2) Kiler GYO A.Ş. (1/2)
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)

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

Sıra No	B. B. No	Kat No	Manzara	Cephe	BahçeTeras	Oda Sayısı	Alan	Niteliği
1	247	6	Bogaz	Tek	B	1+1	151,02	Kat Bahçeli Daire
2	252	7	Bogaz	Çift	T	2+1	165,89	Kat Bahçeli Daire
3	258	8	Bogaz	Çift	T	2+1	177,19	Kat Bahçeli Daire
4	259	8	Bogaz	Tek	T	1+1	87,02	Kat Bahçeli Daire
5	260	8	Bogaz	Çift	T	3+1	177,19	Kat Bahçeli Daire
6	261	8	Orman	Çift	T	2+1	177,19	Kat Bahçeli Daire
7	270	10	Bogaz	Çift	T	2+1	165,89	Kat Bahçeli Daire
8	273	10	Orman	Çift	T	2+1	170,89	Kat Bahçeli Daire
9	286	12	Orman	Çift	B	2+1	197,88	Kat Bahçeli Daire
10	287	12	Orman	Tek	B	1+1	115,78	Kat Bahçeli Daire
11	289	13	Bogaz	Çift	T	2+1	140,89	Kat Bahçeli Daire
12	291	13	Bogaz	Çift	T	2+1	140,89	Kat Bahçeli Daire
13	292	13	Orman	Çift	T	2+1	140,89	Kat Bahçeli Daire
14	293	13	Orman	Tek	T	1+1	87,02	Kat Bahçeli Daire
15	294	13	Orman	Çift	T	3+1	140,89	Kat Bahçeli Daire
16	295	14	Bogaz	Çift	T	2+1	186,95	Kat Bahçeli Daire
17	296	14	Bogaz	Tek	T	1+1	93,48	15. Katta Tesisat Odası Olan Kat Bahçeli Daire

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Sıra No	B. B. No	Kat No	Manzara	Cephe	BahçeTeras	Oda Sayısı	Alan	Niteliği
18	297	14	Bogaz	Çift	T	2+1	186,95	15. Katta Tesisat Odası Olan Kat Bahçeli Daire
19	298	14	Orman	Çift	T	2+1	168,3	Kat Bahçeli Daire
20	302	16	Bogaz	Tek	B	1+1	148,48	15. Ara Katta Tesisat Odası Olan Kat Bahçeli Daire
21	303	16	Bogaz	Çift	B	2+1	259,65	15. Ara Katta Tesisat Odası Olan Kat Bahçeli Daire
22	310	17	Orman	Çift	T	3+1	170,89	Kat Bahçeli Daire
23	317	18	Orman	Çift	T	3+1	168,68	Kat Bahçeli Daire
24	329	20	Orman	Çift	T	3+1	170,89	Kat Bahçeli Daire
25	331	20	Orman	Çift	T	2+1	170,89	Kat Bahçeli Daire
26	342	22	Orman	Tek	B	1+1	114,97	Kat Bahçeli Daire
27	347	23	Orman	Çift	T	3+1	140,87	Kat Bahçeli Daire
28	357	26	Bogaz	Tek	B	1+1	159,41	25. Ara Katta Tesisat Odası Olan Kat Bahçeli Daire
29	359	26	Orman	Çift	B	2+1	196,45	Kat Bahçeli Daire
30	360	26	Orman	Tek	B	1+1	124,12	Kat Bahçeli Daire
31	372	28	Orman	Tek	T	1+1	115,57	Kat Bahçeli Daire
32	377	29	Orman	Çift	B	2+1	196,25	Kat Bahçeli Daire
33	379	29	Orman	Çift	B	2+1	192,64	Kat Bahçeli Daire
34	383	30	Orman	Çift	T	2+1	168,75	Kat Bahçeli Daire
35	384	30	Orman	Tek	T	1+1	96,44	Kat Bahçeli Daire
36	385	30	Orman	Çift	T	2+1	165,14	Kat Bahçeli Daire
37	389	31	Orman	Çift	T	2+1	168,67	Kat Bahçeli Daire
38	414	36	Orman	Çift	T	1+1	136,53	Kat Bahçeli Daire
39	415	36	Orman	Tek	T	1+1	123,44	Kat Bahçeli Daire
40	416	36	Orman	Tek	T	1+1	119,08	Kat Bahçeli Daire
41	417	36	Orman	Çift	T	1+1	141,09	Kat Bahçeli Daire
42	422	37	Orman	Çift	T	1+1	136,92	Kat Bahçeli Daire
43	423	37	Orman	Tek	T	1+1	124,03	Kat Bahçeli Daire
44	424	37	Orman	Tek	T	1+1	115,08	Kat Bahçeli Daire
45	425	37	Orman	Çift	T	1+1	139,17	Kat Bahçeli Daire
46	435	39	Boğaz -Orman	Çift	B	5+1	549,1	Kat Bahçeli Daire
47	438	40	Boğaz -Orman	Çift	B	5+1	381	Kat Bahçeli Daire
48	439	40	Orman	Tek	T	1+1	91,08	Kat Bahçeli Daire
49	440	40	Orman	Çift	T	1+1	99,17	Kat Bahçeli Daire
50	442	41	Boğaz -Orman	Çift	B	5+1	546,1	Kat Bahçeli Daire
51	443	42	Boğaz -Orman	Çift	B	5+1	545,1	Kat Bahçeli Daire
52	448	44	Boğaz -Orman	Çift	B	5+1	543,1	Kat Bahçeli Daire
53	456	49	Boğaz -Orman	Çift	B	2+1	162,5	Kat Bahçeli Daire

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

54	271	10	Bogaz	Tek	T	1+1	100,52	Kat Bahçeli Daire
55	282	12	Bogaz	Çift	T	1+1	197,1992	Kat Bahçeli Daire
56	283	12	Bogaz	Tek	B	1+1	136,03	Kat Bahçeli Daire
57	284	12	Bogaz	Tek	B	1+1	136,03	Kat Bahçeli Daire
58	285	12	Bogaz	Tek	B	1+1	197,2	Kat Bahçeli Daire
59	309	17	Bogaz	Çift	T	1+1	182,39	Kat Bahçeli Daire
60	312	17	Orman	Çift	T	1+1	170,89	Kat Bahçeli Daire
61	323	19	Orman	Çift	B	1+1	195,87	Kat Bahçeli Daire
62	341	22	Orman	Çift	B	1+1	195,87	Kat Bahçeli Daire
63	445	28	Boğaz	Çift	T	2+1	195,87	Kat Bahçeli Daire
64	447	44	Boğaz-Orman	Çift	B	1+1	195,87	Kat Bahçeli Daire
65	368	28	Boğaz	Çift	B	2+1	155,87	Kat Bahçeli Daire

66	255	7	Orman	Çift	T	2+1	170,89	Kat Bahçeli Daire
67	267	9	Orman	Çift	B	2+1	110,3	Kat Bahçeli Daire
68	304	16	Orman	Çift	B	3+1	110,3	Kat Bahçeli Daire
69	356	26	Bogaz	Çift	B	2+1	118,2	Kat Bahçeli Daire

5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Yapısal İnşaat Özellikleri

Bina Adı	Sapphire AVM ve Rezidans
Toplam Ekspertiz Alanı	~38.957,02 m ² (Onaylı mimari projesine ve mevcut duruma göre)
Yaşı	~2
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 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.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

- Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı Büyükdere Caddesi, İstanbul'un en önemli ulaşım akslarından biridir.
- Değerleme konusu taşınmazların içinde yer aldığı proje A+ kesime hitap etmektedir.
- Değerleme konusu taşınmazların inşaat kalitesi ve kullanılan malzemelerin kalitesi oldukça yüksektir.
- Değerleme konusu taşınmazlara merkezi konumundan ötürü ulaşım imkanı yüksektir.
- Değerleme konusu bağımsız bölümünlerin bulunduğu rezidans içerisinde kapalı havuz, fitness center ve golf pratik alanı imkanları bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı Sapphire Türkiye ve Avrupa'nın (Moskova hariç) en yüksek 2. binası olma özelliğini taşımaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazların inşaatında nitelikli ince işçilik ve kaliteli malzeme kullanılmıştır.
- Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu rezidans bloğunun en üst katı seyir terası olarak kullanılmakta olup, yerli ve yabancı turistler için çekim merkezi oluşturmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazların yakın çevresinde, Sabancı Kuleleri, Yapı Kredi Plaza, İş Kuleleri, Levent Loft, Tekfen Tower gibi bilinirliği yüksek birçok bina yer almaktadır.

BÖLÜM 6

EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

BÖLÜM 6 EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

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

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

Gayrimenkul sektörünün hukuki ve teknik açıdan en belirleyici faktörlerinden biri olan imar planları ülkemizde şehirleşme, teknolojik gelişme ve iktisadi ilerlemeye paralel bir gelişme gösterememekte ve bu revizyon eksikliği nedeniyle genelde statik bir görünüm arz etmektedirler. Söz konusu olumsuz yapının doğal bir sonucu olarak bir gayrimenkul üzerinde mali ve teknik açıdan en yüksek verimliliği sağlayacak ve bunun yanı sıra finansmanı dahi temin edilmiş en optimum seçeneğin uygulama safhasına konulamaması gibi istenmeyen vakalar sektörümüzde sık sık oluşabilmektedir. Bir başka anlatımla, ülkemiz koşullarında en iyi proje en yüksek 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
✓ 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. ✓ Değerleme konusu taşınmazlara metro ile direkt ulaşım bulunmaktadır. ✓ 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.	- Taşınmazın konumlu olduğu bölgede trafik yoğunluğu yaşanmaktadır.
FIRSATLAR	TEHDİTLER
✓ Avrupa Yakası'nda ikamet eden kesimin konsepte uygun tüketim anlayışı bulunmaktadır. ✓ Mevcut metro hattının, ana binaya entegre edilmiş olması ulaşım imkanını arttırmaktadır.	× 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 ve direkt kapitalizasyon analizi yöntemleri 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 yer alan Zorlu Center projesinin yaklaşık 96.505 m² büyüklüğündeki arsasının, 2007 yılında, 800.000.000 USD'ye alındığı öğrenilmiştir. (8.290 USD/m², 16.580 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. (6.916 USD/m², 13.832 TL/m²)

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

- 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. (9.723 USD/m², 19.466 TL/m²)
- 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, 23.196 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. (6.501 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, 20.768 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, 11.284 TL/m²)

Emsal No	Alanı (m ²)	Fiyat (USD/m ²)	Açıklama
1	96.505	8.290	Zorlu Center projesinin arsası.
2	4.261	6.916	Zincirlikuyu’da yer alan Tat Tower bitişiğindeki TOKİ’ye ait arsa.
3	23.711	9.723	Ali Sami Yen Stadı’nın bitişiğinde yer alan Tekel Likör Fabrikası’na ait arsa
4	11.648	12.887	İ.E.T.T’ye ait arsanın hemen yanında Soyak’a ait arsa.
5	2.664	6.501	Zincirlikuyu’da Büyükdere Caddesi’ne cepheli, Vakıfbank A.Ş’ye ait arsa
6	11.700	11.538	Levent Büyükdere Caddesi üzerinde yer alan Kanyon mevkiinde Eski Novartis İlaç’a ait arsa
7	46.241	15.246	Büyükdere Caddesi üzerinde yer alan Tekfen Tower’a 100 m. mesafede yer alan İ.E.T.T’ye ait 3 emsale sahip arazi
8	12.840	6.269	Yola cepheli 2. parselde bulunan Deva Holding’e ait arsa

Satılık Rezidans Emsalları:

- Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu Sapphire Rezidans içerisinde, 10. katta yer alan, 1+1 tipte, 100 m² brüt satış alanına sahip dairenin 1.100.000-USD fiyat ile satıldığı bilgisi edinilmiştir. (11.000.- USD/m², 22.429.-TL/m²)
- Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu Sapphire Rezidans içerisinde, 26. katta yer alan, 2+1 tipte, 200 m² brüt satış alanına sahip dairenin 1.800.000.-USD fiyat ile satıldığı bilgisi edinilmiştir. (9.000.- USD/m², 18.351.-TL/m²)
- Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu Sapphire Rezidans içerisinde 8. katta yer alan, 2+1 tipte, 180 m² brüt satış alanına sahip dairenin 1.925.000-USD fiyat ile satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. (10.695.- USD/m², 21.807.-TL/m²)

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

- Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu Sapphire Rezidans içerisinde, 39. katta yer alan 5+1 tipte, 550 m² brüt satış alanına sahip dairenin 8.145.000-USD fiyat ile satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. (14.800.- USD/m², 30.177.-TL/m²)
- Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu Sapphire Rezidans içerisinde, 29. katta yer alan, orman manzaralı, 2+1 tipte, 200 m² brüt satış alanına sahip dairenin 2.485.000-USD fiyat ile satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. (12.425.- USD/m², 25.334 TL/m²)
- Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu Sapphire Rezidans içerisinde, 22 .katta yer alan 2+1 tipte, 115 m² brüt satış alanına sahip dairenin 1.400.000-USD fiyat ile satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. (12.174.- USD/m², 25.924.-TL/m²)
- Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu Sapphire Rezidans içerisinde, 13 .katta yer alan 2+1 tipte, 140 m² brüt satış alanına sahip, orman manzaralı dairenin 1.900.000-USD fiyat ile satılık olduğu bilgisi edinilmiştir. (13.571.- USD/m²27.671.-TL/m²)
- Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu Sapphire Rezidans'ın satış ofisiyle yapılan görüşmede, dairelerin satış fiyatının ortalama 10.000 USD/m² aralığında olduğu bilgisi edinilmiştir.

Emsal No	Alanı (m ²)	Proje Adı	Fiyat (USD/m ²)	Açıklama
1	100	Sapphire Rezidans	11.000	1+1 tipinde daire, 10. Katta yer alan daire
2	200	Sapphire Rezidans	9.000	2+1 tipinde daire, 26. Katta yer alan daire
3	180	Sapphire Rezidans	10.965	2+1 tipinde daire, 8. Katta yer alan daire
4	550	Sapphire Rezidans	14.800	1+1 tipinde daire, 21. Katta yer alan daire
5	200	Sapphire Rezidans	12.425	6+1 tipinde daire, 39. Kat, orman manzaralı
6	115	Sapphire Rezidans	12.174	2+1 tipinde daire, 22. Katta yer alan daire
7	140	Sapphire Rezidans	13.571	2+1 tipinde daire, 13. Katta yer alan daire.
8		Sapphire Rezidans	10.000	Satış ofisi görüş

Kiralık Rezidans Emsalleri:

- Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu Sapphire Rezidans içerisinde, 2+1 tipte, 200 m² brüt satış alanına sahip dairenin 6000-USD/m² fiyat ile kiralık olduğu bilgisi edinilmiştir. (30.- USD/m²/ay, 62,2.-TL/m²/ay)
- Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu Sapphire Rezidans içerisinde yer alan, 4+1 tipte, 400 m² brüt kullanım alanına sahip dairenin 9.500-USD fiyat ile kiralık olduğu bilgisi edinilmiştir. (24.- USD/m², 48,94.-TL/m²)
- Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu Sapphire Rezidans içerisinde yer alan, 2+1 tipte, 200 m² brüt satış alanına sahip dairenin 5.000-USD fiyat ile kiralık olduğu bilgisi edinilmiştir. (25 USD/m², 51.-TL/m²)
- Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu Sapphire Rezidans içerisinde, 3+1 tipte, 250 m² brüt satış alanına sahip dairenin 7.000-USD fiyat ile kiralandığı bilgisi edinilmiştir. (28.- USD/m², 57,09.-TL/m²)
- 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, 59,1.-TL/m²)

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Emsal No	Alanı (m ²)	Proje Adı	Fiyat (USD/m ² /ay)	Açıklama
1	200	Sapphire Rezidans	30	2+1 tipinde daire
2	400	Sapphire Rezidans	24	4+1 tipinde daire,
3	200	Sapphire Rezidans	25	2+1 tipinde daire
4	250	Sapphire Rezidans	28	3+1 tipinde daire
5	120	Sapphire Rezidans	29	1+1 tipinde daire

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

Değerleme konusu bağımsız bölümünlerin konumu, imar durumu, bulundukları 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.

Satışı Gerçekleşmemiş Olan Rezidanslar

Sıra No	B. B. No	Kat No	Alan (m ²)	Birim Satış Değeri (USD/m ²)	Nihai Değer (USD/m ²)	Yaklaşık Nihai Değer (USD/m ²)
1	247	6	151	7.362	1.111.608	1.110.000
2	252	7	165,89	8.998	1.492.605	1.490.000
3	258	8	177,19	8.998	1.594.278	1.590.000
4	259	8	87,02	10.382	903.424	900.000
5	260	8	177,19	8.998	1.594.278	1.590.000
6	261	8	177,19	8.180	1.449.343	1.450.000
7	270	10	165,89	9.407	1.560.451	1.560.000
8	273	10	170,89	8.551	1.461.349	1.460.000
9	286	12	197,88	9.734	1.926.243	1.930.000
10	287	12	115,78	7.862	910.309	910.000
11	289	13	140,89	10.571	1.489.286	1.490.000
12	291	13	140,89	10.571	1.489.286	1.490.000
13	292	13	140,89	9.610	1.353.897	1.350.000
14	293	13	87,02	10.296	895.958	900.000
15	294	13	140,89	9.610	1.353.897	1.350.000
16	295	14	186,95	9.816	1.835.011	1.840.000
17	296	14	93,48	11.326	1.058.717	1.060.000
18	297	14	186,95	9.816	1.835.011	1.840.000
19	298	14	168,3	8.923	1.501.775	1.500.000
20	302	16	148,48	9.009	1.337.656	1.340.000
21	303	16	259,65	10.296	2.673.356	2.670.000
22	310	17	170,89	9.295	1.588.423	1.590.000
23	317	18	168,68	9.295	1.567.881	1.570.000
24	329	20	170,89	9.667	1.651.959	1.650.000
25	331	20	170,89	9.667	1.651.959	1.650.000
26	342	22	114,97	8.845	1.016.933	1.020.000
27	347	23	140,87	10.811	1.522.917	1.520.000

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Sıra No	B. B. No	Kat No	Alan (m ²)	Birim Satış Değeri (USD/m ²)	Nihai Değer (USD/m ²)	Yaklaşık Nihai Değer (USD/m ²)
28	357	26	159,41	9.369	1.493.570	1.490.000
29	359	26	196,45	11.357	2.231.043	2.230.000
30	360	26	124,12	9.173	1.138.528	1.140.000
31	372	28	115,75	8.408	973.272	970.000
32	377	29	196,25	11.762	2.308.371	2.310.000
33	379	29	192,64	11.762	2.265.909	2.270.000
34	383	30	168,75	10.782	1.819.496	1.820.000
35	384	30	96,44	12.441	1.199.810	1.200.000
36	385	30	165,14	10.782	1.780.573	1.780.000
37	389	31	168,67	10.782	1.818.634	1.820.000
38	414	36	136,53	12.412	1.694.665	1.690.000
39	415	36	123,44	9.309	1.149.140	1.150.000
40	416	36	119,08	9.309	1.108.551	1.110.000
41	417	36	141,09	12.412	1.751.266	1.750.000
42	422	37	136,92	12.412	1.699.506	1.700.000
43	423	37	124,03	9.309	1.154.632	1.150.000
44	424	37	115,08	9.309	1.071.314	1.070.000
45	425	37	139,17	12.412	1.727.434	1.730.000
46	435	39	549,1	12.767	7.010.382	7.010.000
47	438	40	381	12.767	4.864.242	4.860.000
48	439	40	91,08	13.299	1.211.273	1.210.000
49	440	40	99,17	17.732	1.758.482	1.760.000
50	442	41	546,1	12.767	6.972.081	6.970.000
51	443	42	546,1	12.767	6.972.081	6.970.000
52	448	44	543,1	12.767	6.933.779	6.930.000
53	456	49	162,5	15.088	2.451.852	2.450.000
Toplam Değer (USD)						106.360.000
Toplam Değer (TL)						227.004.148

Satış Vaadi Sözleşmesi İle Satışı Gerçekleşip Tapu Devri Yapılmamış Rezidanslar

54	271	10	100,52	7.588	762.746	760.000
55	282	12	197,2	10.708	2.111.586	2.110.000
56	283	12	136,03	8.649	1.176.474	1.180.000
57	284	12	136,03	8.649	1.176.474	1.180.000
58	285	12	197,2	10.708	2.111.586	2.110.000
59	309	17	182,39	10.225	1.864.847	1.860.000
60	312	17	170,89	9.295	1.588.423	1.590.000
61	323	19	195,87	10.546	2.065.567	2.070.000
62	341	22	195,87	10.951	2.145.012	2.150.000
63	445	43	381	11.703	4.458.889	4.460.000
64	447	44	543,1	12.767	6.933.779	6.930.000
65	368	28	155,87	11.451	1.784.936	1.780.000
Toplam Değer (USD)						28.180.000
Toplam Değer (TL)						60.144.574

Garanti Finansal Kiralama A.Ş. Mülkiyetindeki Gayrimenkuller*

KILER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Sıra No	B. B. No	Kat No	Alan (m ²)	Birim Satış Değeri (USD/m ²)	Nihai Değer (USD/m ²)	Yaklaşık Nihai Değer (USD/m ²)
66	255	7	170,89	8.180	1.397.812	1.400.000
67	267	9	198,09	9.329	1.847.942	1.850.000
68	304	16	200,5	9.360	1.876.680	1.880.000
69	356	26	245,71	11.532	2.833.410	2.830.000
Toplam Değer (USD)						7.960.000
Toplam Değer (TL)						16.989.028

***Söz konusu taşınmazların değeri, raporun sonuç değerine dahil edilmemiştir.**

Özet Tablo

	USD	TL
Kiler GYO Mülkiyetindeki Taşınmazların Toplam Değeri	108.290.000	220.803.310
Kiler GYO Mülkiyetinde Olup, Satış Vaadi Sözleşmesi İmzalanan Taşınmazların Toplam Değeri	27.420.000	55.909.380
Garanti Finansal Kiralama A.Ş. Mülkiyetindeki Gayrimenkullerin Toplam Değeri	7.960.000	16.230.440
Toplam Değer *	143.670.000	292.940.000
Garanti Finansal Kiralama A.Ş. Mülkiyetindeki Gayrimenkuller Hariç Toplam Değeri	134.540.000	287.150.972

***Söz konusu değer, konu taşınmazın normal katlarında yer alan rezidans alanları için takdir edilmiştir.**

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 gelirine 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	Birim Kira Değeri (USD/m ²)	Aylık Kira Değeri (USD)	Yıllık Kira Değeri (USD)	Kapitalizasyon Oranı (%)	Nihai Değer (USD/m ²)	Yaklaşık Nihai Değer (USD/m ²)
1	247	27,18	4.104,18	49250,16	5%	985.003	990.000
2	252	33,22	5.510,87	66130,3896	5%	1.322.608	1.320.000
3	258	33,22	5.886,25	70635,0216	5%	1.412.700	1.410.000
4	259	38,33	3.335,48	40025,7192	5%	800.514	800.000
5	260	33,22	5.886,25	70635,0216	5%	1.412.700	1.410.000
6	261	30,20	5.351,14	64213,656	5%	1.284.273	1.280.000
7	270	34,73	5.761,36	69136,3164	5%	1.382.726	1.380.000
8	273	31,57	5.395,00	64739,9676	5%	1.294.799	1.290.000
9	286	35,94	7.111,81	85341,6864	5%	1.706.834	1.710.000

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Sıra No	B. B. No	Birim Kira Değeri (USD/m ²)	Aylık Kira Değeri (USD)	Yıllık Kira Değeri (USD)	Kapitalizasyon Oaranı (%)	Nihai Değer (USD/m ²)	Yaklaşık Nihai Değer (USD/m ²)
10	287	29,03	3.361,09	40333,1208	5%	806.662	810.000
11	289	39,03	5.498,94	65987,2404	5%	1.319.745	1.320.000
12	291	39,03	5.498,94	65987,2404	5%	1.319.745	1.320.000
13	292	35,48	4.998,78	59985,3264	5%	1.199.707	1.200.000
14	293	38,02	3.308,50	39702,0048	5%	794.040	790.000
15	294	35,48	4.998,78	59985,3264	5%	1.199.707	1.200.000
16	295	36,24	6.775,07	81300,816	5%	1.626.016	1.630.000
17	296	41,82	3.909,33	46912,0032	5%	938.240	940.000
18	297	36,24	6.775,07	81300,816	5%	1.626.016	1.630.000
19	298	32,95	5.545,49	66545,82	5%	1.330.916	1.330.000
20	302	33,26	4.938,44	59261,3376	5%	1.185.227	1.190.000
21	303	38,02	9.871,89	118462,716	5%	2.369.254	2.370.000
22	310	34,32	5.864,94	70379,3376	5%	1.407.587	1.410.000
23	317	34,32	5.789,10	69469,1712	5%	1.389.383	1.390.000
24	329	35,69	6.099,06	73188,7692	5%	1.463.775	1.460.000
25	331	35,69	6.099,06	73188,7692	5%	1.463.775	1.460.000
26	342	32,66	3.754,92	45059,0424	5%	901.181	900.000
27	347	39,92	5.623,53	67482,3648	5%	1.349.647	1.350.000
28	357	34,59	5.513,99	66167,9028	5%	1.323.358	1.320.000
29	359	41,93	8.237,15	98845,782	5%	1.976.916	1.980.000
30	360	33,87	4.203,94	50447,3328	5%	1.008.947	1.010.000
31	372	31,05	3.594,04	43128,45	5%	862.569	860.000
32	377	43,43	8.523,14	102277,65	5%	2.045.553	2.050.000
33	379	43,43	8.366,36	100396,2624	5%	2.007.925	2.010.000
34	383	39,81	6.717,94	80615,25	5%	1.612.305	1.610.000
35	384	45,94	4.430,45	53165,4432	5%	1.063.309	1.060.000
36	385	39,81	6.574,22	78890,6808	5%	1.577.814	1.580.000
37	389	39,81	6.714,75	80577,0324	5%	1.611.541	1.610.000
38	414	45,83	6.257,17	75086,0388	5%	1.501.721	1.500.000
39	415	34,37	4.242,63	50911,5936	5%	1.018.232	1.020.000
40	416	34,37	4.092,78	49113,3552	5%	982.267	980.000
41	417	45,83	6.466,15	77593,8564	5%	1.551.877	1.550.000
42	422	45,83	6.275,04	75300,5232	5%	1.506.010	1.510.000
43	423	34,37	4.262,91	51154,9332	5%	1.023.099	1.020.000
44	424	34,37	3.955,30	47463,5952	5%	949.272	950.000
45	425	45,83	6.378,16	76537,9332	5%	1.530.759	1.530.000
46	435	47,14	25.884,57	310614,888	5%	6.212.298	6.210.000
47	438	47,14	17.960,34	215524,08	5%	4.310.482	4.310.000
48	439	49,10	4.472,03	53664,336	5%	1.073.287	1.070.000
49	440	65,47	6.492,66	77911,9188	5%	1.558.238	1.560.000
50	442	47,14	25.743,15	308917,848	5%	6.178.357	6.180.000
51	443	47,14	25.743,15	308917,848	5%	6.178.357	6.180.000
52	448	47,15	25.607,17	307285,98	5%	6.145.720	6.150.000
53	456	55,71	9.052,88	108634,5	5%	2.172.690	2.170.000
Toplam Değer (USD)							94.270.000
Toplam Değer (TL)							201.200.461

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Sıra No	B. B. No	Birim Kira Değeri (USD/m2)	Aylık Kira Değeri (USD)	Yıllık Kira Değeri (USD)	Kapitalizasyon Oaranı (%)	Nihai Değer (USD/m2)	Yaklaşık Nihai Değer (USD/m2)
54	271	30,00	3.015,60	36187,2	5%	723.744	720.000
54	282	39,54	7.797,29	93567,456	5%	1.871.349	1.870.000
55	283	31,93	4.343,44	52121,2548	5%	1.042.425	1.040.000
56	284	31,93	4.343,44	52121,2548	5%	1.042.425	1.040.000
57	285	39,54	7.797,29	93567,456	5%	1.871.349	1.870.000
58	309	37,75	6.885,22	82622,67	5%	1.652.453	1.650.000
59	312	34,32	5.864,94	70379,3376	5%	1.407.587	1.410.000
60	323	38,94	7.627,18	91526,1336	5%	1.830.523	1.830.000
61	341	38,94	7.627,18	91526,1336	5%	1.830.523	1.830.000
62	445	43,21	16.463,01	197556,12	5%	3.951.122	3.950.000
63	447	47,14	25.601,73	307220,808	5%	6.144.416	6.140.000
64	368	42,28	6.590,18	79082,2032	5%	1.581.644	1.580.000
Toplam Değer (USD)							24.930.000
Toplam Değer (TL)							53.208.099

Garanti Finansal Kiralama A.Ş. Mülkiyetindeki Gayrimenkuller*

Sıra No	B. B. No	Birim Kira Değeri (USD/m2)	Aylık Kira Değeri (USD)	Yıllık Kira Değeri (USD)	Kapitalizasyon Oaranı (%)	Nihai Değer (USD/m2)	Yaklaşık Nihai Değer (USD/m2)
65	255	30,20	5.160,88	61930,536	5%	1.238.611	1.240.000
66	267	34,44	6.822,22	81866,6352	5%	1.637.333	1.640.000
67	304	34,56	6.929,28	83151,36	5%	1.663.027	1.660.000
68	356	42,58	10.462,33	125547,9816	5%	2.510.960	2.510.000
Toplam Değer (USD)							7.050.000
Toplam Değer (TL)							15.046.815

Özet Tablo

	USD	TL
Kiler GYO Mülkiyetindeki Taşınmazların Toplam Değeri	95.980.000	195.703.220,00
Kiler GYO Mülkiyetinde Olup, Satış Vaadi Sözleşmesi İmzalanan Taşınmazların Toplam Değeri	24.210.000	49.364.190,00
Garanti Finansal Kiralama A.Ş. Mülkiyetindeki Gayrimenkullerin Toplam Değeri	7.050.000	14.374.950,00
Toplam Değer	127.240.000	259.442.360,00
Garanti Finansal Kiralama A.Ş. Mülkiyetindeki Gayrimenkuller Hariç Toplam Değeri	119.200.000	254.408.560

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

DÜKKANLAR

Söz konusu bağımsız bölümlerden dükkan fonksiyonlu olan 245 adet dükkan alanının 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	39,00	7%	5.616	80.229	80.000
2	2	6. Bodrum	27,00	Dükkan	34,32	7%	11.120	158.853	160.000
3	3	6. Bodrum	114,00	Dükkan	28,08	7%	38.413	548.763	550.000
4	4	6. Bodrum	54,00	Dükkan	28,08	7%	18.196	259.941	260.000
5	5	6. Bodrum	36,00	Dükkan	34,32	7%	14.826	211.803	210.000
6	6	6. Bodrum	22,00	Dükkan	39,00	7%	10.296	147.086	150.000
7	7	5. Bodrum	55,00	Dükkan	32,76	7%	21.622	308.880	310.000
8	8	5. Bodrum	55,00	Dükkan	32,76	7%	21.622	308.880	310.000
9	9	5. Bodrum	58,00	Dükkan	32,76	7%	22.801	325.728	330.000
10	10	5. Bodrum	56,00	Dükkan	32,76	7%	22.015	314.496	310.000
11	11	4. Bodrum	14,00	Dükkan	52,00	7%	8.736	124.800	120.000
12	12	4. Bodrum	11,00	Dükkan	52,00	7%	6.864	98.057	100.000
13	13	4. Bodrum	10,00	Dükkan	52,00	7%	6.240	89.143	90.000
14	14	4. Bodrum	23,00	Dükkan	52,00	7%	14.352	205.029	210.000
15	15	4. Bodrum	69,00	Dükkan	37,44	7%	31.000	442.862	440.000
16	16	4. Bodrum	4.958,00	Dükkan	24,96	7%	1.485.020	21.214.574	21.210.000
17	17	4. Bodrum	125,00	Dükkan	37,44	7%	56.160	802.286	800.000
18	18	4. Bodrum	78,00	Dükkan	37,44	7%	35.044	500.626	500.000
19	19	4. Bodrum	23,00	Dükkan	52,00	7%	14.352	205.029	210.000
20	20	4. Bodrum	10,00	Dükkan	52,00	7%	6.240	89.143	90.000
21	21	4. Bodrum	11,00	Dükkan	52,00	7%	6.864	98.057	100.000
22	22	4. Bodrum	14,00	Dükkan	52,00	7%	8.736	124.800	120.000
23	23	4. Bodrum	21,00	Dükkan	52,00	7%	13.104	187.200	190.000
24	24	4. Bodrum	57,00	Dükkan	37,44	7%	25.609	365.842	370.000
25	25	4. Bodrum	87,00	Dükkan	37,44	7%	39.087	558.391	560.000
26	26	4. Bodrum	140,00	Dükkan	37,44	7%	62.899	898.560	900.000
27	27	4. Bodrum	121,00	Dükkan	37,44	7%	54.363	776.613	780.000
28	28	4. Bodrum	78,00	Dükkan	37,44	7%	35.044	500.626	500.000
29	29	4. Bodrum	132,00	Dükkan	37,44	7%	59.305	847.214	850.000
30	30	4. Bodrum	153,00	Dükkan	33,28	7%	61.102	872.887	870.000
31	31	4. Bodrum	244,00	Dükkan	33,28	7%	97.444	1.392.055	1.390.000
32	32	4. Bodrum	170,00	Dükkan	33,28	7%	67.891	969.874	970.000
33	33	4. Bodrum	91,00	Dükkan	37,44	7%	40.884	584.064	580.000
34	34	4. Bodrum	68,00	Dükkan	37,44	7%	30.551	436.443	440.000
35	35	4. Bodrum	15,00	Dükkan	52,00	7%	9.360	133.714	130.000
36	36	3. Bodrum	17,00	Dükkan	58,50	7%	11.934	170.486	170.000
37	37	3. Bodrum	10,00	Dükkan	58,50	7%	7.020	100.286	100.000
38	38	3. Bodrum	10,00	Dükkan	58,50	7%	7.020	100.286	100.000
39	39	3. Bodrum	9,00	Dükkan	58,50	7%	6.318	90.257	90.000

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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)
86	86	3. Bodrum	103,00	Dükkan	42,12	7%	52.060	743.719	740.000
87	87	3. Bodrum	98,00	Dükkan	42,12	7%	49.533	707.616	710.000
88	88	3. Bodrum	10,00	Dükkan	58,50	7%	7.020	100.286	100.000
89	89	3. Bodrum	9,00	Dükkan	58,50	7%	6.318	90.257	90.000
90	90	3. Bodrum	9,00	Dükkan	58,50	7%	6.318	90.257	90.000
91	91	3. Bodrum	10,00	Dükkan	58,50	7%	7.020	100.286	100.000
92	92	3. Bodrum	10,00	Dükkan	58,50	7%	7.020	100.286	100.000
93	93	3. Bodrum	17,00	Dükkan	58,50	7%	11.934	170.486	170.000
94	94	3. Bodrum	22,00	Dükkan	58,50	7%	15.444	220.629	220.000
95	95	3. Bodrum	58,00	Dükkan	42,12	7%	29.316	418.793	420.000
96	96	3. Bodrum	87,00	Dükkan	42,12	7%	43.973	628.190	630.000
97	97	3. Bodrum	148,00	Dükkan	42,12	7%	74.805	1.068.645	1.070.000
98	98	3. Bodrum	118,00	Dükkan	42,12	7%	59.642	852.027	850.000
99	99	3. Bodrum	78,00	Dükkan	42,12	7%	39.424	563.205	560.000
100	100	3. Bodrum	132,00	Dükkan	42,12	7%	66.718	953.115	950.000
101	101	3. Bodrum	167,00	Dükkan	37,44	7%	75.030	1.071.854	1.070.000
102	102	3. Bodrum	246,00	Dükkan	37,44	7%	110.523	1.578.898	1.580.000
103	103	3. Bodrum	261,00	Dükkan	37,44	7%	117.262	1.675.173	1.680.000
104	104	3. Bodrum	115,00	Dükkan	42,12	7%	58.126	830.366	830.000
105	105	3. Bodrum	23,00	Dükkan	58,50	7%	16.146	230.657	230.000
106	106	3. Bodrum	12,00	Dükkan	58,50	7%	8.424	120.343	120.000
107	107	3. Bodrum	168,00	Dükkan	37,44	7%	75.479	1.078.272	1.080.000
108	108	3. Bodrum	180,00	Dükkan	37,44	7%	80.870	1.155.291	1.160.000
109	109	3. Bodrum	12,00	Dükkan	58,50	7%	8.424	120.343	120.000
110	110	3. Bodrum	17,00	Dükkan	58,50	7%	11.934	170.486	170.000
111	111	3. Bodrum	9,00	Dükkan	58,50	7%	6.318	90.257	90.000
112	112	3. Bodrum	9,00	Dükkan	58,50	7%	6.318	90.257	90.000
113	113	3. Bodrum	53,00	Dükkan	42,12	7%	26.788	382.690	380.000
114	114	2. Bodrum	9,00	Dükkan	65,00	7%	7.020	100.286	100.000
115	115	2. Bodrum	9,00	Dükkan	65,00	7%	7.020	100.286	100.000
116	116	2. Bodrum	12,00	Dükkan	65,00	7%	9.360	133.714	130.000
117	117	2. Bodrum	89,00	Dükkan	46,80	7%	49.982	714.034	710.000
118	118	2. Bodrum	159,00	Dükkan	41,60	7%	79.373	1.133.897	1.130.000
119	119	2. Bodrum	90,00	Dükkan	46,80	7%	50.544	722.057	720.000
120	120	2. Bodrum	91,00	Dükkan	46,80	7%	51.106	730.080	730.000
121	121	2. Bodrum	71,00	Dükkan	46,80	7%	39.874	569.623	570.000
122	122	2. Bodrum	110,00	Dükkan	46,80	7%	61.776	882.514	880.000
123	123	2. Bodrum	110,00	Dükkan	46,80	7%	61.776	882.514	880.000
124	124	2. Bodrum	110,00	Dükkan	46,80	7%	61.776	882.514	880.000
125	125	2. Bodrum	110,00	Dükkan	46,80	7%	61.776	882.514	880.000
126	126	2. Bodrum	109,00	Dükkan	46,80	7%	61.214	874.491	870.000
127	127	2. Bodrum	119,00	Dükkan	46,80	7%	66.830	954.720	950.000
128	128	2. Bodrum	23,00	Dükkan	65,00	7%	17.940	256.286	260.000
129	129	2. Bodrum	11,00	Dükkan	65,00	7%	8.580	122.571	120.000
130	130	2. Bodrum	34,00	Dükkan	57,20	7%	23.338	333.394	330.000
131	131	2. Bodrum	15,00	Dükkan	65,00	7%	11.700	167.143	170.000

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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)
132	132	2. Bodrum	16,00	Dükkan	65,00	7%	12.480	178.286	180.000
133	133	2. Bodrum	21,00	Dükkan	65,00	7%	16.380	234.000	230.000
134	134	2. Bodrum	122,00	Dükkan	46,80	7%	68.515	978.789	980.000
135	135	2. Bodrum	71,00	Dükkan	46,80	7%	39.874	569.623	570.000
136	136	2. Bodrum	60,00	Dükkan	46,80	7%	33.696	481.371	480.000
137	137	2. Bodrum	56,00	Dükkan	46,80	7%	31.450	449.280	450.000
138	138	2. Bodrum	42,00	Dükkan	57,20	7%	28.829	411.840	410.000
139	139	2. Bodrum	110,00	Dükkan	46,80	7%	61.776	882.514	880.000
140	140	2. Bodrum	21,00	Dükkan	65,00	7%	16.380	234.000	230.000
141	141	2. Bodrum	16,00	Dükkan	65,00	7%	12.480	178.286	180.000
142	142	2. Bodrum	15,00	Dükkan	65,00	7%	11.700	167.143	170.000
143	143	2. Bodrum	34,00	Dükkan	57,20	7%	23.338	333.394	330.000
144	144	2. Bodrum	11,00	Dükkan	65,00	7%	8.580	122.571	120.000
145	145	2. Bodrum	22,00	Dükkan	65,00	7%	17.160	245.143	250.000
146	146	2. Bodrum	110,00	Dükkan	46,80	7%	61.776	882.514	880.000
147	147	2. Bodrum	101,00	Dükkan	46,80	7%	56.722	810.309	810.000
148	148	2. Bodrum	102,00	Dükkan	46,80	7%	57.283	818.331	820.000
149	149	2. Bodrum	81,00	Dükkan	46,80	7%	45.490	649.851	650.000
150	150	2. Bodrum	82,00	Dükkan	46,80	7%	46.051	657.874	660.000
151	151	2. Bodrum	81,00	Dükkan	46,80	7%	45.490	649.851	650.000
152	152	2. Bodrum	57,00	Dükkan	46,80	7%	32.011	457.303	460.000
153	153	2. Bodrum	68,00	Dükkan	46,80	7%	38.189	545.554	550.000
154	154	2. Bodrum	68,00	Dükkan	46,80	7%	38.189	545.554	550.000
155	155	2. Bodrum	99,00	Dükkan	46,80	7%	55.598	794.263	790.000
156	156	2. Bodrum	91,00	Dükkan	46,80	7%	51.106	730.080	730.000
157	157	2. Bodrum	12,00	Dükkan	65,00	7%	9.360	133.714	130.000
158	158	2. Bodrum	9,00	Dükkan	65,00	7%	7.020	100.286	100.000
159	159	2. Bodrum	9,00	Dükkan	65,00	7%	7.020	100.286	100.000
160	160	2. Bodrum	53,00	Dükkan	46,80	7%	29.765	425.211	430.000
161	161	2. Bodrum	9,00	Dükkan	65,00	7%	7.020	100.286	100.000
162	162	2. Bodrum	9,00	Dükkan	65,00	7%	7.020	100.286	100.000
163	163	2. Bodrum	17,00	Dükkan	65,00	7%	13.260	189.429	190.000
164	164	2. Bodrum	22,00	Dükkan	65,00	7%	17.160	245.143	250.000
165	165	2. Bodrum	61,00	Dükkan	46,80	7%	34.258	489.394	490.000
166	166	2. Bodrum	90,00	Dükkan	46,80	7%	50.544	722.057	720.000
167	167	2. Bodrum	154,00	Dükkan	41,60	7%	76.877	1.098.240	1.100.000
168	168	2. Bodrum	108,00	Dükkan	46,80	7%	60.653	866.469	870.000
169	169	2. Bodrum	85,00	Dükkan	46,80	7%	47.736	681.943	680.000
170	170	2. Bodrum	134,00	Dükkan	46,80	7%	75.254	1.075.063	1.080.000
171	171	2. Bodrum	176,00	Dükkan	41,60	7%	87.859	1.255.131	1.260.000
172	172	2. Bodrum	386,00	Dükkan	31,20	7%	144.518	2.064.549	2.060.000
173	173	2. Bodrum	320,00	Dükkan	31,20	7%	119.808	1.711.543	1.710.000
174	174	2. Bodrum	117,00	Dükkan	46,80	7%	65.707	938.674	940.000
175	175	2. Bodrum	22,00	Dükkan	65,00	7%	17.160	245.143	250.000
176	176	2. Bodrum	12,00	Dükkan	65,00	7%	9.360	133.714	130.000
177	177	2. Bodrum	200,00	Dükkan	41,60	7%	99.840	1.426.286	1.430.000

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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)
178	178	2. Bodrum	12,00	Dükkan	65,00	7%	9.360	133.714	130.000
179	179	1. Bodrum	17,00	Dükkan	71,50	7%	14.586	208.371	210.000
180	180	1. Bodrum	9,00	Dükkan	71,50	7%	7.722	110.314	110.000
181	181	1. Bodrum	9,00	Dükkan	71,50	7%	7.722	110.314	110.000
182	182	1. Bodrum	13,00	Dükkan	71,50	7%	11.154	159.343	160.000
183	183	1. Bodrum	9,00	Dükkan	71,50	7%	7.722	110.314	110.000
184	184	1. Bodrum	9,00	Dükkan	71,50	7%	7.722	110.314	110.000
185	185	1. Bodrum	9,00	Dükkan	71,50	7%	7.722	110.314	110.000
186	186	1. Bodrum	86,00	Dükkan	51,48	7%	53.127	758.962	760.000
187	187	1. Bodrum	98,00	Dükkan	51,48	7%	60.540	864.864	860.000
188	188	1. Bodrum	39,00	Dükkan	62,92	7%	29.447	420.665	420.000
189	189	1. Bodrum	24,00	Dükkan	71,50	7%	20.592	294.171	290.000
190	190	1. Bodrum	83,00	Dükkan	51,48	7%	51.274	732.487	730.000
191	191	1. Bodrum	83,00	Dükkan	51,48	7%	51.274	732.487	730.000
192	192	1. Bodrum	83,00	Dükkan	51,48	7%	51.274	732.487	730.000
193	193	1. Bodrum	83,00	Dükkan	51,48	7%	51.274	732.487	730.000
194	194	1. Bodrum	83,00	Dükkan	51,48	7%	51.274	732.487	730.000
195	195	1. Bodrum	83,00	Dükkan	51,48	7%	51.274	732.487	730.000
196	196	1. Bodrum	84,00	Dükkan	51,48	7%	51.892	741.312	740.000
197	197	1. Bodrum	11,00	Dükkan	71,50	7%	9.438	134.829	130.000
198	198	1. Bodrum	22,00	Dükkan	71,50	7%	18.876	269.657	270.000
199	199	1. Bodrum	8,00	Dükkan	71,50	7%	6.864	98.057	100.000
200	200	1. Bodrum	14,00	Dükkan	71,50	7%	12.012	171.600	170.000
201	201	1. Bodrum	22,00	Dükkan	71,50	7%	18.876	269.657	270.000
202	202	1. Bodrum	220,00	Dükkan	45,76	7%	120.806	1.725.806	1.730.000
203	203	1. Bodrum	119,00	Dükkan	51,48	7%	73.513	1.050.192	1.050.000
204	204	1. Bodrum	64,00	Dükkan	51,48	7%	39.537	564.809	560.000
205	205	1. Bodrum	58,00	Dükkan	51,48	7%	35.830	511.858	510.000
206	206	1. Bodrum	133,00	Dükkan	51,48	7%	82.162	1.173.744	1.170.000
207	207	1. Bodrum	44,00	Dükkan	62,92	7%	33.222	474.597	470.000
208	208	1. Bodrum	22,00	Dükkan	71,50	7%	18.876	269.657	270.000
209	209	1. Bodrum	14,00	Dükkan	71,50	7%	12.012	171.600	170.000
210	210	1. Bodrum	8,00	Dükkan	71,50	7%	6.864	98.057	100.000
211	211	1. Bodrum	11,00	Dükkan	71,50	7%	9.438	134.829	130.000
212	212	1. Bodrum	22,00	Dükkan	71,50	7%	18.876	269.657	270.000
213	213	1. Bodrum	82,00	Dükkan	51,48	7%	50.656	723.662	720.000
214	214	1. Bodrum	81,00	Dükkan	51,48	7%	50.039	714.837	710.000
215	215	1. Bodrum	81,00	Dükkan	51,48	7%	50.039	714.837	710.000
216	216	1. Bodrum	81,00	Dükkan	51,48	7%	50.039	714.837	710.000
217	217	1. Bodrum	81,00	Dükkan	51,48	7%	50.039	714.837	710.000
218	218	1. Bodrum	81,00	Dükkan	51,48	7%	50.039	714.837	710.000
219	219	1. Bodrum	81,00	Dükkan	51,48	7%	50.039	714.837	710.000
220	220	1. Bodrum	24,00	Dükkan	71,50	7%	20.592	294.171	290.000
221	221	1. Bodrum	39,00	Dükkan	62,92	7%	29.447	420.665	420.000
222	222	1. Bodrum	95,00	Dükkan	51,48	7%	58.687	838.389	840.000
223	223	1. Bodrum	89,00	Dükkan	51,48	7%	54.981	785.438	790.000

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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)
224	224	1. Bodrum	9,00	Dükkan	71,50	7%	7.722	110.314	110.000
225	225	1. Bodrum	9,00	Dükkan	71,50	7%	7.722	110.314	110.000
226	226	1. Bodrum	9,00	Dükkan	71,50	7%	7.722	110.314	110.000
227	227	1. Bodrum	13,00	Dükkan	71,50	7%	11.154	159.343	160.000
228	228	1. Bodrum	9,00	Dükkan	71,50	7%	7.722	110.314	110.000
229	229	1. Bodrum	9,00	Dükkan	71,50	7%	7.722	110.314	110.000
230	230	1. Bodrum	17,00	Dükkan	71,50	7%	14.586	208.371	210.000
231	231	1. Bodrum	23,00	Dükkan	71,50	7%	19.734	281.914	280.000
232	232	1. Bodrum	26,00	Dükkan	62,92	7%	19.631	280.443	280.000
233	233	1. Bodrum	42,00	Dükkan	62,92	7%	31.712	453.024	450.000
234	234	1. Bodrum	51,00	Dükkan	51,48	7%	31.506	450.082	450.000
235	235	1. Bodrum	121,00	Dükkan	51,48	7%	74.749	1.067.842	1.070.000
236	236	1. Bodrum	68,00	Dükkan	51,48	7%	42.008	600.110	600.000
237	237	1. Bodrum	95,00	Dükkan	51,48	7%	58.687	838.389	840.000
238	238	1. Bodrum	105,00	Dükkan	51,48	7%	64.865	926.640	930.000
239	239	1. Bodrum	78,00	Dükkan	51,48	7%	48.185	688.361	690.000
240	240	1. Bodrum	36,00	Dükkan	62,92	7%	27.181	388.306	390.000
241	241	1. Bodrum	16,00	Dükkan	71,50	7%	13.728	196.114	200.000
242	242	1. Bodrum	16,00	Dükkan	71,50	7%	13.728	196.114	200.000
243	243	1. Bodrum	18,00	Dükkan	71,50	7%	15.444	220.629	220.000
244	244	1. Bodrum	18,00	Dükkan	71,50	7%	15.444	220.629	220.000
245	245	Zemin, Asma, 1, 2	2.115,50	Dükkan	39,00	7%	990.054	14.143.629	14.140.000
Toplam								156.049.474	155.940.000
Kiler GYO A.Ş. Hissesi Değeri (1/2)								78.024.737	77.970.000
Seyir Terası Gelirleri						9%	8.400.000	93.333.333	93.330.000
Toplam								171.358.070	171.300.000

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	Büyüklük (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 değerlendirme çalışması kapsamında onaylı mimari proje üzerinden gelir dağılımı yapıldığında ve 2012 yılındaki kira indiriminin 2013 şubat ayı itibariyle biteceği göz önünde bulundurularak 2013 yılı için kira değeri, 2012 yılındaki indirimli kira bedelleri ve 2011 yılındaki mevcut sözleşmelere göre elde edilen kira gelirleri göz önünde bulundurularak 32,50 USD/m²/ay olarak öngörülmüş 2014 yılında söz konusu değer 2011 yılındaki kira bedellerine göz önünde bulundurularak 34 USD/m²/ay olacağı ve yıllar itibariyle %3 oranında artacağı düşünülmüştür. Kira artış oranı mevcut kira sözleşmelerine göre ortalama alınarak belirlenmiştir.
 - Mevcut durumda müşteriden elde edilen veriler doğrultusunda alışveriş merkezinin doluluk oranının %82 olduğu, yıllar itibari ile bu oranın artarak %90’a ulaşacağı ve bu seviyede sabit kalacağı düşünülmüştür.
 - Diğer gelir kalemleri içerisinde ciro farkı, LED TV, reklam gelirleri, kiosk&stand gelirleri, depo gelirleri gibi gelirler bulunmaktadır. Diğer gelirler, gerçekleşen verilere istinaden 2013 yılı için kira gelirlerinin %21’i, ilerleyen yıllar için %19 oranında sabit kalıp yıllar itibariyle bu gelirlerin kira gelirleri oranında artacağı varsayılmıştır.
 - Her yıl takdir edilen inşaat maliyetinin yaklaşık %1’i oranında yenileme fonu ayrılacağı varsayılmıştır. İnşaat maliyetinin %1’lik payı 2013 yılı için yaklaşık 446.915 USD olarak hesaplanmış olup, %3 oranında artacağı düşünülmüştür.
 - Emlak vergisi gerçekleşen verilere istinaden 2013 yılında 42.332 USD olarak öngörülmüş ve bu değer diğer yıllarda %3 oranında artacağı düşünülmüştür.
 - Bina sigorta bedeli gerçekleşen verilere istinaden 2013 yılında 119.216 USD olarak öngörülmüş ve bu değer diğer yıllarda %3 oranında artacağı düşünülmüştür.
 - 2013 yılından itibaren otopark geliri öngörülmüştür.
 - Sapphire alışveriş merkezi ortak alan giderleri müşteriden elde edilen gerçekleşmiş veriler doğrultusunda 2013 yılı için 8,40 USD/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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

USD'nin altında kalması durumunda, beklenen gelir ile gerçekleşen gelir arasındaki farkı karşılayacaktır. Bu nedenle gelir öngörülerini 2016 yılının 4. itibaren itibaren yapılmış olup 31.03.2016 tarihine kadar Kiler GYO A.Ş. için garanti tutarı olan 8.400.000 USD yıllık gelir olarak öngörülmüştür.

- Seyir terası için günlük ziyaretçi sayısının gerçekleşen veriler doğrultusunda projenin tanınırlığının giderek artacağı göz önünde bulundurularak 2013 yılı için 1.000 kişi olup yıllar itibariyle 100'er kişi artacağı varsayılmıştır.
- Seyir terasının 350 gün boyunca açık olacağı varsayılmıştır.
- Seyir terasında yer alan skyride simülatör gelirleri göz önünde bulundurularak 2013 yılı için kişi başı gelir 9,5 USD olup, bu rakamın yıllar itibariyle %5 oranında artış göstereceği düşünülmüştür.
- Kişi başı bilet geliri dışında hediye eşya, kafe, dürbün, fotoğraf gelirleri gibi diğer gelir oranlarının bilet gelirlerinin %37'i oranında olacağı varsayılmıştır.
- Seyir terasında GOP oranının % 57 oranında olacağı varsayılmıştır.
- Çalışmalar sırasında Amerikan Doları kullanılmıştır ve 1 USD: 2,1343.-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 5,00 "Risksiz Getiri Oranı" olarak kabul edilmiştir.

AVM	
Kiralanabilir Alışveriş Merkezi Alanı (m ²)	22.757
Birim Kira Değeri (USD/m ²)(2013)	32,50
Birim Kira Değeri (USD/m ²) (2014)	34,00
İşletme Gideri Birim Değeri (USD/m ²)	8,40
Kira Artış Oranı	3%
Diğer Gelir Oranı (Reklam, Kiosk, Stand,Ciro Farkı, LED TV, Depo ve diğer) (İlk Yıl)	21%
Diğer Gelir Oranı (Reklam, Kiosk, Stand,Ciro Farkı, LED TV, Depo ve diğer) (İlerleyen Yıllarda)	19%
Kira Sözleşmelerine Göre Kiracılardan Toplanan Giderler Oranı (2012)	71%
Enflasyon Oranı	3%
Yenileme Maliyeti Oranı	1%
Kapitalizasyon Oranı	7,00%

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)	6,00
Toplam (USD)	3.431.160
Otopark Ücreti Artış Oranı	3%

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SEYİR TERASI	
Günlük Ziyaretçi Sayısı	1.000
Açık Olan Gün Sayısı	350
Yıllık Ziyaretçi Sayısı	350.000
Kişi Başı Gelir (USD/Kişi) (2012)	9,50
GOP ORANI	57%
Diğer Gelir Oranı	37%
Gelir - Gider Artış Oranı	5%
Kapitalizasyon Oranı	9,00%

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

SAPPHIRE AVM NAKİT AKIŞLARI											
Yıllar	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023
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
Yıllık Doluluk Oranı	0%	86%	88%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
Aylık Birim Kira Değeri		32,50	33,48	34,48	35,51	36,58	37,68	38,81	39,97	39,97	39,97
Toplam Yıllık Mağaza Kira Gelirleri	0	7.632.530	8.044.332	8.473.972	8.728.191	8.990.037	9.259.738	9.537.530	9.823.656	9.823.656	9.823.656
Diğer Gelirler (Reklam, Kiosk, Led TV, Stand,Ciro Farkı, Servis ve diğer) (USD)		1.526.506	1.528.423	1.610.055	1.658.356	1.708.107	1.759.350	1.812.131	1.866.495	1.866.495	1.866.495
Otopark Gelirleri (USD)	0	3.534.095	3.640.118	3.749.321	3.861.801	3.977.655	4.096.984	4.219.894	4.346.491	4.476.886	4.611.192
TOPLAM GELİRLER	0	12.693.131	13.212.872	13.833.348	14.248.348	14.675.799	15.116.073	15.569.555	16.036.642	16.167.036	16.301.343
Gerçekleşmesi Beklenen İşletme Gideri Birim Değeri (USD/m ²)	0,00	8,40	8,65	8,91	9,18	9,45	9,74	10,03	10,33	10,64	10,64
Gerçekleşmesi Beklenen İşletme Gideri (USD)	0	-2.293.855	-2.362.671	-2.433.551	-2.506.558	-2.581.754	-2.659.207	-2.738.983	-2.821.153	-2.905.787	-2.905.787
Kira Sözleşmelerine Göre Kiracılarından Toplanan Giderler Oranı	0%	71%	71%	72%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%
Kira Sözleşmelerine Göre Kiracılarından Toplanan Giderler (USD)	0	-1.628.637	-1.677.496	-1.752.157	-1.879.918	-1.936.316	-1.994.405	-2.054.237	-2.115.864	-2.179.340	-2.179.340
İşletme Tarafından Ödenmesi Planlanan Ortak Alan Payı Gideri (USD)	0	-665.218	-685.175	-681.394	-626.639	-645.439	-664.802	-684.746	-705.288	-726.447	-726.447
Bina Sigortası (USD)	0	-119.216	-122.792	-126.476	-130.270	-134.179	-138.204	-142.350	-146.621	-151.019	-155.550
Emlak Vergisi (USD)	0	-42.332	-43.602	-44.910	-46.257	-47.645	-49.074	-50.546	-52.063	-53.625	-53.625
Yenileme Fonu (USD)	0	-446.915	-446.915	-460.322	-474.132	-488.356	-503.006	-518.096	-533.639	-549.649	-549.649
TOPLAM İŞLETME GİDERİ	0	-1.273.680	-1.298.483	-1.313.102	-1.277.298	-1.315.617	-1.355.086	-1.395.739	-1.437.611	-1.480.739	-1.485.270
NET İŞLETME GELİRLERİ	0	11.419.451	11.914.389	12.520.246	12.971.050	13.360.181	13.760.987	14.173.817	14.599.031	14.686.297	14.816.073
Artık Değer											211.658.192
NET NAKİT AKIŞLARI	0	11.419.451	11.914.389	12.520.246	12.971.050	13.360.181	13.760.987	14.173.817	14.599.031	14.686.297	226.474.266
KİLER GYO NAKİT AKIŞLARI	0	8.222.005	8.578.360	9.014.577	9.339.156	9.619.331	9.907.911	10.205.148	10.511.302	10.574.134	163.061.471

SEYİR TERASI NAKİT AKIŞLARI											
Yıllar	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023
Açık Olan Gün Sayısı	350	350	350	262	350	350	350	350	350	350	350
Yıllık Ziyaretçi Sayısı				314.400	455.000	490.000	525.000	560.000	595.000	630.000	665.000
Kişi Başı Gelir (USD/Kişi)				10,47	11,00	11,55	12,12	12,73	13,37	13,37	13,37
Seyir Terası Ziyaret Etme Geliri Toplamı				3.292.947	5.003.834	5.658.182	6.365.454	7.129.309	7.953.635	8.421.496	8.889.357
Diğer Gelirler Oranı				37%	37%	37%	37%	37%	37%	37%	37%
Diğer Gelirler (USD)				1.218.390	1.851.419	2.093.527	2.355.218	2.637.844	2.942.845	3.115.954	3.289.062
TOPLAM GELİRLER		12.000.000	12.000.000	4.511.337	6.855.253	7.751.709	8.720.672	9.767.153	10.896.480	11.537.450	12.178.419
GOP (%)				57%	57%	57%	57%	57%	57%	57%	57%
GOP (USD)				2.571.462	3.907.494	4.418.474	4.970.783	5.567.277	6.210.994	6.576.346	6.941.699
TOPLAM İŞLETME GİDERİ				1.939.875	2.947.759	3.333.235	3.749.889	4.199.876	4.685.486	4.961.103	5.236.720
NET İŞLETME GELİRLERİ				5.571.462	3.907.494	4.418.474	4.970.783	5.567.277	6.210.994	6.576.346	6.941.699
Artık Değer											77.129.987
NET NAKİT AKIŞLARI	0	12.000.000	12.000.000	5.571.462	3.907.494	4.418.474	4.970.783	5.567.277	6.210.994	6.576.346	84.071.686
KİLER GYO NAKİT AKIŞLARI	0	8.400.000	8.400.000	3.900.024	2.735.246	3.092.932	3.479.548	3.897.094	4.347.696	4.603.442	58.850.180

TOPLAM NAKİT AKIŞLARI											
Yıllar	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023
AVM Nakit Akışları	-	11.419.451	11.914.389	12.520.246	12.971.050	13.360.181	13.760.987	14.173.817	14.599.031	14.686.297	226.474.266
Seyir Terası Nakit Akışları	-	12.000.000	12.000.000	5.571.462	3.907.494	4.418.474	4.970.783	5.567.277	6.210.994	6.576.346	84.071.686
TOPLAM NET GELİRLER	0	23.419.451	23.914.389	18.091.708	16.878.544	17.778.656	18.731.770	19.741.094	20.810.025	21.262.644	310.545.951
NET NAKİT AKIŞLARI	0	23.419.451	23.914.389	18.091.708	16.878.544	17.778.656	18.731.770	19.741.094	20.810.025	21.262.644	310.545.951
Kiler GYO A.Ş. Hissesi AVM Nakit Akışları	-	8.222.005	8.578.360	9.014.577	9.339.156	9.619.331	9.907.911	10.205.148	10.511.302	10.574.134	163.061.471
Kiler GYO A.Ş. Hissesi Seyir Terası Nakit Akışları	-	8.400.000	8.400.000	3.900.024	2.735.246	3.092.932	3.479.548	3.897.094	4.347.696	4.603.442	58.850.180
KİLER GYO A.Ş. TOPLAM NET GELİRLER	0	16.622.005	16.978.360	12.914.601	12.074.402	12.712.262	13.387.459	14.102.242	14.858.998	15.177.577	221.911.651
KİLER GYO A.Ş. NAKİT AKIŞLARI	0	16.622.005	16.978.360	12.914.601	12.074.402	12.712.262	13.387.459	14.102.242	14.858.998	15.177.577	221.911.651

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Değerleme Tablosu		ORANLAR	
Risksiz Getiri Oranı	5,00%	5,00%	5,00%
Risk Primi	4,00%	4,50%	5,00%
İNDİRGEME ORANI	9,00%	9,50%	10,00%
Net Bugünkü Değer (USD)	252.388.068	244.154.972	236.282.848
Net Bugünkü Değer (TL)	538.671.854	521.099.958	504.298.483
Kiler GYO A.Ş. Hissesi Net Bugünkü Değer (USD)	180.145.520	174.264.004	168.640.397
Kiler GYO A.Ş. Hissesi Net Bugünkü Değer (TL)	384.484.583	371.931.663	359.929.200

7.2.5 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

Söz konusu değerleme çalışmasında emsal karşılaştırma analizi yöntemi ve direkt kapitalizasyon analizi yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Değerleme çalışması kapsamında 31.12.2013 tarihi itibarıyla hesaplanan gayrimenkul değerleri aşağıda belirtilmiştir:

	Bağımsız Bölüm Adedi	Niteliği	Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Değer (USD)	Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemine Göre	Gelir İndirgeme Yöntemine Göre Değeri (USD)	Nihai Değer (USD)	Nihai Değer (TL)
Kiler GYO Mülkiyetindeki Taşınmazların Toplam Değeri (USD)	54	Rezidans	106.360.000	94.270.000	-	106.360.000	227.000.000
Kiler GYO Mülkiyetinde Olup, Satış Vaadi Sözleşmesi İmzalanmış Taşınmazların Toplam Değeri (USD)	11	Rezidans	28.180.000	24.930.000	-	28.180.000	60.140.000
Garanti Finansal Kiralama A.Ş. Mülkiyetindeki Gayrimenkullerin Toplam Değeri (USD)	4	Rezidans	7.960.000	7.050.000	-	7.960.000	16.990.000
AVM ALANLARI (USD)	245	Dükkan	-	171.300.000	174.260.000	174.260.000	371.930.000
	Toplam		134.540.000	297.550.000	174.260.000	308.800.000	659.080.000
					KDV Dahil Toplam Değer	364.384.000	777.714.854

Taşınmazların yer aldığı projede rezidanslar için ağırlıklı olarak satışların gerçekleşiyor olması nedeniyle, konut niteliğindeki bağımsız bölümler için emsal karşılaştırma yöntemine göre bulunan değerleri olan **134.540.000.-USD**, dükkanlar için, gelir getiren faal bir alışveriş merkezi içinde konumlanmaları nedeniyle, gelir indirgeme yöntemine göre bulunan değeri olan **174.260.000.-USD** nihai sonuç olarak takdir edilmiştir. **Garanti Finansal Kiralama A.Ş. mülkiyetindeki gayrimenkullerin değeri, raporun nihai sonuç değerine dahil edilmemiştir.**

Sapphire alışveriş merkezi ve rezidans'ta yer alan toplam 314 adet bağımsız bölümün değeri **308.800.000.-USD, (659.080.000.-TL)** 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."

BÖLÜM 8
SONUÇ

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BÖLÜM 8 SONUÇ

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

31.12.2013 TARİHİ İTİBARI İLE TAŞINMAZLARIN TOPLAM PİYASA DEĞERİ (KDV HARİÇ)

659.080.000.-TL

(Altıyüzellidokuzmilyonseksenbin.-TürkLirası)

308.800.000.-USD

(Üçyüzsekizmilyonsekiyüzbin.-Amerikan Doları)

31.12.2013 TARİHİ İTİBARI İLE TAŞINMAZLARIN TOPLAM PİYASA DEĞERİ (KDV DAHİL)

777.714.854.-TL

(Yediyüzetmişyedimilyonyediyüzondörtbinsekizyüzellidört.-
TürkLirası)

364.384.000.-USD

(Üçyüzaltmışdörtmilyonüçyüzseksendörtbin-
Amerikan Doları)

- 1- Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik piyasa değeridir.
- 2- 1 USD= 2,1343.-TL kabul edilmiştir. Kur değeri bilgi amaçlı verilmiştir.
- 3- KDV oranı %18 kabul edilmiştir.
- 4- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- 5- Bu sayfa, bu değerleme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.

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

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

Simge SEVİN AKSAN Değerleme Uzmanı (401772)	Hüsnüye BOZTUNÇ Sorumlu Değerleme Uzmanı (400811)
--	--

BÖLÜM 9
EKLER

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BÖLÜM 9 EKLER

Ek Listesi

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