

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL İLİ- KAĞITHANE İLÇESİ

1947 ADA 91 PARSEL

SAPPHIRE ALIŞVERİŞ MERKEZİ VE RESIDENCE

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Rapor No: 2014-018-GYO-004

Rapor Tarihi: 02.01.2015



GAYRİMENKUL DANIŞMANLIK VE DEĞERLEME A.Ş.

i. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	:	Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	:	Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.
Rapor Tarihi	:	02. 01. 2015
Rapor No	:	2014-018-GYO-004
Değerleme Tarihi	:	11.11.2014- 31. 12. 2014
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	:	İstanbul İli, Kâğıthane İlçesi, Emniyet Evleri Mahallesi, 304 Pafta, 1947 Ada, 91 Parsel no'lu, 11.602,48 m ² yüzölçümlü, "Kâğıt Bina" nitelikli ana gayrimenkul üzerinde yer alan 203 adet bağımsız bölüm
Çalışmanın Konusu	:	Konu gayrimenkulün güncel pazar değeri tespiti.
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Arsa Alanı	:	11.602,48 m ²
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Kapalı Alanı	:	165.139 m ²
Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu	:	Ticaret Alanı

31.12.2014 Tarihi İtibariyle

	Bağımsız Bölüm Adedi	Niteliği	Pazar Değeri (USD)	Pazar Değeri (TL)	KDV Dâhil Pazar Değeri (TL)
Kiler GYO Mülkiyetindeki Taşınmazların Toplam Değeri	48	Rezidans	102.320.000	237.198.000	255.445.000
Kiler GYO Mülkiyetinde Olup, Satış Vaadi Sözleşmesi İle Satışı Gerçekleşen Taşınmazların Toplam Değeri	8	Rezidans	18.690.000	43.327.000	46.510.000
Finansal Kiralama Yapılan Taşınmazların Toplam Değeri	4	Rezidans	8.190.000	18.986.000	19.176.000
TOPLAM	60	Rezidans	129.200.000	299.511.000	321.131.000
Finansal Kiralama Hariç Toplam Değer	56	Rezidans	121.010.000	280.525.000	301.955.000
AVM Alanları	147	Dükkan	170.984.000	396.375.000	467.723.000
GENEL TOPLAM			291.994.000	676.900.000	769.678.000

	USD	TL
AVM ve Seyir Terasının Bir Yıllık Kira Değerinin KDV Hariç Kiler GYO'ya Ait Payı	7.570.000	17.548.000
AVM ve Seyir Terasının Bir Yıllık Kira Değerinin KDV Dâhil Kiler GYO'ya Ait Payı	8.933.000	20.707.000

- 1-) Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.
- 2-) 2002/4480 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı 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.
- 3-) Rapor içeriğinde 1,-USD = 2,3182-TL olarak kabul edilmiştir.
- 4-) Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.



Değerlemede Görev Alan Kişiler

Lisanslı Değerleme Uzmanı	:	Taner Düner
Lisanslı Değerleme Uzmanı	:	Dilek Yılmaz AYDIN
Sorumlu Değerleme Uzmanı	:	Neşecan ÇEKİCİ

Uygunluk Beyanı

- Raporda sunulan bulgular, değerlendirme uzmanının sahip olduğu bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi yoktur ve gelecekte ilgisi olmayacaktır.
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusu gayrimenkul veya ilgili taraflar hakkında hiçbir önyargısı bulunmamaktadır.
- Değerleme raporunun ücreti raporun herhangi bir bölümüne, analiz fikir ve sonuçlara bağlı değildir.
- Değerleme uzmanı, değerlemeyi ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir
- Değerleme uzmanı, yeterli mesleki eğitim şartlarına ve tecrübesine haizdir.
- Rapordaki analiz, kanaatler ve sonuç değerleri Uluslararası Değerleme Standartları(IVSC) kriterlerine uygun olarak hazırlanmıştır.

Varsayımlar

- Raporda belirtilen değer bu raporun hazırlandığı tarihteki değeridir. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir.
- Bu rapordaki hiçbir yorum (söz konusu konular raporun devamında tartışılrsa dahi) hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve değerlendirme uzmanının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
- Mülk ile ilgili hiçbir bilgide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilirler. Fakat bunların doğruluğu için bir garanti verilmez.
- Bilgi ve belgeler raporda kamu kurumlarından elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır.
- Kullanılan fotoğraf, harita, şekil ve çizimler yalnızca görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılamaz.
- Bu rapora konu olan projeksiyonlar değerlendirme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerlendirme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerlerin değişken şartlardan etkilenmesi olasıdır.

- Değerleme uzmanı mülk üzerinde veya yakınında bulunan- bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken değer düşmesine neden olacak bu gibi maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile hiçbir sorumluluk kabul edilmez.
- Değerleme raporuna dâhil edilen, geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar veya işletme tahminleri, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla, bunlar gelecekteki koşullara bağlı olarak değişebilir. Rapor tarihinden sonra meydana gelebilecek ekonomik değişikliklerin raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk alınmaz.
- Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır.
- Konu mülk ile ilgili değerlendirme uzmanının zemin kirliliği etüdü çalışması yapması mümkün değildir. Bu nedenle görüldüğü kadarı ile herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.
- Bölgenin deprem bölgesi olması sebebiyle detaylı jeolojik araştırmalar yapılmadan zemin sağlamlığı konusu netleştirilemez. Bu nedenle çalışmalarda zemin ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.
- 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.

1	RAPOR BİLGİLERİ.....	1
1.1	Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü.....	1
1.2	Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri	1
1.3	Değerleme Tarihi	1
1.4	Dayanak Sözleşmesi	1
1.5	Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama.....	1
2	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	2
2.1	Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler	2
2.2	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler	2
2.3	Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	2
3	DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI	3
3.1	Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı (Pazar Değeri Yaklaşımı)	3
3.2	Maliyet Yaklaşımı.....	3
3.3	Gelir İndirgeme Yaklaşımı.....	4
4	EKONOMİK DURUM, GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	5
4.1	Genel ve Sosyo Ekonomik Veriler.....	5
4.2	Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu	8
4.3	Konut Sektörü Genel Ekonomik Veriler.....	9
4.4	Perakende Sektörü Genel Ekonomik Veriler	13
4.5	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	14
4.5.1	İstanbul İli	14
4.5.2	Kâğıthane İlçesi.....	15
4.5.3	Şişli İlçesi.....	16
5	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER.....	19

5.1	Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler	19
5.2	Gayrimenkullerin Tapu Kayıt Bilgileri	22
5.2.1	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki	28
5.2.2	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler	29
5.2.3	Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	31
5.3	Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi	31
5.3.1	Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar	33
5.3.2	Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri	34
5.3.3	Gayrimenkulün Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler	34
5.3.4	Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	34
5.3.5	İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	34
5.3.6	Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama.....	35
5.4	Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri	36
5.4.1	Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri	38
5.4.2	Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler	38
6	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ	40
6.1	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	40
6.2	Swot Analizi	40
6.3	Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları....	41
6.4	Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri	41
6.4.1	Emsal Yaklaşımı	41

6.4.1.1	Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri	41
6.4.2	Maliyet Yaklaşımı.....	46
6.4.3	Direkt Kapitalizasyon Analizi.....	46
6.4.4	Gelir İndirgeme Yöntemi / Geliştirme Yaklaşımı	58
6.4.5	Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler	64
6.4.6	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri.....	64
6.4.7	En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi	64
6.4.8	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	64
7	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	66
7.1	Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması	66
7.2	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	69
7.3	Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler.....	69
7.4	Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	69
8	SONUÇ	70
8.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	70
8.2	Nihai Değer Takdiri	70
9	EKLER	72

1 RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü

Rapor Tarihi : 02.01.2015

Rapor Numarası : 2014-018-GYO-004

Raporun Türü : İstanbul İli, Kâğıthane İlçesi, Emniyet Evleri Mahallesi, 304 Pafta, 1947 Ada, 91 Parsel no'lu, "Betonarme Bina" nitelikli ana gayrimenkulde yer alan ve rapor ekinde listesi bulunan bağımsız bölümlerin güncel pazar değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

1.2 Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri

Raporu Hazırlayan : Lisanslı Değerleme Uzmanı, Taner DÜNER

Raporu Kontrol Eden : Lisanslı Değerleme Uzmanı, Dilek YILMAZ AYDIN

Sorumlu Değerleme Uzmanı : Sorumlu Değerleme Uzmanı, Neşecan ÇEKİCİ

SPK Kapsamı : Evet

* Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

1.3 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için 11.11.2014 tarihinde çalışmalara başlanmış, 02.01.2015 tarihinde rapor yazımı tamamlanmıştır.

1.4 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerlendirme raporu şirketimiz ile Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında 24.10.2014 tarihinde imzalanan dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.5 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu değerlendirme raporu Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında hazırlanmıştır.



2 ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

Şirketin Unvanı : EPOS Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.

Şirketin Adresi : Kore Şehitleri Cad. Yüzbaşı Kaya Aldoğan Sok. Engin İş Merkezi No: 20 Kat:2
Zincirlikuyu / İstanbul

2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

Müşteri Unvanı : Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Müşteri Adresi : Namık Kemal Mahallesi, Kiler Caddesi No:96, Kat:3, 34513, Haramidere-
Esenyurt / İstanbul

2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu çalışma İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi 1947 ada, 91 parselde yer alan ana gayrimenkul üzerinde bulunan 203 adet rezidans ve dükkân nitelikli bağımsız bölümlerinin güncel pazar değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur. Raporda Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 24.10.2014 tarihli talebine istinaden, Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait gayrimenkuller incelenmiştir. Müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

3 DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI

Ülkemizde kullanılabilir olan üç farklı değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bu yöntemler “Emsal Karşılaştırma (Pazar Değeri Yaklaşımı) Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir İndirgeme Yaklaşımı”dır.

3.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı (Pazar Değeri Yaklaşımı)

Değerleme işlemi yapılacak olan gayrimenkulün; mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve yeni satılmış olan gayrimenkullerle karşılaştırılması, uygun karşılaştırma işlemlerinin uygulanması ve karşılaştırılabilir satış fiyatlarında çeşitli düzeltmelerin yapılması bu yaklaşımda izlenen prosedürlerdir.

Bulunan emsaller lokasyon, görülebilirlik, fonksiyonel kullanım, büyüklük, imar durumu ve emsali gibi kriterler dâhilinde karşılaştırılarak değerlendirme analizleri yapılır. Pazar değeri yaklaşımı; yaygın ve karşılaştırılabilir emsallerin olması durumunda en çok tercih edilen metottur.

Gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım pazar değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlemesi istenilen gayrimenkulle ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir.

Pazar Değeri Yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.

Pazardaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.

Gayrimenkulün pazarda makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.

Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.

Seçilen karşılaştırılabilir örneklerle ait verilerin fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

3.2 Maliyet Yaklaşımı

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir.

Yaklaşımda gayrimenkulün değerinin arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip



olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı göz önüne alınır. Bir başka deyişle bu yöntemde, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

Değerleme işlemi; yapılacak olan gayrimenkulün bugünkü yeniden inşa ya da yerine koyma maliyetine; mevcut yapının sahip olduğu herhangi bir çıkar veya kazanç varsa ekledikten sonra, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması ve son olarak da arazi değeri eklenmesi ile yapılır.

3.3 Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Gelir indirgeme yönteminde gayrimenkulün getireceği net gelir, boş kalma, tahsilât kayıpları ve işletme giderleri işletme dönemi için analiz edilir.

Değerleme uzmanı, gayrimenkulün gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değerini belirler.

Gelir indirgeme yaklaşımında iki farklı metot bulunmaktadır. Direkt Kapitalizasyonda; bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılır. İndirgenmiş Nakit Akışında ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılır, gelirler kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanır.

Bazı gayrimenkuller özellikleri itibarı ile geliştirileceği düşünülerek değerlendirilmeleri gerekebilir. Bu durumda gayrimenkulün geliştirilmesi nedeni ile sağlayacağı net gelirler geliştirilmesi nedeni ile yapılacak giderlerden düşülerek bulunan net gelirleri dikkate alınır, girişimci karları da hesaba katılarak kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile gayrimenkulün bugünkü değerine ulaşılır.

4 EKONOMİK DURUM, GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

4.1 Genel ve Sosyo Ekonomik Veriler

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) 2013 sonuçlarına göre 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla Türkiye'nin nüfusu 76.667.864'tür. Bu sayının yüzde 50,18'i (38.473.360) erkeklerden, yüzde 49,81'i (38.194.504) kadınlardan oluşur.

Türkiye nüfusunun en önemli özelliklerinden biri genç olmasıdır. 0-14 yaş grubu nüfus, toplam nüfusun yüzde 24,58'ini oluşturur. Ancak bu oran 1965'den beri sürekli azalmakta ve Türkiye toplumu giderek yaşlanmaktadır. 0-14 yaş grubu 1965'te nüfusun yüzde 41,9'unu oluştururken 2013'te yüzde 24,58'ine karşılık gelmektedir.

Türkiye yıllık nüfus artış hızı binde 13,7'dir. Nüfusun %91,3'ü il ve ilçe merkezlerinde yaşamaktadır. Türkiye'de ortalama yaş 30,4'dür. 2013 yılı verilerine göre Türkiye nüfusunun %96,1'i okur yazardır.

15-64 yaş grubunda bulunan çalışma çağındaki nüfus, toplam nüfusun %67,7'sini (51.926.357 kişi) oluşturmaktadır. İstihdamın sektörlere göre dağılımı incelendiğinde %57'sinin hizmetler, %23,6'sının tarım, %19,4'ü sanayi, %7 inşaat sektöründe istihdam edilmektedir.

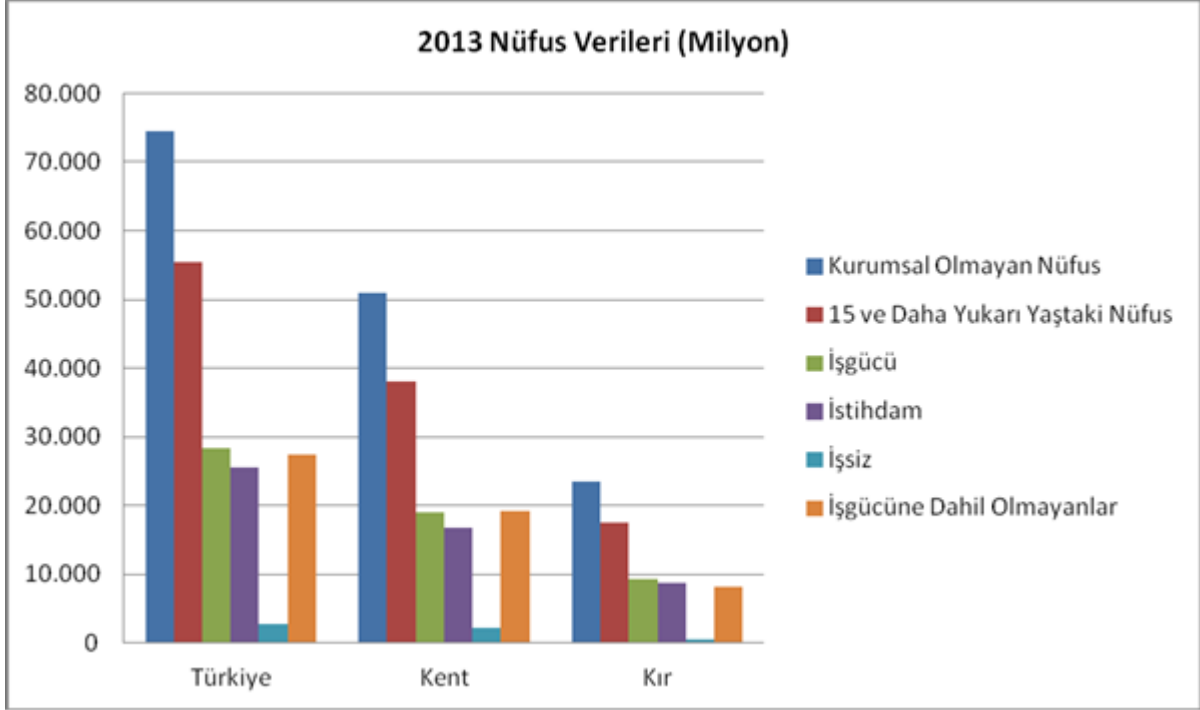
Tabloda Türkiye'nin nüfus verileri Türkiye geneli, kent ve kırsal ölçekte incelenmiştir. 2012 ve 2013 verileri karşılaştırılmıştır.

	TÜRKİYE		KENT		KIR	
	2012	2013	2012	2013	2012	2013
Kurumsal Olmayan Nüfus (000)	73.504	74.457	50.397	50.885	23.207	23.572
15 ve daha yukarı yaştaki nüfus (000)	54.724	55.508	37.656	38.129	17.068	17.479
İşgücü (000)	27.339	28.271	18.186	18.907	9.153	9.364
İstihdam (000)	24.821	25.524	16.167	16.736	8.653	8.788
İşsiz (000)	2.518	2.747	2.018	2.171	500	576
İşgücüne dâhil olmayanlar (000)	27.385	27.337	19.470	19.222	7.915	8.115
İşgücüne Katılma Oranı (%)	50	50,80	48,30	49,60	53,6	53,60
İstihdam Oranı (%)	45,40	45,90	42,90	43,90	50,70	50,30
İşsizlik Oranı (%)	9,20	9,70	11,10	11,50	5,50	6,10
Tanım dışı işsizlik oranı (%)	11,50	12,00	11,40	11,80	11,90	12,90
Genç nüfusta (15-24 yaş) işsizlik oranı (%)	17,50	18,70	20,30	21,20	11,90	13,70

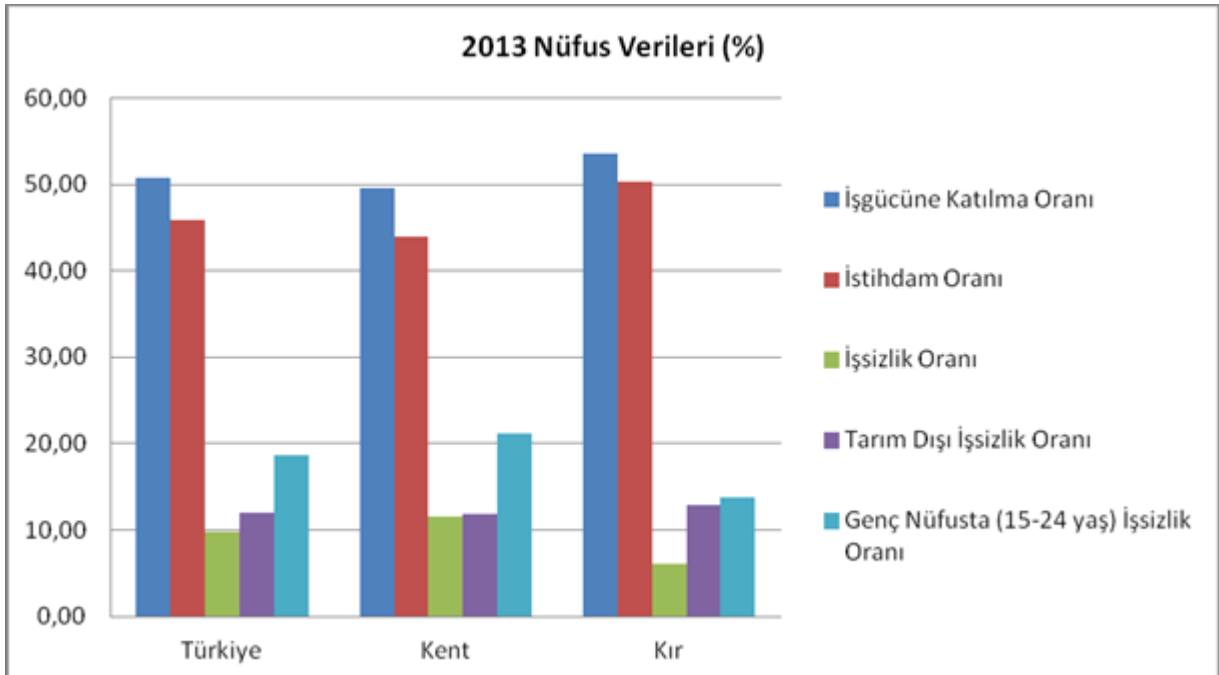
2012 ve 2013 Nüfus Verileri (Kaynak: TÜİK)

Burada 2012 ve 2013 verilerine bakıldığında Türkiye geneli, kent ve kırsal için sayıca nüfus, işgücü, istihdam artışı olduğu görülmektedir. Ancak işsizlik de artmıştır. İşgücüne dahil olmayanlar ise kentte

düşüş gösterirken kır nüfusunda artış göstermiştir. Bununla beraber oranlara bakıldığında iş gücüne katılma oranının ve istihdamın kentte artış göstermiş olması dikkat çekmektedir. İşsizlik oranı her üçü için artmıştır. Genç nüfusta işsizlik oranı ise Türkiye geneli ve kent nüfusu için dikkat çeken bir diğer konudur.



Ayrıca ikinci bir karşılaştırma, tabloda yer alan 2013 nüfus verilerinin Türkiye geneli kent ve kır bazında incelenmesidir. Burada Türkiye geneli grafikleri ile kent grafiklerinin dağılım olarak benzerliği dikkat çekmektedir.



Bu bilgiler ışığında genel ekonomik görünüme ve gayrimenkul sektörüne ilişkin bilgiler verilecektir.

Türkiye Ekonomik Görünüm

Küresel ekonomi halen ılımlı bir büyüme trendinde olsa da büyümenin görünümü zayıf ve dengesiz seyretmektedir. Daha önce açıklanmış olan, gelişmiş ekonomilere yönelik 2014 büyüme beklentileri aşağı revize edilmektedir. Euro Bölgesi'ne ilişkin büyüme oranı beklentisi %1,2'den %0,8'e çekilirken, ABD ve Japonya'da ise sırasıyla %2,6'dan %2,1'e ve %1,2'den %0,9'a doğru aşağı yönlü revizyonlar söz konusu olmuştur.

Gelişmekte olan piyasalar için de benzer bir tablo söz konusudur. Gelişmekte olan ülkelerde büyüme sürmekte; ancak büyüme oranları geçmişteki seviyelerin belirgin derecede altında seyretmektedir.

ABD Merkez Bankası Fed'in parasal genişlemesinin sonuna gelinmesi ve artık faiz artırımlarının söz konusu olması gibi adımlarıyla değişen likidite koşulları gelişmekte olan ülkeleri etkilemiştir. 2014 ün ilk çeyreğinde beklentilerin altında büyüyen Euro Bölgesi ve Japonya 2014 yılının ilk 9 ayında beklenilenden düşük bir performans sergilemiştir.

Bu durum merkez bankalarının politikalarına da yansımış olup, Fed'in 2014 başından başlayan varlık alım programını küçültmesi sürecine devam etmesi, Avrupa Merkez Bankası'nın ek genişleme adımları atması Japonya'nın da mevcut gevşek politika duruşunu sürdürmesi beklenmektedir.

Uluslararası piyasalarda bu gelişmeler olurken 2014 yılının ilk çeyreğinde Türkiye ekonomisi iç talebin, özellikle de özel tüketimin etkisiyle büyümesini sürdürmüş, ikinci çeyrekte beklentilerin üzerinde bir yavaşlama olmuştur. İlk çeyrekteki yıllık %4,7'lik büyüme, ikinci çeyrekte %2,1'e gerilemiş çeyreksele büyüme ise 2012'nin birinci çeyreğinden bu yana ilk kez daralma göstermiş ve ekonomi bir önceki çeyreğe göre %0,5 oranında küçülmüştür.

Ekonomideki bu yavaşlamanın nedenleri olarak 2014 Şubat ayında yürürlüğe giren ve tüketimi kısma dönmek üzere makro ihtiyati önlemler ile Merkez Bankası'nın Ocak ayı sonunda yaptığı sert faiz artırımının iç talep, özellikle de tüketim üzerinde etkileri, TL'deki zayıflama gösterilebilir.

TEMEL EKONOMİK GÖSTERGELER					
	2011	2012	2013	2014*	2015*
GSYİH	774 Milyon \$	785,7 Milyon \$	820 Milyon \$	-	
GSYİH -Kişi Başı	10.604 USD	10.666 USD	10.782 USD	-	
Büyüme	8,50%	2,20%	4,00%	3,50%	3,90%
Enflasyon	10,50%	6,20%	7,40%	8,50%	7,20%
Cari Açık	-77 Milyar USD	-48 Milyar USD	-65,1 Milyar USD	-63 Milyar USD	-65 Milyar USD
Cari Açık / GSYİH	9,90%	6,30%	7,90%	6,00%	6,20%
İşsizlik Oranı	9,80%	9,20%	9,70%	9,90%	9,60%

Kaynak: TUIK, TCMB, Dünya Bankası (Tahminler, öngörüler)*

Önümüzdeki dönemde Uluslararası sermaye akımlarının yeniden ABD'yi merkez alması ve doların güçlenmesi beklenmektedir. Bu durum, özellikle Türkiye gibi finansman ihtiyacı yüksek olan ülkeler açısından önem taşımakta olup Avrupa ve Amerikalı yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisini sınırlamaktadır.

Körfez Bölgesi yatırımcıları büyük ölçüde konut projelerine olan ilgileriyle pazara geri dönmüşlerdir. Yerel yatırımcılar ise arsa satın alımları ve mal sahibi tarafından kullanılma amaçlı mülk satışları konusunda istekli bir tutum sergilemeye devam etmişlerdir.

Gelecek yıl Fed'in faiz artışı ilişkili zorlukların, Türkiye'nin dış finansmana olan bağılılığı göz önüne alındığında, diğer gelişmekte olan ülkelerle birlikte Türkiye ekonomisini etkilemesi ve 2014 sonu itibarıyla Türkiye'deki düşük ekonomik büyümenin, azalan sermaye girişi, yüksek enflasyon ve faiz oranları nedeniyle sürmesi bu durumun da iç tüketimi ve yatırım aktivitesini azaltması beklenmektedir.

4.2 Gayrimenkul Sektörünün Genel Durumu

Türkiye'de inşaat sektörü 2010 yılında yüzde 18,3 ve 2011 yılında yüzde 11,3 gibi yüksek hızlarla büyüdüktan sonra 2012 yılında yüzde 0,6 oranında büyüme göstermiştir. Ekonomik yavaşlamaya bağlı olarak inşaat sektörünün büyüme performansında da önemli bir yavaşlama ortaya çıkmıştır.

Kamuoyunda "2B Yasası" olarak bilinen "Orman Köylülerinin Kalkınmalarının Desteklenmesi ve Hazine Adına Orman Sınırları Dışına Çıkarılan Yerlerin Değerlendirilmesi ile Hazineye ait Tarım Arazilerinin Satışı Hakkında Kanun" kapsamındaki arazilerinin satışları da yasal çerçevesi içinde 2012 yılında gerçekleştirilmiştir. Ancak satışlar beklentilerin altında kalmış ve inşaat sektörüne etkisi sınırlı olmuştur.

Kentsel dönüşüm yasası çıkarıldıktan sonra 2013 yılında yasa ile ilgili uygulamaların artmaya başlaması ile çoğu büyük ölçekli olan kamu alt yapı yatırımları ivme kazanmış, yasanın sağladığı avantajlar da 2013 yılında gayrimenkul sektöründeki büyümeyi yeniden hızlandırmıştır.

“Yabancılar Mülk Satışını Düzenleyen Kanun” ile yabancıların gayrimenkul sahibi olmaları üzerindeki kısıtlamaların kaldırılmasına ilişkin karar özellikle Rusya, Ortadoğu ve Asya'daki yatırımcıların dikkatlerinin Türkiye'ye yönelmesine sebep olmuş, yabancıların Türkiye'deki gayrimenkul alımları kademeli olarak artmaya başlamıştır.

2014 yılında gayrimenkul piyasası genellikle dalgalı bir seyir halinde ilerlemiştir. Yüksek iç talep ve yabancı yatırımcıların bir miktar desteği fiyatların dengede kalmasına sebep olmuş ve 2013 yılı ile benzer şekilde konut fiyatları ortalama %13-14 lere yakın şekilde yükselme göstermiştir.

2014 Yılında ABD Merkez Bankası (FED)'nin gevşek para politikasına son vermesi beklentisi ile faizler ve TL- Dolar kuru Dolar lehine miktar atmış, uluslararası fonlar gelişmekte olan ülkelerdeki fonlarını azaltma eğilimine girmişse de Haziran 2014 'de Avrupa Merkez Bankası'nın faiz oranlarını negatife çekmesinin gelecekte fon girişlerine olumlu etkileri olabileceği düşünülmektedir.

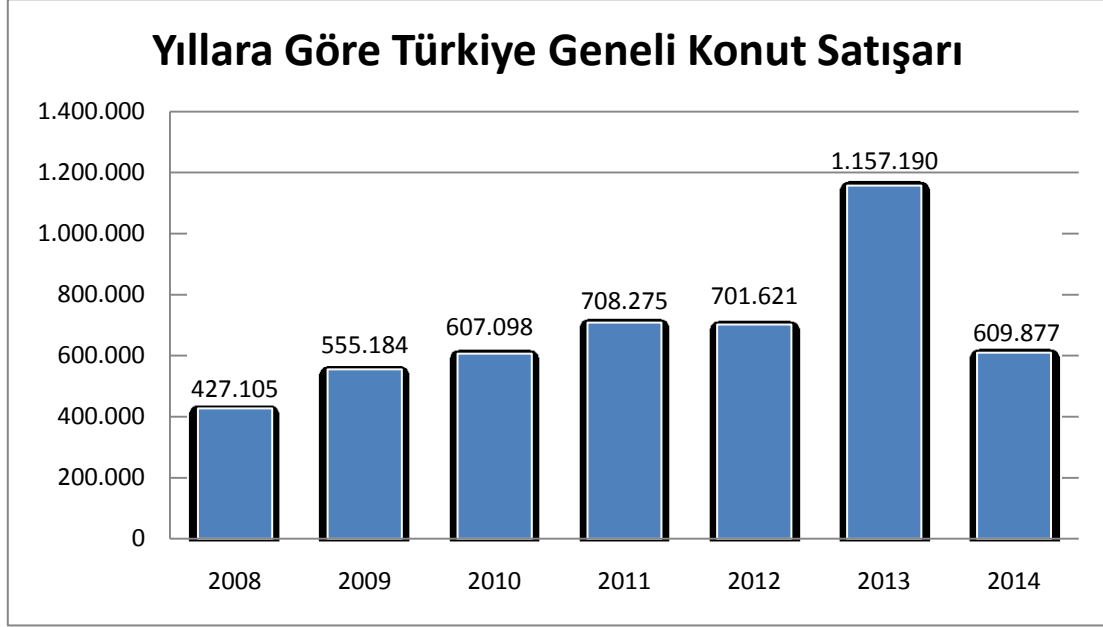
Standart & Poor's, "Gelişmekte Olan Ekonomilerde Konut Sektörü" raporunda Türkiye'de halen konut talebi arzın üzerinde seyretmekte olduğu, Türkiye konut piyasasının kredi odaklı iç talepten uzak olarak, daha fazla ihracata dayalı hareket edeceği ve Türkiye'de reel ve nominal konut fiyatlarının 2014 ve 2015'te yavaşlayacağı öngörüsüne yer vermiştir.

Türkiye'nin genç nüfusu ve hızlı kentleşme oranı özellikle büyük şehirlerde gayrimenkule olan talebi her zaman yüksek tutmuştur. Ancak arsa arzının kısıtlı olması ve arsa fiyatlarının çok yüksek olması, müteahhit firmaları genellikle orta-üst gelir grubuna hitap edecek projeler geliştirmeye yöneltmektedir. Bu durum, hedef kitleyi oldukça kısıtlı tutmakta, orta ve orta-alt gelir grubuna dahil kesimin geliştirilecek yeni projelere erişimini zorlaştırmaktadır. Gelecekte Türkiye'de gayrimenkul piyasasının istikrarlı biçimde yükselebilmesinin siyasi ve ekonomik istikrar, yabancı yatırımcının Türkiye'ye olan ilgisi ve Türkiye ekonomisinin gerçekleştireceği yüksek büyüme oranlarına bağlı olacağı değerlendirilmektedir.

4.3 Konut Sektörü Genel Ekonomik Veriler

2008'in son çeyreğinde ortaya çıkan küresel ekonomik darboğaz ülkemizde de etkisini hissettirmiştir. Ekonomik daralma ilk önce Türkiye ekonomisinin lokomotif sektörü olan inşaat sektörünü etkilemiştir. Konut talebindeki düşüş ile birlikte satışları gerileyen firmalar bir takım avantajlı finansal paketler ile birlikte talebi arttırmaya çalışmışlardır. 2009 yılının ilk çeyreği ile birlikte hafif bir toparlanma sürecine girilmiştir. 2009 yılının 2. çeyreğinde, hükümetin piyasaya hareket sağlamak için

KDV ve tapu harcı oranlarında indirim gitmesi konut satışlarında ciddi bir artış sağlamıştır. Daha sonra geçici düzenlemenin ardından piyasalarında toparlanmaya başlamış, 2010 yılından itibaren konut satışları olağan seyrine yükselmiş olup düşüş gösteren kredi faiz oranları ile konut satışlarında artan bir ivme gözlemlenmiştir.



2008-2014¹ Dönemi Türkiye ve İstanbul Konut Satış İstatistikleri (Kaynak: TÜİK)

Son dönemdeki satışlar incelendiğinde, Türkiye’de 2014 yılına kadar konut satışları artış göstermiştir(2012 yılı hariç). Konut satışı artışında, Türkiye’de düşen konut kredisi faiz oranları, deprensellik nedeniyle eskiyen konut stoku , kentsel dönüşüm bilincinin artması gibi sosyal konular öne çıkmıştır. 2013 yılı itibarı ile düşen konut kredisi faiz oranlarının etkisiyle 1.157.190 konut satışı gerçekleşmiştir.

Konut gelişim süreci incelendiğinde, İstanbul’da sanayi ve hizmet sektörünün çok hızlı şekilde gelişmesiyle, hızlı bir nüfus artışının yaşandığı ve beraberinde düzensiz, alt yapı ve sosyal açıdan yeterli olmayan konut alanlarının oluştuğu görülmüştür.

İstanbul’da 78.144,56 ha (köyler dâhil) konut alanı bulunmakta ve bu alanların %67.58’ini düzenli gelişmiş alanlar, %32,41’ini ise düzensiz gelişmiş alanlar oluşturmaktadır. Düzenli konut alanlarına bakıldığında birçoğunun yoğun bir yapılaşmaya sahip oldukları, otopark ve sosyal donatı açısından yetersiz olduğu da gözlenmektedir.

¹ 2014 yılı konut satışları Ocak- Temmuz aylarını kapsamaktadır

1999 yılındaki depremin ardından konutların depreme karşı dayanıklılığı sorgulanmaya başlanmış ve deprem öncesinde yapılmış konutlardan daha dayanıklı ve daha iyi inşaat teknolojisine sahip konutlara geçme yönünde bir talep oluşmaya başlamıştır.

Özellikle 2000’li yıllarla birlikte sosyal donatılar açısından zengin, kapalı site tarzı yaşam alanları gelişmeye başlamıştır. Önce bu tür projeler şehir merkezine en yakın mesafede boş arsalar üzerinde geliştirilmiş, bu alanların tükenmesi ile birlikte kent çeperlerine yayılmıştır.

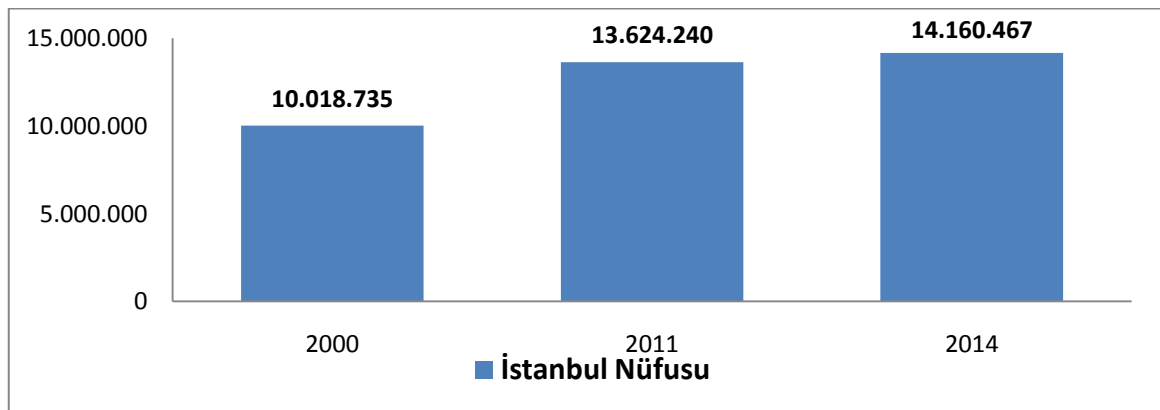
Fakat yeni gelişen site tarzı yapılar kent nüfusunun tamamına hitap edememiş ve kent merkezindeki eski konut alanlarında deprem riskine rağmen yaşama devam edilmiştir. İstanbul’da nüfus yoğunluğu düşünüldüğünde olası bir depremin sonuçlarının çok ciddi bir felakete yol olacağı çok açıktır. Konut ile ilgili yaşanan sıkıntı benzer şekilde Türkiye’nin tamamında yaşanmaktadır. Bu nedenle hükümet tarafından sağlıksız konut alanlarının dönüşümüne yönelik bir kanun hazırlanmış olup bu program sosyal bir politika haline getirilmiştir. Amaç riskli kent dokusunun dönüşümü sağlıklı hale getirilerek, yeniden pazara sunulmasıdır.

Bu nedenle kent merkezi ve yakın çevresinde kentsel dönüşümüne yönelik çalışmalar artmıştır. Önümüzdeki dönemde kent merkezindeki konut alanlarının iyileştirilmesi ile birlikte, kentin çeperlerinden merkeze doğru bir hareketin olacağı düşünülmektedir.

Konut ihtiyacını doğuran sebepler incelendiğinde, 3 ana başlık görülmektedir:

- 1) Nüfus Artışı ve Göç Kaynaklı Konut İhtiyacı
- 2) Kentsel Yenileme/Dönüşüm Kaynaklı Konut İhtiyacı
- 3) Deprem Kaynaklı Konut İhtiyacı

İstanbul’da konut stokuna bakıldığında yeni üretilen konutların nüfus artışı kaynaklı konut tarzını karşıladığı görülmektedir. Aşağıdaki bu konu ile ilgili veriler incelenmiştir.



2000-2014 Dönemi İstanbul Nüfus Gelişimi (Kaynak: TÜİK)

- 2000-2011 Yılları Ortalama Hane Halkı Büyüklüğü: 3,68
- 2012 Yılı İstanbul Ortalama Hane Halkı Büyüklüğü : 3,82
- Nüfus Artış Kaynaklı Konut Talebi: 979.756
- 2000-2011 Yılları Arasında Verilen Ruhsat Verilen Binalardaki Konut Sayısı: 1.084.195

Kentsel dönüşüm ve kentsel yenileme kaynaklı konut ihtiyacının kentsel dönüşüm kanunu ile birlikte daha hızlı bir şekilde karşılanacağı düşünülmektedir. Fakat kentsel dönüşümün gerçekleştirilebilmesi için imar artışının yapılması gerektiği görülmektedir. Bu durumda ihtiyaç sahiplerinin konutlarının yanı sıra yeni konut üretimi ortaya çıkacaktır. Bu arzın, nüfus artış kaynaklı konut ihtiyacının bu alanlardan karşılanmasına ön ayak olması beklenmektedir. Ayrıca 2013 yılından itibaren yürürlüğe giren KDV düzenlemesi ile kentsel dönüşüm alanlarında inşaat yapılması bu ihtiyacı desteklemektedir.

Yapı Ruhsatı 01 Ocak 2013 tarihinden itibaren alınan konut inşaatı projelerinde uygulanacak KDV oranları aşağıdaki gibi belirlenmiştir.

- 1) 10.07.2004 tarihli ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu kapsamındaki büyükşehirler dışında olan konutlarda;
 - a. Net alanı 150m²'ye kadar olanlar için %1
 - b. Net alanı 150m²'den fazla olanlar için %18
- 2) 06.05.2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapıların bulunduğu yerlerdeki konutlarda;
 - a. Net alanı 150m²'ye kadar olanlar için %1
 - b. Net alanı 150m²'den fazla olanlar için %18
- 3) 10.07.2004 tarihli ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu kapsamındaki büyükşehirlerde
 - a. Lüks ve birinci sınıf inşaat olarak yapılmayan konutlarda;
 - i. Net alanı 150m²'ye kadar olanlar için %1
 - ii. Net alanı 150m²'den fazla olanlar için %18
 - b. Lüks ve birinci sınıf inşaat olarak yapılan ve ruhsatın sonradan revize edilip inşaat kalitesinin yükseltilmesi hali de dahil olmak üzere inşa edilen konutlarda yapı ruhsatının alındığı tarihte üzerinde yapıldığı arsanın 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu'nun 29.maddesine istinaden tespit edilen arsa birim m² değeri;
 - i. 500 TL'den az (500 TL hariç) olanlarda;
 1. Net alanı 150m²'ye kadar olanlar için %1
 2. Net alanı 150 m²'den fazla olanlar için %18

4.4 Perakende Sektörü Genel Ekonomik Veriler

Organize Perakende sektörü 1990'lı yıllardan itibaren büyüme sürecine girmiştir. Sektörde bulunan yerli ve yabancı firmalar büyük bir rekabet içerisinde. Sektörde gıda dışı perakende sektörünü alışveriş merkezleri oluşturmaktadır.

Ekonomik kriz öncesi çok hızlı genişlemeye başlayan AVM yatırımları kriz ile birlikte bir sindirme dönemi yaşamış ve AVM yatırımları ertelenmiş ve ötelenmiştir. 2010 yılında ekonomideki hızlı toparlanma, canlı iç talep, yabancı perakendecilerin katılımı, düşük faiz oranları ve iyimser beklentiler ile birlikte AVM yatırımları yeniden canlanmaya başlamıştır. Yerli ve yabancı yatırımcılar AVM yatırımlarına yeniden hız vermektedir. Türkiye genelinde büyük şehirlerin yanı sıra diğer şehirlerde de ilave AVM yatırımlarına başlanmakta ve planlanmaktadır. 2011 yılında 39 AVM'nin faaliyete geçmiştir. 2012 yılı itibarıyla yurt çapındaki avm sayısı 310'u bulmuştur. 2014 yılında yeni AVM yatırımları ile birlikte AVM sayısı toplamda 334'e ulaşmıştır.

4.5.2 Kâğıthane İlçesi

Kâğıthane; Kâğıthane Deresinin Haliç ile birleştiği kesimde yer almakta olup, engebeli bir arazi yapısına sahiptir. İlçe toprakları dere ve vadilerle bölünmüştür. Kuzey, doğu ve güneyinde Şişli, güneybatısında Beyoğlu, batı ve kuzeybatısında da Eyüp ilçeleri ile çevrilidir. İstanbul Deprem Haritasına göre, Kâğıthane İlçesi ikinci derece deprem bölgesinde kalmaktadır. İlçenin ekonomisi sanayi ve ticarete dayalıdır. Kâğıthane Deresi'ne bakan yamaçların gecekonduyla dolması hızlı bir nüfus artışına neden olmuştur.



Nüfus Verileri

2013 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) nüfus sayımı sonuçlarına göre Kâğıthane İlçesinin nüfusu aşağıdaki tabloda gösterilmiştir. Kâğıthane İlçesinin 2013 Yılı Nüfusu 428.755 olup, İstanbul nüfusunun %3'ünü oluşturmaktadır.

Kâğıthane Nüfusu 2013			
	Toplam		
	Toplam	Erkek	Kadın
İstanbul	14.160.467	7.115.721	7.044.746
Kâğıthane	428.755	217.577	211.178

Kaynak: TÜİK

Kâğıthane ilçesinin yaş gruplarına göre nüfus dağılımı incelendiğinde ilçe nüfusunun 20 ve 44 yaş aralığında yoğunlaştığı görülmektedir. İlçenin demografik verileri incelendiğinde nüfusun %62'sinin

evli olduğu görülmektedir. İlçe eğitim durumu verilerine göre ise ilçede erkek nüfusun %93'ü, kadın nüfusun ise %90'ı okuma yazma bilmektedir.

Kâğıthane konum itibarıyla kentin merkezinde ve ana ulaşım omurgasının tam ortasında yer almaktadır. Bu nedenle ilçe içerisinde ulaşım imkânları oldukça geniştir. Karayolu ulaşım altyapısı bakımından ilçe dört tarafından kentin en işlek karayolu ve bağlantı yolları ile çevrilmiştir. İlçenin kuzeyinde O-2 Çevreyolu, Güneyinde ise O-1 Çevreyolu yer almaktadır. Bu iki çevre yolunu birbirine bağlayan bağlantı yollarından Hasdal – Okmeydanı Yolu ilçenin hemen batı sınırında bulunmaktadır. Kentin en işlek arterlerinden olan ve Merkezi İş Alanının bulunduğu Büyükdere Caddesi ilçenin doğu sınırındadır. Bununla birlikte ilçe içerisinde hemen hemen ilçeyi diyagonal olarak kesen Cendere Caddesi ve İmrahor Caddeleri yer almaktadır. İmrahor Caddesi sonrasında Kâğıthane Tüneli ile Piyalepaşa Bulvarına ve oradan da Şişli ve Beşiktaş'a bağlanabilmektedir. Ayrıca İmrahor Caddesi Haliç Sahil Yoluna ve Alibeyköy'e bağlanmaktadır. Cendere Caddesi ise O-2 Çevre yolunun yan yol bağlantısına katılmaktadır. Bununla birlikte İstanbul'un en önemli toplu taşıma sistemleri ilçe ile bağlantılıdır.

4.5.3 Şişli İlçesi

İstanbul ilinin batısında yer alır. Şişli İlçesi, doğuda Sarıyer, güneyde Kâğıthane, batıda Eyüp İlçesi'ne komşudur.

İlçe toprakları kuzeyde Mecidiyeköy ve Zincirlikuyu üzerinden Ayazağa yöresini de içine alarak Sarıyer'e, kuzey batıda ise Abide-i Hürriyet Tepesi üzerinden Kâğıthane İlçesine doğru yayılır. Denizden yüksekliği 120 metre olup, derin vadilerle yarılmış dik yamaçlar arasında yer alan engebeli bir yayla sırtıdır.

Şişli İstanbul'un, Taksim kuzeyindeki bütün semtleri gibi, yeni bir yerleşmedir. Şehrin bu yöresinin 19. yüzyılın ortalarında bile henüz yerleşme bölgesi olmadığı bilinmektedir. 1850'lerde bugünkü Şişli'nin yayıldığı alan geniş bir kırlık iken İlçenin en eski mahallesi olan Tatavla' nın (Kurtuluş) 16. yy'da kurulduğu ileri sürülür. 17. yüzyılda Taksim' den Pangaltı' ya doğru uzanan yolun iki yanında mezarlıklar; 18. yy'da Şişli ve Mecidiyeköy yörelerinde bağlar ve bostanlar yer almaktaydı. Şişli'de 19. yüzyıldan itibaren çeşitli binalar yapılır. Feriköy'de ilk bira üretim tesisinin kurulması ve Şişli'de Etfal Hastanesi'nin açılışı 1890'lara rastlar.

Şişli semtinin hızla gelişmeye başlaması 1913'te elektrikli tramvayın buraya uzanması ve Şişli'nin son durak olmasından sonradır. Halaskargazi Caddesi boyunca evlerin, konakların sıklaşması, ilk apartmanların belirmesi 1910-1920 dönemidir.

1930-1940 arasında başta Halaskargazi olmak üzere semtin ana caddelerinin iki yanında, çoğu günümüze kadar gelen, döneminin en lüks apartmanları bitişik nizamda kurulmuş; böyle bir apartman yerleşmesi Abide-i Hürriyet Caddesi'nin batısında kalan ve en ünlüleri Hanımefendi Sokağı, Perihan Sokağı, Sıracevizler Caddesi olan sokaklarda da büyük bir hızla gelişmiştir.

Şişli semtinin elit bir konut ve yerleşme bölgesi olarak gelişmesi 1960 hatta 1970'lere kadar sürmüş, bu dönemden sonra ise semt, çevre semtlerle birlikte daha çok zengin çarşıların, pasajların, seçkin dükkânların, butiklerin, işyerlerinin, bankaların yer aldığı; ticaret, iş ve eğlence hayatının ağır bastığı bir yapı kazanmıştır. Şişli'nin günümüzde merkezi sayılabilecek Şişli Camii 1949' da açılmış yeni bir camidir. Halaskargazi Caddesi üzerinde, caminin biraz ilerisinde yer alan Fransız Lape Hastanesi, Etfal Hastanesi ile birlikte semtin en eski sağlık kurumlarıdır. Daha sonraki dönemlerde bunlara çok sayıda yenileri eklenmiştir. Maçka Silahhanesi, Mekteb-i Harbiye binası, Nişantaşı'ndaki Meşrutiyet Camii, Teşvikiye Camii, Darülaceze binası ilçenin en eski yapılarından. Abide-i Hürriyet Anıtı, Atatürk Müzesi ve Şişli Camii de bunlara eklenebilir.

1950'lerden sonra göç olgusundan Şişli yöresi de etkilenmiştir. Şişli semtinin kuzeyinde Çağlayan ve Gültepe gibi gecekondu semtleri belirmiş, Kâğıthane'nin nüfusu da hızla artmaya başlamıştır. Bu sırada Beyoğlu İlçesi'ne bağlı bir bucak olarak yönetilen Şişli yöresi, 1954'te ilçe olmuştur. 1960'tan sonra yeni yerleşim birimleri, evler ve fabrikalar yapılmıştır. 1970'lere gelindiğinde nüfusun 100.000'i aştığı görülmektedir. Yeni alışveriş merkezleri, mağazalar açılmıştır. Halaskargazi, Rumeli ve Valikonağı Caddeleri 1980'lerde İstanbul'un ve belki de Türkiye'nin en gözde alışveriş merkezi haline geldi. Üst üste gelen bu gelişmeler Kâğıthane ve çevresindeki gecekondu mahallelerine hizmet götürmeyi güçleştirince Kâğıthane Belediyesi kurulmuştur. Şişli İlçesi'ndeki gelişmeler 1980'lerde de sürmüştür. Ayazağa ve Kâğıthane köy statüsünden çıkmış, 1987'de Kâğıthane İlçe haline gelmiştir.

Şişli Camii'nden Büyükdere Caddesi'ne doğru eski tramvay ve İETT garajının, yerine ve çevresine yapılan büyük bloklarda oteller, işyerleri, kültür ve ticaret merkezleri bulunmaktadır. Halaskargazi Caddesi üzerinde iki yanlı büyük pasajlardaki sinemalar, eğlence yerleri semte canlılık ve kendi rengini kazandırmaktadır.

İlçede yer alan birkaç 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, Marmara Yıldız Teknik Üniversitelerinin bazı birimleri Şişli İlçesi'nin sınırları içinde yer almaktadır.

Şehrin üç büyük stadyumundan, TNET Arena Aslantepi Stadyumu ilçe sınırları içindedir.

Şişli kuruluşunda itibaren üst sosyoekonomik katmanlarda yer alan yabancıların ve azınlıkların rağbet ettikleri bir semt olmuştur. Cumhuriyet'ten sonra, bu yapı bir ölçüde değişse de halen İstanbul'un, azınlıkların belli ve giderek azalan bir oranda bulundukları nadir semtlerindendir.

Şişli İlçesi hızla gelişen değişim içinde 21. yy İstanbul'unun hatta Türkiye ekonomisinin iş ve finans merkezi olma yolundadır.



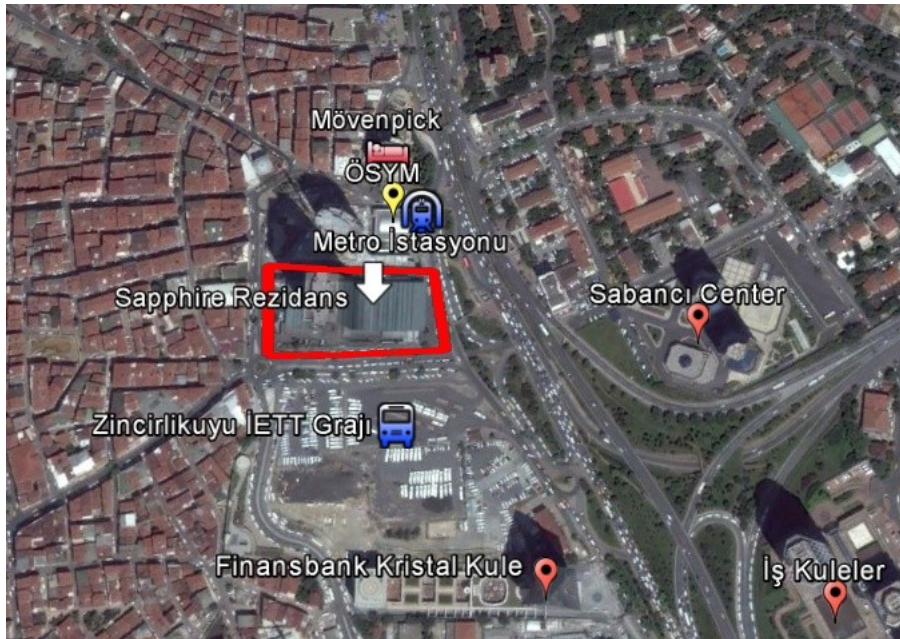
Şişli Haritası

5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler

Taşınmaz, Kâğıthane İlçesi Emniyet Evleri Mahallesi, 1947 ada 91 parselde yer almaktadır. Parsel 4. Levent Mevkiinde, Büyükdere Caddesine cepheli bir konumdur.

Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu İstanbul Sapphire 11.602,48 m² yüzölçümlü arsa üzerinde inşa edilmiş olup oluşan AVM ve Rezidans birimleri olarak projelendirilmiş 456 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

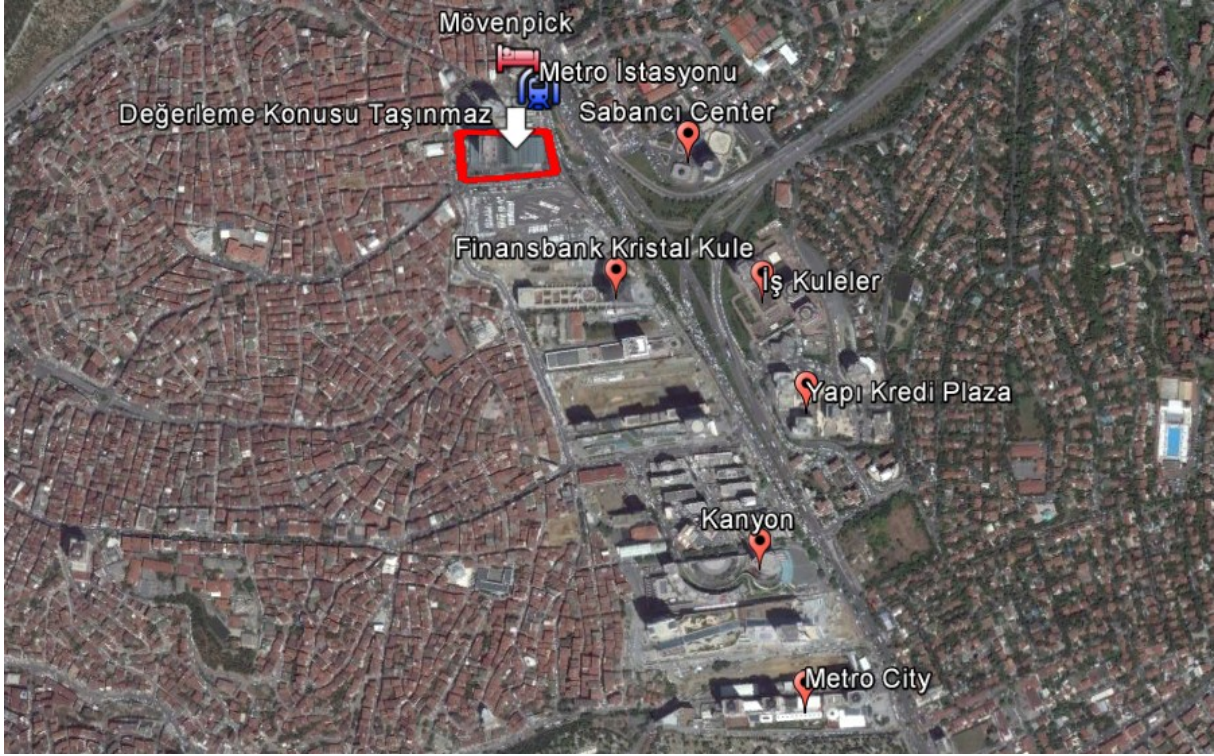
Değerleme konusu taşınmaza, 0-1 (E-5) ve 0-2 (TEM) arasında konumlanan Büyükdere Caddesi üzerinden Sarıyer – Beşiktaş doğrultusunda 4. Levent mevkiinden Mövenpick Otel önünden 4. Levent Kavşağı yolu takip edilerek ulaşılır. Büyükdere Caddesi üzerinden Beşiktaş – Sarıyer yönüne doğru ise Sabancı Center sonrasında Akçam Caddesi istikametine dönülür, sonrasında Çınar Caddesi üzerinden İsmet İnönü Caddesine varılarak taşınmazların bulunduğu noktaya ulaşılır. Ayrıca M2 kodlu Yenikapı – Hacıosman Metro hattının 4. Levent istasyonu Çeliktepe çıkışı konu gayrimenkule oldukça yakındır. Rapor konusu taşınmazların bulunduğu bina, köşe bir parselde konumlu olduğu için Eski Büyükdere Caddesi, İsmet İnönü Caddesi ve Seyir Caddelerine cephelidir.



Değerleme Konusu Gayrimenkulün Konumu

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı parselin geometrik şekli düzgün, topografik yapısı düze yakındır. Parsel üzerinde, değerleme tarihi itibarıyla AVM ve Rezidans birimlerinden oluşan karma kullanım şeklide faaliyet gösteren İstanbul Sapphire faal olarak işletilmektedir.

Konu taşınmaza ulaşım toplu taşıma ve özel araçlarla sağlanmakta olup, konumu nedeniyle ulaşılabilirliği yüksektir.



Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yakın Çevresi ve Alanın Güncel Uydu Görüntüsü

Konu gayrimenkulün bulunduğu Büyükdere aksı İstanbul'un A grubu ofis bölgesi olarak bilinmektedir. Ayrıca bölgede İstanbul'un önemli AVM'lerinden bazıları bulunmaktadır. Metrocity ve Kanyon uzun yıllardan beri aktif olan ve popüler olan AVM'lerdir. Özdilek AVM ise Eylül ayında hizmete açılmıştır. Büyükdere aksı Zincirlikuyu bölgesinden başlayarak 4. Levent bölgesine kadar İstanbul'un Merkezi İş Alanını oluşturmaktadır. Bu bölge özellikle nitelikli ofis yapıları ve MİA'nın en önemli unsuru olan perakende ticaret yapıları (AVM'ler) bakımında yoğun olarak kullanılmaktadır. Türkiye'nin ilk gökdeleni olarak tanımlanabilecek olan Sabancı Center bu bölgede yer almaktadır. Sonraki yıllar içerisinde inşa edilen, Yapı Kredi Plaza, Kanyon, Metro City, Tekfen Tower, Levent İş Merkezi, Apa Giz Plaza ve Polat Plaza gibi nitelikli ofis projeleri ve karma projeler ile bölgenin ofis odaklı gelişimi sürmüştür. Son dönemde tamamlanan Özdilek Park, Levent 199 ve Finansbank Kristal Kule gibi yapılar bölgenin ofis stoğunu arttırmıştır. Ayrıca bölgede Metrocity, Levent Loft, Kanyon gibi bünyesinde rezidans tarzı konutların da bulunduğu karma projeler de yer almaktadır. Değerleme konusu taşınmaz bu tür karma kullanım projelerine bir örnek teşkil etmektedir.

Bölge iş odaklı gelişmesi iş otellerin de bölgeye çekmektedir. Karma kullanım projelerin bazıları bünyelerine otel zincirlerini katmaktadır. Ayrıca bölgenin yakınlarında Mövenpick gibi iş otelleri de konumlanmıştır. Özellikle Zincirlikuyu bölgesi iş otelleri bakımından oldukça aktiftir.



Taşınmazın bulunduğu bölgenin güneyi özellikle A Grubu ofis kullanıcıları tarafından kullanılmakta iken taşınmazın kuzeyinden daha çok B sınıfı iş merkezleri, küçük üretim sanayi ve servis ve bakım merkezleri bulunmaktadır.

Yer	Mesafe (km)	Süre (dk)
Fatih Sultan Mehmet Köprüsü Gişeler	3,4 km	4 dk
Boğaziçi Köprüsü Girişi	5 km	8 dk
TEM Otoyolu Harp Akademileri Kavşağı	3,3 km	5 dk
E-5 Karayolu Barbaros Bulvarı Kavşağı	2,3 km	4 dk
Beşiktaş Meydanı	5 km	9 dk
Atatürk Havaalanı	23,5 km	24 dk
Sabiha Gökçen Havaalanı	42,6 km	32 dk
Yenikapı İDO	16,2 km	22 dk

5.2 Gayrimenkullerin Tapu Kayıt Bilgileri

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

Ada	Parsel	BB. No	Kat	Arsa Payı	Niteliği	Sahibi
1947	91	3	6. Bodrum	166/145031	Dükkân	Kiler GYO A.Ş.
1947	91	5	6. Bodrum	126/145031	Dükkân	Kiler GYO A.Ş.
1947	91	6	6. Bodrum	60/145031	Dükkân	Kiler GYO A.Ş.
1947	91	7	5. Bodrum	138/145031	Dükkân	Kiler GYO A.Ş.
1947	91	9	5. Bodrum	126/145031	Dükkân	Kiler GYO A.Ş.
1947	91	10	5. Bodrum	186/145031	Dükkân	Kiler GYO A.Ş.
1947	91	16	4. Bodrum	12848/145031	Dükkân	Kiler GYO A.Ş.
1947	91	36	3. Bodrum	50/145031	Dükkân	Kiler GYO A.Ş.
1947	91	37	3. Bodrum	28/145031	Dükkân	Kiler GYO A.Ş.
1947	91	38	3. Bodrum	28/145031	Dükkân	Kiler GYO A.Ş.
1947	91	39	3. Bodrum	24/145031	Dükkân	Kiler GYO A.Ş.
1947	91	40	3. Bodrum	24/145031	Dükkân	Kiler GYO A.Ş.
1947	91	41	3. Bodrum	28/145031	Dükkân	Kiler GYO A.Ş.
1947	91	42	3. Bodrum	224/145031	Dükkân	Kiler GYO A.Ş.
1947	91	43	3. Bodrum	416/145031	Dükkân	Kiler GYO A.Ş.
1947	91	44	3. Bodrum	224/145031	Dükkân	Kiler GYO A.Ş.
1947	91	45	3. Bodrum	228/145031	Dükkân	Kiler GYO A.Ş.
1947	91	46	3. Bodrum	218/145031	Dükkân	Kiler GYO A.Ş.
1947	91	47	3. Bodrum	84/145031	Dükkân	Kiler GYO A.Ş.
1947	91	48	3. Bodrum	278/145031	Dükkân	Kiler GYO A.Ş.
1947	91	49	3. Bodrum	278/145031	Dükkân	Kiler GYO A.Ş.
1947	91	50	3. Bodrum	278/145031	Dükkân	Kiler GYO A.Ş.
1947	91	51	3. Bodrum	278/145031	Dükkân	Kiler GYO A.Ş.
1947	91	52	3. Bodrum	380/145031	Dükkân	Kiler GYO A.Ş.
1947	91	53	3. Bodrum	74/145031	Dükkân	Kiler GYO A.Ş.
1947	91	54	3. Bodrum	36/145031	Dükkân	Kiler GYO A.Ş.
1947	91	55	3. Bodrum	88/145031	Dükkân	Kiler GYO A.Ş.
1947	91	56	3. Bodrum	38/145031	Dükkân	Kiler GYO A.Ş.
1947	91	57	3. Bodrum	38/145031	Dükkân	Kiler GYO A.Ş.

Ada	Parsel	BB. No	Kat	Arsa Payı	Niteliği	Sahibi
1947	91	58	3. Bodrum	64/145031	Dükkân	Kiler GYO A.Ş.
1947	91	59	3. Bodrum	24/145031	Dükkân	Kiler GYO A.Ş.
1947	91	60	3. Bodrum	106/145031	Dükkân	Kiler GYO A.Ş.
1947	91	61	3. Bodrum	416/145031	Dükkân	Kiler GYO A.Ş.
1947	91	62	3. Bodrum	810/145031	Dükkân	Kiler GYO A.Ş.
1947	91	63	3. Bodrum	204/145031	Dükkân	Kiler GYO A.Ş.
1947	91	64	3. Bodrum	84/145031	Dükkân	Kiler GYO A.Ş.
1947	91	65	3. Bodrum	88/145031	Dükkân	Kiler GYO A.Ş.
1947	91	66	3. Bodrum	200/145031	Dükkân	Kiler GYO A.Ş.
1947	91	67	3. Bodrum	84/145031	Dükkân	Kiler GYO A.Ş.
1947	91	68	3. Bodrum	46/145031	Dükkân	Kiler GYO A.Ş.
1947	91	69	3. Bodrum	42/145031	Dükkân	Kiler GYO A.Ş.
1947	91	70	3. Bodrum	366/145031	Dükkân	Kiler GYO A.Ş.
1947	91	71	3. Bodrum	66/145031	Dükkân	Kiler GYO A.Ş.
1947	91	72	3. Bodrum	38/145031	Dükkân	Kiler GYO A.Ş.
1947	91	73	3. Bodrum	38/145031	Dükkân	Kiler GYO A.Ş.
1947	91	74	3. Bodrum	102/145031	Dükkân	Kiler GYO A.Ş.
1947	91	75	3. Bodrum	36/145031	Dükkân	Kiler GYO A.Ş.
1947	91	76	3. Bodrum	70/145031	Dükkân	Kiler GYO A.Ş.
1947	91	77	3. Bodrum	186/145031	Dükkân	Kiler GYO A.Ş.
1947	91	78	3. Bodrum	204/145031	Dükkân	Kiler GYO A.Ş.
1947	91	79	3. Bodrum	204/145031	Dükkân	Kiler GYO A.Ş.
1947	91	80	3. Bodrum	204/145031	Dükkân	Kiler GYO A.Ş.
1947	91	102	3. Bodrum	728/145031	Dükkân	Kiler GYO A.Ş.
1947	91	103	3. Bodrum	770/145031	Dükkân	Kiler GYO A.Ş.
1947	91	104	3. Bodrum	288/145031	Dükkân	Kiler GYO A.Ş.
1947	91	105	3. Bodrum	60/145031	Dükkân	Kiler GYO A.Ş.
1947	91	106	3. Bodrum	46/145031	Dükkân	Kiler GYO A.Ş.
1947	91	108	3. Bodrum	566/145031	Dükkân	Kiler GYO A.Ş.
1947	91	109	3. Bodrum	46/145031	Dükkân	Kiler GYO A.Ş.
1947	91	124	2. Bodrum	278/145031	Dükkân	Kiler GYO A.Ş.
1947	91	125	2. Bodrum	278/145031	Dükkân	Kiler GYO A.Ş.
1947	91	126	2. Bodrum	278/145031	Dükkân	Kiler GYO A.Ş.
1947	91	127	2. Bodrum	300/145031	Dükkân	Kiler GYO A.Ş.
1947	91	128	2. Bodrum	56/145031	Dükkân	Kiler GYO A.Ş.
1947	91	129	2. Bodrum	28/145031	Dükkân	Kiler GYO A.Ş.
1947	91	144	2. Bodrum	28/145031	Dükkân	Kiler GYO A.Ş.
1947	91	145	2. Bodrum	56/145031	Dükkân	Kiler GYO A.Ş.
1947	91	146	2. Bodrum	278/145031	Dükkân	Kiler GYO A.Ş.
1947	91	147	2. Bodrum	250/145031	Dükkân	Kiler GYO A.Ş.
1947	91	148	2. Bodrum	258/145031	Dükkân	Kiler GYO A.Ş.
1947	91	149	2. Bodrum	204/145031	Dükkân	Kiler GYO A.Ş.
1947	91	150	2. Bodrum	208/145031	Dükkân	Kiler GYO A.Ş.

Ada	Parsel	BB. No	Kat	Arsa Payı	Niteliği	Sahibi
1947	91	151	2. Bodrum	240/145031	Dükkân	Kiler GYO A.Ş.
1947	91	152	2. Bodrum	168/145031	Dükkân	Kiler GYO A.Ş.
1947	91	153	2. Bodrum	168/145031	Dükkân	Kiler GYO A.Ş.
1947	91	154	2. Bodrum	168/145031	Dükkân	Kiler GYO A.Ş.
1947	91	155	2. Bodrum	260/145031	Dükkân	Kiler GYO A.Ş.
1947	91	156	2. Bodrum	240/145031	Dükkân	Kiler GYO A.Ş.
1947	91	157	2. Bodrum	32/145031	Dükkân	Kiler GYO A.Ş.
1947	91	158	2. Bodrum	24/145031	Dükkân	Kiler GYO A.Ş.
1947	91	159	2. Bodrum	24/145031	Dükkân	Kiler GYO A.Ş.
1947	91	160	2. Bodrum	138/145031	Dükkân	Kiler GYO A.Ş.
1947	91	161	2. Bodrum	24/145031	Dükkân	Kiler GYO A.Ş.
1947	91	162	2. Bodrum	24/145031	Dükkân	Kiler GYO A.Ş.
1947	91	163	2. Bodrum	46/145031	Dükkân	Kiler GYO A.Ş.
1947	91	164	2. Bodrum	64/145031	Dükkân	Kiler GYO A.Ş.
1947	91	165	2. Bodrum	176/145031	Dükkân	Kiler GYO A.Ş.
1947	91	166	2. Bodrum	278/145031	Dükkân	Kiler GYO A.Ş.
1947	91	167	2. Bodrum	476/145031	Dükkân	Kiler GYO A.Ş.
1947	91	168	2. Bodrum	334/145031	Dükkân	Kiler GYO A.Ş.
1947	91	169	2. Bodrum	260/145031	Dükkân	Kiler GYO A.Ş.
1947	91	170	2. Bodrum	404/145031	Dükkân	Kiler GYO A.Ş.
1947	91	171	2. Bodrum	532/145031	Dükkân	Kiler GYO A.Ş.
1947	91	172	2. Bodrum	1166/145031	Dükkân	Kiler GYO A.Ş.
1947	91	173	2. Bodrum	964/145031	Dükkân	Kiler GYO A.Ş.
1947	91	174	2. Bodrum	292/145031	Dükkân	Kiler GYO A.Ş.
1947	91	175	2. Bodrum	56/145031	Dükkân	Kiler GYO A.Ş.
1947	91	176	2. Bodrum	46/145031	Dükkân	Kiler GYO A.Ş.
1947	91	177	2. Bodrum	80/145031	Dükkân	Kiler GYO A.Ş.
1947	91	178	2. Bodrum	46/145031	Dükkân	Kiler GYO A.Ş.
1947	91	179	1. Bodrum	46/145031	Dükkân	Kiler GYO A.Ş.
1947	91	180	1. Bodrum	24/145031	Dükkân	Kiler GYO A.Ş.
1947	91	181	1. Bodrum	24/145031	Dükkân	Kiler GYO A.Ş.
1947	91	182	1. Bodrum	36/145031	Dükkân	Kiler GYO A.Ş.
1947	91	183	1. Bodrum	24/145031	Dükkân	Kiler GYO A.Ş.
1947	91	184	1. Bodrum	24/145031	Dükkân	Kiler GYO A.Ş.
1947	91	185	1. Bodrum	32/145031	Dükkân	Kiler GYO A.Ş.
1947	91	186	1. Bodrum	226/145031	Dükkân	Kiler GYO A.Ş.
1947	91	187	1. Bodrum	268/145031	Dükkân	Kiler GYO A.Ş.
1947	91	188	1. Bodrum	148/145031	Dükkân	Kiler GYO A.Ş.
1947	91	189	1. Bodrum	92/145031	Dükkân	Kiler GYO A.Ş.
1947	91	190	1. Bodrum	208/145031	Dükkân	Kiler GYO A.Ş.
1947	91	191	1. Bodrum	208/145031	Dükkân	Kiler GYO A.Ş.
1947	91	192	1. Bodrum	208/145031	Dükkân	Kiler GYO A.Ş.
1947	91	193	1. Bodrum	208/145031	Dükkân	Kiler GYO A.Ş.

Ada	Parsel	BB. No	Kat	Arsa Payı	Niteliği	Sahibi
1947	91	194	1. Bodrum	208/145031	Dükkân	Kiler GYO A.Ş.
1947	91	195	1. Bodrum	208/145031	Dükkân	Kiler GYO A.Ş.
1947	91	196	1. Bodrum	212/145031	Dükkân	Kiler GYO A.Ş.
1947	91	197	1. Bodrum	56/145031	Dükkân	Kiler GYO A.Ş.
1947	91	198	1. Bodrum	38/145031	Dükkân	Kiler GYO A.Ş.
1947	91	199	1. Bodrum	24/145031	Dükkân	Kiler GYO A.Ş.
1947	91	200	1. Bodrum	38/145031	Dükkân	Kiler GYO A.Ş.
1947	91	201	1. Bodrum	64/145031	Dükkân	Kiler GYO A.Ş.
1947	91	202	1. Bodrum	638/145031	Dükkân	Kiler GYO A.Ş.
1947	91	203	1. Bodrum	344/145031	Dükkân	Kiler GYO A.Ş.
1947	91	204	1. Bodrum	184/145031	Dükkân	Kiler GYO A.Ş.
1947	91	205	1. Bodrum	170/145031	Dükkân	Kiler GYO A.Ş.
1947	91	206	1. Bodrum	448/145031	Dükkân	Kiler GYO A.Ş.
1947	91	207	1. Bodrum	148/145031	Dükkân	Kiler GYO A.Ş.
1947	91	208	1. Bodrum	74/145031	Dükkân	Kiler GYO A.Ş.
1947	91	209	1. Bodrum	50/145031	Dükkân	Kiler GYO A.Ş.
1947	91	210	1. Bodrum	24/145031	Dükkân	Kiler GYO A.Ş.
1947	91	211	1. Bodrum	28/145031	Dükkân	Kiler GYO A.Ş.
1947	91	212	1. Bodrum	56/145031	Dükkân	Kiler GYO A.Ş.
1947	91	213	1. Bodrum	204/145031	Dükkân	Kiler GYO A.Ş.
1947	91	214	1. Bodrum	204/145031	Dükkân	Kiler GYO A.Ş.
1947	91	215	1. Bodrum	204/145031	Dükkân	Kiler GYO A.Ş.
1947	91	216	1. Bodrum	204/145031	Dükkân	Kiler GYO A.Ş.
1947	91	217	1. Bodrum	204/145031	Dükkân	Kiler GYO A.Ş.
1947	91	238	1. Bodrum	264/145031	Dükkân	Kiler GYO A.Ş.
1947	91	239	1. Bodrum	194/145031	Dükkân	Kiler GYO A.Ş.
1947	91	240	1. Bodrum	92/145031	Dükkân	Kiler GYO A.Ş.
1947	91	241	1. Bodrum	38/145031	Dükkân	Kiler GYO A.Ş.
1947	91	242	1. Bodrum	38/145031	Dükkân	Kiler GYO A.Ş.
1947	91	243	1. Bodrum	46/145031	Dükkân	Kiler GYO A.Ş.
1947	91	244	1. Bodrum	46/145031	Dükkân	Kiler GYO A.Ş.
1947	91	245	Zemin, Asma,1., 2.	21105/145031	Dükkân	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (6331/21105) Kiler GYO A.Ş. (14774/21105)

Değerleme kapsamında yer alan rezidans bölümlerinden Kiler GYO üzerinde kayıtlı olan 56 adet bağımsız bölüm ve üzerinde Kiler GYO'ya ait kiralama şerhi bulunan 4 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Kiler GYO Mülkiyetinde Olan Gayrimenkuller				
B.B. No	Kat No	Arsa Payı	Niteliği	Sahibi
247	6	176/146031	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.
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.
295	14	352/145031	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.
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.
383	30	298/145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
384	30	184/145031	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.

Kiler GYO Mülkiyetinde Olan Gayrimenkuller				
B.B. No	Kat No	Arsa Payı	Niteliği	Sahibi
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	238/145031	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.
445	43	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.

Satış Vaadi Sözleşmesiyle Satışı Gerçekleşmiş Henüz Tapu Devri Yapılmamış Gayrimenkuller				
B.B. No	Kat No	Arsa Payı	Niteliği	Sahibi
260	8	274/145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
282	12	242/145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
283	12	168/145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
284	12	168/145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
285	12	236/145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
294	13	290/145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
309	17	288/145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.
447	44	970/145031	Kat Bahçeli Daire	Kiler GYO A.Ş.

Finansal Kiralama Yapılan Gayrimenkuller (Satış ve Geri Kiralama İşlemi)				
B.B. No	Kat No	Arsa Payı	Niteliği	Sahibi
255	7	270/145031	Kat Bahçeli Daire	Garanti Finansal Kiralama
267	9	282/145031	Kat Bahçeli Daire	Garanti Finansal Kiralama
304	16	282/145031	Kat Bahçeli Daire	Garanti Finansal Kiralama.
356	26	368/145031	25.Ara Katta Tesisat Odası Olan Kat Bahçeli Daire	Garanti Finansal Kiralama

5.2.1 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki

İstanbul İli Şişli İlçesi Tapu Sicil Müdürlüğünde 24.12.2014 saat 08:30 itibariyle yapılan incelemede alınan bilgiler ve ekte sunulan 24.12.2014 tarihli tapu kayıt örneklerine göre konu taşınmazlar üzerinde yer alan takyidatlar şu şekildedir.

Değerleme Konusu taşınmazların tamamında müşterek olarak:

Şerhler Hanesinde;

- 1 TL bedel karşılığı da kira sözleşmesi vardır. (9184 nolu T.M. yeri kablo geçiş güzergahı içi 99 yıllık 1 TL bedelle kira şerhi) (11/12/2009 tarih 19266 yevmiye no ile)

Beyanlar Hanesinde;

- Yönetim Planı (06/07/2009 Tarih 11651 yevmiye no ile)
- Konu taşınmazların yer aldığı ana gayrimenkul üzerinde 06/04/2011 tarih 5800 yevmiye no ile kat mülkiyeti kurulmuştur.

247, 252, 258, 259, 261, 270, 273, 286, 287, 289, 291, 292, 293, 295, 298, 302, 329, 342, 347, 357, 359, 360, 372, 377, 383, 384, 389, 414, 415, 416, 417, 422, 423, 435, 438, 439, 440, 442, 443, 448 nolu bağımsız bölümlerde aşağıdaki takyidatlar yer almaktadır;

Gayrimenkul Rehin Hakları Hanesinde

- İpotek; Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine, 120.000.000,00 USD bedelle, yıllık %16 değişken faiz oranlı, 1. Derece F.B.K. müddetle ipotek bulunmaktadır. (09/10/2013 tarih 19118 Yevmiye no ile)
- Söz konusu ipotek 247, 252, 258, 259, 261, 270, 273, 286, 287, 289, 291, 292, 293, 295, 298, 302, 329, 342, 347, 357, 359, 360, 372, 377, 383, 384, 389, 414, 415, 416, 417, 422, 423, 435, 438, 439, 440, 442, 443, 448 Nolu bağımsız bölümlerle müştereken kurulmuştur.

3, 5, 6, 7, 9, 10, 16, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 102, 103, 104, 105, 106, 108, 109, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214,



215, 216, 217, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 247 nolu bağımsız bölümler üzerinde aşağıdaki takyidatlar yer almaktadır.

Şerhler Hanesi

- 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)

16 nolu bağımsız bölüm üzerinde aşağıdaki takyidatlar yer almaktadır.

Gayrimenkul Rehin Hakları Hanesi

- Albaraka Türk Katılım Bankası A.Ş. lehine 30.000.000,00 TL bedelle, bila faiz, 1. Derece, FBK müddetle ipotek bulunmaktadır. (10/05/2013 tarih 8904 yevmiye no ile)
- Albaraka Türk Katılım Bankası A.Ş. lehine 60.000.000,00 TL bedelle, faizsiz, 2. Derece, FBK müddetle ipotek bulunmaktadır. (16/06/2014 tarih 10879 yevmiye no ile)

255, 267. 304, 356 no'lu bağımsız bölümler üzerinde aşağıdaki takyidatlar yer almaktadır.

Beyanlar Hanesi

- Finansal Kiralama şerhi (Kiler GYO A.Ş. lehine) (31.07.2013 tarih 15001 yevmiye no ile)

Şerhler Hanesi

- İcrai Haciz²: İstanbul 30. İcra Müdürlüğü'nün 20/12/2013 tarih 2009/41053 esas sayılı yazıları ile 594476,44 TL bedel ile alacaklı: Şişli Plaza Yönetimi lehine haciz (30/12/2013 24604 yevmiye no ile)

5.2.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

Değerleme konusu taşınmazları üzerinde yapılan tapu kaydı incelemelerinde son 3 yıla ait tespit edilen değişiklikler aşağıda derlenmiştir.

255, 267, 304, 356 no'lu bağımsız birimler Kiler GYO A.Ş. adına kayıtlı iken satış işlemi nedeniyle 31/07/2013 tarih 15001 yevmiye no ile Garanti Finansal Kiralama A.Ş. adına tescil edilmiştir.

² İlgili haciz kararı ile ilgili olarak İstanbul 30. İcra Dairesinin 2009/41053 esas sayılı kararına ilişkin fek yazısı rapor eklerindedir. İlgili karar uyarınca haciz kararı kaldırılmış olup henüz tapu dairesinde ilgili işlemler gerçekleştirilmemiştir.

3, 5, 6, 7, 9, 10, 16, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 102, 103, 104, 105, 106, 108, 109, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, nolu bağımsız birimler; 1/2 pay Kiler GYO A.Ş. adına 1/2 pay Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. adına kayıtlı iken; bu kez paylaşma (taksim) nedeniyle tam mülkiyetleri 26/03/2014 tarih 5853 yevmiye no ile Kiler GYO A.Ş.'ye geçmiştir.

245, no'lu bağımsız birimi; 1/2 pay Kiler GYO A.Ş. adına 1/2 pay Güney Turizm ve Turistik yatırımlar A.Ş. adına kayıtlı iken; bu kez paylaşma (taksim) nedeniyle 6331/21105 payı Güney Turizm ve Turistik yatırımlar A.Ş.,14774/21105 payı Kiler GYO A.Ş. adına 26/03/2014 tarih 5853 yevmiye no tescil edilmiştir.

09/10/2013 tarih ve 19118 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, 383, 384, 389, 414, 415, 416, 417, 422, 423, 435, 438, 439, 440, 442, 443, 448 no'lu bağımsız bölümler üzerinde Türkiye Halk Bankası A.Ş. lehine, 120.000.000,00 USD bedelle, yıllık %16 değişken faiz oranlı, 1. Derece F.B.K. müddetle ipotek kurulmuştur.

16 no'lu bağımsız bölüm üzerinde Albaraka Türk Katılım Bankası A.Ş. lehine 30.000.000,00 TL bedelle, bila faiz, 1. Derece, FBK müddetle 10/05/2013 tarih 8904 yevmiye no ile ipotek kurulmuştur. Aynı bağımsız bölüm üzerinde 16/06/2014 tarih 10879 yevmiye no ile Albaraka Türk Katılım Bankası A.Ş. lehine 60.000.000,00 TL bedelle, faizsiz, 2. Derece, FBK müddetle ipotek kurulmuştur.

255, 267. 304, 356 no'lu bağımsız bölümler üzerinde 31/07/2013 tarih 15001 yevmiye no ile Finansal Kiralama şerhi oluşturulmuştur. Yine aynı bağımsız bölümler üzerinde İstanbul 30. İcra Müdürlüğü'nün 20/12/2013 tarih 2009/41053 esas sayılı yazıları ile 594476,44 TL bedel ile alacaklı: Şişli Plaza Yönetimi lehine haciz şerhi 30/12/2013 tarih 24604 yevmiye no ile işlenmiştir.

5.2.3 Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Rapor konusu taşınmazların rehin hakları hanesinde yer alan ipotekler konusunda ipotek sahipleri Halkbank A.Ş.'nin 12/12/2014 tarihli ve Albaraka Türk Katılım Bankası A.Ş.'nin 12/12/2014 tarihli ekte sunulan yazılarına istinaden söz konusu ipoteklerin Kiler GYO A.Ş.'nin kullandığı ve kullanacağı krediler için oluşturulduğu anlaşılmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 28.05.2013 tarihli resmi gazetede yayınlanan Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin Esaslar Tebliği'nin 31. Maddesi'nin 1. Fıkrasına göre;

“Ortaklıklar, fon ihtiyaçlarını veya portföyleri ile ilgili maliyetleri karşılamak amacıyla hesap dönemi sonunda hazırlayıp kamuya açıkladıkları konsolide olmayan veya bireysel finansal tablolarında yer alan öz sermayelerinin beş katı kadar kredi kullanabilirler. Söz konusu kredilerin üst sınırının hesaplanmasında ortaklığın finansal kiralama işlemlerinden doğan borçları ve gayri nakdi kredileri de dikkate alınır”.

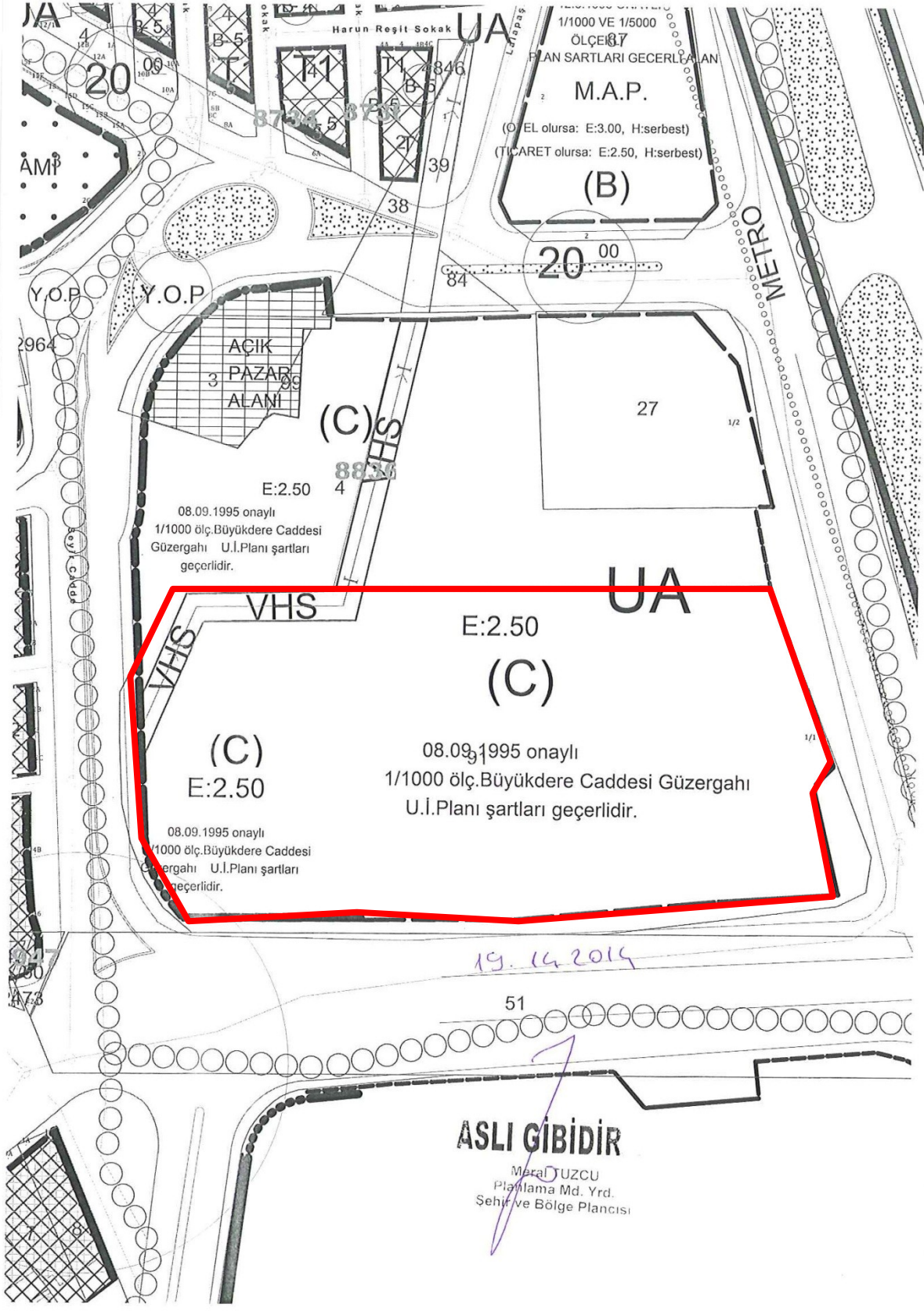
Söz konusu tebliğin ilgili maddesi uyarınca, taşınmaz üzerindeki ipotek taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne alınmasında sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde bir engel teşkil etmemektedir.

5.3 Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi

İstanbul Kâğıthane Belediyesi'nde 19.12.2014 tarihinde yapılan incelemelere göre mevcut imar durumu aşağıda verilmiştir. Güncel imar durumunu gösterir belge rapor ekinde sunulmuştur.

Konu gayrimenkul, 31.12.2007 tasdik tarihli, “Kâğıthane 3. Etap 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı” kapsamında C rumuzlu Ticaret alanında kalmaktadır. Ancak yapılanma koşulları bakımından 08.09.1995 onaylı 1/1000 ölçekli “Büyükdere Caddesi Güzergâhı Uygulama İmar Planı” geçerlidir. Söz konusu planda yapılanma şartları olarak;

- Taks: 0,25 – 0,35
- Emsal: 2,50
- İnşaat nizamı: Blok Nizam
- Yapı yüksekliği serbest bırakılmıştır.



Ticaret lejantındaki parsellerde;

- İrtifa serbesttir.
- Ön, yan ve arka bahçe mesafeleri 6.00 m'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 ve 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 Caddesi'nden cephe alan parsellerde +0.00 kotu Büyükdere Caddesi'nde; diğer yapı adalarında da cephe aldığı yolların yüksek noktasından alınacaktır.
- Bina otoparklarının bina bünyesinde sağlanması esastır.
- Bina ihtiyacı dışında da dışarıya hizmet eden otopark yapılabilir.
- Metro inşaatı için parsel ilgilileri ile yapılan mevcut protokol gereği ve irtifaklandırarak 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 dükkân gibi tesisler yapılamaz. Ancak metronun zemin altındaki kısımları ile Büyükdere Caddesi'nden 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.

5.3.1 Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar

Kâğıthane Belediyesi'nde imar arşiv dosyasında 18. 12.2014 Tarih saat 14:15 de yapılan incelemede;

- 22.09.2006 tarih 3/72 numarası ile tasdik edilmiş 11.602,48 m² arsa üzerine 150.910 m² kapalı alana sahip 304 pafta, 1947 ada 91 parsel için hazırlanmış, 394 üniteli, alışveriş merkezi, ofis ve otopark kullanım amaçlı **yapı ruhsatı** bulunmaktadır.
- 11.602,48 m² yüzölçümlü 304 ada 1947 ada 91 parsel için hazırlanmış 10.01.2008 tarih 2959 numara ile onaylanmış mimari proje bulunmaktadır.

- 22.08.2008 tarih 1/29 numarası ile tasdik edilmiş 11.602,48 m² arsa üzerine 165.139 m² kapalı alana sahip 304 pafta, 1947 ada 91 parsel için hazırlanmış, 29.434,73 m² alana sahip 211 konut ünitesi, 37.725,50 m² alana sahip 245 dükkân, 120,00 m² alana sahip 3 adet ortak alan (kapıcı dairesi) ve 97.858,77 m² ortak toplam 459 üniteli yapı ruhsatı bulunmaktadır.
- 20.01.2011 tarih 1/3 numarası ile tasdik edilmiş 11.602,48 m² arsa üzerine 165.139 m² kapalı alana sahip 304 pafta, 1947 ada 91 parsel için hazırlanmış, 29.434,73 m² alana sahip 211 konut ünitesi, 37.725,50 m² alana sahip 245 dükkân, 120,00 m² alana sahip 3 adet ortak alan (kapıcı dairesi) ve 97.858,77 m² ortak toplam 456 üniteli yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır.

5.3.2 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri

Değerleme konusu gayrimenkul 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabi olup, inşaat sürecinde yapı denetimi Konaklar Mahallesi, Faruk Nafiz Çamlıbel Sokak, Meltem Apt. No:7/1, 1. oda, 4.Levent-Kâğıthane/İstanbul adresinde faaliyet gösteren AKS Denetim LTD. ŞTİ. tarafından gerçekleştirilmektedir.

5.3.3 Gayrimenkulün Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

Kâğıthane Belediyesi'nden alınan bilgilere göre 2014 yılından üç yıl geriye gidildiğinde taşınmazların bulunduğu konumda herhangi bir imar planı değişikliğinin gerçekleşmediği öğrenilmiştir.

5.3.4 Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkuller ile ilgili olarak İmar Durum Belgesi, Yapı Ruhsatı, Onaylı Mimari Proje ve Yapı Kullanma İzin Belgesi görülmüş olup, gerekli tüm izin ve belgeler mevcuttur.

5.3.5 İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin esaslar tebliğinin 22. maddesine göre Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları alım-satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı ana gayrimenkule ilişkin yapı kullanma izin belgesi mevcut olup binada kat mülkiyeti tesis edilmiştir. Bu sebeple değerlendirme konusu



gayrimenkullerin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde bir engel bulunmamaktadır.

5.3.6 Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye ilişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Söz konusu değerlendirme çalışması “proje değerlemesi” kapsamında bulunmamaktadır.

5.4 Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri

Değerleme konusu gayrimenkuller, İstanbul ili, Şişli ilçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 340 Pafta, 1947 Ada, 91 Parsel notlu “betonarme bina vasıflı”, 11.602,48 m² yüzölçümlü ana gayrimenkulün üzerinde yer alan Sapphire AVM ve Residence projesi kapsamında yer almakta olan 203 adet bağımsız bölümdür.

Taşınmaz, 11.602,48 m² arsa üzerinde, onaylı mimari projesine ve yapı kullanma izin belgesine göre 165.139 m² kapalı alana sahiptir. Taşınmaz zemin üstü 51 kat (sosyal tesis katları, ara katlar ve tesisat katları olmak üzere toplam 6 kat hariç) ve 10 kat zemin altı olmak üzere toplam 61 kata sahiptir. İstanbul Sapphire projesi rezidans tarzında konut ve alışveriş merkezini bünyesinde barındıran karma kullanımdan oluşmaktadır. Taşınmazın 3. bodrum katından metro ile bağlantısı mevcuttur.

Projede 245 adedi dükkân, 211’i konut olmak üzere toplamda 456 adet bağımsız birim bulunmaktadır (tadilat inşaat ruhsatında yer alan 3 kapıcı dairesi bölümü yapı kullanma izin belgesinde sadece kapıcı dairesi olarak belirtilmiş, alanı değişmemekle birlikte bağımsız bölüm numarası atanmamıştır).

Ana taşınmazın zemin katı, asma kat ve 1, 2, 3 ve 4. bodrum katları alışveriş merkezi olarak kullanılmaktadır. Alışveriş merkezi 31.03.2011 tarihinde hizmet vermeye başlamıştır. Alışveriş merkezi haricinde kalan altı bodrum katın ikisi rezidans sakinlerinin, dördü ise AVM kullanıcılarının hizmetine otopark olarak sunulmuştur. Ayrıca otopark katlarının bir bölümü konutlar için ayrılan depolama alanlarına ayrılmıştır.

Tesisin rezidans bölümü her biri dokuz kattan oluşan dört ayrı parça olarak inşa edilmiştir. Her bir rezidans ünitesinin kendisine hizmet eden kat bahçesi veya terası bulunmaktadır. Her bir 9 katlık parçanın 1., 4. ve 7. Katlarında iç bahçe alanları düzenlenmiştir. Binanın 51. Katında seyir terası bulunmaktadır. 49. kattaki bağımsız bölümler seyir terasına hizmet veren kafeterya alanları olarak düzenlenmiştir. Yapının 4, 5, 15, 25, 35 ve 48. katlarında tesisat katları bulunmaktadır.

Dört adet dokuzar katlı konut bloğundan oluşan yapıda her bir bölüm arasında 4 adet ortak mekân bulunmaktadır. Bu ortak alanlar iç bahçe alanları, golf deneme alanı, lounge, spor salonu ve yüzme havuzu olarak kullanılmaktadır.

Binanın ikili dış kabuğu ve kullanılan mantolama sistemi doğal hava akışını ve doğal ışığı kullanmakta ve binanın enerji tasarrufuna katkıda bulunmaktadır. Ayrıca bu teknik, binanın dışarıdan gelen doğal hava akımını kullanmasını sağlamaktadır.

Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı ile Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. arasında 29 Ocak 2014 tarihinde yapılan protokol gereği AVM bağımsız birimleri %70 Kiler GYO ve %30 Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş olmak üzere paylaştırılmıştır. 245 Numaralı dükkândaki ortaklık hali devam ederken hisseler %70 Kiler GYO ve %30 Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş olarak düzenlenmiştir.



AVM bağımsız bölümlerinden elde edilen kira geliri paylaşımı %70 Kiler GYO ve %30 Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. olarak düzenlenmiştir.

Seyir terasından elde edilecek gelir de tüm AVM alanlarında olduğu gibi %70 Kiler GYO ve %30 Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. olarak paylaşılmaktadır.

Proje kapsamında yer alan seyir terası ile ilgili olarak Kiler GYO A.Ş. ile Kiler Holding A.Ş. arasında 08.02.2011 tarihinde taahhütname imzalanmıştır. Buna göre Kiler Holding A.Ş. seyir terası gelirlerinden elde edilecek olan gelirin Kiler GYO A.Ş.'ye ait olan %70'lik bölümünün 5 yıllık süre ile 8.400.000 USD'nin altında kalması halinde beklenen gelir ile gerçekleşen gelir arasındaki farkı ödemeyi taahhüt etmiştir.

AVM bölümünde yer alan dükkânların zemin kat altında yer alan bölümleri emsale dâhil edilmeyen alanlarda konumlanmışken, zemin üstü katlarda yer alan AVM bağımsız bölümlerinin emsale dâhil edilen alanlarda yer aldığı görülmüştür.

AVM bölümü onaylı mimari projesine göre 245 adet dükkândan oluşmaktadır. Yerinde yapılan tespitlerde dükkân sayısının farklı olduğu gözlemlenmiştir. Bu durumun nedeni kimi dükkân alanlarının birleştirilmesi ve/veya bölünmesidir.

Rapor konusu taşınmazın onaylı mimari projesi incelenerek toplam kiralanabilir alanı 22.757 m² olarak hesaplanmıştır.

Onaylı Mimari Projeye Göre Kiralanabilir Alan	
Alan Kullanımı	Büyükölük (m ²)
Dükkân Kiralanabilir Alan	22.757 m ²

Projenin rezidans kısmında hizmet veren concierge departmanı, 2.000 m² alana sahip Lounge alanı, sadece rezidans kullanıcılarına hizmet veren spor katı ve 1.650 m²'lik alana sahip golf alanı bulunmaktadır.

5.4.1 Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu ana gayrimenkulün yapısal özelliklerini gösterir tablo ilişiktir.

Toplam Bina Kapalı Alanı (Onaylı Projesine Göre)	165.139 m ²
Toplam Ekspertiz Alanı	~ 34.127 m ²
Binanın Yaşı	~ 3
İnşaat Türü	Betonarme Karkas
Yapı 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	Mevcut
Yangın Merdiveni	Mevcut
Yangın Söndürme Sistemi	Mevcut

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu yapı içerisinde çok çeşitli inşaat malzemeleri kullanılmıştır. Otopark olarak kullanılan bölümlerde zemin beton duvarlar sıva üzeri boyalıdır. Alışveriş merkezi olarak kullanılan bölümlerde, dükkânların iç mekânlarında kullanılan malzemeler ve dekorasyonları değişmekle birlikte, zemin mermer PVC kaplama ve seramik, duvarlar saten boya üzeri granit ve alüminyum giydirme, kısmi dekoratif bölümlerden oluşmaktadır. AVM alanlarında tavanlar kartonpiyer asma tavan ve spot aydınlatma ve ahşap dekoratif elemanlardan oluşmaktadır. Teknik alanlarda ise zemin karo mozaik, duvarlar ve tavan ise sıva üzeri boyalıdır.

Rezidans birimlerinde ise zeminler kısmen mermer ve kısmen ahşap parke olarak döşenmiştir. Tavanlar asma tavan ve üzerinde spot aydınlatma mevcuttur. Alüminyum doğrama kullanılmıştır.

5.4.2 Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler

- Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu Sapphire AVM Residence projesi Türkiye’de hayata geçen üst segment AVM – Rezidans karma projelerinden birisidir.
- Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu Büyükdere Caddesi İstanbul’un hem karayolu hem de metro bağlantısı bakımından en önemli ulaşım akslarından birisidir.
- Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu konuma yakın komşulukta, Kanyon, Metrocity, İş Kuleleri, Özdilek AVM, Levent Loft, Levent 199, Sabancı Center, Yapı Kredi Plaza gibi nitelikli yapılar bulunmaktadır.
- Konu taşınmazların içinde yer aldığı proje üst gelir grubuna hitap etmektedir.

- Konu taşınmazların malzeme kalitesi ve inşaat kalitesi oldukça yüksektir.
- Değerleme konusu taşınmazların bulundukları konum itibarıyla erişilebilirlikleri oldukça yüksektir.
- Değerleme konusu rezidans birimlerinin kullanıma açık olan kapalı havuz, spor salonu ve golf merkezi gibi donatı alanları ve sosyal alanları bulunmaktadır.
- İstanbul Sapphire projesi, Türkiye'nin ve Kıta Avrupası'nın (Rusya hariç) en yüksek ikinci rezidans binasıdır ve prestiji yüksektir.
- Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu proje kapsamında en üst katta oluşturulan seyir terası alanı Türkiye'nin en yüksek seyir terası ünvanına sahiptir, yerli ve yabancı turistler için bir çekim noktası olarak değerlendirilmektedir.

6.1 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Söz konusu değerlendirme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan bir faktör bulunmamaktadır.

6.2 Swot Analizi**Güçlü Yönler**

- Değerleme konusu taşınmazlar Türkiye'nin en prestijli bölgelerinden birinde ve en prestijli üst segment projelerinden birinin içinde yer almaktadır.
- Taşınmazlar konumu nedeniyle özel araç ve toplu taşıma ile son derece kolay ve hızlı bir şekilde ulaşılabilecek bir noktada yer almaktadırlar.
- Taşınmazların bulunduğu konumdan hem E-5 hem de TEM karayolunu çok hızlı bir şekilde ulaşmak mümkündür.
- Taşınmazların yer aldığı projede kaliteli malzeme ve kaliteli iş gücü kullanılmıştır.
- Değerlemeye konu rezidans tipi taşınmazlar bulundukları yapının yüksek katlı olması nedeniyle geniş manzara imkânına sahiptirler
- Taşınmazların yer aldığı konum İstanbul'un Merkezi İş Alanı olan Zincirlikuyu 4. Levent aksının sonundadır.

Zayıf Yönler

- Konu taşınmazların yer aldığı Büyükdere Caddesi üzerinde günün büyük bölümünde trafik sıkışıklığı gözlemlenmektedir.
- Taşınmazların bulunduğu İstanbul Sapphire projesi Zincirlikuyu - 4. Levent aksının kuzey ucunda yer almaktadır. Taşınmazların bulunduğu konumun kuzeyinde nitelikli ofis ve/veya karma kullanım yapısı bulunmamaktadır.
- Proje hedef kitle olarak üst gelir grubuna yöneldiği için pazar olarak oldukça dar bir pazarı hedeflemektedir.

Fırsatlar

- İstanbul Merkezi İş Alanında yeni projeler tamamlanmış ve kullanıma açılmıştır. Bu durum bölgede çalışan nüfusu şu anda ve gelecekte arttıracaktır.
- Avrupa yakasında projenin hitap edebileceği kesimin nüfus içerisindeki oranı büyüktür.

- ABD Merkez Bankasının parasal genişleme politikasına son vermesi ve Türkiye ekonomisindeki düşük büyüme oranları gayrimenkul piyasalarını da orta vadede negatif etkileyebilir.

6.3 Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi bu değerlendirme çalışmasında kullanılmamıştır.

6.4 Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri

Bu değerlendirme çalışmasında konu rezidans ve AVM mülklerinin değerlemesinde, taşınmazların tamamlanmış, gelir getiren bir projede yer almaları, konut ve dükkân nitelikli olmaları nedeniyle emsal karşılaştırma, direkt kapitalizasyon ve gelir indirgeme yöntemleri kullanılmıştır.

6.4.1 Emsal Yaklaşımı

Değerleme çalışmasında konu taşınmazların bulunduğu konum ve yakın çevresinde değerlemeye esas teşkil edebilecek emsaller araştırılmış ve takip eden değerlere ulaşılmıştır.

6.4.1.1 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri

Satılık Rezidans Emsalleri

- a) Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu Sapphire Residence içerisinde 10. Katta yer alan 2+1 tipinde, 165 m² brüt satılabilir alana sahip dairenin 1.540.000 USD fiyat ile satıldığı bilgisi edinilmiştir (9.333 USD/m², 20.813 TL/m²)(Sapphire Residence Satış Ofisi)
- b) Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu Sapphire Residence içerisinde 16. Katta yer alan 2+1 tipinde, 170 m² brüt satılabilir alana sahip dairenin 1.596.000 USD fiyat ile satıldığı bilgisi edinilmiştir (9.388 USD/m², 20.935 TL/m²) (Sapphire Residence Satış Ofisi)
- c) Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu Sapphire Residence içerisinde 16. Katta yer alan 2+1 tipinde, 170 m² brüt satılabilir alana sahip dairenin 1.350.000 USD fiyat ile satıldığı bilgisi edinilmiştir (7.980 USD/m², 147.708 TL/m²)(Sapphire Residence Satış Ofisi)
- d) Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu Sapphire Residence içerisinde 9. Katta yer alan 1+1 tipinde, 100 m² brüt satılabilir alana sahip dairenin 1.000.000 USD fiyat ile satılık olduğu bilgisi edinilmiştir (10.000 USD/m², 22.300 TL/m²) (Lotus Proje ve Emlak; 0212 227 47 49)

- e) Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu Sapphire Residence içerisinde 11. Katta yer alan 1+1 tipinde, 100 m² brüt satılabilir alana sahip dairenin 1.000.000 USD fiyat ile satılık olduğu bilgisi edinilmiştir (10.000 USD/m², 22.300 TL/m²) (Avrupa Residence; 0212 227 4749)
- f) Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu Sapphire Residence içerisinde 15. Katta yer alan 2+1 tipinde, 140 m² brüt satılabilir alana sahip dairenin 1.400.000 USD fiyat ile satılık olduğu bilgisi edinilmiştir (10.000 USD/m², 22.300 TL/m²) (İstinye Park Lux Emlak; 0212 444 2071)
- g) Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu Sapphire Residence içerisinde 15. Katta yer alan 4+1 tipinde, 410 m² brüt satılabilir alana sahip dairenin 4.000.000 USD fiyat ile satılık olduğu bilgisi edinilmiştir (9.756 USD/m², 21.756 TL/m²) (Lotus Proje ve Emlak; 0212 227 47 49)
- h) Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu Sapphire Residence içerisinde 32. Katta yer alan 2+1 tipinde, 170 m² brüt satılabilir alana sahip dairenin 2.100.000 USD fiyat ile satılık olduğu bilgisi edinilmiştir (9.412 USD/m², 20.988 TL/m²) (İstinye Park Lux Emlak; 0212 444 2071)
- i) Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu Sapphire Residence içerisinde 52. Katta yer alan 2+1 tipinde, 160 m² brüt satılabilir alana sahip dairenin 1.800.000 USD fiyat ile satılık olduğu bilgisi edinilmiştir (11.250 USD/m², 25.088 TL/m²)(Lotus Proje ve Emlak; 0212 227 47 49)

Tip	Kat	Proje Adı	Brüt Alan (m ²)	Fiyat (USD)	Birim Fiyat (USD/m ²)
2+1	10	Sapphire Rezidans	165	1.540.000	9.333
2+1	16	Sapphire Rezidans	170	1.596.000	9.388
2+1	16	Sapphire Rezidans	170	1.350.000	7.980
1+1	9	Sapphire Rezidans	100	1.000.000	10.000
1+1	11	Sapphire Rezidans	100	1.000.000	10.000
2+1	15	Sapphire Rezidans	140	1.400.000	10.000
4+1	15	Sapphire Rezidans	410	4.000.000	9.756
2+1	32	Sapphire Rezidans	170	2.100.000	9.412
2+1	52	Sapphire Rezidans	160	1.800.000	11.250

Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri

Değerleme konusu taşınmazların 4. Levent bölgesinde yer alması, çevresindeki gelişimler, ulaşım noktalarına rahat erişiminin oluşu, kaliteli malzeme ve işçilikle inşa edilmiş olması gibi özellikler göz önünde tutularak her bir bağımsız birime aşağıdaki değerler takdir edilmiştir.

Satış birim değerleri takdir edilirken her bir bağımsız bölümün bulunduğu kat, baktığı yön, gördüğü manzara, daire tipi, dairenin kullanım özellikleri, dairenin kat bahçeli, teraslı olması durumu gibi şerefiye özellikleri göz önünde bulundurulmuş ve rezidansların şerefiye puanları ile her bir tip ve büyüklük için hesaplanan baz fiyat ile çarpımı sonucu dairenin nihai satış fiyatı takdir edilmiştir.

Satışı Gerçekleşmemiş Olan Rezidanslar

Bağımsız Birim No.	Alan (m ²)	Baz Fiyat (USD/m ²)	Şerefiye (%)	Birim Satış Değeri (USD/m ²)	KDV Hariç Yaklaşık Değer (USD)	KDV Dahil Yaklaşık Değer (USD)
247	151	8.900	89%	7.881	1.190.000	1.202.000
252	165,89	9.772	103%	10.127	1.680.000	1.697.000
258	177,19	9.772	103%	10.102	1.790.000	1.808.000
259	87,02	8.900	117%	10.457	910.000	919.000
261	177,19	9.772	96%	9.425	1.670.000	1.687.000
270	165,89	9.772	105%	10.248	1.700.000	1.717.000
273	170,89	9.772	96%	9.421	1.610.000	1.626.000
286	197,88	9.772	96%	9.400	1.860.000	1.879.000
287	115,78	8.900	89%	7.860	910.000	919.000
289	140,89	9.772	112%	10.931	1.540.000	1.555.000
291	140,89	9.772	112%	10.931	1.540.000	1.555.000
292	140,89	9.772	97%	9.511	1.340.000	1.353.000
293	87,02	8.900	105%	9.308	810.000	818.000
295	186,95	9.825	100%	9.842	1.840.000	1.858.000
297	186,95	9.825	100%	9.842	1.840.000	1.858.000
298	168,3	9.772	97%	9.507	1.600.000	1.616.000
302	148,48	9.225	99%	9.159	1.360.000	1.374.000
303	259,65	10.400	100%	10.399	2.700.000	2.727.000
310	170,89	10.172	99%	10.123	1.730.000	1.747.000
317	168,68	10.172	99%	10.078	1.700.000	1.717.000
329	170,89	10.172	101%	10.241	1.750.000	1.768.000
342	114,97	8.900	99%	8.872	1.020.000	1.030.000
347	140,87	10.172	102%	10.435	1.470.000	1.485.000
357	159,41	9.225	101%	9.284	1.480.000	1.495.000
359	196,45	9.772	97%	9.519	1.870.000	1.889.000
360	124,12	9.150	100%	9.185	1.140.000	1.151.000
372	115,75	8.900	101%	8.985	1.040.000	1.050.000
377	196,25	9.772	100%	9.732	1.910.000	1.929.000
383	168,75	10.172	104%	10.607	1.790.000	1.808.000
384	96,44	12.450	100%	12.443	1.200.000	1.212.000
389	168,67	9.772	100%	9.723	1.640.000	1.656.000
414	136,53	12.500	100%	12.525	1.710.000	1.727.000
415	123,44	9.325	100%	9.316	1.150.000	1.162.000
416	119,08	10.592	88%	9.321	1.110.000	1.121.000
417	141,09	14.200	88%	12.474	1.760.000	1.778.000
422	136,92	12.500	100%	12.489	1.710.000	1.727.000
423	124,03	9.325	100%	9.353	1.160.000	1.172.000
424	115,08	10.592	105%	11.123	1.280.000	1.293.000
425	139,17	14.200	88%	12.431	1.730.000	1.747.000
435	549,1	13.138	97%	12.803	7.030.000	8.295.000
438	381	13.138	97%	12.808	4.880.000	5.758.000
439	91,08	10.592	107%	11.309	1.030.000	1.040.000

Satışı Gerçekleşmemiş Olan Rezidanslar

Bağımsız Birim No.	Alan (m ²)	Baz Fiyat (USD/m ²)	Şerefiye (%)	Birim Satış Değeri (USD/m ²)	KDV Hariç Yaklaşık Değer (USD)	KDV Dahil Yaklaşık Değer (USD)
440	99,17	14.200	125%	17.747	1.760.000	1.778.000
442	546,1	13.138	97%	12.800	6.990.000	8.248.000
443	546,1	13.138	98%	12.855	7.020.000	8.284.000
445	381	13.138	98%	12.861	4.900.000	5.782.000
448	543,1	13.138	98%	12.852	6.980.000	8.236.000
456	162,5	13.138	116%	15.323	2.490.000	2.938.000
TOPLAM (USD)					102.320.000	110.191.000
TOPLAM (TL)					237.198.000	255.445.000

Satış Vaadi Sözleşmesiyle Satışı Gerçekleşmiş Henüz Tapu Devri Yapılmamış Rezidanslar

Bağımsız Birim No.	Alan (m ²)	Baz Fiyat (USD/m ²)	Şerefiye (%)	Birim Satış Değeri (USD/m ²)	KDV Hariç Yaklaşık Değer (USD)	KDV Dahil Yaklaşık Değer (USD)
260	177,19	10.172	101%	10.328	1.830.000	1.848.000
294	140,89	10.172	96%	9.795	1.380.000	1.394.000
309	182,39	10.172	100%	10.198	1.860.000	1.879.000
447	543,1	13.138	98%	12.852	6.980.000	8.236.000
282	197,2	10.800	100%	10.801	2.130.000	2.151.000
283	136,03	8.750	100%	8.748	1.190.000	1.202.000
284	136,03	8.750	100%	8.748	1.190.000	1.202.000
285	197,2	10.800	100%	10.801	2.130.000	2.151.000
TOPLAM (USD)					18.690.000	20.063.000
TOPLAM (TL)					43.327.000	46.510.000

Finansal Kiralama Yapılan Gayrimenkuller (Satış ve Geri Kiralama İşlemi)

Bağımsız Birim No.	Alan (m ²)	Baz Fiyat (USD/m ²)	Şerefiye (%)	Birim Satış Değeri (USD/m ²)	KDV Hariç Yaklaşık Değer (USD)	KDV Dahil Yaklaşık Değer (USD)
255	170,89	9.772	92%	9.012	1.540.000	1.555.000
267	198,09	9.772	96%	9.390	1.860.000	1.879.000
304	200,5	10.172	96%	9.776	1.960.000	1.980.000
356	245,71	11.500	100%	11.518	2.830.000	2.858.000
TOPLAM (USD)					8.190.000	8.272.000
TOPLAM (TL)					18.986.000	19.176.000

	SAYI	KDV HARİÇ DEĞERLER		KDV DAHİL DEĞERLER	
		USD	TL	USD	TL
Kiler GYO Mülkiyetindeki Taşınmazların Toplam Değeri	48	102.320.000	237.198.000	110.191.000	255.445.000
Kiler GYO Mülkiyetinde Olup, Satış Vaadi Sözleşmesine İle Satışı Gerçekleşen Taşınmazların Toplam Değeri	8	18.690.000	43.327.000	20.063.000	46.510.000
Finansal Kiralama Yapılan Taşınmazların Toplam Değeri	4	8.190.000	18.986.000	8.272.000	19.176.000
<u>TOPLAM</u>	<u>60</u>	<u>129.200.000</u>	<u>299.511.000</u>	<u>138.526.000</u>	<u>321.131.000</u>
<u>Finansal Kiralama Hariç Toplam Değer</u>	<u>56</u>	<u>121.010.000</u>	<u>280.525.000</u>	<u>130.254.000</u>	<u>301.955.000</u>

6.4.2 Maliyet Yaklaşımı

Konu mülklerin bulunduğu konumda AVM, dükkan ve konutlar ile ilgili olarak yeterince sayıda kiralık ve satılık emsal örnekler bulunduğu ve piyasa değerleri bu emsal değerler ile uyum gösterdiği için konu mülklerin değerlemesinde maliyet yöntemi kullanılmamıştır.

6.4.3 Direkt Kapitalizasyon Analizi

Bu yöntemde çevredeki rezidans alanları için istenilen kira değerleri incelenmiş ve konu taşınmazların kira değerleri takdir edilmiştir. Ardından bölgedeki kapitalizasyon oranı tespit edilmiştir. Satılık ve kiralık mülk verilerinde bu oran %5 olarak belirlenmiştir.

Kiralık Rezidans Emsalleri

- a) Değerleme Konusu taşınmazın bulunduğu Sapphire Residence içerisinde 2+1 tipte, 175 m² brüt alana sahip dairenin 6.500 USD bedelden kiralık olduğu öğrenilmiştir (37 USD/m²/ay; 82 TL/m²/ay) (Avrupa Residence; 0212 227 4749) (İstinye Park Lux Emlak; 0212 444 2071)
- b) Değerleme Konusu taşınmazın bulunduğu Sapphire Residence içerisinde 3+1 tipte, 220 m² brüt alana sahip dairenin 5.000 USD bedelden kiralık olduğu öğrenilmiştir (23 USD/m²/ay; 51 TL/m²/ay) (Avrupa Residence; 0212 227 4749)
- c) Değerleme Konusu taşınmazın bulunduğu Sapphire Residence içerisinde 1+1 tipte, 100 m² brüt alana sahip dairenin 3.000 USD bedelden kiralık olduğu öğrenilmiştir (30 USD/m²/ay; 67 TL/m²/ay) (İstinye Park Lux Emlak; 0212 444 2071)
- d) Değerleme Konusu taşınmazın bulunduğu Sapphire Residence içerisinde 4+1 tipte, 380 m² brüt alana sahip dairenin 9.9000 USD bedelden kiralık olduğu öğrenilmiştir (26 USD/m²/ay; 58 TL/m²/ay) (Lotus Proje ve Emlak; 0212 227 47 49)
- e) Değerleme Konusu taşınmazın bulunduğu Sapphire Residence içerisinde 4+1 tipte, 380 m² brüt alana sahip dairenin 9.900 USD bedelden kiralık olduğu öğrenilmiştir (26 USD/m²/ay; 58 TL/m²/ay) (Lotus Proje ve Emlak; 0212 227 47 49)
- f) Değerleme Konusu taşınmazın bulunduğu Sapphire Residence içerisinde 4+1 tipte, 360 m² brüt alana sahip dairenin 10.000 USD bedelden kiralık olduğu öğrenilmiştir (28 USD/m²/ay; 62 TL/m²/ay) (Avrupa Residence; 0212 227 4749)
- g) Değerleme Konusu taşınmazın bulunduğu Sapphire Residence içerisinde 1+1 tipte, 100 m² brüt alana sahip dairenin 2.750 USD bedelden kiralık olduğu öğrenilmiştir (28 USD/m²/ay; 61 TL/m²/ay) (İstinye Park Lux Emlak; 0212 444 2071)
- h) Değerleme Konusu taşınmazın bulunduğu Sapphire Residence içerisinde 1+1 tipte, 100 m² brüt alana sahip dairenin 4.250 USD bedelden kiralık olduğu öğrenilmiştir (43 USD/m²/ay; 95 TL/m²/ay) (Lotus Proje ve Emlak; 0212 227 47 49)

- i) Değerleme Konusu taşınmazın bulunduğu Sapphire Residence içerisinde 3+1 tipte, 310 m² brüt alana sahip dairenin 4.250 USD bedelden kiralık olduğu öğrenilmiştir (28 USD/m²/ay; 61 TL/m²/ay) (Avrupa Residence; 0212 227 4749)
- j) Değerleme Konusu taşınmazın bulunduğu Sapphire Residence içerisinde 3+1 tipte, 380 m² brüt alana sahip dairenin 12.000 USD bedelden kiralık olduğu öğrenilmiştir (32 USD/m²/ay; 70TL/m²/ay) (Avrupa Residence; 0212 227 4749)
- k) Değerleme Konusu taşınmazın bulunduğu Sapphire Residence içerisinde 3+1 tipte, 380 m² brüt alana sahip dairenin 8.500 USD bedelden kiralık olduğu öğrenilmiştir (28 USD/m²/ay; 61TL/m²/ay) (Lotus Proje ve Emlak; 0212 227 47 49)

Tip	Proje Adı	Brüt Alan (m ²)	Kira Değeri (USD)	Birim Fiyat (USD/m ² /ay)
1+1	Sapphire Rezidans	100	3.000	30
1+1	Sapphire Rezidans	100	2.750	28
2+1	Sapphire Rezidans	175	6.500	37
3+1	Sapphire Rezidans	380	12.000	32
4+1	Sapphire Rezidans	360	10.000	28

Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri

Değerleme konusu taşınmazların 4. Levent bölgesinde yer alması, çevresindeki gelişimler, ulaşım noktalarına rahat erişiminin oluşu, kaliteli malzeme ve işçilikle inşa edilmiş olması gibi özellikler göz önünde tutularak her bir bağımsız birime aşağıdaki değerler takdir edilmiştir.

Kira birim değerleri takdir edilirken her bir bağımsız bölümün bulunduğu kat, baktığı yön, gördüğü manzara, daire tipi, dairenin kullanım özellikleri, dairenin kat bahçeli, teraslı olması durumu gibi şerefiye özellikleri göz önünde bulundurulmuş ve rezidansların şerefiye puanları ile her bir tip ve büyüklük için hesaplanan baz kira değeri ile çarpımı sonucu dairenin nihai kira değerleri takdir edilmiştir.

Satış Gerçekleşmemiş Olan Rezidanslar									
Bağımsız Birim No.	Alan (m ²)	Baz Kira (USD/m ² /ay)	Şerefiye (%)	Yaklaşık Kira Değeri	Bir Aylık Kira Değeri (USD)	Yıllık Kira Değeri (USD)	Kapitalizasyon Oranı	Yaklaşık Değer (USD)	KDV Dahil Yaklaşık Değer (USD)
247	151	30	89%	26,5	4.000	48.000	5%	1.000.000	1.010.000
252	165,89	33	103%	34,0	5.640	67.680	5%	1.410.000	1.424.000
258	177,19	33	103%	33,9	6.000	72.000	5%	1.500.000	1.515.000
259	87,02	30	117%	34,9	3.040	36.480	5%	760.000	768.000
261	177,19	33	96%	31,6	5.600	67.200	5%	1.400.000	1.414.000
270	165,89	33	105%	34,5	5.720	68.640	5%	1.430.000	1.444.000
273	170,89	33	96%	31,6	5.400	64.800	5%	1.350.000	1.364.000
286	197,88	33	96%	31,5	6.240	74.880	5%	1.560.000	1.576.000
287	115,78	30	89%	26,3	3.040	36.480	5%	760.000	768.000
289	140,89	33	112%	36,6	5.160	61.920	5%	1.290.000	1.303.000
291	140,89	33	112%	36,6	5.160	61.920	5%	1.290.000	1.303.000
292	140,89	33	97%	32,1	4.520	54.240	5%	1.130.000	1.141.000
293	87,02	30	105%	31,3	2.720	32.640	5%	680.000	687.000
295	186,95	33	100%	33,2	6.200	74.400	5%	1.550.000	1.566.000
297	186,95	33	100%	33,2	6.200	74.400	5%	1.550.000	1.566.000
298	168,3	33	97%	31,8	5.360	64.320	5%	1.340.000	1.353.000
302	148,48	31	99%	30,7	4.560	54.720	5%	1.140.000	1.151.000
303	259,65	35	100%	35,0	9.080	108.960	5%	2.270.000	2.293.000
310	260,65	22	99%	22,3	5.800	69.600	5%	1.450.000	1.465.000
317	261,65	22	99%	21,9	5.720	68.640	5%	1.430.000	1.444.000
329	170,89	34	101%	34,4	5.880	70.560	5%	1.470.000	1.485.000
342	114,97	30	99%	29,9	3.440	41.280	5%	860.000	869.000
347	140,87	34	102%	34,9	4.920	59.040	5%	1.230.000	1.242.000
357	159,41	31	101%	31,1	4.960	59.520	5%	1.240.000	1.252.000
359	196,45	33	97%	32,0	6.280	75.360	5%	1.570.000	1.586.000
360	124,12	31	100%	30,9	3.840	46.080	5%	960.000	970.000
372	115,75	30	101%	30,1	3.480	41.760	5%	870.000	879.000
377	196,25	33	100%	32,6	6.400	76.800	5%	1.600.000	1.616.000
383	168,75	34	104%	35,6	6.000	72.000	5%	1.500.000	1.515.000
384	96,44	42	100%	41,9	4.040	48.480	5%	1.010.000	1.020.000
389	168,67	33	100%	32,7	5.520	66.240	5%	1.380.000	1.394.000
414	136,53	42	100%	42,2	5.760	69.120	5%	1.440.000	1.454.000
415	123,44	31	100%	31,4	3.880	46.560	5%	970.000	980.000
416	119,08	35	88%	31,2	3.720	44.640	5%	930.000	939.000
417	141,09	48	88%	42,0	5.920	71.040	5%	1.480.000	1.495.000
422	136,92	42	100%	42,1	5.760	69.120	5%	1.440.000	1.454.000
423	124,03	31	100%	31,3	3.880	46.560	5%	970.000	980.000
424	115,08	36	105%	37,5	4.320	51.840	5%	1.080.000	1.091.000
425	139,17	48	88%	41,7	5.800	69.600	5%	1.450.000	1.465.000
435	549,1	44	97%	43,1	23.640	283.680	5%	5.910.000	6.974.000
438	381	44	97%	43,0	16.400	196.800	5%	4.100.000	4.838.000
439	91,08	36	107%	38,2	3.480	41.760	5%	870.000	879.000
440	99,17	48	125%	59,7	5.920	71.040	5%	1.480.000	1.495.000
442	546,1	44	97%	43,0	23.480	281.760	5%	5.870.000	6.927.000
443	546,1	44	98%	43,2	23.600	283.200	5%	5.900.000	6.962.000
445	381	44	98%	43,3	16.480	197.760	5%	4.120.000	4.862.000
448	543,1	44	98%	43,2	23.440	281.280	5%	5.860.000	6.915.000
456	162,5	44	116%	51,4	8.360	100.320	5%	2.090.000	2.466.000
TOPLAM (USD)								85.940.000	92.559.000
TOPLAM (TL)								199.226.000	214.570.000

Satış Vaadi Sözleşmesiyle Satışı Gerçekleşmiş Henüz Tapu Devri Yapılmamış Rezidanslar

Bağımsız Birim No.	Alan (m ²)	Baz Kira (USD/m ² /ay)	Şerefiye (%)	Yaklaşık Kira				Kapitalizasyon Oranı	Yaklaşık Değer (USD)	KDV Dahil Yaklaşık Değer (USD)
				Değeri (USD/m ² / ay)	Bir Aylık Kira Değeri (USD)	Yıllık Kira Değeri (USD)				
260	177,19	34	101%	34,8	6.160	73.920	5%		1.540.000	1.555.000
294	140,89	34	96%	32,9	4.640	55.680	5%		1.160.000	1.172.000
309	182,39	34	100%	34,2	6.240	74.880	5%		1.560.000	1.576.000
447	543,1	44	98%	43,2	23.440	281.280	5%		5.860.000	6.915.000
282	197,2	36	100%	36,3	7.160	85.920	5%		1.790.000	1.808.000
283	136,03	29	100%	29,4	4.000	48.000	5%		1.000.000	1.010.000
284	136,03	29	100%	29,4	4.000	48.000	5%		1.000.000	1.010.000
285	197,2	36	100%	36,3	7.160	85.920	5%		1.790.000	1.808.000
TOPLAM (USD)									15.700.000	16.854.000
TOPLAM (TL)									36.396.000	39.071.000

Finansal Kiralama Yapılan Gayrimenkuller (Satış ve Geri Kiralama İşlemi)

Bağımsız Birim No.	Alan (m ²)			Yaklaşık Kira				Kapitalizasyon Oranı	Yaklaşık Değer (USD)	KDV Dahil Yaklaşık Değer (USD)
				Değeri (USD/m ² / ay)	Bir Aylık Kira Değeri (USD)	Yıllık Kira Değeri (USD)				
255	170,89	33	92%	30,2	5.160	61.920	5%		1.290.000	1.303.000
267	198,09	33	96%	31,5	6.240	74.880	5%		1.560.000	1.576.000
304	200,5	34	96%	32,9	6.600	79.200	5%		1.650.000	1.667.000
356	245,71	39	100%	38,7	9.520	114.240	5%		2.380.000	2.404.000
TOPLAM (USD)									6.880.000	6.950.000
TOPLAM (TL)									15.949.000	16.111.000

	KDV HARİÇ DEĞERLER			KDV DAHİL DEĞERLER	
	SAYI	USD	TL	USD	TL
Kiler GYO Mülkiyetindeki Taşınmazların Toplam Değeri	48	85.940.000	199.226.000	92.559.000	214.570.000
Kiler GYO Mülkiyetinde Olup, Satış Vadi Sözleşmesine İle Satışı Gerçekleşen Taşınmazların Toplam Değeri	8	15.700.000	36.396.000	16.854.000	39.071.000
Finansal Kiralama Yapılan Taşınmazların Toplam Değeri	4	6.880.000	15.949.000	6.950.000	16.111.000
TOPLAM	60	108.520.000	251.571.000	116.363.000	269.752.000
Finansal Kiralama Hariç Toplam Değer	56	101.640.000	235.622.000	109.413.000	253.641.000

Değerleme konusu taşınmazlardan dükkân vasfında olan 245 adedi için çevredeki kiralama değerleri ve direkt kapitalizasyon oranları araştırılmıştır. Yapılan araştırmalarda yakın çevrede yer alan AVM alanlarında mağaza olarak kiralanın birimlerin kiralarının 30 ila 100 USD/m²/ay seviyelerinde olduğu görölmüştür. Benzer şekilde çevredeki AVM’lerdeki yeme – içme alanlarındaki kiralar ise 40 ila 125 USD/m²/ay seviyelerindedir. Bu kiralama değerleri AVM’lerin konumu büyüklüğü, hitap ettiğı müşteri kitlesi ve mağaza karmasına göre değişiklik göstermektedir. Ayrıca mağazaların AVM içerisindeki konumlarına göre bahsedilen kira değerleri de değişmektedir.

Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri

Değerleme konusu taşınmazların 4. Levent bölgesinde yer alması, çevresindeki gelişimler, ulaşım noktalarına rahat erişiminin oluşu, kaliteli malzeme ve işçilikle inşa edilmiş olması gibi özellikler göz önünde tutularak her bir bağımsız birime aşağıdaki değerler takdir edilmiştir.

Dükkan şerefiyelendirme çalışmasında rezidans bağımsız birimlerinden farklı olarak, büyüklük, bulunduğu kat girişlere yakın olma durumu, yemek bölümünde yer alıp almaması, ana girişe ve metro girişine yakın olma, doğal ışık alama durumu gibi ticari açıdan önemli olan diğer şerefiyelendirme kriterleri de göz önüne alınmıştır.

B.Bölüm No.	Kat	Maliki	Alan (m ²)	Niteliği	Baz Kira Değeri (USD/m ² /a y)	Şerefiye Oranı (%)	Kira Değeri (USD/m ² /ay)	Kap. Oranı	Yıllık Kira Değeri (USD)	Nihai Değer (USD)	Kiler GYO Hissesi Değeri (USD)
3	6. Bodrum	Kiler GYO A.Ş.	114	Dükkan	58	52%	30,33	7%	41.488	593.000	593.000
5	6. Bodrum	Kiler GYO A.Ş.	36	Dükkan	58	63%	36,83	7%	15.909	227.000	227.000
6	6. Bodrum	Kiler GYO A.Ş.	22	Dükkan	58	73%	42,24	7%	11.152	159.000	159.000
7	5. Bodrum	Kiler GYO A.Ş.	55	Dükkan	58	62%	35,74	7%	23.591	337.000	337.000
9	5. Bodrum	Kiler GYO A.Ş.	58	Dükkan	58	62%	35,74	7%	24.877	355.000	355.000
10	5. Bodrum	Kiler GYO A.Ş.	56	Dükkan	58	62%	35,74	7%	24.019	343.000	343.000
16	4. Bodrum	Kiler GYO A.Ş.	4958	Dükkan	58	47%	27,08	7%	1.611.044	23.015.000	23.015.000
36	3. Bodrum	Kiler GYO A.Ş.	17	Dükkan	58	109%	63,36	7%	12.926	185.000	185.000
37	3. Bodrum	Kiler GYO A.Ş.	10	Dükkan	58	109%	63,36	7%	7.604	109.000	109.000
38	3. Bodrum	Kiler GYO A.Ş.	10	Dükkan	58	109%	63,36	7%	7.604	109.000	109.000
39	3. Bodrum	Kiler GYO A.Ş.	9	Dükkan	58	109%	63,36	7%	6.843	98.000	98.000
40	3. Bodrum	Kiler GYO A.Ş.	9	Dükkan	58	109%	63,36	7%	6.843	98.000	98.000
41	3. Bodrum	Kiler GYO A.Ş.	10	Dükkan	58	109%	63,36	7%	7.604	109.000	109.000
42	3. Bodrum	Kiler GYO A.Ş.	89	Dükkan	58	79%	46,03	7%	49.163	702.000	702.000
43	3. Bodrum	Kiler GYO A.Ş.	162	Dükkan	58	70%	40,89	7%	79.486	1.136.000	1.136.000
44	3. Bodrum	Kiler GYO A.Ş.	90	Dükkan	58	79%	46,03	7%	49.716	710.000	710.000
45	3. Bodrum	Kiler GYO A.Ş.	91	Dükkan	58	79%	46,03	7%	50.268	718.000	718.000
46	3. Bodrum	Kiler GYO A.Ş.	71	Dükkan	58	79%	46,03	7%	39.220	560.000	560.000
47	3. Bodrum	Kiler GYO A.Ş.	110	Dükkan	58	79%	46,03	7%	60.763	868.000	868.000
48	3. Bodrum	Kiler GYO A.Ş.	110	Dükkan	58	79%	46,03	7%	60.763	868.000	868.000
49	3. Bodrum	Kiler GYO A.Ş.	110	Dükkan	58	79%	46,03	7%	60.763	868.000	868.000
50	3. Bodrum	Kiler GYO A.Ş.	110	Dükkan	58	79%	46,03	7%	60.763	868.000	868.000
51	3. Bodrum	Kiler GYO A.Ş.	109	Dükkan	58	79%	46,03	7%	60.211	860.000	860.000
52	3. Bodrum	Kiler GYO A.Ş.	152	Dükkan	58	70%	40,89	7%	74.580	1.065.000	1.065.000

B.Bölüm No.	Kat	Maliki	Alan (m ²)	Niteliği	Baz Kira Değeri (USD/m ² /a y)	Şerefiye Oranı (%)	Kira Değeri (USD/m ² /ay)	Kap. Oranı	Yıllık Kira Değeri (USD)	Nihai Değer (USD)	Kiler GYO Hissesi Değeri (USD)
53	3. Bodrum	Kiler GYO A.Ş.	28	Dükkan	58	96%	55,78	7%	18.742	268.000	268.000
54	3. Bodrum	Kiler GYO A.Ş.	13	Dükkan	58	109%	63,36	7%	9.885	141.000	141.000
55	3. Bodrum	Kiler GYO A.Ş.	35	Dükkan	58	96%	55,78	7%	23.428	335.000	335.000
56	3. Bodrum	Kiler GYO A.Ş.	15	Dükkan	58	109%	63,36	7%	11.405	163.000	163.000
57	3. Bodrum	Kiler GYO A.Ş.	15	Dükkan	58	109%	63,36	7%	11.405	163.000	163.000
58	3. Bodrum	Kiler GYO A.Ş.	23	Dükkan	58	109%	63,36	7%	17.488	250.000	250.000
59	3. Bodrum	Kiler GYO A.Ş.	9	Dükkan	58	109%	63,36	7%	6.843	98.000	98.000
60	3. Bodrum	Kiler GYO A.Ş.	42	Dükkan	58	96%	55,78	7%	28.114	402.000	402.000
61	3. Bodrum	Kiler GYO A.Ş.	160	Dükkan	58	70%	40,89	7%	78.505	1.122.000	1.122.000
62	3. Bodrum	Kiler GYO A.Ş.	293	Dükkan	58	70%	40,89	7%	143.762	2.054.000	2.054.000
63	3. Bodrum	Kiler GYO A.Ş.	74	Dükkan	58	79%	46,03	7%	40.877	584.000	584.000
64	3. Bodrum	Kiler GYO A.Ş.	30	Dükkan	58	96%	55,78	7%	20.081	287.000	287.000
65	3. Bodrum	Kiler GYO A.Ş.	19	Dükkan	58	109%	63,36	7%	14.447	206.000	206.000
66	3. Bodrum	Kiler GYO A.Ş.	43	Dükkan	58	96%	55,78	7%	28.783	411.000	411.000
67	3. Bodrum	Kiler GYO A.Ş.	34	Dükkan	58	96%	55,78	7%	22.759	325.000	325.000
68	3. Bodrum	Kiler GYO A.Ş.	18	Dükkan	58	109%	63,36	7%	13.686	196.000	196.000
69	3. Bodrum	Kiler GYO A.Ş.	16	Dükkan	58	109%	63,36	7%	12.166	174.000	174.000
70	3. Bodrum	Kiler GYO A.Ş.	152	Dükkan	58	70%	40,89	7%	74.580	1.065.000	1.065.000
71	3. Bodrum	Kiler GYO A.Ş.	23	Dükkan	58	109%	63,36	7%	17.488	250.000	250.000
72	3. Bodrum	Kiler GYO A.Ş.	15	Dükkan	58	109%	63,36	7%	11.405	163.000	163.000
73	3. Bodrum	Kiler GYO A.Ş.	15	Dükkan	58	109%	63,36	7%	11.405	163.000	163.000
74	3. Bodrum	Kiler GYO A.Ş.	35	Dükkan	58	96%	55,78	7%	23.428	335.000	335.000
75	3. Bodrum	Kiler GYO A.Ş.	13	Dükkan	58	109%	63,36	7%	9.885	141.000	141.000
76	3. Bodrum	Kiler GYO A.Ş.	28	Dükkan	58	96%	55,78	7%	18.742	268.000	268.000
77	3. Bodrum	Kiler GYO A.Ş.	74	Dükkan	58	79%	46,03	7%	40.877	584.000	584.000
78	3. Bodrum	Kiler GYO A.Ş.	82	Dükkan	58	79%	46,03	7%	45.296	647.000	647.000

B.Bölüm No.	Kat	Maliki	Alan (m ²)	Niteliği	Baz Kira Değeri (USD/m ² /a y)	Şerefiye Oranı (%)	Kira Değeri (USD/m ² /ay)	Kap. Oranı	Yıllık Kira Değeri (USD)	Nihai Değer (USD)	Kiler GYO Hissesi Değeri (USD)
79	3. Bodrum	Kiler GYO A.Ş.	82	Dükkan	58	79%	46,03	7%	45.296	647.000	647.000
80	3. Bodrum	Kiler GYO A.Ş.	82	Dükkan	58	79%	46,03	7%	45.296	647.000	647.000
102	3. Bodrum	Kiler GYO A.Ş.	246	Dükkan	58	70%	40,89	7%	120.702	1.724.000	1.724.000
103	3. Bodrum	Kiler GYO A.Ş.	261	Dükkan	58	70%	40,89	7%	128.061	1.829.000	1.829.000
104	3. Bodrum	Kiler GYO A.Ş.	115	Dükkan	58	79%	46,03	7%	63.525	908.000	908.000
105	3. Bodrum	Kiler GYO A.Ş.	23	Dükkan	58	109%	63,36	7%	17.488	250.000	250.000
106	3. Bodrum	Kiler GYO A.Ş.	12	Dükkan	58	109%	63,36	7%	9.124	130.000	130.000
108	3. Bodrum	Kiler GYO A.Ş.	180	Dükkan	58	70%	40,89	7%	88.318	1.262.000	1.262.000
109	3. Bodrum	Kiler GYO A.Ş.	12	Dükkan	58	109%	63,36	7%	9.124	130.000	130.000
124	2. Bodrum	Kiler GYO A.Ş.	110	Dükkan	58	88%	50,91	7%	67.197	960.000	960.000
125	2. Bodrum	Kiler GYO A.Ş.	110	Dükkan	58	88%	50,91	7%	67.197	960.000	960.000
126	2. Bodrum	Kiler GYO A.Ş.	109	Dükkan	58	88%	50,91	7%	66.586	951.000	951.000
127	2. Bodrum	Kiler GYO A.Ş.	119	Dükkan	58	88%	50,91	7%	72.695	1.039.000	1.039.000
128	2. Bodrum	Kiler GYO A.Ş.	23	Dükkan	58	122%	70,94	7%	19.581	280.000	280.000
129	2. Bodrum	Kiler GYO A.Ş.	11	Dükkan	58	122%	70,94	7%	9.365	134.000	134.000
144	2. Bodrum	Kiler GYO A.Ş.	11	Dükkan	58	122%	70,94	7%	9.365	134.000	134.000
145	2. Bodrum	Kiler GYO A.Ş.	22	Dükkan	58	122%	70,94	7%	18.729	268.000	268.000
146	2. Bodrum	Kiler GYO A.Ş.	110	Dükkan	58	88%	50,91	7%	67.197	960.000	960.000
147	2. Bodrum	Kiler GYO A.Ş.	101	Dükkan	58	88%	50,91	7%	61.699	881.000	881.000
148	2. Bodrum	Kiler GYO A.Ş.	102	Dükkan	58	88%	50,91	7%	62.310	890.000	890.000
149	2. Bodrum	Kiler GYO A.Ş.	81	Dükkan	58	88%	50,91	7%	49.482	707.000	707.000
150	2. Bodrum	Kiler GYO A.Ş.	82	Dükkan	58	88%	50,91	7%	50.092	716.000	716.000
151	2. Bodrum	Kiler GYO A.Ş.	81	Dükkan	58	88%	50,91	7%	49.482	707.000	707.000
152	2. Bodrum	Kiler GYO A.Ş.	57	Dükkan	58	88%	50,91	7%	34.820	497.000	497.000
153	2. Bodrum	Kiler GYO A.Ş.	68	Dükkan	58	88%	50,91	7%	41.540	593.000	593.000
154	2. Bodrum	Kiler GYO A.Ş.	68	Dükkan	58	88%	50,91	7%	41.540	593.000	593.000

B.Bölüm No.	Kat	Maliki	Alan (m ²)	Niteliği	Baz Kira Değeri (USD/m ² /a y)	Şerefiye Oranı (%)	Kira Değeri (USD/m ² /ay)	Kap. Oranı	Yıllık Kira Değeri (USD)	Nihai Değer (USD)	Kiler GYO Hissesi Değeri (USD)
155	2. Bodrum	Kiler GYO A.Ş.	99	Dükkan	58	88%	50,91	7%	60.478	864.000	864.000
156	2. Bodrum	Kiler GYO A.Ş.	91	Dükkan	58	88%	50,91	7%	55.590	794.000	794.000
157	2. Bodrum	Kiler GYO A.Ş.	12	Dükkan	58	122%	70,94	7%	10.216	146.000	146.000
158	2. Bodrum	Kiler GYO A.Ş.	9	Dükkan	58	122%	70,94	7%	7.662	109.000	109.000
159	2. Bodrum	Kiler GYO A.Ş.	9	Dükkan	58	122%	70,94	7%	7.662	109.000	109.000
160	2. Bodrum	Kiler GYO A.Ş.	53	Dükkan	58	88%	50,91	7%	32.377	463.000	463.000
161	2. Bodrum	Kiler GYO A.Ş.	9	Dükkan	58	122%	70,94	7%	7.662	109.000	109.000
162	2. Bodrum	Kiler GYO A.Ş.	9	Dükkan	58	122%	70,94	7%	7.662	109.000	109.000
163	2. Bodrum	Kiler GYO A.Ş.	17	Dükkan	58	122%	70,94	7%	14.473	207.000	207.000
164	2. Bodrum	Kiler GYO A.Ş.	22	Dükkan	58	122%	70,94	7%	18.729	268.000	268.000
165	2. Bodrum	Kiler GYO A.Ş.	61	Dükkan	58	88%	50,91	7%	37.264	532.000	532.000
166	2. Bodrum	Kiler GYO A.Ş.	90	Dükkan	58	88%	50,91	7%	54.980	785.000	785.000
167	2. Bodrum	Kiler GYO A.Ş.	154	Dükkan	58	78%	45,49	7%	84.068	1.201.000	1.201.000
168	2. Bodrum	Kiler GYO A.Ş.	108	Dükkan	58	88%	50,91	7%	65.975	943.000	943.000
169	2. Bodrum	Kiler GYO A.Ş.	85	Dükkan	58	88%	50,91	7%	51.925	742.000	742.000
170	2. Bodrum	Kiler GYO A.Ş.	134	Dükkan	58	88%	50,91	7%	81.858	1.169.000	1.169.000
171	2. Bodrum	Kiler GYO A.Ş.	176	Dükkan	58	78%	45,49	7%	96.078	1.373.000	1.373.000
172	2. Bodrum	Kiler GYO A.Ş.	386	Dükkan	58	58%	33,58	7%	155.528	2.222.000	2.222.000
173	2. Bodrum	Kiler GYO A.Ş.	320	Dükkan	58	58%	33,58	7%	128.935	1.842.000	1.842.000
174	2. Bodrum	Kiler GYO A.Ş.	117	Dükkan	58	88%	50,91	7%	71.473	1.021.000	1.021.000
175	2. Bodrum	Kiler GYO A.Ş.	22	Dükkan	58	122%	70,94	7%	18.729	268.000	268.000
176	2. Bodrum	Kiler GYO A.Ş.	12	Dükkan	58	122%	70,94	7%	10.216	146.000	146.000
177	2. Bodrum	Kiler GYO A.Ş.	200	Dükkan	58	78%	45,49	7%	109.179	1.560.000	1.560.000
178	2. Bodrum	Kiler GYO A.Ş.	12	Dükkan	58	122%	70,94	7%	10.216	146.000	146.000
179	1. Bodrum	Kiler GYO A.Ş.	17	Dükkan	58	134%	77,99	7%	15.909	227.000	227.000
180	1. Bodrum	Kiler GYO A.Ş.	9	Dükkan	58	134%	77,99	7%	8.422	120.000	120.000

B.Bölüm No.	Kat	Maliki	Alan (m ²)	Niteliği	Baz Kira Değeri (USD/m ² /a y)	Şerefiye Oranı (%)	Kira Değeri (USD/m ² /ay)	Kap. Oranı	Yıllık Kira Değeri (USD)	Nihai Değer (USD)	Kiler GYO Hissesi Değeri (USD)
181	1. Bodrum	Kiler GYO A.Ş.	9	Dükkan	58	134%	77,99	7%	8.422	120.000	120.000
182	1. Bodrum	Kiler GYO A.Ş.	13	Dükkan	58	134%	77,99	7%	12.166	174.000	174.000
183	1. Bodrum	Kiler GYO A.Ş.	9	Dükkan	58	134%	77,99	7%	8.422	120.000	120.000
184	1. Bodrum	Kiler GYO A.Ş.	9	Dükkan	58	134%	77,99	7%	8.422	120.000	120.000
185	1. Bodrum	Kiler GYO A.Ş.	9	Dükkan	58	134%	77,99	7%	8.422	120.000	120.000
186	1. Bodrum	Kiler GYO A.Ş.	86	Dükkan	58	96%	55,78	7%	57.566	822.000	822.000
187	1. Bodrum	Kiler GYO A.Ş.	98	Dükkan	58	96%	55,78	7%	65.599	937.000	937.000
188	1. Bodrum	Kiler GYO A.Ş.	39	Dükkan	58	118%	68,24	7%	31.935	456.000	456.000
189	1. Bodrum	Kiler GYO A.Ş.	24	Dükkan	58	134%	77,99	7%	22.460	321.000	321.000
190	1. Bodrum	Kiler GYO A.Ş.	83	Dükkan	58	96%	55,78	7%	55.558	794.000	794.000
191	1. Bodrum	Kiler GYO A.Ş.	83	Dükkan	58	96%	55,78	7%	55.558	794.000	794.000
192	1. Bodrum	Kiler GYO A.Ş.	83	Dükkan	58	96%	55,78	7%	55.558	794.000	794.000
193	1. Bodrum	Kiler GYO A.Ş.	83	Dükkan	58	96%	55,78	7%	55.558	794.000	794.000
194	1. Bodrum	Kiler GYO A.Ş.	83	Dükkan	58	96%	55,78	7%	55.558	794.000	794.000
195	1. Bodrum	Kiler GYO A.Ş.	83	Dükkan	58	96%	55,78	7%	55.558	794.000	794.000
196	1. Bodrum	Kiler GYO A.Ş.	84	Dükkan	58	96%	55,78	7%	56.227	803.000	803.000
197	1. Bodrum	Kiler GYO A.Ş.	11	Dükkan	58	134%	77,99	7%	10.294	147.000	147.000
198	1. Bodrum	Kiler GYO A.Ş.	22	Dükkan	58	134%	77,99	7%	20.588	294.000	294.000
199	1. Bodrum	Kiler GYO A.Ş.	8	Dükkan	58	134%	77,99	7%	7.487	107.000	107.000
200	1. Bodrum	Kiler GYO A.Ş.	14	Dükkan	58	134%	77,99	7%	13.102	187.000	187.000
201	1. Bodrum	Kiler GYO A.Ş.	22	Dükkan	58	134%	77,99	7%	20.588	294.000	294.000
202	1. Bodrum	Kiler GYO A.Ş.	220	Dükkan	58	86%	49,82	7%	131.535	1.879.000	1.879.000
203	1. Bodrum	Kiler GYO A.Ş.	119	Dükkan	58	96%	55,78	7%	79.655	1.138.000	1.138.000
204	1. Bodrum	Kiler GYO A.Ş.	64	Dükkan	58	96%	55,78	7%	42.840	612.000	612.000
205	1. Bodrum	Kiler GYO A.Ş.	58	Dükkan	58	96%	55,78	7%	38.824	555.000	555.000
206	1. Bodrum	Kiler GYO A.Ş.	133	Dükkan	58	96%	55,78	7%	89.027	1.272.000	1.272.000

B.Bölüm No.	Kat	Maliki	Alan (m ²)	Niteliği	Baz Kira Değeri (USD/m ² /a y)	Şerefiye Oranı (%)	Kira Değeri (USD/m ² /ay)	Kap. Oranı	Yıllık Kira Değeri (USD)	Nihai Değer (USD)	Kiler GYO Hissesi Değeri (USD)
207	1. Bodrum	Kiler GYO A.Ş.	44	Dükkan	58	118%	68,24	7%	36.029	515.000	515.000
208	1. Bodrum	Kiler GYO A.Ş.	22	Dükkan	58	134%	77,99	7%	20.588	294.000	294.000
209	1. Bodrum	Kiler GYO A.Ş.	14	Dükkan	58	134%	77,99	7%	13.102	187.000	187.000
210	1. Bodrum	Kiler GYO A.Ş.	8	Dükkan	58	134%	77,99	7%	7.487	107.000	107.000
211	1. Bodrum	Kiler GYO A.Ş.	11	Dükkan	58	134%	77,99	7%	10.294	147.000	147.000
212	1. Bodrum	Kiler GYO A.Ş.	22	Dükkan	58	134%	77,99	7%	20.588	294.000	294.000
213	1. Bodrum	Kiler GYO A.Ş.	82	Dükkan	58	96%	55,78	7%	54.889	784.000	784.000
214	1. Bodrum	Kiler GYO A.Ş.	81	Dükkan	58	96%	55,78	7%	54.219	775.000	775.000
215	1. Bodrum	Kiler GYO A.Ş.	81	Dükkan	58	96%	55,78	7%	54.219	775.000	775.000
216	1. Bodrum	Kiler GYO A.Ş.	81	Dükkan	58	96%	55,78	7%	54.219	775.000	775.000
217	1. Bodrum	Kiler GYO A.Ş.	81	Dükkan	58	96%	55,78	7%	54.219	775.000	775.000
238	1. Bodrum	Kiler GYO A.Ş.	105	Dükkan	58	96%	55,78	7%	70.284	1.004.000	1.004.000
239	1. Bodrum	Kiler GYO A.Ş.	78	Dükkan	58	96%	55,78	7%	52.211	746.000	746.000
240	1. Bodrum	Kiler GYO A.Ş.	36	Dükkan	58	118%	68,24	7%	29.478	421.000	421.000
241	1. Bodrum	Kiler GYO A.Ş.	16	Dükkan	58	134%	77,99	7%	14.973	214.000	214.000
242	1. Bodrum	Kiler GYO A.Ş.	16	Dükkan	58	134%	77,99	7%	14.973	214.000	214.000
243	1. Bodrum	Kiler GYO A.Ş.	18	Dükkan	58	134%	77,99	7%	16.845	241.000	241.000
244	1. Bodrum	Kiler GYO A.Ş.	18	Dükkan	58	134%	77,99	7%	16.845	241.000	241.000
245	Zemin, Asma, 1, 2	Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. (6331/21105)	2115,5	Dükkan	58	73%	42,24	7%	1.072.355	15.319.000	10.724.000
		Kiler GYO A.Ş. (14774/21105)									

Kiler GYO Dükkân Bağımsız Bölümleri Değeri (USD)	116.502.000
--	-------------

Seyir Terası Alanı	1.464
Seyir Terası Takdir Edilen Kira (USD/m ² /ay)	175
Seyir Terası Kira Geliri	3.074.400
Seyir Terası Kapitalizasyon Oranı	10%
Seyir Terası Değeri	30.744.000
Seyir Terası Kiler GYO Değeri (USD)	21.520.800

Kiler GYO Dükkân Bağımsız Bölümleri Değeri (USD)	116.502.000
Kiler GYO Seyir Terası Değeri (USD)	21.520.800
Kiler GYO Dükkân Bağımsız Bölümleri ve Seyir Terası Toplam KDV Hariç Değeri (USD)	138.022.800
Kiler GYO Dükkân Bağımsız Bölümleri ve Seyir Terası Toplam KDV Dahil Değeri (USD)	162.866.904

6.4.4 Gelir İndirgeme Yöntemi / Geliştirme Yaklaşımı

Rapor konusu dükkân nitelikli bağımsız bölümler ve seyir terası işletilmekte olan ticari gayrimenkuller oldukları için gelir indirgeme yöntemi ile değerleri elde edilmiştir.

AVM Varsayımları

- Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu AVM nin kiralanabilir alanı AVM onaylı mimari projesi üzerinden hesaplamalar sonucunda 22.757 m² olarak bulunmuştur.
- Kiler GYO A.Ş. ile Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. Arasında 29 Ocak 2014 tarihinde imzalanan protokol gereği AVM den ve seyir terasından elde edilecek gelir miktarları Kiler GYO %70 ve Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. %30 olacak şekilde kabul edilmiştir.
- Yapılan kira sözleşmeleri incelendiğinde ana kiracıların yaklaşık 20 USD/m²/ay kira, yeme – içme birimlerinin yaklaşık 62 USD/m²/ay kira, eğlence alanlarının yaklaşık 3 USD/m²/ay kira, 200 m² küçük mağazaların yaklaşık 76 USD/m²/ay kira ve 200 m² büyük mağazaların yaklaşık 26 USD/m²/ay kira ödedikleri hesaplanmıştır.
- Bu kira değerleri aylık baz kira değerleri olup AVM’nin bu değerler üzerinde cirodan da pay aldıkları görülmüştür.
- Cirodan alanın pay kiralari her bir kiracı ile özel anlaşmalar gereği farklılaşmaktadır. Ancak kira sözleşmeleri incelendiğinde cirodan elde edilen kira oranının baz kiranın %40’ı kadar olduğu hesaplanmıştır.
- Doluluk oranları incelendiğinde AVM genelinde %63 oranında doluluk oranı olduğu görülmüştür.
- AVM yönetiminin AVM’nin toplam kiralanabilir alanının %12’si kadar alan için kiralama görüşmelerine devam ettiği ve bu alanların da 2015 yılı içerisinde kiralanacağı öğrenilmiştir. Bu bilgi değerlendirme çalışmalarında göz önüne alınmıştır.
- AVM genelinde 2015 yılı için ortalama kira değerinin 36 USD/m²/ay olarak gerçekleşeceği tahmin edilmiştir.
- Yıllar bazında kiranın %3 oranında artacağı kabul edilmiştir.
- AVM’nin toplam kira gelirlerine ek olarak Led TV, reklam, ATM, baz istasyonu, stand, depo... gibi ek gelir kalemleri de kurgulanmıştır. Bu ek gelir kalemleri toplam kira gelirinin %19’u olarak varsayılmıştır.
- AVM işletme ve ortak alan giderlerin toplamının AVM kiralanabilir alan başına 5,75 USD olduğu hesaplanmıştır.

- Ortak alan ve yönetim giderlerinin %55'inin kiracılar tarafından karşılandığı yapılan kira sözleşmelerinden çıkartılmıştır.
- Müşteriden alınan bilgiler sonucunda AVM emlak vergisi ve bina sigortası giderlerinin de yönetim gideri içerisine katıldığı öğrenilmiştir.
- AVM yenileme fonu olarak her yıl toplam gelirin %1,5'i kadar pay ayrılacağı ön görülmüştür.
- AVM'nin dönem sonu kapitalizasyon oranı olarak %7 alınmıştır.
- AVM'nin otopark bölümlerinden de kira elde edeceği varsayılmıştır. Toplam 1.059 araçlık otoparkın mevcut durumda günlük kullanıcısı 850 araçtır. Bu 850 aracın %40'ının 3 saatlik limit öncesi otoparkı terk edeceği ve ücret ödemeyeceği varsayılmıştır. Günlük net sirkülasyon araçlarından ise günlük 6 USD'lik otopark ücreti alınacağı varsayılmıştır.
- Otopark ücretlerinin yıllık %3 oranında ve araç sayısının yıllık %5 oranında artacağı varsayılmıştır.
- Otopark alanının giderlerinin AVM ortak alan giderinin içinde olduğu varsayılmıştır.
- Çalışmalar sırasında gelir ve maliyetler hesaplamaları Dolar cinsinden hesap edilmiş olup, döviz kuru olarak 26.12.2014 tarihli Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası döviz alış kuru olan 2,3182 TL kabul edilmiştir.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.
- Çalışmalarda 10 yıllık ortalama ABD enflasyon oranı olan %3 enflasyon oranı olarak kullanılmıştır.
- Çalışmalara, IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve KDV dahil edilmemiştir.



AVM Nakit Akışı

Yıllar	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	31.12.2024
Yıllık Kira Artış Oranı			3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
Doluluk Artış Oranı			5,0%	5,0%	4,0%	4,0%	3,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
AVM Genelİ											
Ortalama Birim Kira Değeri (USD/m ² /ay)		36,0	37,1	38,2	39,3	40,5	41,5	42,6	43,6	44,7	45,8
Yıllık Doluluk Oranı %		73%	77%	80%	84%	87%	90%	90%	90%	90%	90%
Yıllık Kiralanan Dükkan Alanı (m ²)		16.612	17.443	18.315	19.048	19.810	20.404	20.404	20.404	20.404	20.404
Toplam Kira Geliri (USD/ay)		598.032	646.786	699.494	749.314	802.668	847.404	868.589	890.304	912.562	935.376
Toplam AVM Kiracı Kira Geliri (USD/yıl)		7.176.384	7.761.432	8.393.928	8.991.768	9.632.016	10.168.848	10.423.068	10.683.648	10.950.744	11.224.512
AVM Kiralanabilir Alan Kira Geliri Toplamı		7.176.384	7.761.432	8.393.928	8.991.768	9.632.016	10.168.848	10.423.068	10.683.648	10.950.744	11.224.512
AVM Otopark Geliri		1.116.900	1.207.927	1.306.373	1.412.843	1.527.990	1.652.521	1.787.201	1.932.858	2.090.386	2.260.752
Diğer Gelirler (Led TV, ATM, Baz İst., Taksi , Stand, Depo vb Gelirleri (USD/yıl)		1.363.513	1.474.672	1.594.846	1.708.436	1.830.083	1.932.081	1.980.383	2.029.893	2.080.641	2.132.657
Toplam Gelirler		9.656.797	10.444.031	11.295.148	12.113.047	12.990.089	13.753.450	14.190.652	14.646.399	15.121.771	15.617.922
AVM Birim İşletme Gideri (USD/m ²)		6,50	6,70	6,90	7,10	7,32	7,54	7,76	7,99	8,23	8,48
AVM Toplam Gerçekleşen İşletme Gideri		1.775.007	1.828.257	1.883.105	1.939.598	1.997.786	2.057.720	2.119.451	2.183.035	2.248.526	2.315.982
Kira Sözleşmelerine Göre Kiracılarından Alınacak İşletme Gideri Oranı		55%	55%	56%	56%	57%	57%	58%	58%	59%	60%
Kira Sözleşmelerine Göre Kiracılardan Alınacak İşletme Gideri		976.254	1.005.541	1.054.539	1.086.175	1.138.738	1.172.900	1.229.282	1.266.160	1.326.630	1.389.589
İşletme Tarafından Üstlenilmesi gerekli İşletme Giderleri		798.753	822.716	828.566	853.423	859.048	884.819	890.169	916.875	921.896	926.393
Yenileme Fonu		144.852	156.660	169.427	181.696	194.851	206.302	212.860	219.696	226.827	234.269
Toplam Giderler		943.605	979.376	997.993	1.035.119	1.053.899	1.091.121	1.103.029	1.136.571	1.148.722	1.160.661
Net İşletme Geliri		8.713.192	9.464.655	10.297.154	11.077.928	11.936.189	12.662.329	13.087.623	13.509.829	13.973.049	14.457.260
AVM Dönem Sonu Değeri											206.532.289
AVM Net Nakit Akışı		8.713.192	9.464.655	10.297.154	11.077.928	11.936.189	12.662.329	13.087.623	13.509.829	13.973.049	220.989.550
AVM NET NAKİT AKIŞI KİLER GYO PAYI (%70)		6.099.234	6.625.259	7.208.008	7.754.550	8.355.332	8.863.630	9.161.336	9.456.880	9.781.134	154.692.685

Seyir Terası Varsayımları

- Kiler GYO A.Ş. ile Kiler Holding A.Ş. arasında imzalanan 08.02.2011 tarihli garanti taahhütnamesi gereği Kiler GYO A.Ş.'nin 5 yıl süre ile seyir terasından elde edeceği gelirin 8.400.000 USD'nin altında kalması durumunda Kiler Holding A.Ş. elde edilen gelir ile garanti gelir arasındaki farkı Kiler GYO A.Ş.'ye ödemeyi taahhüt etmektedir. Bu sebeple 2015 seyir terası geliri toplamda 12.000.0000 USD ve Kiler GYO A.Ş. hissesine karşılık olan gelir ise 8.400.000 USD olarak kabul edilmiştir.
- Yapılan anlaşma 2016 yılı ilk çeyreğinde sona ermektedir. İlk çeyrek işletme geliri olarak 3 aylık dönemde garanti gelirin elde edileceği ve kalan 3 çeyreklik dönemde seyir terasının işletme gelirin elde edileceği kabul edilmiştir.
- Kiler GYO A.Ş. ile Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. arasında 29 Ocak 2014 tarihinde imzalanan protokol gereği AVM den ve seyir terasından elde edilecek gelir miktarları Kiler GYO %70 ve Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. %30 olacak şekilde kabul edilmiştir.
- Seyir terasının yılın 350 günü faal halde olacağı varsayılmıştır.
- Mevcut durumda günlük seyir terası kullanıcısının yıl boyu ortalamasının 700 kişi/gün olduğu hesaplanmıştır.
- Bu kullanıcı sayısının 2015 ve 2016 yılları için 150 kişi/gün, takip eden yıllarda ise 100 kişi/gün oranında artacağı varsayılmıştır.
- Seyir terası giriş ücreti olarak 11 USD ücret hesaplanmıştır.
- Seyir terası giriş ücretine ek olarak %40 oranında diğer gelirler (fotoğraf, hediyelik eşya, yeme – içme, küçük sinema salonu ve çok amaçlı salon) kurgulanmıştır.
- Seyir terası sigorta gideri olarak 6.232 USD hesaplanmıştır.
- Seyir terası net faaliyet karının %80 oranında olacağı hesaplanmıştır.
- Seyir terası dönem sonu değeri için kapitalizasyon oranı %10 olarak alınmıştır.
- Çalışmalar sırasında gelir ve maliyetler hesaplamaları Dolar cinsinden hesap edilmiş olup, döviz kuru olarak 26.12.2014 tarihli Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası döviz alış kuru olan 2,3182 TL kabul edilmiştir.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.
- Çalışmalarda USD bölgesi enflasyon oranı olan %3 enflasyon oranı olarak kullanılmıştır.
- Çalışmalara, IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve KDV dahil edilmemiştir.



Seyir Terası Nakit Akışı

Yıllar	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	31.12.2024
Seyir Terası											
Yıllık Ziyaretçi			350.000	385.000	420.000	455.000	490.000	525.000	560.000	595.000	630.000
Ziyaret Ücreti (USD)			11,3	11,7	12,0	12,4	12,8	13,1	13,5	13,9	14,4
Ziyaret Geliri (USD)	12.000.000	3.965.500	4.492.912	5.048.399	5.633.172	6.248.487	6.895.652	7.576.023	8.291.010	9.042.078	
Diğer Gelirler		1.586.200	1.797.165	2.019.359	2.253.269	2.499.395	2.758.261	3.030.409	3.316.404	3.616.831	
Seyir Terası Toplam Gelirler	12.000.000	5.551.700	6.290.076	7.067.758	7.886.440	8.747.882	9.653.913	10.606.432	11.607.414	12.658.909	
Brüt İşletme Karı Oranı		80,0%	80,0%	80,0%	80,0%	80,0%	80,0%	80,0%	80,0%	80,0%	80,0%
Net İşletme Geliri	12.000.000	6.326.206	5.025.450	5.647.397	6.302.138	6.991.081	7.715.689	8.477.482	9.278.037	10.118.997	
Seyir Dönem Sonu Değeri											101.189.966
Seyir Terası Net Nakit Akışı	12.000.000	6.326.206	5.025.450	5.647.397	6.302.138	6.991.081	7.715.689	8.477.482	9.278.037	11.308.963	
SEYİR TERASI NET NAKİT AKIŞI KİLER GYO PAYI (%70)	8.400.000	4.428.344	3.517.815	3.953.178	4.411.497	4.893.757	5.400.982	5.934.237	6.494.626	77.916.274	

- Nakit akışları sonrasında AVM ve Seyir Terasının Net Bugünkü değerinin hesaplanması için indirgeme oranı hesaplanmıştır.
- Risksiz getiri oranı olarak uzun vadeli dolar bazında Eurubond getiri oranı alınmıştır. Üzerine proje özelinde hesaplanan risk primi eklenmiştir. Böylece indirgeme oranı olan %9,5 bulunmuştur.

AVM ve SEYİR TERASI NET BUGÜNKÜ DEĞER HESABI

Risksiz Getiri oranı	4,50%	4,50%	4,50%
Proje Riski	4,50%	5,00%	5,50%
İNDİRGEME ORANI	9,00%	9,50%	10,00%
NET BUGÜNKÜ DEĞER (USD)	252.901.292	244.263.332	236.008.876
NET BUGÜNKÜ YAKLAŞIK DEĞER (USD)	252.901.000	244.263.000	236.009.000
NET BUGÜNKÜ YAKLAŞIK DEĞER (TL)	586.275.000	566.250.000	547.116.000
NET BUGÜNKÜ DEĞER KİLER GYO PAYI (USD)	177.031.000	170.984.000	165.206.000
NET BUGÜNKÜ DEĞER KİLER GYO PAYI (TL)	410.393.000	396.375.000	382.981.000
NET BUGÜNKÜ DEĞER KİLER GYO KDV DAHİL PAYI (USD)	123.922.000	201.761.000	115.644.000
NET BUGÜNKÜ DEĞER KİLER KDV DAHİL GYO PAYI (TL)	287.276.000	467.722.000	268.086.000

6.4.5 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Değerlemeye konu dükkan vasıflı AVM bünyesindeki bağımsız birimlerin ve seyir terasının gelir getiren işletmeler olması nedeniyle bir yıllık kira gelirleri hesaplanmıştır. AVM ve Seyir Terası ile ilgili olarak Kiler GYO A.Ş. ile Güney Turizm ve Turistik Yatırımlar A.Ş. arasındaki AVM kira gelirlerinin paylaşılmasına dair sözleşme uyarınca AVM’den ve Seyir Terasından elde edilecek toplam kira gelirinin %70 Kiler GYO A.Ş.’ye ait olduğu görülmüştür.

AVM bölümlerinden elde edilecek kira geliri olarak gelir indirgeme yöntemi hesabında ulaşılan bir yıllık net kira geliri kabul edilmiştir. Seyir terası kira geliri için ise direkt kapitalizasyon yönteminde hesaplanan kira geliri kabul edilmiştir. 2015 yılı için her iki işletmeden elde edilecek olan kira gelirinin toplamının değerlendirme gününe indirgenmesi ile AVM ve Seyir Terasının bir yıllık kira geliri hesaplanmıştır.

Tarih	31.12.2014	31.12.2015
AVM'nin Bir Yıllık Kira Geliri		8.713.192
Seyir Terasının Bir Yıllık Kira Geliri		3.074.400
Toplam Kira Geliri	0	11.787.592

Bir Yıllık Yaklaşık Kira Değeri (USD)	10.814.000
Bir Yıllık Yaklaşık Kira Değeri (TL)	25.069.015

Kiler GYO Bir Yıllık Yaklaşık Kira Değeri Payı (USD)	7.570.000
Kiler GYO Bir Yıllık Yaklaşık Kira Değeri Payı (TL)	17.548.000

Buna göre AVM ve Seyir Terasının bir yıllık kira gelirinin Kiler GYO A.Ş.’ye ait payı **7.570.000 USD (17.548.000 TL)** olarak hesaplanmıştır.

6.4.6 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Söz konusu değerlendirme çalışması “proje değerlemesi” kapsamında bulunmamaktadır.

6.4.7 En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu taşınmazın en etkin ve verimli kullanımı, bulunduğu konum, çevresindeki yapılaşma ve yapılaşma şartları, imar durumu dikkate alındığında, parsel üzerine “konut ve ticaret” nitelikli yapı inşa edilmesidir. Çevresinin gelişimi incelendiğinde konut ve ticaret birimlerinden oluşan bir proje olması fizibl görülmüştür.

6.4.8 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Parsel üzerinden rezidans birimleri ve AVM içerisinde yer alan ticari birimler bir arada yer aldığı için gerek emsal karşılaştırma, gerekse gelir indirgeme ve direkt gelir kapitalizasyonu yöntemleri her iki



farklı kullanım için de ayrı ayrı hesaplanmıştır. Ancak taşınmazların maliki Kiler GYO olduğu için değerlendirme raporu konusu olan taşınmazların değeri toplanarak sunulmuştur.

7.1 Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması

Bu değerlendirme çalışmasında konu taşınmazların rezidans ve dükkân nitelikli olmalarından dolayı emsal karşılaştırma yöntemi, direkt kapitalizasyon yöntemi ve gelir indirgeme yöntemi kullanılmıştır.

Emsal karşılaştırma yöntemine göre Kiler GYO mülkiyetindeki 48 adet rezidansın toplam değeri **102.320.000 USD (237.198.000 TL)** olarak hesaplanmıştır. Rapor konusu, Kiler GYO mülkiyetinde olup satış vaadi sözleşmesi ile satışı gerçekleşmiş ancak henüz tapu devri gerçekleşmemiş olan 8 adet rezidansın emsal karşılaştırma yöntemi sonucu ulaşılan değeri **18.690.000 USD (43.327.000 TL)**'dir. Finansal kiralamaya konu olan 4 adet rezidans nitelikli taşınmazın değeri emsal karşılaştırma yöntemine göre **8.190.000 USD (18.986.000 TL)** olarak hesaplanmıştır.

Finansal kiralamaya konu rezidans birimleri dışarıda tutularak yapılan toplam hesapta 56 adet rezidans bağımsız biriminin emsal karşılaştırma yöntemine göre değeri **121.010.000 USD (280.525.000 TL)** olarak hesaplanmaktadır.

Direkt kapitalizasyon yöntemine göre Kiler GYO mülkiyetindeki 48 adet rezidansın toplam değeri **85.940.000 USD (199.226.000 TL)** olarak hesaplanmıştır. Rapor konusu Kiler GYO mülkiyetinde olup satış vaadi sözleşmesi ile satışı gerçekleşmiş ancak henüz tapu devri gerçekleşmemiş olan 8 adet rezidansın direkt kapitalizasyon yöntemi sonucu ulaşılan değeri **15.700.000 USD (36.396.000 TL)**'dir. Finansal kiralamaya konu olan 4 adet rezidans nitelikli taşınmazın değeri direkt kapitalizasyon yöntemine göre **6.880.000 USD (15.949.000 TL)** olarak hesaplanmıştır.

Finansal kiralamaya konu rezidans birimleri dışarıda tutularak yapılan toplam hesapta 56 adet rezidans bağımsız biriminin direkt kapitalizasyon yöntemine göre değeri **101.640.000 USD (235.622.000 TL)** olarak hesaplanmaktadır.

147 adet dükkân bağımsız bölümü ve seyir terasının Kiler GYO'ya ait olan bölümünün direkt kapitalizasyon yöntemine göre hesaplanan değeri **138.022.800 USD (162.866.904 TL)**'dir.

147 adet dükkân bağımsız birimi ve seyir terasının indirgenmiş nakit akışlarına göre hesaplanan değerlerinden Kiler GYO'ya ait olan hisseler toplamı **170.984.000 USD (396.375.000 TL)** olarak hesaplanmıştır.

Konu mülklerden rezidans vasıflı olan bağımsız birimlere ait yeteri kadar satış ve kiralama emsali bulunmaktadır. Bu sebeple rezidans nitelikli konut bağımsız birimleri için hem emsal karşılaştırma hem de direkt kapitalizasyon yöntemi kullanılmıştır. Ancak konu mülklerin bulunduğu bölgede kiranın



satış değerini karşılama oranı oldukça yüksek olduğu için direkt kapitalizasyon yöntemi sağlıklı sonuçlar vermemektedir. Bu sebeple konu mülklerden rezidans vasıflı olan mülkler için emsal karşılaştırma yöntemine göre elde edilen sonuç nihai değer olarak kullanılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazlardan dükkan vasıflı olan taşınmazların değerlemesinde halen faal bir AVM'nin içerisinde yer almaları nedeniyle direkt kapitalizasyon ve gelir indirgeme yöntemleri kullanılmıştır. Dükkan niteliğindeki bağımsız bölümlerin faal olarak işletilen bir alışveriş merkezi içinde yer almaları ve bir bütün olarak işletilmeleri durumunda elde edilecek gelirin daha sağlıklı sonuçlar vereceği düşünüldüğünden nihai değer takdirinde daha gelir indirgeme yöntemine göre belirlenen değer kullanılmıştır.

Değerleme konusu taşınmaza ait sigorta poliçesi Kiler GYO'dan temin edilmiş olup rapor ekinde sunulmuştur. Buna göre söz konusu taşınmazın sigorta bedelinin 615.036.600 TL olduğu öğrenilmiştir.

	Bağımsız Bölüm Adedi	Niteliği	Emsal Karşılaştırma Yöntemine Göre Değer (USD)	Direkt Kapitalizasyon Yöntemine Göre Değer (USD)	Gelir İndirgeme Yöntemine Göre Değer (USD)	Nihai Değer (USD)	Nihai Değer (TL)	KDV Dahil Nihai Değer (TL)
Kiler GYO Mülkiyetindeki Taşınmazların Toplam Değeri	48	Rezidans	102.320.000	85.940.000	-	102.320.000	237.198.000	255.445.000
Kiler GYO Mülkiyetinde Olup, Satış Vaadi Sözleşmesine İle Satışı Gerçekleşen Taşınmazların Toplam Değeri	8	Rezidans	18.690.000	15.700.000	-	18.690.000	43.327.000	46.510.000
Finansal Kiralama Yapılan Taşınmazların Toplam Değeri	4	Rezidans	8.190.000	6.880.000	-	8.190.000	18.986.000	19.176.000
TOPLAM	60	Rezidans	129.200.000	108.520.000	-	129.200.000	299.511.000	321.131.000
Finansal Kiralama Hariç Toplam Değer	56	Rezidans	121.010.000	101.640.000	-	121.010.000	280.525.000	301.955.000
AVM Alanları	147	Dükkan	-	138.023.000	170.984.000	170.984.000	396.375.000	467.723.000
GENEL TOPLAM			121.010.000	239.663.000		291.994.000	676.900.000	769.678.000



7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

7.3 Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlar için daha önce şirketimiz tarafından yapılan herhangi bir değerlendirme çalışması bulunmamaktadır.

7.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerlemeye konu 1947 ada, 91 parsel sayılı, 11.602,48 m² yüzölçümlü ana taşınmaz üzerinde yer alan gayrimenkullerin sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne “Alışveriş Merkezi ve Rezidans Konut” olarak dahil edilmesinde bir engel bulunmamaktadır.

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının mevcut durum ile en etkin ve verimli kullanım analizine ve raporda belirtilen tüm hususlara katılıyorum.

8.2 Nihai Değer Takdiri

Taşınmazların bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, alt yapı ve ulaşım imkânları, cadde ve sokağa olan cephesi, alan ve konumu, yapının inşaat nizamı, sistemi, yaşı, işçilik ve malzeme kalitesi, tesisat durumu, hava – ışık – manzara durumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış ve mevkide detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Buna bağlı olarak değeri aşağıdaki şekilde takdir edilmiştir.

31.12.2014 Tarihi İtibariyle

	Bağımsız üm Adedi	Niteliği	Pazar Değeri (USD)	Pazar Değeri (TL)	KDV Dâhil zar Değeri (TL)
Kiler GYO Mülkiyetindeki Taşınmazların Toplam Değeri	48	Rezidans	102.320.000	237.198.000	255.445.000
Kiler GYO Mülkiyetinde Olup, Satış Vaadi Sözleşmesine İle Satışı Gerçekleşen Taşınmazların Toplam Değeri	8	Rezidans	18.690.000	43.327.000	46.510.000
Finansal Kiralama Yapılan Taşınmazların Toplam Değeri	4	Rezidans	8.190.000	18.986.000	19.176.000
TOPLAM	60	Rezidans	129.200.000	299.511.000	321.131.000
Finansal Kiralama Hariç Toplam Değer	56	Rezidans	121.010.000	280.525.000	301.955.000
AVM Alanları	147	Dükkân	170.984.000	396.375.000	467.723.000
GENEL TOPLAM			291.994.000	676.900.000	769.678.000

	USD	TL
AVM ve Seyir Terasının Bir Yıllık Kira Değerinin KDV Hariç Kiler GYO'ya Ait Payı	7.570.000	17.548.000
AVM ve Seyir Terasının Bir Yıllık Kira Değerinin KDV Dahil Kiler GYO'ya Ait Payı	8.933.000	20.707.000

- 1-) Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.
- 2-) 2002/4480 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı 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.
- 3-) Rapor içeriğinde 1,-USD = 2,3182-TL olarak kabul edilmiştir.
- 4-) Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.



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

Taner Düner

Dilek Yılmaz Aydın

Neşecan Çekici

Lisanslı Değerleme Uzmanı

Lisanslı Değerleme Uzmanı

Sorumlu Değerleme Uzmanı



9 EKLER

1. Tapu Fotokopileri
2. Tapu Kayıt Örnekleri
3. Yapı Ruhsatı
4. Yapı Kullanma İzin Belgesi
5. İpotek Bilgi Yazıları
6. Haciz Fek Yazıları
7. Fotoğraflar
8. Özgeçmişler
9. SPK Lisans Örnekleri