

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Tarih: 31.12.2012

R. No: 2012REVB115



ISO9001:2008
FS 509685

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

**FEHMİ YAĞCI
MAHALLESİ'NDE 7
ADET BAĞIMSIZ
BÖLÜM**

ALTINDAĞ / ANKARA

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için 31.12.2012 tarihinde 2012REVB115 rapor numarası ile hazırlanan değerlendirme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

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

YÖNETİCİ ÖZETİ

GAYRİMEKULÜN AÇIK ADRESİ

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

GAYRİMENKULÜN KULLANIMI

Hipermarket, restaurant ve depo olarak kullanılmaktadır.

TAPU KAYIT BİLGİLERİ

Ankara İli, Altındağ İlçesi, Fehmi Yağcı Mahallesi, 4275 Ada, 1 Parsel no'lu "8 Katlı Betonarme İşyeri ve Arsası" vasıflı, 3.093,00 m² yüzölçümlü tam hisse ile "Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." mülkiyetindeki bodrum kat, 1192/6186 arsa paylı 1 no'lu "Hipermarket"; 1. bodrum kat, 42/6186 arsa paylı 2 no'lu "Dükkan"; bodrum kat, 42/6186 arsa paylı 3 no'lu "Dükkan"; 1. ve 2. bodrum kat, 42/6186 arsa paylı 4 no'lu "Depo'lu Dükkan"; 1. bodrum kat, 42/6186 arsa paylı 5 no'lu "Dükkan"; 3. bodrum kat, 40/6186 arsa paylı 134 no'lu "Ticari Depo"; 3. bodrum kat, 16/6186 arsa paylı 135 no'lu "Ticari Depo" vasıflı gayrimenkuldir.

İMAR DURUMU

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

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

TAŞINMAZLARIN 31.12.2012 TARİHLİ PİYASA DEĞERİ (KDV HARİÇ)

6.000.000.- TL
(Altımilyon.- Türk Lirası)

3.359.000.- USD
(Üçmilyonüçyüzdokuzbin.- Amerikan Doları)

TAŞINMAZLARIN 31.12.2012 TARİHLİ PİYASA DEĞERİ (KDV HARİÇ)

7.080.000.- TL
(Yedimilyonseksenbin.- Türk Lirası)

3.963.620.- USD
(Üçmilyondokuzyüzaltmışüçbinaltıyüzyirmi.- Amerikan Doları)

- 1- Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik piyasa değeridir.
- 2- 1 USD = 1,7862 TL kabul edilmiştir. USD bilgi vermek amaçlı verilmiştir.
- 3- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- 4- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.

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

ÖZGE AKLAR
Değerleme Uzmanı (401775)

HÜSNİYE BOZTUŇ
Sorumlu Değerleme Uzmanı (400811)

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1.....	5
RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ.....	5
1.1 Rapor Tarih ve Numarası.....	5
1.2 Rapor Türü.....	5
1.3 Raporu Hazırlayanlar.....	5
1.4 Değerleme Tarihi.....	5
1.5 Dayanak Sözleşmesi.....	5
1.6 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler.....	5
1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar.....	5
1.8 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler.....	5
1.9 Şirket Bilgileri.....	6
1.10 Müşteri Bilgileri.....	6
BÖLÜM 2.....	8
DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI.....	8
2.1 Değerlemede Kullanılan Yöntemler.....	8
2.1.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı.....	8
2.1.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı.....	8
2.1.3 Maliyet Yaklaşımı.....	8
2.1.4 Geliştirme Yaklaşımı.....	8
2.2 Kullanılan Değer Tanımları.....	9
2.2.1 Piyasa Değeri (Pazar Değeri).....	9
2.2.2 Zorunlu Satış Değeri.....	9
BÖLÜM 3.....	11
GENEL VE ÖZEL VERİLER.....	11
3.1 Genel Veriler - Sosyal ve Ekonomik Veriler.....	11
3.1.1 Demografik Veriler.....	11
3.1.2 Ekonomik Veriler.....	12
3.2 Özel Veriler - Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi.....	13
3.2.1 Ankara İli.....	13
3.2.2 Altındağ İlçesi.....	14
BÖLÜM 4.....	17
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ.....	17
4.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri.....	17
4.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri.....	17
4.2.1 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri.....	23
4.3 Gayrimenkulün İmar Bilgileri.....	23
4.3.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi.....	26
4.4 Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul, Gayrimenkulün Projesi veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydalar Hakkında Görüş.....	26
4.5 Hukuki Sorumluluk.....	26
4.6 Çevre ve Zemin Kirliliği (Kontaminasyon).....	26
BÖLÜM 5.....	28
GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ.....	28
5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri.....	28
5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı.....	29
5.3 Gayrimenkul Mahallinde Yapılan Tespitler.....	30
5.4 Harici ve Müteferrik İşler.....	31
BÖLÜM 6.....	33
EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ.....	33
BÖLÜM 7.....	35
GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ.....	35
7.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler.....	35
7.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi.....	35
7.2.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Analizi.....	35
7.2.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı Analizi.....	38
7.2.3 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi.....	38
BÖLÜM 8.....	40
SONUÇ.....	40
BÖLÜM 9.....	42
EKLER.....	42

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarih ve Numarası

Bu rapor, Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 01.11.2012 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 31.12.2012 tarihinde, 2011REVB115 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü

Bu değerlendirme raporu Ankara İli, Altındağ İlçesi, Fehmi Yağcı Mahallesi, 4275 Ada, 1 Parsel no'lu "8 Katlı Betonarme İşyeri ve Arsası" vasıflı, 3.093,00 m² yüzölçümlü tam hisse ile "Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." mülkiyetindeki bodrum kat, 1192/6186 arsa paylı 1 no'lu "Hipermarket"; 1. bodrum kat, 42/6186 arsa paylı 2 no'lu "Dükkan"; bodrum kat, 42/6186 arsa paylı 3 no'lu "Dükkan"; 1. ve 2 .bodrum kat, 42/6186 arsa paylı 4 no'lu "Depo'lu Dükkan"; 1. bodrum kat, 42/6186 arsa paylı 5 no'lu "Dükkan"; 3. bodrum kat, 40/6186 arsa paylı 134 no'lu "Ticari Depo"; 3. bodrum kat, 16/6186 arsa paylı 135 no'lu "Ticari Depo" vasıflı gayrimenkullerin 31.12.2012 tarihli piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri doğrultusunda hazırlanan değerlendirme raporudur.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerlendirme raporu; gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır. Bu rapor değerlendirme uzmanı Özge AKLAR ve sorumlu değerlendirme uzmanı Hüsniye BOZTUNÇ tarafından hazırlanmıştır.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 07.11.2012 tarihinde çalışmalara başlamış ve 31.12.2012 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 01.11.2012 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

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

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Bu rapor, Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 01.11.2012 tarihli talebine istinaden, belirtilen gayrimenkullerin ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri'ne göre hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur. Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.

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

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

	Rapor-1
Rapor Tarihi	30.12.2011
Rapor Numarası	2011B81
Raporu Hazırlayanlar	Mehmet ASLAN Makbule YÖNEL MAYA
Gayrimenkulün Toplam Değeri (TL)	5.800.000 TL

1.9 Şirket Bilgileri

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

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

1.10 Müşteri Bilgileri

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

BÖLÜM 2

DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

BÖLÜM 2

DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

2.1 Değerlemede Kullanılan Yöntemler

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

2.1.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

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

2.1.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı

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

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

2.1.3 Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

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

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

2.1.4 Geliştirme Yaklaşımı

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

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

2.2 Kullanılan Değer Tanımları

2.2.1 Piyasa Değeri (Pazar Değeri)

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

2.2.2 Zorunlu Satış Değeri

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

BÖLÜM 3

GENEL VE ÖZEL VERİLER

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

3.1 Genel Veriler - Sosyal ve Ekonomik Veriler

3.1.1 Demografik Veriler

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) 2008 Nüfus Sayımı sonuçlarına göre Türkiye nüfusunun 71.517.100 iken 31 Aralık 2009 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 72.561.312 kişiye yükselmiştir. 2000-2007 döneminde yıllık nüfus artışı ortalama binde 5,9 olarak gerçekleşirken 2008 yılında Türkiye'nin yıllık nüfus artış hızı binde 13,1 olarak gerçekleşmiştir. 31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 73.722.988 kişidir. 2010 yılında Türkiye'nin yıllık nüfus artış hızı binde 15,88 olarak gerçekleşmiştir.

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

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

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

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

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

3.1.2 Ekonomik Veriler¹

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

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

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

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

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

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

¹ TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
RAPOR NO: 2012REVB115

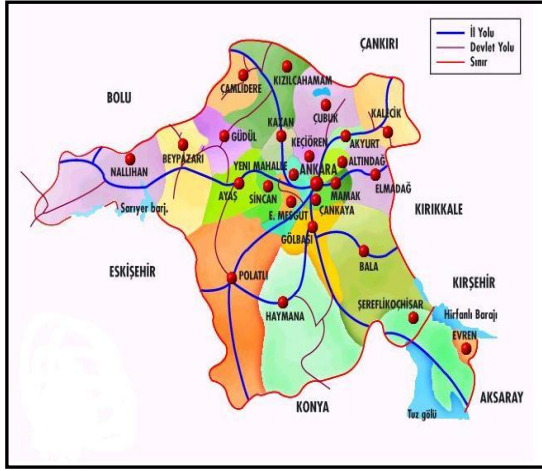
KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

2012 yılı son çeyreğinde Fitch Derecelendirme Kuruluşu Türkiye'nin döviz cinsi kredi notunu BB+'dan BBB-'ye yükseltmiştir. Bu olumlu gelişme ile yabancı yatırımcıların gözlerini Türkiye'ye çevirmesi beklenmektedir. Ekonomik açıdan yaşanan bu olumlu gelişme ve 2012 yılı içinde kabul edilen 3 önemli yasanın etkisinin görülmeye başlanması ile birlikte 2013 yılının 2012 yılına kıyasla gayrimenkul sektörü açısından daha iyi bir yıl olacağı öngörülmektedir.

3.2 Özel Veriler - Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

3.2.1 Ankara İli

Yüzölçümü 30.715 km² olan Ankara'nın ortalama olarak deniz seviyesinden yüksekliği 890 m.'dir.



Doğusunda Kırkkale ve Kırşehir; kuzeyinde Çankırı ve Bolu; kuzeybatısında Bolu; batısında Eskişehir; güneyinde Konya ve Aksaray illeri bulunmaktadır.

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

Başkent olduktan sonra hızlı bir sosyal, ekonomik, siyasal, askeri ve kültürel gelişime sahne olan Ankara; bugün, tüm sektörler itibarıyla kalkınmış, ülkemizin

ikinci büyük metropolü haline gelmiştir.

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

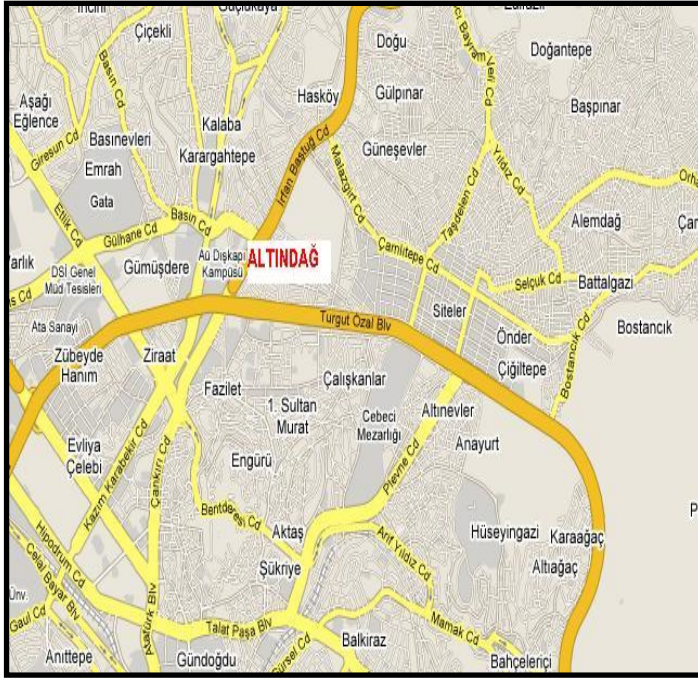
Genel Nüfus Sayımlarına Göre Şehir ve Köy Nüfusu;

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

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

3.2.2 Altındağ İlçesi



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

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

Deniz seviyesinden yüksekliği 850 m. olan ilçenin yüzölçümü 170 km² olup, 2010 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Veri

Tabanı'na göre toplam nüfusu 365.920'dir.

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

1990, 1997, 2000, 2007, 2008, 2009 ve 2010 Yılı Nüfus Sayımı Sonuçları:

Nüfus Durumu	1990	1997	2000	2007	2008	2009	2010	2011
İlçe Merkezi	417.616	388.818	400.023	367.471	367.812	367.340	365.920	365.915
Köyler	5.052	5.814	7.078	3.264	-	-	-	-
Genel Toplam	422.668	394.632	407.101	370.735	367.812	367.340	365.920	365.915

Nüfus Artış Hızı: Altındağ ilçesinde 1990 yılına göre, 1997 yılında nüfus artışında yaklaşık %6,63 oranında düşüş, 1997 yılına göre, 2000 yılında nüfus artışında yaklaşık %3,16 oranında artış, 2000 yılına göre, 2007 yılında nüfus artışında yaklaşık %8,93 oranında düşüş, 2007 yılına göre, 2008 yılında nüfus artışında yaklaşık %0,79 oranında düşüş yaşandığı gözlemlenmiştir. 2010 yılında ise 2009 yılına göre %0,3 düşüş görülmektedir.

Göç Durumu ve Nüfusa Etkisi: İlçede nüfusu büyük ölçüde Orta Anadolu illerinden iç göç almıştır.

Ekonomik Yapı: İlçe ekonomisi, taşra ilçe ekonomilerindeki gibi tarımın çok büyük ağırlığı ile işe başlamış, ticaret ve hizmetler sektöründe daima bir ağırlığı olmuştur. Şu anda ise sanayi ve küçük sanayi dallarında oldukça büyük gelişme vardır.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Bölgelerde, aileler kendilerine yetecek kadar tarım ve hayvancılık yaparlar, gelişmiş mobilyacılık, oto tamiri ve küçük sanayi ile meyve suyu fabrikaları girdi sağlar. Bunun dışında halkın çoğunluğu memur ve esnaf ile işçilerden oluşmaktadır. Ağır sanayi ve yan kuruluşlar yeni gelişme halindedir.

Sanayi: İlçede gıda sanayi, temizlik sanayi maddeleri üzerine tesisler ve tuğla fabrikaları vardır. Siteler'deki Mobilyacılar Sitesi Orta Doğu çapında bir sitedir. Ayrıca yine Siteler'de demirciler esnafı ve bunların dışında Yeni Sanayi, Büyük Sanayi, Ata Sanayi gibi sanayi bölgeleri vardır. İlçe merkez ilçe yüzölçümü itibariyle büyük olmamasına rağmen civar ilçelere de hitap eden oldukça büyük işçi kapasitesine sahiptir.

Tarım: İlçe genellikle dağlık ve engebeli bir arazi yapısına sahip olup, ova kısımları tüm arazinin az bir kısmını kapsar, dikkat çekici bir özellik olarak tarım arazilerinin kireç topraklardan oluştuğu görülmektedir. Bu durum yapılan ziraat şeklini sınırlayıcı bir faktör olmaktadır.

Toplam 7.158 hektar tarım arazisi vardır. Bunu 2.816,5 hektarı ekilebilen tarım arazisi olup, ekili tarım alanı 1.369 hektar, nadas alanı 1.355 hektar, bağ-meyve-sebze 67,5 hektar ve çayır-mera 1.550 hektar'dır.

Tarıma elverişli arazide hububat tarımı, bağcılık ve meyvecilik yapılmaktadır. Çayır ve mera arazisi de çok olduğundan hayvancılıkta önemli yer tutmaktadır. Orman arazisi 375 hektardır. Tarımın ağırlığını tarla ziraatı oluşturur. İkinci sırayı ise hayvancılık alır. Çayır ve mera ile yem bitkileri üretimi ise hayvancılıkla doğru orantılı bir şekilde artış göstermektedir. Köylerde aileler buğday, fiğ, mercimek ile domates, fasulye ve biber cinsinden sebze tarımı ile uğraşırlar.

Hayvancılık: Bugünkü durumu ile hayvancılık, Türkiye'nin ekonomisinde önemli bir yere sahiptir. İlçenin hayvancılık durumu süt sığırcılığı, besi sığırcılığı, koyunculuk ve tiftik keçi yetiştiriciliği diye ayrılabilir.

Süt sığırcılığı gelişmiş manada yapılmaktadır. İlçede büyükbaş hayvan besiciliği ile iştilal eden besi işletmesi mevcuttur. Suni tohumlama mevcut imkanlarla bilhassa sığır kültür ırk islahı cihetine gidilmek suretiyle et, süt ve diğer hayvansal ürünlerin artırılmasına çalışılmaktadır.

BÖLÜM 4

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BÖLÜM 4

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

4.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

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

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

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

4.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

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

Altındağ Tapu Sicil Müdürlüğü'nde 08.11.2012 tarih, saat 14:15 itibariyle yapılan incelemeye ve ekte sunulan resmi takyidat belgesine göre söz konusu taşınmaz üzerinde;

Rehinler Hanesi'nde:

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

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

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

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İrtifaklar Hanesi'nde:

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

* Bu parsel lehine 123,75 m² 4794 ada 8 parsel aleyhine geçit hakkı bulunmaktadır. (08.11.2000 tarih, 5007 yevmiye)

Beyanlar Hanesi'nde:

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

* Yönetim Planı: 01.03.2000

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

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI						
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 4275/1			
Zemin No	: 1821861	Yüzölçüm	: 3.093,00 m2			
İl / İlçe	: ANKARA/ALTINDAĞ	Ana Tab. Nitelik	: 8 KATLI BETONARME İŞ YERİ VE ARSASI			
Kararım Adı	: Altındağ TM	Blok/Kat/Giriş - B.B.No	: - / BODRUM / - (Bağ. Böl. No: 1)			
Mahalle / Köy Adı	: FEHİMİYAGCI Mah.	Arsn Pay/Payda	: 11926/186			
Mevki	:	Bağ. Böl. Nitelik	: HİPERMARKET			
Çift / Sayfa No	: 1 / 83					
Kayıt Durum	: Aktif					

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK				
S/Br/	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebabi - Tarih - Yev
Beyan	Y.P.T. 1/3/2000			--
Beyan(AT Y.P.T. 1/3/2000)			--
İrtifak(AT)A- H- BU PARSEL LEHİNE 123.75 M2 4794 ADA 8 PARSEL ALEYHİNE	GEÇİT HAKKI		08/11/2000 - 5007	--
Beyan	...KM ne Çevrilmiştir. (Başlama Tarihi: 02/05/2011, Bitiş Tarihi: 02/05/2011 - Süre:)		03/05/2011 - 10005	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Evlama Sebabi - Tarih - Yev.	Terkin Sebabi - Tarih - Yev.
71939963	KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		TAM		Satış - 04/07/2008 - 9075-	--

İpotek								
Alacaklı	Müşterekmi?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
(SN: 34962) TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş. Vergi No: 0680063870 Sicil No: 401492	Evet	15.000.000,00 TL	hisa	1 / 0	F.B.K.	07/07/2008- 9205	KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	Yok

İpotekle Korumadığı Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkin Sebabi - Tarih - Yev	
Altındağ TM - FEHİMİYAGCI Mah. 4275 Ada 1 Parsel 1 / 1 134 nolu Bağ. Bölüm		KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	15.000.000,00 TL	07/07/2008- 9205	--	
Altındağ TM - FEHİMİYAGCI Mah. 4275 Ada 1 Parsel 1 / 1 135 nolu Bağ. Bölüm		KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	15.000.000,00 TL	07/07/2008- 9205	--	
Altındağ TM - FEHİMİYAGCI Mah. 4275 Ada 1 Parsel 1 / 1 1 nolu Bağ. Bölüm		KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	15.000.000,00 TL	07/07/2008- 9205	--	

Rapor Tarihi / Saati: 08.11.2012 14:15

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İpotek S/B/İ Bilgisi								
S/B/İ	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev				
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI								
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 4275/1					
Zemin No	: 1821862	Yüzölçüm	: 3.093,00 m2					
İl / İlçe	: ANKARA/ALTINDAĞ	Ana Tap. Nitelik	: 8 KATLI BETONARME İŞ YERİ VE ARSASI					
Kurum Adı	: Altındağ TM	Blوک/Kat/Giriş - B.B.No	: - / 1.BODRUM / - (Bağ. Böl.No: 2)					
Mahalle / Köy Adı	: FEHİMİYAĞCI Mah.	Arsa Pay/Payda	: 42/6186					
Mevkii	:	Bağ. Böl. Nitelik	: DÜKKAN					
Çift / Sayfa No	: 1 / 84							
Kayıt Durum	: Aktif							
TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK								
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev				
Beyan	Y.P.T. 1/3/2000		-	--				
Beyan(AT Y.P.T. 1/3/2000			-	--				
İrtifağ(AT)- H: BU PARSEL LEHİNE 123,75 M2 4794 ADA 8 PARSEL ALEYHİNE GEÇİT HAKKI			08/11/2000 - 5007	--				
Beyan	...KM ne Çevrilmiştir. (Başlama Tarihi:02/05/2011.Bitis Tarihi:02/05/2011 - Süre:)		03/05/2011 - 10005	--				
MÜLKİYET BİLGİLERİ								
Sistem No	Malik	Ebirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
71978677	KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		TAM		Satış - 04/07/2008 - 9083-	--		
İpotek								
Alacaklı	Mühteremli?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
(SN-34962) TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş. VergiNo:0689063870 SicilNo:401492	Evet	2.200.000,00 TL	bilir	1 / 0	F.B.K.	11/08/2008 - 10762	KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	Yok

Rapor Tarihi / Saati : 08.11.2012 14:15

İpotekle Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tesis Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev	
Altındağ TM - FEHİMİYAĞCI Mah. 4275 Ada 1 Parsel 1 / 1 2 nolu Bağ. Bölüm		KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	2.200.000,00 TL	11/08/2008 - 10762	--	
Altındağ TM - FEHİMİYAĞCI Mah. 4275 Ada 1 Parsel 1 / 1 3 nolu Bağ. Bölüm		KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	2.200.000,00 TL	11/08/2008 - 10762	--	
Altındağ TM - FEHİMİYAĞCI Mah. 4275 Ada 1 Parsel 1 / 1 4 nolu Bağ. Bölüm		KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	2.200.000,00 TL	11/08/2008 - 10762	--	
Altındağ TM - FEHİMİYAĞCI Mah. 4275 Ada 1 Parsel 1 / 1 5 nolu Bağ. Bölüm		KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	2.200.000,00 TL	11/08/2008 - 10762	--	
İpotek S/B/İ Bilgisi						
S/B/İ	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev		
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI						
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 4275/1			
Zemin No	: 1821863	Yüzölçüm	: 3.093,00 m2			
İl / İlçe	: ANKARA/ALTINDAĞ	Ana Tap. Nitelik	: 8 KATLI BEYONARME İŞ YERİ VE ARSASI			
Kurum Adı	: Altındağ TM	Blوک/Kat/Giriş - B.B.No	: - / BODRUM / - (Bağ. Böl.No: 3)			
Mahalle / Köy Adı	: FEHİMİYAĞCI Mah.	Arsa Pay/Payda	: 42/6186			
Mevkii	:	Bağ. Böl. Nitelik	: Dükkan			
Çift / Sayfa No	: 1 / 85					
Kayıt Durum	: Aktif					
TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK						
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev		
Beyan	Y.P.T. 1/3/2000		-	--		
Beyan(AT Y.P.T. 1/3/2000			-	--		
İrtifağ(AT)- H: BU PARSEL LEHİNE 123,75 M2 4794 ADA 8 PARSEL ALEYHİNE GEÇİT HAKKI			08/11/2000 - 5007	--		
Beyan	...KM ne Çevrilmiştir. (Başlama Tarihi:02/05/2011.Bitis Tarihi:02/05/2011 - Süre:)		03/05/2011 - 10005	--		
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Ebirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
71978679	KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		TAM		Satış - 04/07/2008 - 9083-	--

Rapor Tarihi / Saati : 08.11.2012 14:15

KILER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Alacaklı	Müşterekm?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
(SN:34962) TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş. VergiNo:0680063870 SicilNo:401492	Evet	2.200.000.00 TL	bilis	1 / 0	F.B.K.	11/08/2008- 10762	KILER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	Yok

İpotekin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev	
Altındağ TM - FEHMIYAĞCI Mah. 4275 Ada 1 Parsel 1 / 1 2 nolu Bağ Bölüm		KILER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	2.200.000.00 TL	11/08/2008- 10762	--	
Altındağ TM - FEHMIYAĞCI Mah. 4275 Ada 1 Parsel 1 / 1 3 nolu Bağ Bölüm		KILER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	2.200.000.00 TL	11/08/2008- 10762	--	
Altındağ TM - FEHMIYAĞCI Mah. 4275 Ada 1 Parsel 1 / 1 4 nolu Bağ Bölüm		KILER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	2.200.000.00 TL	11/08/2008- 10762	--	
Altındağ TM - FEHMIYAĞCI Mah. 4275 Ada 1 Parsel 1 / 1 5 nolu Bağ Bölüm		KILER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	2.200.000.00 TL	11/08/2008- 10762	--	

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

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

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

Rapor Tarih / Saati : 08.11.2012 14:15

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

İpotek								
Alacaklı	Müşterekm?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
(SN:34962) TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş. VergiNo:0680063870 SicilNo:401492	Evet	2.200.000.00 TL	bilis	1 / 0	F.B.K.	11/08/2008- 10762	KILER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	Yok

İpotekin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev	
Altındağ TM - FEHMIYAĞCI Mah. 4275 Ada 1 Parsel 1 / 1 2 nolu Bağ Bölüm		KILER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	2.200.000.00 TL	11/08/2008- 10762	--	
Altındağ TM - FEHMIYAĞCI Mah. 4275 Ada 1 Parsel 1 / 1 3 nolu Bağ Bölüm		KILER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	2.200.000.00 TL	11/08/2008- 10762	--	
Altındağ TM - FEHMIYAĞCI Mah. 4275 Ada 1 Parsel 1 / 1 4 nolu Bağ Bölüm		KILER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	2.200.000.00 TL	11/08/2008- 10762	--	
Altındağ TM - FEHMIYAĞCI Mah. 4275 Ada 1 Parsel 1 / 1 5 nolu Bağ Bölüm		KILER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	2.200.000.00 TL	11/08/2008- 10762	--	

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

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

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK				
S/Ş/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev

Rapor Tarih / Saati : 08.11.2012 14:15

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

MÜLKİYET BİLGİLERİ

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

İpotek

Alacaklı	Müşteremi?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
(SN:34962) TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş. VergiNo:0680063870 SicilNo:401492	Evet	2.200.000,00 TL	bifa	1 / 0	F.B.K.	11/08/2008- 10762	KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	Yok

İpotek'in Konu olduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Payı/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Altındağ TM - FEHİMİYAGCI Mah. 4275 Ada 1 Parsel 1 / 1 2 nolu Bağ.Bölüm		KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	2.200.000,00 TL	11/08/2008- 10762	--
Altındağ TM - FEHİMİYAGCI Mah. 4275 Ada 1 Parsel 1 / 1 3 nolu Bağ.Bölüm		KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	2.200.000,00 TL	11/08/2008- 10762	--
Altındağ TM - FEHİMİYAGCI Mah. 4275 Ada 1 Parsel 1 / 1 4 nolu Bağ.Bölüm		KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	2.200.000,00 TL	11/08/2008- 10762	--
Altındağ TM - FEHİMİYAGCI Mah. 4275 Ada 1 Parsel 1 / 1 5 nolu Bağ.Bölüm		KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	2.200.000,00 TL	11/08/2008- 10762	--

İpotek S/BI Bilgisi

S/BI	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
				--

Rapor Tarihi / Saati : 08.11.2012 14:15

6

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI

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

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

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

MÜLKİYET BİLGİLERİ

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

İpotek

Alacaklı	Müşteremi?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
(SN:34962) TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş. VergiNo:0680063870 SicilNo:401492	Evet	15.000.000,00 TL	bifa	1 / 0	F.B.K.	07/07/2008- 9205	KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	Yok

İpotek'in Konu olduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Payı/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Altındağ TM - FEHİMİYAGCI Mah. 4275 Ada 1 Parsel 1 / 1 134 nolu Bağ.Bölüm		KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	15.000.000,00 TL	07/07/2008- 9205	--
Altındağ TM - FEHİMİYAGCI Mah. 4275 Ada 1 Parsel 1 / 1 135 nolu Bağ.Bölüm		KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	15.000.000,00 TL	07/07/2008- 9205	--
Altındağ TM - FEHİMİYAGCI Mah. 4275 Ada 1 Parsel 1 / 1 1 nolu Bağ.Bölüm		KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	15.000.000,00 TL	07/07/2008- 9205	--

Rapor Tarihi / Saati : 08.11.2012 14:15

7

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK				
S/Bl	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Beyan	Y.P.T.: 1/3/2000		-	--
Beyan(AT Y.P.T. 1/3/2000			-	--
)				
İrtifak(AT)A- H- BU PARSEL LEHİNE 123.75 M2 4794 ADA 8 PARSEL ALEYHİNE			08/11/2000 - 5007	--
GEÇİT HAKKI				
BeyanKM ne Çevrilmiştir. (Başlangıç Tarihi:02/05/2011, Bitiş Tarihi:02/05/2011 -		03/05/2011 - 10005	--
Süre:)				

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Ebirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
71580349	KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		TAM		Satış - 27/06/2008 - 3781-	--

İpotek								
Alacaklı	Müşterekmi?	Borç	Faiz	Devce/Sıra	Süre	Tesit Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
(SN:34962) TÜRKİYE FİNANS KATILIM BANKASI A.Ş. VergiNo:0680063870 SicilNo:401492	Evet	15.000.000,00 TL	hifo	1 / 0	F.B.K.	07/07/2008- 9205	KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	Yok

Rapor Tarihi / Saati : 08.11.2012 14:15

İpoteklin Komalıngu Hisse Bilgisi					
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tesit Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Altındağ TM - FEHİMYAĞCI Mah. 4275 Ada 1 Parsel 1 / 1 134 nolu Bağ. Bölüm		KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	15.000.000,00 TL	07/07/2008- 9205	--
Altındağ TM - FEHİMYAĞCI Mah. 4275 Ada 1 Parsel 1 / 1 135 nolu Bağ. Bölüm		KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	15.000.000,00 TL	07/07/2008- 9205	--
Altındağ TM - FEHİMYAĞCI Mah. 4275 Ada 1 Parsel 1 / 1 1 nolu Bağ. Bölüm		KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	15.000.000,00 TL	07/07/2008- 9205	--

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

Raporlayan: Z. ÖZDEMİR / Z. TEKİN
08.11.2012

Rapor Tarihi / Saati : 08.11.2012 14:15

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

4.3 Gayrimenkulün İmar Bilgileri

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

Altındağ Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde 07.11.2012 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre ve 07.11.2012 tarih 33-01.02/310.05.01/PL-1768/15228/12 sayılı resmi imar durum belgesine göre taşınmazın imar durumu ve yapılaşma koşulları aşağıdaki gibidir.

✓ İmar Durumu:

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

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

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



T.C.
ALTINDAĞ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : 33- 01.02 / 310.05.01 / PL-1768/15228/12
Konu : 4275 Ada 1 Parsel İmar Durumu Hk.

07 / 11 /2012
Ankara

TSKB GAYRİMENKUL DEĞERLEME

Türkiye Sınai Kalkınma Bankası
Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Aziziye Mah. Piyade Sok. No:3 B Blok 7
Çankaya/ANKARA

İLGİ: 07.11.2012 gün 15228 sayılı dilekçe,

İlgide kayıtlı dilekçe ile, Altındağ İlçesi, Ziraat Mahallesi, 4275 Ada 1 Parselin imar durumunun ve son 3 yılda imar durumunda bir değişiklik yapıp yapılmadığının bildirilmesi istenmektedir.

Yapılan incelemede; Altındağ İlçesi, Ziraat Mahallesi, 4275 ada 1 parsel imar planında Belediye vs Sağlık Tesisi-Ticaret ve Sosyokültürel Tesis Alanı olarak ayrıldığı, yapılaşma koşullarının; 5 Kat Hmax=15.50 metre olarak belirlendiği, adı geçen taşınmazda son 3 yılda herhangi bir imar değişikliği yapılmadığı tespit edilmiştir.

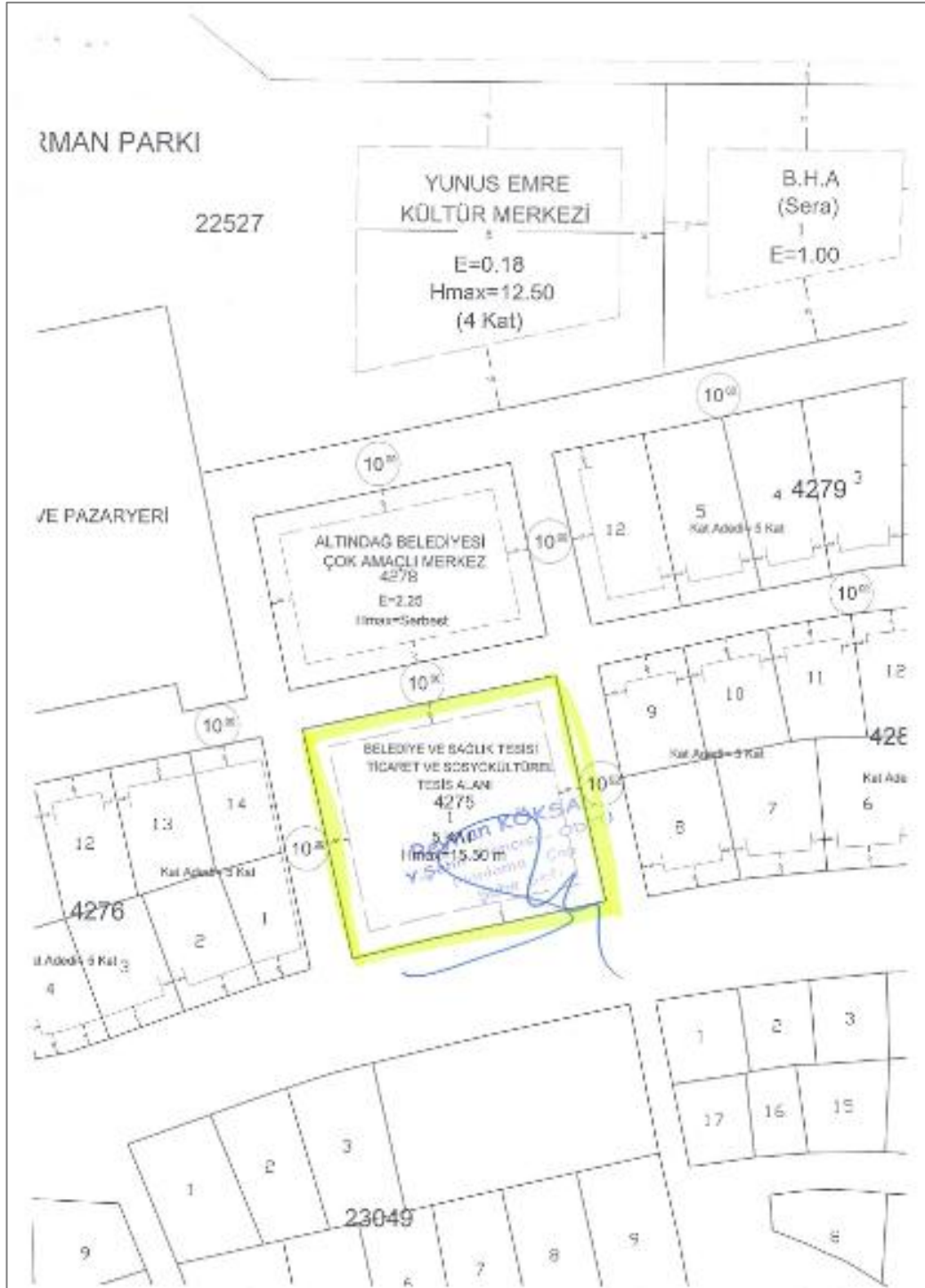
Bilgilerinizi rica ederim.

Ek: İmar Planı Örneği (1 Adet)


Ziya KALAYCIOĞLU
İmar ve Şehircilik Müdürü

Anıteftahlar Ccd. No:177 S.Pazarı Planlama-Çap Şube Şefliği Tel: (0312) 309 31 03/1309 - 1311

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



✓ Ruhsat ve İzinler:

- Değerleme konusu taşınmaza ait 03.09.1998 onay tarihli mimari proje mevcuttur.
- Altındağ Belediyesi tarafından verilmiş değerlendirme konusu taşınmaza ait 144 adet bağımsız bölüm 15.137,00 m² alan için verilmiş 17.11.1998 tarih, 129 sayılı yapı ruhsatı bulunmaktadır.
- Altındağ Belediyesi tarafından verilmiş değerlendirme konusu taşınmaza ait 144 adet bağımsız bölüm 15.137,00 m² alan için verilmiş 05.10.2000 tarih, 99 sayılı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

✓ Yapı Denetim:

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

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

Altındağ Belediyesi İmar Müdürlüğü yetkililerinden alınan bilgilere göre, değerlendirme konusu parselin son üç yıllık dönem içerisinde imar durumlarında herhangi bir değişiklik meydana gelmediği belirtilmiştir.

4.4 Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul, Gayrimenkulün Projesi veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydalar Hakkında Görüş

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

4.5 Hukuki Sorumluluk

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

4.6 Çevre ve Zemin Kirliliği (Kontaminasyon)

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

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKSEL BİLGİLERİ

5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri

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

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

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

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



KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



Konu Gayrimenkul'den Bazı Önemli Merkezlere Tespit Edilmiş Uzaklıklar;

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

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı

Değerleme konusu taşınmazlar Ankara İli, Altındağ İlçesi, Fehmi Yağcı Mahallesi, 4275 Ada, 1 Parsel no'lu "8 Katlı Betonarme İşyeri ve Arsası" vasıflı, 3.093,00 m² yüzölçümlü tam hisse ile "Kiler Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." mülkiyetindeki bodrum kat, 1192/6186 arsa paylı 1 no'lu "Hipermarket"; 1. bodrum kat, 42/6186 arsa paylı 2 no'lu "Dükkan"; bodrum kat, 42/6186 arsa paylı 3 no'lu "Dükkan"; 1. ve 2. bodrum kat, 42/6186 arsa paylı 4 no'lu "Depo'lu Dükkan"; 1. bodrum kat, 42/6186 arsa paylı 5 no'lu "Dükkan"; 3. bodrum kat, 40/6186 arsa paylı 134 no'lu "Ticari Depo"; 3. bodrum kat, 16/6186 arsa paylı 135 no'lu "Ticari Depo" vasıflı gayrimenkuldir.

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

Değerleme konusu 1, 2 ve 3 no'lu bağımsız bölüm mevcut durumda hipermarket olarak kullanılmaktadır. Değerleme konusu 1 no'lu bağımsız bölüm binanın 1. ve 2. bodrum katında konumlu olup, onaylı mimari projesine göre brüt 3.471,11 m² kullanım alanına sahiptir. Konu taşınmazın zemin hacimlerinde mermer; kolonlarında PVC panel kaplama, diğer duvar bölümlerinde plastik boya; tavanlarında ise asma tavan tercih edilmiştir. Konu taşınmazlar içerisinde mimari projeden farklı olarak PVC paneller aracılığı ile bazı bölümlendirmelere gidilmiş olup, kullanım alanlarında herhangi bir artış görülmemiştir. Söz konusu 1 no'lu

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

bağımsız bölüm içerisinde hipermarket bölümünden ayrı olarak işletme müdürü odası; UPS odası; soyunma odaları; 3 adet gıda deposu; kuruyemiş deposu; balık, şarküteri, kasap ve 1 adet boş depo olmak üzere toplam 4 adet soğuk hava deposu ve WC alanları bulunmaktadır. Hipermarket bölümü haricindeki zemin hacimlerinde karo mozaik tercih edilmiş olup, duvarlarında 1,80 m. seviyesine kadar seramik kaplanmıştır. Hipermarket bölümünün girişleri 1. bodrum kat üzerinden bina ana girişinden ve 2. bodrum kattan otopark bölümünden sağlanmaktadır. Konu taşınmazın giriş bölümlerinde alüminyum sıkışma önleyici sensörlü otomatik kapılar tercih edilmiştir.

Değerleme konusu 2 no'lu bağımsız bölüm, binanın 1. bodrum katında; 3 no'lu bağımsız bölüm ise binanın 1. ve 2. bodrum katında konumlu olup, onaylı mimari projesine göre sırasıyla brüt 74,13 m², 118,76 m² kullanım alanlarına sahiptir. Konu taşınmazların zemin hacimleri mermer; duvarları kısmen plastik boyalı, kısmen seramik kaplı durumdadır. Söz konusu taşınmazlar mevcut durumda hipermarketin unlu mamüller depo, üretim ve satış bölümleri olarak kullanılmaktadır. Söz konusu 3 no'lu bağımsız bölümün 2. bodrum katında yer alan bölümde duş ve lavabo alanları bulunmakta olup, bu bölümden diğer 2. bodrum kat hacimlerine geçiş bulunmamaktadır.

Değerleme konusu 4 ve 5 no'lu bağımsız bölüm, binanın 1. bodrum katında konumlu olup, onaylı mimari projesine göre sırasıyla brüt 74,13 m², 77,06 m² kullanım alanlarına sahiptir. Konu taşınmazların zemin hacimleri mermer; duvarları kısmen plastik boyalı kısmen seramik ile kaplı durumda olup, tavanlarında asma tavan tercih edilmiştir. Söz konusu taşınmazlar mevcut durumda restaurant olarak kullanılmaktadır. Söz konusu taşınmazlar hipermarket bölümünden bağımsız durumda olup, taşınmazlara Açıkel Sokak ve binanın 1. bodrum katı üzerinden olmak üzere 2 adet giriş bulunmaktadır. Konu taşınmazların ön cephesi alüminyum-cam imalat olup, giriş kapıları alüminyum sıkışma önleyici sensörlü otomatik kapılardır.

Değerleme konusu 134 no'lu bağımsız bölüm, binanın 3. bodrum katında konumlu olup, onaylı mimari projesine göre brüt 147,17 m² kullanım alanına sahiptir. Konu taşınmazın zemin hacimleri karo mozaik; duvarları seramik kaplı durumdadır. Söz konusu taşınmaz mevcut durumda yemekhane ve depo alanı olarak kullanılmaktadır.

Değerleme konusu 135 no'lu bağımsız bölüm, binanın 3. bodrum katında konumlu olup, onaylı mimari projesine göre yaklaşık 715,85 m² kullanım alanına sahiptir. Konu taşınmazın zemin hacimleri karo mozaik; duvarları seramik kaplı durumdadır. Söz konusu taşınmaz mevcut durumda depo olarak kullanılmaktadır. 135 no'lu bağımsız bölüm içerisinde ayrıca yaklaşık 8,00 m² alanlı zemini halı kaplı mescit bölümü bulunmaktadır.

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

5.3 Gayrimenkul Mahallinde Yapılan Tespitler

- Ana taşınmazın yer aldığı parsel 3.093,00 m² arsa yüzölçümüne sahiptir.
- Ana taşınmaz Açıkel Sokak üzerinde yer almaktadır.
- Ana taşınmaz 3 bodrum + zemin + 4 normal kat olmak üzere toplam 8 kattan oluşmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazlardan 1, 2 ve 3 no'lu bağımsız bölümler hipermarket; 4 ve 5 no'lu bağımsız bölümler restaurant; 134 ve 135 no'lu bağımsız bölümler ise depo ve yemekhane olarak kullanılmaktadır.
- Söz konusu taşınmazlara ait kapalı otopark alanı bulunmaktadır.
- Söz konusu taşınmazlara ait 2 adet yük asansörü bulunmaktadır.
- Söz konusu taşınmazların görünürlüğü ve reklam kabiliyeti yüksektir.
- Söz konusu taşınmazlar Ankara Şehir Merkezi'ne yaklaşık 4,50 km mesafede bulunmaktadır.

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

- Söz konusu taşınmazlara özel ve toplu taşıma araçlarıyla ulaşım sağlanmaktadır.

5.4 Harici ve Müteferrik İşler

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

BÖLÜM 6

EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

BÖLÜM 6

EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

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

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

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

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

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

BÖLÜM 7

GAYRİMENKULUN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ

BÖLÜM 7

GAYRİMENKULUN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ

7.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler

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

7.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi

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

7.2.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Analizi

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

Satılık Dükkan Emsalleri:

- Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Kurtdereli Sokak'ta yer alan, zemin katta, 280,00 m² alana sahip dükkanın 280.000,00 TL bedelle satıldığı bilgisi alınmıştır. (1.000,00 TL/m²)
- Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Çankırı Caddesi üzerinde yer alan, zemin katta 400,00 m² alana sahip dükkanın 680.000,00 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (1.700,00 TL/m²)
- Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Çankırı Caddesi yakınında yer alan, zemin katta 100,00 m² alana sahip dükkanın 200.000,00 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (2.000,00 TL/m²)
- Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Örnek Mahallesi Yatırım Mevkii'nde, daha iyi konumda yer alan, zemin katta 750,00 m² alana sahip dükkanın 1.900.000,00 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (2.533,00 TL/m²)
- Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Dışkapı Yıldırım Beyazıt Eğitim ve Araştırma Hastanesi yakınında, daha iyi konumda yer alan, zemin katta, 50,00 m² alana sahip dükkanın 130.000,00 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (2.600,00 TL/m²)
- Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, İrfan Baştuğ Caddesi üzerinde, daha iyi konumda yer alan, zemin katta, 190,00 m² alana sahip dükkanın 525.000,00 TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (2.763,00 TL/m²)

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Satılık Dükkan Emsalleri:

Emsal No	Alanı (m ²)	Fiyat (TL/m ²)	Açıklama
1	280,00	1.000	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Kurtdereli Sokak'ta
2	400,00	1.700	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Çankırı Caddesi üzerinde
3	100,00	2.000	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Çankırı Caddesi yakınında
4	750,00	2.533	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Örnek Mahallesi Yatırım Mevkii'nde, daha iyi konumda
5	50,00	2.600	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Dışkapı Yıldırım Beyazıt Eğitim ve Araştırma Hastanesi yakınında, daha iyi konumda
6	190,00	2.763	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, İrfan Baştuğ Caddesi üzerinde, daha iyi konumda

Kiralık Dükkan Emsalleri:

- Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Örnek Mahallesi'nde, Dışkapı Yıldırım Beyazıt Eğitim ve Araştırma Hastanesi yakınında yer alan 49,00 m² alana sahip dükkanın aylık kira bedelinin 350,00 TL olduğu bilgisi alınmıştır. (7,14 TL/m²/ay)
- Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, İrfan Baştuğ Caddesi üzerinde yer alan, zemin katta, 400,00 m² alana sahip dükkanın aylık kira bedelinin 3.000 TL olduğu bilgisi alınmıştır. (7,50 TL/m²/ay)
- Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Kazım Karabekir Caddesi üzerinde yer alan, 10.170,00 m² alana sahip olan binanın tümünün aylık kira bedelinin 78.000 TL olduğu bilgisi alınmıştır. (7,67 TL/m²/ay)
- Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, İrfan Baştuğ Caddesi üzerinde yer alan, zemin katta, 160,00 m² alana sahip dükkanın aylık kira bedelinin 3.000 TL olduğu bilgisi alınmıştır. (18,75 TL/m²/ay)
- Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı sokak üzerinde yer alan, daha iyi konumda, zemin katta konumlu 15,00 m² alana sahip dükkanın aylık kira bedelinin 350 TL olduğu bilgisi alınmıştır. (23,33 TL/m²/ay)
- Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Ankara Caddesi üzerinde, BayGross Market'in yanında, daha iyi konumda yer alan, 498,00 m² alana sahip dükkanın aylık kira bedelinin 12.000 TL olduğu bilgisi alınmıştır. (24,00 TL/m²/ay)

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Kiralık Dükkan Emsalleri:

Emsal No	Alanı (m ²)	Fiyat (TL/m ² /ay)	Açıklama
1	49,00	7,14	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Örnek Mahallesi'nde, Dışkapı Yıldırım Beyazıt Eğitim ve Araştırma Hastanesi yakınında
2	400,00	7,50	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, İrfan Baştuğ Caddesi üzerinde
3	10.170,00	7,67	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Kazım Karabekir Caddesi üzerinde
4	160,00	18,75	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, İrfan Baştuğ Caddesi üzerinde
5	15,00	23,33	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı sokak üzerinde, daha iyi konumda
6	498,00	24,00	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Ankara Caddesi üzerinde, BayGross Market'in yanında, daha iyi konumda

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

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

Bağımsız Bölüm No	Alanı (m ²)	Birim Fiyat (TL/m ²)	Toplam Değer (TL)
1 No'lu Bağımsız Bölüm	3.471,11	1.350,00	4.685.999 TL
2 No'lu Bağımsız Bölüm	74,13	2.250,00	166.793 TL
3 No'lu Bağımsız Bölüm	118,76	1.800,00	213.768 TL
4 No'lu Bağımsız Bölüm	74,13	2.250,00	166.793 TL
5 No'lu Bağımsız Bölüm	77,06	2.250,00	173.385 TL
134 No'lu Bağımsız Bölüm	147,17	700,00	103.019 TL
135 No'lu Bağımsız Bölüm	715,85	700,00	501.095 TL
TOPLAM DEĞER			6.010.851 TL
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞER			6.000.000 TL

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

7.2.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı Analizi

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

KAT	ALAN (m ²)	BİRİM DEĞER (TL/m ²)	AYLIK KİRA (TL)	YILLIK KİRA (TL)	KAPİTALİZASYON ORANI (%)	SATIŞ DEĞERİ (TL)
1 No'lu Bağımsız Bölüm	3.471,11	10,00	34.711,10	416.533,20	9,00%	4.628.147
2 No'lu Bağımsız Bölüm	74,13	15,50	1.149,02	13.788,18	8,00%	172.352
3 No'lu Bağımsız Bölüm	118,76	13,00	1.543,88	18.526,56	8,50%	217.960
4 No'lu Bağımsız Bölüm	74,13	15,50	1.149,02	13.788,18	8,00%	172.352
5 No'lu Bağımsız Bölüm	77,06	15,50	1.194,43	14.333,16	8,00%	179.165
134 No'lu Bağımsız Bölüm	147,17	6,70	986,04	11.832,47	11,00%	107.568
135 No'lu Bağımsız Bölüm	715,85	6,70	4.796,20	57.554,34	11,00%	523.221
TOPLAM	4.678,21	9,73	45.529,67	546.356,09	9,10%	6.000.764
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞER						6.000.000

7.2.3 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

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

- “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı”na göre söz konusu taşınmazların toplam değeri, **6.000.000.- TL (Altı milyon.- Türk Lirası)**,
- “Gelir İndirgeme Yaklaşımı”ne göre söz konusu taşınmazların toplam değeri, **6.000.000.- TL (Altı milyon.- Türk Lirası)** olarak hesaplanmıştır.
- Değerleme konusu taşınmazla ilgili, bölgede yapılan araştırmalar ve ulaşılan emsal fiyatlar göz önüne alınmış olup, “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı” ile bulunan değer olan **6.000.000.- TL (Altı milyon.- Türk Lirası)** nihai sonuç olarak takdir edilmiştir.

KDV uygulaması ile ilgili olarak aşağıda belirtilen karar kapsamında hareket edilmiştir.

KDV Uygulaması ile İlgili Karar:

“2002/4480 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile kanun ile net alanı 150 m²'ye kadar olan konut teslimlerinde %1 net alanı 150 m²'nin üstünde olan konut teslimleriyle iş yeri ve diğer gayrimenkullerin teslimlerinde ise %18 KDV uygulanacaktır.” Bu karar kapsamında değerlendirme konusu taşınmazlar için %18 KDV uygulaması yapılmıştır.

BÖLÜM 8

SONUÇ

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BÖLÜM 8

SONUÇ

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

TAŞINMAZLARIN 31.12.2012 TARİHLİ PİYASA DEĞERİ (KDV HARIÇ)	
6.000.000.- TL (Altı milyon.- Türk Lirası)	3.359.000.- USD (Üç milyon üç yüz ellidokuz bin.- Amerikan Doları)
TAŞINMAZLARIN 31.12.2012 TARİHLİ PİYASA DEĞERİ (KDV HARIÇ)	
7.080.000.- TL (Yedimilyon seksen bin.- Türk Lirası)	3.963.620.- USD (Üç milyon dokuz yüz altmış üç bin altmış iki.- Amerikan Doları)

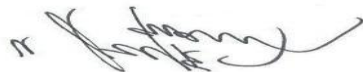
- 1- Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik piyasa değeridir.
- 2- 1 USD = 1,7862 TL kabul edilmiştir. USD bilgi vermek amaçlı verilmiştir.
- 3- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- 4- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.

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

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

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

ÖZGE AKLAR Değerleme Uzmanı (401775)	HÜSNİYE BOZTUŇ Sorumlu Değerleme Uzmanı (400811)
---	---



BÖLÜM 9

EKLER

KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BÖLÜM 9

EKLER

Ek Listesi

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