

# platform

gayrimenkul  
değerleme ve  
danışmanlık a.ş.

## İLETİŞİM BİLGİLERİ

Adres: Çetin Emeç Bulvarı Cevizlidere Caddesi No:7/1  
Çankaya / ANKARA

Tel: (0312) 472 03 04

Fax: (0312) 472 03 05

E-mail: info@platformgd.com.tr

Web: www.platformgd.com.tr

Ali Feza VARLIK  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
SPK Lis.No:406183

platform

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.  
Cevizlidere Cad. No:7/1 Çankaya-ANKARA  
Tel:0312 472 03 04 Fax:0312 472 03 05  
Başkent V.D. 730 027 4795

# DEĞERLEME RAPORU

<b>TALEBİ YAPAN KURUM</b>	YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞ. TİC. SAN. A.Ş.
<b>İLGİLİ FİRMA</b>	YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞ. TİC. SAN. A.Ş.
<b>RAPORUN KONUSU</b>	Rapor içeriğinde bilgileri verilen taşınmazın günümüz ekonomik koşullarındaki değerinin tespit edilmesi.
<b>RAPORA KONU OLAN TAŞINMAZIN MAHALLEN NİTELİĞİ</b>	TARLA (HAM TOPRAK)
<b>RAPORA KONU OLAN TAŞINMAZIN ADRESİ</b>	Gökler Mahallesi, Tomsu Mevkii, 103 Ada 29 Parsel Ayaş/Ankara
<b>RAPOR NO</b>	PF14/15-OZEL-005
<b>EKSPERTİZ TARİHİ</b>	29.12.2014
<b>DEĞERLEME SÜRESİ</b>	3 Gün
<b>RAPORU HAZIRLAYAN</b>	Sait Taykara Değerleme Uzman Yardımcısı
<b>DEĞERLEME FİRMASI VE YETKİLİSİ</b>	PLATFORM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş. ALİ FEZA VARLIK Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400183)

Ali Feza VARLIK  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
SPK Lis.No:400183

platform

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.  
Cevizlidere Cad. No:77 Çankaya-ANKARA  
Tel:0312 472 03 04 Faks:0312 472 03 05  
Baskent Vfd. 730 027 4796

## İÇİNDEKİLER

Bölüm	Sayfa
1. Tapu Bilgileri	4
2. Tapu Takyidatı	4
3. Taşınmazın Konumu ve Çevre Özellikleri	4
4. Taşınmazın Fiziksel Özellikleri	4
5. İmar Durumu	4
6. Taşınmazın Değerine Etki Eden Unsurlar	4
7. Satış Kabiliyeti	5
8. Değerleme Yöntemi ve Fiyatlandırma (Analiz)	5
9. Sonuç	5
10. Ekler	6-11

Ali Feza VARLIK  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
SPK Lis.No:400/83

platform

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.  
Cevizlidere Cadd. No: X/1 Çankaya-ANKARA  
Tel:0312 472 03 05 Fax:0312 472 03 05  
Baskent V.D. 730 027 4795

## 1. TAPU BİLGİLERİ

İli	Ankara	Alanı (m <sup>2</sup> )	171.803,00 m2
İlçesi	Ayaş	Niteliği	Ham Toprak
Bucağı	-	Yevmiye No	570
Mahallesi	Gökler	Cilt No	45
Köyü	-	Sahife No	4485
Sokağı	-	Tapu Tarihi	13.02.2013
Mevkii	Tomsu	Sahibi	-Yayla Enerji Üretim Turizm ve İnşaat Ticaret Anonim Şirketi (1/33) *Taşınmaz hisseli olup, diğer hissedarlar tapu takyidat belgesinde belirtilmiştir.
Pafta No	-		
Ada No	103		
Parsel No	29		

\*Güncel tapu bilgileri sunulmuştur. Taşınmaz hisseli olup, diğer hissedarlar tapu takyidat belgesinde belirtilmiştir.

## 2. TAPU TAKYİDATI

Ayaş Tapu Müdürlüğü'nde 26.01.2015 tarihi itibariyle alınan Tapu Kayıt Örneği'ne istinaden taşınmaz tapu kaydı üzerinde müşterek;  
-BEYAN: 10.05.2012/1256 tarih ve yevmiyeli,"Krokisinde (J), (K), (L), (M), (N), (O), (P), (R), (S), (T), (U), (V), (Y), (Z), (AA) ve (AB) harfi ile gösterilen yapı tescilsizdir." Beyan kaydı mevcuttur.

## 3. TAŞINMAZIN KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

Değerleme konusu taşınmaz Ankara İli, Ayaş İlçesi, Gökler Mahallesi, Tosmu Mevkii, 103 Ada, 29 Parsel adresinde bulunmakta olup, taşınmaza Gökler Mahallesi Yolu üzerinden ulaşılmaktadır. Taşınmaz şehir merkezine mesafeli konuma olup, ~40 km mesafededir. Taşınmaz eğimli bir topografik yapıya sahiptir.

## 4. PARSELİN FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ

Üzerindeki Taşınmazlar	Değerleme konusu taşınmaz tapu kayıtlarına göre 171.803,29 m2 yüzölçümüne sahip "Ham Toprak" vasfında olup, yerinde yapılan incelemede taşınmazın üzerinde 15 adet tapuya tescil edilmemiş yapı mevcuttur.
Topoğrafik Durumu	Değerleme konusu taşınmaz eğimli bir topografik yapıya sahiptir.
Yola Cephesi/Derinliği(m)	-
Sınırları Belli mi?	Taşınmazın sınırları belli değildir. Taşınmaz hisseli olup, hissedarların sınırları belli değildir.
Yola Göre Seviyesi	Yol kotunda yukarı seviyede bulunmaktadır.

## 5. İMAR DURUMU

Yetkili Makam-Tarih	Taşınmaz imarsızdır.		
Ölçek - Pafta	-		
Yer Aldığı Alan	Taşınmaz imarsızdır.		
İnşaat Nizamı	Taks / Kaks	Taks: - Kaks: -	
Kat Sayısı	İmar Uyg. Esas Alan	-	
Bina Yüksekliği	Çekme	Ön / Arka (m):	-
Emsal	Mesafeleri	Yanlar (m) :	-
Açıklamalar	Taraflarımıza ibraz edilen tapu sureti ile değerlemesi yapılan gayrimenkulün ada/parsel bazında yerinin doğruluğu kadastronun kontrol edilmiştir. Ayaş Belediyesi İmar Servisinden ve Ayaş Kadastro Müdürlüğü'nden alınan bilgiye istinaden; değerlendirme konusu taşınmaz imarsız olup tarım alanında kalmaktadır.		

## 6. TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKİ EDEN UNSURLAR

<b>Olumlu etkenler :</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Manzaralı olması</li></ul>	<b>Olumsuz etkenler :</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Taşınmazın hisseli olması.</li><li>İmarsız olması.</li></ul>
---	--

## 7. SATIŞ KABİLİYETİ

(--) Yüksek

(X) Normal

(--) Düşük / Alıcısı Az

(--) Çok Düşük

### Açıklama:

- Değerleme konusu taşınmaz tapu kayıtlarına göre 171.803,29 m2 yüzölçümüne sahip "Ham Toprak" vasfında olup, şehir ve ilçe merkezlerine mesafeli konumda yer almaktadır.

- Değerleme konusu taşınmaz hisseli olup 30 malike aittir. Tarafımıza ibraz edilen tapu YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİCARET A.Ş.'YE ait olup, YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİCARET A.Ş.'nin payına düşen hisse 1/33 oranında olup hisse büyüklüğü "5.206,15 m2"dir.

- YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİCARET A.Ş.'ye ait hisselerin değeri:  
5.206,16 x 6,72.- TL/m2 = ~35.000.-TL

## 8. DEĞERLEME YÖNTEMİ VE FİYATLANDIRMA

Taşınmazın değerinin tespitinde "Emsal Karşılaştırma Yöntemi" kullanılmıştır. Bu yöntemde; bölgede yakın dönemde pazara çıkarılmış, satılmış benzer taşınmazlar dikkate alınmıştır. Taşınmazın değerini etkileyebilecek imar durumu, çevre şartları ve taşınmazın hâlihazır durumu göz önünde bulundurulmuştur.

Bölüm	Alanı (a)	Birim Fiyat (b)	Fiyat (axb=)
103 Ada 29 Parsel	171.803,29 m2	6,72.-TL/m2	~1.155.000.-TL
Toplam Fiyat:			~1.155.000.-TL

## 9. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazın yerinde yapılan incelemesinde; konumuna, büyüklüğüne, üzerinde bulunan ağaçlar ve kullanım maksadına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle değeri için,

**Taşınmazın toplam değeri: 1.155.000.-TL (BirmilyonyüzellibeşbinTL)**

**YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİCARET A.Ş.'ye ait hisselerin değeri:**

**1.155.000 TL x 1/33 = ~ 35.000.-TL (OtuzbeşbinTL)**

(USD Cinsinden Değer: 15.036.-USD'dir. EURO Cinsinden Değer: 12.328.-EURO'dur.) (\*)

Kıymet takdir edilmiştir.

Bu takdir, taşınmaz ile ilgili herhangi bir hukuksal sorun bulunmadığı kabulüne dayalıdır.

Bilgilerinize sunulur.

Saygılarımızla...

(\*) USD ve EURO bazlı değerler bilgi amaçlı verilmiştir.

(29.12.2014 TCMB USD döviz satış 2.3277- TL, EURO döviz satış 2.8390-TL)

### Değerlemeyi Yapan:

SAİT TAYKARA

A.FEZA VARLIK

DEĞERLEME UZMAN YARDIMCISI

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI



Ali Feza VARLIK  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
SPK Lis.No: 00183

### EKLER :

1. Taşınmazın Kadastral Paftası, Konum Krokileri Ve Emsal Taşınmazlar
2. Taşınmazın Fotoğrafları

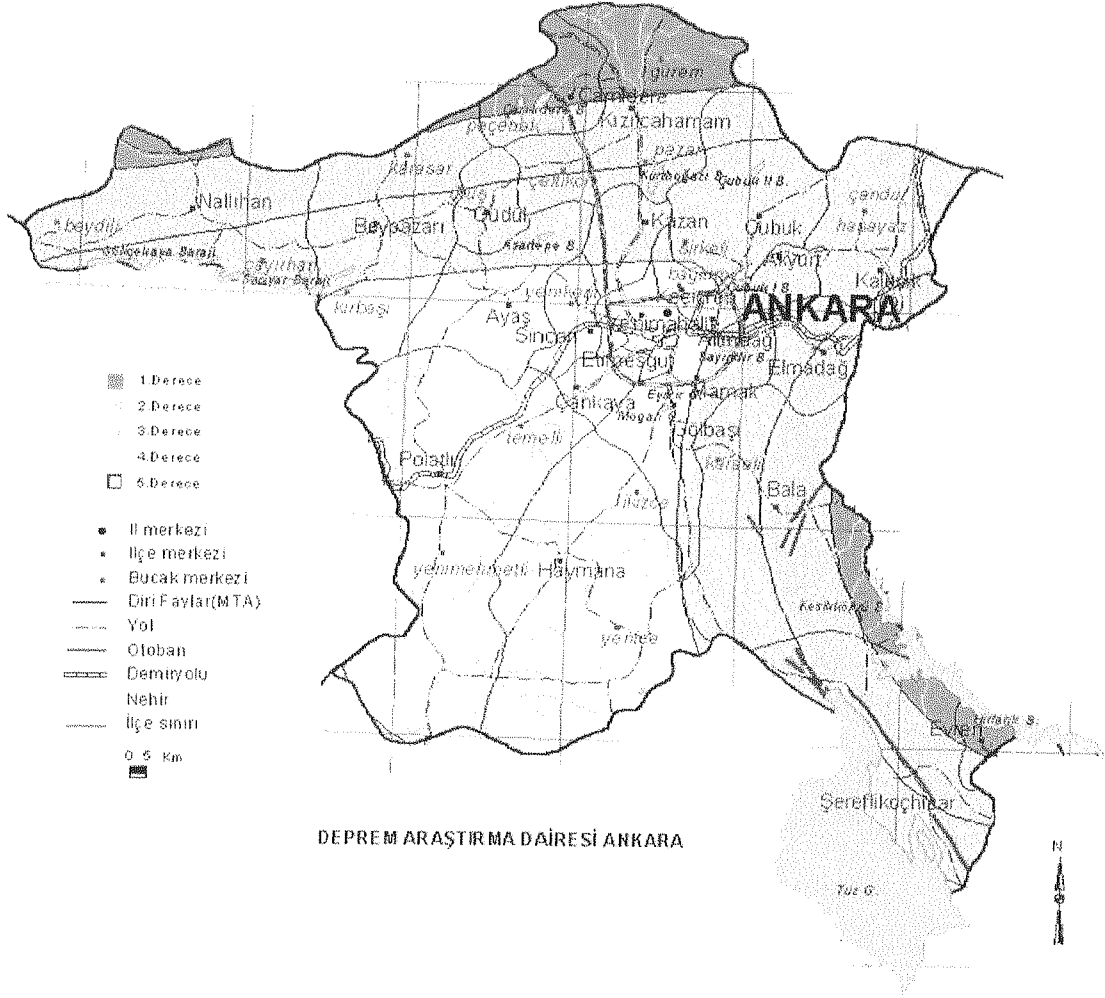
platform

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.  
Cevizlidere Cad. No: 7/1 Çankaya-ANKARA  
Tel: 0312 472 03 04 Fax: 0312 472 03 05  
Başkent M.D. 730 027 4796

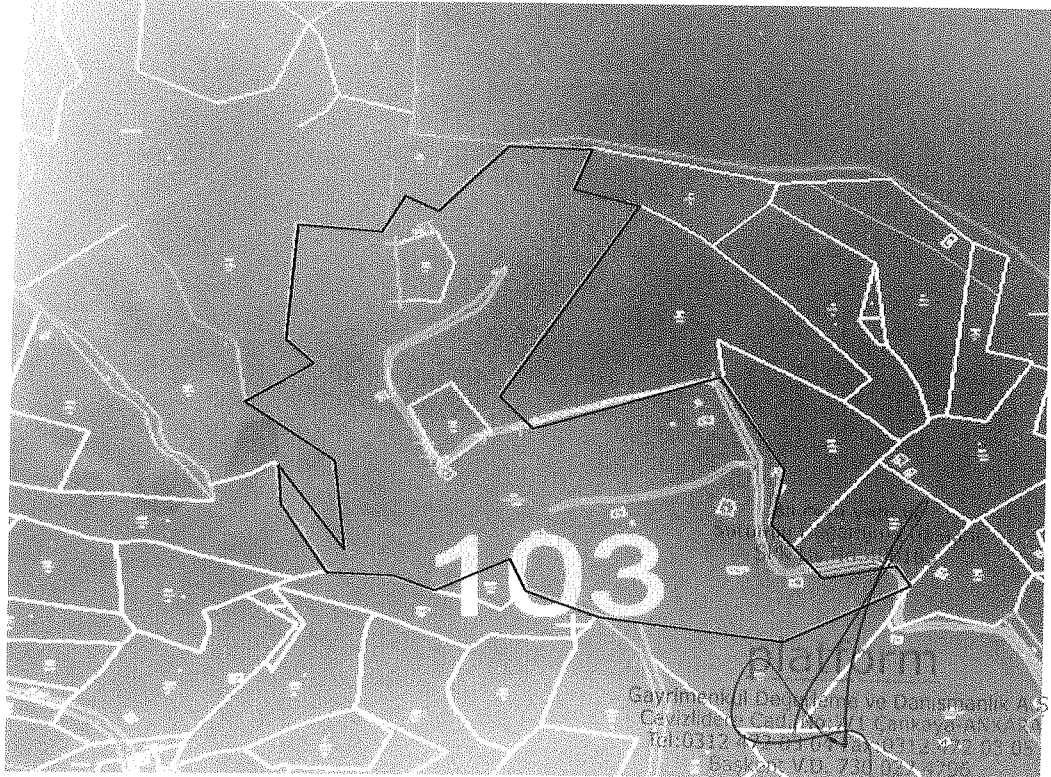
## 10. EKLER

### EK-1 TASINMAZIN KONUM KROKİLERİ VE EMSAL TAŞINMAZLAR

#### A) TASINMAZIN YER ALDIĞI İL/İLÇENİN KONUMU/DEPREM BİLGİLERİ



#### B) TAŞINMAZIN KADASTRAL PAFTA ÜZERİNDEKİ KONUMU ve UYDU FOTOĞRAFI

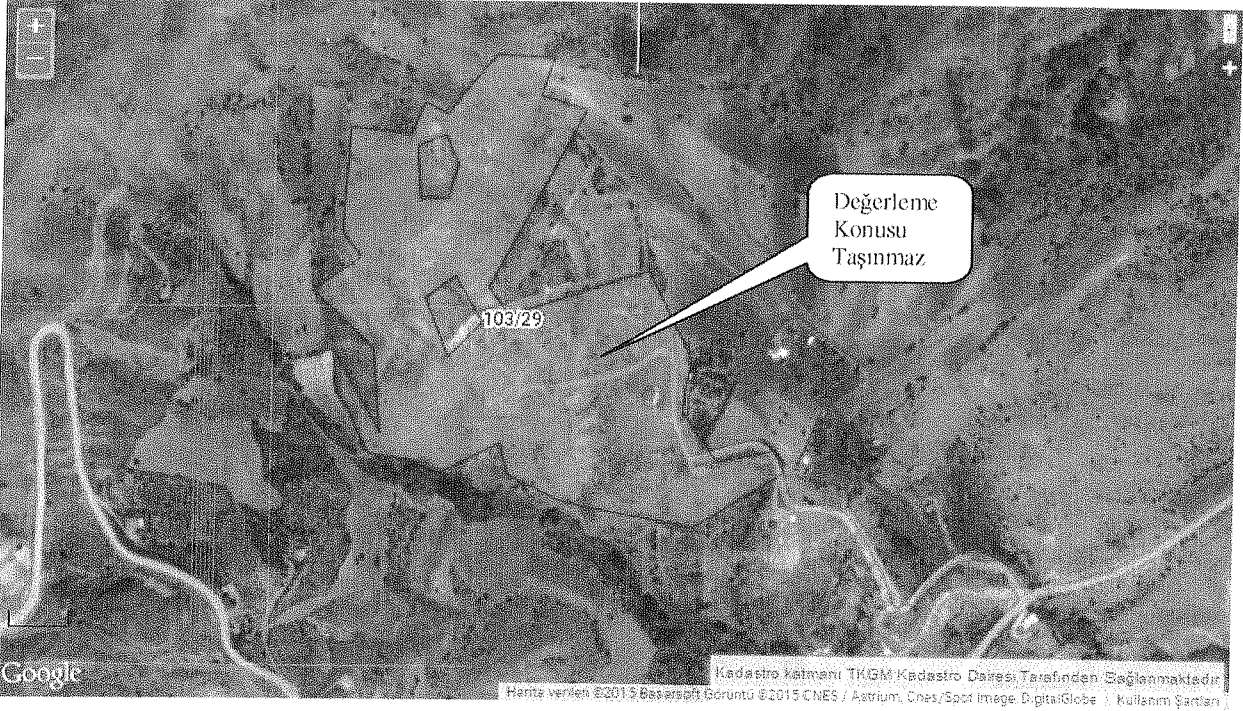




il İlçe Mahalle Ada Parsel Tapu Alanı Nitelik Mevki Pafta  
Ankara Ayas Gökler 103 29 171.803,29 m2 126-B-03-C-2, 126-B-03-B-3

Yol Tarifi

Komşu Parselleri Göster | Yazdır



### EK-1 TASINMAZIN KONUM KROKİLERİ VE EMSAL TAŞINMAZLAR(DEVAMI)

### C)TAŞINMAZIN UYDU FOTOĞRAFI ÜZERİNDEKİ KONUMU ve EMSAL TAŞINMAZLAR



platform

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.  
Cevizlidere Cad. No: 2/1 Sankaya-ANKARA  
Tel: 0312 472 03 04 Fax: 0312 472 03 05  
Başkent V.D. 230 027 4796

## TAPU KAYDI

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI			
Zemin Tipi	Ana Taşınmaz	Mevkii	Tomsu
Zemin No	77627221	Cilt / Sayfa No	45 / 4485
İl / İlçe	ANKARA / AYAŞ	Ada / Parsel	103 / 29
Kurum Adı	Ayaş	Yüzölçüm	171803,29000
Mahalle / Köy Adı	GÖKLER Mahallesi	Ana Taşınmaz Nitelik	Ham Toprak
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye
Beyan	Krokisinde (J),(K),(L),(M),(N),(O),(P),(R),(S),(T),(U),(V),(Y),(Z),(AA) ve (AB) harfi ile gösterilen yapı tescilsizdir.		10.05.2012 - 1256

MÜLKİYET BİLGİLERİ		
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye
YUSUF ÖZTÜRK	1000 / 33000	3402 S.Y.nin 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili - 10.5.2012 - 1256
ŞÜKRÜ GÖNEN	1000 / 33000	3402 S.Y.nin 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili - 10.5.2012 - 1256
FERAT SÜRÜCÜ	1000 / 33000	3402 S.Y.nin 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili - 10.5.2012 - 1256
NURAY TEMİZYÜREK	1000 / 33000	3402 S.Y.nin 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili - 10.5.2012 - 1256
ABDİ CENGİZ	1000 / 33000	3402 S.Y.nin 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili - 10.5.2012 - 1256
EMİRÜMMİYE YILDIRIM	1000 / 33000	3402 S.Y.nin 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili - 10.5.2012 - 1256
GÜLSEREN ÇİL	1000 / 33000	3402 S.Y.nin 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili - 10.5.2012 - 1256
CEMİLE BİYİK	2000 / 33000	3402 S.Y.nin 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili - 10.5.2012 - 1256
CEMAL KARAKUŞ	3000 / 11000	3402 S.Y.nin 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili - 10.5.2012 - 1256
AYŞE KARAKUŞ	1000 / 33000	3402 S.Y.nin 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili - 10.5.2012 - 1256
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar
		Tarih - Yevmiye

Rapor Tarihi / Saati : 26.01.2015 / 16:15

1

Şerh	İzrali Haciz : SINCAN 6. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ'nün 26/03/2013 tarih 2013/692 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 11153 TL bedel ile Alacaklı : İBRAHİM GÜLEZ lehine haciz işlenmiştir.	29.03.2013 - 1315
Şerh	İzrali Haciz : ANKARA 23. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ'nün 10/09/2013 tarih 2013/9354 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 0 TL bedel ile Alacaklı : S.S. ANKARA MERKEZ VE İLÇELERİ ESNAF VE SANATKARLAR KREDİ KEFALET KOOPERATİFİ lehine haciz işlenmiştir.	16.09.2013 - 3560

AHMET CANYAZ	1000 / 33000	3402 S.Y.nin 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili - 10.5.2012 - 1256
ABDİ CENGİZ	5109000 / 168601000	3402 S.Y.nin 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili - 10.5.2012 - 1256
MEHMET ŞAHİN	1000 / 66000	3402 S.Y.nin 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili - 10.5.2012 - 1256
SADİ SADIKOĞLU	1000 / 66000	3402 S.Y.nin 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili - 10.5.2012 - 1256
KEZBAN KESKİN	1000 / 33000	Satış - 20.6.2012 - 1741
ERKAN TALAS	1000 / 33000	Satış - 10.10.2012 - 2788
SEZGİN BAYOĞLU	2000 / 33000	Satış - 9.11.2012 - 3116
YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	1000 / 33000	Kişî Kimlik Bilgilerinin Düzeltilmesi (Hissede) - 13.2.2013 - 570
NAZMIYE ÖZKAN	56203000 / 1854611000	Satış - 20.2.2014 - 649
BEKİR KESKİN	244606000 / 5669499000	Satış - 20.3.2014 - 1078
ABDULLAH KIR	20356243103000 / 955853200899000	Satış - 20.3.2014 - 1078
HİCABİ KIR	766709500000 / 28966157603000	Satış - 20.3.2014 - 1078
İGA ÜNSAL	1000 / 33000	Satış - 29.5.2014 - 2379
FATMA ALTAY	5109000 / 674404000	İhtikal - 23.1.2015 - 215
YAVUZ ALTAY	5109000 / 1348806000	İhtikal - 23.1.2015 - 215
MUSA ALTAY	5109000 / 1348806000	İhtikal - 23.1.2015 - 215
İHSAN ALTAY	5109000 / 1348806000	İhtikal - 23.1.2015 - 215
İBRAHİM ALTAY	5109000 / 1348806000	İhtikal - 23.1.2015 - 215
GÜLÜNAR ALTAY	5109000 / 1348806000	İhtikal - 23.1.2015 - 215

Rapor Tarihi / Saati : 26.01.2015 / 16:15

Ali Feza VARLIK  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
EĞİTİM VE YATIRIM

2

platform  
Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.  
Cevizdere Cad. No:7/1 Çankaya-ANKARA  
Tel:0312 472 03 04 Fax:0312 472 03 05  
Başkent M.D. 730 027 4795



LEVLA ŞEN	5109000 / 1348608000	İntikal - 23.1.2015 - 215
-----------	-------------------------	---------------------------

**İpotek**

Alacaklı	Borç	Derece	Tesis Tarih - Yevmiye
SINIRLI SORUMLU ANKARA MERKEZ VE İLÇELERİ ESNAF VE SANATKARLAR KREDİ KEFALET KOOPERATİFİ	65000.00	1.0	15.1.2010 - 99
SINIRLI SORUMLU ANKARA MERKEZ VE İLÇELERİ ESNAF VE SANATKARLAR KREDİ KEFALET KOOPERATİFİ	65000.00	2.0	18.10.2012 - 2915

**İpotekin Konulduğu Hisse Bilgisi**

Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Tescil Tarih-Yevmiye
Ayaş TM GÖKLER Mahallesi 103 Ada 29 Parsel	1000/33000	AYŞE KARAKUŞ	15.1.2010 - 99
SINIRLI SORUMLU ANKARA MERKEZ VE İLÇELERİ ESNAF VE SANATKARLAR KREDİ KEFALET KOOPERATİFİ	65000.00	1.0	15.1.2010 - 99
SINIRLI SORUMLU ANKARA MERKEZ VE İLÇELERİ ESNAF VE SANATKARLAR KREDİ KEFALET KOOPERATİFİ	65000.00	2.0	18.10.2012 - 2915

**İpotekin Konulduğu Hisse Bilgisi**

Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Tescil Tarih-Yevmiye
Ayaş TM GÖKLER Mahallesi 103 Ada 29 Parsel	1000/33000	AYŞE KARAKUŞ	18.10.2012 - 2915

Rapor Tarihi / Saati : 26.01.2015 / 16:15

3

**EK-1 EMSAL TAŞINMAZLAR**

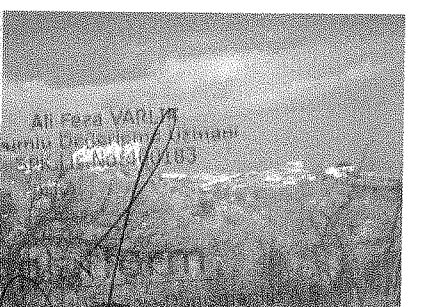
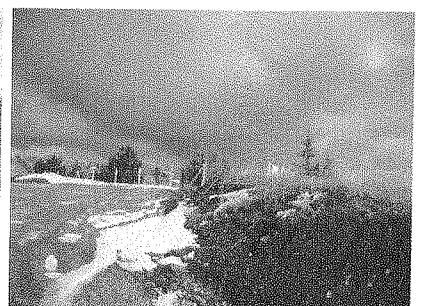
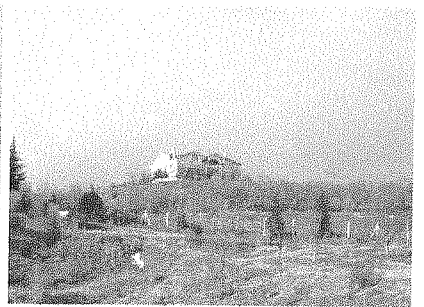
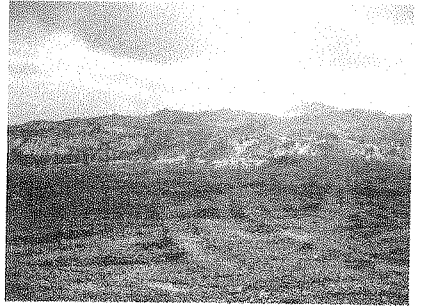
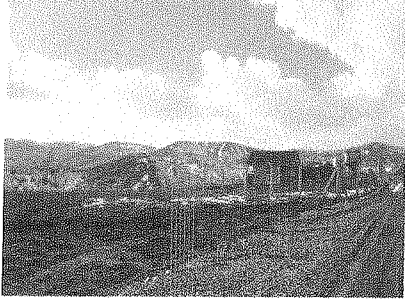
EMSAL 1	Satılık Arsa
<b>İlgili Kişi ve Tel</b>	Sahibinden: 0535 218 8052
<b>Emsalin Adresi</b>	Değerleme konusu taşınmazında içerisinde bulunduğu ada parsel içerisinde hisse 7.-TL/m2 bedelle satılıktır.
<b>Kullanım Alanı</b>	- m2 <b>Satış Fiyatı</b> -TL (7.-TL/m2)
EMSAL 2	Satılık Arsa
<b>İlgili Kişi ve Tel</b>	Bilgi: 0533 234 0890
<b>Emsalin Adresi</b>	Değerleme konusu taşınmazın da içerisinde olduğu ada parselde hisse satışının yapıldığı, alınmak istenen hissenin büyüklüğü ile doğru orantılı olarak m2 birim fiyatlarının düştüğü bilgisi alınmıştır.
<b>Kullanım Alanı</b>	- m2 <b>Satış Fiyatı</b> -TL (6-7.-TL/m2)
EMSAL 3	Satılık Arsa
<b>İlgili Kişi ve Tel</b>	Çakra Emlak: 0555 991 2004
<b>Emsalin Adresi</b>	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, yola cepheli konumda bulunan 464 m2 kullanım alanına sahip imarlı arsa 25.000.-TL bedel ile satılıktır. Emsal taşınmaz imarlı oluşu, ana yola hepheli olması dolayısı ile avantaja sahiptir.
<b>Kullanım Alanı</b>	464 m2 <b>Satış Fiyatı</b> 25.000.-TL (53,8.-TL/m2)

Ali Feza VARLIK  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
SPK Lis.No:400183

platform

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.  
Cevizlidere Cad. No: 7/1 Çankaya-ANKARA  
Tel:0312 472 02 04 Fax:0312 472 03 05  
Başkent V.D. 730 027 4795

EK-2 TAŞINMAZIN FOTOĞRAFLARI



Alli Fava VARLIK  
Sermisli Dış Ticaret Menkul  
Değerler A.Ş. (Sermisli)  
Gayrimenkul Yatırım  
Cevizlidere Cad. No: 7/1 Çankaya-ANKARA  
Tel: 0312 472 03 04 Fax: 0312 472 03 05  
Başkent V.D. 730 027 4796