

platform

gayrimenkul
değerleme ve
danışmanlık a.ş.

İLETİŞİM BİLGİLERİ _____:

Adres: Çetin Emeç Bulvarı, Cevizlidere Caddesi No:7/1
Öveçler, 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:400183

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 4796

DEĞERLEME RAPORU

TALEBİ YAPAN	-
İLGİLİ FİRMA	Yayla Enerji Üretim Turizm ve İnşaat Ticaret A.Ş.
RAPORUN KONUSU	Rapor içeriğinde bilgileri verilen taşınmazın günümüz ekonomik koşullarındaki değerinin tespit edilmesi
RAPORA KONU OLAN TAŞINMAZIN MAHALLEN NİTELİĞİ	1 Adet Villa – Mesken
RAPORA KONU OLAN TAŞINMAZIN ADRESİ	Üniversiteler Mahallesi, 1597. Cadde Çamlık Sitesi A10 Blok No:126 Çankaya/Ankara
RAPOR NO	PF14/15-OZEL-009
EKSPERTİZ TARİHİ	29.12.2014
DEĞERLEME SÜRESİ	2 Gün
RAPORU HAZIRLAYAN DEĞERLEME UZMANI	Sarper KIRDIM Değerleme Uzman Yardımcısı
DEĞERLEME FİRMASI VE YETKİLİSİ	ALİ FEZA VARLIK Sorumlu Değerleme Uzmanı PLATFORM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

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 03 04 Fax:0312 472 03 05
Başkent V.D. 730 027 4796

İÇİNDEKİLER

Bölüm	Sayfa
1. Tapu Bilgileri	4
2. Tapu Takyidatı	4
3. Taşınmazın Konumu ve Çevre Özellikleri	4
4. Ana Gayrimenkulün ve Bağımsız Bölümün Özellikleri	4
5. Taşınmazın Mahallen Özellikleri	5
6. İmar Durumu	5
7. Kadastro, Ruhsat ve Proje Bilgileri	5
8. Taşınmazın Değerine Etki Eden Unsurlar	6
9. Satış Kabiliyeti	6
10. Değerleme Yöntemi ve Fiyatlandırma (Analiz)	6
11. Sonuç	6
12. Ekler	7

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 03 04 Fax:0312 472 03 05
Başkent V.D. 730 027 4796

1. TAPU BİLGİLERİ			
İli	Ankara	Alanı (m ²)	125.605,00 m2
İlçesi	Çankaya	Niteliği	Kargir Apartman
Bucağı		Arsa Payı	4812/1256050
Mahallesi	Lodumu(Me)	Kat	Zemin+1
Köyü		B.B. No	1
Sokağı		Yevmiye No	61761
Mevkii		B.B. Niteliği	Mesken
Pafta No		Cilt No	1
Ada No	26053	Sahife No	19
Parsel No	2	Tapu Tarihi	28/12/2012-61761
		Sahibi	Yayla Enerji Üretim Turizm ve İnşaat Tic. A.Ş. (Tam)

2. TAPU TAKYİDATI
21.01.2015 tarihi itibari ile Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Takbis Sistemi üzerinden yapılan inceleme sonucunda taşınmazın tapu kaydı üzerinde; - T.C. Ziraat Bankası A.Ş lehine, 4.500.000 bedelli (para birimi belirtilmemiştir), 1. derece, 23.07.2014-41676 tarih ve yevmiyeli ipotek kaydı bulunmaktadır.

3. TAŞINMAZIN KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ
Değerleme konusu taşınmaz Ankara İli, Çankaya İlçesi, Üniversiteler Mahallesi, 1597. Cadde, Çamlık Sitesi No:126 A10 Blok posta adresinde bulunmaktadır. (UAVT: 1080716481) Taşınmaza ulaşım 1597. Cadde üzerinden sağlanmaktadır. Taşınmaz şehir merkezine mesafeli ve yaklaşık 25 dakika mesafededir. Toplu taşıma araçları duraklarına ve alışveriş yerlerine yakın konumda yer almaktadır. Bölgede altyapı çalışmaları tamamlanmış olup, yüksek rayıçlı bölgedir. Taşınmazın çevresinde Bilkent Üniversitesi, Sports International ve Bilkent Center gibi bilinen kamusal kullanım alanları bulunmaktadır. Site 22 yıl önce inşa edilmiş olup yakın çevresinde benzer şekilde inşa edilmiş olan çok katlı ve villa tarzında siteler bulunmaktadır.

4. ANA GAYRİMENKULÜN ÖZELLİKLERİ
Değerleme konusu taşınmaz 125.605,00 m ² büyüklüğündeki arsa üzerine, betonarme yapı cinsinde, ikizbitişik, bodrum + zemin + 1 normal kat olarak toplam 16 adet A Blok inşa edilmiştir. Bunun dışında B,C,D,E ve F bloklar bulunmakta olup 15 katlı veya 5 katlı bloklar ve farklı tipte villalar bulunmaktadır. Taşınmaza ait su deposu, hidrofor, kombi-kazan ve kapalı otopark mevcuttur. Kapalı otopark oda olarak inşa edilmiş ve kullanıma dahil edilmiştir. Dış cephesi dış cephe boyalı ve inşa edildiği yıllardaki orijinal yapısı korunmuştur. Projeye aykırı herhangi bir durum görülmemiştir. Ekspertize konu taşınmaz yasal olarak 390m2 m2 (Ruhsatlı alan) brüt kullanım alanlı olup, mesken vasfındadır. Taşınmaz içerisinde orta kalitede malzeme kullanılmış olup, döşemede ıslak hacimlerde seramik, salonda ve odalarda laminat parke, duvarlarda ıslak hacimlerde seramik, salon ve odalarda duvar kâğıdı ve ya boya, tavanlarda plastik boya ve alçı kartonpiyer kullanılmıştır. Taşınmazın giriş kapısı güney yan cepheden ahşap doğrama ve cam kapı ile sağlanmaktadır. Pencereleri ve iç kapıları ahşap doğramadır. Taşınmaz içerisinde ısınma sistemi olarak doğalgazlı kombi sistemi kullanılmaktadır.

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 03 04 Fax:0312 472 03 05
Başkent V.D. 730 027 4795

5. TAŞINMAZIN MAHALLEN ÖZELLİKLERİ				
Brüt Kullanım Alanı (bina ortak alanları hariç)	Projede: 390 m2 Mevcutta: 390 m2			
Binadaki Konum	Değerleme konusu taşınmaza ait bağımsız bölüm bulunmamaktadır.			
Hacimleri	Değerleme konusu taşınmazda; Onaylı Mimari Projeye göre, 5 oda, salon, WC, 2 banyo bulunmaktadır.			
Isıtma Sistemi	Doğalgaz Yakıtlı Kombi			
Kapı ve Pencere Doğ.	Değerleme konusu taşınmazın kapı doğramaları ve pencereleri ahşap doğramadır. Dış kapısı ahşap cam kapıdır.			
Manzarası	Yok			
İnşaat Seviyesi	%100			
Eksik İmalatlar	Eksik imalat bulunmamaktadır.			
Tadilat - Bakım Durumu	Tadilat gerektiren kısımlar bulunmaktadır.			
Malzeme-İşçilik	() Kötü	() Vasat	() Normal	(X) İyi () Lüks

İç mekan özellikleri :	<u>Zemin</u>	<u>Duvar</u>	<u>Tavan</u>
Antre :	Seramik	Boya veya Duvar Kağıdı	Plastik Boya
Otopark :	Ahşap Parke	Boya	Plastik Boya
Odalar :	Laminat Parke	Boya veya Duvar Kağıdı	Plastik Boya
Banyo,WC :	Seramik	Fayans	Plastik Boya

6. İMAR DURUMU			
Yetkili Makam-Tarih	Çankaya Belediyesi		
Ölçek - Pafta	1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Paftası		
Yer Aldığı Alan	Konut		
İnşaat Nizamı	-	Taks / Kaks	Emsal:1
Kat Sayısı		İmar Uyg. Esas Alan	
Bina Yüksekliği	45,50 m	Çekme Mesafeleri	Ön / Arka (m):
Emsal(Bodrum Kat Ortak Alanlar Hariç)			Yanlar (m) :
Açıklamalar	Çankaya Belediyesi Harita Bölümü'nde yapılan incelemede; 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre "Konut Alanı" lejantlı olan taşınmaz için yapılaşma koşulları, Hmax:45,50 m, Emsal:1 olarak belirlenmiştir.		

7. KADASTRO, RUHSAT ve PROJE BİLGİLERİ	
Taşınmaz (mahallen görülen yer); kadastral paftasındaki yerine uygun mu ?	Uygundur.
Taşınmazın binadaki katı, kattaki konumu, projesine uygun mu?	-
Taşınmazın kullanım alanı ve mimarisi projesine uygun mu?	Taşınmaz projesine uygun olup garaj kısmı oda haline getirilerek kullanıma açılmıştır.
Proje Tarihi / No'su (bilgi alınan makam)	*Mimari Proje: 05/07/1991 *Yapı Ruhsat Tarihi ve Nosu: 01/08/1991-314 *Yapı Kullanma İzin Belgesi : 16/12/1993-616 (Çankaya Belediyesi)
İlgili Belediyede bina ile ilgili yıkım kararı veya herhangi bir tutanak var mı?	Herhangi bir yıkım kararı, No: veya tutanağa rastlanmamıştır.

Ali Feza VARDIK
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Karanın No: 13
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

8. TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKİ EDEN UNSURLAR

Olumlu etkenler :

- Yüksek rayıçlı bölgede olması
- Site içerisinde olması

Olumsuz etkenler :

- Şehir merkezine uzak olması
- Bakım gerektiren kısımların olması
- Eski bina olması

9. SATIŞ KABİLİYETİ

(--) Yüksek

(X) Normal

(--) Düşük / Alıcısı Az

(--) Çok Düşük

10. DEĞERLEME YÖNTEMİ VE FİYATLANDIRMA

Taşınmazın değerinin tespitinde "Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve Maliyet Yöntemi" kullanılmıştır. Bu yöntemde; bölgede yakın dönemde pazara çıkarılmış, satılmış/kiraya verilmiş 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=)
Bağımsız Bölüm Değeri	390,00 m2	4.745.-TL/m2	1.850.000 TL
Toplam Fiyat:			1.850.000 TL

11. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazın yerinde yapılan incelemesinde; imar durumuna, konumuna, büyüklüğüne ve kullanım maksadına göre günümüz ekonomik koşulları itibarıyla mevcut durum değeri için,

1.850.000.-TL (BirmilyonsekizyüzellibinTL)

(USD Cinsinden Değer: 794.775.-USD'dir. EUR Cinsinden Değer: 651.638.-EUR'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.

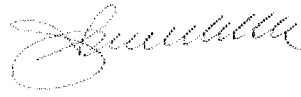
(29.12.2014 TCMB USD döviz satış 2.3277- TL, EURO döviz satış 2.8390-TL)

Değerlemeyi Yapan:



SARPER KIRDIM

DEĞERLEME UZMAN YARDIMCISI



A.FEZA VARLIK

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI

EKLER :

1. Taşınmazın Konum Krokileri Ve Emsal Taşınmazlar
2. Taşınmazın Fotoğrafları
3. Taşınmazın Takyidat Belgesi
4. Taşınmazın Yapı Ruhsatı
5. Taşınmazın İmar Durum Belgesi
6. Taşınmazın Mimari Projesi

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

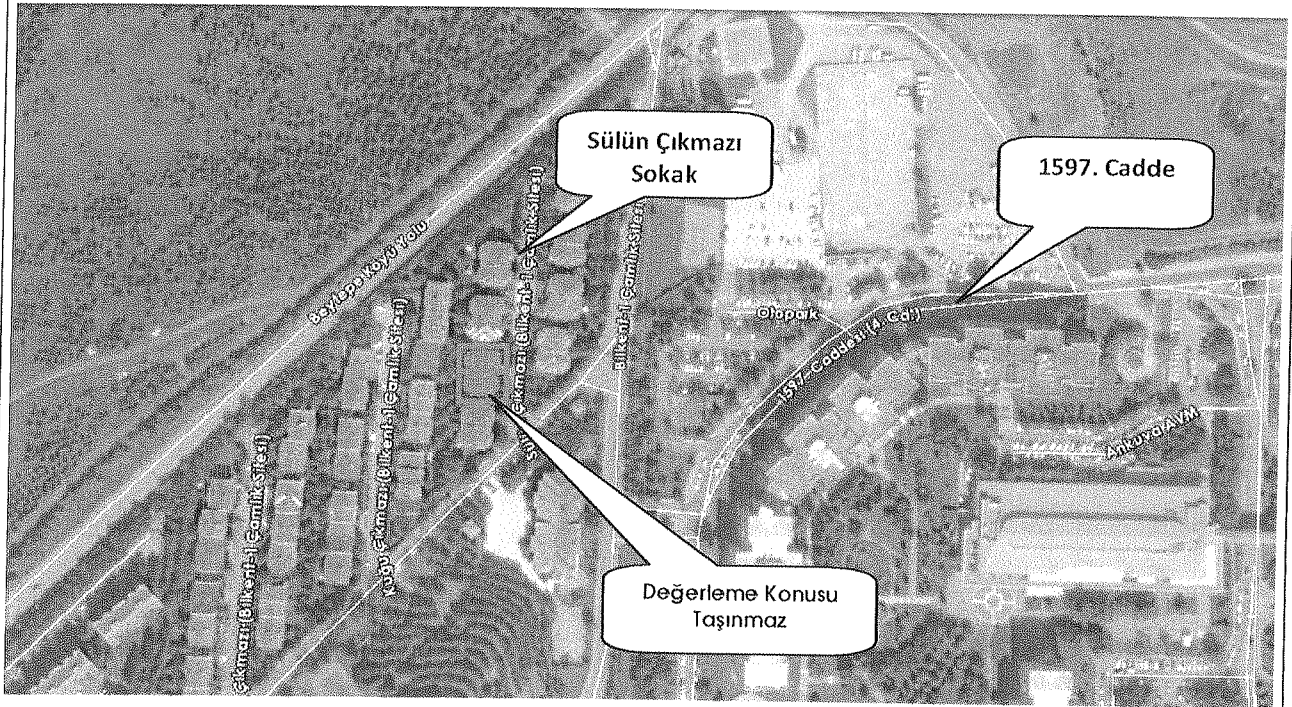
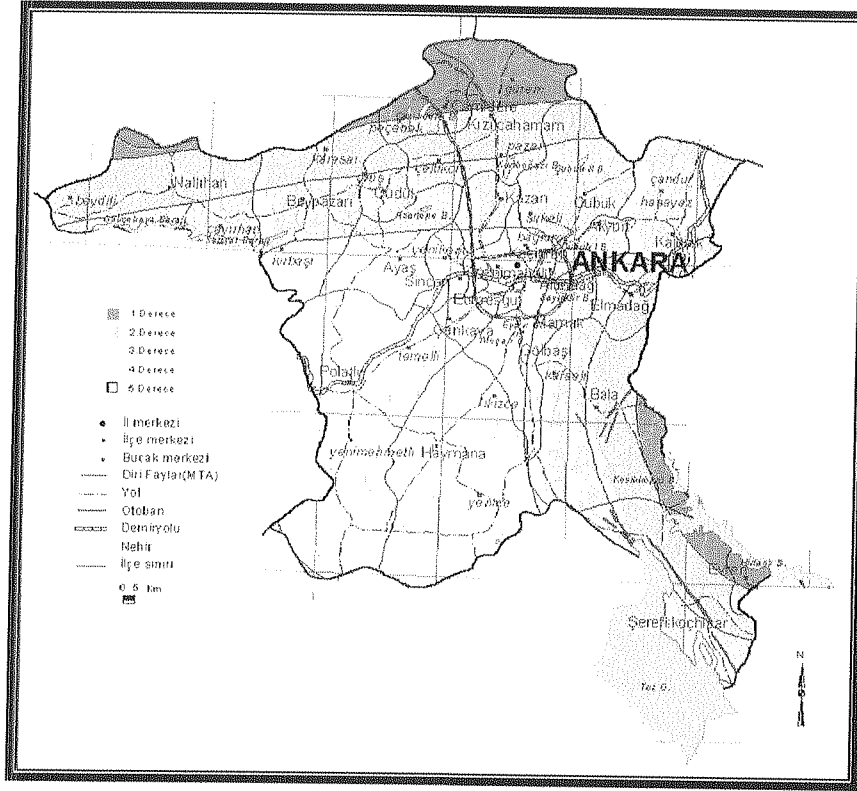
platform

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

12. EKLER

EK-1 TASINMAZIN KONUM KROKİLERİ VE EMSAL TAŞINMAZLAR

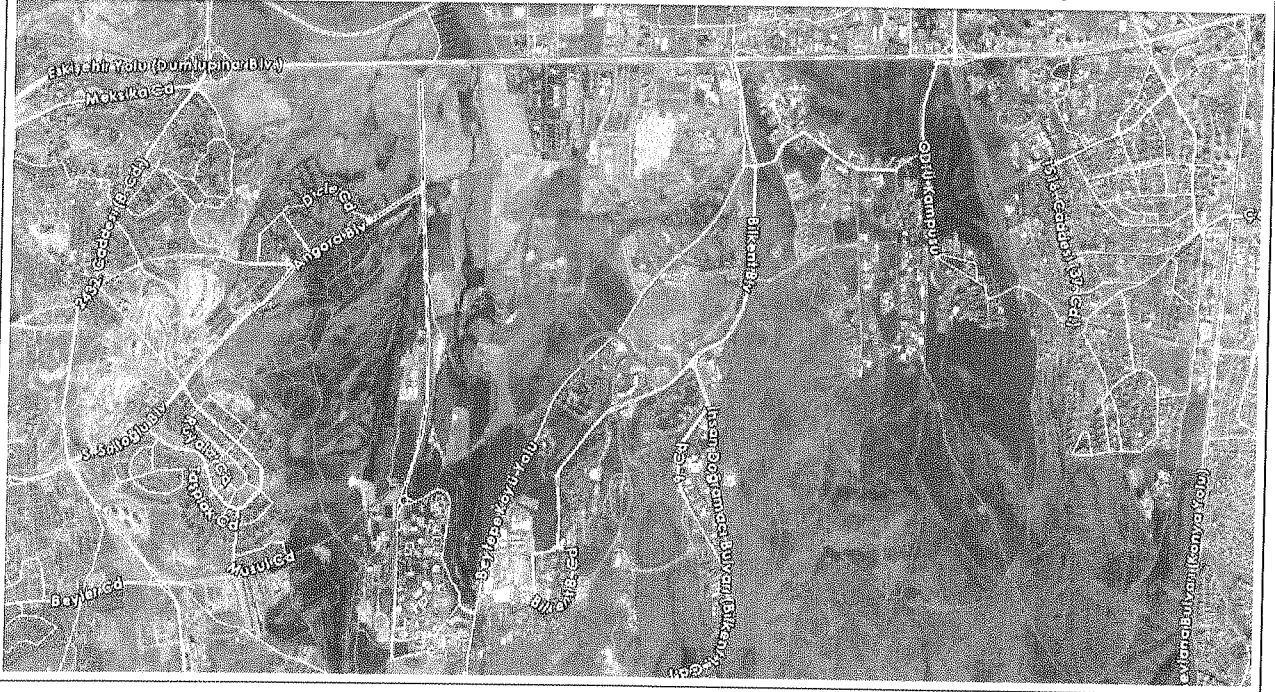
A) TASINMAZIN YER ALDIĞI İL/İLÇENİN KONUMU/DEPREM BİLGİLERİ



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

platform

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Cevizlidere Cad. No:77/1 Çankaya-ANKARA
Tel:0312 472 03 04 Fax:0312 472 03 05
Başkent V.D. 730 027 4796

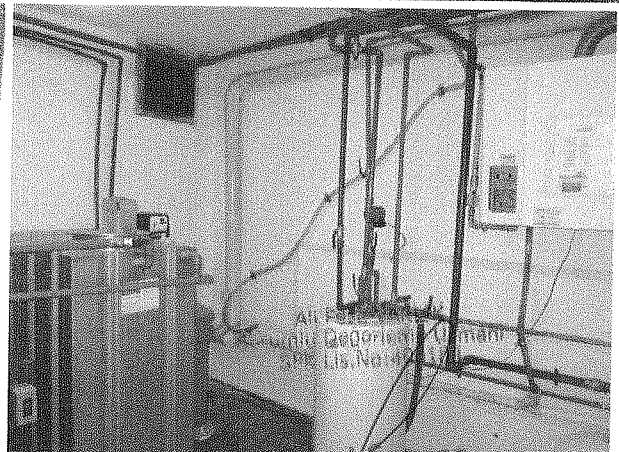
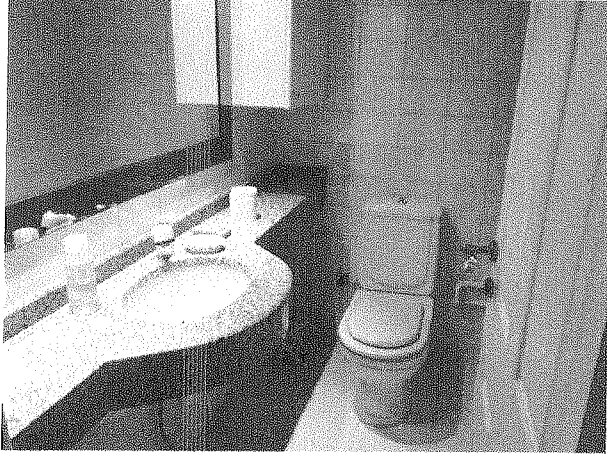
EK-1 TASINMAZIN KONUM KROKİLERİ VE EMSAL TAŞINMAZLAR(DEVAMI)**C)TAŞINMAZIN UYDU FOTOĞRAFI ÜZERİNDEKİ KONUMU ve EMSAL TAŞINMAZLAR**

EMSAL 1	Satılık Konut
İlgili Kişi ve Tel	Net Emlak: 312 236 13 53
Emsalin Adresi	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, Bilkent 3'te 8 yıllık ve yapım yılı olarak avantaja sahip iç yapısı olarakta avantajlı 420m2 triplex villa 2.500.000 TL bedel ile satılıktır. Pazarlık payı mevcuttur.
Kullanım Alanı	420 m2 (Brüt) Satış Fiyatı 2.500.000.-TL m2 Birim Fiyatı 5.952.-TL/m2
EMSAL 2	Satılık Konut
İlgili Kişi ve Tel	Remax : 0312 287 64 65
Emsalin Adresi	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede , Bilkent 2'de yapılı ve tadilat edilmiş konu mülke nazaran kalite avantajı bulunan bunun yanı sıra ayırık nizam ve müstakil olması sebebiylede avantaja sahip villa 3.450.000 TL pazarlıklı bedel ile satılıktır.
Kullanım Alanı	360 m2 (Brüt) Satış Fiyatı 3.450.000.-TL m2 Birim Fiyatı 9.583.-TL/m2
EMSAL 3	Satılık Konut
İlgili Kişi ve Tel	Sahibinden: 532 414 56 42
Emsalin Adresi	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı sitede 3+1 2. Katta 130m2 apartman dairesi 410.000 TL pazarlıklı bedel ile satılıktır.
Kullanım Alanı	130 m2 Brüt Satış Fiyatı 410.000.-TL m2 Birim Fiyatı 3.153.-TL/m2
EMSAL 4	Satılık Konut
İlgili Kişi ve Tel	Remax Lot : 312 242 08 88
Emsalin Adresi	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede 600 m2 iç yapısı ve yapı kalitesi olarak avantaja sahip villa 2.500.000 TL pazarlıklı bedel ile satılıktır
Kullanım Alanı	600 m2 Brüt Satış Fiyatı 2.500.000. -TL m2 Birim Fiyatı 4.166.-TL/m2
Not: Değerleme konusu taşınmaza emsal olarak tespit edilen taşınmazların satış fiyatlarında pazarlık payı mevcuttur. Emsallerin kıyaslamasında, konu mülkün konumu, proje, imar durumu, muhtemel satış kabiliyeti göz önünde bulundurulmuştur.	
Ali Feza VARLIK Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lis.No:400783	

platform

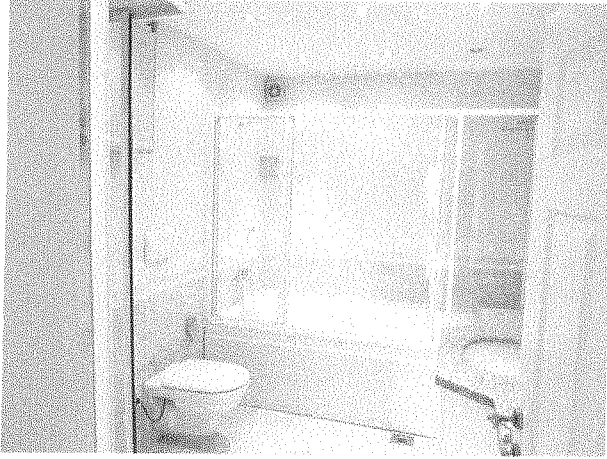
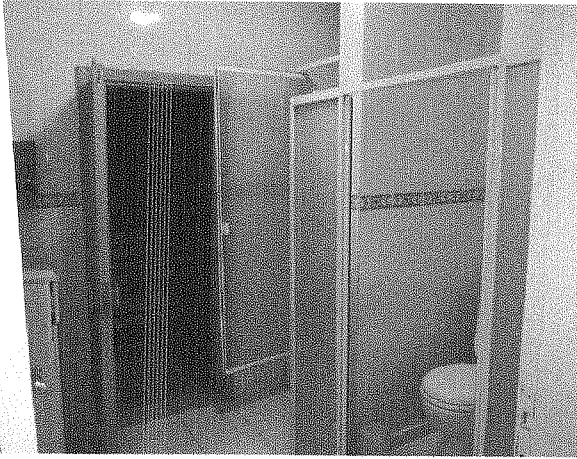
Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Cevizlidere Cad. No:1/1 Çankaya-ANKARA
Tel:0312 472 03 04 Fax:0312 472 03 05
Başkent V.D. 730 027 4795

EK-2 TAŞINMAZIN FOTOĞRAFLARI



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

EK-2 TAŞINMAZIN FOTOĞRAFLARI (DEVAM)



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

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 4796

EK-3 TAKYİDAT BELGESİ

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI	
Zemin Tipi	İkinci Kattaki

Zemin Tipi	Kandıriye	Yüzölçüm	125605,00000 m ²
Zemin No	377470	Blok / Kat / Giriş-Bağımsız Bölüm No	(Blok: A10) / (Kat: ZEMİN+1) / (Giriş: 1-Bağ.Böl.No: 1)
İl / İlçe	ANKARA / ÇANKAYA	Arsa Pay / Payda	4812/1256050
Kurum Adı	Çankaya TM	Bağımsız Bölüm Nitelik	MESKEN
Mahalle / Köy Adı	LODUMU (ME) Mahallesi	Mevkii	
Cilt / Sayfa No	1 / 19	Ana Taşınmaz Nitelik	KARGIR APARTMAN
Ada / Parsel	26053 / 2	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa No	34 / 3307
S/Ş/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye
Beyan	YÖNETİM PLANI : 16/02/1994		- 0
Beyan	Yönetim Planı Değişikliği : 20.04.2008		21.11.2008 - 23423

MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik		Bence Bay/Davut	Edime Sahin

YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	1 / 1	Satış - 28.12.2012 - 61761
---	-------	----------------------------

ipotek

Alacaklı	Borç	Derece	Tesis Tarih - Yevmiye
TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş.	4500000,00	1.0	23.7.2014 - 41676
Potenin Konulduğu Hisse Bilgisi			

İpoteklin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Tescil Tarih-Yevmiye
Çankaya TM LÖDÜMÜ (ME) Mahallesi 26053 Ada 2 Parsel Blok/Giriş/Kat A10/ZEMİN+1 1 nolu Bağımız Bölüm	1/1	YAYLA ENERJİ ÜRETİM TÜRİZİM VE İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	23.7.2014 - 41676

Rapor Tarihi / Saati : 21.01.2015 / 13:55

1

EK- 4 YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ ve PROJE KAPAĞI

[illegible]

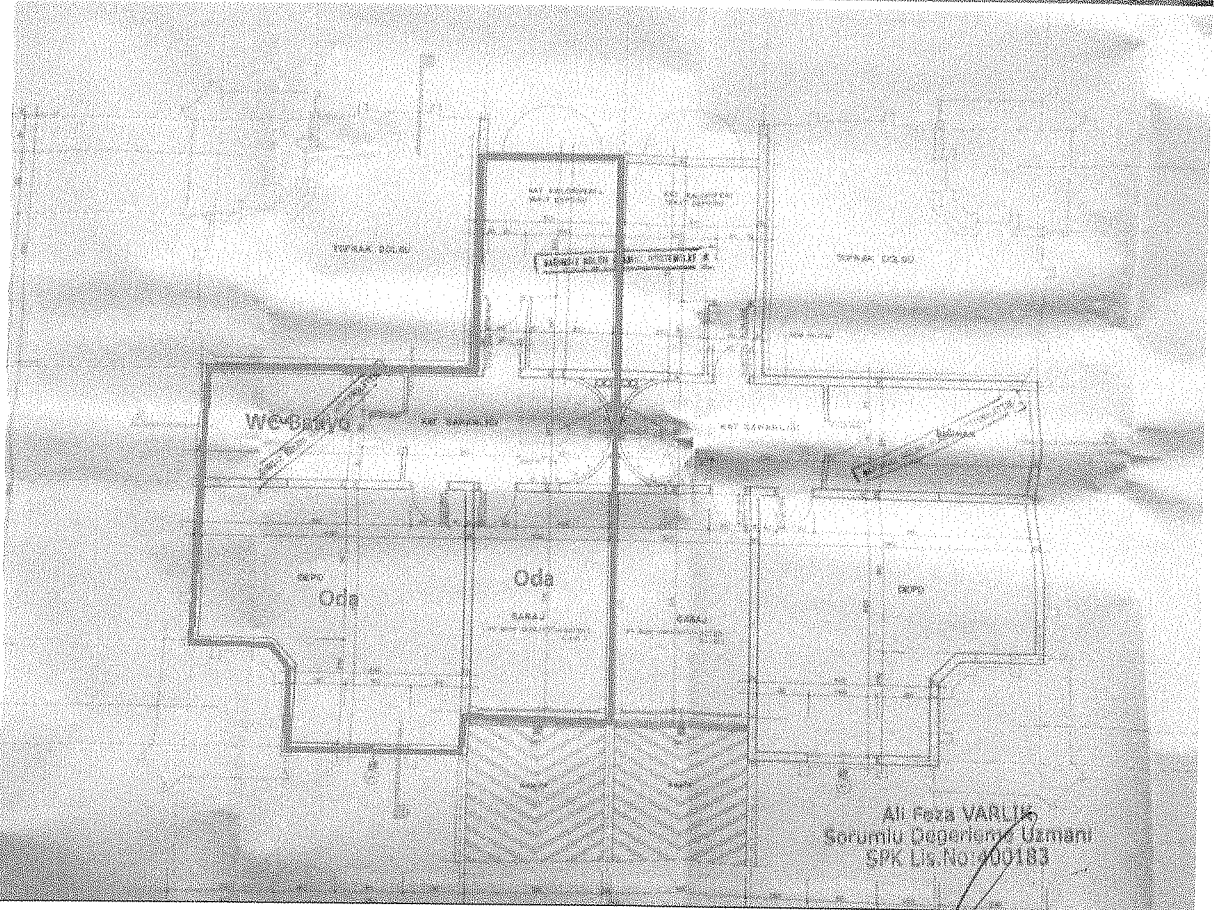
 YILDIZ ÜNİVERSİTESİ YILDIZ İKTİSADİ VE İŞLETİM FAKÜLTESİ İKTİSADİ İSTATİSTİK ANA BİLİM DALI			
PROJE NO:	ADRESİ:	ŞEHİR:	İL:
YARAN:			
YATIRIM:			
YAL. SAKATLIK:			
YATIRIM YILI:			
 TEPE ALÜMİNYUM METAL VE İNJEKT SANAYİ A.Ş.			
KONTROL:		GİRİŞ:	
A9 - A10 - A11 - A12 BLOK NİMARİ UYGULAMA PROJESİ			
YATIRIM NO:	ADRESİ:	İL:	İLÇE:
YATIRIM YILI:	YATIRIM YILI:	YATIRIM YILI:	YATIRIM YILI:
YATIRIM YILI:	YATIRIM YILI:	YATIRIM YILI:	YATIRIM YILI:
YILDIZ ÜNİVERSİTESİ		YILDIZ İKTİSADİ VE İŞLETİM FAKÜLTESİ	
YILDIZ İKTİSADİ VE İŞLETİM FAKÜLTESİ		YILDIZ İKTİSADİ VE İŞLETİM FAKÜLTESİ	

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

platform

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

An aerial photograph of a coastal area, likely a bay or inlet, with a map overlay. The map shows various land parcels, some labeled with numbers like 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 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, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 90



Ali Feza VARLIK
Sorumlu Degerlendirme Uzmani
SPK Lis.No: 000183

platform

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Cevizlidere Cad. No:7/1 Çankaya-ANKARA
Tel:0312 472 03 04 Fax:0312 472 03 05
BANKA KARTI NO: 230 027 4796

DEĞERİN OLUŞUMUNDAKİ ETKENLER VE DİĞER ÖNEMLİ HUSUSLAR:

Bu raporda kullanılan emsal bilgileri bölgede öncelikle satışı/kiralanması gerçekleşmiş veya yakın zamanda satılık/kiralık olarak çıkan, değerlendirme konusu mülk ile aynı bölgede yer alan, bilgi temin edilen kişilerin telefon numaralarının alınabildiği bürolardır. Bunların haricinde aynı bölgede bulunan ve telefon numaralarının kullanılmasını istemeyen/kabul etmeyen veya gayrimenkul değerlemecilere bilgi vermek istemeyen kişi ve emlak ofislerinden de dolaylı şekilde bilgi alınmaktadır. Bu tip bilgilerin raporda kullanılmaması, emsal araştırmasının yeterli yapılmadığı kanaatini doğurmamalıdır. Yine, raporda kullanılan ancak değerlendirme konusu mülk ile aynı özelliklere sahip olmayan veya karşılaştırılabilir özellikleri fazla olmayan emsaller araştırma yapılan bölge hakkında genel bilgi vermek amacıyla kullanılmaktadır. Keza; karşılaştırılabilir özellikler de ayrı ayrı düzeltme işlemine tabi tutulmak üzere fiyat takdirinde kullanılmaktadır. Değer takdiri tüm bu bilgilerin, değerlemecinin bölge ile ilgili kişisel birikimi ve mevcut arşiv bilgilerinin de derlenmesiyle yapılmaktadır. Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır. Değerleme uzmanı, değerlemenin gerçekleştirilmesine yönelik araştırma faaliyetleri esnasında edindiği bilgiler haricinde, değerlemesi yapılan gayrimenkulü veya onun tapu niteliğini etkileyen yasal içerikli hususlardan sorumlu olmayacaktır. Değerleme uzmanı gayrimenkulün tapu kaydında herhangi bir takyidat olmadığını dolayısıyla iyi ve pazarlanabilir olduğunu varsaymaktadır ve dolayısıyla tapu hakkında görüş beyan etmeyecektir. Söz konusu mülk sorumlu sahiplik altında olması bazında değerlendirilmektedir.

**Bu değerlendirme raporu Yayla Enerji Üretim Turizm ve İnş.Ticaret A.Ş. için hazırlanmış olup BDDK, SPK ve Banka Kredi işlemlerinde kullanılamaz.*

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

platform

Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Cevizlidere Cad. No:771 Çankaya-ANKARA
Tel:0312 472 03 04 Fax:0312 472 03 05
Başkent V.D. 730 027 4796