

Rapor No : PLATFORM /(SPK/YAYLA)2017 (004)
Müşteri : Yayla Enerji Üretim Tur. Ve İnş. Tic. A.Ş.
Adres : İlbahar Mah. Turan Güneş Bulvarı 606 Sokak No:12
İlçesi : ÇANKAYA

Talep / Sözleşme No : 20.01.2017

İli : ANKARA



DEĞERLEME RAPORU

ADRES:

Üniversiteler Mahallesi, 1597. Cadde Çamlık Sitesi A10 Blok No:126
Çankaya/Ankara
UAVT Kodu : 1080716481

MÜŞTERİ:



Yayla Enerji Üretim
Ve İnş.Tic. A.Ş.
İlbahar Mah. Turan Güneş Bulvarı
606. Sokak No: 12 Yıldız-Çankaya /ANKARA

TARİH:

25.01.2017

DEĞERLEMİYİ GERÇEKLEŞTİREN:

Güngör ŞİMŞEK / Ali Feza VARLIK

Platform Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ÇETİN EMEÇ BULVARI CEVİZLİDERE CADDESİ NO:7/1
ÇANKAYA / ANKARA

platform
gayrimenkul
değerleme ve
danışmanlık a.ş.

Rapor No : PLATFORM /(SPK/YAYLA)2017 (004)	Talep / Sözleşme No : 20.01.2017
Müşteri : Yayla Enerji Üretim Tur. Ve İnş. Tic. A.Ş.	
Adres : İlbahar Mah. Turan Güneş Bulvarı 606 Sokak No:12	
İlçesi : ÇANKAYA	İli : ANKARA



25.01.2017

SN. MEHMET YAYLA
Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı
Yayla Enerji Üretim
Ve İnş.Tic. A.Ş.

İlgi : 20.01.2017 Tarihli e-mail mesajınız ve Değerleme Raporu Talebiniz.

İlgi yazı ile talep edilen gayrimenkul değerlendirme işlemi tarafımızca gerçekleştirilmiş olup; konuya ilişkin tüm veri, tarif ve tanımlamalar ile, yapılan analizlerin detaylarını içeren rapor ek'te yer almaktadır. Ulaşılan sonuçlar, değerlendirme raporu içeriğinde toplu veya münferit biçimde belirtilen varsayımlar ve sınırlayıcı koşullara tâbidir.

Raporun planlanan kullanımı Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) düzenlemeleri kapsamındadır.

Bilgilerinize sunarız.

Saygılarımızla,

Ali Feza VARLIK
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 400183

Rapor No : PLATFORM /(SPK/YAYLA)2017 (004)	Talep / Sözleşme No : 20.01.2017
Müşteri : Yayla Enerji Üretim Tur. Ve İnş. Tic. A.Ş.	
Adres : İlbahar Mah. Turan Güneş Bulvarı 606 Sokak No:12	
İlçesi : ÇANKAYA	İli : ANKARA

I GİRİŞ

3. İçindekiler

	sf. no.
I GİRİŞ	
1. Kapak Sayfası	1
2. Sunum Mektubu	2
3. İçindekiler	3
4. Değerleme Sonuçlarının Özeti	4
5. Varsayımlar ve Sınırlayıcı Koşullar	5
6. Ehliyet Bildirgesi	8
II DEĞERLEMENİN KAPSAMI	
1. Gayrimenkulün Tanımı	9
2. Değerlemeye Tâbi Tutulan Mülkiyet Hakları	10
3. Değerlemenin Amacı	10
4. Değerleme Tarihi	10
III GAYRİMENKULE İLİŞKİN VERİLER	
1. Arsa Özellikleri	11
2. Yapı Özellikleri	11
3. İmar Durumu	12
4. Vergi Yükü	13
IV EKONOMİK VERİLER	
1. Çevresel Nitelikler	16
2. Pazar Analizi	19
V DEĞER TAKDİRİ	
1. Gayrimenkule İlişkin Pazar Analizi	24
2. En İyi ve En Verimli Kullanım Analizi	25
3. Emsal Karşılaştırma Yöntemi	25
4. Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi	26
5. Maliyet Yöntemi	26
6. Değerleme Yöntemlerinin Uyumlaştırılması ve Sonuç: Nihai Değer Takdiri	26
VI EKLER	
1. Uydu Fotoğrafı	28
2. Tapu Kayıt Sureti	29
3. Mimari Proje Kapağı ve Ruhsat	29
4. Mimari Proje Fotoğrafları	30
5. Fotoğraflar	32
6. Emsal Mülkler ve Bilgileri	33
7. 4.Bölge Karayolları Sınırları Haritası	34
8. Devlet Yolları Toplam Trafik Hacim Haritası	35
9. Şirket Referansları	36
10. Sorumlu Değerleme Uzmanı Hakkında Bilgi	37
11. Değerleme Uzmanları Lisans Örnekleri	38

Rapor No : PLATFORM /(SPK/YAYLA)2017 (004)	Talep / Sözleşme No : 20.01.2017
Müşteri : Yayla Enerji Üretim Tur. Ve İnş. Tic. A.Ş.	
Adres : İlbahar Mah. Turan Güneş Bulvarı 606 Sokak No:12	
İlçesi : ÇANKAYA	İli : ANKARA

I GİRİŞ

4 Değerleme Sonuçlarının Özeti

GAYRİMENKUL BİLGİLERİ	Adres	Üniversiteler Mahallesi, 1597. Cadde Çamlık Sitesi A10 Blok No:126 Çankaya / Ankara
	Kadastral Koordinatlar	26053 Ada 2 Parsel
	İlçe	ÇANKAYA
	İl	ANKARA
SATIŞ BİLGİLERİ	Satış Fiyatı	BELLİ DEĞİLDİR.
	Satış Tarihi	BELLİ DEĞİLDİR.
MÜŞTERİ	Müşteri	Yayla Enerji Üretim Tur. Ve İnş. Tic. A.Ş.
YAPI ÖZELLİKLERİ	Arsa Yüzölçümü (m ²)	125.605,00 m ²
	Konum	Şehir Merkezi
	Bina Yaşı	26
	Fizikî Durum	Mesken
	Toplam Kat Sayısı	Bodrum, Zemin, 1 Normal Kat
	Toplam Bağımsız Bölüm Sayısı	1
DEĞERLEME UZMANI	Değerleme Uzmanı	Güngör ŞİMŞEK
	Değerleme Tarihi	25.01.2017
DEĞER	Nihaî Değer Takdiri (TL)	1.925.000.- TL

Rapor No : PLATFORM /(SPK/YAYLA)2017 (004)	Talep / Sözleşme No : 20.01.2017
Müşteri : Yayla Enerji Üretim Tur. Ve İnş. Tic. A.Ş.	
Adres : İlbahar Mah. Turan Güneş Bulvarı 606 Sokak No:12	
İlçesi : ÇANKAYA	İli : ANKARA

I GİRİŞ

5. Varsayımlar ve Sınırlayıcı Koşullar

Bu değerlendirme raporu aşağıda yer alan tanımlar, varsayımlar ve sınırlayıcı koşullar ile, değerlendirme uzmanının beyanına tâbidir.

TANIMLAR

HEDEFLENEN KULLANIM: Bu raporun hedeflenen kullanım amacı Müşteri'ye değerlendirme konusu gayrimenkulü değerlendirebilmesi için bir temel oluşturmaktır.

HEDEFLENEN KULLANICI: Bu raporun hedeflenen kullanıcısı 'Müşteri' sıfatı ile Yayla Enerji Üretim Tur. Ve İnş. Tic. A.Ş.' dir.

PAZAR DEĞERİ: bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılacak tahmini tutardır.

Söz konusu tanımın ihtiva ettiği genel piyasa varsayımları şunlardır:

- o tüm alıcı ve satıcılar makul ve mantıklı hareket etmektedir,
- o taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidir ve kendilerine âzami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedir,
- o gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır,
- o gayrimenkul üzerinde sınırlayıcı herhangi bir hukukî sorunun olmadığı varsayılmaktadır,
- o ödemenin nakit TL veya benzeri araçlarla peşin yapıldığı varsayılmaktadır,
- o fiyat, satışı yapılan ve özel veya yaratıcı finansmandan ya da satışla ilgisi bulunan herhangi biri tarafından sunulan satış indirimlerinden etkilenmeyen mülk için normal bir değerlendirmeyi içerir.

VARSAYIMLAR VE SINIRLAYICI KOŞULLAR: Değerleme uzmanının takip eden bölümde yer alan beyanı, aşağıdaki varsayım ve sınırlayıcı koşullara tâbidir:

1. Değerleme uzmanı, değerlendirme işleminin gerçekleştirilmesine yönelik araştırma faaliyetleri esnasında edindiği bilgiler haricinde, değerlendirme konusu gayrimenkulü veya ona ilişkin mülkiyet haklarını etkileyen yasal nitelikli hususlardan sorumlu olmayacaktır.

2. Değerleme uzmanı, değerlendirme raporunda mülkün yaklaşık boyutlarını gösteren bir şemaya yer vermiş olup; bunun yeğâne amacı okuyucuya gayrimenkulü görselleştirerek yapı büyüklüğünü anlayabilmesinde yardımcı olmaktadır.

3. Değerleme uzmanı, mevcut deprem haritalarını inceleyerek değerlendirme konusu gayrimenkulün tanımlanmış deprem bölgelerinden herhangi birinde konumlanıp konumlanmadığını belirtmekle birlikte; bu tespit deprem riskleri hakkında açık veya zımnî bir kesinlik ifade etmemektedir.

4. Değerleme uzmanı, daha önceden yapılmış spesifik düzenlemeler bulunmadıkça, ya da yasalar başka şekilde gerektirmedikçe; söz konusu mülk için değerlendirme yapması sebebiyle mahkemede şahitlik yapmayacak veya mahkemeye çıkmayacaktır.

5. Değerleme raporunda aksi belirtilmedikçe değerlendirme uzmanı; onarım ihtiyacı, yıpranma, tehlikeli atıkların ya da zehirli maddelerin varlığı ve olumsuz çevresel koşulları içermek fakat bunlarla sınırlı olmamak kaydıyla, gayrimenkulün değerini düşürücü gizli ya da görünmez fizikî aksaklık veya olumsuz koşullar hakkında bilgi sahibi olmayıp, bu tür koşulların bulunmadığını varsayar, ve bu konuda açık ya da zımnî herhangi bir garanti veya teminat vermez. Değerleme uzmanı bu tip herhangi bir koşulun mevcudiyetinden ya da bu tip koşulların varlığının

Rapor No : PLATFORM /(SPK/YAYLA)2017 (004)	Talep / Sözleşme No : 20.01.2017
Müşteri : Yayla Enerji Üretim Tur. Ve İnş. Tic. A.Ş.	
Adres : İlbahar Mah. Turan Güneş Bulvarı 606 Sokak No:12	
İlçesi : ÇANKAYA	İli : ANKARA

tespiti için gerekli olabilecek mühendislik veya deneme faaliyetlerinden sorumlu olmayacaktır. Değerleme uzmanı çevresel tehlikeler alanında uzman olmadığından, bu rapor gayrimenkulün çevresel değerlemesi olarak değerlendirilmemelidir.

6. Değerleme uzmanı, genel kabul görmüş standartlar kapsamında ve/veya uygulanabilir yasalarda yer alan şekiller dışında değerlendirme raporunun içeriğini ifşa etmeyecektir.

7. Müşteri bu değerlendirme raporunun; mülk sahibi/temsilcisi ve yetkilendirdiği kişi/kuruluşlar veya potansiyel alıcılar dışındaki kişi ve kuruluşlara değerlendirme uzmanının önceden yazılı onayını almadan dağıtımını yapamaz. Değerleme raporunun herhangi bir kişi tarafından reklâm, halkla ilişkiler, haber, satış veya başka bir araç vasıtasıyla kamuya iletilmesinden önce değerlendirme uzmanının yazılı onayı temin edilmelidir.

8. Değerleme uzmanı değerlendirme raporunu ve değer takdirini; tatmin edici değişiklik, onarım ve geliştirmelere tâbi değerlemeler için, söz konusu işlemlerin profesyonel bir şekilde gerçekleştirileceği varsayımına dayandırmaktadır.

DEĞERLEME UZMANININ BEYANI: Değerleme uzmanı:

1. değerlemeyi yukarıda yer alan 'hedeflenen kullanım', 'hedeflenen kullanıcı' ve 'pazar değeri' tanımlarına uygun olarak yerine getirdiğini ve raporladığını,
2. raporun hedeflenen kullanımının Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (BDDK) ve Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) düzenlemeleri dışında olduğunu,
3. değerlemeyi 'ayrıntılı değerlendirme' biçiminde gerçekleştirdiğini,
4. rapor konusu gayrimenkulü fiziksel olarak incelediğini ve/veya Değerleme Uzmanlığı Lisansına sahip başka bir Değerleme Uzmanına kendi adına inceletilmesinin sağladığını,
5. bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkulün piyasa değerine ilişkin kanaatini öncelikle Maliyet ve Emsal Karşılaştırma yöntemine/yaklaşımına göre belirlediğini; ayrıca gerekli/uygun olduğu noktada Gelir Kapitalizasyonu yönteminden/yaklaşımlarından da yararlandığını,
6. değerlendirme konusu gayrimenkulün piyasa değerine ilişkin kanaatini geliştirirken; mülke, mülkün bulunduğu semte veya mülkün bazı olumsuz koşullara yakınlığına dair olup değeri etkileyebilecek olan unsurları dikkate aldığını,
7. bu raporda beyan edilen verilerin, sahip olduğu bilgiler ve şahsî inancı doğrultusunda doğru ve hatasız olduğunu,
8. burada raporlanan analiz, düşünce ve kanaatlerin, raporda belirtilen varsayımlar ve sınırlayıcı koşullara tâbi olduğunu; ve bunların değerlendirme uzmanının kişisel, bağımsız, tarafsız, profesyonel analiz, düşünce ve kanaatleri olduğunu,
9. bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkul ya da değerlendirme işlemine dahil olan taraflar ile ilgili olarak hiçbir peşin hükmünün bulunmadığını,
10. bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkule ilişkin mevcut veya potansiyel hiçbir menfaatinin; değerlendirme işlemine dahil olan taraflar ile ilgili olarak da hiçbir şahsî menfaatinin bulunmadığını,
11. bu değerlemeye ilişkin istihdamının önceden belirlenmiş sonuçların geliştirilmesi ve raporlanmasına bağlı olmadığını,

Rapor No : PLATFORM /(SPK/YAYLA)2017 (004)	Talep / Sözleşme No : 20.01.2017
Müşteri : Yayla Enerji Üretim Tur. Ve İnş. Tic. A.Ş.	
Adres : İlbahar Mah. Turan Güneş Bulvarı 606 Sokak No:12	
İlçesi : ÇANKAYA	İli : ANKARA

12. bu değerlemeye ilişkin ücretinin; Müşteri'nin amacını destekleyici, şart koşulmuş herhangi bir sonucun elde edilmesini sağlayıcı veya değerlemenin hedeflenen kullanımı ile doğrudan bağlantılı herhangi bir olayın gerçekleşmesini temin edici herhangi bir önceden belirlenmiş değer rakamına veya böyle bir rakama yönelik yönlendirmeye bağlı olmadığını,
13. gayrimenkule ilişkin olarak değerlendirme raporunda sunulan tüm kanaat ve değerlendirmelerin bu raporu imzalayan değerlendirme uzmanınca şahsen hazırlandığını; değerlemenin gerçekleştirilmesi veya değerlendirme raporunun hazırlanması sırasında şahıs ya da şahıslardan önemli boyutta gayrimenkul değerlendirme desteği almış olması halinde, bu şahıs ya da şahısların isimlerini ve her birinin yapmış olduğu işleri değerlendirme raporunda ifşa ettiğini; isimleri bu şekilde yer alan şahısların söz konusu işleri yapmaya ehil olduğunu; değerlendirme raporundaki herhangi bir unsorda değişiklik yapmak üzere hiç kimseyi yetkilendirmediğini, dolayısıyla değerlendirme üzerindeki bu tür bir değişikliğin yetkisiz olduğunu ve sorumluluğunu üstlenmediğini,
14. değerlendirme lisansının son beş (5) yıl içerisinde SPK ve TSPAKB tarafından askıya alınmadığını/iptal edilmediğini

kabul ve beyan eder.

Ali Feza VARLIK

Sorumlu Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 400183

I GİRİŞ

6. Ehliyet Bildirgesi

Rapor No : PLATFORM /(SPK/YAYLA)2017 (004)	Talep / Sözleşme No : 20.01.2017
Müşteri : Yayla Enerji Üretim Tur. Ve İnş. Tic. A.Ş.	
Adres : İlbahar Mah. Turan Güneş Bulvarı 606 Sokak No:12	
İlçesi : ÇANKAYA	İli : ANKARA

ŞİRKETİN PROFESYONEL NİTELİKLERİ:

Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) tarafından onaylanarak yetkili şirketler listesine alınmış bulunan ve faaliyetlerini söz konusu otoritenin yasal düzenlemeleri çerçevesinde yürüten **Platform Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.**, Müşteri'nin talep ettiği değerlendirme işlemini gerçekleştirmek için gerekli temel profesyonel değerler ve meslekî ehliyete sahip olduğunu beyan ve taahhüt etmektedir. İlgili yasal düzenlemelere ve etik kurallara uyumun yanısıra Şirket; mülk tipi, coğrafi konum, yerel piyasa koşulları ve emsal veriler itibarıyla değerlendirme konusu gayrimenkul tipine ilişkin bilgi birikimine ve değerlendirme yöntemlerinin kullanımı alanında gerekli tecrübe ve uzmanlığa sahiptir.

Şirket referansları bu raporun ekinde sunulmuştur.

SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ PROFESYONEL NİTELİKLERİ:

Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) tarafından ilgili mevzuat çerçevesinde lisanslandırılarak Sorumlu Değerleme Uzmanı ünvanı verilmiş bulunan **Ali Feza VARLIK**, Müşteri'nin talep ettiği değerlendirme işlemini gerçekleştirmek için gerekli temel profesyonel değerler ve meslekî ehliyete sahip olduğunu beyan ve taahhüt etmektedir. İlgili yasal düzenlemelere ve etik kurallara uyumun yanısıra değerlendirme uzmanı; söz konusu değerlendirme işlemini tüm fizikî, teknik, yasal ve finansal analizleri yaparak yerine getirebilecek bilgi, tecrübe, anlayış ve uzmanlığa sahiptir.

Sorumlu Değerleme Uzmanı Hakkında bilgi bu raporun ekinde sunulmuştur.

DEĞERLEME UZMANININ PROFESYONEL NİTELİKLERİ:

Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) tarafından ilgili mevzuat çerçevesinde lisanslandırılarak Değerleme Uzmanı ünvanı verilmiş bulunan **Güngör ŞİMŞEK**, Müşteri'nin talep ettiği değerlendirme işlemini gerçekleştirmek için gerekli temel profesyonel değerler ve meslekî ehliyete sahip olduğunu beyan ve taahhüt etmektedir. İlgili yasal düzenlemelere ve etik kurallara uyumun yanısıra değerlendirme uzmanı; söz konusu değerlendirme işlemini tüm fizikî, teknik, yasal ve finansal analizleri yaparak yerine getirebilecek bilgi, tecrübe, anlayış ve uzmanlığa sahiptir.

Rapor No : PLATFORM /(SPK/YAYLA)2017 (004)	Talep / Sözleşme No : 20.01.2017
Müşteri : Yayla Enerji Üretim Tur. Ve İnş. Tic. A.Ş.	
Adres : İlbahar Mah. Turan Güneş Bulvarı 606 Sokak No:12	
İlçesi : ÇANKAYA	İli : ANKARA

II DEĞERLEMENİN KAPSAMI

1. Gayrimenkulün Tanımı

Yasal Tanım:

Değerleme konusu gayrimenkul; Ankara İli Çankaya İlçesi, Lodumlu(ME) Mahallesinde kain tapunun 26053 Ada 2 parselinde yer alan 125.605,00 m2 yüzölçümlü arsa üzerinde bulunan Villa olarak kullanılan Bodrum + Zemin + 1 Normal kattan oluşan kargir bina ve arsasıdır.

Tapu Bilgileri:

İLİ	ANKARA
İLÇESİ	ÇANKAYA
MAHALLESİ	LODURLU (ME)
PAFTA NO	
ADA NO	26053
PARSEL NO	2
NİTELİĞİ	KARGİR APARTMAN -MESKEN
YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	125.605,00 M2

Konum: Değerleme konusu gayrimenkulün adresi Üniversiteler Mahallesi, 1597. Cadde Çamlık Sitesi A10 Blok No:126 Çankaya Ankara'dır.



Rapor No : PLATFORM /(SPK/YAYLA)2017 (004)	Talep / Sözleşme No : 20.01.2017
Müşteri : Yayla Enerji Üretim Tur. Ve İnş. Tic. A.Ş.	
Adres : İlbahar Mah. Turan Güneş Bulvarı 606 Sokak No:12	
İlçesi : ÇANKAYA	İli : ANKARA

II DEĞERLEMENİN KAPSAMI

2. Değerlemeye Tâbi Tutulan Mülkiyet Hakları

Mülkiyet Türü: Taşınmaz tapu kayıtlarında Kargir Apartman mesken olarak tescil edilmiştir.

Mülk Sahibi: Ankara İli Çankaya İlçesi Tapu Müdürlüğü'nde yapılan incelemede gayrimenkulün maliki Yayla Enerji Üretim Turizm ve İnşaat Tic. A.Ş. (Tam) olarak görülmektedir.

Tapu Kaydında Tespit Edilen Sınırlamalar: Gayrimenkulün tapuda fiziki incelemesi ve takyidat durumu (devredilmesine ilişkin bir sınırlama olup olmadığı) incelenmiş olup herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

3. Değerlemenin Amacı

Bu değerlendirme raporunun amacı, değerlendirme konusu gayrimenkulün '**Pazar Değeri**' nin, Bölüm I/5'de yer alan 'Varsayımlar ve Sınırlayıcı Koşullar' içerisinde tanımlanmış şekilde tespit edilmesidir.

4. Değerleme Tarihi

Değerleme işlemi 25.01.2017 tarihinde gerçekleştirilmiştir.

III GAYRİMENKULE İLİŞKİN VERİLER

1. Arsa Özellikleri

ARSA ÖZELLİKLERİ	İmar Kategorisi	Emsal:1 Hmax: 45,50 m
	Mevcut İmar Durumu	Konut Alanı
	İmar Planı Değişikliği	Planlanmamaktadır.
	Topografi	Hafif Eğimli
	Yüzölçümü	125.605,00 m2.
	Şekil	Düz
	Genel Görünüm	Çok iyi
	Altyapı	
	Kanalizasyon	Belediye
	Elektrik	Belediye
	Doğalgaz	Belediye
	Su	Belediye
	Arsa Dışı İyileştirmeler	
	Caddeye Ulaşım	Kolay
	Cadde Kısmı Özellikleri	Sülün Çıkmazı Sokak cepheli
	Yol Yüzeyi	Asfalt
	Yol Bakımı	Belediye
Kaldırım	Beton	
Sokak Aydınlatması	Mevcut	
Yağmur Suyu Tahliyesi	Belediye	
Ulaşılabilirlik	İyi	
Görülebilirlik	İyi	
Trafik Yoğunluğu	Kısmen	
Notlar		

Rapor No : PLATFORM /(SPK/YAYLA)2017 (004)	Talep / Sözleşme No : 20.01.2017
Müşteri : Yayla Enerji Üretim Tur. Ve İnş. Tic. A.Ş.	
Adres : İlbahar Mah. Turan Güneş Bulvarı 606 Sokak No:12	
İlçesi : ÇANKAYA	İli : ANKARA

III GAYRİMENKULE İLİŞKİN VERİLER

1. Arsa Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz 125.605,00 m² 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.

2. Yapı Özellikleri

Değerlemeye konu gayrimenkul, Ankara İli, Çankaya İlçesi, Üniversiteler Mahallesi, 1597. Cadde, Çamlık Sitesi No:126 A10 Blok posta adresinde bulunan gayrimenkulün tamamıdır.

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. Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili olarak mimari proje ve kat planları incelenmiştir. Değerleme işlemi fiziki olarak görülen ve Belediye İmar Müdürlüğü arşivinde görülen Mimari Proje ile belirlenen alanlar dikkate alınarak gerçekleştirilmiştir.

GAYRİMENKUL ÖZELLİKLERİ	Bina Tanımı:	Bodrum+Zemin+1 Normal Katlı Betonarme Bina
	Yapı Tarzı:	Betonarme
	İnşaa Tarihi:	01.08.1991
	Yaşı:	26
	Binanın Kullanımı:	Değerleme konusu taşınmaz 1 ve 2 no'lu ikiz bitişik villanın 1 no'lu bağımsız bölümüdür. Onaylı Mimari Projeye göre, 5 oda, salon, WC, 2 banyo bulunmaktadır. Bodrum Katta; onaylı mimari projeye göre; kat kaloriferi yakıt deposu, sığınak, depo ve garaj bulunmaktadır. Yerinde ise garaj ve depo bölümü oda olarak kullanılmaktadır. Sığınak ise sauna olarak düzenlenmiştir. Zemin Katta; onaylı mimari projeye göre; salon, oda, mutfak ve wc alanlarından oluşmaktadır. Yerinde yapılan incelemede herhangi bir uyumsuzluğa rastlanmamıştır. 1.Katta; onaylı mimari projesine göre, 4 oda 2 balkon ve 2 banyo bulunmaktadır. Yerinde ise, merdiven çıkış yönünün sağ tarafındaki iki adet oda birleştirilerek tek oda haline getirilmiştir.
	Brüt Yapı Alanı:	370 m ²
	Dış Duvar Malzemesi:	Sıva üzerine dış cephe boyası.
	Çatı Tipi:	Beşik Çatı
	Çatı Kaplama Malzemesi:	Kiremit
	Döşemeler:	Mozaik + Laminat parke+ Ahşap Parke + Seramik
Duvarlar:	Plastik Boya + Duvar Kağıdı + Fayans	
Tavan Tipi:	Normal Betonarme	
Elektrik:	Şehir Şebekesi	
Kanalizasyon:	Şehir Şebekesi	
Havalandırma/Isıtma:	Doğalgazlı Kombi	
Giriş Kapıları:	Ahşap Doğrama	

Rapor No : PLATFORM /(SPK/YAYLA)2017 (004)	Talep / Sözleşme No : 20.01.2017
Müşteri : Yayla Enerji Üretim Tur. Ve İnş. Tic. A.Ş.	
Adres : İlkbahar Mah. Turan Güneş Bulvarı 606 Sokak No:12	
İlçesi : ÇANKAYA	İli : ANKARA

Taşınmazın İç Mekan Özellikleri:

Bodrum Kat:

Değerleme konusu gayrimenkulün bodrum katı, brüt 100 m2 kullanım alanlı olup, 2 adet oda sauna ve enerji odası hacimleri bulunmaktadır. Bu katta zeminler; ahşap parke veya ıslak zeminlerde seramik kaplamadır. Duvarlar ise boyalıdır.

Zemin Kat:

Değerleme konusu gayrimenkulün zemin katı, brüt 135 m2 kullanım alanlı olup, salon, mutfak, oda ve wc bölümlerinden oluşmaktadır. Bu katta zeminler, ahşap parke duvarlar ise boyalıdır. Mutfak zemin ve duvar kaplaması seramik olup tavan ise alçı ve boya kaplıdır. Mutfakta ahşap kapaklı dolaplar ile ankastre mutfak unsurları olan bazı araçlar bulunmaktadır. Wc hacminde ise yine zemin ve duvarlar seramik kaplıdır.

Normal Kat:

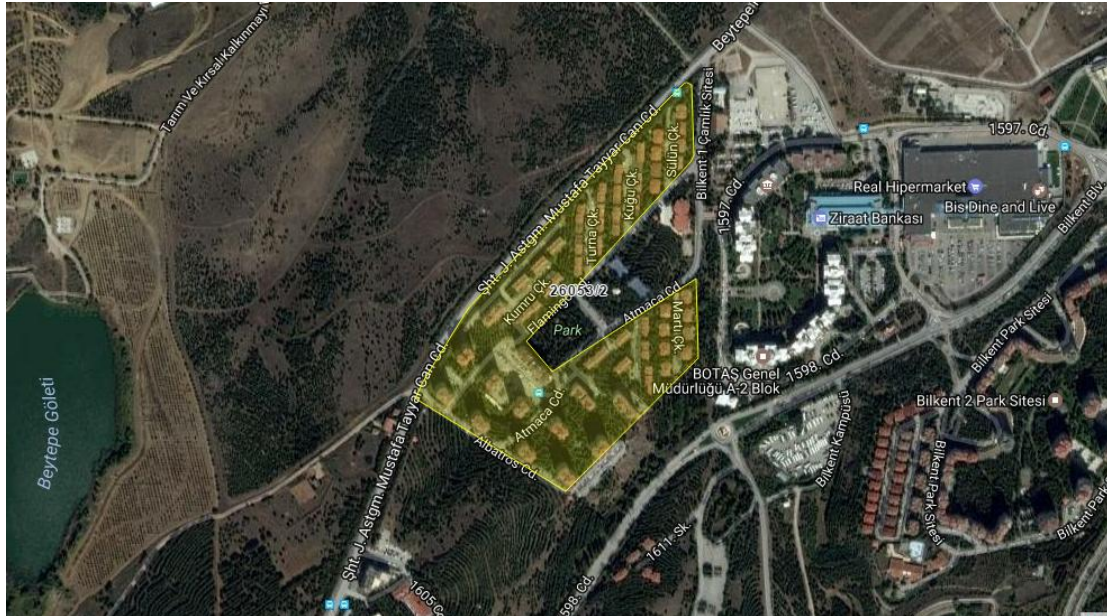
Değerleme konusu gayrimenkulün normal katı, brüt 135 m2 kullanım alanlı olup, 4 adet oda, 2 banyo ve 2 balkon hacimlerinden oluşmaktadır. Bu katta zeminler, ahşap parke duvarlar ise boyalıdır. Banyo hacimlerinde diğer ıslak zeminlerde olduğu gibi seramik kaplama uygulanmıştır.

Değerleme konusu taşınmaz içerisinde ısıtma sistemi olarak doğalgazlı kombi-petek ısıtma sistemi kullanılmaktadır. Taşınmaz içerisinde bulunan pencereler ve kapılar ahşap doğramadan mamüldür.

III GAYRİMENKULE İLİŞKİN VERİLER

3. İmar Durumu

Tarafımıza ibraz edilen tapu ile değerlemesi yapılan gayrimenkulün ada /parsel bazında yerinin doğruluğu imar paftasından kontrol edilmiştir. Belediye İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemede imar paftasında, bitişik nizam, Emsal:1; Hmax: 45,50m olmak üzere konut alanı imarının mevcut olduğu görülmüştür.



Rapor No : PLATFORM /(SPK/YAYLA)2017 (004)	Talep / Sözleşme No : 20.01.2017
Müşteri : Yayla Enerji Üretim Tur. Ve İnş. Tic. A.Ş.	
Adres : İlkbahar Mah. Turan Güneş Bulvarı 606 Sokak No:12	
İlçesi : ÇANKAYA	İli : ANKARA

b) Binalar için, Maliye ve Bayındırlık ve İskân Bakanlıklarınca müştereken tespit ve ilan edilecek bina metrekare normal inşaat maliyetleri ile (a) bendinde belirtilen esaslara göre bulunacak arsa veya arsa payı değeri esas alınarak 31 inci madde uyarınca hazırlanmış bulunan tüzük hükümlerinden yararlanılmak suretiyle,

hesaplanan bedeldir...”.

Kanun uyarınca dört yılda bir defa tespit edilen söz konusu emlak değerleri, tespit yılını takip eden yıllarda Maliye Bakanlığınca yıl başlarında açıklanan yeniden değerlendirme oranının yarısı nispetinde arttırılarak hesaplanır.

27/12/2016 tarih ve 29931 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 70 Seri No’lu Emlak Vergisi Genel Tebliğinin gayrimenkulleri ilgilendiren kısımları aşağıda sunulmuştur.

MADDE 2 – (1) Bakanlığımızca, 2016 yılına ait uygulanacak yeniden değerlendirme oranı, 11/11/2016 tarihli ve 29885 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Vergi Usul Kanunu Genel Tebliği (Sıra No: 474) ile %3,83 (üç virgül seksen üç) olarak tespit ve ilan edilmiş bulunmaktadır.

(2) 4/1/1961 tarihli ve 213 sayılı Vergi Usul Kanununun mükerrer 49 uncu maddesinin (b) fıkrasında, takdir komisyonlarının dört yılda bir arsalar ve araziye ait asgari ölçüde metrekare birim değerlerini takdir edecekleri hükme bağlanmıştır. Bu hüküm uyarınca 2013 yılında söz konusu takdirler yapılmıştır.

(3) 29/7/1970 tarihli ve 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun 9 uncu maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinde bina, 19 uncu maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinde de arazi (arsa) vergisi mükellefiyetinin, dört yılda bir yapılan takdir işlemlerinde takdir işleminin yapıldığı tarihi takip eden bütçe yılından itibaren başlayacağı hükme bağlanmıştır. Asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değer takdirleri 2013 yılında yapıldığından, bu hükümler uyarınca bina ve arazi vergisi mükellefiyeti 2014 yılından itibaren başlamış bulunmaktadır.

(4) 1319 sayılı Kanunun 29 uncu maddesinin ikinci fıkrasında, vergi değerinin, mükellefiyetin başlangıç yılını takip eden yıldan itibaren her yıl, bir önceki yıla ait vergi değerinin Vergi Usul Kanunu hükümleri uyarınca aynı yıl için tespit edilen yeniden değerlendirme oranının yarısı nispetinde artırılması suretiyle bulunacağı; üçüncü fıkrasında da 33 üncü maddede yer alan vergi değerini tadil eden sebeplerle (8 numaralı fıkra hariç) mükellefiyet tesisi gereken hallerde, Vergi Usul Kanununun mükerrer 49 uncu maddesinin (b) fıkrasına göre takdir komisyonlarınca belirlenen arsa ve arazi metrekare birim değerlerinin, takdir işleminin yapıldığı yılı takip eden ikinci yılın başından başlamak suretiyle her yıl, bir önceki yıl birim değerinin Vergi Usul Kanunu hükümlerine göre aynı yıl için tespit edilmiş bulunan yeniden değerlendirme oranının yarısı nispetinde artırılması suretiyle dikkate alınacağı hükme bağlanmıştır.

(5) Ayrıca, 1319 sayılı Kanunun 29 uncu maddesinin dördüncü fıkrasında, vergi değerinin hesabında bin liraya kadar olan kesirlerin dikkate alınmayacağı belirtilmiştir.

(6) Öte yandan, 1319 sayılı Kanunun 29 uncu maddesinin beşinci fıkrasında, Bakanlar Kurulunun bu maddede belirtilen artış oranını sifıra kadar indirmeye veya yeniden değerlendirme oranına kadar arttırmaya yetkili olduğu hükme bağlanmış olup bu hüküm uyarınca 24/12/2016 tarihli ve 29928 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan 20/12/2016 tarihli ve 2016/9641 sayılı Bakanlar Kurulu Kararının eki Kararın 4 üncü maddesi ile emlak vergisi mükelleflerinin 2017 yılı bina, arsa ve arazi vergi değerleri ile bu yıla ait asgari ölçüde arsa ve arazi metrekare birim değerlerinin hesabında uygulanacak artış oranı 2016 yılına ait yeniden değerlendirme oranı olan %3,83 (üç virgül seksen üç) olarak tespit edilmiştir.

(7) 2016 yılından önceki yıllarda emlak vergisi mükellefi olanların 2017 yılına ait emlak vergisinin tarh ve tahakkukunda esas alınacak vergi değerinin (matrahın) hesabı ile bina, arsa veya araziye 2016 yılında malik olunması halinde mükellefiyetin başlangıç yılı olan 2017 yılı vergi değerinin hesabı bu Tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde yapılacaktır.

2016 yılı ve önceki yıllarda mükellef olanların 2017 yılına ait emlak vergi değerlerinin hesabı

MADDE 3 – (1) Bu mükelleflerin bina, arsa ve arazilerinin 2017 yılı vergi değerleri, 2016 yılı vergi değerlerinin, bu yıla ait yeniden değerlendirme oranı olan %3,83 (üç virgül seksen üç) oranında artırılması suretiyle bulunacak tutarlar olacaktır.

Bu oranlar, 5216 sayılı Kanunun uygulandığı büyükşehir belediye sınırları ve mücavir alanlar içinde % 100 arttırımlı uygulanır.

1319 Sayılı Emlak Vergisi Kanununun Bina Vergisi başlıklı Birinci Kısımının Birinci Bölümü 1.Maddesi;

Rapor No : PLATFORM /(SPK/YAYLA)2017 (004)	Talep / Sözleşme No : 20.01.2017
Müşteri : Yayla Enerji Üretim Tur. Ve İnş. Tic. A.Ş.	
Adres : İlbahar Mah. Turan Güneş Bulvarı 606 Sokak No:12	
İlçesi : ÇANKAYA	İli : ANKARA

“ Türkiye sınırları içinde bulunan binalar bu kanun hükümlerine göre Bina Vergisine tabidir.” Hükümünü ihtiva etmektedir.,

TAPU HARCİ

‘Tapu Harcı’ gayrimenkullerin el değiştirmesi esnasında alınan bir işlem vergisidir.

2/7/1964 tarih ve 492 sayılı Harçlar Kanunu uyarınca, emlak alım/satımı, işlem konusu gayrimenkulün beyan edilen değeri üzerinden binde 20 oranında tapu harcına tâbidir. Hem alıcı hem de satıcı tarafından ödenecek olması itibarıyla toplam oran binde kırka tekabül etmektedir. Gayrimenkulün bir şirkete aynî sermaye olarak konması halinde de aynı oran geçerlidir. Söz konusu harcın tahsili mülkün transferi sırasında Tapu Sicil Müdürlüğü’nce gerçekleştirilir.

Mevcut vergi mevzuatına göre, tapu harcına matrah teşkil edecek mülk değerini el değiştirme esnasında bildirme yükümlülüğü gayrimenkulün sahibine aittir. Ancak, beyan edilen değer Emlak Vergisi Kanunu’nun ilgili maddesinde tanımlanan ‘vergi değeri’nden düşük olması halinde harcın hesabında vergi değeri esas alınır.

KATMA DEĞER VERGİSİ (KDV)

25/10/1984 tarih ve 3065 sayılı Katma Değer Vergisi Kanunu ile düzenlenmiş bulunan KDV, mal ve hizmet tesliminde veya ithalatında alınan bir dolaylı vergi tipi olup; oranlar %1 ile % 18 arasında değişmektedir.

03.02.2017 tarihli Resmi Gazete’de yayımlanan **2017/9759 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile** konut teslimlerinde uygulanacak KDV oranı açısından,

Büyükşehir Belediyesi sınırları dahilinde olup, **01.01.2013 ila 31.12.2016** tarihleri arasında alınan yapı ruhsatları için **150 m2 nin altında lüks veya birinci sınıf olarak yapılan konutların 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu’nun 29’uncu maddesine istinaden tespit edilen arsa birim metrekare vergi değeri;**

• 500 .-TL ile 1.000.-TL (1.000.-TL hariç) arasında olan KONUTLARIN tesliminde uygulanacak KDV oranı **%8’dir.**

• 1.000.-TL ve üzerinde olan KONUTLARIN tesliminde uygulanacak KDV oranı **%18 dir. ((08/09/2016-30/09/2017) tarihleri arasındaki teslimler için KDV oranı % 8dir.)**

Büyükşehir Belediyesi sınırları dahilinde olup, **01.01.2017** tarihinden sonra alınan yapı ruhsatları için 150 m2 nin altında lüks veya birinci sınıf olarak yapılan konutların **1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu’nun 29’uncu maddesine istinaden tespit edilen arsa birim metrekare vergi değeri;**

- Bin Türk Lirası ile iki bin Türk Lirası (iki bin Türk Lirası dahil) arasında olan konutların tesliminde uygulanacak KDV oranı (**%8**) dir.
- İki bin Türk Lirasının üzerinde olan konutların tesliminde uygulanacak KDV oranı (**%18**) dir. **((08/09/2016-30/09/2017) tarihleri arasındaki teslimler için KDV oranı % 8dir.)**

v **(08/09/2016-30/09/2017 tarih aralığında teslim edilecek olan Konutun, yapı ruhsatının alınış tarihi veya arsa emlak bedelinin bir önemi yoktur.**

Rapor No : PLATFORM /(SPK/YAYLA)2017 (004)	Talep / Sözleşme No : 20.01.2017
Müşteri : Yayla Enerji Üretim Tur. Ve İnş. Tic. A.Ş.	
Adres : İlbahar Mah. Turan Güneş Bulvarı 606 Sokak No:12	
İlçesi : ÇANKAYA	İli : ANKARA

IV EKONOMİK VERİLER

1. Çevresel Nitelikler

İL

ANKARA İLİ:

13 Ekim 1923'te, kurulmakta olan yeni Türk devleti Türkiye Cumhuriyeti nin başkenti ilan edilen Ankara, Türkiye'nin İç Anadolu Bölgesi'nin kuzeybatısında bulunmaktadır. Yerküre üzerinde ise Ankara ili 38 43 40 41 kuzey enlemleri ile 30 51 34 05 doğu boylamları arasında yer almaktadır Yüzölçümü 25 978 km2 dir. Şehir merkezinin önemli bir bölümünün üzerinde kurulu olduğu Ankara Ovası'nın denizden yüksekliği 830-850 m. civarındadır. Şehrin ilk kuruluş yeri olarak bilinen Ankara Kalesi'nin yüksekliği ise 980 m.'yi bulmaktadır.

Türkiye'nin nüfus bakımından ikinci büyük ili durumundaki Ankara'nın 24 ilçesi ve 926 köyü bulunmaktadır. 4.018.278 olan il nüfusunun yaklaşık %88'i şehir nüfusu olup, geri kalan %12'si köylerde oturmaktadır. Şehir nüfusu 1985 yılına göre yaklaşık %11 oranında artarken, köy nüfusundaki artış %0,1 civarında olmuştur.

Yine 1990 yılı genel nüfus sayımı sonuçlarına göre nüfusun yaklaşık %72'si Büyük Şehir Belediyesi sınırlarındaki ilçelerde oturmaktadır. Geçmiş yıllar göz önünde bulundurulduğunda en çok göç alan ikinci il olan Ankara'da göç oranının yaklaşık %8,4 şeklinde gerçekleşmesi beklenmektedir. İl nüfusu projeksiyonunda veri alınan set ölçeğinde 2015 yılında Ankara'nın nüfusunun 4.645.022 olacağı tahmin edilmektedir.

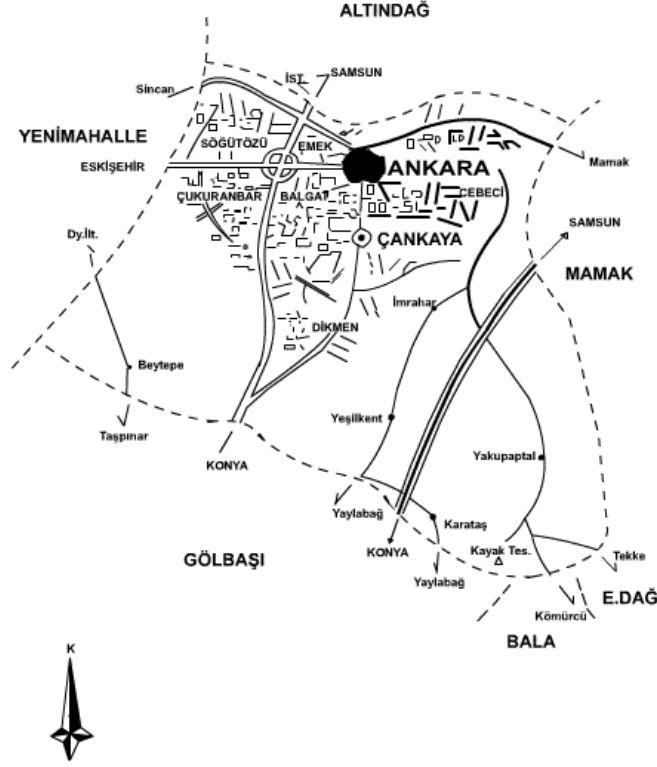
ÇANKAYA İLÇESİ:

Çankaya Türkiye'nin en büyük ilçesidir. Toplam nüfusu, 2000 sayım sonuçlarına göre 769.331'dir. Bu nüfus, ilçenin her yönden merkez olması nedeniyle gündüzleri 2 milyona ulaşmaktadır. Çankaya'nın nüfusu, İstanbul, Ankara, İzmir, Adana ve Bursa'dan sonra, kent merkezi bazında Türkiye'de 6. sırada yer almaktadır.

22 Bin hektarlık bir alan üzerine kurulu bulunan Çankaya'nın, 104 mahallesi ve 3 köyü vardır. Çankaya'da 800 bin vergi mükellefi bulunmaktadır ve bu rakam, Çankaya dışındaki 3 ilçesinin toplam vergi mükellefi sayısından daha fazladır. İlçede 70.000 işyeri, 350.000 konut, 11 hastane, 166 ilköğretim okulu, 35 lise, 8 üniversite, 2 akademi ve bir amme idaresi bulunmaktadır. Çankaya nüfusunun %17'si gecekonduya oturmaktadır.1936'da ilçe olan Çankaya, hızlı gelişimi ve konumu nedeniyle "başkent içinde başkent" özelliğini kazanmıştır. Değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu Çankaya ilçesi, yerleşim yeri olarak bir parçası olduğu başkent Ankara'nın siyasal, yönetsel, sosyo-ekonomik ve kültürel kuruluşlarının en önemlilerini içinde bulunduran ilçesidir. Nüfusu beş milyona yaklaşan, çok çeşitli hizmet alanlarının yoğun bir biçimde yer aldığı, sanayinin de giderek geliştiği, ülke yönetimine yön veren kararların alındığı, bir metropol kenti olan Ankara'nın 7 merkez ilçesinden en büyüğü olan Çankaya'da özellikle yönetsel hizmet alanları ve tecimsel kullanım alanları yoğun olarak yer almaktadır. Ankara metropolü genelinde orta ve yüksek gelir grupları ile eğitim düzeyi yüksek olanların büyük çoğunluğu Çankaya İlçesinde yaşamaktadır. Çankaya 2. Bölgede, Emek, Bahçelievler, Balgat, Mebusevleri, Yüce-tepe, Çiğdem-tepe, Karakusunlar, Bey-tepe, Kızılırmak, Lodumlu, Çukurambar ve Mustafa Kemal mahalleleri yer almaktadır. Şehrin en

Rapor No : PLATFORM /(SPK/YAYLA)2017 (004)	Talep / Sözleşme No : 20.01.2017
Müşteri : Yayla Enerji Üretim Tur. Ve İnş. Tic. A.Ş.	
Adres : İlbahar Mah. Turan Güneş Bulvarı 606 Sokak No:12	
İlçesi : ÇANKAYA	İli : ANKARA

işlek ana arterleri olan Eskişehir Yolu ve Konya Yolu bu mahalleleri çevrelemektedir. Bölgede altyapı çalışmaları tamamlanmış olup, yüksek rayıçlı bir bölgedir.



KOMŞULAR

Değerleme konusu gayrimenkule 1597.Cadde üzerinden ulaşılmaktadır. Taşınmaz şehir merkezine 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 24 yıl önce inşa edilmiş olup yakın çevresinde benzer şekilde inşa edilmiş olan çok katlı ve villa tarzında siteler bulunmaktadır.

Rapor No : PLATFORM /(SPK/YAYLA)2017 (004)	Talep / Sözleşme No : 20.01.2017
Müşteri : Yayla Enerji Üretim Tur. Ve İnş. Tic. A.Ş.	
Adres : İlbahar Mah. Turan Güneş Bulvarı 606 Sokak No:12	
İlçesi : ÇANKAYA	İli : ANKARA

SEMT NİTELİKLERİ	Altyapı	İyi
	Cazibe Düzeyi	İyi
	Uyumluluk	İyi
	Alışveriş İmkânları	İyi
	Genel Görünüm	İyi
	Ulaşım İmkânları	İyi
	Pazar Koşulları	Orta
	Konum	Şehir Merkezi
	<u>Yapılaşma</u>	
	Müstakil Evler	50%
	Apartmanlar	35%
	Ofis Binaları	10%
	Sanayi Yapıları	0%
	Ticarî Yapılar	1%
	Geliştirilmemiş Alanlar	1%
Resmi Binalar	3%	

BELLİ BAŞLI NOKTALARA UZAKLIK (Otomobil)	Ulus Meydanı	12 km
	TBMM	11 km
	Cumhurbaşkanlığı	9 km
	Başbakanlık	15 km
	Bilkent Üniversitesi	1 km
	ODTÜ	3 km
	AŞTİ	10 km
	Kızılay	12 km
	Sıhhiye	12 km
	Ankamall A.V.M	15 km
	Armada A.V.M.	8 km

ULAŞIM İMKÂN LARI

Açık tarif olarak taşınmazın bulunduğu bölge Ankara İli, Çankaya İlçesi, Lodumu (ME) Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Taşınmaza 1597.Cadde üzerinden ulaşılmaktadır. Taşınmazın çevresinde Bilkent Üniversitesi, Sports International ve Bilkent Center gibi bilinen kamusal kullanım alanları bulunmaktadır. Bölgeye belediye otobüsleri veya veya metro(Bilkent durağı) ile ulaşım sağlanabilmektedir.

Rapor No : PLATFORM /(SPK/YAYLA)2017 (004)	Talep / Sözleşme No : 20.01.2017
Müşteri : Yayla Enerji Üretim Tur. Ve İnş. Tic. A.Ş.	
Adres : İlkbahar Mah. Turan Güneş Bulvarı 606 Sokak No:12	
İlçesi : ÇANKAYA	İli : ANKARA

IV EKONOMİK VERİLER

2. Pazar Analizi

GENEL EKONOMİK DURUM

Küresel krizin yarattığı uzun süreli düşük büyüme pek çok gelişmiş ülkede yapısal sorunları gün yüzüne çıkardı. Son 8 yıldır ülkelerin bu sorunlara kısa vadeli politikalarla çözüm aramaları ve gerekli yapısal reformların son derece yavaş ilerlemesi, iktisadi sorunların toplumsal tepkiye dönüşmesine ve alternatif arayışlarına neden oldu. Gerek Avrupa'da gerekse Amerika'da siyasi alanda görülen hızlı dönüşümü, son sekiz yıldır küresel ekonomide yaşanan sorunlardan bağımsız düşünmek mümkün değil.

Yaşanan kriz sonrası gelişmiş ülkelerde küreselleşmeye ve AB özelinde artan ekonomik entegrasyona ciddi tepkiler doğdu. Son dönemde, gelişmiş ülkelerde eşitsizliklerdeki artışa dikkat çekilirken, küreselleşmenin aslında gelişmiş-gelişen ülkeler arasındaki eşitsizlikleri ne kadar hızlı ve başarılı bir şekilde azalttığı belki yeterince vurgulanmadı. Ayrıca gelişen ülkelerin küresel ekonomideki ağırlıkları ve dolayısıyla güçleri de bu dönemde arttı. Amerika'da Çin'e, Meksika'ya duyulan tepkiyi ve Batı'da yaygınlaşan korumacılık söylemlerini giderek daha yüksek sesle duyuyoruz. Gelişmiş ülke orta sınıfları küresel ekonomik entegrasyonun kendilerine değil, başka ülkelere fayda getirdiğine inanıyorlar.

AB'de ise benzer ama daha derin sorunlar var. İktisaden Euro'nun sakat doğan bir fikir olduğu pek çok kez tekrarlandı. Mali birlik olmadan kurulan parasal birliğin uzun süre sağlıklı şekilde yürütülmesi mümkün değildi. AB'nin mali alanlardaki entegrasyonu geciktikçe, tehlike giderek gerçeğe dönüşmeye başladı. Yunanistan sorunu güçlükle ertelendi. İspanya, Portekiz ve İrlanda gibi ülkeler büyük bedeller ve acılar sonrasında büyümeye dönebildi. Avrupa Merkez Bankası para politikasını olağanüstü geniş tutmasına rağmen Euro bölgesinde enflasyon ve büyüme hala canlanmış değil. İtalya'da bankaların takipteki alacaklarının oranı %40'a varmış durumda. Ekonomik kriz sonrası Euro dağılacak mı tartışmaları yapılırken, artık AB dağılacak mı tartışmaları ağırlık kazanıyor. Yaşanan iktisadi sorunlar, siyasi ayrılıkların derinleşmesine yardımcı oldu ve AB'nin bütünlüğünü tehdit eden bir boyuta geldi.

Tüm bu sorunlara rağmen AB'ye karşı en radikal tepki, ekonomisi nispeten en iyi olan üyelerinden birinden, İngiltere'den geldi. İngiltere yüksek işsizlik ve bölgesel ücret farkları nedeniyle Doğu ve Güney Avrupa ülkelerinden giderek artan oranda göç almaya başlamıştı. Ayrıca AB'ye yapması beklenen mali katkının da ekonomik gücüne paralel olarak yıllar içinde artması, birliğin İngiltere ekonomisine olan faydasını sorgulatır hale getirdi. Nihayet Haziran ayındaki referandumda az farkla da olsa ayrılma kararı verildi.

Sonuçta küresel ekonomide yeni bir dönem başlıyor. AB'nin geleceği ve Amerika'nın yeni tutumunun yaratacağı ekonomik etkileri tahmin etmek güç. Ticaret savaşları gerçek olacak mı? Yabancı sermayenin gelişmekte olan pazarlardan vazgeçmesi çok zor görünüyor. Artan nüfusları ve büyüyen ekonomileri ile küresel dengelerde gelişen ülkeler giderek daha da fazla önem kazanıyor. Ama eğer küresel sermaye gelişmiş ülkelere akacak, üretim merkezleri yeniden Batı'ya kayacaksa bunun teknolojik gelişmeler ile çok daha ciddi anlamda

Rapor No : PLATFORM /(SPK/YAYLA)2017 (004)	Talep / Sözleşme No : 20.01.2017
Müşteri : Yayla Enerji Üretim Tur. Ve İnş. Tic. A.Ş.	
Adres : İlbahar Mah. Turan Güneş Bulvarı 606 Sokak No:12	
İlçesi : ÇANKAYA	İli : ANKARA

desteklenmesi gerekecek. Çünkü bu ülkelerde nüfus giderek azalıyor ve göçmen karşıtlığı yükseliyor. Bu durumda pek çok alanda otomasyona daha fazla ağırlık verilmek zorunda kalınacak.

Küresel ekonomide yeni döneme girilirken büyüme hızı düşük kalmaya devam ediyor. 2016 yılında OECD'ye göre %2,9 civarında gerçekleşen küresel büyüme hızının önümüzdeki yıl %3,3'e çıkması bekleniyor. IMF ise 2016 büyümesini %3,1 olarak tahmin ediyor ve 2017'de %3,4'e çıkmasını bekliyor. Bu oranlar kriz öncesi %4-4,5 civarında olan büyümenin hala altında ancak Amerika başta olmak üzere bazı gelişmiş ülkelerde büyümenin hızlanması büyüme beklentilerini olumlu etkiliyor.

Amerika'da yeni yönetimin seçim döneminde kamu harcamalarını artırmaya, vergileri düşürmeye yönelik söylemleri hem büyüme hem enflasyon beklentilerini yukarı yönlü etkiledi. Üçüncü çeyrekte Amerikan ekonomisinin %3,2 büyümesi ve ücretlerde son dönemde görülen hızlı artış, faiz artırmaya geçen sene başlayan Amerikan Merkez Bankası'nın 2017 yılında 25 baz puanlık 3 faiz artışı planladığını açıklamasına neden oldu. Geçtiğimiz yıl boyunca yalnızca bir kez faiz artırımını yapabilmiş Fed için bu oldukça hızlı bir artırım patikası. Gerçekten bu artırımlar yapılırsa Amerikan Doları'nın değeri küresel para birimlerine karşı güçlü bir şekilde artmaya devam edecektir. Amerikan seçimleri sonrası 1,04'e kadar gerileyen Euro/Dolar paritesinin de 1,00 seviyesinin altına görmesi bu durumda mümkün olabilir.

Paritedeki düşüşün büyüme ve enflasyon yaratmakta sıkıntı çeken Avrupa bölgesi için olumlu etkileri olmakla beraber, Türkiye gibi dolar cinsinden girdi maliyeti, Euro cinsinden ihracat geliri olan ülkeler için kısa vadede olumsuz etkileri olacaktır. Fed'in beklenenden hızlı faiz artırımına gitmesi ise gelişmekte olan ülkelerde ciddi sarsıntılara neden olabilir. Kriz sonrası düşük, hatta negatif faiz ortamında cazibesi artan gelişmekte olan piyasalarda özel sektör borçlulukları ve dış borç oldukça arttı. Çin'de mali kesim hariç borçluluğun (hanehalkı, reel sektör ve hükümet toplamı) Gayrisafi Yurtiçi Hasıla'ya oranı %210'a ulaşırken, Brezilya'da %144 oranında. Türkiye'de ise %108 civarında.1 Bu borçların çevrilebilmesi ise ağırlıklı olarak dış finansmana bağlı.

Gelişmekte olan ülkelere sermaye çıkışlarının hızlanması bu ülkelerin para birimlerinde de dalgalanmalara neden oluyor. Hızlı yükselişler en çok döviz cinsinden borcu yüksek olan ülkeleri etkiliyor.

Küresel ekonomide istikrarın devamı için önümüzdeki dönemde AB'nin, İtalya başta olmak üzere bankacılık sistemindeki batık kredi sorununu çözmesi (kamulaştırma, banka birleşimleri gibi) Brexit'in İngiltere ve AB ekonomisini sarsmayacak bir uzlaşma ile uzun vadede gerçekleşmesi Amerika'da Fed'in kademeli faiz artışlarını geliştirmekte olan ülkelere büyük sarsıntılar yaratmayacak hızda sürdürmesi Gelişmekte olan ülkelerin borçluluk oranlarını yapısal reformlar ve bütçe disiplini ile düşürmeleri

gerektiriyor. Finansal istikrarın yanında, jeopolitik gerginlikler ile ticaret üzerinde giderek artan oranda getirilen kısıtlamalar ve son dönemde yükselen korumacı söylemler kısa vadede küresel ekonomik büyümenin önündeki en büyük riskler olarak görünüyor.

Rapor No : PLATFORM /(SPK/YAYLA)2017 (004)	Talep / Sözleşme No : 20.01.2017
Müşteri : Yayla Enerji Üretim Tur. Ve İnş. Tic. A.Ş.	
Adres : İlkbahar Mah. Turan Güneş Bulvarı 606 Sokak No:12	
İlçesi : ÇANKAYA	İli : ANKARA

TÜRKİYE ÜLKE GÖRÜNÜMÜ

2016 yılı Türkiye için zor bir yıl olarak kayıtlara geçmiştir. Kasım seçimleri sonrası ekonomik reformlara odaklanarak geçirileceği umulurken, önce bir hükümet değişikliği ardından darbe girişimi ve sonrasında gündeme gelen anayasa değişikliği ile siyasi gelişmelerin gündemde ön planda kaldığı bir yıl olmuştur. Bunun yanında terör olaylarının şiddetini artırarak devam etmesi, Suriye’de sınır ötesinde başlatılan operasyonlar ve bunların içerideki yansımaları da güvenlik sorununu gündemin ilk sırasına yerleştirdi.

Bu koşullar altında yıla nispeten iyi başlayan ekonomi ilk yarıda %4,5 büyümenin ardından üçüncü çeyrekte %1,8 oranında küçüldü. İlk üç çeyrekte büyüme %2,2 oldu. Büyümenin kaynaklarına bakıldığında ise geçen senelerde olduğu gibi iç talep ağırlıklı büyümenin devam ettiği ancak kamu harcamalarının katkısının giderek arttığı görülüyor. Nitekim devletin tüketim harcamaları üçüncü çeyrekte %24 oranında artış gösterdi ve büyümeye 2,8 yüzde puan katkı yaptı. Bu katkı olmasaydı üçüncü çeyrekte daralma çok daha yüksek olacaktı. 2011 sonrasında yatırımlarda gözlenen zayıflık devam ediyor. Dönem dönem canlanmalar olsa da bunlar ağırlıklı olarak inşaat sektöründeki yatırımlardan kaynaklanıyor. Revize edilen serilerde anket verileri yerine idari kayıtların kullanılmasıyla özellikle inşaat sektöründe anket yöntemiyle yakalanmayan pek çok şirketin verilerinin de hesaba katıldığı ve yatırımlarda önemli fark yarattığı TÜİK yetkilileri tarafından ifade ediliyor. Ayrıca yeni serilerde kamu-özel ayrımı yapılamadığı için yalnızca toplam yatırımlara dair elimizde veri var. İhracatta ise 2016 yılındaki düşüş dikkat çekici. İhracatın büyümeye katkısı 2011 sonrası Avrupa’da ekonomik kriz ve Orta Doğu’da güvenlik sorunları nedeniyle azaldı. Ancak 2016 yılının ikinci ve üçüncü çeyreklerinde ihracatta önemli ölçüde düşüş göze çarpıyor. Bunun nedeni önemli bir hizmet ihracat kalemi olan Turizm’de yaşanan kayıplar. Ancak mal ihracatı da 2016 yılında 2015 yılına göre dolar bazında %0,8 azalmış durumdadır.

İhracat ve yatırımlardaki zayıflık büyümenin kalitesi üzerine soru işaretleri yaratmaya devam ediyor. Kamu harcamaları ve tüketime dayalı büyümenin yerini artık daralmanın aldığını görüyoruz. Tüketicinin eskisi kadar güçlenmemesi durumunda yalnızca kamu harcamalarının büyümeyi uzunsüre sırtlayabilmesi mümkün görünmüyor. Tüketim ve yatırımların canlanabilmesi için ise makroekonomik istikrarın sağlam bir şekilde devam ettirilmesi ve ekonomiye güven verilmesi şart.

Üçüncü çeyrekteki daralmanın ardından son çeyrekte olumlu ve olumsuz, farklı yönlerde sinyaller var. Ekonomiye duyulan güveni ölçen reel kesim ve tüketici güven endeksleri 15 Temmuz’un hemen ardından güçlü bir artış kaydetmişti. Son çeyrekte ise bu yükselişin yerini sert düşüslere bıraktığını görüyoruz. Tüketici güven endeksi özellikle Kasım ve Aralık aylarında ayında kurdaki sert yükselişi takiben bir önceki çeyreğe göre %4,2 düştü. Reel kesim güven endeksi de bunu takip etti. Tüketici güveninin aksine tüketici kredilerinin artış eğiliminde ise canlanma görülmektedir. Bunun ana nedeni konut ve taşıt kredilerinde görülen artışlardır. Konut kredi faizlerindeki indirimler ve ÖTV artışı öncesi otomobil satışlarının artması bu iki tür krediye olan talebi artırmış görünüyor. Ancak burada artışın ağırlıklı olarak kamu bankalarından kaynaklandığı göze çarpıyor. Ticari krediler ise hala baskı altında. Buradaki artış hızları 2015 Haziran seçimleri öncesine kıyasla hala oldukça düşüktür. Azalan talep ve finansman maliyetlerindeki artışın yanında yavaş da olsa takipteki alacak oranının %3’ün üzerine

Rapor No : PLATFORM /(SPK/YAYLA)2017 (004)	Talep / Sözleşme No : 20.01.2017
Müşteri : Yayla Enerji Üretim Tur. Ve İnş. Tic. A.Ş.	
Adres : İlbahar Mah. Turan Güneş Bulvarı 606 Sokak No:12	
İlçesi : ÇANKAYA	İli : ANKARA

çıkmasının burada etkili olduğuna inanılmaktadır. Sanayi üretimi ise son çeyrekte güçlü seyretmektedir. Özellikle otomotivdeki artışlar sayesinde endeks Ekim ayında yakaladığı seviyeyi Kasım'da da korudu. Böylece bir önceki çeyreğe kıyasla mevsim etkisinden arındırılmış olarak üretim %4 oranında arttı. Alt kalemlerin hepsinde çeyreklik bazda güçlü artışlar görüldü. Arındırılmamış rakamlarla iki aylık yıllık artış oranı ise %2,4 oldu. Hem sanayi üretiminde hem de konut ve otomotive olan talebin artışına dayanarak son çeyrekte düşük de olsa pozitif bir büyümenin mümkün olduğu görülüyor. İki çeyrek üst üste ekonomik daralma olarak tanımlanan teknik resesyon ihtimalinin oldukça küçük olduğunu düşünüyoruz. Ancak TL'deki değer kaybının girdi ve finansman maliyetlerinde yarattığı artış özellikle ilk çeyrekten itibaren ekonomiyi olumsuz yönde etkileyecektir. Tüketici güven endeksindeki zayıflık tüketim rakamlarına yansdığı ölçüde büyümede ciddi bir canlanma beklemem gerekir. Tüketici kredilerinde görülen artışın kalıcı olup olmayacağını görmek için ise biraz daha beklemek gerekecek. Rusya ile geçtiğimiz yılın sonunda yaşanan gerginlik ile başlayan ancak terör saldırılarının hem yurt içinde hem de Avrupa'da giderek artması ile Avrupa'dan gelen ziyaretçileri de olumsuz etkileyen gelişmeler, 2016'nın turizm sektörü için adeta kayıp bir yıl olmasına neden oldu. Bu yıl ilk 10 ayda Türkiye'yi ziyaret eden yabancıların sayısı %31 oranında azaldı. Ziyaretçilerin ortalama yaptıkları harcama miktarı da kişi başı 1000 dolardan 700 dolar civarına indi. Yıl boyunca kayıpların en az 10 milyar doları bulacağını tahmin edilmektedir. Turizm sektörü birçok diğer sektör için talep yarattığı için özellikle Gıda, Perakende, Lokanta ve Eğlence sektörlerinde de olumsuz yansımalar hissedildi. İstihdam üzerinde de yaz aylarında ciddi artışlar gözlemlendi. Nisan ayında %9,9 olan işsizlik oranı Ağustos'ta %11,3'e yükseldi. İşsizlikteki artış yalnızca hizmetler değil sanayi dahil tüm sektörlerde hissedildi. Elbette burada 15 Temmuz girişiminin de etkileri olduğunu yadsıyamayız. Ancak bu vahim olayın turizm ve tarımın en yüksek ağırlığa sahip olduğu üçüncü çeyreğe denk gelmiş olması etkileri ayrıştırmayı zorlaştırıyor. Son çeyrekte ise işsizlikteki yükselişin durduğunu görüyoruz. Bu da yine son çeyrekte bir daralma olmayacağını işaretleri olarak görülebilir. Ancak ciddi bir canlanmadan bahsetmek de mümkün görünmüyor. Turizm sektörü için ise terör olaylarının devam etmesi ve 15 Temmuz sonrası ilan edilen olağanüstü halin 9 aya kadar uzatılmış olması ziyaretçi sayısını olumsuz etkilemeye devam ediyor. Her ne kadar Rusya ile gerilim düşmüş olsa da, özellikle Avrupa'dan gelen ziyaretçi sayısında 2017'de ciddi bir artış beklenmiyor. Kongre turizminde ise İstanbul gibi merkezlerde önümüzdeki 2 yıl için rezervasyon almakta zorlandığı belirtiliyor.

Kaynak: Tusiad 2017 Raporu

GAYRİMENKUL PİYASASI

Gayrimenkul sektörü, son on yıl içinde GSYİH'nin yaklaşık % 5'ini oluşturmuştur. Yatırım tarafında ise doğrudan yabancı yatırım (DYY) girişi 2015 yılında 16,5 milyar ABD dolarına yükselirken, gayrimenkul ve inşaat sektörlerinin bu tutar içindeki payı 4,1 milyar ABD doları (% 24,8) olmuştur.

Gelecek 20 yıl içinde ülke genelinde yaklaşık 6,7 milyon konutun yıkılıp yeniden inşa edileceği tahmin edilmektedir. Bu, yılda ortalama 334.000 konut anlamına gelmektedir. Kentsel dönüşüm projeleri için her yıl

Rapor No : PLATFORM /(SPK/YAYLA)2017 (004)	Talep / Sözleşme No : 20.01.2017
Müşteri : Yayla Enerji Üretim Tur. Ve İnş. Tic. A.Ş.	
Adres : İlbahar Mah. Turan Güneş Bulvarı 606 Sokak No:12	
İlçesi : ÇANKAYA	İli : ANKARA

yaklaşık 15 milyar ABD doları finansman gerekli olacaktır. Özel sektörün başrolü üstlendiği bu girişim için ayrılan toplam bütçe ise 400 milyar ABD dolarıdır.

Knight Frank Küresel Konut Fiyatları Endeksi'ne göre Türkiye, yıllık fiyat artışı endeksinde 2015 yılının 4. çeyreğinde 55 lokasyon arasında ilk sırayı almıştır. Türkiye, yıllık % 18,4 artış gösteren fiyatlarıyla Yeni Zelanda, İsveç ve Avustralya'yı gerisinde bırakarak dünyanın en iyi performansa sergileyen konut pazarı konumuna yükselmiştir.

Türkiye emlak pazarında satılan toplam ev sayısı 2015 yılında 1.289.320 adede ulaşmıştır. 2012 yılında müteakiliyet yasasının kaldırılması ile yabancılara gayrimenkul satışları da artmaya başlamıştır. Türkiye'de 2015 yılında bir önceki yıla göre % 20,4 artışla yabancılara toplam 22.830 adet konut satılmıştır. Yabancılara konut satışında, İstanbul 2015 yılında gerçekleşen 7.493 satışla ilk sırada yer alırken, onu 6.072 satışla Antalya, 1.501 satışla Bursa ve 1.425 satışla Yalova izlemiştir.

2013 yılında Türkiye'de ofis inşaatı için alınan ruhsat sayısı % 27 artış göstermiş ve bu ruhsatlarla planlanan ek ofis alanı toplamda 7 milyon metrekareye ulaşmıştır. 30.000 kişiye istihdam sağlaması öngörülen İstanbul Uluslararası Finans Merkezi gibi projelerin tamamlanmasıyla birlikte A sınıfı ofis alanının 2017 yılı sonu itibarıyla 6,5 milyon metrekareye ulaşması beklenmektedir.

Türkiye'de faal durumda olan 368 adet alışveriş merkezi bulunmaktadır; bu alışveriş merkezlerindeki toplam brüt kiralanabilir alan 10,89 milyon metrekaredir. İstanbul'daki 108 alışveriş merkezine ait 4 milyon metrekarelik toplam brüt kiralanabilir alan, Türkiye'deki toplam kiralanabilir alışveriş merkezi alanının % 37'sine karşılık gelmektedir.

İstanbul, JLL 2015 Sınır Ötesi Perakende Çekicilik Endeksi'ne göre Londra, Paris, Moskova, Milano, Madrid ve Roma'nın ardından Avrupa'da çekim gücü en yüksek 7. pazardır.

Son yıllardaki büyümeye rağmen Türkiye, kişi başına ortalama kiralanabilir alan toplamı bakımından hâlâ Avrupa ortalamasının gerisindedir. Bu da perakende alanında büyüme potansiyelinin devam ettiğine işaret etmektedir.

Türkiye'de 2015 yılı sonu itibarıyla 13.615 adet kayıtlı konaklama tesisi mevcuttur. Bu tesislerin 9.188'i ilgili belediyelerce ruhsatlandırılmışken, geri kalan 4.427 tesis turizm işletme belgesine sahiptir. Bu tesislerin toplam yatak kapasitesi 1.250.000'i aşmasına rağmen özellikle İstanbul'da arz ve talep arasında bir açık söz konusudur.

Kaynak: T.C Başbakanlık

Rapor No : PLATFORM /(SPK/YAYLA)2017 (004)	Talep / Sözleşme No : 20.01.2017
Müşteri : Yayla Enerji Üretim Tur. Ve İnş. Tic. A.Ş.	
Adres : İlbahar Mah. Turan Güneş Bulvarı 606 Sokak No:12	
İlçesi : ÇANKAYA	İli : ANKARA

V DEĞER TAKDİRİ

1. Gayrimenkule İlişkin Pazar Analizi

MÜLK VERİMLİLİĞİ ANALİZİ:	- Emsal koşullarına göre arazi üzerinde yerüstünde ve yeraltında yapılmış kısımlar itibariyle yapı mevcut imar koşullarında uyumlu bir mülktür.
PAZAR TARİFİ:	- Ankara İlinde Şehirleşmenin doğası gereği batıya doğru gelişme yaşanması, şehir içerisindeki merkezi noktaların cazibesini yitirmesine neden olmuştur. Şehir içi bölgelerde ticari ve kamu kurumları yoğunluklu bir talep sözkonusudur.
TALEP ÖNGÖRÜSÜ:	- Bölge yüksek rayıçlı olup, site ve müstakil konutların yoğun olması nedeni ile tercih sebebidir.
REKABETÇİ ARZ ÖNGÖRÜSÜ:	- Bölgede benzer özelliklere sahip bir çok taşınmaz mevcut olup, gayrimenkulün konumu itibari ile talep edilen bir bölgedir.
ARZ-TALEP ANALİZİ:	- Alıcı piyasası olması yanında Gayrimenkul Piyasasında durağanlıktan bahsetmek mümkündür. Bölgede arz-talep dengesizliği bulunmaktadır. Konut sayısı az olup, yeni konut inşaa edilmemesi nedeni ile bölgede talep yoğunudur

S.W.O.T ANALİZİ

STRENGTHS(KUVVETLİ NOKTALAR)

- ANKARA'NIN EN ÖNEMLİ ANA ARTERİ ÜZERİNDE BULUNMASI
- ÇANKAYA İLÇESİNİN GELİŞMİŞ SOSYO-EKONOMİK VE KÜLTÜREL DURUMU
- MÜLKÜN LOKASYONU
- KOLAY ULAŞILABİLİRLİĞİ

WEAKNESSES(ZAAFLAR)

- ANKARA İLİNDE YENİ ALTERNATİF ALANLAR YARATILMASI NEDENİYLE FİYATLARDA YAŞANAN DÜŞÜŞLER

OPPORTUNITIES(FIRSATLAR)

- ANKARA'DA YABANCI YATIRIMCILARIN VE BU TİP GAYRİMENKUL ARAYIŞLARI

THREATS(TEHDİTLER)

- TESPİT EDİLEMİŞTİR.

Rapor No : PLATFORM /(SPK/YAYLA)2017 (004)	Talep / Sözleşme No : 20.01.2017
Müşteri : Yayla Enerji Üretim Tur. Ve İnş. Tic. A.Ş.	
Adres : İlbahar Mah. Turan Güneş Bulvarı 606 Sokak No:12	
İlçesi : ÇANKAYA	İli : ANKARA

2. En İyi ve En Verimli Kullanım Analizi

Değerleme tarihi itibarıyla tanımlanmış bulunan en yüksek bugünkü değer rakamını destekleyici makûl ve muhtemel kullanım"dır. Bir başka ifade ile; makûl, muhtemel ve yasal olan alternatif kullanım şekilleri arasından, yapılması teknik ve finansal olarak mümkün olup en yüksek arsa değerine ulaştıran kullanımdır.

En İyi ve En Verimli Kullanım Analizi

KANUNEN MÜMKÜN KULLANIMLAR:	- Emsal koşullarına göre arazi üzerinde yerüstünde ve yeraltında yapılmış olan bina mevcut imar koşullarında uyumlu bir mülktür..
FİZİKİ/TEKNİK OLARAK MÜMKÜN KULLANIMLAR:	- Ankara İlinde Şehirleşmenin doğası gereği batıya doğru gelişme yaşanması, şehir merkezinin cazibesini yitirmesine neden olmuştur. Mülkün bulunduğu bölge gerek üniversitelere yakınlığı gerekse Ankara'nın en iye alışveriş mekanlarına yakınlığı nedeniyle her zaman cazip bir bölgedir.
FINANSAL OLARAK MÜMKÜN KULLANIMLAR:	- Bölge özellikle Bilkent Üniversitesine yakınlığı nedeniyle, tercih edilebilir bir durumdadır. Mevcut arsa ve yapılaşma koşulları dikkate alındığında prestijli rezidans olarak da tercih sebebidir. - Son dönemde görülen talep daralmasına istinaden yatırımcıların taleplerini erteleme riski mevcuttur.
EN VERİMLİ KULLANIM:	- Yakın bölgede bu özelliklerde kısmen kiralık ve satılık mülkler mevcuttur. Bu husus kısıtlı da olsa taşınmaz için ikame mal etkisi oluşturmaktadır.

3. Emsal Karşılaştırma Yöntemi

Değerleme prosesi yapılacak gayrimenkulün uygun karşılaştırma kriterleri kullanılarak, yakın zamanda satılmış olan ve değerlendirilecek mülke benzer özellikteki mülklerin satış fiyatı üzerinde yine bu kriterlere göre gerekli düzeltmelerin uygulanmasıyla değerinin belirlenmesi olarak tanımlanabilir. Konu mülkle karşılaştırılabilir mülkler öncelik sırasıyla mülkiyet hakları, finansman, satış koşulları, satış sonrası harcamalar, piyasa koşulları, konum ve fiziksel özellikleri bağlamında karşılaştırılarak analiz edilir. Yapılacak düzeltmelerde niceliksel ve niteliksel teknikler uygulanır. Yeterli ve güvenilir veri bulunması durumunda her cins mülke uygulanabilen ve veri olması durumunda değeri belirlemek için en uygun yaklaşımdır.

Rapor No : PLATFORM /(SPK/YAYLA)2017 (004)	Talep / Sözleşme No : 20.01.2017
Müşteri : Yayla Enerji Üretim Tur. Ve İnş. Tic. A.Ş.	
Adres : İlbahar Mah. Turan Güneş Bulvarı 606 Sokak No:12	
İlçesi : ÇANKAYA	İli : ANKARA

4. Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi

Gelir getiren bir mülk genellikle bir yatırım aracı olarak alınır. Yatırımcının beklediği veya aldığı getiri oranına Kapitalizasyon oranı denir. Bu oran mülkün sağladığı faaliyet geliri ile değeri arasındaki oran olarak ifade edilir. Gelir Yaklaşımı, bir gayrimenkulün geri kalan ekonomik ömrü içinde bir yatırımcı veya bir kullanıcı için muhtemel net gelir akışını ele alır. Bu gelir akışı benzer gayrimenkullerden elde edilen gelirle karşılaştırılır ve yatırımdan elde edilecek olan muhtemel kazanç benzer gayrimenkullerden veya diğer tür yatırımlardan elde edilen kazançlar ile karşılaştırılır. Söz konusu gayrimenkulün, tahmini net gelir akışının, adı geçen gayrimenkulün piyasa değerinin bir göstergesine yansıtılmasında kullanılacak olan faiz ve kapitalizasyon oranı için çeşitli teknikler kullanılır. Söz konusu gayrimenkulün diğer benzer gayrimenkuller ile mukayesesinde, özellikle kira konusunda, piyasa yaklaşımında olduğu gibi aynı temel fiziksel, fonksiyonel ve ekonomik faktörler dikkate alınır.

5. Maliyet Yöntemi

Bu yaklaşımda mevcut bir yapının yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için kullanılır. Bu yöntemle arsa değeri ayrı olarak tespit edilebildiği gibi yeni veya çok az yıpranmış yapılar için ve yeni veya teklif aşamasındaki inşaat veya projelerin değerlemesi için kullanılır. Bu metotta mevcut bir yapının değerinin yeniden inşa etme maliyetinden daha fazla olamayacağı kabul edilir. Maliyet yaklaşımı, piyasada sık sık alım ve satımı yapılmayan özel amaçlı mülklerin değerlemesinde, karşılaştırılabilir satış bilgisinin olmadığı veya gelir yaratan bir mülk olmaması durumlarında tek alternatif yaklaşımdır.

6. Değerleme Yöntemlerinin Uyumlaştırılması ve Sonuç: Nihai Değer Takdiri

HESAPLAMALAR, UYUMLAŞTIRMA VE SONUÇ:

Gayrimenkullerin değerinin belirlenmesinde Emsal Karşılaştırma yöntemi kullanılmıştır. Bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış veya satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak değeri etkileyebilecek kriterler dahilinde fiyat düzeltmesi yapılmak suretiyle m2 rayiç bedelleri tespit edilmiş ve bu bedeller üzerinden maliyat oluşumu ve kira analizleri yapılmıştır.

A10 Blok 1 B.B No'lu Apartman beton-Mesken için; $390m^2 \times 4.936.-TL/m^2 = 1.925.000.-TL$ uygun bulunmuştur.

Gayrimenkulün Sermaye Piyasası mevzuatına göre Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne alınması değerlendirme konusunu oluşturmadığından bu husus incelenmemiştir.

Rapor No : PLATFORM /(SPK/YAYLA)2017 (004)	Talep / Sözleşme No : 20.01.2017
Müşteri : Yayla Enerji Üretim Tur. Ve İnş. Tic. A.Ş.	
Adres : İlbahar Mah. Turan Güneş Bulvarı 606 Sokak No:12	
İlçesi : ÇANKAYA	İli : ANKARA

Tüm hesaplamalar yukarıda ve raporun diğer bölümlerinde belirtilen varsayımların, müşteri tarafından sağlanan belgelerin doğru olduğu, yasal izinlerin ve gayrimenkulün kullanımında hiçbir kısıtlamanın bulunmadığı kabul edilerek yapılmıştır.

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULUN KONUMU, YERİ ULAŞIM İMKANLARI, CADDEYE OLAN CEPHESİ, KULLANIM ALANI, MANZARA DURUMU VE DEĞERİNE ETKİ EDECEK ÖZELLİKLERİ VE ÜLKENİN EKONOMİK KONJONKTÜRÜ DE DİKKATE ALINARAK, GÜNÜMÜZ RAYIÇ DEĞERLERİ ÜZERİNDEN;DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN 25.01.2017 TARİHİ İTİBARIYLA; "PAZAR DEĞERİ" (MARKET VALUE) KDV HARIÇ OLMAK ÜZERE VE BEDELİ PEŞİN ÖDENMEK KAYDIYLA;

1.925.000.-TL
(BİR MİLYON DOKUZ YÜZ YİRMİ BEŞ BİN TÜRK LİRASI)
(504.468.-USD\$ / 469.844.-C)(*)

Olarak takdir edilmiştir.

(*) 25.01.2017 Tarihli TCMB Döviz Satış Kurları 1 USD = 3,8159-TL 1 Euro = 4,0971.-TL'dir. Dolar ve Euro bazındaki değerler bilgi amacıyla verilmiştir.

Yukarıda belirtilen değer takdirimiz gayrimenkul ile ilgili herhangi bir hukuksal sorun bulunmadığı kabulüne dayalıdır.

Raporda asgari olarak yer alması gereken hususlardan, rapora konu mülkün vasfı ve içeriği ile ilgili olmayan maddeler bu raporda kullanılmamıştır.

Bilgi amaçlı olarak KDV bedelleri aşağıda ayrıca sunulmuştur.

A10 Blok 1 B.B No'lu Apartman beton-Mesken için; 1.925.000.-TL x %8 = 154.000.-TL (31.3.2017 tarihine kadar)

KDV Dahil Toplam Değer 2.079.000.-TL olarak belirlenmiştir.

Durumu bilgilerinize saygılarımızla arz ederiz.

A.Feza VARLIK

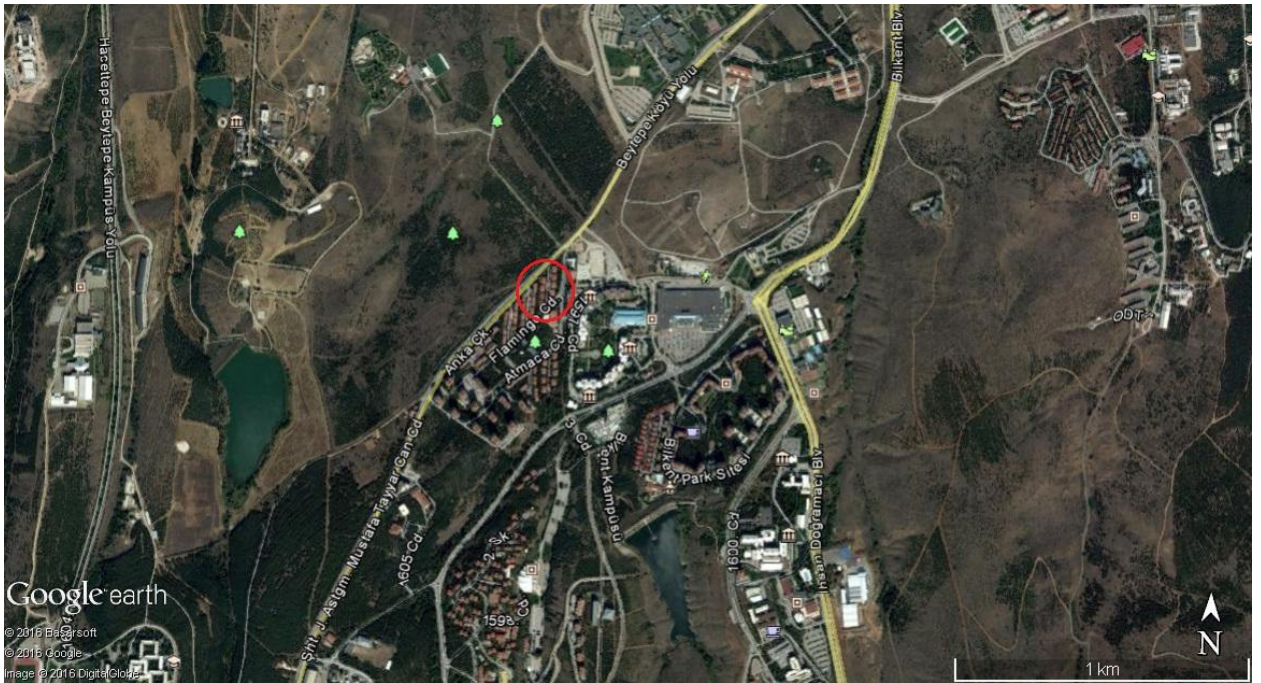
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Rapor No : PLATFORM /(SPK/YAYLA)2017 (004)
Müşteri : Yayla Enerji Üretim Tur. Ve İnş. Tic. A.Ş.
Adres : İlkbahar Mah. Turan Güneş Bulvarı 606 Sokak No:12
İlçesi : ÇANKAYA

Talep / Sözleşme No : 20.01.2017
İli : ANKARA

VI EKLER

Ek1 Uydu Fotoğrafi



Rapor No : PLATFORM /(SPK/YAYLA)2017 (004) Talep / Sözleşme No : 20.01.2017
Müşteri : Yayla Enerji Üretim Tur. Ve İnş. Tic. A.Ş.
Adres : İlkbahar Mah. Turan Güneş Bulvarı 606 Sokak No:12
İlçesi : ÇANKAYA İli : ANKARA

Ek 2 Tapu Kayıt Sureti

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	25.01.2017 13:44:35	2017-9699	2017-01-25-13.52.17.525612	18,25 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	KatMülkiyeti	Yüzölçüm	125605,00000 m ²	
Zemin No	377470	Blok / Kat / Giriş-Bağımsız Bölüm No	(Blok: A10) / (Kat: ZEMİN+1) / (Giriş: -) (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/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
Beyan	YÖNETİM PLANI : 16/02/1994		- 0	
Beyan	Yönetim Planı Değişikliği : 20.04.2008		21.11.2008 - 23423	
Beyan	Diğer (Konusu: Ankara Kadastro Müdürlüğü Çankaya Biriminin 05/08/2016 tarih 1780520 sayılı yazılı kararı gereği 26053 ada 2 parselin Ankara 16.Asliye Hukuk Mahkemesinin 2009/198 Esas 2013/801 sayılı kararına göre Devlet Ormanı alanından düşülmesi belirtilmiş isde, orman sayılmayan yerlerden olduğu, taşınmazın orman tahdit sınırlarının dışına çıkarılmak suretiyle orman kadastro tesbitinin iptali ve taşınmazın orman sayılmayan yerlerden olduğunun tesbitine hükmedilmiştir.Evraklar Lodumu AT 34/3307 dosyadadır) Tarih: 05/08/2016 Sayı: 1780520	ANKARA KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ.	28.10.2016 - 80954	

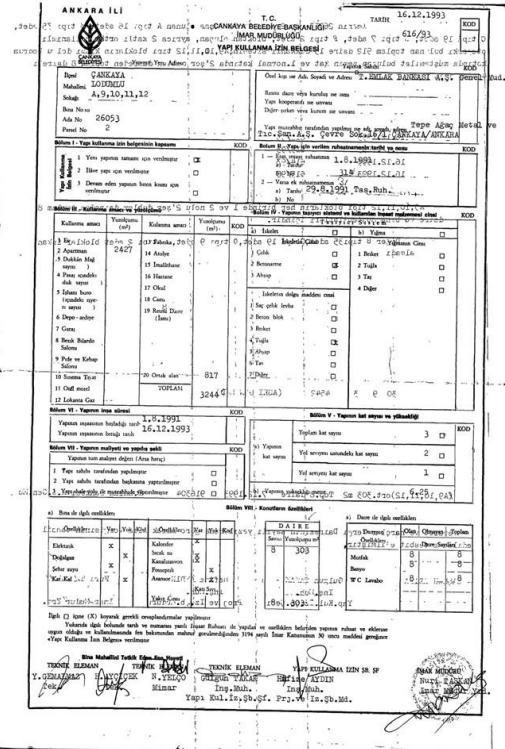
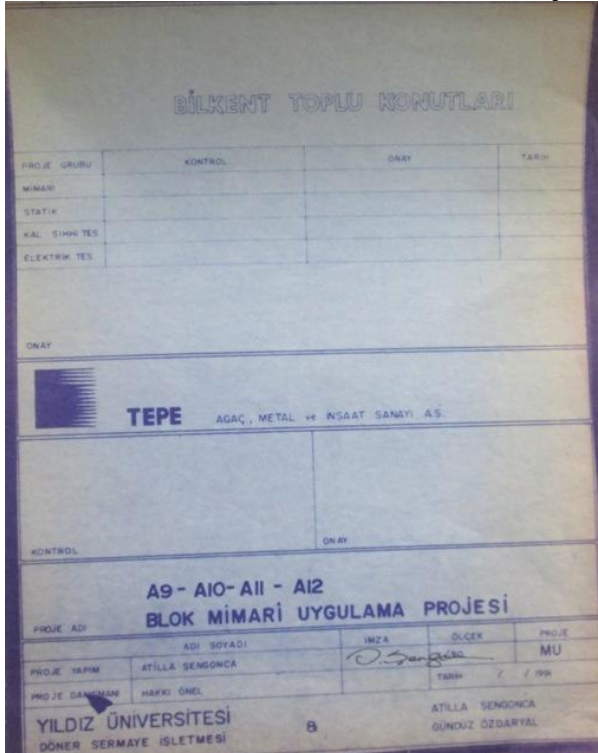
MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye	
YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	1 / 1	Satış - 28.12.2012 - 61761	

İpotek			
Alacaklı	Boğç	Derece	Tesis Tarih - Yevmiye
TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O.	4000000,00	1,0	2.10.2016 - 62306

İpotek'in Konulduğu Hisse Bilgisi

Rapor Tarihi / Saati : 25.01.2017 / 13:52

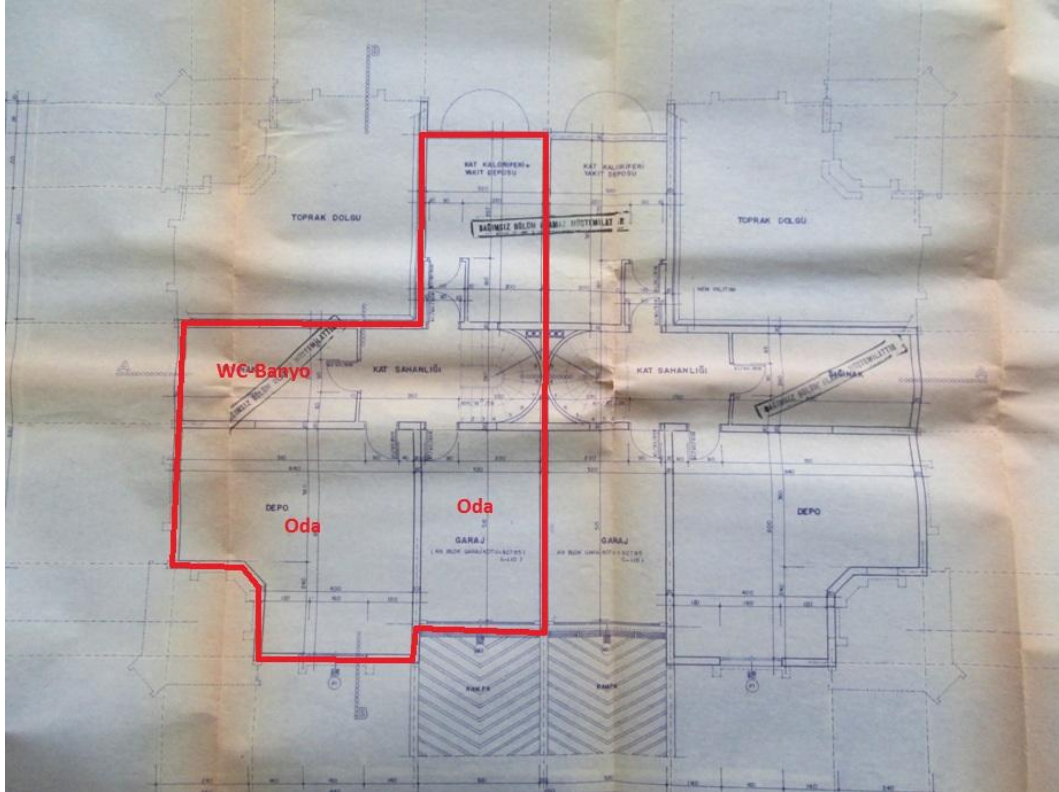
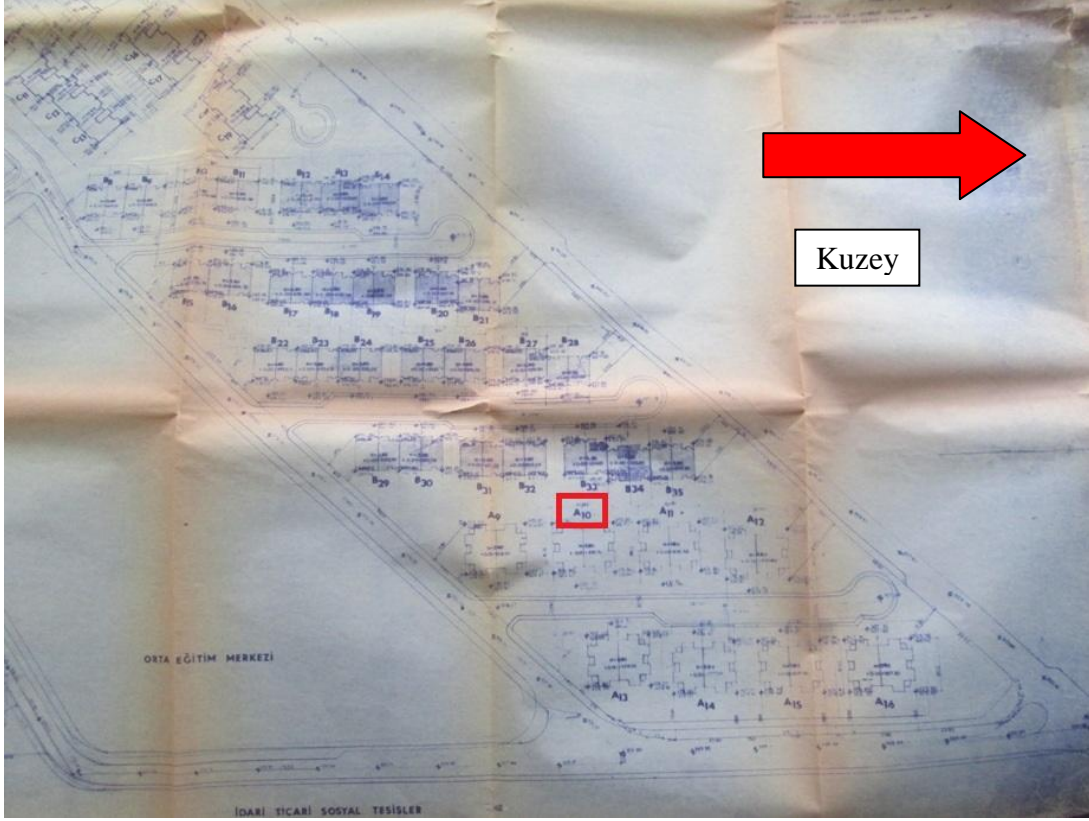
Ek 3 Mimari Proje Kapağı ve Ruhsat



Rapor No : PLATFORM /(SPK/YAYLA)2017 (004)
Müşteri : Yayla Enerji Üretim Tur. Ve İnş. Tic. A.Ş.
Adres : İlbahar Mah. Turan Güneş Bulvarı 606 Sokak No:12
İlçesi : ÇANKAYA

Talep / Sözleşme No : 20.01.2017
İli : ANKARA

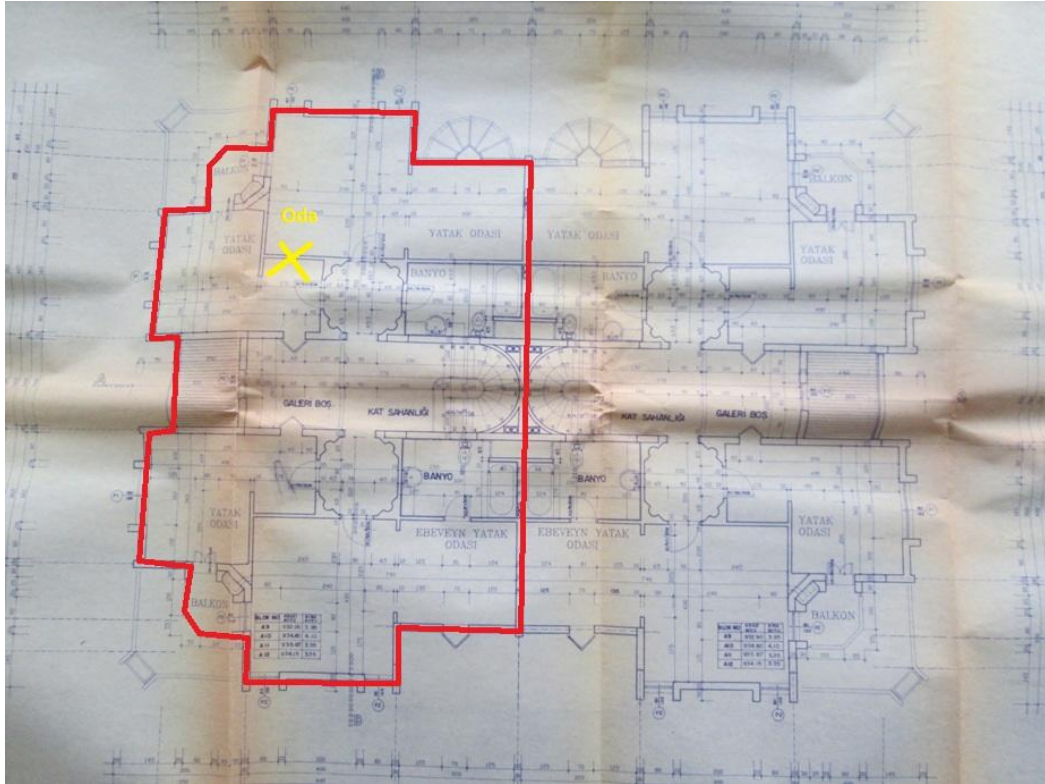
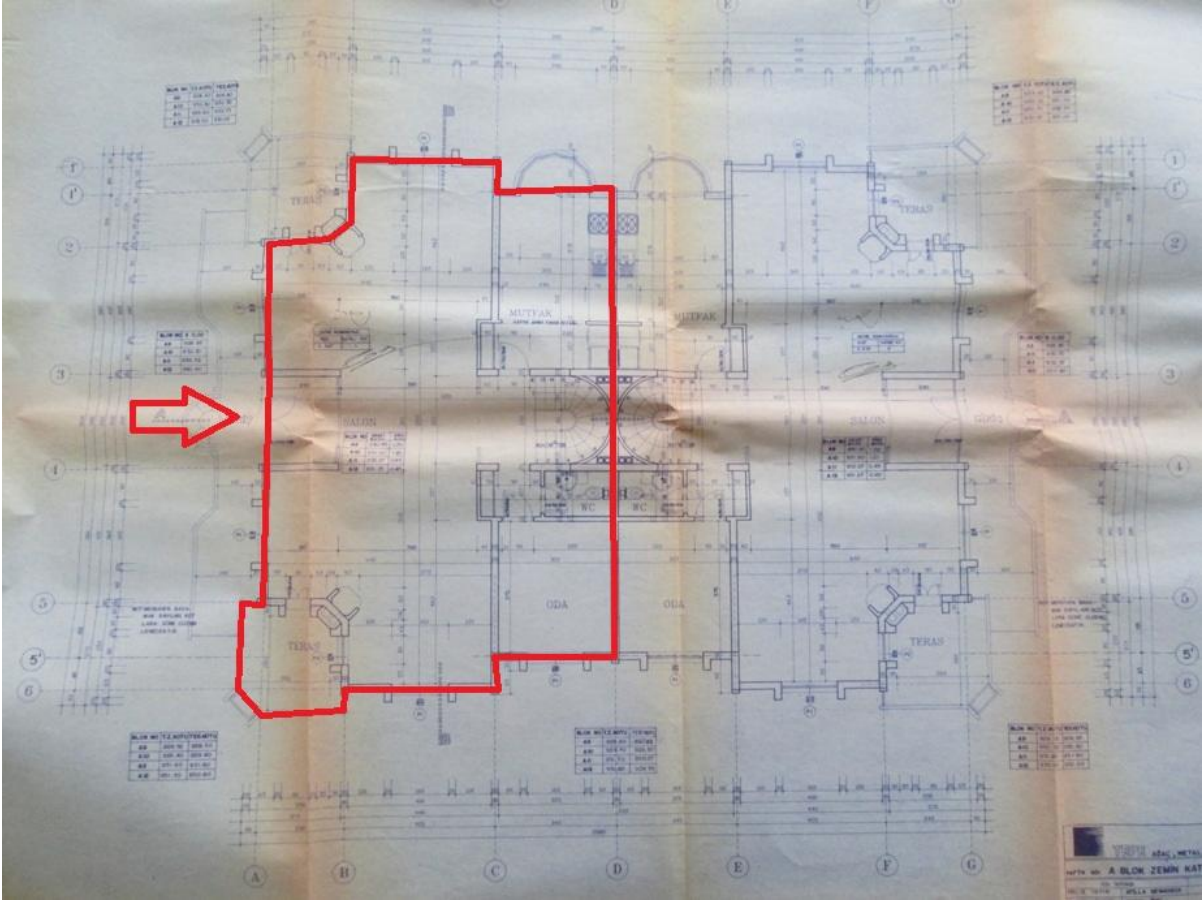
Ek 4 Mimari Proje Fotoğrafları



Rapor No : PLATFORM /(SPK/YAYLA)2017 (004)
Müşteri : Yayla Enerji Üretim Tur. Ve İnş. Tic. A.Ş.
Adres : İlkbahar Mah. Turan Güneş Bulvarı 606 Sokak No:12
İlçesi : ÇANKAYA

Talep / Sözleşme No : 20.01.2017

İli : ANKARA



Rapor No : PLATFORM /(SPK/YAYLA)2017 (004)
Müşteri : Yayla Enerji Üretim Tur. Ve İnş. Tic. A.Ş.
Adres : İlkbahar Mah. Turan Güneş Bulvarı 606 Sokak No:12
İlçesi : ÇANKAYA

Talep / Sözleşme No : 20.01.2017
İli : ANKARA

Ek 5 Fotoğraflar



Rapor No : PLATFORM /(SPK/YAYLA)2017 (004)	Talep / Sözleşme No : 20.01.2017
Müşteri : Yayla Enerji Üretim Tur. Ve İnş. Tic. A.Ş.	
Adres : İlbahar Mah. Turan Güneş Bulvarı 606 Sokak No:12	
İlçesi : ÇANKAYA	İli : ANKARA



Ek-6

Emsal Mülkler ve Bilgileri

EMSAL 1 Satılık Konut Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, Bilkent 2de inşaat kalitesi olarak avantaja sahip site içerisinde benzer özelliklerde 250m2 olarak beyan edilen villa 1.700.000 TL bedel ile satılıktır. Pazarlık payı mevcuttur. Legend Emlak : 3124902323

EMSAL 2 Satılık Konut Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede , Bilkent 2'de yapılı ve tadilat edilmiş konu mülke nazaran kalite avantajı bulunan bunun yanı sıra ayrık nizam ve müstakil olması sebebiylede avantaja sahip villa 2.550.000 TL pazarlıklı bedel ile satılıktır. Remax : 3122876465

EMSAL 3 Satılık Konut Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Bilkent 3 de 450m3 olarak beyan edilen yasal kullanım alanının çatı arası kat dahil edilmeden 315m2 olduğu bilinen fakat bu şekilde el değiştiren site içerisinde bakımlı villa 3.000.000 TL pazarlıklı bedel ile satılıktır. Aynı site içerisinde geçen yıl 2.500.000 TL civarında bir rakam ile satış gerçekleştiği bilinmektedir. Hedef Emlak : 3122355562

EMSAL 4 Satılık Konut Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Bilkent 3 te site içerisinde ayrık nizam inşaat kalitesi olarak avantaja sahip 350 m2 villa 1.050.000 TL pazarlıklı bedel ile satılıktır. Arya Emlak : 3122407978

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. Taşınmaz ile aynı site içerisinde çok katlı bloklar içerisinde 3+1, 2+1 gibi daire seçenekleri bulunduğu kat ve cephelerine göre orman manzarasına sahip olduğu bilinmektedir. Bahsi geçene taşınmazların m2 birim fiyatlarının 4-5.000.-TL/m2 aralığında olduğu tespit edilmiştir.

Rapor No : PLATFORM /(SPK/YAYLA)2017 (004)
Müşteri : Yayla Enerji Üretim Tur. Ve İnş. Tic. A.Ş.
Adres : İlkbahar Mah. Turan Güneş Bulvarı 606 Sokak No:12
İlçesi : ÇANKAYA

Talep / Sözleşme No : 20.01.2017

İli : ANKARA

Ek-7 4.Bölge Karayolları Sınırları Haritası

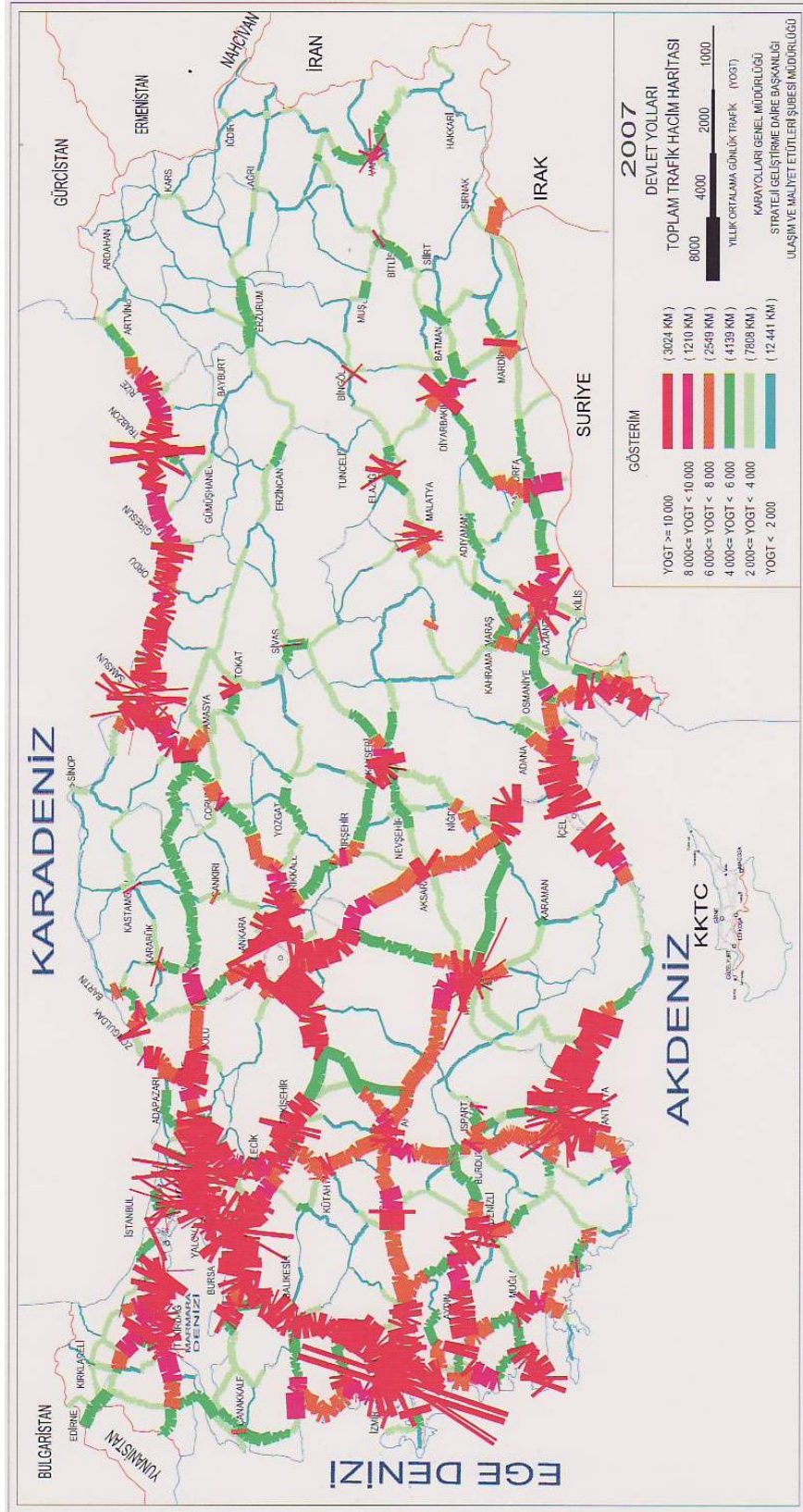


Rapor No : PLATFORM /(SPK/YAYLA)2017 (004)
Müşteri : Yayla Enerji Üretim Tur. Ve İnş. Tic. A.Ş.
Adres : İlkbahar Mah. Turan Güneş Bulvarı 606 Sokak No:12
İlçesi : ÇANKAYA

Talep / Sözleşme No : 20.01.2017

İli : ANKARA

Ek-8 Devlet Yolları Toplam Trafik Hacim Haritası



Rapor No : PLATFORM /(SPK/YAYLA)2017 (004)	Talep / Sözleşme No : 20.01.2017
Müşteri : Yayla Enerji Üretim Tur. Ve İnş. Tic. A.Ş.	
Adres : İlbahar Mah. Turan Güneş Bulvarı 606 Sokak No:12	
İlçesi : ÇANKAYA	İli : ANKARA

Ek-9

Şirket Referansları

ASELSAN

TMSF

Renault-Mais

Ersa Mobilya

Nur İnşaat

KİK(Kamu İhale Kurumu)

EPDK (Enerji Piyasası Düzenleme Kurumu)

T.C Milli Savunma Bakanlığı

SGK(Sosyal Güvenlik Kurumu)

Tarım Kredi Kooperatifleri Merkez Birliği

Amerika Birleşik Devletleri Büyükelçilği

Koluman A.Ş.

İzmir Büyükşehir Belediyesi

Bolu Belediyesi

Konya Belediyesi

Oy-Sa Çimento

T.İş Bankası A.Ş.

T.Halk Bankası A.Ş.

T.C Ziraat Bankası

Şekerbank Off-Shore

Anadolubank A.Ş.

Bank Pozitif A.Ş.

Albaraka Türk Katılım Bankası

İncekara Holding

Eser Holding

T.C. Başbakanlık Yurtdışı Türkler ve Akraba Topluluklar Başkanlığı

Rapor No : PLATFORM /(SPK/YAYLA)2017 (004)	Talep / Sözleşme No : 20.01.2017
Müşteri : Yayla Enerji Üretim Tur. Ve İnş. Tic. A.Ş.	
Adres : İlbahar Mah. Turan Güneş Bulvarı 606 Sokak No:12	
İlçesi : ÇANKAYA	İli : ANKARA

Ek-10

Sorumlu Değerleme Uzmanı Hakkında Bilgi

Bu Gayrimenkule ait değerlemeyi yapan Ali Feza VARLIK, Orta Doğu Teknik Üniversitesi(ODTÜ) İstatistik Bölümünden 1989 yılında mezun olmuş ve iş hayatına Ordu Yardımlaşma Kurumu (OYAK) Genel Müdürlüğüne yapılan Araştırmacı sınavında başarı göstererek 02.04.1990 tarihinde Mesken Müdürlüğünde Araştırmacı olarak başlamış, 1995 yılından itibaren Mesken Müdür Yardımcısı ve 1999 yılından itibaren de Mesken Müdürü olarak görev yapmıştır. Ordu Yardımlaşma Kurumunun yeniden yapılanma yaşadığı Kasım 2000 ayına kadar sürdürdüğü Mesken Müdürlüğü görevinden, OYAK'ın üyeleri için tasarladığı OYAK Çağdaş Evler Projesini hayata geçirmek ve yürütmek üzere Yeni İş Geliştirme Genel Müdür Yardımcılığı bünyesindeki Konut Sistemleri Müdürlüğüne Müdür olarak atanmış ve 20.01.2003 tarihine kadar bu görevini sürdürmüştür. Haziran 1999- Mart 2003 tarihleri arasında OYAK'ın iştiraklerinden OYAK İnşaat A.Ş'de Denetleme Kurulu üyeliğinde bulunmuştur. 20.04.2004 tarihinde görevinden ayrılarak SPK mevzuatına uygun olarak Gayrimenkul Değerleme hizmeti vermek gayesiyle Haziran 2004 ayında teşkil edilen PLATFORM Gayrimenkul Değerleme & Danışmanlık Anonim Şirketinin Kurucu ortağıdır. Ali Feza Varlık SPK tarafından verilen Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansına sahiptir. Değerleme Uzmanları Derneği etkin üyesi, TDUB üyesi ve Lisanslı Değerleme Şirketlerini biraraya getiren LİDEBİR üyesidir. Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı konusunda değişik kurum ve kuruluşlarda eğitim almıştır. Son olarak Yayla Enerji Üretim Tur. Ve İnş. Tic. A.Ş.için değerlendirme raporları düzenlemiştir.

Rapor No : PLATFORM /(SPK/YAYLA)2017 (004) Talep / Sözleşme No : 20.01.2017
Müşteri : Yayla Enerji Üretim Tur. Ve İnş. Tic. A.Ş.
Adres : İlkbahar Mah. Turan Güneş Bulvarı 606 Sokak No:12
İlçesi : ÇANKAYA İli : ANKARA

Ek-11
Değerleme Uzmanlarının Lisans Örnekleri

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 01.03.2004 No : 400183

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Ali Feza VARLIK

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

i. Arıkan
İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER V.

Müslüm
Müslüm DEMİRBİLEK
BİRLİK BAŞKANI

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 22.11.2006 No : 400427

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Güngör ŞİMŞEK

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

i. Arıkan
İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

Tevfik
Tevfik Metin AYIŞIK
BİRLİK BAŞKANI