

**Rapor No** : PLATFORM /(SPK/YAYLA)2017 (007)  
**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



## DEĞERLEME RAPORU

### ADRES:

Piri reis Mahallesi, 152. Sokak, Ceylan Apartmanı,  
No:34 İskenderun/Hatay

### MÜŞTERİ:



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

### TARİH:

23.01.2017

### 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.

<b>Rapor No</b> : PLATFORM /(SPK/YAYLA)2017 (007)	<b>Talep / Sözleşme No</b> : 20.01.2017
<b>Müşteri</b> : Yayla Enerji Üretim Tur. Ve İnş. Tic. A.Ş.	
<b>Adres</b> : İlbahar Mah. Turan Güneş Bulvarı 606 Sokak No:12	
<b>İlçesi</b> : ÇANKAYA	<b>İli</b> : ANKARA

**platform**  
gayrimenkul  
değerleme ve  
danışmanlık a.ş.

23.01.2017

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

<b>Rapor No</b> : PLATFORM /(SPK/YAYLA)2017 (007)	<b>Talep / Sözleşme No</b> : 20.01.2017
<b>Müşteri</b> : Yayla Enerji Üretim Tur. Ve İnş. Tic. A.Ş.	
<b>Adres</b> : İlbahar Mah. Turan Güneş Bulvarı 606 Sokak No:12	
<b>İlçesi</b> : ÇANKAYA	<b>İli</b> : ANKARA

## I GİRİŞ

### 3. İçindekiler

	sf. no.
<b>I GİRİŞ</b>	
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
<b>II DEĞERLEMENİN KAPSAMI</b>	
1. Gayrimenkulün Tanımı	9
2. Değerlemeye Tâbi Tutulan Mülkiyet Hakları	10
3. Değerlemenin Amacı	10
4. Değerleme Tarihi	10
<b>III GAYRİMENKULE İLİŞKİN VERİLER</b>	
1. Arsa Özellikleri	10
2. Yapı Özellikleri	11
3. İmar Durumu	12
4. Vergi Yükü	13
<b>IV EKONOMİK VERİLER</b>	
1. Çevresel Nitelikler	16
2. Pazar Analizi	18
<b>V DEĞER TAKDİRİ</b>	
1. Gayrimenkule İlişkin Pazar Analizi	23
2. En İyi ve En Verimli Kullanım Analizi	24
3. Emsal Karşılaştırma Yöntemi	24
4. Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi	24
5. Maliyet Yöntemi	25
6. Değerleme Yöntemlerinin Uyumlaştırılması ve Sonuç: Nihai Değer Takdiri	25
<b>VI EKLER</b>	
1. Uydu Fotoğrafı	27
2. Tapu Kayıt sureti	28
3. Mimari Proje Kapağı	29
4. Mimari Proje Fotoğrafları	31
5. İmar Durumu	33
6. Yapı Ruhsatı	34
7. Fotoğraflar	36
8. Emsal Mülkler ve Bilgileri	38
9. Şirket Referansları	39
10. Sorumlu Değerleme Uzmanı Hakkında Bilgi	40
11. Değerleme Uzmanları Lisans Örnekleri	41

<b>Rapor No</b> : PLATFORM /(SPK/YAYLA)2017 (007)	<b>Talep / Sözleşme No</b> : 20.01.2017
<b>Müşteri</b> : Yayla Enerji Üretim Tur. Ve İnş. Tic. A.Ş.	
<b>Adres</b> : İlbahar Mah. Turan Güneş Bulvarı 606 Sokak No:12	
<b>İlçesi</b> : ÇANKAYA	<b>İli</b> : ANKARA

## I GİRİŞ

### 4 Değerleme Sonuçlarının Özeti

GAYRİMENKUL BİLGİLERİ	Adres	Piri reis Mahallesi, 152. Sokak, Ceylan Apartmanı, No:34 İskenderun/Hatay
	Kadastral Koordinatlar	280 Ada 1 Parsel
	İlçe	İSKENDERUN
	İl	HATAY
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 (m²)	395 m2
	Konum	Şehir Merkezi
	Bina Yaşı	23
	Fizikî Durum	Depo
	Toplam Kat Sayısı	Zemin, 4 Normal Kat
	Toplam Bağımsız Bölüm Sayısı	6
DEĞERLEME UZMANI	Değerleme Uzmanı	<b>Güngör ŞİMŞEK</b>
	Değerleme Tarihi	23.01.2017
DEĞER	Nihaî Değer Takdiri (TL)	60.000.- TL

<b>Rapor No</b> : PLATFORM /(SPK/YAYLA)2017 (007)	<b>Talep / Sözleşme No</b> : 20.01.2017
<b>Müşteri</b> : Yayla Enerji Üretim Tur. Ve İnş. Tic. A.Ş.	
<b>Adres</b> : İlbahar Mah. Turan Güneş Bulvarı 606 Sokak No:12	
<b>İlçesi</b> : ÇANKAYA	<b>İli</b> : 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

<b>Rapor No</b> : PLATFORM /(SPK/YAYLA)2017 (007)	<b>Talep / Sözleşme No</b> : 20.01.2017
<b>Müşteri</b> : Yayla Enerji Üretim Tur. Ve İnş. Tic. A.Ş.	
<b>Adres</b> : İlbahar Mah. Turan Güneş Bulvarı 606 Sokak No:12	
<b>İlçesi</b> : ÇANKAYA	<b>İli</b> : 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,

<b>Rapor No</b> : PLATFORM /(SPK/YAYLA)2017 (007)	<b>Talep / Sözleşme No</b> : 20.01.2017
<b>Müşteri</b> : Yayla Enerji Üretim Tur. Ve İnş. Tic. A.Ş.	
<b>Adres</b> : İlbahar Mah. Turan Güneş Bulvarı 606 Sokak No:12	
<b>İlçesi</b> : ÇANKAYA	<b>İli</b> : 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**

<b>Rapor No</b> : PLATFORM /(SPK/YAYLA)2017 (007)	<b>Talep / Sözleşme No</b> : 20.01.2017
<b>Müşteri</b> : Yayla Enerji Üretim Tur. Ve İnş. Tic. A.Ş.	
<b>Adres</b> : İlbahar Mah. Turan Güneş Bulvarı 606 Sokak No:12	
<b>İlçesi</b> : ÇANKAYA	<b>İli</b> : ANKARA

## I GİRİŞ

### 6. Ehliyet Bildirgesi

#### **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 itibariyle 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.



<b>Rapor No</b> : PLATFORM /(SPK/YAYLA)2017 (007)	<b>Talep / Sözleşme No</b> : 20.01.2017
<b>Müşteri</b> : Yayla Enerji Üretim Tur. Ve İnş. Tic. A.Ş.	
<b>Adres</b> : İlbahar Mah. Turan Güneş Bulvarı 606 Sokak No:12	
<b>İlçesi</b> : ÇANKAYA	<b>İli</b> : ANKARA

## II DEĞERLEMENİN KAPSAMI

### 1. Gayrimenkulün Tanımı

#### Yasal Tanım:

Değerleme konusu gayrimenkul; Hatay İli, İskenderun İlçesi, Konarlı Mahallesi'nde kain tapunun 280 ada 1 parselinde kayıtlı Arsa nitelikli anataşınmazın kat irtifakına konu edilmiş 2/20 arsa paylı Depo nitelikli bağımsız bölümdür.

#### Tapu Bilgileri:

İLİ	HATAY
İLÇESİ	İSKENDERUN
MAHALLESİ	KONARLI
PAFTA NO	
ADA NO	280
PARSEL NO	1
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	ARSA
BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	DEPO
YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )	395 M2

**Konum:** Değerleme konusu gayrimenkulün adresi Hatay İli, İskenderun İlçesi, Pirreis Mahallesi, 152. Sokak, Ceylan Apartmanı, No:34, posta adresinde bulunmaktadır. Taşınmaza ulaşım; Yaşar Doğu Caddesi üzerinden sağlanmaktadır. Naciye Düzen Anaokulunun önünden kuzeybatı istikametine doğru yaklaşık 1.50 km. ilerledikten sonra sağ kol üzerinde yer alan Ceylan Apartmanına ulaşılmaktadır. Taşınmaz şehir merkezinde konumlandır.



<b>Rapor No</b> : PLATFORM /(SPK/YAYLA)2017 (007)	<b>Talep / Sözleşme No</b> : 20.01.2017
<b>Müşteri</b> : Yayla Enerji Üretim Tur. Ve İnş. Tic. A.Ş.	
<b>Adres</b> : İlbahar Mah. Turan Güneş Bulvarı 606 Sokak No:12	
<b>İlçesi</b> : ÇANKAYA	<b>İli</b> : ANKARA

## II DEĞERLEMENİN KAPSAMI

### 2. Değerlemeye Tâbi Tutulan Mülkiyet Hakları

**Mülkiyet Türü:** Taşınmaz tapu kayıtlarında anataşınmaz arsa, bağımsız bölüm ise Depo nitelikli olarak tescil edilmiştir.

**Mülk Sahibi:** Hatay İli İskenderun 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 şekliyle tespit edilmesidir.

### 4. Değerleme Tarihi

Değerleme işlemi 23.01.2017 tarihinde gerçekleştirilmiştir.

## III GAYRİMENKULE İLİŞKİN VERİLER

### 1. Arsa Özellikleri

<b>ARSA ÖZELLİKLERİ</b>	Mevcut İmar Durumu	"Konut Alanı " lejantlı olan taşınmaz için yapılaşma koşulları Blok yapı nizamında Ön bahçe çekme mesafesi 5 mt., yanlardan 3'er mt. olarak belirlenmiştir.
	İmar Planı Değişikliği	Planlanmamaktadır.
	Topografi	Düz
	Yüzölçümü	395 m2.
	Şekil	Düz
	Genel Görünüm	iyi
	<b>Altyapı</b>	
	Kanalizasyon	Belediye
	Elektrik	Belediye
	Doğalgaz	Belediye
	Su	Belediye
	<b>Arsa Dışı İyileştirmeler</b>	
	Caddeye Ulaşım	Kolay
	Cadde Kısmı Özellikleri	152. 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		

<b>Rapor No</b> : PLATFORM /(SPK/YAYLA)2017 (007)	<b>Talep / Sözleşme No</b> : 20.01.2017
<b>Müşteri</b> : Yayla Enerji Üretim Tur. Ve İnş. Tic. A.Ş.	
<b>Adres</b> : İlbahar Mah. Turan Güneş Bulvarı 606 Sokak No:12	
<b>İlçesi</b> : ÇANKAYA	<b>İli</b> : ANKARA

### III GAYRİMENKULE İLİŞKİN VERİLER

#### 2. Yapı Özellikleri

Değerlemeye konu gayrimenkul, Hatay İli, İskenderun İlçesi, Pirireis Mahallesi, 152. Sokak, Ceylan Apartmanı, No:34, (UAVT: Bulunmamaktadır) posta adresinde bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmaz 395,00 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki arsa üzerine, betonarme yapı cinsinde, Blok yapı nizam, zemin kat + 4 normal kat olarak 1981 yılında inşa edilmiştir. Onaylı Mimari Projesine göre, Zemin katta; 2 adet depo bulunmaktadır. 1.katta 1 adet daire ve bina girişi bulunmaktadır. 2.kat+3.kat+4.kat; 1'er adet daire bulunmakta olup ana taşınmaz toplam 6 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Değerleme konusu taşınmaz; Onaylı Mimari Projeye göre, zemin katta;(78 m2) depo olarak bulunmaktadır. Taşınmazın mimari projede yer alan giriş kısmı mahalinde bulunmamakta olup taşınmazın içerisine girilebilmesi için 2 nolu depodan giriş yapılması gerekmektedir.

Değerleme konusu taşınmazda; Onaylı Mimari Projeye göre, zemin katta;(78 m2) depo bulunmaktadır.

Yerinde yapılan incelemede; Mimari Projede zemin kat mahalinde yarı bodrum kat şeklinde inşa edilmiştir.

\*Mimari Proje: Bila Tarih(İskenderun Tapu Müdürlüğü)

\*Yapı Ruhsat Tarihi ve Nosu: 30.12.1981 - 5/5/981/205

\*Kat İlavesi Ruhsatı Tarihi ve No'su: 21.12.1983-5/5/981/205 (İskenderun Belediyesi)

<b>GAYRİMENKUL ÖZELLİKLERİ</b>	Bina Tanımı:	Zemin+4 Normal Katlı Betonarme Bina
	Yapı Tarzı:	Betonarme
	İnşaa Tarihi:	30.12.1981
	Yaşı:	23
	Binanın Kullanımı:	Binada orta kalitede malzemler kullanılmış olup, merdiven basamakları mermer, duvarlarda plastik boya merdiven holü mermer kaplamadır.
	Bağımsız Bölüm Özellikleri	Değerleme konusu taşınmazın giriş kapı doğraması demir doğrama, pencere doğramaları demir doğramadır. Taşınmazın mimari projede yer alan giriş kısmı mahalinde bulunmamakta olup taşınmazın içerisine girilebilmesi için 2 nolu depodan giriş yapılması gerekmektedir.
	Brüt Yapı Alanı:	78 m2
	Dış Duvar Malzemesi:	Sıva üzerine dış cephe boyası.
	Çatı Tipi:	Beşik Çatı
	Çatı Kaplama Malzemesi:	Kiremit
Döşemeler:	Şap	
Duvarlar:	Plastik Boya	
Tavan Tipi:	Normal Betonarme	
Elektrik:	Şehir Şebekesi	
Kanalizasyon:	Şehir Şebekesi	
Havalandırma/Isıtma:	Muhtelif	
Genel Durumu:	Depo içerisi bakımsız olup tadilat gerekmektedir.	



<b>Rapor No</b> : PLATFORM /(SPK/YAYLA)2017 (007)	<b>Talep / Sözleşme No</b> : 20.01.2017
<b>Müşteri</b> : Yayla Enerji Üretim Tur. Ve İnş. Tic. A.Ş.	
<b>Adres</b> : İlbahar Mah. Turan Güneş Bulvarı 606 Sokak No:12	
<b>İlçesi</b> : ÇANKAYA	<b>İli</b> : ANKARA

### III GAYRİMENKULE İLİŞKİN VERİLER

#### 3. İmar Durumu

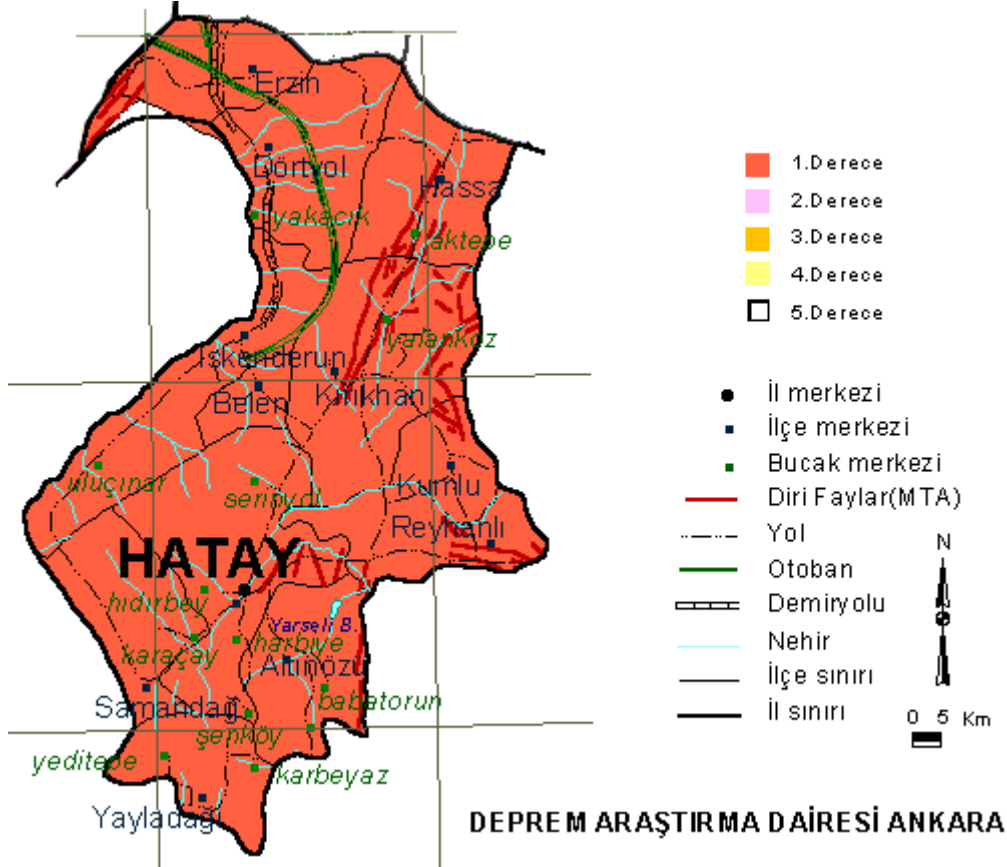
Tarafımıza ibraz edilen tapu ile değerlemesi yapılan gayrimenkulün ada /parsel bazında yerinin doğruluğu imar paftasından kontrol edilmiştir. Hatay, İskenderun Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemede; 1/1000 ölçekli uygulama İmar Planı'na göre "Konut Alanı " lejantlı olan taşınmaz için yapılaşma koşulları Blok yapı nizamında Ön bahçe çekme mesafesi 5 mt., yanlardan 3'er mt. olarak belirlenmiştir.



<b>Rapor No</b> : PLATFORM /(SPK/YAYLA)2017 (007)	<b>Talep / Sözleşme No</b> : 20.01.2017
<b>Müşteri</b> : Yayla Enerji Üretim Tur. Ve İnş. Tic. A.Ş.	
<b>Adres</b> : İlbahar Mah. Turan Güneş Bulvarı 606 Sokak No:12	
<b>İlçesi</b> : ÇANKAYA	<b>İli</b> : ANKARA

## DEPREM BİLGİSİ

Değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu ilçe 5 Derece kademeli Deprem Riskleri açısından incelenmiştir. Hatay ili İskenderun ilçesi 1.Derece deprem bölgesi içerisinde yer almaktadır.



### III GAYRİMENKULE İLİŞKİN VERİLER

#### 4. Vergi Yüğü

Değerleme konusu gayrimenkulün mevcut vergi düzenlemeleri çerçevesinde tâbi olduğu vergiler, temel prensipler itibariyle aşağıda sunulmuştur. Ancak istisnalar, muafiyetler ve teknik uygulamalardaki çeşitlilikler nedeniyle daha detaylı bilgi için bir vergi danışmanına müracaat edilmesi önerilmektedir.

### EMLÂK VERGİSİ

Tarh, tahakkuk ve tahsil yetkisi ilçe belediyelerine ait olan 'Emlâk Vergisi', Türkiye sınırları içinde bulunan bina, arsa ve arazilerin sahiplerince ödenen bir servet vergisi türüdür.

Vergi matrahı, 29/7/1970 tarih ve 1319 sayılı Emlâk Vergisi Kanunu'nun 29 uncu maddesinde tanımlanan 'Vergi Değeri' olup;

"... a) Arsa ve araziler için, 213 sayılı Vergi Usul Kanununun asgari ölçüde birim değer tespitine ilişkin hükümlerine göre takdir komisyonlarınca arsalar için her mahalle ve arsa sayılacak parsellenmemiş arazide her köy için cadde, sokak veya değer bakımından farklı bölgeler (turistik bölgelerdeki cadde, sokak veya değer

<b>Rapor No</b> : PLATFORM /(SPK/YAYLA)2017 (007)	<b>Talep / Sözleşme No</b> : 20.01.2017
<b>Müşteri</b> : Yayla Enerji Üretim Tur. Ve İnş. Tic. A.Ş.	
<b>Adres</b> : İlkbahar Mah. Turan Güneş Bulvarı 606 Sokak No:12	
<b>İlçesi</b> : ÇANKAYA	<b>İli</b> : ANKARA

*bakımından farklı olanlar ilgili valilerce tespit edilecek pafta, ada veya parseller), arazide her il veya ilçe için arazinin cinsi (kıraç, taban sulak) itibariyle takdir olunan birim değerlere göre,*

*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 arsalara 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.

<b>Rapor No</b> : PLATFORM /(SPK/YAYLA)2017 (007)	<b>Talep / Sözleşme No</b> : 20.01.2017
<b>Müşteri</b> : Yayla Enerji Üretim Tur. Ve İnş. Tic. A.Ş.	
<b>Adres</b> : İlbahar Mah. Turan Güneş Bulvarı 606 Sokak No:12	
<b>İlçesi</b> : ÇANKAYA	<b>İli</b> : ANKARA

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

“ 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 metrekaare 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 metrekaare 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.**



<b>Rapor No</b> : PLATFORM /(SPK/YAYLA)2017 (007)	<b>Talep / Sözleşme No</b> : 20.01.2017
<b>Müşteri</b> : Yayla Enerji Üretim Tur. Ve İnş. Tic. A.Ş.	
<b>Adres</b> : İlbahar Mah. Turan Güneş Bulvarı 606 Sokak No:12	
<b>İlçesi</b> : ÇANKAYA	<b>İli</b> : ANKARA

## IV EKONOMİK VERİLER

### 1. Çevresel Nitelikler

#### İL

#### **HATAY(ANTAKYA) İLİ:**

Hatay, Akdeniz Bölgesi'nin doğu ucunda Suriye ve Lübnan dağları arasındaki El Bekaa Vadisi'ni içine alan Gor Çukurluğu'ndan oluşan bir sınır ilimizdir. Kuzeyden Güneybatıya doğru uzanan Nur Dağları (Amanos) ve Kel Dağ ile Suriye platoları arasında kalan ilin verimli topraklarına sahip olan Amik Ovası, batıda şerit halinde uzanan bir kıyı ovasını oluşturur.İlin başlıca akarsuları Asi, Karasu ve Afrin nehirleridir. İki tane sulama amacıyla kullanılan baraj bulunmaktadır. Birisi karasu üzerinde kurulmuş olan Tahtaköprü Barajı, diğeri ise Bohsin Çayı üzerinde kurulmuş olan Yarseli Barajı'dır.

Bitki örtüsü bakımından Ardiç, Meşe, Kayın, Kızılcık, Kavak, Çınar ağaçlarından oluşan geniş ormanlık alanların dışında Mersin, Defne, Kekik ve Lavanta bitkileriyle kaplı makilikler de bulunur. Hatay'da Akdeniz iklimi hakim olup, yazlar sıcak ve kurak, kışlar ılık ve yağışlı geçer.Kentin kuzeydoğusuna doğru gelişen ve Hatay çöküntü alanının ortasında yer alan Amik Ovası, zirai potansiyeli çok yüksek kalın bir alüvyal toprak tabakası ile kaplı olup, aynı zamanda ilin en büyük toprak düzlüğünü oluşturmaktadır.Antakya nüfusu 2000 yılı "Genel Nüfus Sayımı" sonuçlarına göre 144.910 kısıdır. Bu nüfusa Antakya merkez ilçeye bağlı belde ve köyleri de dâhil edildiğinde 200.410 olmaktadır. 2004 yılı Antakya'nın toplam nüfusu (merkez ilçeye bağlı belde ve köy nüfusları dahil) 345.320'dir.35 Antakya bu nüfus büyüklüğü ile toplam 872 ilçe arasında 21'nci sıradadır. Yine 2004 yılı için geçerli şehirleşme oranı %41,96', okuma yazma oranı ise %87,49'dur.Antakya ekonomisinde en belirgin özellik ve etkinlik ticarettir. Gerek bir sınır kenti olması, gerekse girişimci insanı sayesinde Antakya bir ticaret merkezi konumundadır. Antakya bu özelliğiyle etrafındaki 21 adet belde ve 65 köyden gelenler ile nüfusunu gündüzleri ikiye katlamakta, çok canlı ve hareketli bir yapıya kavuşmaktadır.E-5 karayolu ile İstanbul ve Ankara'dan Hatay'a ulaşılmaktadır. İskenderun'da bulunan gar ve limanla demiryolu ve deniz yolu ulaşımı da vardır.(T.C Kültür ve Turizm Bakanlığı Resmi Web Sitesi ve diğer kaynaklardan derlenmiştir.)

#### **İSKENDERUN İLÇESİ:**

23 Temmuz 1939'da Hatay Devletinin Türkiye'ye katılmasıyla il olan Hatay Vilayetine, ilçe merkezi olarak bağlanmıştır.

İskenderun körfezinin doğusunda Amanos dağları yükselmekte olup, İskenderun bu dağların eteğinde kurulmuştur. Körfezin güneyinde Arsuz ovası ve İskenderun ovası ile noktalanmaktadır. İlçenin kuzeyini Dört Yol, doğusunu Kırıkhan, güneyini Belen ve Samandağ ilçeleriyle batısını İskenderun körfezinin kıyıları çevreler. İskenderun'da tamamen Akdeniz iklimi hüküm sürer. Yazın sıcaklık 40 C0 derece civarında olmakta, kışın ise yağışlı ve ılıman bir iklime sahip durumdadır.

İskenderun' da 1970' li yıllarda faaliyete geçen İskenderun Demir Çelik Fabrikası ve Ortadoğu'ya açılan İskenderun Limanı'nın canlanmasını takiben hızlı bir sanayileşme ile birlikte yoğun bir nüfus artışı yaşanmaktadır.



<b>Rapor No</b> : PLATFORM /(SPK/YAYLA)2017 (007)	<b>Talep / Sözleşme No</b> : 20.01.2017
<b>Müşteri</b> : Yayla Enerji Üretim Tur. Ve İnş. Tic. A.Ş.	
<b>Adres</b> : İlkbahar Mah. Turan Güneş Bulvarı 606 Sokak No:12	
<b>İlçesi</b> : ÇANKAYA	<b>İli</b> : ANKARA

Kırsal kesimin tamamı tarımla ilgilidir. Başlıca ürünler buğday, narenciye, sebzeçilik, zeytincilik ve meyveciliktir. Küçükbaş ve büyükbaş hayvan bulunmakla beraber hayvancılığın gelişmiş olduğu söylenemez. İskenderun Demir Çelik fabrikaları, süperfosfor, gübre, çimento fabrikası, ekinciler haddahanesi, fil filtre, noksel çelik boru sanayi gibi büyük sanayi kuruluşlarının sayısı 35'in üstündedir. İlçede 1 O.S.B'i ve 2 adet K.S.S mevcuttur. Bunun yanında; sayıları 100'e yakın bulunan küçük ölçekli sanayi tesisleri vardır. İlçenin 30 km uzağında bulunan Arsuz ve Gülcihan bir deniz turizm merkezidir.



### **KOMŞULAR ve ULAŞIM İMKANLARI**

Taşınmaza ulaşım; Yaşar Doğu Caddesi üzerinden sağlanmaktadır. Naciye Düzen Anaokulunun önünden kuzeybatı istikametine doğru yaklaşık 1.50 km. ilerledikten sonra sağ kol üzerinde yer alan Ceylan Apartmanına ulaşılmaktadır. Taşınmaz şehir merkezinde konumlanmaktadır. Toplu taşıma araçları duraklarına ve alışveriş yerlerine yakın konumda yer almaktadır. Bölgede altyapı çalışmaları tamamlanmış olup, orta rayiçli bölgedir. Taşınmazın çevresinde Resmi Kurumlar ve İş Merkezi, İskenderun Sahili, 5 Temmuz Stadyumu gibi bilinirliği yüksek kullanım alanları bulunmaktadır. Yakın çevrede, aynı tip kullanımlı az sayıda inşaat bulunmaktadır. Mesken amaçlı kullanımın yaygın olduğu bölge şehir merkezine olan yakınlığı sebebiyle tercih edilmektedir.

<b>SEMT NİTELİKLERİ</b>	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	10%
	Apartmanlar	75%
	Ofis Binaları	5%
	Sanayi Yapıları	5%
	Ticari Yapılar	1%
	Geliştirilmemiş Alanlar	1%
Resmi Binalar	2%	

<b>Rapor No</b> : PLATFORM /(SPK/YAYLA)2017 (007)	<b>Talep / Sözleşme No</b> : 20.01.2017
<b>Müşteri</b> : Yayla Enerji Üretim Tur. Ve İnş. Tic. A.Ş.	
<b>Adres</b> : İlkbahar Mah. Turan Güneş Bulvarı 606 Sokak No:12	
<b>İlçesi</b> : ÇANKAYA	<b>İli</b> : 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

<b>Rapor No</b> : PLATFORM /(SPK/YAYLA)2017 (007)	<b>Talep / Sözleşme No</b> : 20.01.2017
<b>Müşteri</b> : Yayla Enerji Üretim Tur. Ve İnş. Tic. A.Ş.	
<b>Adres</b> : İlbahar Mah. Turan Güneş Bulvarı 606 Sokak No:12	
<b>İlçesi</b> : ÇANKAYA	<b>İli</b> : 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 görülüyor.

<b>Rapor No</b> : PLATFORM /(SPK/YAYLA)2017 (007)	<b>Talep / Sözleşme No</b> : 20.01.2017
<b>Müşteri</b> : Yayla Enerji Üretim Tur. Ve İnş. Tic. A.Ş.	
<b>Adres</b> : İlkbahar Mah. Turan Güneş Bulvarı 606 Sokak No:12	
<b>İlçesi</b> : ÇANKAYA	<b>İli</b> : 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

<b>Rapor No</b> : PLATFORM /(SPK/YAYLA)2017 (007)	<b>Talep / Sözleşme No</b> : 20.01.2017
<b>Müşteri</b> : Yayla Enerji Üretim Tur. Ve İnş. Tic. A.Ş.	
<b>Adres</b> : İlbahar Mah. Turan Güneş Bulvarı 606 Sokak No:12	
<b>İlçesi</b> : ÇANKAYA	<b>İli</b> : 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 çeyrekenitibaren 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

<b>Rapor No</b> : PLATFORM /(SPK/YAYLA)2017 (007)	<b>Talep / Sözleşme No</b> : 20.01.2017
<b>Müşteri</b> : Yayla Enerji Üretim Tur. Ve İnş. Tic. A.Ş.	
<b>Adres</b> : İlbahar Mah. Turan Güneş Bulvarı 606 Sokak No:12	
<b>İlçesi</b> : ÇANKAYA	<b>İli</b> : 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



<b>Rapor No</b> : PLATFORM /(SPK/YAYLA)2017 (007)	<b>Talep / Sözleşme No</b> : 20.01.2017
<b>Müşteri</b> : Yayla Enerji Üretim Tur. Ve İnş. Tic. A.Ş.	
<b>Adres</b> : İlbahar Mah. Turan Güneş Bulvarı 606 Sokak No:12	
<b>İlçesi</b> : ÇANKAYA	<b>İli</b> : ANKARA

## V DEĞER TAKDİRİ

### 1. Gayrimenkule İlişkin Pazar Analizi

<b>MÜLK VERİMLİLİĞİ ANALİZİ:</b>	- Emsal koşullarına göre arazi üzerinde yerüstünde ve yeraltında yapılmış kısımlar itibariyle yapı mevcut imar koşullarında uyumlu bir mülktür.
<b>PAZAR TARİFİ:</b>	- Bu tip mülkler için azar kısıtlı durumdadır.
<b>TALEP ÖNGÖRÜSÜ:</b>	- Bölgede bu tip mülkler için talep zayıftır.
<b>REKABETÇİ ARZ ÖNGÖRÜSÜ:</b>	- Bölgede benzer özelliklere sahip çok mülk mevcut değildir.
<b>ARZ-TALEP ANALİZİ:</b>	- Alıcı piyasası olması yanında Gayrimenkul Piyasasında durağanlıktan bahsetmek mümkündür. Bölgede arz-talep dengesizliği bulunmaktadır.

### **S.W.O.T ANALİZİ**

#### **STRENGTHS(KUVVETLİ NOKTALAR)**

- İSKENDERUN İLÇESİNİN SOSYO KÜLTÜREL DURUMU
- MÜLKÜN LOKASYONU
- KOLAY ULAŞILABİLİRLİĞİ

#### **WEAKNESSES(ZAAFLAR)**

- DEPO NİTELİKLİ VE DAR ALANLI BİR MÜLK İÇİN PAZARIN ZOR OLMASI

#### **OPPORTUNITIES(FIRSATLAR)**

- TESPİT EDİLEMEMİŞTİR.

#### **THREATS(TEHDİTLER)**

- TESPİT EDİLEMEMİŞTİR.

<b>Rapor No</b> : PLATFORM /(SPK/YAYLA)2017 (007)	<b>Talep / Sözleşme No</b> : 20.01.2017
<b>Müşteri</b> : Yayla Enerji Üretim Tur. Ve İnş. Tic. A.Ş.	
<b>Adres</b> : İlbahar Mah. Turan Güneş Bulvarı 606 Sokak No:12	
<b>İlçesi</b> : ÇANKAYA	<b>İli</b> : 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

<b>KANUNEN MÜMKÜN KULLANIMLAR:</b>	- Emsal koşullarına göre arazi üzerinde yerüstünde ve yeraltında yapılmış olan bina mevcut imar koşullarında uyumlu bir mülktür..
<b>FİZİKİ/TEKNİK OLARAK MÜMKÜN KULLANIMLAR:</b>	- Tadilat sonrası daha uygun bir kullanıma sahip olabilecektir. - Konuta çevrilerek kullanılması, tadilatla mümkündür.
<b>FINANSAL OLARAK MÜMKÜN KULLANIMLAR:</b>	- Mesken amaçlı kullanımın yaygın olduğu bölge şehir merkezine olan yakınlığı sebebiyle tercih edilmektedir. - Son dönemde görülen talep daralmasına istinaden yatırımcıların taleplerini erteleme riski mevcuttur.
<b>EN VERİMLİ KULLANIM ŞEKLİ:</b>	- Mülkün mevcut kullanımı En İyi ve En Verimli kullanım şekli olarak tespit edilmiştir.

## 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.

## 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



<b>Rapor No</b> : PLATFORM /(SPK/YAYLA)2017 (007)	<b>Talep / Sözleşme No</b> : 20.01.2017
<b>Müşteri</b> : Yayla Enerji Üretim Tur. Ve İnş. Tic. A.Ş.	
<b>Adres</b> : İlbahar Mah. Turan Güneş Bulvarı 606 Sokak No:12	
<b>İlçesi</b> : ÇANKAYA	<b>İli</b> : ANKARA

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 düzeltilmesi yapılmak suretiyle m<sup>2</sup> rayiç bedelleri tespit edilmiş ve bu bedeller üzerinden maliyet oluşumu ve kira analizleri yapılmıştır.

1 No'lu B.B No'lu Depo için;  $78m^2 \times 750.-TL/m^2 = 60.000.-TL$

uygun bulunmuştur.

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

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.

<b>Rapor No</b> : PLATFORM /(SPK/YAYLA)2017 (007)	<b>Talep / Sözleşme No</b> : 20.01.2017
<b>Müşteri</b> : Yayla Enerji Üretim Tur. Ve İnş. Tic. A.Ş.	
<b>Adres</b> : İlbahar Mah. Turan Güneş Bulvarı 606 Sokak No:12	
<b>İlçesi</b> : ÇANKAYA	<b>İli</b> : ANKARA

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 RAYİÇ DEĞERLERİ ÜZERİNDEN;DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN 23.01.2017 TARİHİ İTİBARIYLA; "PAZAR DEĞERİ" (MARKET VALUE) KDV HARIÇ OLMAK ÜZERE VE BEDELİ PEŞİN ÖDENMEK KAYDIYLA;

**60.000.-TL**  
**(ALTMİŞBİNTÜRKLİRASI)**  
**(15.871.-USD\$ / 14.785.-€)(\*)**

Olarak takdir edilmiştir.

(\*) 23.01.2017 Tarihli TCMB Döviz Satış Kurları 1 USD = 3,7803-TL 1 Euro = 4,0580.-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.

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

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.

Bilgi amaçlı olarak KDV bedelleri aşağıda ayrıca sunulmuştur.

1 B.B No'lu Depo için; 60.000.-TL x %18 = 10.800.-TL

KDV Dahil Toplam Değer 70.800.-TL olarak belirlenmiştir.

Durumu bilgilerinize saygılarımızla arz ederiz.

A.Feza VARLIK

Sorumlu Değerleme Uzmanı

Rapor No : PLATFORM /(SPK/YAYLA)2017 (007)  
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

## VI EKLER

### Ek1 Uydu Fotoğrafi



**Rapor No** : PLATFORM /(SPK/YAYLA)2017 (007) **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	23.01.2017 14:25:00	2017-1633	2017-01-23-14.24.47.156043	18,25 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	Katlırtifaki	Yüzölçüm	395,00000 m <sup>2</sup>	
Zemin No	9532179	Blok / Kat / Giriş-Bağımsız Bölüm No	(Blok: ) / (Kat: ZEMİN) / (Giriş: )- (Bağ. Böl. No: 1)	
İl / İlçe	HATAY / İSKENDERUN	Arsa Pay / Payda	2/20	
Kurum Adı	İskenderun TM	Bağımsız Bölüm Nitelik	DEPO	
Mahalle / Köy Adı	KONARLI Mahallesi	Mevki		
Cilt / Sayfa No	15 / 1461	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA	
Ada / Parsel	280 / 1	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa No	7 / 679	
Ş/B/ Açıklama	Malik / Lohdar		Tarih - Yevmiye	
Beyan YÖNETİM PLANI:15/08/1994			- 0	
Beyan KAT İRTİFAKLIDIR.			- 0	

MÜLKİYET BİLGİLERİ		
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye
YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	1 / 1	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği - 4.3.2013 - 3174

Rapor Tarihi / Saati : 23.01.2017 / 14:28

1



Rapor No : PLATFORM /(SPK/YAYLA)2017 (007) 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 3 Mimari Proje Kapağı

4 DEĞİŞİKLİK						
3.	..					
2.	..					
1.	..					

#### YAPININ

SAHIBI	CEMLAN TIC. ŞTİ.					
ADRESİ	Marmasal Gökçek Cd.-Deniz Ap.R. Bl.No:11/1 İsk.					
TURU	Konut Depo	INS CINSI	Betonarme			
İLİ	Hatay	İLÇESİ	İskenderun			
MINTIKA	Konaklı	ADA	280	PARSEL	1	

	ADI SOYADI	UNVANI	ODA SİCİL NO	DİP NO	TARİH	İMZA
PROJEYİ TANZİM EDEN						
FENNİ MESUL	Hüseyin Yayla	insanlık	19947	297	1974	Hüseyin

#### BELEDİYE ONAYI

	ADI SOYADI	UNVANI	ODA SİCİL NO	DİP NO	TARİH	İMZA
KONTROL EDEN						
ONAYLIYAN						

İşbu proje Bir Zemin Dört Normal Kat olup toplam iki Depo Dört mesken den ibarettir. 634 sayılı Kat Mülkiye Kanununa göre Kat intipakı yapılmışında bir sakınca yoktur.

A. Nurettin KÜŞEYROĞLU  
İnş. Muh.  
Oda Sicil No: 2260

BEKİR ERGİL  
Mühür  
Mühür

Rapor No : PLATFORM /(SPK/YAYLA)2017 (007)  
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

4 DEĞİŞİKLİK						
3.	..					
2.	..					
1.	..					

YAPININ						
SAHIBI	CEZELAN TİC. ŞTİ.					
ADRESİ	Marmara Çakmak Cd.-Deniz Ap. R. Bl. No:15/İsk					
TURU	Konut Depo	INS CINSI	Betonarme			
İLİ	Hatay	İLCE	İskenderun			
MINTIKA	Konut	ADA	280	PARSEL	1	

ADI SOYADI	UNVANI	ODA SICIL NO	DIP NO	TARİH	İMZA	
PROJEYİ TANZİM EDEN						
FENNİ MESUL	Hüseyin Yayla	insan	1947	297	1974	Hüseyin

BELEDİYE ONAYI						
KONTROL EDEN						
ONAYLIYAN						

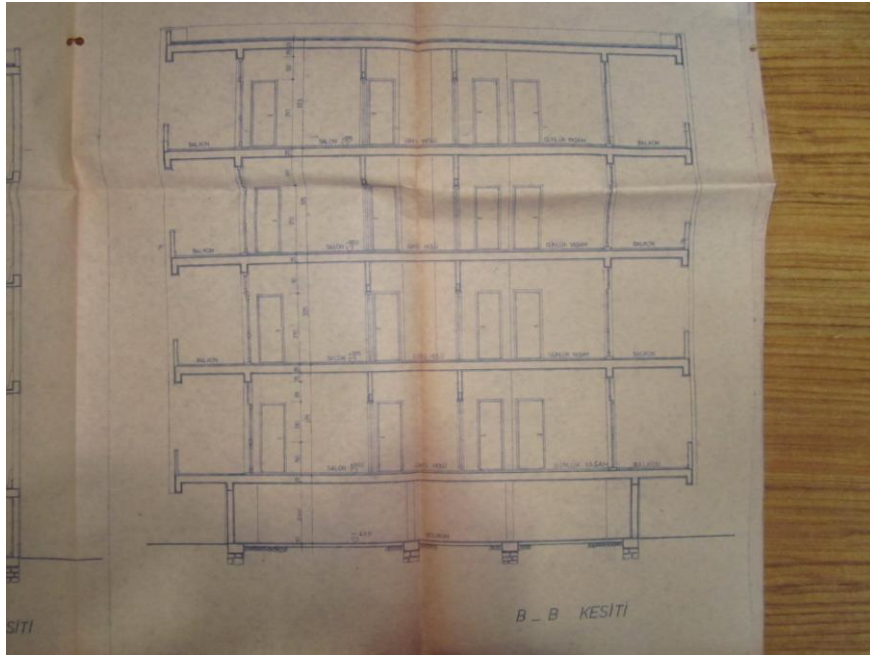
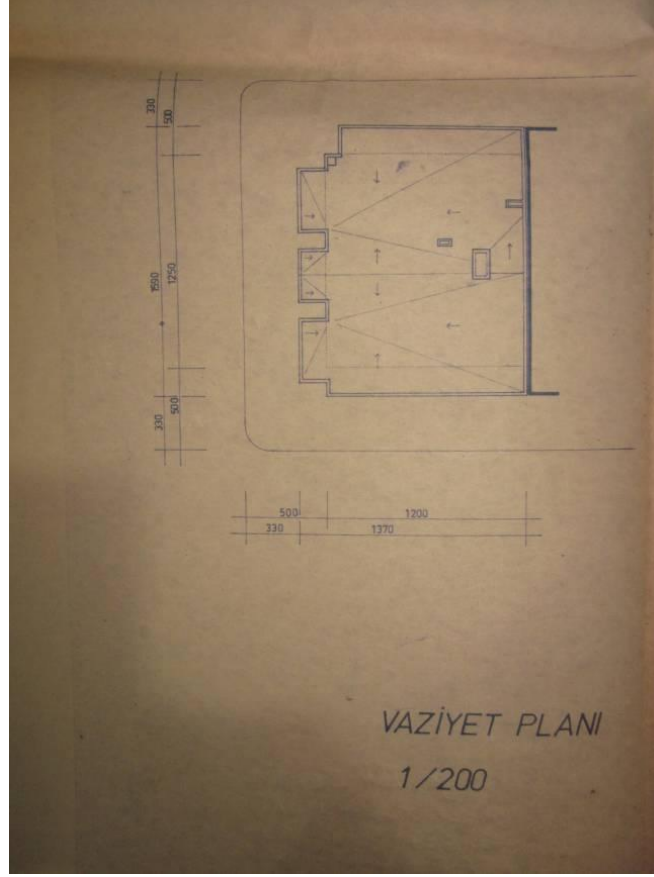
İşbu proje Bir Zemin Dört Normal Kat olup toplam iki Depo Dört mesken den İbaretten 634 Sayılı Kat Mülkiye Kanununa göre Kat intipakı yapılmışında bir sakınca yoktur.

A. Nurettin KÜÇÜKÖZÜ  
İnş. Müh.  
Oda Sicil No: 2260

BEKİR HANCI  
Mühür  
Hatta No: 2260

Rapor No : PLATFORM /(SPK/YAYLA)2017 (007) 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 4 Mimari Proje Fotoğrafları

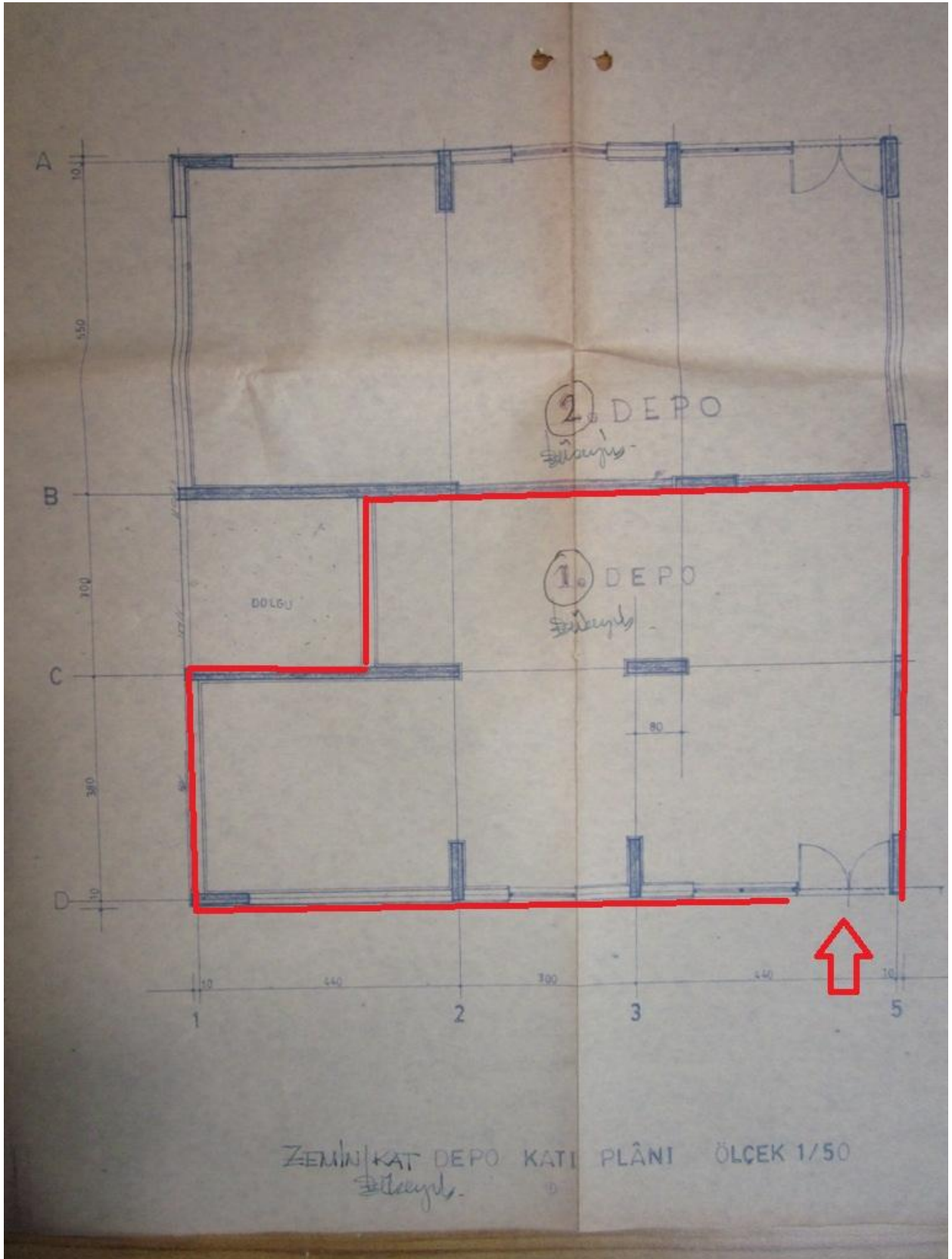




Rapor No : PLATFORM /(SPK/YAYLA)2017 (007)  
Müşteri : Yayla Enerji Üretim Tur. Ve İnş. Tic. A.Ş.  
Adres : İlbahar Mah. Turan Güneş Bulvarı 606 Sokak No:12  
İlçesi : ÇANKAYA

Talep / Sözleşme No : 20.01.2017

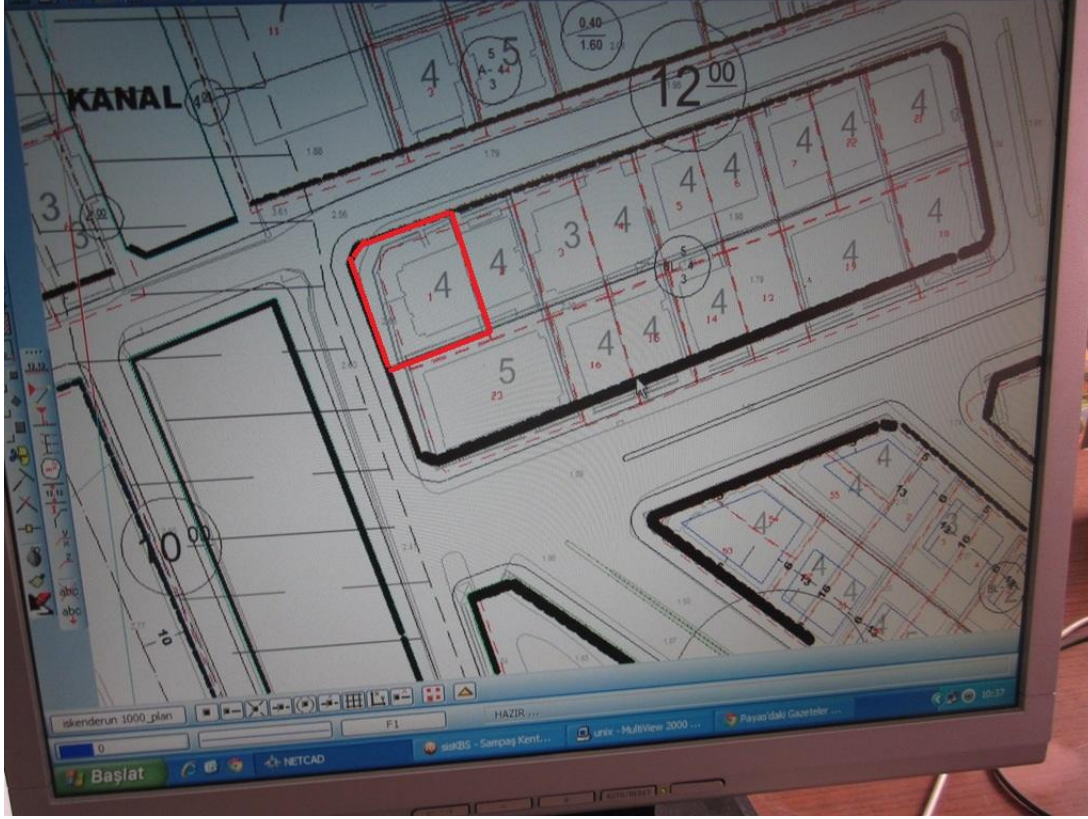
İli : ANKARA





Rapor No : PLATFORM /(SPK/YAYLA)2017 (007) 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 5 İmar Durumu



Rapor No : PLATFORM /(SPK/YAYLA)2017 (007)  
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-6 Yapı Ruhsatı

T. C. İli İlçesi Belediyesi

**İNŞAAT RUHSATNAMESİ**  
(DOLURMADAN ÖNCE KAPAKTAKI AÇIKLAMAYI OKUYUNUZ.)

Buruhsat malikin yazılı talebi  
uygun görülürken sonra peşertlidir.

Cilt No. : ..... KOD  
Sahife No. : .....  
Dosya No. : 2017/105

**BÖLÜM : I — Yapının yeri (Adresi) :**

Semt : ÇANKAYA  
Mahallesi : YAYLA ENERJİ  
Sokağı : YAYLA ENERJİ CADDESİ  
Varsa bina numarası :  
Pafta numarası : 23.26-1/1000  
Ada numarası : 230  
Parcel numarası :  
İmar durumu numarası : 1981/1411

**BÖLÜM : II — Yapının sahibi ve fenni sorumlusu :**

A. Yapı sahibi  
Özel kişi ise Adı, Soyadı ve Adresi : EMLAK YATIRIM  
Resmi daire veya kuruluş ise ismi :  
Yapı kooperatifi ise, ünvanı :  
Diğer şirket veya kurum  
İşe ünvanı :  
Yapı müteahhit tarafından  
yapılacak ise :  
Adı, Soyadı ve Adresi :  
R. Yapı sorumluluğunu alanın Adı ve Soyadı :  
Adres :  
Ünvanı :

**BÖLÜM : III — İnşaat ruhsatnamesinin kapsamı ;**

1 — Yeni yapı için verilmiştir.   
2 — Kat veya yapı ilavesi için verilmiştir.   
(Diğer bölümlerde sadece ilave kısmına ait bilgi veriniz.)  
3 — Tadilat için verilmiştir.   
4 — Tamirat için verilmiştir.   
5 — Bahçe duvarı için verilmiştir.

Not: 1) İlgili  İçine (x) koyarak cevaplandırınız.  
2) 3, 4, 5 için sadece Bölüm : VI C/2 ye cevap veriniz.

**BÖLÜM : IV — Yapının kullanma amacı ve yüzölçümü :**

Kullanma amacı	Yüzölçümü (M2)	Kullanma amacı	Yüzölçümü (M2)	KOD
1. Ev Daire sayısı (.....)	72 m <sup>2</sup>	8. Sinema, tiyatro		
2. Apartman Daire sayısı (.....)	72 m <sup>2</sup>	9. Otal, motel		
3. Dükkan, mağaza sayısı (.....)	72 m <sup>2</sup>	10. Lokanta, gazino		
4. Pasaj İçindeki dükkan sayısı (.....)		11. Fabrika		
5. İşhanı İçindeki işyeri sayısı (.....)		12. Atölye		
6. Ardiye		13. İmalathane		
7. Garaj, hangar		14. Hastahane		
8 ve 7'ci maddelerde yazılı diğer yapılar ait olanlar gösterilecek özel amaçlar (Fabrika, atölye, imalathane gibi) ait diğer ardiye, garaj ve hangarlar ise bunların maddelerinde belirtilmektedir.		15. Okul		
		16. Cami		
		17. Resmî daire (ismi :)		
		18. ....		
		19. ....		
		20. ....		
		21. ....		
		22. ....		
		23. ....		
		24. ....		
		25. ....		
		26. ....		
		27. ....		
		28. ....		
		29. ....		
		30. ....		
		31. ....		
		32. ....		
		33. ....		
		34. ....		
		35. ....		
		36. ....		
		37. ....		
		38. ....		
		39. ....		
		40. ....		
		41. ....		
		42. ....		
		43. ....		
		44. ....		
		45. ....		
		46. ....		
		47. ....		
		48. ....		
		49. ....		
		50. ....		
		51. ....		
		52. ....		
		53. ....		
		54. ....		
		55. ....		
		56. ....		
		57. ....		
		58. ....		
		59. ....		
		60. ....		
		61. ....		
		62. ....		
		63. ....		
		64. ....		
		65. ....		
		66. ....		
		67. ....		
		68. ....		
		69. ....		
		70. ....		
		71. ....		
		72. ....		
		73. ....		
		74. ....		
		75. ....		
		76. ....		
		77. ....		
		78. ....		
		79. ....		
		80. ....		
		81. ....		
		82. ....		
		83. ....		
		84. ....		
		85. ....		
		86. ....		
		87. ....		
		88. ....		
		89. ....		
		90. ....		
		91. ....		
		92. ....		
		93. ....		
		94. ....		
		95. ....		
		96. ....		
		97. ....		
		98. ....		
		99. ....		
		100. ....		
		TOPLAM	376 m <sup>2</sup>	

NOT : 1) Birinci fazla kullanma amacı için (Apar, ve altına dükkânlar gibi) yüzölçümleri ayrı ayrı yazınız.  
2) Yüzölçümlerini tam sayı olarak alınız kısırları göstermeyiniz.

**BÖLÜM : V — Yapının taşıyıcı sistemi ve kullanılacak inşaat malzemesi cinsi (\*)**

TASUYICI SİSTEM

a) İskelet  b) Yığma

İskeletin cinsi  Yığmanın cinsi :  
1. Çelik  1. Briket   
2. Betonarme  2. Tuğla   
3. Ahşap  3. Taş   
4. Diğer  4. Kerpiç   
5. Diğer  5. Diğer

İskeletin dolgu maddesi cinsi :  
1. Saç, Çelik levha   
2. Beton blok   
3. Briket   
4. Tuğla   
5. Ahşap   
6. Taş   
7. Kerpiç   
8. Diğer

Not : İskelet ve yığma yapılarında inşaat malzemeleri karşık kullanılacak ise, miktar itibariyle fazla kullanılacak olanın karışısındaki  İçine (x) koyunuz

(\*) İlgili  İçine (X) koyarak cevaplandırınız.

**BÖLÜM : VI — Yapının kat sayısı, yüksekliği ve maliyeti :**

a. Yapının kat sayısı (°)  Toplam kat sayısı : 2  
Yol seviyesinin üstündeki kat sayısı : 2  
Yol seviyesinin altındaki kat sayısı : -

b. yapının yüksekliği (Metre) (°)  2.50

c. Yapının maliyeti (°)  1) Yapının özelliğine ve mahalli rayice göre bir (M2) sinin takribi maliyet fiyatı? TL 727  
2) Yapının Baladiyeye tahmin olunan tüm maliyet kıymeti? (Arsa kıymeti hariç) TL 1000000

\* Kat sayısı ve yüksekliği İçine yazınız. Belediye Başk. Yard.  
\*\*) Kurulun dikkate almayınız. 30 Aralık 1981

**BÖLÜM : VII — Belediye geliri ve gerekli açıklama :**

Gelirin Çeşidi	Lira	Kr.
Harc	6600	-
Coza	-	-
Toplam	6600	-

NOT: Bu ruhsat bir zemin ve bir normal kat için verilmiştir.

Yukarıda yazılı (Adresli) özellikleri ve fenni şartları yazılı ..... için ve ..... bu İNŞAAT RUHSATNAMESİ 6796 Sayılı İmar Kanununa 2 inci maddesine göre verilmiş yapı ruhsat ve denetleme harcı, 6237 sayılı Belediye Gelirleri Kanununun 33 üncü maddesine göre ..... 1974 tarih ve ..... sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile Bakanlar Kurulu tarafından kabul edilmiş ve yapı sorumluluğunun alanını imza almıştır.

Yapı sorumluluğunu alanın imzası: Serdar DALTACIBASI  
Ruhstnameyi dolduran memurun imzası: Serdar DALTACIBASI  
Muhasebecinin imzası: Naci Ömürçel  
Belediye Fen İşleri Müdürünün imzası: .....

14.11.2017  
Oda Sicil No: 19606  
Ticaret, Malî ve Sanayi Bakanlığı - Stok 189



Rapor No : PLATFORM /(SPK/YAYLA)2017 (007)  
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

### İLAVE RUHSAT

T. C. İl İlçesi Belediyesi

**İNŞAAT RUHSATNAMESİ**

Cilt No. Sahife No. Dosya No.

**BÖLÜM : I— Yapının yeri (Adresi)**

Semti  
Mabalesi  
Sokağı  
Varsa bina numarası  
Pafta numarası  
Ada numarası  
Parsel numarası  
İmar durumu numarası

**BÖLÜM : II— Yapının sahibi ve fenni sorumlusu**

A- Yapı - Sahibi  
Özel kişi ise, Adı, Soyadı ve Adresi  
Resmî daire veya kuruluş ise ismi :  
Yapı Kooperatifi ise Ünvanı  
Diğer şirket veya kurum  
İşe Ünvanı :  
Yapı müteahhit tarafından yapılacak ise :  
Adı, Soyadı ve Adresi :  
B- Yapı so- rumluluğunu alanın Adı ve Soyadı :  
Ünvanı :  
Adresi :

**BÖLÜM III— İnşaat Ruhsatnamesinin kapsamı**

1- Yeni yapı için verilmiştir   
2- Kat veya yapı ilavesi için verilmiştir.   
(Diğer ölçümde sadece ilave kısma ait bilgi veriniz)  
3- Tadilat için verilmiştir.   
4- Tamirat için verilmiştir.   
5- Bahçe duvarı için verilmiştir.

**BÖLÜM : V Yapının taşıyıcı sistemi ve kullanılacak inşaat malzemesi cinsi Le**

Yapının Taşıyıcı Sistemi

a) İskelet İskeletin cinsi  
1- Çelik   
2- Betonarme   
3- Ahşap   
4- Diğer   
İskeletin dolgu mad cinsi  
1- Saç çelik levha   
2- Beton blok   
3- Briket   
4- Tuğla   
5- Ahşap   
6- Taş   
7- Kerpiç   
8- Diğer   
b) Yığma Yığmanın cinsi  
1- Briket   
2- Tuğla   
3- Taş   
4- Kerpiç   
5- Diğer   
NOT : İskelet ve yığma yapılarında inşaat malzemeleri karışık kullanılacak ise miktar itibariyle fazla kullanılacak olanın karşısındaki  içine (X) koyunuz.

**BÖLÜM : IV Yapının kullanım amacı ve yüzölçümü :**

Kullanma Amacı	Yüzölçümü (M2)	Kullanma amacı	Yüzölçümü (M2)	KOD
1- Ev Daire Sayısı ( )	129	8- Sinema tiyatrosu		
2- Apartman Daire sayıları ( )	2418	9- Özel motel		
3- Dükkan mağaza Sayısı ( )		10- Lakanta gazino		
4- Pasaj (İçindeki dükkan sayısı)		11- Fabrika		
5- İşhanı (İçindeki işyeri sayısı)		12- Atölye		
6- Depo ardiye		13- İmalathane		
7- Garaj hangar		14- Hastahane		
		15- Okul		
		16- Camii		
		17- Resmî daire (ismi : )		
		18- _____		
		19- _____		
		20- _____		
		TOPLAM	682	

**BÖLÜM : VI— Yapının kat sayısı yüksekliği ve maliyeti :**

a) Yapının kat sayısı (a)  
Toplam kat sayısı : 4  
Yol seviyesinin üstündeki kat sayısı : 4  
Yol seviyesinin altındaki kat sayısı :  
b) Yapının yüksekliği (Metre) (b)  
1) Yapının özelliğine ve mahalli rayiçe göre bir (M2) alanı takribî maliyeti : TL  
2) Yapının Belediyeye tahmin olunan tüm maliyet kıymetli (Arza kıymetli harç) : TL  
c) Yapının maliyeti (cc)  
(\*) Kat sayısı ve yüksekliği içine yazınız  
(\*) Kurusları dikkate almayınız

**BÖLÜM VII— Belediye geliri ve gerekli açıklama :**

Gelirin mahiyeti	Lira	Kr.
Harc	161124	
Coza		
Toplam	161124	

Not- Bu ruhsat 199/205 sayılı ruhsatlı yapıya ilişkin olarak inşaat ilavesi için kat sayısının artırılması için verilmiştir.

Yukarıda yer (Adresi) özellikleri ve fennî şartları yazılı olan yapı için verilen bu İNŞAAT RUHSATNAMESİ 6785 Sayılı İmar Kanununun 2nci maddesine göre verilmiş yapı ruhsat ve denetim harcı 5237 Sayılı Belediye Ceirleri kanununun 33üncü maddesine göre .../.../... Tarih ve ... sayılı makbuzla tahsil edilmiş ve yapı sorumluluğunu alanın imzası alınmıştır yapı sorumluluğunu alanın ruhsatnameyi doldurmakla memurun Muhasebecinin Belediye Fen işleri müdürünün İMZASI

(Bu nüsha Devlet İstatistik Enstitüsüne gönderilecektir.)



Rapor No : PLATFORM /(SPK/YAYLA)2017 (007)  
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 Fotoğraflar





**Rapor No** : PLATFORM /(SPK/YAYLA)2017 (007)  
**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



<b>Rapor No</b> : PLATFORM /(SPK/YAYLA)2017 (007)	<b>Talep / Sözleşme No</b> : 20.01.2017
<b>Müşteri</b> : Yayla Enerji Üretim Tur. Ve İnş. Tic. A.Ş.	
<b>Adres</b> : İlbahar Mah. Turan Güneş Bulvarı 606 Sokak No:12	
<b>İlçesi</b> : ÇANKAYA	<b>İli</b> : ANKARA

## Ek-8

### Emsal Mülkler ve Bilgileri

**EMSAL 1 Satılık Daire** Taşınmazın konumlandığı bölgede yer alan binanın zemin katında konumlu benzer yapı özelliklerine sahip 3+1 şeklindeki 150 m<sup>2</sup>'lik daire için 145.000 TL pazarlıklı fiyat istenilmektedir. Çapar Emlak : 0544 844 21 84 **m2 Birim Fiyatı** 966.-TL/m<sup>2</sup>

**EMSAL 2 Genel Beyan** Aynı bölgede alım-satım yapan Çapar Emlak yetkilisi Abdullah Bey ile yaptığımız görüşmede bölgede benzer özelliklere sahip satılık taşınmaz bulunmadığını depo vasıflı taşınmazın m<sup>2</sup> birim fiyatının yaklaşık 700.-TL/m<sup>2</sup> ile 800.-TL/m<sup>2</sup> civarında satılabileceğini ifade etmiştir. Çapar Emlak: 0544 844 21 84

**EMSAL 3 Satılık Daire** Taşınmazın konumlandığı bölgede yer alan benzer özelliklere sahip binanın son katında konumlu 2+1 şeklinde 95 m<sup>2</sup>'lik daire için 90.000 TL istenilmektedir. Century 21 Liva : 0553 723 59 15 **m2 Birim Fiyatı** 947.-TL/m<sup>2</sup>

**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. Bu raporda kullanılan emsal bilgileri bölgede öncelikle satışı/kiralınması gerçekleşmiş veya yakın zamanda satılık/kiralık olarak çıkan, değerlendirme konusu mülk ile aynı bölgede yer alan, bilgi temin edilen kişilerin telefon numaralarının alınabildiği mülklere aittir. 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.

<b>Rapor No</b> : PLATFORM /(SPK/YAYLA)2017 (007)	<b>Talep / Sözleşme No</b> : 20.01.2017
<b>Müşteri</b> : Yayla Enerji Üretim Tur. Ve İnş. Tic. A.Ş.	
<b>Adres</b> : İlbahar Mah. Turan Güneş Bulvarı 606 Sokak No:12	
<b>İlçesi</b> : ÇANKAYA	<b>İli</b> : 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

<b>Rapor No</b> : PLATFORM /(SPK/YAYLA)2017 (007)	<b>Talep / Sözleşme No</b> : 20.01.2017
<b>Müşteri</b> : Yayla Enerji Üretim Tur. Ve İnş. Tic. A.Ş.	
<b>Adres</b> : İlbahar Mah. Turan Güneş Bulvarı 606 Sokak No:12	
<b>İlçesi</b> : ÇANKAYA	<b>İli</b> : 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.



<b>Rapor No</b> : PLATFORM /(SPK/YAYLA)2017 (007)	<b>Talep / Sözleşme No</b> : 20.01.2017
<b>Müşteri</b> : Yayla Enerji Üretim Tur. Ve İnş. Tic. A.Ş.	
<b>Adres</b> : İlbahar Mah. Turan Güneş Bulvarı 606 Sokak No:12	
<b>İlçesi</b> : ÇANKAYA	<b>İli</b> : ANKARA

## Ek-11 Değerleme Uzmanlarının Lisans Örnekleri

