

Rapor No	: PLATFORM /(SPK/YAYLA)2017 (008)	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



DEĞERLEME RAPORU

ADRES:

Ankara İli, Çankaya İlçesi, İlkbahar Mahallesi Güneypark Sitesi,
No:55 E- 111-118, No:69 B-27, No:69 C-3, No:69 H-6-14

MÜŞTERİ:



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

TARİH:

26.01.2017

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 (008)	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



26.01.2017

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 değerleme işlemi tarafımızca gerçekleştirilmiş olup; konuya ilişkin tüm veri, tarif ve tanımlamalar ile, yapılan analizlerin detaylarını içeren rapor ek'te yer almaktadır. Ulaşılan sonuçlar, değerleme 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 (008)	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

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	12
3. Değerlemenin Amacı	14
4. Değerleme Tarihi	14
III GAYRİMENKULE İLİŞKİN VERİLER	
1. Arsa Özellikleri	14
2. Yapı Özellikleri	14
3. İmar Durumu	19
4. Vergi Yüğü	20
IV EKONOMİK VERİLER	
1. Çevresel Nitelikler	23
2. Pazar Analizi	26
V DEĞER TAKDİRİ	
1. Gayrimenkule İlişkin Pazar Analizi	31
2. En İyi ve En Verimli Kullanım Analizi	32
3. Emsal Karşılaştırma Yöntemi	32
4. Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi	33
5. Maliyet Yöntemi	33
6. Değerleme Yöntemlerinin Uyumlaştırılması ve Sonuç: Nihaî Değer Takdiri	33
VI EKLER	
1. Uydu Fotoğrafı	36
2. Parselasyon Krokisi	37
3. Vaziyet Planları	38
4. Yapı Ruhsatı	40
5. Proje Fotoğrafları	44
6. Fotoğraflar	50
7. Arsa Sözleşmesi	53
8. Emsal Mülkler ve Bilgileri	55
9. 4.Bölge Karayolları Sınırları Haritası	56
10. Devlet Yolları Toplam Trafik Hacim Haritası	57
11. Şirket Referansları	58
12. Sorumlu Değerleme Uzmanı Hakkında Bilgi	59
13. Değerleme Uzmanları Lisans Örnekleri	60

Rapor No : PLATFORM /(SPK/YAYLA)2017 (008)	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

I GİRİŞ

4. Değerleme Sonuçlarının Özeti		
GAYRİMENKUL BİLGİLERİ	Adres	İlkbahar Mahallesi Güneypark Sitesi, No:55 E- 111-118, No:69 B-27, No:69 C-3, No:69 H-6-14 Ankara Çankaya
	Kadastral Koordinatlar	29903 Ada 13 Parsel, ve 29904 Ada 9 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)	29903/13 113.404m ² - 29904/9 55.641m ²
	Konum	Şehir Merkezi
	Bina Yaşı	Yeni
	Toplam Kat ve Toplam Bağımsız Bölüm Sayısı	(29903 ADA /13 PARSEL)E BLOK BODRUM+ZEMİN+30 KAT Toplam 125 Bağımsız bölüm (29904 ADA /9 PARSEL) B BLOK ZEMİN+22KAT Toplam 84 Bağımsız bölüm (29904 ADA /9 PARSEL) C BLOK ZEMİN+22 KAT Toplam 82 Bağımsız bölüm (29904 ADA /9 PARSEL) H BLOK ZEMİN+16 KAT Toplam 32 Bağımsız bölüm
DEĞERLEME UZMANI	Değerleme Uzmanı	Güngör ŞİMŞEK
	Değerleme Tarihi	26.01.2017
DEĞER	Nihaî Değer Takdiri (TL)	3.925.000.- TL

Rapor No : PLATFORM /(SPK/YAYLA)2017 (008)	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 bilgilili 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.

UMS 16'ya Göre Değerlemeler

Bir işletmenin UMS 16'ya göre makul değer alternatifini benimsediği hallerde varlıklar makul değerleri ile bilanço'ya aşağıdaki şekilde dahil edilirler:

"Arazi ve binaların makul değeri genellikle pazar değerleridir. Bu değer, değerlendirme uzmanlarınca belirlenir. Arazi ve binalar dışındaki maddi varlıkların makul değeri değerlendirme yoluyla belirlenmiş piyasa değerleridir" (UMS 16, paragraf. 32).

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 yegâne 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 zımî 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.

Rapor No : PLATFORM /(SPK/YAYLA)2017 (008)	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

5. Değerleme raporunda aksi belirtilmedikçe değerleme 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 zımî herhangi bir garanti veya teminat vermez. Değerleme uzmanı bu tip herhangi bir koşulun mevcudiyetinden ya da bu tip koşulların varlığının 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 değerleme raporunun içeriğini ifşa etmeyecektir.

7. Müşteri bu değerleme raporunun; mülk sahibi/temsilcisi ve yetkilendirdiği kişi/kuruluşlar veya potansiyel alıcılar dışındaki kişi ve kuruluşlara değerleme 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 değerleme uzmanının yazılı onayı temin edilmelidir.

8. Değerleme uzmanı değerleme 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 Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) düzenlemeleri kapsamında olduğunu,
3. değerlemeyi 'ayrıntılı değerlendirme' biçiminde gerçekleştirdiğini,
4. rapor konusu gayrimenkulü fiziksel olarak Değerleme Uzmanlığı Lisansına sahip başka bir Değerleme Uzmanına kendi adına inceletilmesinin sağladığını,
5. bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkulün piyasa değerine ilişkin kanaatini Maliyet ve Emsal Karşılaştırma yöntemine/yaklaşımına göre belirlediğini,
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 aldığı,
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,

Rapor No	: PLATFORM /(SPK/YAYLA)2017 (008)	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

11. bu değerlemeye ilişkin istihdamının önceden belirlenmiş sonuçların geliştirilmesi ve raporlanmasına bağlı olmadığını,
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

Rapor No	: PLATFORM /(SPK/YAYLA)2017 (008)	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

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 ehliyetle sahip olduğunu beyan ve taahhüt etmektedir. İlgili yasal düzenlemelere ve etik kurallara uyumun yanı sıra 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 ehliyetle sahip olduğunu beyan ve taahhüt etmektedir. İlgili yasal düzenlemelere ve etik kurallara uyumun yanı sıra 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 ehliyetle sahip olduğunu beyan ve taahhüt etmektedir. İlgili yasal düzenlemelere ve etik kurallara uyumun yanı sıra 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 (008)	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

II DEĞERLEMENİN KAPSAMI

1. Gayrimenkulün Tanımı

Yasal Tanım:

Tarla Hissesi karşılığında yapılan anlaşmaya istinaden 6 adet farklı büyüklükte apartman dairesini oluşturan hakkın değerlemesi işidir. Değerleme konusu gayrimenkuller; Ankara İli, Çankaya İlçesi, İlkbahar Mahallesi Güneypark Sitesinde No:55 E- 111-118, No:69 B-27, No:69 C-3, No:69 H-6-14 tanımlı 6 adet dairedir.

Tapu Bilgileri:

Taşınmazlara ait herhangi bir tapu kaydı bulunmamaktadır. Çankaya Tapu Müdürlüğünde yapılan inceleme sonucunda tarafımıza ibraz edilen tapu ile yapılan araştırmada, tapu kaydının sicilden düşülmüş olduğu ve tapu sicilinde herhangi bir kaydı olmadığı, bu çerçevede oluşan ada ve parsellerin halihazırda kayıt altında olmadığı bilgisi alınmıştır. Değerleme işlemi Yayla Enerji Üretim ve İnşaat Ticaret A.Ş. adına Temmuz 2016 ayında yapılan kura sonucu tahsis edilecek taşınmazlar üzerinden gerçekleştirilmiştir. Kura sonucu tahsis edilen taşınmazların bilgisi Yayla Enerji Üretim A.Ş. tarafından şirketimize verilmiştir. Kura sonucu tahsis edilecek taşınmazlar listesi aşağıda belirtilmiştir.

İLİ	ANKARA
İLÇESİ	Çankaya
MAHALLESİ	İlkbahar
ADA NO	29903 -- 29904
PARSEL NO	13 -- 9
NİTELİĞİ	Arsa Arsa
YÜZÖLÇÜMÜ (m²)	113.404,06m2 - 55.642m2

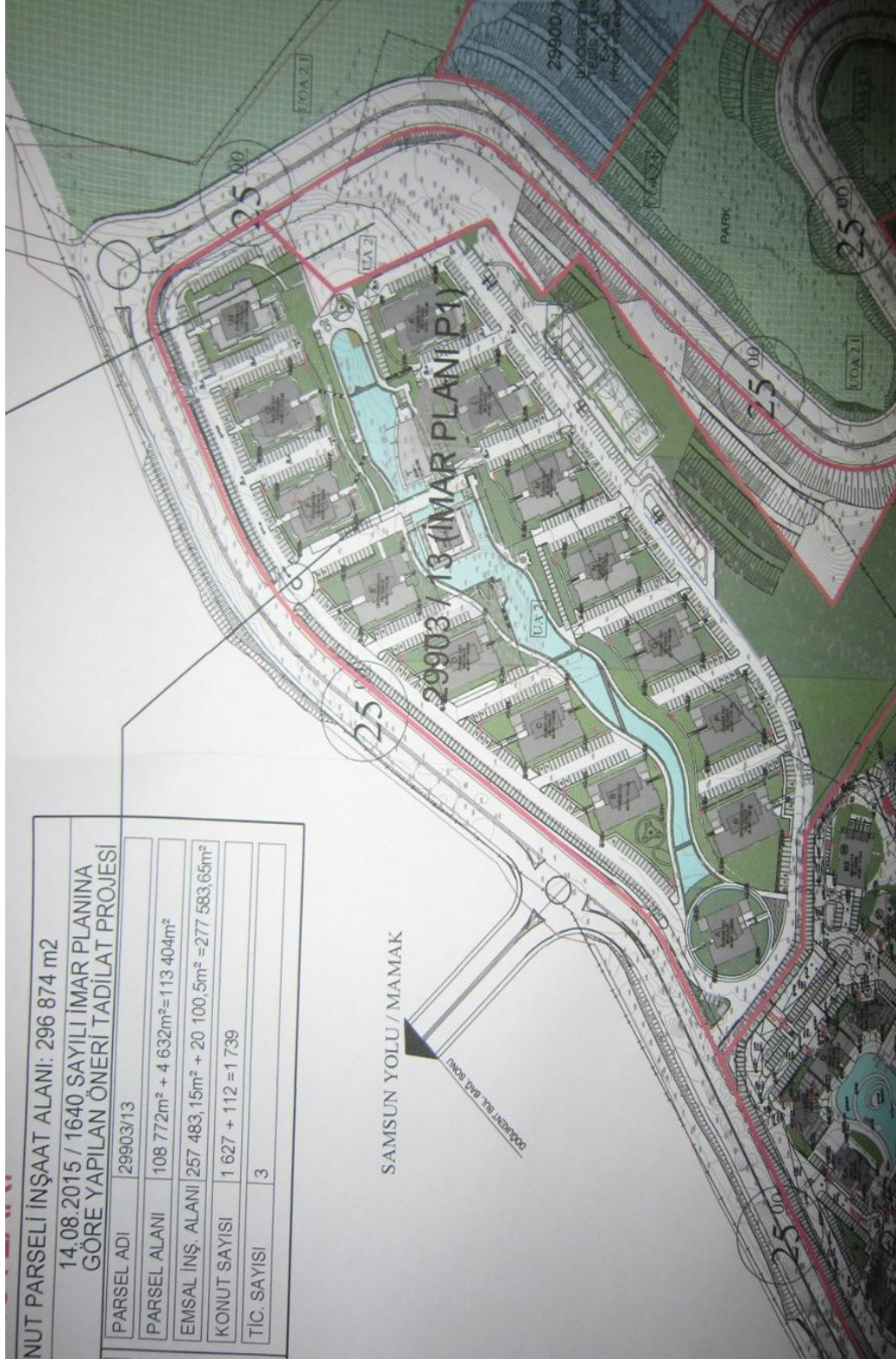
ADA NO	PARSEL NO	BLOK NO	KAT NO	B.B. NO	ALANI
29903	13	E BLOK	27.KAT	111	250 M2
29903	13	E BLOK	29.KAT	118	250 M2
29904	9	B BLOK	7.KAT	27	200 M2
29904	9	C BLOK	1.KAT	3	200 M2
29904	9	H BLOK	3.KAT	6	200 M2
29904	9	H BLOK	7.KAT	14	200 M2

Rapor No : PLATFORM /(SPK/YAYLA)2017 (008)
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

Konum: Değerleme konusu taşınmazlar Ankara İli, Çankaya İlçesi, İlkbahar Mahallesi, Güneypark Sitesinde No:55 E- 111-118, No:69 B-27, No:69 C-3, No:69 H-6-14 adresinde bulunmaktadır.



Rapor No : PLATFORM /(SPK/YAYLA)2017 (008)
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 (008)	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

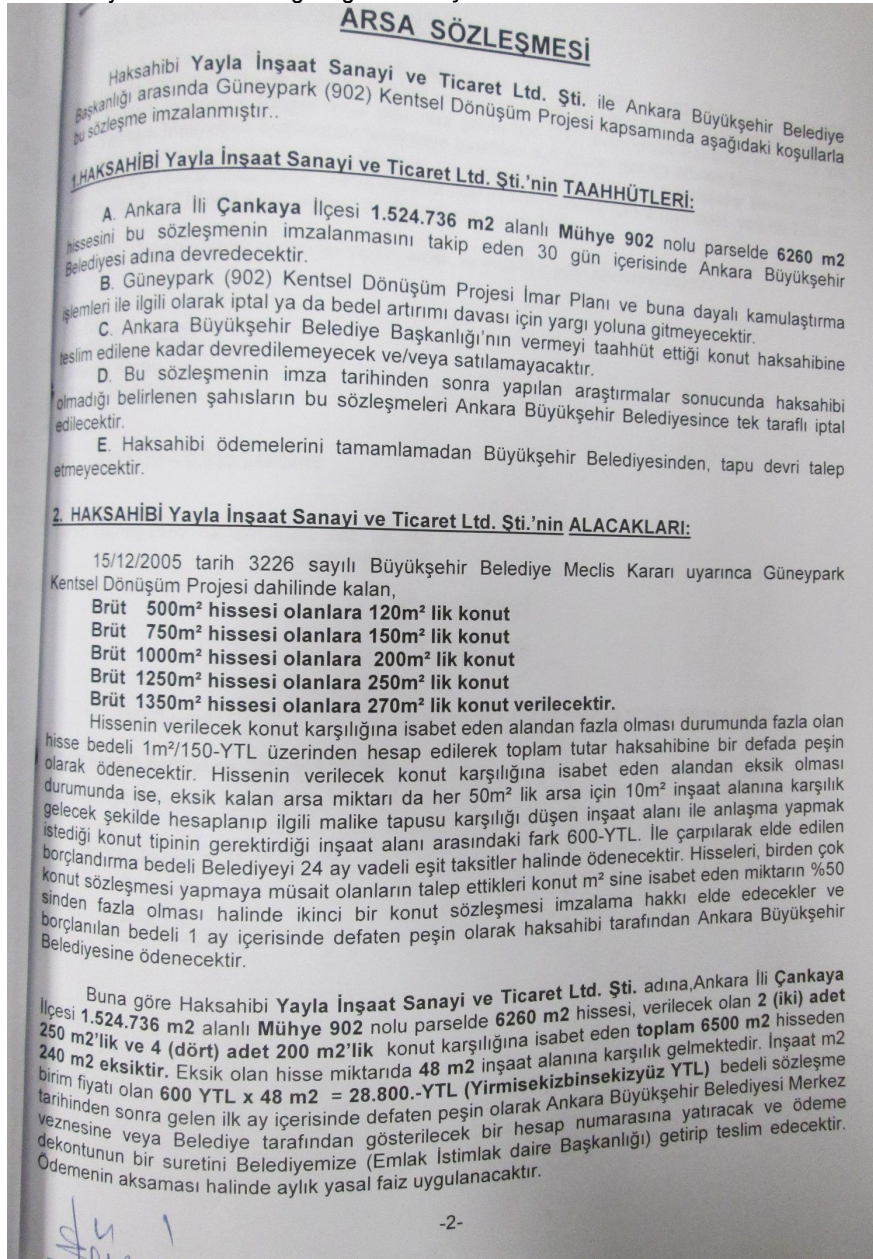
I DEĞERLEMENİN KAPSAMI

2. Değerlemeye Tâbi Tutulan Mülkiyet Hakları

Mülkiyet Türü: Taşınmazlar tapu kayıtlarında henüz tescil edilmemiştir. Bu mülkler için Tarla Hissesi karşılığında yapılan anlaşmaya istinaden 6 adet farklı büyüklükte apartman dairesini oluşturan hakkın değerlendirilmesi gerçekleştirilmiştir.

Mülk Sahibi: Aşağıda sunulan sözleşme gereği mülklerin sahipliğinin Yayla Enerji Üretim Tur. Ve İnş. Tic. A.Ş.adına olduğu anlaşılmaktadır. Değerleme aşağıda belirtilen sözleşme hükümleri çerçevesinde ve doğru olduğu kabulüyle gerçekleştirilmiş, belgenin yasal olarak doğruluğu ilgili kurumdan kontrol edilmiştir.

Tapu Kaydında Tespit Edilen Sınırlamalar: Taşınmazlara ait herhangi bir tapu kaydı henüz bulunmamaktadır. Çankaya Tapu Müdürlüğünde yapılan inceleme sonucunda tarafımıza ibraz edilen tapu ile yapılan araştırmada, tapu kaydının sicilden düşülmüş olduğu ve tapu sicilinde herhangi bir kaydı olmadığı, bu çerçevede oluşan ada ve parsellerin halihazırda kayıt altında olmadığı bilgisi alınmıştır.



Rapor No	: PLATFORM /(SPK/YAYLA)2017 (008)	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

ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİNİN TAAHHÜTLERİ:

A. Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığı 1.A' da tapu kaydı belirtilen taşınmaz
 1) Hissesinde haksahibi **Yayla İnşaat Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti.** adına 1/1000 ölçekli Güneypark
 2) Kentsel Dönüşüm Projesi imar planında gösterilen T.C. Bayındırlık Bakanlığı'nın 2005 yılı
 3) Yaklaşık Maliyetleri hakkındaki tebliğinde belirtilen 4-A grubu başlığı altında tanımlanan yapı
 standartlarını minimum seviyede sağlayan ve bunun üzerine Ankara Büyükşehir Belediyesinin
 vereceği yeni standartlarla üreteceği brüt **250 m2** lik konutlardan **2 (iki)** adet ve brüt **200 m2**
 konutlardan **4 (dört)** adet daireyi anahtar teslimi verecektir.

B. Daireler Noter kurası ile belirlenecek ve şerefiye payı alınmayacaktır.

BAĞLAYICI BELGELER :
 Kimlik Fotokopisi
 Meclis Kararı
 Tapu fotokopisi

TEL : 4917475 – 0.532.2480248

ADRES :
 Turan Güneş Bulv. Sancak Mah. 286. Sk. No: 12
 Çankaya/ANKARA

Sözleşme Tarihi
 15.01.2006

HAKSAHİBİ : **ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI**

Yayla İnşaat Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti.
 Asma Yetkili
 Huseyin YAYLA
 Belsering

IVSC ULUSLARARASI DEĞERLEME STANDARTLARI UYGULAMA KILAVUZU

Mülkiyet Hakkı

K1. Başka hakların mevcudiyeti veya yaratılması, teminat olarak verilen bir taşınmaz mülkiyet hakkı üzerinde etkiye sahip olacaktır. Bu nedenle, konu mülk üzerindeki tüm hakların bu hakları ellerinde bulunduran taraflarla birlikte tanımlanmış olması gerekir. Ayrıntılı mülkiyet bilgisi, temin edilememiş veya mevcut değilse, taşınmaz mülkiyet hakkıyla ilgili yapılan varsayımlar açıkça beyan edilmelidir.

Yukarıda verilen açıklama/nota istinaden mülkler için Tarla Hissesi karşılığında yapılan anlaşmaya istinaden 6 adet farklı büyüklükte apartman dairesini oluşturan hakkın değerlendirilmesi gerçekleştirilmiştir. Bu mülklere ait tapular henüz çıkmamış, değerlendirme sadece hakların değerlendirilmesi olarak gerçekleştirilmiştir.

Rapor No : PLATFORM /(SPK/YAYLA)2017 (008)	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

3. Değerlemenin Amacı

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

4. Değerleme Tarihi

Değerleme işlemi 26.01.2017 tarihinde gerçekleştirilmiştir.

III GAYRİMENKULE İLİŞKİN VERİLER

1. Arsa Özellikleri

ARSA ÖZELLİKLERİ	Parsel	29903 ADA /13 PARSEL	29904 ADA /9 PARSEL
	Yüzölçümü	113.404,06m2	55.642m2
	İmar Kategorisi	İnşaat alanı 296.875m2 Hmax: serbest	İnşaat alanı 47.734m2 Hmax: serbest
	Mevcut İmar Durumu		Konut Alanı
	İmar Planı Değişikliği		Planlanmamaktadır.
	Topografi		Düz/eğimli
	Şekil		Yamuk
	Genel Görünüm		iyi
	Altyapı		
	Kanalizasyon		Belediye
	Elektrik		Belediye
	Doğalgaz		Belediye
	Su		Belediye
	Arsa Dışı İyileştirmeler		
	Caddeye Ulaşım		şantiye
	Cadde Kısmı Özellikleri		henüz yapılmamıştır
	Yol Yüzeyi		Geçici beton
	Yol Bakımı		Belediye
	Kaldırım		yok
	Sokak Aydınlatması		yok
	Yağmur Suyu Tahliyesi		inşaa halinde
	Ulaşılabilirlik		orta
	Görülebilirlik		orta
	Trafik Yoğunluğu		seyrek

III GAYRİMENKULE İLİŞKİN VERİLER

2. Yapı Özellikleri

Değerleme konusu gayrimenkuller; Ankara İli, Çankaya İlçesi, İlkbahar Mahallesi Güneypark Sitesinde yer alan 29903 Ada 13 parselde E Blok 27.Kat 111, 29.kat 118 ile 29904 ada 9 parselde yer alan B Blok 7.kat 27, C Blok 1.Kat 3 ve H Bloкта 3.kat 6 ve 7.kat 27 no'lu Bağımsız bölümlerdir.

Rapor No : PLATFORM /(SPK/YAYLA)2017 (008)	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

Gayrimenkullerin iç mekan özellikleri görülemediğinden gerçekleştirilememiştir. Ancak, değerlemede mülklerin standart olarak Örnek daireler şeklinde gerçekleştirileceği ve bu durum taahhüt altına alındığından iç dekorasyonları tamamlanmış olarak kabul edilmiştir.

29903 Ada 13 parsel

29903 Ada 13 Parselde bulunan **E Blok**, IV-A yapı sınıfında zemin kat + 31 normal kattan oluşmaktadır. Halihazırda inşa halinde olan yapı Onaylı Mimari Proje'ye göre; bodrum katta dükkan, zemin ve 29ncu katlarda her katta 4'er mesken, 30 ve 31nci katlarda 2'şer mesken olmak üzere toplam 125 bağımsız bölümden ibarettir.

29904 Ada 9 parsel

29904 Ada 9 Parselde bulunan **B Blok**, IV-A yapı sınıfında zemin kat + 22 normal kattan oluşmaktadır. Halihazırda inşa halinde olan yapı Onaylı Mimari Proje'ye göre; 1-19ncu katlarda her katta 4'er mesken, zemin, 20,21 ve 22nci katlarda 2'şer mesken olmak üzere toplam 84 bağımsız bölümden ibarettir.

29904 Ada 9 Parselde bulunan **C Blok**, IV-A yapı sınıfında zemin kat + 22 normal kattan oluşmaktadır. Halihazırda inşa halinde olan yapı Onaylı Mimari Proje'ye göre; 2-19ncu katlarda her katta 4'er mesken, zemin, 1,20,21 ve 22nci katlarda 2'şer mesken olmak üzere toplam 82 bağımsız bölümden ibarettir.

29904 Ada 9 Parselde bulunan **H Blok**, IV-A yapı sınıfında 16 normal kattan oluşmaktadır. Halihazırda inşa halinde olan yapı Onaylı Mimari Proje'ye göre; her katta 2'şer mesken olmak üzere toplam 32 bağımsız bölümden ibarettir.

GAYRİMENKUL ÖZELLİKLERİ (E BLOK)	29903 Ada 13 Parsel E Blok	
	Bina Tanımı: Zemin+31 Normal Katlı Betonarme Bina Yapı Tarzı: Betonarme İnşaa Tarihi: 10.02.2016 (Ruhsat) Yaşı: Yeni Binanın Kullanımı: Bodrum katta dükkan, zemin ve 29ncu katlarda her katta 4'er mesken, 30 ve 31nci katlarda 2'şer mesken olmak üzere toplam 125 bağımsız bölümden meydana gelmektedir. Brüt Yapı Alanı: 31.122,22 m2 Dış Duvar Malzemesi: Yalıtımlı dış cephe Kaplaması. Çatı Tipi: Teras Çatı Çatı Kaplama Malzemesi: Dekoratif kiremit Döşemeler: Mermer+Seramik Duvarlar: Plastik Boya + Seramik Tavan Tipi: Asmolin tavan Elektrik: Şehir Şebekesi Kanalizasyon: Şehir Şebekesi Havalandırma/Isıtma: Doğalgazlı ısıtılabilir Merkezi Sistem Giriş Kapıları: Alüminyum doğrama	

Rapor No : PLATFORM /(SPK/YAYLA)2017 (008)	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:

Değerleme konusu mesken brüt 250 m2 kullanım alanlı olup, **Projede:** Salon, mutfak, 4 oda, 2 banyo, kış bahçesi, WC ve antre hacimlerinden oluşmaktadır. Zeminler, lamine parke, seramik ve karo, duvarlar ise sıva üzeri plastik boyalıdır. Islak hacimlerde ise duvarlar fayans, zeminler seramik kaplıdır. Değerleme konusu taşınmazın kapı doğramaları ahşap, pencereleri ise alüminyum/PVC doğramadır. Dış kapısı çeliktir.

29903 Ada 13 parsel E Blok 29.Kat 118 No'lu B.B. Mesken

Değerleme konusu mesken brüt 250 m2 kullanım alanlı olup, **Projede:** Salon, mutfak, 4 oda, 2 banyo, kış bahçesi, WC ve antre hacimlerinden oluşmaktadır. Zeminler, lamine parke, seramik ve karo, duvarlar ise sıva üzeri plastik boyalıdır. Islak hacimlerde ise duvarlar fayans, zeminler seramik kaplıdır. Değerleme konusu taşınmazın kapı doğramaları ahşap, pencereleri ise alüminyum/PVC doğramadır. Dış kapısı çeliktir.

GAYRİMENKUL ÖZELLİKLERİ (B BLOK)	29904 Ada 9 Parsel B Blok	
	Bina Tanımı:	Zemin+22 Normal Katlı Betonarme Bina
	Yapı Tarzı:	Betonarme
	İnşaa Tarihi:	09.06.2015 (Ruhsat)
	Yaşı:	Yeni
	Binanın Kullanımı:	Zemin kat + 22 normal kattan oluşmaktadır. Halihazırda inşa halinde olan yapı Onaylı Mimari Proje'ye göre; 1-19ncu katlarda her katta 4'er mesken, zemin, 20,21 ve 22nci katlarda 2'şer mesken olmak üzere toplam 84 bağımsız bölümden ibarettir.
	Brüt Yapı Alanı:	18.877,66 m2
	Dış Duvar Malzemesi:	Yalıtımlı dış cephe Kaplaması.
	Çatı Tipi:	Teras Çatı
	Çatı Kaplama Malzemesi:	Dekoratif kiremit
	Döşemeler:	Mermer+Seramik
	Duvarlar:	Plastik Boya + Seramik
	Tavan Tipi:	Asmolin tavan
	Elektrik:	Şehir Şebekesi
	Kanalizasyon:	Şehir Şebekesi
	Havalandırma/Isıtma:	Doğalgazlı ısıtıcı Merkezi Sistem
	Giriş Kapıları:	Alüminyum doğrama

Taşınmazın İç Mekan Özellikleri:

29904 ada 9 parsel B Blok 7.kat 27,

Değerleme konusu mesken brüt 200 m2 kullanım alanlı olup, **Projede:** Salon, mutfak, 4 oda, 2 banyo, kış bahçesi, soyunma bölümü, balkon, WC ve antre hacimlerinden oluşmaktadır. Zeminler, lamine parke, seramik ve karo, duvarlar ise sıva üzeri plastik boyalıdır. Islak hacimlerde ise duvarlar fayans, zeminler seramik kaplıdır. Değerleme konusu taşınmazın kapı doğramaları ahşap, pencereleri ise alüminyum/PVC doğramadır. Dış kapısı çeliktir.

Rapor No : PLATFORM /(SPK/YAYLA)2017 (008)	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

29904 Ada 9 Parsel C Blok	
Bina Tanımı:	Zemin+22 Normal Kattlı Betonarme Bina
Yapı Tarzı:	Betonarme
İnşaa Tarihi:	09.06.2015 (Ruhsat)
Yaşı:	Yeni
Binanın Kullanımı:	16 normal kattan oluşmaktadır. Halihazırda inşa halinde olan yapı Onaylı Mimari Proje'ye göre; her katta 2'şer mesken olmak üzere toplam 32 bağımsız bölümden ibarettir.
Brüt Yapı Alanı:	18.380,44 m2
Dış Duvar Malzemesi:	Yalıtımlı dış cephe Kaplaması.
Çatı Tipi:	Teras Çatı
Çatı Kaplama Malzemesi:	Dekoratif kiremit
Döşemeler:	Mermer+Seramik
Duvarlar:	Plastik Boya + Seramik
Tavan Tipi:	Asmolin tavan
Elektrik:	Şehir Şebekesi
Kanalizasyon:	Şehir Şebekesi
Havalandırma/Isıtma:	Doğalgazlı ısıölçerli Merkezi Sistem
Giriş Kapıları:	Alüminyum doğrama

Taşınmazın İç Mekan Özellikleri:

29904 ada 9 parsel C Blok 1.Kat 3 No'lu B.B. Mesken

Değerleme konusu mesken brüt 200 m2 kullanım alanlı olup, **Projede:** Salon, mutfak, 4 oda, 2 banyo, kış bahçesi, soyunma bölümü, balkon, WC ve antre hacimlerinden oluşmaktadır..Zeminler, lamine parke, seramik ve karo, duvarlar ise sıva üzeri plastik boyalıdır. Islak hacimlerde ise duvarlar fayans, zeminler seramik kaplıdır. Değerleme konusu taşınmazın kapı doğramaları ahşap, pencereleri ise alüminyum/PVC doğramadır. Dış kapısı çeliktir.

Rapor No : PLATFORM /(SPK/YAYLA)2017 (008)	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

29904 Ada 9 Parsel H Blok	
Bina Tanımı:	16 Normal Kattlı Betonarme Bina
Yapı Tarzı:	Betonarme
İnşaa Tarihi:	09.06.2015 (Ruhsat)
Yaşı:	Yeni
Binanın Kullanımı:	16 normal kattan oluşmaktadır. Halihazırda inşa halinde olan yapı Onaylı Mimari Proje'ye göre; her katta 2'şer mesken olmak üzere toplam 32 bağımsız bölümden ibarettir.
Brüt Yapı Alanı:	8.631,2 m2
Dış Duvar Malzemesi:	Yalıtımlı dış cephe Kaplaması.
Çatı Tipi:	Teras Çatı
Çatı Kaplama Malzemesi:	Dekoratif kiremit
Döşemeler:	Mermer+Seramik
Duvarlar:	Plastik Boya + Seramik
Tavan Tipi:	Asmolin tavan
Elektrik:	Şehir Şebekesi
Kanalizasyon:	Şehir Şebekesi
Havalandırma/Isıtma:	Doğalgazlı ısıölçerli Merkezi Sistem
Giriş Kapıları:	Aluminyum doğrama

Taşınmazın İç Mekan Özellikleri:

29904 ada 9 parsel H Blokta 3.kat 6 No'lu B.B. Mesken

Değerleme konusu mesken brüt 200 m2 kullanım alanlı olup, **Projede:** Salon, mutfak, 4 oda, 2 banyo, kış bahçesi, WC ve antre hacimlerinden oluşmaktadır.Zeminler, lamine parke, seramik ve karo, duvarlar ise sıva üzeri plastik boyalıdır. Islak hacimlerde ise duvarlar fayans, zeminler seramik kaplıdır. Değerleme konusu taşınmazın kapı doğramaları ahşap, pencereleri ise alüminyum/PVC doğramadır. Dış kapısı çeliktir.

29904 ada 9 parsel H Blokta 7.kat 27 No'lu B.B. Mesken

Değerleme konusu mesken brüt 200 m2 kullanım alanlı olup, **Projede:** Salon, mutfak, 4 oda, 2 banyo, kış bahçesi, WC ve antre hacimlerinden oluşmaktadır.Zeminler, lamine parke, seramik ve karo, duvarlar ise sıva üzeri plastik boyalıdır. Islak hacimlerde ise duvarlar fayans, zeminler seramik kaplıdır. Değerleme konusu taşınmazın kapı doğramaları ahşap, pencereleri ise alüminyum/PVC doğramadır. Dış kapısı çeliktir.

Rapor No : PLATFORM /(SPK/YAYLA)2017 (008)	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

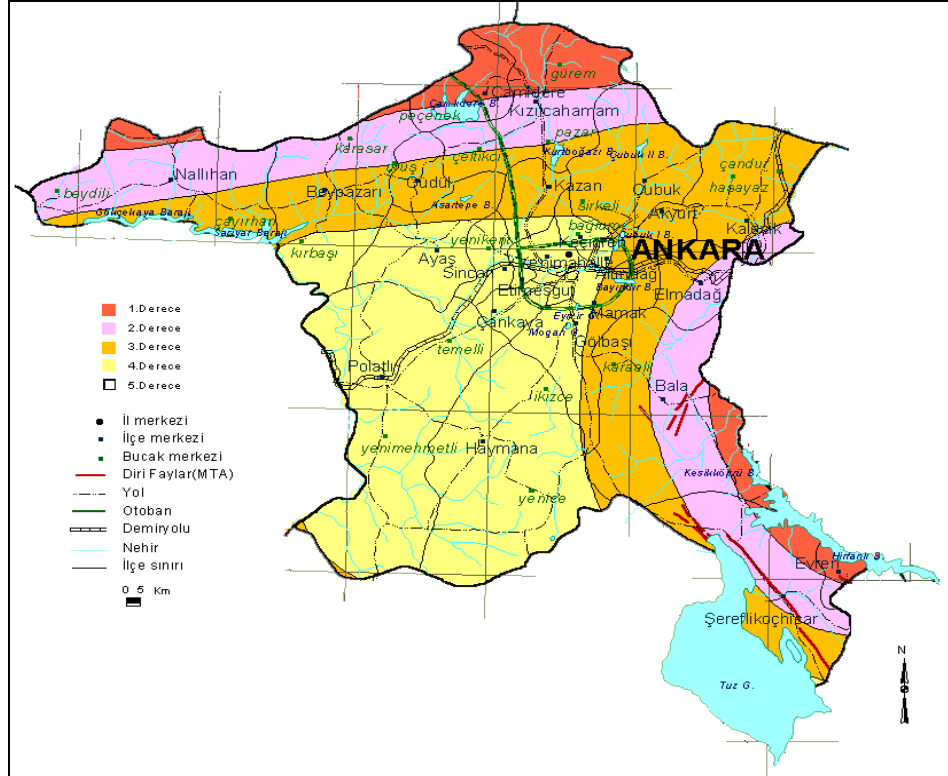
3. İmar Durumu

Ankara, Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemede; parsel ile ilgili imar bilgisi mevcut olmayıp, imar çalışmalarının Ankara Büyükşehir Belediyesi tarafından gerçekleştirileceği ve bu hususta da Çankaya Belediyesi'nin itirazı üzerine süreç ile ilgili davanın devam ettiği bilgisi alınmıştır.

Kadastro Ruhsat ve Proje Bilgileri	
Taşınmaz (mahallen görülen yer); kadastral paftasındaki yerine uygun mu ?	Değerleme konusu taşınmazlar mahallinde görülemedi olup Onaylı Mimari Proje oturumları dikkate alınarak değerlendirilmiştir.
Taşınmazın binadaki katı, kattaki konumu, projesine uygun mu?	Değerleme konusu taşınmazlar mahallinde görülemedi olup Onaylı Mimari Proje oturumları dikkate alınarak değerlendirilmiştir.
Taşınmazın kullanım alanı ve mimarisi projesine uygun mu?	Değerleme konusu taşınmazlar mahallinde görülemedi olup Onaylı Mimari Proje oturumları dikkate alınarak değerlendirilmiştir.
Proje Tarihi / No'su (bilgi alınan makam)	*Mimari Proje: (Ankara Büyükşehir Belediyesi) - E Blok : 28/05/2012 - B Blok : 11/06/2013 - C Blok : 11/06/2013 - H Blok : 11/06/2013 *Yapı Ruhsat Tarihi ve Numaraları: - E Blok : 10/02/2016-3(Tadilat), İlk Ruhsat : 26/05/2012-39 - B Blok : 09/06/2015-34-2(Tadilat), İlk Ruhsat : 21/06/2013-91B - C Blok : 09/06/2015-34-3(Tadilat), İlk Ruhsat : 21/06/2013-91C - H Blok : 09/06/2015-34-8(Tadilat), İlk Ruhsat : 21/06/2013-91H *Yapı Kullanma İzin Belgesi : Bulunmamaktadır. (Ankara Büyükşehir Belediyesi)
İlgili Belediyede bina ile ilgili yıkım kararı veya herhangi bir tutanak var mı?	Alınan bilgiye istinaden yıkım kararı bulunmamaktadır.

DEPREM BİLGİSİ

Değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu Ankara İli / Çankaya İlçesi 5 derece kademeli deprem riskleri açısından incelenmiş olup, 4.nci Derece Deprem Bölgesi içerisinde yer aldığı tespit edilmiştir.



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 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,

Rapor No : PLATFORM /(SPK/YAYLA)2017 (008)	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 Bakanlığı'nca 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 virgöl 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 virgöl 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 virgöl 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 Kanunun Bina Vergisi başlıklı Birinci Kısımının Birinci Bölümü 1.Maddesi;

Rapor No : PLATFORM /(SPK/YAYLA)2017 (008)	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 itibariyle 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.

150 m2 nin üstü konut teslimlerinde uygulanan %18 KDV oranını %8’e indiren 2016/9153 sayılı BKK 08.09.2016 tarih ve 29825 sayılı resmi gazetede yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.

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.

Rapor No : PLATFORM /(SPK/YAYLA)2017 (008)	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 nüfusunda 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 1985-1990 yılı uyarınca 2010 yılında Ankara'nın nüfusunun 4.645.022 olacağı tahmin edilmektedir.

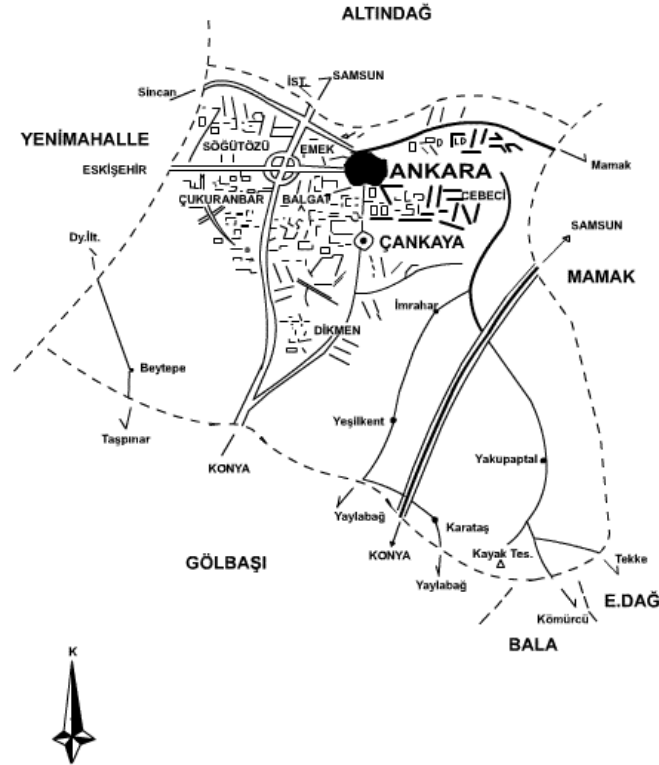
ÇANKAYA İLÇESİ:

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 gecekondu da 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, Çiğdemtepe, Karakusunlar,Beytepe, Kızılırmak, Lodumlu, Çukurambar ve Mustafa Kemal mahalleleri yer almaktadır.Şehrin en

Rapor No : PLATFORM / (SPK/YAYLA)2017 (008)	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 rayiçli bir bölgedir.



YAKIN ÇEVRE BİLGİLERİ

Değerleme konusu taşınmazlar Ankara İli, Çankaya İlçesi, İlbahar Mahallesi Güneypark Projesi içerisinde inşa edilmektedir. Sinpaş Altın Oran projesine komşu vaziyette bulunmaktadır. Taşınmazların bulunduğu bölge tarla vasfında iken tercih edilen ve alım satımı yoğun şekilde gerçekleşen bir bölge olup yüksek rayiçlidir. Ankara Büyükşehir Belediyesinde yapılan incelemede bölge ile ilgili üst ölçekli planlara ulaşılmış olup Güneypark projesi kapsamında bölgeki muhtemel yapılaşma incelenmiştir. Taşınmazın yakın çevresinde çok sayıda yeşil alan düşünülmekte olup yapılaşmaya uygun olmayan alanların yanı sıra sosyal donatı alanları dikkat çekmektedir.

Rapor No : PLATFORM /(SPK/YAYLA)2017 (008)	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	iyi
	Uyumluluk	orta
	Alışveriş İmkânları	seyrek
	Genel Görünüm	iyi
	Ulaşım İmkânları	İyi
	Pazar Koşulları	Orta
	Konum	Şehir Merkezi
	<u>Yapılaşma</u>	
	Müstakil Evler	0%
	Apartmanlar	30%
	Ofis Binaları	5%
	Sanayi Yapıları	0%
	Ticarî Yapılar	50%
Geliştirilmemiş Alanlar	15%	
Resmi Binalar	0%	

BELLİ BAŞLI NOKTALARA UZAKLIK (Otomobil	Ulus Meydanı	9.00 km
	TBMM	6.50 km
	ODTÜ	13.50 km
	AŞTİ	10.90 km
	Kızılay	7.50 km
	Sıhhiye	8.40 km
	Ankamall A.V.M	14.50 km
	Panora A.V.M.	2.00 km
	Anıtkabir	9.06 km

ULAŞIM İMKÂN LARI

Taşınmaza ulaşım Doğukent bulvarı ve Turan Güneş Bulvarları üzerinden sağlanmaktadır. Değerleme konusu taşınmazınların yakın çevresinde işyeri olarak kullanılan müstakil yapılar ve konut olarak kullanılan yüksek katlı binalar mevcuttur. Söz konusu taşınmazların bulunduğu proje kapsamında sosyal donatı alanları, spor alanları ve alışveriş merkezi, özel okul ve kayak pisti bulunmaktadır. Taşınmazlar şehir merkezine 20-25 dakika mesafede, toplu taşıma araçları duraklarına ve alışveriş yerlerine yakın konumda yer almaktadır. Bölgede altyapı çalışmaları devam etmekte olup yüksek rayiçli bölgedir.

Rapor No : PLATFORM /(SPK/YAYLA)2017 (008)	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

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

Rapor No	: PLATFORM /(SPK/YAYLA)2017 (008)	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

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 artırımı 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 ülkelere 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 uzlaşa 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

gerekliyor. 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 (008)	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

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 düşüşlere 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 çıkmasının burada etkili olduğuna inanılmaktadır. Sanayi üretimi ise son çeyrekte güçlü seyretmektedir. Özellikle

Rapor No	: PLATFORM /(SPK/YAYLA)2017 (008)	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

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 çeyrekte nitibaren ekonomiyi olumsuz yönde etkileyecektir. Tüketici güven endeksindeki zayıflık tüketim rakamlarına yansıdığı ölçüde büyümede ciddi bir canlanma beklememek 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 işareti 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

Rapor No : PLATFORM /(SPK/YAYLA)2017 (008)	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

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 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 performansla sergileyen konut pazarı konumuna yükselmiştir.

Türkiye emlak pazarında satılan toplam ev sayısı 2015 yılında 1.289.320 adede ulaşmıştır. 2012 yılında mütekabiliyet 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 (008)	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 olan bina mevcut imar koşullarında uyumlu bir mülktür..
PAZAR TARİFİ:	- Ankara İlinde Şehirleşmenin doğası gereği batıya doğru gelişme yaşanması, şehir merkezinin cazibesini yitirmesine neden olmuştur. Bar, restaurant, gece kulüpleri ve yeni yatırımcıların bölgeden yavaş yavaş batıya, özellikle Çayyolu tarafında yer alan prestijli bölgeleri tercih etmesi, bu özellikteki taşınmazların tercih edilebilirliğini olumsuz yönde etkilemiştir.
TALEP ÖNGÖRÜSÜ:	- Bölge özellikle Çankaya köşküne yakınlığı nedeniyle, tercih edilebilir bir durumdadır. - Mevcut koşullarda şehrin gelişiminin batı yönünde olması şehrin bbu kısımlarında prestijli yapılar için talep oluşturmakla birlikte tam anlamda prestijli Park Oran sitesi gibi mülkler yanında talebi kısıtlıdır. - Son dönemde görülen talep daralmasına istinaden yatırımcıların taleplerini erteleme riski mevcuttur.
REKABETÇİ ARZ ÖNGÖRÜSÜ:	- Yakın bölgede bu özelliklerde çok sayıda satılık mülkler mevcuttur. Bu husus taşınmaz için ikame mal etkisi oluşturmaktadır.
ARZ-TALEP ANALİZİ:	- Bu tip mülkler için halen Satıcı piyasası olması yanında genel Gayrimenkul Piyasasında durağanlıktan bahsetmek mümkündür.

S.W.O.T ANALİZİ

STRENGTHS(KUVVETLİ NOKTALAR)

- ORAN ŞEHİRİ SEMTİNE VE ÇANKAYA KÖŞKÜNE YAKINLIĞI
- KOLAY ULAŞILABİLİRLİĞİ

WEAKNESSES(ZAAFLAR)

- BÖLGENİN AZ GELİŞMİŞLİĞİ
- ARSA SAHİPLERİ İÇİN YAPILAN KONUTLAR, KISMEN DAHA AZ KALİTELİDİR.

OPPORTUNITIES(FİRSATLAR)

- TESPİT EDİLEMEMİŞTİR.

THREATS(TEHDİTLER)

- BÖLGEDE TALEP EDİLEN TİP KONUT İHTİYACINI KARŞILAMAYA YÖNELİK OLMAKLA BİRLİKTE, TALEP DAHA PRESTİJLİ SİTELERDE OLUŞMAKTADIR.

Rapor No : PLATFORM /(SPK/YAYLA)2017 (008)	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:	İmar kullanımı hususunda arazinin parselasyonu yapılmıştır. Bölgede söz konusu plana göre herhangi bir değişiklik beklenmemektedir.
FİZİKİ/TEKNİK OLARAK MÜMKÜN KULLANIMLAR:	Gayrimenkulün şekli ve konumu itibarıyla kullanımı ve kamusal hizmetlerden istifadesi tamdır. Bölgede otopark sorunu olup, yapı bünyesinde otoparkın bulunduğu belirlenmiştir
FİNANSAL OLARAK MÜMKÜN KULLANIMLAR:	Gayrimenkulün kiralama için uygundur.
EN VERİMLİ KULLANIM:	Değerleme işleminde tüm B.B'lerin tamamının konut olarak kullanılması En İyi ve En Verimli Kullanım Şekli olarak kabul 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.

Rapor No	: PLATFORM /(SPK/YAYLA)2017 (008)	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 tespitinde “Emsal Karşılaştırma Yöntemi” kullanılmıştır. Bu yöntemde; bölgede yakın dönemde pazara çıkarılmış, satılmış benzer taşınmazlar dikkate alınmıştır. Taşınmazın değerini etkileyebilecek imar durumu, çevre şartları ve taşınmazın hâlihazır durumu göz önünde bulundurulmuştur. Sözleşmede yer alan toplam daire brüt alanı dikkate alınarak sahip olunan Mülkiyet Hakkı'na istinaden değerlendirilmiştir. Proje genelinde satış faaliyetleri devam etmekte olup Sinpaş Altın Oran Tanıtım Ofisi ile yapılan görüşmede, arsa sahipleri için yapılan konutların inşa işlemlerinin büyük ölçüde bittiği fakat alım-satım işlemleri için kendilerinin yetkili olmadığı belirtilmiştir. Taşınmazların inşa işlemleri devam etmekte olup Ankara Büyükşehir Belediyesi tarafından görevlendirilmiş kimselerin nezaretinde örnek daireler görülebilmekte olup şantiye alanına giriş yasaktır. Söz konusu etap için bölgedeki emlak ofislerinin çalışmaları ve pazarlama faaliyetleri bulunmakta olup satış işlemleri noter huzurunda gerçekleşmektedir. Güvene dayalı ve tapu devri olmaksızın yapılan satışlar, ilerleyen zamanlarda tapuların teslim edilmesi ile resmiyet kazanacaktır. Seçilen emsal taşınmazlar bölgedeki emlak ofisi çalışmaları ve arsa sahipleri bazında yapılmıştır.

Rapor No : PLATFORM /(SPK/YAYLA)2017 (008)	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

ADA NO	PARSEL NO	BLOK NO	KAT NO	B.B. NO	ALANI(M2)	BİRİM M2 DEĞERİ	MÜLK DEĞERİ
29903	13	E BLOK	27.KAT	111	250	3.250.- TL/M2	812.500.-TL
29903	13	E BLOK	29.KAT	118	250	3.250.- TL/M2	812.500.-TL
29904	9	B BLOK	7.KAT	27	200	3.000.- TL/M2	600.000.-TL
29904	9	C BLOK	1.KAT	3	200	2.750.- TL/M2	550.000.-TL
29904	9	H BLOK	3.KAT	6	200	3.000.- TL/M2	600.000.-TL
29904	9	H BLOK	7.KAT	14	200	2.750.- TL/M2	550.000.-TL
TOPLAM DEĞER							3.925.000.-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.

IVSC ULUSLARARASI DEĞERLEME STANDARTLARI

UYGULAMA KILAVUZU

Mülkiyet Hakkı

K1. Başka hakların mevcudiyeti veya yaratılması, teminat olarak verilen bir taşınmaz mülkiyet hakkı üzerinde etkiye sahip olacaktır. Bu nedenle, konu mülk üzerindeki tüm hakların bu hakları ellerinde bulunduran taraflarla birlikte tanımlanmış olması gerekir. Ayrıntılı mülkiyet bilgisi, temin edilememiş veya mevcut değilse, taşınmaz mülkiyet hakkıyla ilgili yapılan varsayımlar açıkça beyan edilmelidir.

Yukarıda verilen açıklama/nota istinaden mülkler için Tarla Hissesi karşılığında yapılan anlaşmaya istinaden 6 adet farklı büyüklükte apartman dairesini oluşturan hakkın değerlendirilmesi gerçekleştirilmiştir. Bu mülklere ait tapular henüz çıkmamış, değerlendirme sadece hakların değerlendirilmesi olarak gerçekleştirilmiştir.

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLERİN 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 GAYRİMENKULLERİN 26.01.2017 TARİHİ İTİBARIYLA; "PAZAR DEĞERİ" (MARKET VALUE) KDV HARIÇ OLMAK ÜZERE VE BEDELİ PEŞİN ÖDENMEK KAYDIYLA 6 BAĞIMSIZ BÖLÜM İÇİN TOPLAM;

3.925.000.-TL
(ÜÇMİLYONDOKUZYÜZYİRMİBEŞBİNTÜRLİRASI)
(1.020.302.-USD\$ / 950.800.-€)(*)

Olarak takdir edilmiştir.

(*) 26.01.2017 Tarihli TCMB Döviz Satış Kurları 1 USD = 3,8469-TL 1 Euro = 4,1281.-TL'dir. Dolar ve Euro bazındaki değerler bilgi amacıyla verilmiştir.

Rapor No	: PLATFORM /(SPK/YAYLA)2017 (008)	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

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

Bilgi amaçlı olarak KDV bedelleri aşağıda ayrıca sunulmuştur.

ADA NO	PARSEL NO	BLOK NO	KAT NO	B.B. NO	MÜLK DEĞERİ	KDV ORANI (%8) 31.03.2017'E KADAR	KDV'Lİ TOPLAM DEĞER
29903	13	E BLOK	27.KAT	111	812.500.-TL	65.000.-TL	877.500.-TL
29903	13	E BLOK	29.KAT	118	812.500.-TL	65.000.-TL	877.500.-TL
29904	9	B BLOK	7.KAT	27	600.000.-TL	48.000.-TL	648.000.-TL
29904	9	C BLOK	1.KAT	3	550.000.-TL	40.000.-TL	594.000.-TL
29904	9	H BLOK	3.KAT	6	600.000.-TL	48.000.-TL	648.000.-TL
29904	9	H BLOK	7.KAT	14	550.000.-TL	40.000.-TL	594.000.-TL
TOPLAM						314.000.-TL	4.239.000.-TL

Durumu bilgilerinize saygılarımızla arz ederiz.

Güngör ŞİMŞEK A.Feza VARLIK
Değerleme Uzmanı Sorumlu Değerleme Uzmanı

Rapor No	: PLATFORM /(SPK/YAYLA)2017 (008)	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

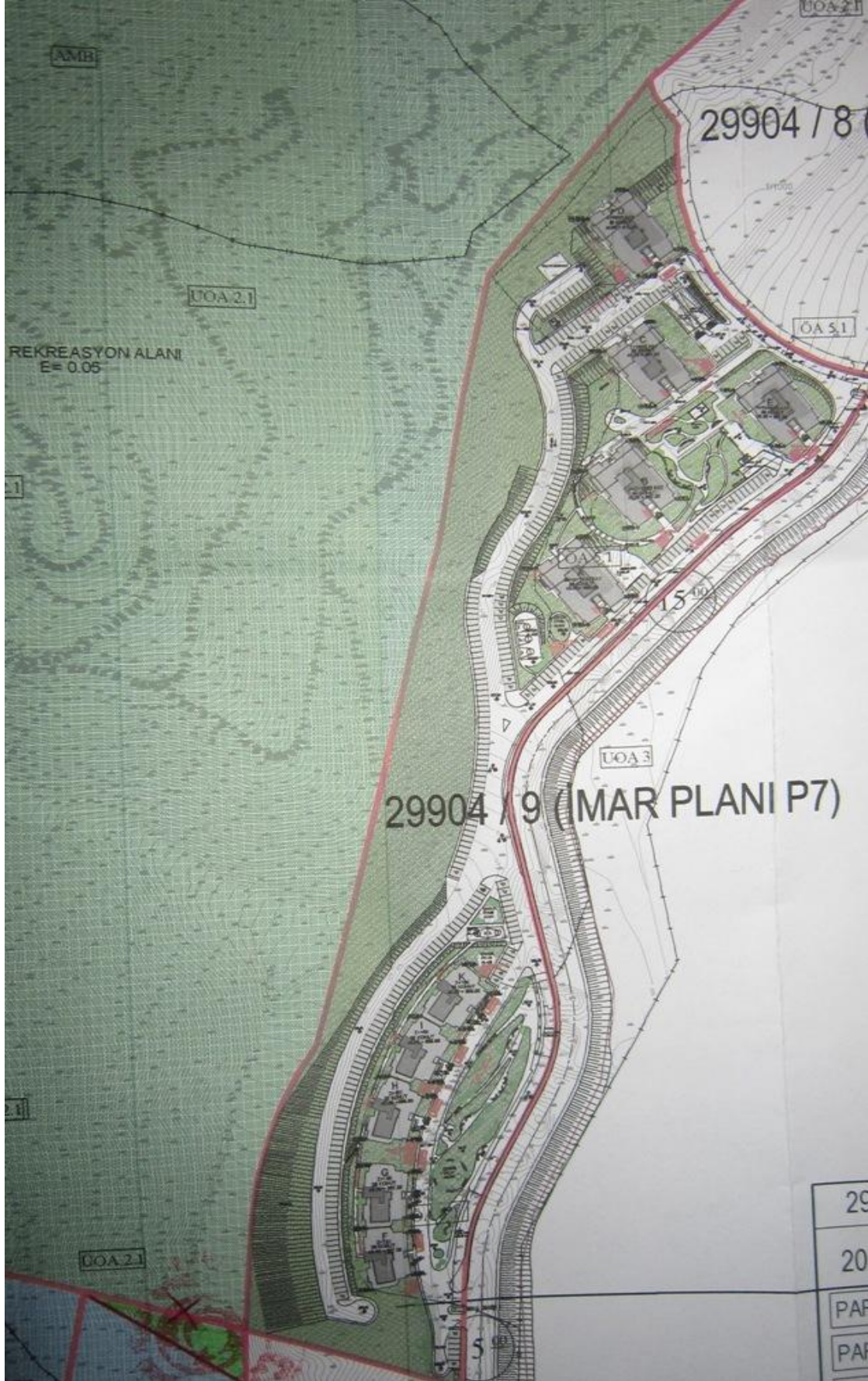
VI EKLER

Ek1 Uydu Fotoğrafı



Rapor No	: PLATFORM /(SPK/YAYLA)2017 (008)	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

29904/9 PARSEL



iii : ANKARA

Ek 4
Yapı Ruhsatları
29903 ADA /13 PARSEL E BLOK

[illegible]

Rapor No : PLATFORM /(SPK/YAYLA)2017 (008)
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

(29904 ADA /9 PARSEL) C BLOK

YAPI RUHSATI											
1. Ruhsatın Verilen Kurum: ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ				2. Ruhsatın veriliş amacı:				3. Ruhsatın veriliş tarihi: 09-06-2015		4. Ruhsat no: 34-3	
5. Ruhsatın veriliş adresi:				6. Ruhsatın veriliş tarihi: 21.06.2015				7. Ruhsatın veriliş tarihi: 21.06.2015		8. Ruhsatın veriliş tarihi: 21.06.2015	
9. Ruhsatın veriliş adresi: ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ				10. Ruhsatın veriliş tarihi: 21.06.2015				11. Ruhsatın veriliş tarihi: 21.06.2015		12. Ruhsatın veriliş tarihi: 21.06.2015	
13. Ruhsatın veriliş adresi: ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ				14. Ruhsatın veriliş tarihi: 21.06.2015				15. Ruhsatın veriliş tarihi: 21.06.2015		16. Ruhsatın veriliş tarihi: 21.06.2015	
17. Ruhsatın veriliş adresi: ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ				18. Ruhsatın veriliş tarihi: 21.06.2015				19. Ruhsatın veriliş tarihi: 21.06.2015		20. Ruhsatın veriliş tarihi: 21.06.2015	
21. Ruhsatın veriliş adresi: ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ				22. Ruhsatın veriliş tarihi: 21.06.2015				23. Ruhsatın veriliş tarihi: 21.06.2015		24. Ruhsatın veriliş tarihi: 21.06.2015	
25. Ruhsatın veriliş adresi: ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ				26. Ruhsatın veriliş tarihi: 21.06.2015				27. Ruhsatın veriliş tarihi: 21.06.2015		28. Ruhsatın veriliş tarihi: 21.06.2015	
29. Ruhsatın veriliş adresi: ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ				30. Ruhsatın veriliş tarihi: 21.06.2015				31. Ruhsatın veriliş tarihi: 21.06.2015		32. Ruhsatın veriliş tarihi: 21.06.2015	
33. Ruhsatın veriliş adresi: ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ				34. Ruhsatın veriliş tarihi: 21.06.2015				35. Ruhsatın veriliş tarihi: 21.06.2015		36. Ruhsatın veriliş tarihi: 21.06.2015	
37. Ruhsatın veriliş adresi: ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ				38. Ruhsatın veriliş tarihi: 21.06.2015				39. Ruhsatın veriliş tarihi: 21.06.2015		40. Ruhsatın veriliş tarihi: 21.06.2015	
41. Ruhsatın veriliş adresi: ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ				42. Ruhsatın veriliş tarihi: 21.06.2015				43. Ruhsatın veriliş tarihi: 21.06.2015		44. Ruhsatın veriliş tarihi: 21.06.2015	
45. Ruhsatın veriliş adresi: ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ				46. Ruhsatın veriliş tarihi: 21.06.2015				47. Ruhsatın veriliş tarihi: 21.06.2015		48. Ruhsatın veriliş tarihi: 21.06.2015	
49. Ruhsatın veriliş adresi: ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ				50. Ruhsatın veriliş tarihi: 21.06.2015				51. Ruhsatın veriliş tarihi: 21.06.2015		52. Ruhsatın veriliş tarihi: 21.06.2015	
53. Ruhsatın veriliş adresi: ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ				54. Ruhsatın veriliş tarihi: 21.06.2015				55. Ruhsatın veriliş tarihi: 21.06.2015		56. Ruhsatın veriliş tarihi: 21.06.2015	
57. Ruhsatın veriliş adresi: ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ				58. Ruhsatın veriliş tarihi: 21.06.2015				59. Ruhsatın veriliş tarihi: 21.06.2015		60. Ruhsatın veriliş tarihi: 21.06.2015	
61. Ruhsatın veriliş adresi: ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ				62. Ruhsatın veriliş tarihi: 21.06.2015				63. Ruhsatın veriliş tarihi: 21.06.2015		64. Ruhsatın veriliş tarihi: 21.06.2015	
65. Ruhsatın veriliş adresi: ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ				66. Ruhsatın veriliş tarihi: 21.06.2015				67. Ruhsatın veriliş tarihi: 21.06.2015		68. Ruhsatın veriliş tarihi: 21.06.2015	
69. Ruhsatın veriliş adresi: ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ				70. Ruhsatın veriliş tarihi: 21.06.2015				71. Ruhsatın veriliş tarihi: 21.06.2015		72. Ruhsatın veriliş tarihi: 21.06.2015	
73. Ruhsatın veriliş adresi: ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ				74. Ruhsatın veriliş tarihi: 21.06.2015				75. Ruhsatın veriliş tarihi: 21.06.2015		76. Ruhsatın veriliş tarihi: 21.06.2015	
77. Ruhsatın veriliş adresi: ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ				78. Ruhsatın veriliş tarihi: 21.06.2015				79. Ruhsatın veriliş tarihi: 21.06.2015		80. Ruhsatın veriliş tarihi: 21.06.2015	
81. Ruhsatın veriliş adresi: ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ				82. Ruhsatın veriliş tarihi: 21.06.2015				83. Ruhsatın veriliş tarihi: 21.06.2015		84. Ruhsatın veriliş tarihi: 21.06.2015	
85. Ruhsatın veriliş adresi: ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ				86. Ruhsatın veriliş tarihi: 21.06.2015				87. Ruhsatın veriliş tarihi: 21.06.2015		88. Ruhsatın veriliş tarihi: 21.06.2015	
89. Ruhsatın veriliş adresi: ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ				90. Ruhsatın veriliş tarihi: 21.06.2015				91. Ruhsatın veriliş tarihi: 21.06.2015		92. Ruhsatın veriliş tarihi: 21.06.2015	
93. Ruhsatın veriliş adresi: ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ				94. Ruhsatın veriliş tarihi: 21.06.2015				95. Ruhsatın veriliş tarihi: 21.06.2015		96. Ruhsatın veriliş tarihi: 21.06.2015	
97. Ruhsatın veriliş adresi: ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ				98. Ruhsatın veriliş tarihi: 21.06.2015				99. Ruhsatın veriliş tarihi: 21.06.2015		100. Ruhsatın veriliş tarihi: 21.06.2015	

iii : ANKARA

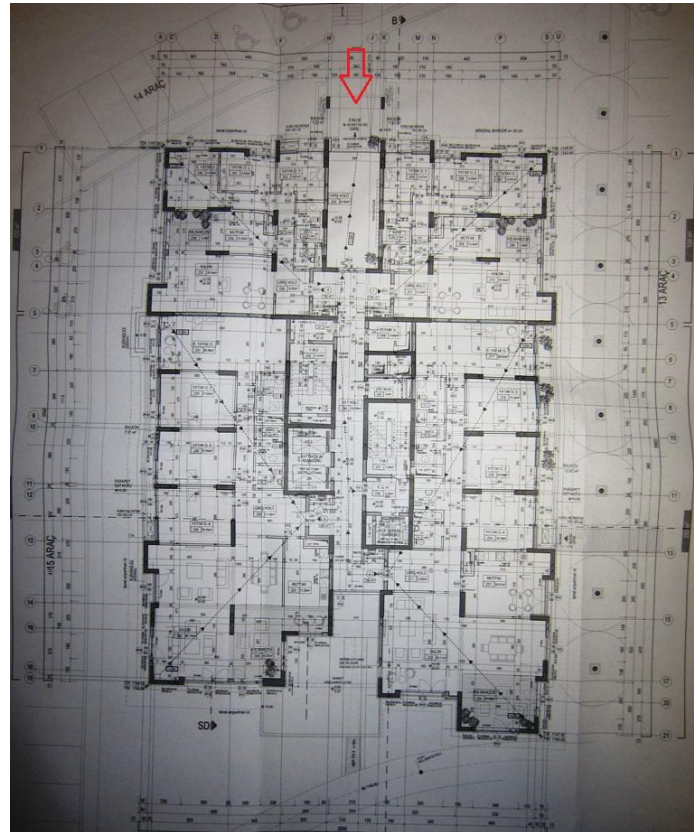
(29904 ADA /9 PARSEL) H BLOK

[illegible]

Rapor No	: PLATFORM /(SPK/YAYLA)2017 (008)	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 5 Mimari projeler

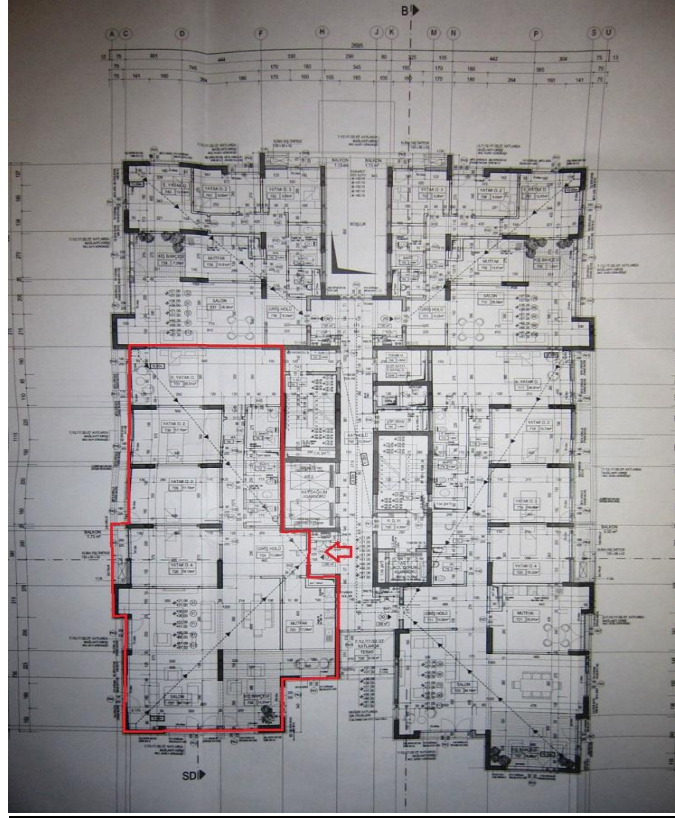
T.C. ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İMAR DAİRESİ BAŞKANLIĞI		
ADA	PAZEL	BELGELER
29288	7/13	Atık 9 Ek 11/12/2010 tarih 24/55 sayılı ŞK.
29288	7/13	A.B.S.Emisyonu 30.09.10 tarih 7/13
MÜLKİYETİ		Emlaklık Duruşu 25.10.12 bi/8695 sayılı
Antika Büyükşehir Belediyesi		Emlaklık Duruşu 19.3.2012 bi/6656 sayılı
TAPU TESCİL DUR		Emlaklık Duruşu 05.04.2012 bi/7056 sayılı
İMAR DURUMU		Çankaya TH 2008 2012 tarih 14/263 sayılı
MÜKTESEPLER		69/2012 I PLANKOTE I 33/2012
KARAR		Zaman Arz Kapısı 30.4.2014 bi/5207/810 say
PROJEYİ TETKİK EDEN	PROJE ŞUBE ŞEFİ	SUBE MÜDÜRÜ
Deniz GÜLSOY ÖZLER		
18/8		
18/8 Mars 2012		
Ego Gn Müd Tarafından Doğalgaz Hattının Çekilmesinden Sonra Doğalgaz Projesi Onaylatılmadan Yapı Kullanıma İzin Belgesi Verilemez		
Bu planda yazılı mahal isimleri açma ve işletme ruhsatı verecek kuruluşlarca uygun görüldüğü takdirde geçerlidir		
Bacalar, 775 Sayılı Kanun'un Uygulama Yönetmeliğinin 83. Maddesine ve İmar Yönetmeliğinin 51, 52 ve 53 Maddelerine Uygun Yapımda Kullanıma İzin Verilmez		
[Y. Mimar S. Tekin tarafından kendi mesuliyetle çizilen ve Ankara Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği hükümlerine tamamen uygun olarak hazırlanmış ve bu projelerin yapımını kontrol eden görevlilerin imzabaskılarına düşürülmüş ve imza sahalarının mesuliyetli fevkalte edilerek ve uygulanıp ve yapımını esasına göre (sıcak) yapılar olup gözetim kabiliyet ve inşaat ve inşaatı sırasında fecihir edilecek imzabaskıların için herhangi bir yayın hususuna geçilerek verilmeyecek kuratör formi masulün/yaptı, daretim kurulumunun İmar Daire Başkanlığına haberden etmesi kaydıyla tasdik işlemi tekmül etmiştir.		
İmar Daire Başkanı		



Rapor No : PLATFORM / (SPK/YAYLA)2017 (008)
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 (008)
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

T.C. ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ	
İMAR DAİRESİ BAŞKANLIĞI	
ADA	BELGELER (B BLOK)
39378-12	Ankara Büyükşehir Bel. Encümeninin 3.09.10
297041-12	tarih 1363/3995 sayılı kararı
MÜLKİYETİ	Emlak Bt. Dış Bşk. 03.04.13 tarih 760 sayılı yazı
Ankara Büyükşehir Belediyesi	Ankara 9.Nd. 11.11.10 tarih 24433 sayılı sözleşme
TAPU TESCİL DUR	Gankaya Tapu Müdürlüğü 10.04.2013 tarihli TTB
IMAR DURUMU	Çap 36/2015 1 PLANKOTE 1 Yatkı 3 T/2013
MUKTESEPLER	36/2015
KARAR	25.09.2013 tarih 25.09.2013 sayılı karar
PROJEYİ TETKİK EDEN	PROJE SÜRE ŞEFİ
Saliha ASLAN	SÜRE MODURU
Yüksek Mimar	

Bu planda yazılı mahal isimleri açma ve işletme ruhsatı verecek kuruluşlarca uygun görüldüğü takdirde geçerlidir.

Ego Çm. Müd. Tarafından Doğalgaz Hattının Çekilmesinden Sonra Doğalgaz Projesi Onaylanmadan Yapı Kullanıma İzin Belgesi Verilemez

Bacalar, 775 Sayılı Kanun'un Uygulama Yönetmeliğinin 83. Maddesine ve İmar Yönetmeliğinin 51, 52 ve 53 Maddelerine Uygun Yapımda Kulanıma İzin Vermez

Bu kapı yangına dayanıklı malzemeden, duman sızdırmaz ve kendiliğinden kapanacak şekilde yapılacaktır.

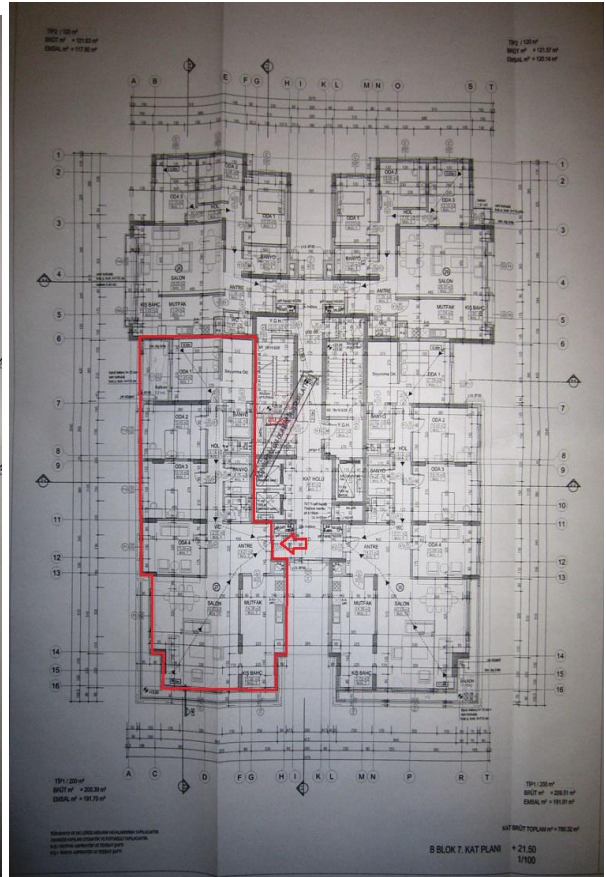
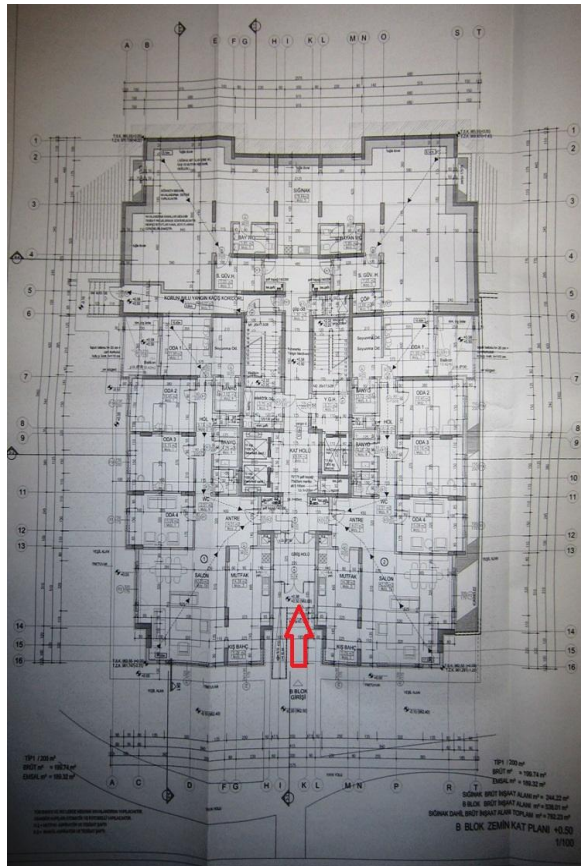
Çap 36/2015 sayılı ve 09.04.2015 tarihli yeilennistis Saliha ASLAN Yüksek Mimar

Yanğın merdiveni BETONARME ve çelikten yapılacaktır.

Yanğın merdiveni ve yanğın güvenli holu kapıları yangına dayanıklı malzemeden, duman sızdırmaz ve kendiliğinden kapanacak şekilde yapılacaktır.

YANĞIN MERDİVENİ YANĞIN GÜVENLİK HOLU ve YANĞIN KACIŞ YOLLARI ÜZERİNDE HİÇ BİR ŞEKİLDE TESPİTAT VE TESPİTAT AÇTI OLMAYACAKTIR

İmar Daire Başkanı



Rapor No : PLATFORM /(SPK/YAYLA)2017 (008)
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

T.C. ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İMAR DAİRESİ BAŞKANLIĞI		
ADA NO	PARSEL	BELGELER (C Blok)
2433	10	Ankara Büyükşehir Belediyesi 30.09.10 tarihli 130/3993 sayılı kararı
MÜLKİYETİ		Em. 1st. Dav. Bk. 08.04.13 tarih 7600 sayılı kararı
		Ankara 3. Noh. 11.11.10 tarih 24433 sayılı kararı
		Pekiyisi
TAPU TESCİL DUR		Çankaya Tapu Müd'nin 10.04.2013 tarihli T.T.B.
İMAR DURUMU		Çap. 01/2013, 1 PLANKOTE 1/40 baki 37/2013
MUKTESEPLER		36/2015
KARAR		Denetim Anlaşma Raporu 05.03.13 tarih 36/2015
PROJEYİ TETKİK EDEN	PROJE ŞÜBESİ ŞEFİ	ŞUBE MÜDÜRÜ
Saliha ASLAN Yüksek Mimar		

11 Mart 2013

İMAR

İMAR Dairesi Başkanlığı

Bu planda yazılı mahal isimleri açma ve işletme ruhsatı verecek kuruluşlarda aygün görüldüğü takdirde geçerlidir.

Ego Gn.Müd.Tarafından Doğalgaz Hattının Çekilmesinden Sonra Doğalgaz Projesi Onaylanmadan Yapı Kullanıma İzin Belgesi Verilemez

Bacalar: 775 Sayılı Kararın Uygulama Yönetmeliğinin 83. Maddesine ve İmar Yönetmeliğinin 51. 52 ve 53 Maddelerine Uygun Yapımda Kullanıma İzin Verilmez

Bu kapı yangına dayanıklı malmatmeden, duman sızdırmaz ve kendiliğinden kapanacak şekilde yapılacaktır.

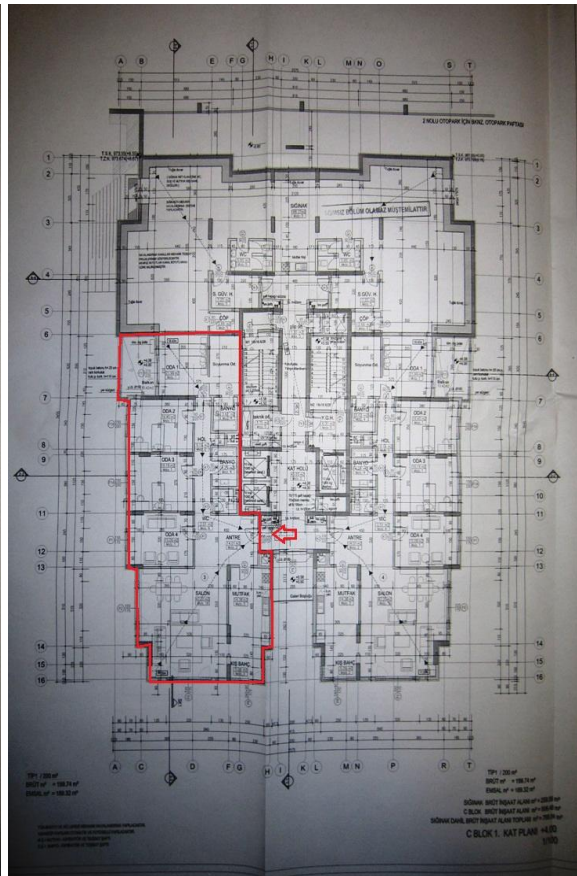
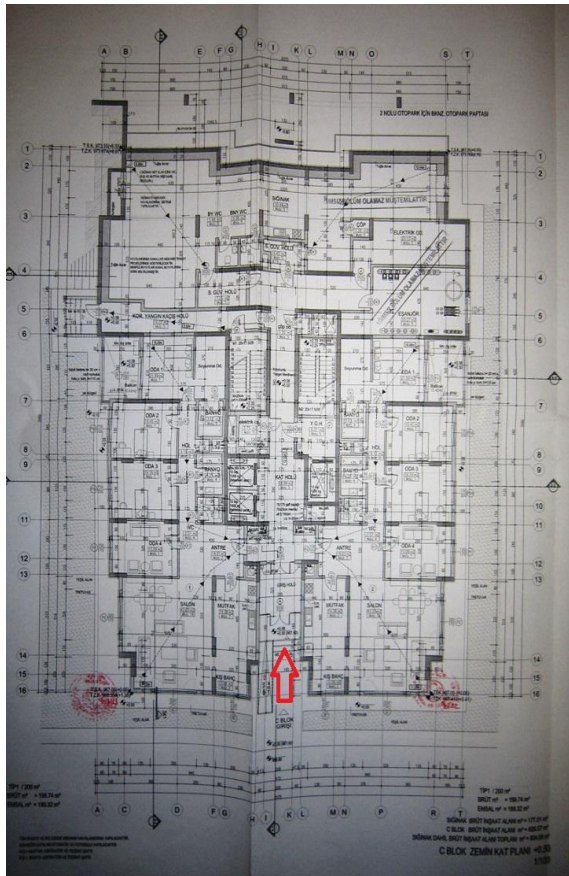
YANGIN MERDİVENİ BİTİRİLMİŞ VE YENİDEN KAPATILMIŞ OLACAKTIR.

YANGIN MERDİVENİ VE YANGIN GÜVENLİK HOLLERİ KAPATILMIŞ OLACAKTIR. YANGIN KAPISININ ÜZERİNDE HİÇ BİR ŞEYİLE TESPİT VE TESPİT SAFTI OLMAYACAKTIR.

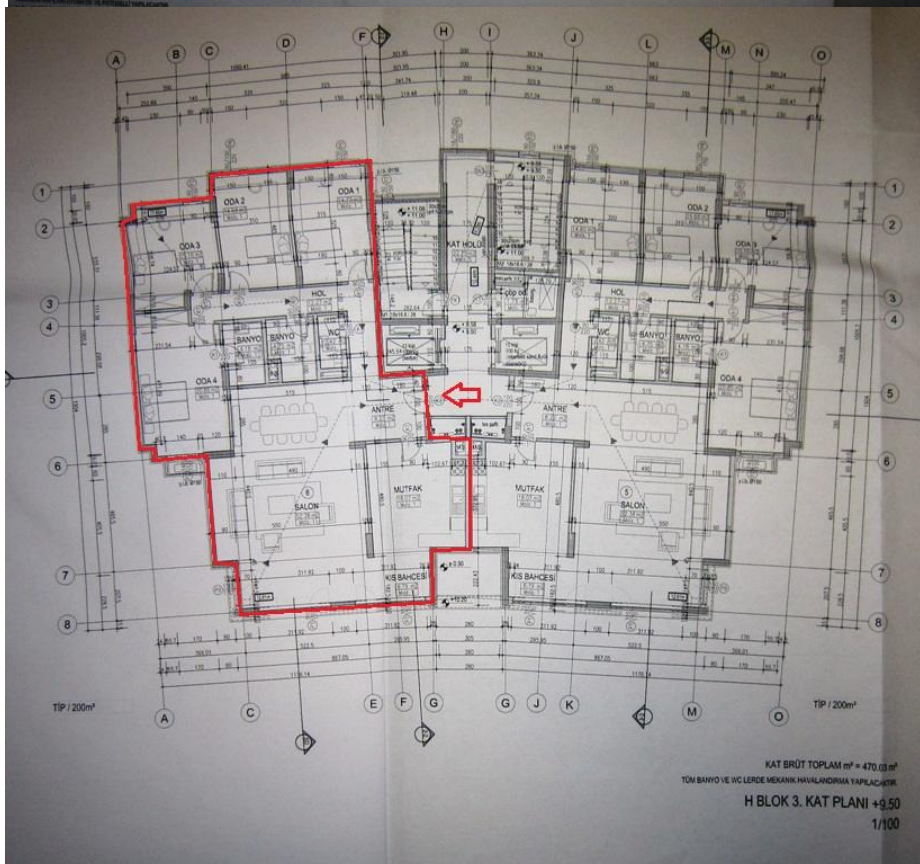
YANGIN MERDİVENİN DOĞAL HAVALENDİRME SAĞLANACAKTIR.

Çap 36/2015 sayılı ve 09.04.2015 tarihli yenilenmiştir.

Saliha ASLAN
Yüksek Mimar



iii : ANKARA



Rapor No : PLATFORM /(SPK/YAYLA)2017 (008)
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 Fotoğraflar



E Blok 6 Numaralı Örnek Daire İncelenmiştir.



Rapor No : PLATFORM /(SPK/YAYLA)2017 (008)
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 (008)
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



H Blok



B ve C Blok

Rapor No	: PLATFORM /(SPK/YAYLA)2017 (008)	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-7 Arsa Sözleşmesi

ARSA SÖZLEŞMESİ

Haksahibi Yayla İnşaat Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti. ile Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığı arasında Güneypark (902) Kentsel Dönüşüm Projesi kapsamında aşağıdaki koşullarla bu sözleşme imzalanmıştır..

1. HAKSAHİBİ Yayla İnşaat Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti.'nin TAAHHÜTLERİ:

A. Ankara İli Çankaya İlçesi 1.524.736 m2 alanlı Mühye 902 nolu parselde 6260 m2 hissesini bu sözleşmenin imzalanmasını takip eden 30 gün içerisinde Ankara Büyükşehir Belediyesi adına devredecektir.

B. Güneypark (902) Kentsel Dönüşüm Projesi İmar Planı ve buna dayalı kamulaştırma işlemleri ile ilgili olarak iptal ya da bedel artırımı davası için yargı yoluna gitmeyecektir.

C. Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın vermeyi taahhüt ettiği konut haksahibine teslim edilene kadar devredilemeyecek ve/veya satılamayacaktır.

D. Bu sözleşmenin imza tarihinden sonra yapılan araştırmalar sonucunda haksahibi olmadığı belirlenen şahısların bu sözleşmeleri Ankara Büyükşehir Belediyesince tek taraflı iptal edilecektir.

E. Haksahibi ödemelerini tamamlamadan Büyükşehir Belediyesinden, tapu devri talep etmeyecektir.

2. HAKSAHİBİ Yayla İnşaat Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti.'nin ALACAKLARI:

15/12/2005 tarih 3226 sayılı Büyükşehir Belediye Meclis Kararı uyarınca Güneypark Kentsel Dönüşüm Projesi dahilinde kalan,

Brüt 500m² hissesi olanlara 120m² lik konut
Brüt 750m² hissesi olanlara 150m² lik konut
Brüt 1000m² hissesi olanlara 200m² lik konut
Brüt 1250m² hissesi olanlara 250m² lik konut
Brüt 1350m² hissesi olanlara 270m² lik konut verilecektir.

Hissenin verilecek konut karşılığına isabet eden alandan fazla olması durumunda fazla olan hisse bedeli 1m²/150-YTL üzerinden hesap edilerek toplam tutar haksahibine bir defada peşin olarak ödenecektir. Hissenin verilecek konut karşılığına isabet eden alandan eksik olması durumunda ise, eksik kalan arsa miktarı da her 50m² lik arsa için 10m² inşaat alanına karşılık gelecek şekilde hesaplanıp ilgili malike tapusu karşılığı düşen inşaat alanı ile anlaşma yapmak istediği konut tipinin gerektirdiği inşaat alanı arasındaki fark 600-YTL ile çarpılarak elde edilen borçlandırma bedeli Belediyeyi 24 ay vadeli eşit taksitler halinde ödenecektir. Hisseleri, birden çok konut sözleşmesi yapmaya müsait olanların talep ettikleri konut m² sine isabet eden miktarın %50 sinden fazla olması halinde ikinci bir konut sözleşmesi imzalama hakkı elde edecekler ve borçlanılan bedeli 1 ay içerisinde defaten peşin olarak haksahibi tarafından Ankara Büyükşehir Belediyesine ödenecektir.

Buna göre Haksahibi Yayla İnşaat Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti. adına, Ankara İli Çankaya İlçesi 1.524.736 m2 alanlı Mühye 902 nolu parselde 6260 m2 hissesi, verilecek olan 2 (iki) adet 250 m²'lik ve 4 (dört) adet 200 m²'lik konut karşılığına isabet eden toplam 6500 m2 hisseden 240 m2 eksiktir. Eksik olan hisse miktarında 48 m2 inşaat alanına karşılık gelmektedir. İnşaat m2 birim fiyatı olan 600 YTL x 48 m2 = 28.800.-YTL (Yirmisekizbinsekizyüz YTL) bedeli sözleşme tarihinden sonra gelen ilk ay içerisinde defaten peşin olarak Ankara Büyükşehir Belediyesi Merkez vizesine veya Belediye tarafından gösterilecek bir hesap numarasına yatırarak ve ödeme dekontunun bir suretini Belediyemize (Emlak İstimlak daire Başkanlığı) getirip teslim edecektir. Ödemenin aksaması halinde aylık yasal faiz uygulanacaktır.

-2-

Rapor No	: PLATFORM /(SPK/YAYLA)2017 (008)	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

ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİNİN TAAHHÜTLERİ:

A. Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığı 1.A' da tapu kaydı belirtilen taşınmaz haksahibi **Yayla İnşaat Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti.** adına 1/1000 ölçekli Güneypark Kentsel Dönüşüm Projesi imar planında gösterilen T.C. Bayındırlık Bakanlığı'nın 2005 yılı Yaklaşık Maliyetleri hakkındaki tebliğinde belirtilen 4-A grubu başlığı altında tanımlanan yapı standartlarını minimum seviyede sağlayan ve bunun üzerine Ankara Büyükşehir Belediyesinin vereceği yeni standartlarla üreteceği brüt **250 m2** lik konutlardan **2 (iki)** adet ve brüt **200 m2** konutlardan **4 (dört)** adet daireyi anahtar teslimi verecektir.

B. Daireler Noter kurası ile belirlenecek ve şerefiye payı alınmayacaktır.

BAĞLANTILAR :

1) Kimlik Fotokopisi

2) Meclis Kararı

3) Tapu fotokopisi

TEL : 4917475 – 0.532.2480248

ADRES :

Turan Güneş Bulv. Sancak Mah. 286. Sk. No: 12
Çankaya/ANKARA

Sözleşme Tarihi

15.01.2006

HAKSAHİBİ

ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI

Yayla İnşaat Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti.

Adına Yetkili
Hüseyin YAYLA
Bilgin

Rapor No	: PLATFORM /(SPK/YAYLA)2017 (008)	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-8

Emsal Mülkler ve Bilgileri

EMSAL 1 Satılık Hak Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu sitede 3+1 1. Katta konumlu hak sahibi dairesi 350.000 TL pazarlıklı bedel ile satılıktır. İncosu Emlak : 312 468 68 98

m2 Birim Fiyatı 2.916-TL/m2

EMSAL 2 Satılık Hak Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu sitede 3+1 9. Katta konumlu hak sahibi dairesi 355.000 TL pazarlıklı bedel ile satılıktır. Remax: 312 490 18 00

m2 Birim Fiyatı 2.958-TL/m2

EMSAL 3 Satılık Hak Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Sinpaş Altın Oran projesi içerisinde natamam vaziyette 8. Katta konumlu 160m2 4+1 daire 650.000 TL pazarlıklı bedel ile satılıktır. Emsal taşınmaz inşaat kalitesi ve site içi imkânları sebebi ile avantaja sahiptir. Borsem : 312 440 86 66

m2 Birim Fiyatı 4.062-TL/m2

Talep / Sözleşme No : 20.01.2017

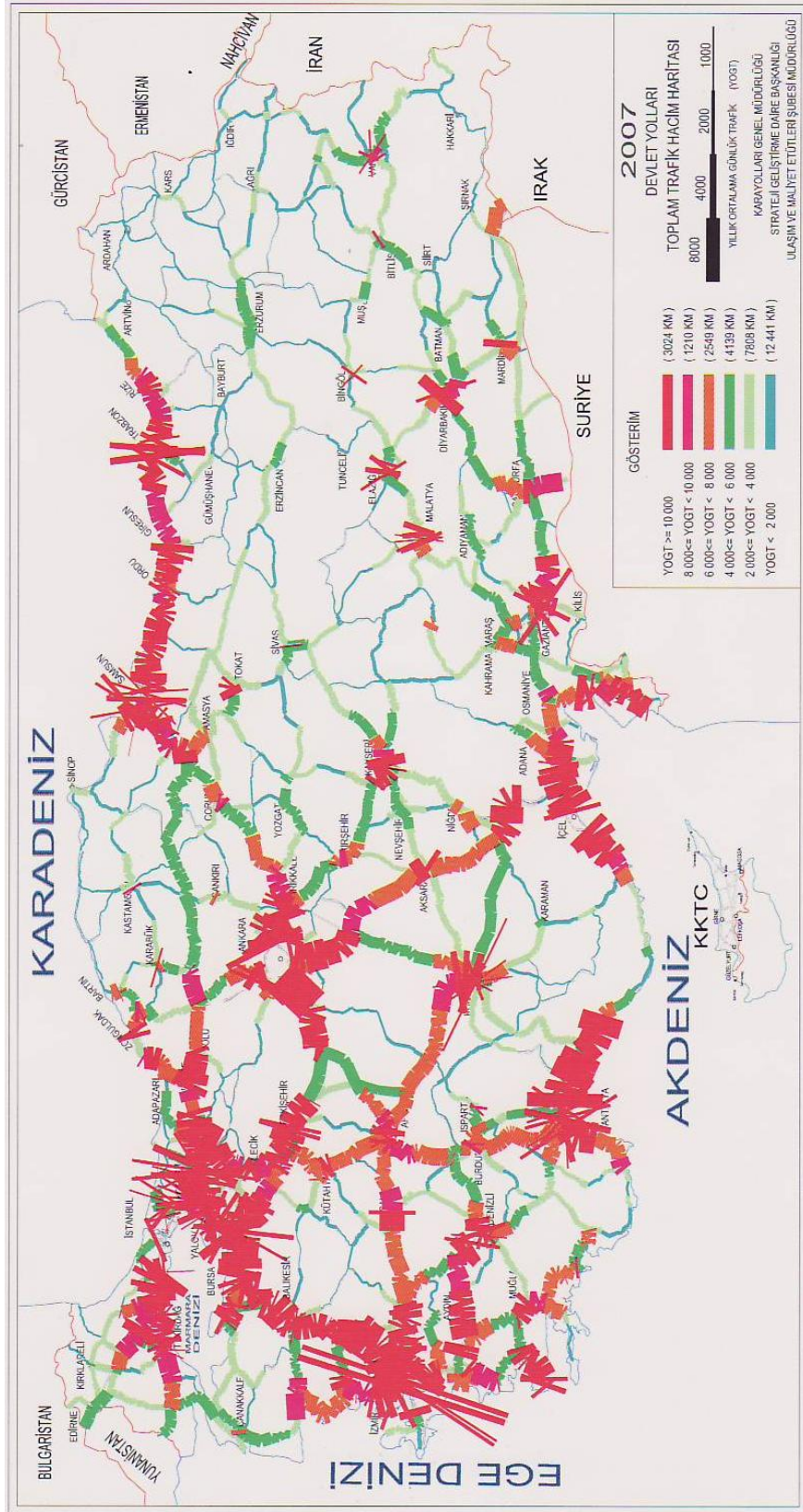
İli : ANKARA

Rapor No : PLATFORM /(SPK/YAYLA)2017 (008)
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-10 Devlet Yolları Toplam Trafik Hacim Haritası



Rapor No	: PLATFORM /(SPK/YAYLA)2017 (008)	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

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 Birlği

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 (008)	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-12

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 Müdürlüğünce 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 değerleme raporları düzenlemiştir.

Rapor No	: PLATFORM /(SPK/YAYLA)2017 (008)	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-13
Değerleme Uzmanlarının Lisans Örnekleri

