

Rapor No : PLATFORM/(YAYLA)2013 (096)

Talep / Sözleşme No : 14.11.2013

Müşteri : Yayla Enerji Üretim Tur. Ve İnş. Tic. A.Ş.

Adres : İlbahar Mah. Turan Güneş Bulvarı 606 Sokak No:12

İlçesi : ÇANKAYA

iii : ANKARA



DEĞERLEME RAPORU

ADRES:

SAKARYA MAHALLESİ GÜZELYALI MEVKİİ
195 ADA 2 PARSEL ÇEŞME-İZMİR

MÜŞTERİ:



Yayla Enerji Üretim
Ve İnş. Tic. A.Ş.

İlbahar Mah. Turan Güneş Bulvarı
606. Sokak No: 12 Yıldız-Çankaya /ANKARA

TARİH:

18.11.2013

DEĞERLEMİYİ GERÇEKLEŞTİREN:

Onur ÇETİN / 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/(YAYLA)2013 (096)	Talep / Sözleşme No : 14.11.2013
Müşteri : Yayla Enerji Üretim Tur. Ve İnş. Tic. A.Ş.	
Adres : İlbahar Mah. Turan Güneş Bulvarı 606 Sokak No:12	
İlçesi : ÇANKAYA	İli : ANKARA

platform
gayrimenkul
değerleme ve
danışmanlık a.ş.

18.11.2013

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

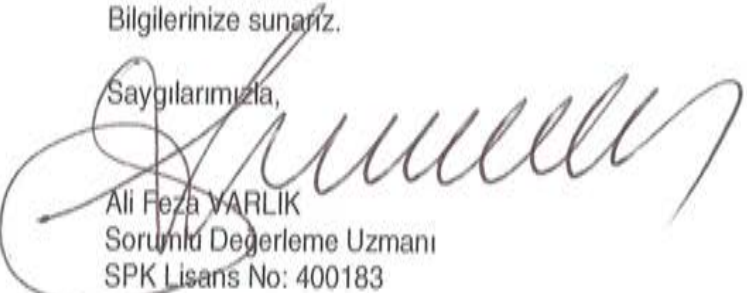
İlgi : 15.11.2013 Tarihli e-mail mesajınız ve Değerleme Raporu Talebiniz.

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

Raporun planlanan kullanımı Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (BDDK) ve Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) düzenlemeleri dışındadır.

Bilgilerinize sunarız.

Saygılarımızla,


Ali Feza VARLIK
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 400183

Rapor No : PLATFORM/(YAYLA)2013 (096)	Talep / Sözleşme No : 14.11.2013
Müşteri : Yayla Enerji Üretim Tur. Ve İnş. Tic. A.Ş.	
Adres : İlbahar Mah. Turan Güneş Bulvarı 606 Sokak No:12	
İlçesi : ÇANKAYA	İli : ANKARA

I GİRİŞ

3. İçindekiler

	sf. no.
I GİRİŞ	
1. Kapak Sayfası	1
2. Sunum Mektubu	2
3. İçindekiler	3
4. Değerleme Sonuçlarının Özeti	4
5. Varsayımlar ve Sınırlayıcı Koşullar	5
6. Ehliyet Bildirgesi	8
II DEĞERLEMENİN KAPSAMI	
1. Gayrimenkulün Tanımı	9
2. Değerlemeye Tabi Tutulan Mülkiyet Hakları	10
3. Değerlemenin Amacı	10
4. Değerleme Tarihi	10
III GAYRİMENKULE İLİŞKİN VERİLER	
1. Arsa Özellikleri	11
2. İmar Durumu	12
3. Vergi Yükü	17
IV EKONOMİK VERİLER	
1. Çevresel Nitelikler	19
2. Pazar Analizi	21
V DEĞER TAKDİRİ	
1. Gayrimenkule İlişkin Pazar Analizi	25
2. En İyi ve En Verimli Kullanım Analizi	27
3. Emsal Karşılaştırma Yöntemi	27
4. Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi	28
5. Maliyet Yöntemi	28
6. Değerleme Yöntemlerinin Uyumlaştırılması ve Sonuç: Nihai Değer Takdiri	29
VI EKLER	
1. Uydu Fotoğrafı	30
2. Tapu Sureti	31
3. Kadastral Pafta	32
4. İmar Paftası	33
5. Fotoğraflar	34
6. Emsal Mülkler ve Bilgileri	37
7. 4.Bölge Karayolları Sınırları Haritası	39
8. Şirket Referansları	40
9. Sorumlu Değerleme Uzmanı Hakkında Bilgi	41

Rapor No : PLATFORM/(YAYLA)2013 (096) Talep / Sözleşme No : 14.11.2013
Müşteri : Yayla Enerji Üretim Tur. Ve İnş. Tic. A.Ş.
Adres : İlkbahar Mah. Turan Güneş Bulvarı 606 Sokak No:12
İlçesi : ÇANKAYA İl : ANKARA

I GİRİŞ

4. Değerleme Sonuçlarının Özeti

GAYRİMENKUL BİLGİLERİ	Adres Kadastral Koordinatlar İlçe İl	Sakarya Mahallesi Güzelyalı Mevkii 195 Ada 2 Parsel Çeşme-İZMİR 195 Ada 2 Parsel Çeşme İZMİR
SATIŞ BİLGİLERİ	Satış Fiyatı Satış Tarihi	- -
MÜŞTERİ	Müşteri	Yayla Enerji Üretim Tur. Ve İnş. Tic. A.Ş.
TARLA ÖZELLİKLERİ	Arsa Yüzölçümü (m ²) Konum Fizikî Durum	15.388 m ² İlçe Merkezi Parsel üzerinde kargir yapı mevcuttur.
DEĞERLEME UZMANI	Değerleme Uzmanı Değerleme Tarihi	Ali Feza VARLIK 15.11.2013
DEĞER	Toplam Değer	9.560.000,-TL

Rapor No : PLATFORM/(YAYLA)2013 (096)	Talep / Sözleşme No : 14.11.2013
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: Bu raporun amaçları itibarıyla, pazar değeri "bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır (UDES 1, paragraf 3.1)."

Söz konusu tanımın ihtiva ettiği genel piyasa varsayımları şunlardır:

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

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

1. Değerleme uzmanı, değerlendirme işleminin gerçekleştirilmesine yönelik araştırma faaliyetleri esnasında edindiği bilgiler haricinde, değerlendirme konusu gayrimenkulü veya ona ilişkin mülkiyet haklarını etkileyen yasal nitelikli hususlardan sorumlu olmayacaktır.
2. Değerleme uzmanı, değerlendirme raporunda mülkün yaklaşık boyutlarını gösteren bir şemaya yer vermiş olup; bunun yegâne amacı okuyucuya gayrimenkulü görselleştirerek yapı büyüklüğünü anlayabilmesinde yardımcı olmaktır.
3. Değerleme uzmanı, mevcut deprem haritalarını inceleyerek değerlendirme konusu gayrimenkulün tanımlanmış deprem bölgelerinden herhangi birinde konumlanıp konumlanmadığını belirtmekle birlikte; bu tespit deprem riskleri hakkında açık veya zımnî bir kesinlik ifade etmemektedir.
4. Değerleme uzmanı, daha önceden yapılmış spesifik düzenlemeler bulunmadıkça, ya da yasalar başka şekilde gerektirmedikçe; söz konusu mülk için değerlendirme yapması sebebiyle mahkemede şahitlik yapmayacak veya mahkemeye çıkmayacaktır.
5. Değerleme raporunda aksi belirtilmedikçe değerlendirme uzmanı; onarım ihtiyacı, yıpranma, tehlikeli atıkların ya da zehirli maddelerin varlığı ve olumsuz çevresel koşulları içermek fakat bunlarla sınırlı olmamak kaydıyla, gayrimenkulün değerini düşürücü gizli ya da görünmez fizikî aksaklık veya olumsuz koşullar hakkında bilgi sahibi olmayıp, bu tür koşulların bulunmadığını varsayar, ve bu konuda açık ya da zımnî herhangi bir garanti veya teminat vermez. Değerleme uzmanı bu tip herhangi bir koşulun mevcudiyetinden ya da bu tip koşulların varlığının

Rapor No : PLATFORM/(YAYLA)2013 (096)	Talep / Sözleşme No : 14.11.2013
Müşteri : Yayla Enerji Üretim Tur. Ve İnş. Tic. A.Ş.	
Adres : İlbahar Mah. Turan Güneş Bulvarı 606 Sokak No:12	
İlçesi : ÇANKAYA	İli : ANKARA

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

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

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

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

DEĞERLEME UZMANININ BEYANI: Değerleme uzmanı:

1. değerlemeyi yukarıda yer alan 'hedeflenen kullanım', 'hedeflenen kullanıcı' ve 'pazar değeri' tanımlarına uygun olarak yerine getirdiğini ve raporladığını,
2. raporun hedeflenen kullanımının 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,
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

Rapor No : PLATFORM/(YAYLA)2013 (096)	Talep / Sözleşme No : 14.11.2013
Müşteri : Yayla Enerji Üretim Tur. Ve İnş. Tic. A.Ş.	
Adres : İlbahar Mah. Turan Güneş Bulvarı 606 Sokak No:12	
İlçesi : ÇANKAYA	iii : ANKARA

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 unsurda 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 / (YAYLA)2013 (096)	Talep / Sözleşme No : 14.11.2013
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 ehliyete sahip olduğunu beyan ve taahhüt etmektedir. İlgili yasal düzenlemelere ve etik kurallara uyumun yanısıra Şirket; mülk tipi, coğrafi konum, yerel piyasa koşulları ve emsal veriler itibarıyla değerlendirme konusu gayrimenkul tipine ilişkin bilgi birikimine ve değerlendirme yöntemlerinin kullanımı alanında gerekli tecrübe ve uzmanlığa sahiptir.

Şirket referansları bu raporun ekinde sunulmuştur.

SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ PROFESYONEL NİTELİKLERİ:

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

Sorumlu Değerleme Uzmanı Hakkında bilgi bu raporun ekinde sunulmuştur.

DEĞERLEME UZMANININ PROFESYONEL NİTELİKLERİ:

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

Rapor No	: PLATFORM /(YAYLA)2013 (096)	Talep / Sözleşme No	: 14.11.2013
Müşteri	: Yayla Enerji Üretim Tur. Ve İnş. Tic. A.Ş.		
Adres	: İlbahar Mah. Turan Güneş Bulvarı 606 Sokak No:12		
İlçesi	: ÇANKAYA	İli	: ANKARA

II DEĞERLEMENİN KAPSAMI

1. Gayrimenkulün Tanımı

Yasal Tanım:

Değerleme konusu gayrimenkul; İzmir İli Çeşme İlçesi, Sakarya Mahallesi tapununun 195 Ada 2 parselinde yer alan 15.388 m2 yüzölçümlü Zeytin Ağaçlı ve Kargir Damlı ve Kuyulu Tarla nitelikli mülktür. Halihazırda tarla üzerinde tek katlı kargir dam bulunmakta olup, boş durumdadır.

Tapu Bilgileri:

İLİ	İZMİR
İLÇESİ	ÇEŞME
MAHALLESİ	SAKARYA
PAFTA NO	-
ADA NO	195
PARSEL NO	2
NİTELİĞİ	ZEYTİN AĞAÇLI VE KARGİR DAMLI VE KUYULU TARLA
YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	15.388
SAHİBİ	ŞAHİN KALO
EDİNME SEBEBİ	SATIŞ

Konum: Değerleme konusu gayrimenkulün adresi Sakarya Mahallesi Güzelyalı Mevkii 195 Ada 2 Parsel Çeşme İzmir'dir.



Rapor No	: PLATFORM / (YAYLA) 2013 (096)	Talep / Sözleşme No	: 14.11.2013
Müşteri	: Yayla Enerji Üretim Tur. Ve İnş. Tic. A.Ş.		
Adres	: İlbahar Mah. Turan Güneş Bulvarı 606 Sokak No:12		
İlçesi	: ÇANKAYA	İli	: ANKARA

II DEĞERLEMENİN KAPSAMI

2. Değerlemeye Tâbi Tutulan Mülkiyet Hakları

Mülkiyet Türü: Taşınmaz tapu kayıtlarında Zeytin Ağaçlı ve Kargir Damlı ve Kuyulu Tarla olarak tescil edilmiştir.

Mülk Sahibi: İzmir İli Çeşme İlçesi Tapu Müdürlüğü'nde yapılan incelemede gayrimenkulün maliki Sn. Şahin Kalo'dur.

Tapu Kaydında Tespit Edilen Sınırlamalar: Çeşme Tapu Müdürlüğü'nde 24.12.2013 tarihi saat 14:40 itibarıyla yapılan incelemeden Değerleme konusu taşınmazın tapu kaydı üzerinde;

- 23.01.2013 tarih ve 539 yevmiye ile "2.Derece Doğal Sit Alanı içinde kalmaktadır" Beyanı,
- 23.01.2013 tarih ve 544 yevmiye ile "3.Derece Arkeolojik Sit Alanı içinde kalmaktadır" Beyanı mevcuttur.

Mülk ile ilgili olarak herhangi bir hukuksal sorun bulunmadığı kabulü ile değerlendirilmiştir.

3. Değerlemenin Amacı

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

4. Değerleme Tarihi

Değerleme işlemi 15.11.2013 tarihinde gerçekleştirilmiştir.



Rapor No : PLATFORM/(YAYLA)2013 (096)	Talep / Sözleşme No : 14.11.2013
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 GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN VERİLER

1. Tarla Özellikleri

Değerlemeye konu gayrimenkul; İzmir İli, Çeşme İlçesi, Sakarya Mahallesi'nde kain tapununun 195 Ada 2 Parselinde yer alan 15.388 m² yüzölçümlü Zeytin Ağaçlı ve Kargir Damlı ve Kuyulu Tarla nitelikli mülktür.

TARLA ÖZELLİKLERİ	Ada/Parsel	195/2
	Boyutlar	132 m x 112 m
	Mevcut İmar Durumu	Turistik Tesis Alanı (TTA)
	İmar Planı Değişikliği	İmar (18.Madde) Uygulamasına Tabi
	Topografi	Hafif Eğimli
	Yüzölçümü	15.388 m ²
	Şekil	Çokgen
	Genel Görünüm	Orta
	Altyapı	
	Kanalizasyon	Belediye
	Elektrik	Belediye
	Doğalgaz	Bulunmamaktadır.
	Su	Belediye
	Arsa Dışı İyileştirmeler	
	Caddeye Ulaşım	Kolay
Cadde Kısmı Özellikleri	Aya Yorgi Yolu'na cepheli	
Yol Yüzeyi	Asfalt	
Yol Bakımı	Belediye	
Kaldırım	Bulunmamaktadır.	
Sokak Aydınlatması	Bulunmamaktadır.	
Yağmur Suyu Tahliyesi	Bulunmamaktadır.	
Ulaşılabilirlik	Orta	
Görülebilirlik	İyi	
Trafik Yoğunluğu	Seyrek	
Notlar		

195 ADA 2 PARSEL

Parsel üzerinde halihazırda ~ 60 m² kullanım alanlı kargir dam bulunmaktadır. Kadastal pafta üzerinde yapılan incelemede, damın paftaya işli olduğu görülmüş olup, uygunluğu sağlanmıştır. Parsel kuzeyde 194 ada 1 parsel, Güneyde aynı ada 9 parsel, batıda Aya Yorgi Yolu'na cephesi bulunmakta olup, doğu cephesinde 196 Ada 10,11,16 parseller yer almaktadır. Aya Yorgi Yolu'na yaklaşık 153 m cephesi bulunmaktadır.

Rapor No : PLATFORM/(YAYLA)2013 (096)	Talep / Sözleşme No : 14.11.2013
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

2. İmar Durumu

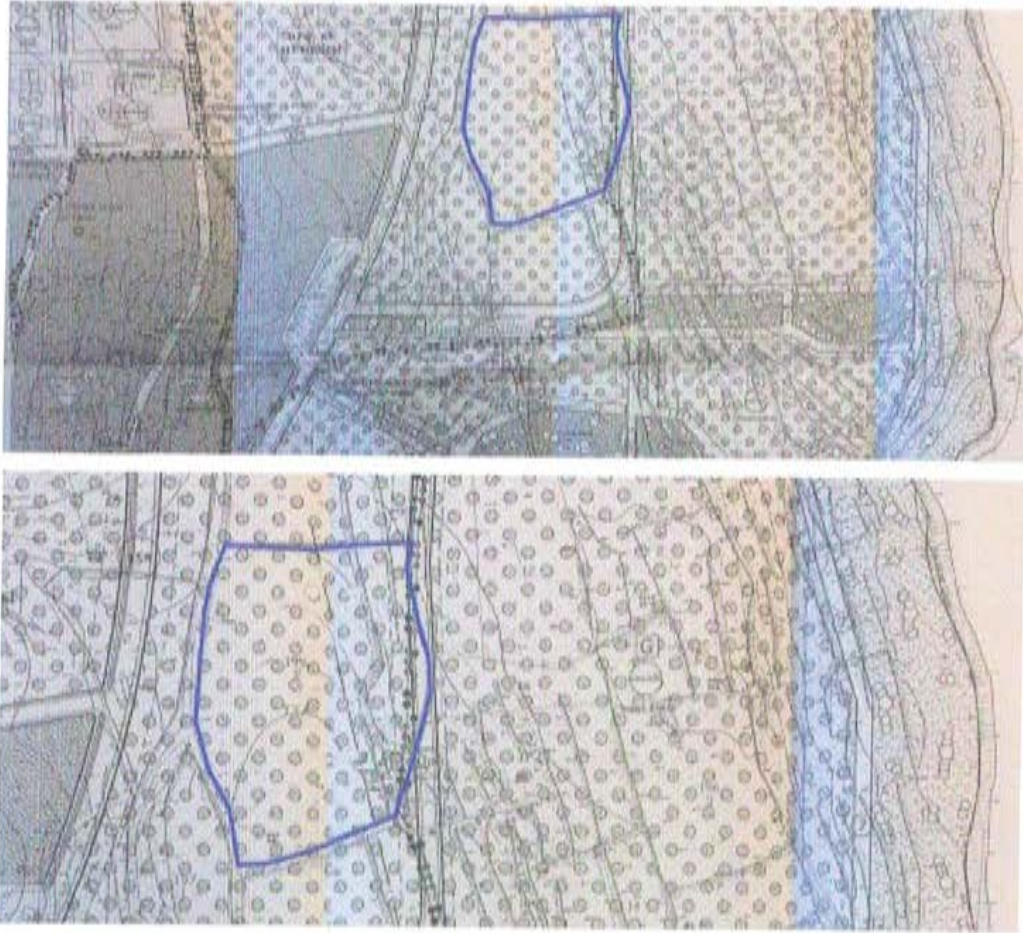
Tarafımıza ibraz edilen tapu ile değerlemesi yapılan gayrimenkulün ada/parsel bazında yerinin doğruluğu imar ve kadastral paftasından kontrol edilmiştir. Gayrimenkul İmar Paftasında Turistik Tesis Alanına (TTA) isabet etmektedir.

Değerleme konusu 195 ada 2 parsel 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında, "Turistik Tesis Alanı" lejandına sahip olup, 2. Derece doğal sit alanı ve 3. Derece arkeolojik sit alanında kalmaktadır. Ayrıca taşınmazın konumlu olduğu bölge 3194 sayılı İmar kanununun 18. Maddesi uygulamasına tabidir.

Taşınmaz imar uygulaması sonrasında, parsel üzerine, Tatil Köyü, günü birlik tesis ve camping tesisi inşa edilebilecek olup, düzenleme ortaklık payı kapsamında, en fazla %40 arazi kesintisi yapılabileceği bilgisi alınmıştır. Taşınmazın üzerinde, 3194 sayılı imar kanununun 18. Madde uygulaması ve parselasyonu yapılmadığı için halihazırda inşaat izni bulunmamaktadır.



Rapor No : PLATFORM / (YAYLA)2013 (096)	Talep / Sözleşme No : 14.11.2013
Müşteri : Yayla Enerji Üretim Tur. Ve İnş. Tic. A.Ş.	
Adres : İlbahar Mah. Turan Güneş Bulvarı 606 Sokak No:12	
İlçesi : ÇANKAYA	İli : ANKARA



DOĞAL SİT ALANLARI, KORUMA VE KULLANMA KOŞULLARI

Doğal (Tabii) Sit: Jeolojik devirlerle, tarih öncesi ve tarihi devirlere ait olup, ender bulunmaları veya özellikleri ve güzellikleri bakımından korunması gerekli yer üstünde, yer altında veya su altında bulunan korunması gerekli alanlardır. Bu alanlarda yapılacak tespit çalışmalarında, alanın özelliğine göre ilgili kurum ve kuruluşların görüşlerinin alınması esastır.

2 – II. Derece Doğal (Tabii) Sit: Doğal yapının korunması ve geliştirilmesi yanında kamu yararı gözönüne alınarak kullanıma açılacak alanlardır.

Bu alanlarda, turizm yatırım ve turizm işletme belgeli turistik tesisler ile hizmete yönelik yapılar dışında herhangi bir yapılaşmaya gidilemeyeceğine,

a) Kullanıma açılacak bölgelerde geçici dönem yapılanma koşullarının ilgili kurumların görüşleri alınarak Koruma Kurullarınca belirlenmesine, bu belirlemede varsa çevre düzeni planı veya nazım plan kararları ile arazinin topografya, peyzaj, silüet vb. karakteristiklerinin gözönünde tutulmasına, ancak hazırlanacak Koruma Amaçlı İmar Planı kriterlerini etkileyebilecek nitelik ve yoğunluktaki uygulamalara Koruma Amaçlı İmar Planı yaptırılmadan izin verilemeyeceğine,

Rapor No : PLATFORM / (YAYLA) 2013 (096)	Talep / Sözleşme No : 14.11.2013
Müşteri : Yayla Enerji Üretim Tur. Ve İnş. Tic. A.Ş.	
Adres : İlbahar Mah. Turan Güneş Bulvarı 606 Sokak No:12	
İlçesi : ÇANKAYA	İli : ANKARA

b) Taş, toprak, kum alınmamasına, kireç, taş, tuğla, mermer, kum, maden vb. ocakların açılmamasına, toprak, curuf, çöp, sanayi artığı ve benzeri malzemenin dökülmemesine, ancak sit kararı ilanından önce ruhsat almış olan işletmelerde sahanın rehabilite edilerek yasal süresi içinde işlerinin tasfiyesine,

c) Doğal dengenin devamlılığının sağlanması amacıyla ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının görüşleri doğrultusunda alanın özelliğinden kaynaklanan faaliyetlerin Koruma Kurulu izni doğrultusunda sürdürülebileceğine,

ç) Mevcut tarımsal ve hayvancılık faaliyetlerinin sürdürülebilmesinin yanısıra, koruma kurulundan izin almak koşuluyla yeni tarımsal ve hayvancılık faaliyetlerinin yapılabileceğine, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nca Karar verilmiş olup, Arkeolojik, Doğal, Tarihi, Kentsel Sit Alanları ile Tescilli Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlıkları ile ilgili yapılacak tüm uygulamalar için Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünden izin alınması gerekmektedir.

ARKEOLOJİK SİTLER, KORUMA VE KULLANMA KOŞULLARI

Arkeolojik Sitler, Koruma ve Kullanma Koşullarına ilişkin 14.7.1998 gün ve 594 sayılı ilke kararı, uygulamada çıkan sorunlar, mevzuatla çelişen hususlar ve Danıştay 6. Dairesinin 11.11.1997 gün ve 1996 / 3313 esas, 1997 / 4875 sayılı kararı gözönüne alınarak aşağıdaki şekilde düzenlenmiştir.

Arkeolojik Sit: İnsanlığın varoluşundan günümüze kadar ulaşan eski yapıların yer altında, yer üstünde ve su altındaki ürünlerini, yaşadıkları devirlerin sosyal, ekonomik ve kültürel özelliklerini yansıtan her türlü kültür varlığının yer aldığı yerleşmeler ve alanlardır.

Arkeolojik Sitlerde Koruma ve Kullanma Koşulları: Bu bölümde yapılan derecelendirme arkeolojik sitelerin taşıdıkları önem ve özelliklerinin yanısıra, alanda uygulanacak koruma ve kullanma koşullarını kapsar.

3) III. Derece Arkeolojik Sit: Koruma - kullanma kararları doğrultusunda yeni düzenlemelere izin verilebilecek arkeolojik alanlardır.

Bu alanlarda,

a) Geçiş dönemi yapılanma koşullarının belirlenmesine, Geçiş dönemi yapılanma koşullarının belirlenmesinde;

- Öneri yapı yoğunluğunun, mevcut imar planı ile belirlenmiş yoğunluğu aşmamasına,

- Alana gelecek işlevlerin uyumuna,

- Gerekli alt yapı uygulamalarına,

- Öneri yapı gabarilerine,

- Yapı tekniğine ve malzemesine, Mevcut ve olası arkeolojik varlıkların korunması ve değerlendirilmesini sağlayacak bir biçimde çözümler getirilmesine,

b) Varsa onaylı çevre düzeni ve nazım plan kararları ile yerleşime açılmış kesimlerinde arkeolojik değerlerin korunmasını gözeterek, koruma amaçlı imar planlarının yapılmasına,

Rapor No : PLATFORM / (YAYLA)2013 (096)	Talep / Sözleşme No : 14.11.2013
Müşteri : Yayla Enerji Üretim Tur. Ve İnş. Tic. A.Ş.	
Adres : İlbahar Mah. Turan Güneş Bulvarı 606 Sokak No:12	
İlçesi : ÇANKAYA	İli : ANKARA

- c) Bu ilke kararının alınmasından önce Koruma Amaçlı İmar Planı yapılmış yerlerde planın öngördüğü koşulların geçerli olduğuna.
- d) Bu alanlarda, belediyesince veya valilikçe inşaat izni verilmeden önce, ilgili müze müdürlüğü uzmanları tarafından sondaj kazısı gerçekleştirilerek, sondaj sonuçlarının bu alanlarla ilgili, varsa kazı başkanının görüşleriyle birlikte müze müdürlüğüne koruma kuruluna iletilip kurul kararı alındıktan sonra uygulamaya geçilebileceğine,
- e) III. Derece arkeolojik sit alanı olarak belirlenen arkeolojik sit alanlarında koruma kurullarının, sondaj kazısı yapılacak alanlara ilişkin genel sondaj kararı alabileceğine,
- f) Taşınmaz kültür varlıklarının mahiyetine tesir etmeyecek şekilde ilgili koruma kurulundan izin almak koşuluyla birleştirme (tevhit) ve ayırma (ifraz) yapılabileceğine,
- g) Bu alanlarda, taş, toprak, kum vb. alınmasına, kireç, taş, tuğla, mermer, kum, maden vb. ocaklarının açılmamasına, toprak, curuf, çöp, sanayi atığı ve benzeri malzemenin dökülmemesine,
- h) Ülke enerji üretimine getireceği katkı ve kamu yararı doğrultusunda bu alanlarda koruma kurulunca uygun görülmesi halinde rüzgar enerji santralleri yapılabileceğine,
- i) Sit alanlarındaki su ürünleri üretim ve yetiştirme tesislerine ilişkin yürürlükteki ilke kararının geçerli olduğuna, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nca Karar verilmiş olup, Arkeolojik, Doğal, Tarihi, Kentsel Sit Alanları ile Tescilli Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlıkları ile ilgili yapılacak tüm uygulamalar için Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünden izin alınması gerekmektedir.

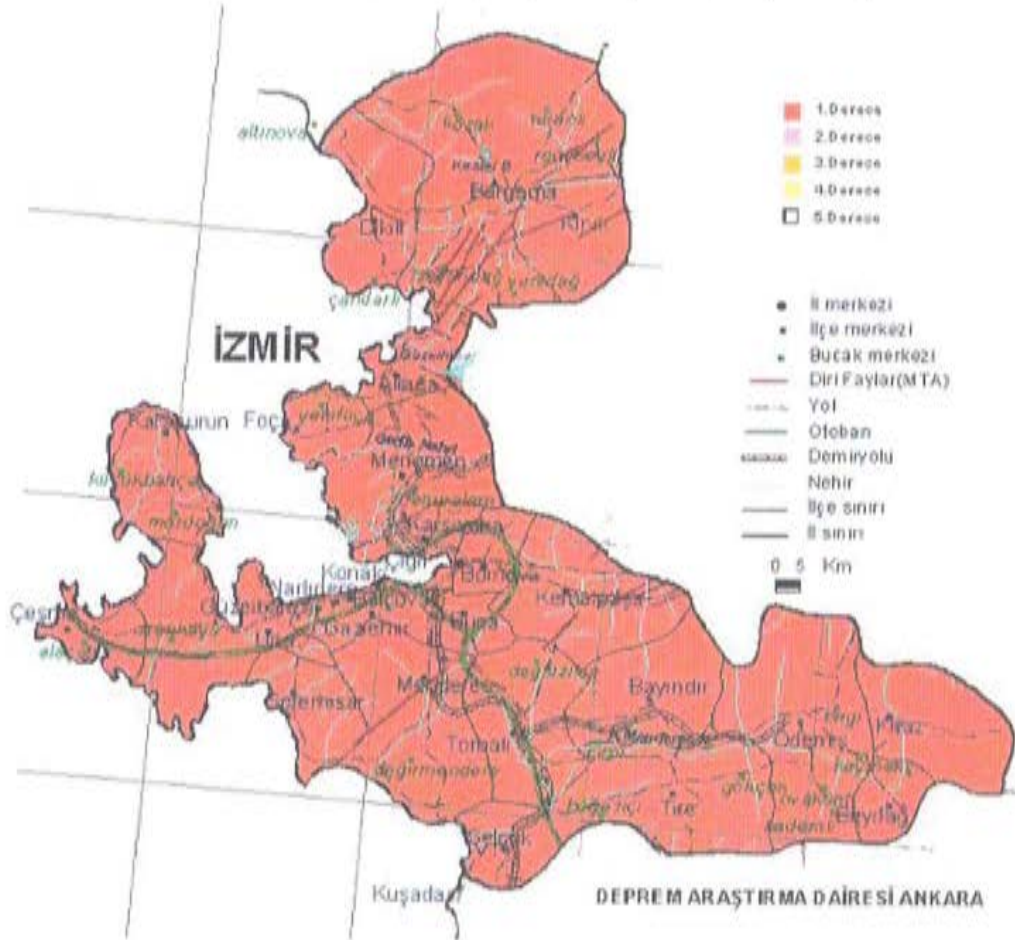
Rapor No : PLATFORM / (YAYLA) 2013 (096)
Müşteri : Yayla Enerji Üretim Tur. Ve İnş. Tic. A.Ş.
Adres : İlbahar Mah. Turan Güneş Bulvarı 606 Sokak No:12
İlçesi : ÇANKAYA

Talep / Sözleşme No : 14.11.2013

İli : ANKARA

DEPREM BİLGİSİ

Değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu İzmir İli / Çeşme İlçesi 5 derece kademeli deprem riskleri açısından incelenmiş olup, 1.nci Derece Deprem Bölgesi içerisinde yer aldığı tespit edilmiştir.



Rapor No : PLATFORM / (YAYLA)2013 (096)	Talep / Sözleşme No : 14.11.2013
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. Vergi Yükü

Değerleme konusu gayrimenkulün mevcut vergi düzenlemeleri çerçevesinde tâbi olduğu vergiler, temel prensipler itibarıyla 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) itibarıyla takdir olunan birim değerlere göre,

b) Binalar için, Maliye ve Bayındırlık ve İskân Bakanlıklarınca müştereken tespit ve ilan edilecek bina metrekaresi 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. 2010 yılı ile başlayan bir sonraki dört yıllık dönem için vergi değerleri 2014 yılında yeniden tespit edilecektir.

2013 Yılı Emlak Vergi Oranları (Binde)

Gayrimenkulün Cinsi	Büyükşehir Belediyesi İçinde	Diğer İllerde
Konut	2	1
Konut Dışı (büro, dükkan vb)	4	2
Arsalar	6	3
Araziler	2	1

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

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

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

Rapor No : PLATFORM / (YAYLA) 2013 (096)	Talep / Sözleşme No : 14.11.2013
Müşteri : Yayla Enerji Üretim Tur. Ve İnş. Tic. A.Ş.	
Adres : İlbahar Mah. Turan Güneş Bulvarı 606 Sokak No:12	
İlçesi : ÇANKAYA	İli : ANKARA

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 % 2 oranında tapu harcına tâbidir. Hem alıcı hem de satıcı tarafından ödenecek olması itibarıyla toplam oran % 4'e tekabül etmektedir. Gayrimenkulün bir şirkete aynı 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.

Rapor No : PLATFORM/(YAYLA)2013 (096)	Talep / Sözleşme No : 14.11.2013
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

İZMİR İLİ:

İzmir, Türkiye'nin İstanbul ve Ankara'dan sonra üçüncü büyük metropolü ve fuarlar merkezi, ticaret ile bütünleşmiş çağdaş bir liman kentidir.

İzmir İli, Anadolu Yarımadası'nın batısında, Ege kıyılarımızın tam ortasında yer alır. Kuzeyden Balıkesir, Doğudan Manisa, güneyden Aydın illeri ile çevrilmiştir.

İl toprakları, 37° 45' ve 39° 15' kuzey enlemleri ile 26° 15' ve 28° 20' doğu boylamları arasında kalır. İlin kuzey-güney doğrultusundaki uzunluğu yaklaşık olarak 200 km, doğu-batı doğrultusundaki genişliği ise 180 km'dir. Yüzölçümü 12.012 km2.dir.

İzmir ekonomik büyüklük açısından Türkiye'nin en büyük 3. Kentidir. Ülkemizde ilk sanayileşme adımlarının atıldığı kentte sanayi ve sanayi yan dalları da önemli gelişme göstermiştir. Bu nedenle İzmir'in ekonomik panoramasına baktığımızda çok yönlülüğü dikkat çekmektedir. Ünlü danışmanlık şirketi Pricewaterhouse Coopers, İzmir'i dünyanın en büyük 117. Ekonomisine sahip kenti olarak lanse etmiştir. Bununla beraber Çin, İzmir'i dünyanın yatırıma en elverişli 70 kentinden bir tanesi olarak seçmiştir. Aynı zamanda Ege Serbest Bölgesi de yatırıma en uygun 40 endüstri bölgesinden biri olarak gösterilmiştir.

İzmir, yatırımcılara sağlamış olduğu pek çok avantaj ile bir cazibe merkezidir. Nitelikli işgücü, ham ve ara mamul madde kaynakları, iç ve dış pazarlara yakınlığı, kişi başına düşen milli gelirin yüksek olması v.b. özellikleri ile yerli ve yabancı pek çok yatırımcıyı kendisine çekmiş ve çekmeye devam etmektedir. Gün geçtikçe daha çok yerli ve yabancı firma İzmir'in sunduğu bu avantajları fark ederek yeni yatırımlara gitmekte veya yatırımlarını genişletmektedir.

TÜİK'in açıkladığı 2012 yılı Adrese Dayalı Nüfus Sayımı rakamlarına göre; İzmir'in nüfusu 4.005.459'a yükselmiştir. Buna göre 2000 yılında 3.370.866 olan kent nüfusu 12 yıl içerisinde yaklaşık %18 oranında artış göstermiştir. 2012 yılı nüfus sonuçlarına göre; İzmir'deki toplam nüfusun %91'i İl ve İlçe Merkezlerinde yaşarken (2007 yılında bu oran %85'dir), %9'u ise Belde ve Köylerde yaşamaktadır.

Ege Bölgesi nüfusunun yaklaşık 3'te 1'i İzmir ilinde yaşamaktadır. Bu durum İzmir'in geleceğine ilişkin projeksiyonlar ve senaryolar oluştururken, İzmir'in Ege Bölgesi içindeki konumu ile birlikte ele alınması zorunludur. Nüfustaki artışın doğum hızının yüksek olmasından çok göçlerden kaynaklandığı söylenebilir. Türkiye İstatistik Yıllığı verilerine göre İzmir'in net göç hızı %40 olarak belirtilmektedir.

Rapor No : PLATFORM/(YAYLA)2013 (096)	Talep / Sözleşme No : 14.11.2013
Müşteri : Yayla Enerji Üretim Tur. Ve İnş. Tic. A.Ş.	
Adres : İlbahar Mah. Turan Güneş Bulvarı 606 Sokak No:12	
İlçesi : ÇANKAYA	İli : ANKARA

ÇEŞME İLÇESİ:

İzmir ilinin batısında yer alır. Doğudan Urla, kuzeyden Karaburun, batı ve güneyden Ege Denizi ile çevrilidir. Deniz seviyesinden yüksekliği 5 metredir. Yüzölçümü 260 km²'dir. 1 beldesi (Alaçatı) ve 4 köyü bulunmaktadır. Tarihteki on iki iyon kolonisinden biridir.

2011 yılı Genel Nüfus Sayımına göre, ilçenin toplam nüfusu **33.931'dir**. Bu nüfusun 21.394'ü şehir merkezinde, 12.537'si ise belde ve köylerde yaşamaktadır. İlçede 13 ilköğretim okulu, 5 ortaöğretim kurumu bulunmaktadır.

Sağlık hizmetleri 1 devlet hastanesi, 1 özel hastane, 2 sağlık ocağı, 1 sağlık evi tarafından verilmektedir. İlçede ekonomik yapıyı turizm belirlemektedir. İç ve dış turizm açısından ülkemizin sayılı merkezlerinden olan Çeşme'nin, turizmdeki öneminin önümüzdeki yıllarda çok daha artacağı öngörülebilir. Yarımadanın ilk antik yerleşim yeri olan İldırı (Erythrai), ilçenin görülmeye değer tarihi zenginliklerinden biridir.

Kentte yapılan arkeolojik çalışmalarda, MÖ 7. yüzyılın 2. yarısına tarihlenen Athena Tapınağı ve Tiyatrosu açığa çıkarılmıştır.

YAKIN ÇEVRE BİLGİLERİ

Günü birlik tesis alanlarının bulunduğu bölgede yer alan taşınmazın yakın çevresinde günü birlik beach club tarzı işletmeler, boş araziler ve az sayıda yazlık siteler bulunmaktadır.

Taşınmazın çevresinde Marrakech Beach Club, Sola Mare Beach Club, Babylon Beach Club, Shayna Beach Club gibi günü birlik tesisler bulunmaktadır.

SEMT NİTELİKLERİ	Altyapı	Düşük
	Cazibe Düzeyi	Çok İyi
	Uyumluluk	Orta
	Alışveriş İmkânları	Kötü
	Genel Görünüm	İyi
	Ulaşım İmkânları	İyi
	Pazar Koşulları	İyi
	Konum	Sahil
	<u>Yapılaşma</u>	
	Müstakil Evler	10%
	Apartmanlar	0%
	Ofis Binaları	0%
	Sanayi Yapıları	0%
	Ticari Tesisler	30%
Geliştirilmemiş Alanlar	60%	

Rapor No : PLATFORM / (YAYLA) 2013 (096)	Talep / Sözleşme No : 14.11.2013
Müşteri : Yayla Enerji Üretim Tur. Ve İnş. Tic. A.Ş.	
Adres : İlbahar Mah. Turan Güneş Bulvarı 606 Sokak No:12	
İlçesi : ÇANKAYA	İli : ANKARA

BELLİ BAŞLI NOKTALARA UZAKLIK (Otomobil ile)	İzmir Merkez	90 km
	Çeşme Merkez	5.1 km
	Çeşme Otoban Gişeleri	7.2 km
	Adnan Menderes Havaalanı	95 km

ULAŞIM İMKÂN LARI

Açık tarif olarak taşınmazın bulunduğu bölge İzmir İli, Çeşme İlçesi, Sakarya Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Taşınmaza İzmir-Çeşme Otoyolu ve İzmir- Çeşme Eski yol üzerinden takip edilerek ulaşılmaktadır. Taşınmazın yer aldığı parselde Çeşme merkezden Dalyan yolu istikametine doğru sola döndükten sonra, I Love You Hotel'in tam karşısından sağ koldan Aya Yorgi Yolu'na giriş yapılarak Batı istikametine doğru devam edilerek ulaşılmaktadır. Değerleme konusu gayrimenkul Aya Yorgi yolu üzerinde bulunmaktadır. Dalyan yolu üzerinde, kuzey istikametinde ilerlerken sağ taraftan Aya Yorgi yönüne sapılarak 1,1 km ilerledikten sonra sağ tarafta yer almaktadır.

IV EKONOMİK VERİLER

2. Pazar Analizi

GENEL EKONOMİK DURUM

Ekonomik Kalkınma ve İşbirliği Örgütü (OECD) 30 Mayıs'ta yayımladığı "Ekonomik Görünüm" raporunda, küresel büyüme tahminini ekonomik aktivitedeki toparlanmanın beklentilerin bir miktar altında kalmasına bağlı olarak 2013 yılı için %3,4'ten %3,1 düzeyine düşürmüştür. Raporda, genişletici yöndeki para politikaları, iyileşen finansal piyasa koşulları ve tüketici güvenindeki tedrici toparlanmanın özellikle gelişmiş ülkelerde büyümeyi destekleyeceği ve bu çerçevede 2013 yılının ikinci yarısından itibaren toparlanmanın hız kazanarak 2014 yılında %4'e ulaşacağı öngörülmüştür. Raporda ayrıca, gelişmiş ülkelerde büyüme görünümünün farklılaştığına dikkat çekilirken, ABD'nin diğer gelişmiş ülkelere kıyasla daha olumlu bir performans sergilediği belirtilmiştir. Bu çerçevede OECD, ABD ekonomisinin 2013 yılında %1,9, 2014'te %2,8 oranında büyüme kaydedeceğini öngörmektedir. Euro Alanı'nda ise iktisadi faaliyetin kredi piyasasındaki zayıflık ve mali konsolidasyon nedeniyle baskı altında kalmaya devam ettiği vurgulanmıştır. Euro Alanı ekonomisinin 2013'te %0,6 daralacağı, 2014'te ise %1,1 ile sınırlı bir büyüme kaydedeceği tahmin edilmektedir.

Rapor No : PLATFORM /(YAYLA)2013 (096)	Talep / Sözleşme No : 14.11.2013
Müşteri : Yayla Enerji Üretim Tur. Ve İnş. Tic. A.Ş.	
Adres : İlbahar Mah. Turan Güneş Bulvarı 606 Sokak No:12	
İlçesi : ÇANKAYA	İli : ANKARA

OECD, gelişmekte olan ülkelerin bir bölümünde yapısal sorunların büyümeyi sınırlandırdığına, bazılarında ise ekonomik durgunluk yaşandığına dikkat çekmiştir. Çin'in ise diğer gelişmekte olan ülkelere ayrıştığı ve bu ülkelerin oldukça üzerinde bir performans sergilediği vurgulanmıştır. Bu çerçevede, Çin ekonomisinin 2013 yılında %7,8, 2014'te de %8,4 oranında büyüme kaydedeceği öngörülmektedir.

TÜRKİYE ÜLKE GÖRÜNÜMÜ

Türkiye, rekabet kurallarının işlediği, özel sektörün ekonomide öncü, kamunun ise düzenleyici rol oynadığı, liberal dış ticaret politikasının uygulandığı, mal ve hizmetlerin bireyler ve kurumlar arasında engelsiz olarak el değiştirebildiği bir serbest piyasa ekonomisidir.

Türkiye'de son yıllarda ekonomideki yapısal reformlara büyük önem verilmektedir. Geçtiğimiz dönemde özelleştirme süreci hızlandırılmış, kamu maliyesine düzen getirilmiş, ayrıca mali piyasalardan başlamak üzere tarım, sosyal güvenlik, enerji ve iletişim sektörlerinde önemli reformlar gerçekleştirilmiştir.

Reformlar sayesinde ekonomik kurumların altyapısı güçlendirilmiş, özerk kurumlar oluşturulması suretiyle uluslararası piyasalarda meydana gelebilecek dalgalanmalara karşı ekonomi daha dayanıklı hale getirilmiştir. Sermaye piyasaları modern çağın anlayışına uygun şekilde yeniden düzenlenmiş, çoğu bürokratik engel ya kaldırılmış, ya da asgarî ölçülere getirilmiştir.

Son 10 yılda Türkiye ekonomisi, Avrupa Birliğine üyelik sürecinin de etkisiyle büyük bir dönüşüm gerçekleştirmiş ve pek çok alanda yapısal reformlar hayata geçirilmiştir.

EKONOMİK BÜYÜME

Dünyanın 16. ve Avrupa'nın 6. büyük ekonomisi olan Türkiye, en güçlü ekonomilerin temsil edildiği G-20'nin faal bir üyesidir. Küresel mali kriz nedeniyle birçok dünya ekonomisinin daralma gösterdiği bir dönemde Türk ekonomisi 2008 yılındaki ekonomik yavaşlamanın ve 2009 yılındaki küçülmenin ardından 2010 ve 2011 yıllarında sırasıyla % 9,2 ve % 8,5 oranında büyüme hızını yakalayarak ÇHC'nin ardından büyüme hızı en yüksek ikinci ülke, Avrupa'nın ise en hızlı büyüyen ekonomisi durumundadır. 2002-2011 döneminde ortalama büyüme oranı % 6 olmuştur. 2012 yılında ilk dokuz aylık dönemde % 2,6 oranında büyüme oranı gerçekleşmiştir. 2002 yılında 3.492 Dolar olan kişi başına düşen GSYH, 2011 sonunda 10.469 Dolara yükselmiş olup, henüz kesinleşmemiş 2012 verileri için tahminler yaklaşık 800 milyar Dolarlık GSYH ve yaklaşık 10.700 Dolarlık kişi başına düşen GSYH'ya işaret etmektedir. Türkiye'nin, 2013 yılında % 3,5-4,1 ve 2014 yılında % 5,0-5,4 oranlarıyla OECD ülkeleri içinde en yüksek büyüme hızını yakalaması beklenmektedir.

Rapor No : PLATFORM / (YAYLA) 2013 (096)	Talep / Sözleşme No : 14.11.2013
Müşteri : Yayla Enerji Üretim Tur. Ve İnş. Tic. A.Ş.	
Adres : İlbahar Mah. Turan Güneş Bulvarı 606 Sokak No:12	
İlçesi : ÇANKAYA	İli : ANKARA

YABANCI YATIRIMLAR

Türkiye, dinamik ekonomisi, geniş iç pazarı, güçlü sanayisi ve yetişmiş iş gücüyle yabancı yatırımcılara önemli fırsatlar sunmaktadır.

Ayrıca Türkiye, son on yılda hayata geçirilen köklü ekonomik reformlar sayesinde avantajlı bir konuma gelmiştir. Yabancı yatırımcıların tereddüt etmeksizin Türkiye'de yatırım yapması için uygun yasal altyapı tesis edilmiştir.

Türkiye'de yabancı yatırımcılara yerel yatırımcılarla aynı haklar ve yükümlülükler veren yasal düzenlemeler yabancı yatırımlar için güvenli bir ortam sağlamaktadır.

Ticaret ve doğrudan yabancı yatırımlar bakımından Türkiye'yi benzersiz kılan özellik, Avrupa, Orta Doğu, Kuzey Afrika ve Orta Asya'ya açılan bir kapı özelliği taşımasıdır. Nitekim İstanbul'dan 4 saatlik uçuşla 50'den fazla ülkeye ve dünya ekonomisinin dörtte birini oluşturan geniş bir pazara erişim sağlanabilmektedir.

Türkiye bürokratik engellerin büyük ölçüde kaldırılması, vergi sisteminde iyileştirmelerin sağlanması, kar transferlerinin desteklenmesi ve başarılı özelleştirme programları sayesinde dünyanın önde gelen yatırım merkezlerinden biri haline gelmiştir.

2012 Nisan ayında yeni teşvik sisteminin yürürlüğe girmesiyle daha fazla yabancı yatırım çekilmesi amaçlanmıştır.

31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla 32.146 adet yabancı sermayeli firma Türkiye'de faaliyette bulunmaktadır. 881 adet yabancı firmanın da ülkemizde irtibat bürosu mevcuttur.

2012 yılı sonu itibarıyla ülkemizdeki toplam doğrudan yabancı yatırım miktarı 130 milyar Doları aşmıştır.

GAYRİMENKUL PİYASASI

Gayrimenkul piyasalarında yaşanan ani fiyat artış ve azalış süreçleri, konut kredilerinin geri ödemelerinde yaşanan sorunlar, kredilerin menkul kıymetleştirilmede kullanılması durumunda menkul kıymet yatırımcılarına ödemelerin tam ve zamanında yapılamaması ülke ekonomileri açısından riskli bir süreç oluşturmaktadır. Ülke gayrimenkul piyasalarında yaşanan bu tür olumsuzlukların sonucunda ise finansal sektör kuruluşlarında sermaye yeterlilik sorunları ortaya çıkmakta, bankaların sağlamlığı konusunda şüpheler oluşmaktadır. Finans sektöründe yaşanan problemler daha sonra reel ekonomiyi ve sonuç olarak da ekonomik büyüme ve istikrarı olumsuz yönde etkilemektedir. 1980'li yıllarda Japonya'da gayrimenkul piyasalarındaki aşırı fiyat artışlarının 1990 yılında zirve değerine ulaşması ve devamındaki sönme aşamasında ülke ekonomisinde yaşanan kriz ve istikrarsızlık dönemini, İsveç'te 1991 yılında yaşanan benzer kriz deneyimini, Güneydoğu Asya ülkelerinde çeşitli dönemlerde oluşan fiyat şişkinliklerini ve sonrasında yaşanan finansal kriz deneyimlerini de gayrimenkul piyasalarının finansal krizler üzerindeki etkileri yaşanmıştır. Uluslararası Para Fonu'nun 2006 yılında yayımladığı Finansal Kriz Öncü Göstergeler Raporu'nda da gayrimenkul fiyatlarındaki gelişimin finansal krizlerin önceden belirlenebilmeleri açısından önemli birer gösterge oldukları açıkça ifade edilmektedir. İşte bu yüzden ülkemizde REIDIN tarafından hazırlanan konut fiyat endekslerinin varlığı fiyatlardaki aşırı hareketlerin önceden belirlenmesi açısından son derece önemlidir.

Rapor No : PLATFORM /(YAYLA)2013 (096)	Talep / Sözleşme No : 14.11.2013
Müşteri : Yayla Enerji Üretim Tur. Ve İnş. Tic. A.Ş.	
Adres : İlbahar Mah. Turan Güneş Bulvarı 606 Sokak No:12	
İlçesi : ÇANKAYA	İli : ANKARA

Konut sektörü için; "2013 yılında geçen yıla kıyasla daha iyi performans gösteren konut sektörünün, yeni düzenlemeler neticesinde 2014'te yeni bir dengeye oturması beklenirken, stabil bir büyüme gösterecek olan 2014 yılının, tüketiciler açısından önemli fırsatları da beraberinde getireceğini düşünülmektedir. 2013 yılı başında kredi kullanımı ve sektörel büyümede hızlı bir başlangıç yaşanmış olup, yılın ikinci yarısında gidişat değişmiştir. Konut satışlarının 2013'ün ilk dokuz ayında 862 bin olup, "Konut satışları geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 76,4 artmıştır"

Ticari gayrimenkul sektörü için ise, 2013'ün ilk dokuz ayında Türkiye ekonomisinin yüzde 4,4, inşaat sektörünün ise yüzde 7,4 büyüüp, hem ülke ekonomisinde hem de sektörde güçlü bir büyüme gerçekleşmiştir. Güçlü ekonomik büyümeyle desteklenen Türkiye ofis piyasasının daha fazla ivme kazanması beklenmekte olup, Türkiye ofis pazarının iyi performans göstermeye devam etmesi, sadece İstanbul ofis piyasasında üçüncü çeyrekte 24 bin metrekareye yakın alan kiralanmıştır. Sektöre talep hem ulusal hem de uluslararası şirketlerden gelmektedir. Talepteki büyümenin bir başka nedeni ise İstanbul'u finans merkezi haline dönüştürme çalışmalarıdır. İstanbul'daki mevcut stok 3,2 milyon metrekare'dir. Güçlü taleple birlikte kiralanabilir boş alan 277 bin metrekareye gerileyerek, genel boşluk oranı yüzde 8,8'e düştü".

Rapor No	: PLATFORM/(YAYLA)2013 (096)	Talep / Sözleşme No	: 14.11.2013
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:	Değerleme konusu 195 Ada 2 Parsel için yapılan analizde; taşınmazın mevcut kullanım şekli ile (yaz aylarında otopark olarak) en verimli ve etkin kullanımdan uzak olduğu değerlendirilmektedir. Taşınmaz, Çeşme'nin prestiji en yüksek bölgelerinden biri olan Aya Yorgi bölgesinde olması, yaz aylarında hareketliliğin yoğun olması nedenleriyle efektif kullanımın oldukça etkili hale getirilmesinin mümkün olabileceği öngörülmektedir.
PAZAR TARİFİ:	-Taşınmazın çevresinde Marrakech Beach Club, Sole Mare Beach Club, Babylon Beach Club, Shayna Beach Club gibi günü birlik tesisler bulunmaktadır. -Ticari anlamda prestijli bir bölge olan Aya Yorgi koyu ve değerlendirme konusu taşınmazın yer aldığı lokasyon, ilerleyen yıllarda yatırımların artabileceği bir bölge olarak dikkat çekmektedir.
TALEP ÖNGÖRÜSÜ:	-Taşınmazın bulunduğu bölgedeki turistik tesisler bölgenin prestijini artırmış olup, istekli işletmeler için cazip olabileceği öngörülmektedir.
REKABETÇİ ARZ ÖNGÖRÜSÜ:	-Bölgede taşınmaz için ikame mal etkisi yaratacak mülkler mevcuttur.
ARZ-TALEP ANALİZİ:	-Alıcı piyasası olması yanında taşınmaz 18. Madde imar uygulama sahası içerisinde olması sebebiyle taleplerde bir miktar düşüş yaşanmaktadır.



Değerleme konusu taşınmaz konum itibariyle kent merkezinin ulaşımını sağlayan İzmir-Çeşme yolu ile Dalyan yolu kesişimine yakın konumludur. Değerleme konusu taşınmaza yakın konumlu I Love You Hotel, Marrakech

Rapor No : PLATFORM /(YAYLA)2013 (096)	Talep / Sözleşme No : 14.11.2013
Müşteri : Yayla Enerji Üretim Tur. Ve İnş. Tic. A.Ş.	
Adres : İlbahar Mah. Turan Güneş Bulvarı 606 Sokak No:12	
İlçesi : ÇANKAYA	İli : ANKARA

Beach Club, Sola Mare Beach Club, Babylon Beach Club, Shayna Beach Club bulunmakta olup, taşınmaza yürüme mesafesindedir. Bu tesisler, gerek konumları gerekse tercih edilen tesisler olması nedeniyle bölgenin talep görmesinde etkindir. Bu sebeple Arsa değerleri emsal ölçülerine göre kıymetlendirilmektedir.

S.W.O.T ANALİZİ

STRENGTHS(KUVVETLİ NOKTALAR)

- ÇEŞME İLÇESİNİN İZMİRİN EN ÖNEMLİ TURİSTİK MERKEZİ OLMASI
- ÇEŞME İLÇESİNİN GELİŞMİŞ SOSYO-EKONOMİK VE KÜLTÜREL DURUMU
- ARAZİNİN LOKASYONU
- KOLAY ULAŞILABİLİRLİĞİ
- ARAZİNİN TOPOGRAFIK DURUMU
- ÇEVREDEKİ YAPILAŞMALAR İLE BİRLİKTE YARATILABİLECEK SİNERJİ

WEAKNESSES(ZAAFLAR)

- HALİHAZIRDA MÜLKÜN 18. MADDE UYGULAMASINA TABİ OLMASI VE İNŞAAT İZİNİN OLMAMASI
- 18. MADDE UYGULAMASININ YAPILACAĞI ZAMANIN BELİRSİZ OLMASI,

OPPORTUNITIES(FIRSATLAR)

- BÖLGENİN TURİZM AÇISINDAN GELİŞME POTANSİYELİ YÜKSEK OLMASI
- BÖLGEYE OLAN TALEBİN YÜKSEK OLMASI
- BULUNDUĞU BÖLGENİN ÇOK TERCİH EDİLEN BİR BÖLGE OLMASI

THREATS(TEHDİTLER)

- 3. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI İÇERİSİNDE KALAN MÜLKTE İNŞAAT (HAFRİYAT) SAFHASINDA YAPILACAK OLAN KAZI SIRASINDA ARKEOLOJİK BULGU ÇIKMASI DURUMUNDA İNŞAAT İZİNİ VERİLEMESİ İHTİMALİ
- 18. MADDE İMAR UYGULAMASI SONRASI, DOP (DÜZENLEME ORTAKLIK PAYI) KESİNTİ ORANININ BELLİ OLMAMASI

Rapor No : PLATFORM/(YAYLA)2013 (096)	Talep / Sözleşme No : 14.11.2013
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:	Taşınmaz 3194 sayılı imar kanununun 18.Madde uygulaması'na tabi olup arazinin parselasyonu yapılmamıştır. Yapılacak uygulama sonrası parsellerin konumları ve yüz ölçümleri değişebilecektir. Taşınmaz 3.Derece Arkeolojik sit alanı içerisinde kalması sebebiyle, inşaat (hafriyat) safhasında yapılacak olan kazılar sırasında, Arkeolojik bulgu çıkmaması durumunda inşaat izni verilecektir.
FİZİKİ/TEKNİK OLARAK MÜMKÜN KULLANIMLAR:	İmar kanununun 18.Madde uygulaması sonrasında, parselasyon planlarının düzenlenecek olması, gayrimenkulün yüzölçümünün değişecek olması, taşınmazın Pazar şansını azaltabilecektir.
FİNANSAL OLARAK MÜMKÜN KULLANIMLAR:	Gayrimenkulün mevcut imar durumuyla paralel yapılaşması halinde bölgenin ekonomik konjktürü de dikkate alınarak turistik tesis yatırımlarına uygundur.
EN VERİMLİ KULLANIM:	Değerleme işleminde taşınmazın uygulama sonrası yapılaşma şartları doğrultusunda tatil köyü, camping ve günü birlik tesisi olarak kullanılmalıdır. Henüz 18. Madde uygulamasının sonuçlanmaması sebebiyle değerlendirme konusu taşınmaz için proje geliştirilmemiştir.

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 /(YAYLA)2013 (096)	Talep / Sözleşme No : 14.11.2013
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 gelire 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 metotda 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.

Rapor No : PLATFORM / (YAYLA)2013 (096)	Talep / Sözleşme No : 14.11.2013
Müşteri : Yayla Enerji Üretim Tur. Ve İnş. Tic. A.Ş.	
Adres : İlbahar Mah. Turan Güneş Bulvarı 606 Sokak No:12	
İlçesi : ÇANKAYA	İli : ANKARA

6. Değerleme Yöntemlerinin Uyumlaştırılması ve Sonuç: Nihai Değer Takdiri

HESAPLAMALAR :

Tarla Değerinin belirlenmesinde "Emsal Karşılaştırma Yöntemi" kullanılmıştır. Buna göre;

Tarla Değeri: 15.388 m² x 620.-TL/m² = 9.540.000.-TL

Kargir Bina Değeri: 60 m² x 330.-TL/m² = 20.000.-TL

Toplam Değer: = 9.560.000.-TL

UYUMLAŞTIRMA VE SONUÇ:

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULUN KONUMU, YERİ ULAŞIM İMKANLARI, CADDEYE OLAN CEPHESİ, İMAR DURUMLARI, MANZARA DURUMU VE DEĞERİNE ETKİ EDECEK ÖZELLİKLERİ VE ÜLKENİN EKONOMİK KONJONKTÜRÜ DE DİKKATE ALINARAK, GÜNÜMÜZ RAYIÇ DEĞERLERİ ÜZERİNDEN; DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN 18.11.2013 TARİHİ İTİBARIYLA; "MÜLK DEĞERİ" (MARKET VALUE) KDV HARİÇ OLMAK ÜZERE VE BEDELİ PEŞİN ÖDENMEK KAYDIYLA; (MEVCUT HALİ İLE)

9.560.000.-TL (DOKUZMİLYONBEŞYÜZALTMİŞBİNTÜRLİRASI)
(4.732.439.-USD\$ / 3.502.730.-€)(*)

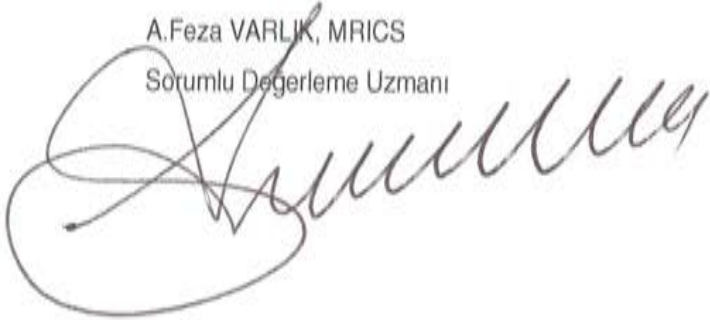
Olarak takdir edilmiştir.

(*) 18.11.2013 Tarihli TCMB Döviz Satış Kurları 1 USD = 2,0201.-TL 1 Euro = 2,7293.-TL'dir. Dolar ve Euro bazındaki değerler bilgi amacıyla verilmiştir.

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

Durumu bilgilerinize saygılarımızla arz ederiz.

A.Feza VARLIK, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı



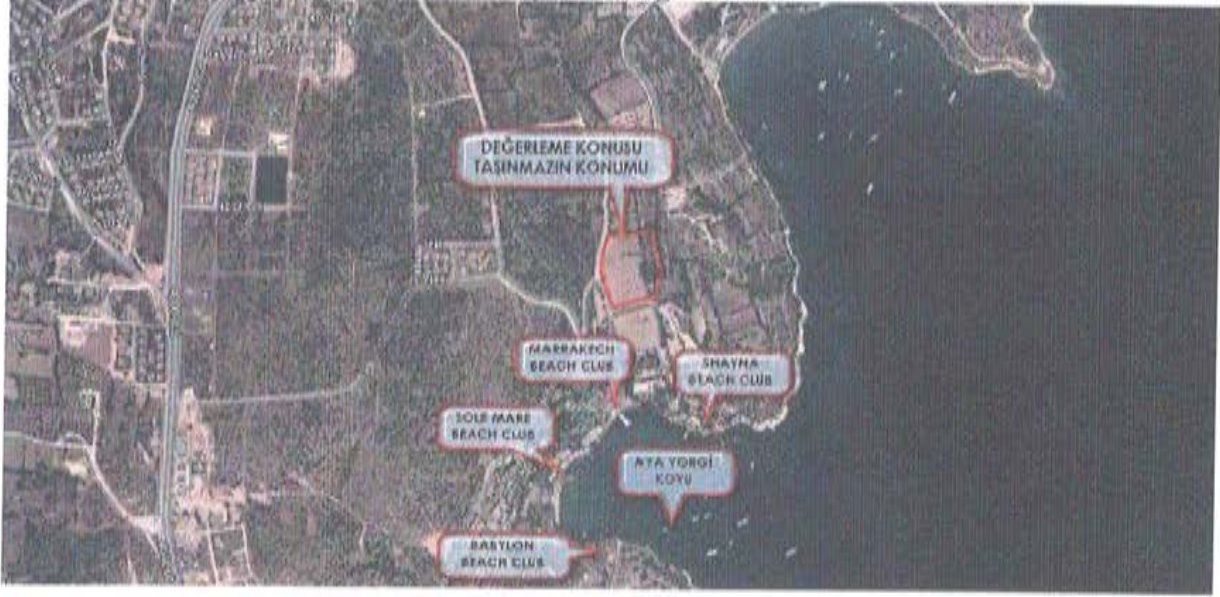
Rapor No : PLATFORM / (YAYLA) 2013 (096)
Müşteri : Yayla Enerji Üretim Tur. Ve İnş. Tic. A.Ş.
Adres : İlbahar Mah. Turan Güneş Bulvarı 606 Sokak No:12
İlçesi : ÇANKAYA

Talep / Sözleşme No : 14.11.2013

İli : ANKARA

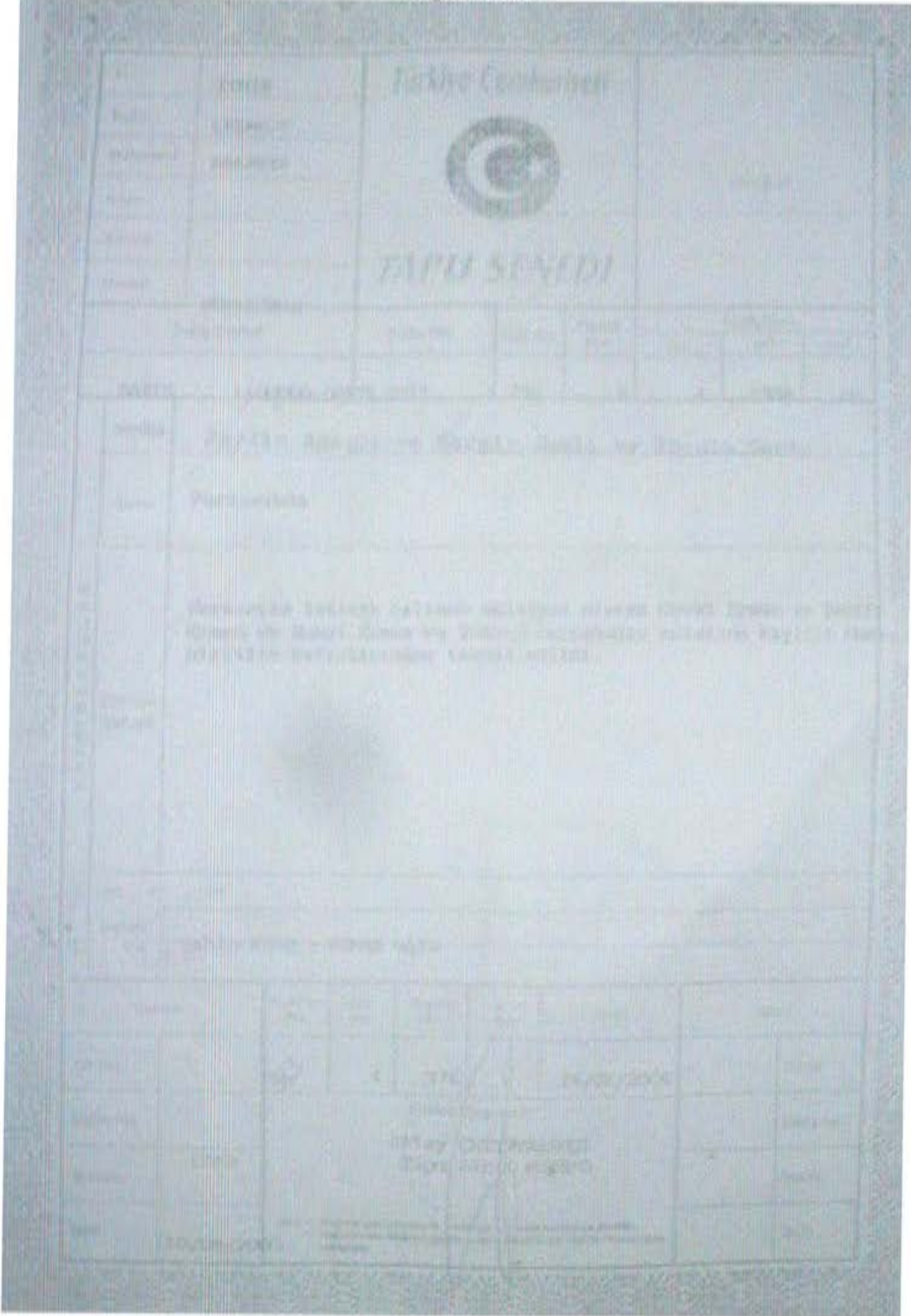
VI EKLER

Ek1 Uydu Fotoğrafi



Rapor No : PLATFORM / (YAYLA) 2013 (096) Talep / Sözleşme No : 14.11.2013
Müşteri : Yayla Enerji Üretim Tur. Ve İnş. Tic. A.Ş.
Adres : İlbahar Mah. Turan Güneş Bulvarı 606 Sokak No:12
İlçesi : ÇANKAYA İl : ANKARA

Ek 2 Tapu sureti



Ek 3 Kadastral Pafta



Rapor No : PLATFORM/(YAYLA)2013 (096)

Talep / Sözleşme No : 14.11.2013

Müşteri : Yayla Enerji Üretim Tur. Ve İnş. Tic. A.Ş.

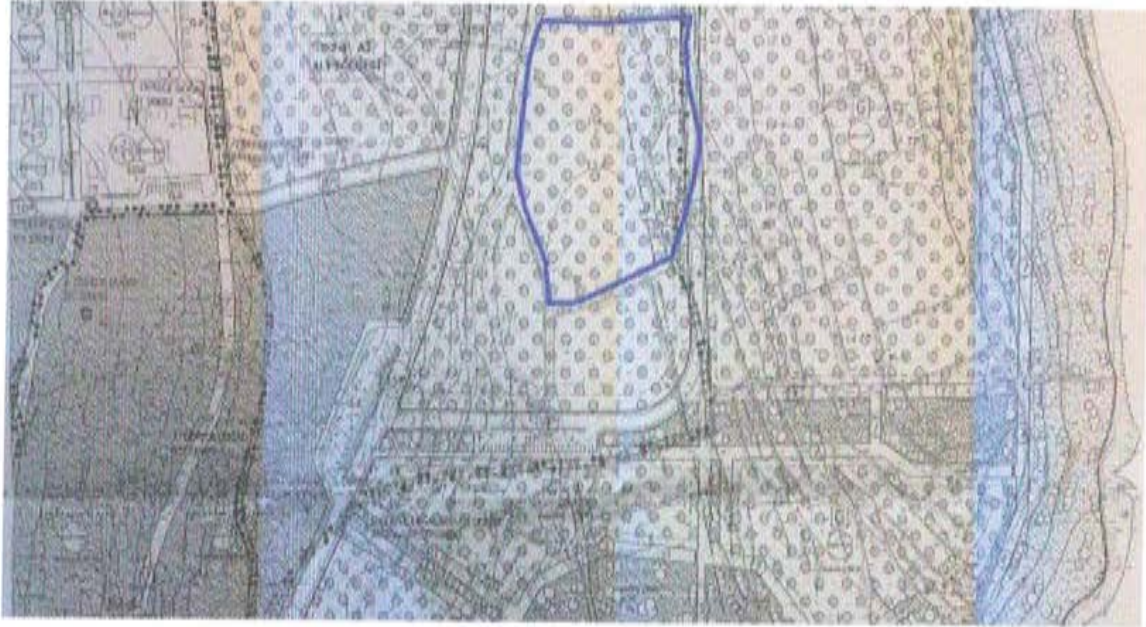
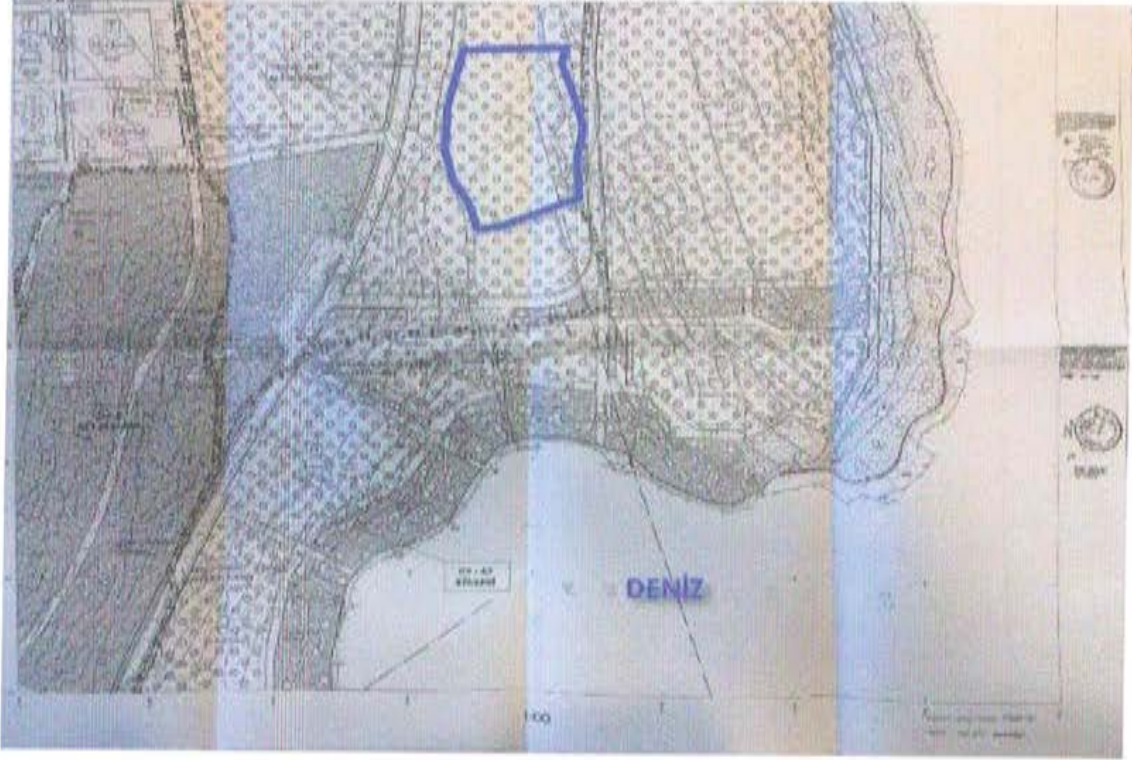
Adres : İlbahar Mah. Turan Güneş Bulvarı 606 Sokak No:12

İlçesi : ÇANKAYA

İli

: ANKARA

Ek 4 İmar Paftası



Rapor No	: PLATFORM /(YAYLA)2013 (096)	Talep / Sözleşme No	: 14.11.2013
Müşteri	: Yayla Enerji Üretim Tur. Ve İnş. Tic. A.Ş.		
Adres	: İlbahar Mah. Turan Güneş Bulvarı 606 Sokak No:12		
İlçesi	: ÇANKAYA	İli	: ANKARA

Ek 5 Fotoğraflar



Rapor No : PLATFORM /(YAYLA)2013 (096)

Talep / Sözleşme No : 14.11.2013

Müşteri : Yayla Enerji Üretim Tur. Ve İnş. Tic. A.Ş.

Adres : İlbahar Mah. Turan Güneş Bulvarı 606 Sokak No:12

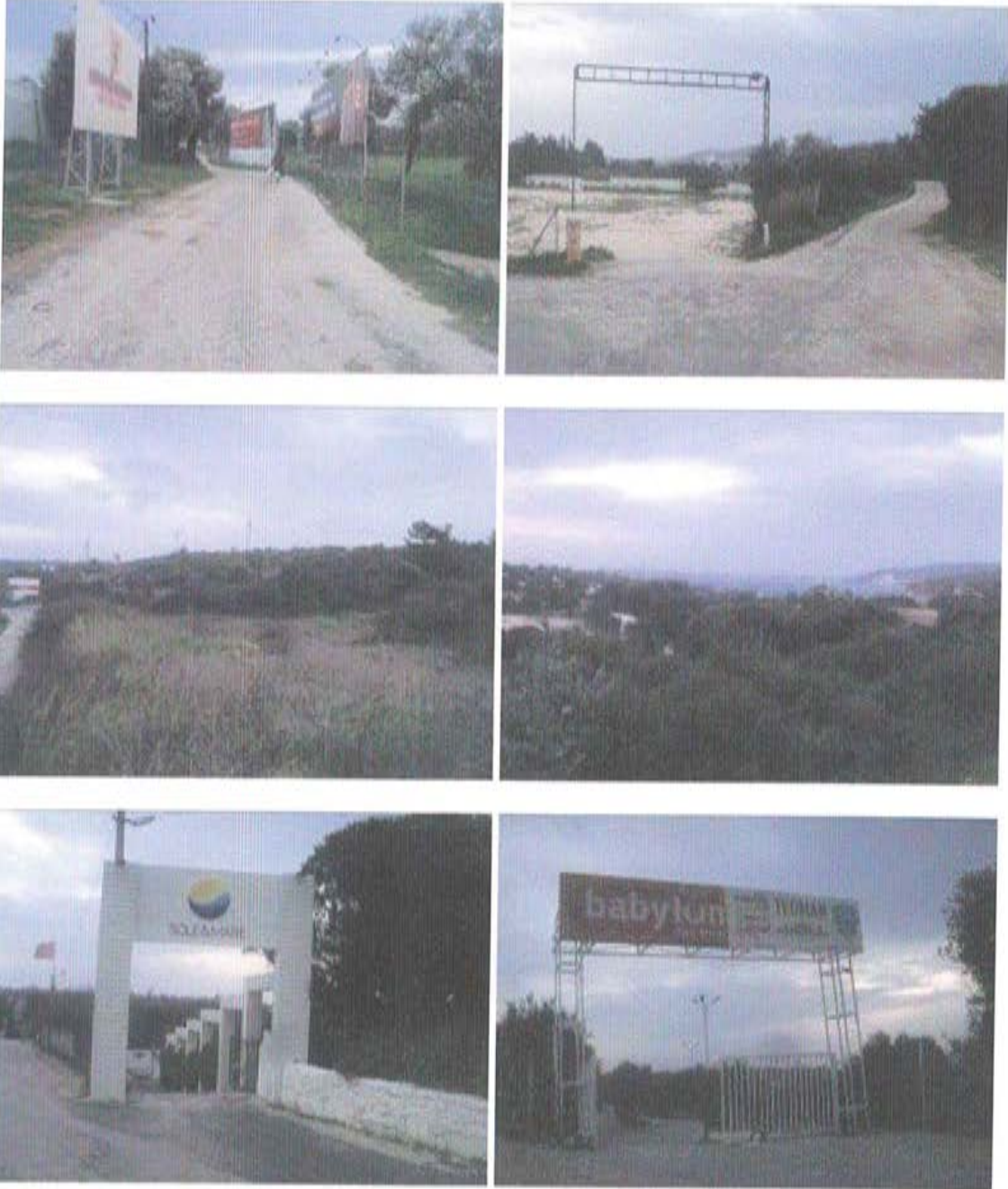
İlçesi : ÇANKAYA

İli : ANKARA



Rapor No : PLATFORM / (YAYLA)2013 (096)	Talep / Sözleşme No : 14.11.2013
Müşteri : Yayla Enerji Üretim Tur. Ve İnş. Tic. A.Ş.	
Adres : İlbahar Mah. Turan Güneş Bulvarı 606 Sokak No:12	
İlçesi : ÇANKAYA	İli : ANKARA

Çevreden Görüntüler



Rapor No : PLATFORM/(YAYLA)2013 (096)	Talep / Sözleşme No : 14.11.2013
Müşteri : Yayla Enerji Üretim Tur. Ve İnş. Tic. A.Ş.	
Adres : İkbahar Mah. Turan Güneş Bulvarı 606 Sokak No:12	
İlçesi : ÇANKAYA	İli : ANKARA

Ek-6 **Emsal Mülkler ve Bilgileri**

Emsal Karşılaştırması yöntemine uygun olarak bölgede değerlendirme konusu mülkle benzer özelliklere sahip satılık bir arsa ve tarlalar bulunmuştur. İlgili emsaller de değerlendirme konusu taşınmaz gibi uygulaması ve kesintileri yapılmamış parseller durumundadır.

1-Satılık Tarla: Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, taşınmaza yakın konumlu, denize sıfır, 45.000 m² Yüzölçümlü, turizm tesis alanında ancak aynı şekilde imar uygulaması yapılmamış, satılık tarla 17.000.000.-USD (37.000.000.-TL) (377.-USD/m²-817.-TL/m²) (Pazarlık payı mevcut)

Bilgi: Anıl Gürses Tel: 0532 136 83 07

2- Satılık Tarla: Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, taşınmaza yakın konumlu, Sola mare beach club karşısı, 5.200 m² Yüzölçümlü, turizm tesis alanında ancak aynı şekilde imar uygulaması yapılmamış, satılık tarla 2.860.000.-TL (550.-TL/m²) (Pazarlık payı çok az)

Bilgi: Çeşme Kale Emlak Tel: 0536 475 99 43

3- Satılmış Tarla: Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, taşınmaza yakın konumlu, 5.600 m² Yüzölçümlü, turizm tesis alanında ancak aynı şekilde imar uygulaması yapılmamış, tarla 2 yıl önce 2.000.000.-TL (357.-TL/m²)

Bilgi: Çeşme Kale Emlak Tel: 0536 475 99 43

4- Satılık Arsa: Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, taşınmaza yakın konumlu, denize sıfır, yola terkleri yapılmış, günü birlik tesis imarlı, 6.822 m² Yüzölçümlü, satılık arsa 4.000.000.-USD (8.656.800.-TL) (586.-USD/m²-1.268.-TL/m²) (Pazarlık payı mevcut)

Bilgi: Engel & Völker Tel: 0232 712 10 00

5- Satılık Arsa: Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, taşınmaza göre daha kötü konumda, %25 villa imarlı, 7.000 m² Yüz ölçümlü, toplamda 10 adet satılık arsa 4.500.000.-TL (643 TL/m²) (Pazarlık payı az)

Bilgi: Anıl Gürses Tel: 0532 136 83 07

6- Satılık Arsa: Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, taşınmaza göre daha kötü konumda, %25 villa imarlı, 22.100 m² Yüz ölçümlü, toplamda 34 adet satılık arsa 14.000.000.-TL (633TL/m²) (Pazarlık payı az)

Bilgi: Sannora Emlak Tel: 0232 261 04 05

Rapor No : PLATFORM /(YAYLA)2013 (096)	Talep / Sözleşme No : 14.11.2013
Müşteri : Yayla Enerji Üretim Tur. Ve İnş. Tic. A.Ş.	
Adres : İlbahar Mah. Turan Güneş Bulvarı 606 Sokak No:12	
İlçesi : ÇANKAYA	İli : ANKARA

7- Emlakçı Görüşü: Çeşme Kale Emlak ile yapılan görüşmelerde, taşınmaz ile aynı bölgedeki imar uygulaması yapılmamış, turizm tesis alanında kalan tarlaların m2 birim satış fiyatları ortalama 550-600.-TL/m2 civarında olduğu bilgisi alınmıştır.

Bilgi: Çeşme Kale Emlak Tel: 0536 475 99 43

8- Emlakçı Görüşü: Anıl Gürses ile yapılan görüşmelerde, taşınmaz ile aynı bölgedeki imar uygulaması yapılmamış, turizm tesis alanında kalan tarlaların m2 birim satış fiyatları ortalama 600.-TL/m2 civarında olduğu bilgisi alınmıştır.

Bilgi: Anıl Gürses Tel: 0532 136 83 07

9- Emlakçı Görüşü: Turyap ile yapılan görüşmelerde, taşınmaz ile aynı bölgedeki imar uygulaması yapılmamış, turizm tesis alanında kalan tarlaların m2 birim satış fiyatları ortalama 550-600.-TL/m2 civarında olduğu bilgisi alınmıştır.

Bilgi: Turyap Tel: 0532 741 42 31

EMSAL KROKİSİ



Rapor No : PLATFORM / (YAYLA)2013 (096)

Talep / Sözleşme No : 14.11.2013

Müşteri : Yayla Enerji Üretim Tur. Ve İnş. Tic. A.Ş.

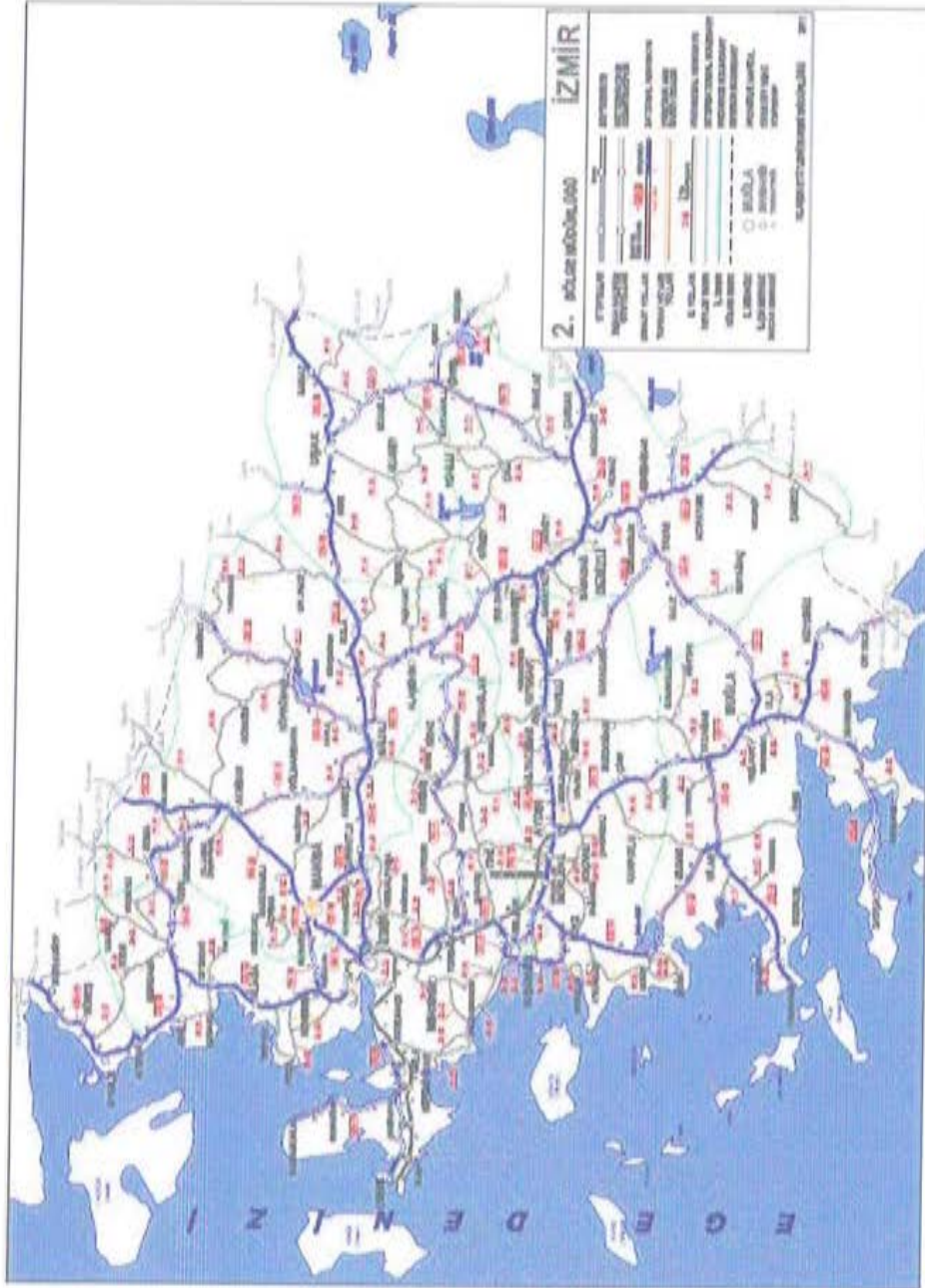
Adres : İlbahar Mah. Turan Güneş Bulvarı 606 Sokak No:12

İlçesi : ÇANKAYA

İli

: ANKARA

Ek-7 2.Bölge Karayolları Sınırları Haritası



Rapor No : PLATFORM / (YAYLA)2013 (096)	Talep / Sözleşme No : 14.11.2013
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

Şirket Referansları

ASELSAN

TMSF

Renault-Mais

Ersa Mobilya

Nur İnşaat

KİK(Kamu İhale Kurumu)

EPDK (Enerji Piyasası Düzenleme Kurumu)

T.C Milli Savunma Bakanlığı

SGK(Sosyal Güvenlik Kurumu)

Tarım Kredi Kooperatifleri Merkez Birliği

Amerika Birleşik Devletleri Büyükelçilği

Koluman A.Ş.

İzmir Büyükşehir Belediyesi

Bolu Belediyesi

Konya Belediyesi

Oy-Sa Çimento

T.Vakıflar Bankası T.A.O.

T.İş Bankası A.Ş.

T.Halk Bankası A.Ş.

T.C Ziraat Bankası

Denizbank Dexia

Şekerbank T.A.Ş.

Şekerbank Off-Shore

Anadolubank A.Ş.

Bank Pozitif A.Ş

Albaraka Türk Katılım Bankası

Türkiye Finans Katılım Bankası

İncekara Holding

Eser Holding

T.C. Başbakanlık Yurtdışı Türkler ve Akraba Topluluklar Başkanlığı

Rapor No : PLATFORM/(YAYLA)2013 (096)	Talep / Sözleşme No : 14.11.2013
Müşteri : Yayla Enerji Üretim Tur. Ve İnş. Tic. A.Ş.	
Adres : İlbahar Mah. Turan Güneş Bulvarı 606 Sokak No:12	
İlçesi : ÇANKAYA	İli : ANKARA

Ek-9

Sorumlu Değerleme Uzmanı Hakkında Bilgi

Bu Gayrimenkule ait değerlemeyi yapan Ali Feza VARLIK, Orta Doğu Teknik Üniversitesi(ODTÜ) İstatistik Bölümünden 1989 yılında mezun olmuş ve iş hayatına Ordu Yardımlaşma Kurumu (OYAK) Genel Müdürlüğüne yapılan Araştırmacı sınavında başarı göstererek 02.04.1990 tarihinde Mesken Müdürlüğünde Araştırmacı olarak başlamış, 1995 yılından itibaren Mesken Müdür Yardımcısı ve 1999 yılından itibaren de Mesken Müdürü olarak görev yapmıştır. Ordu Yardımlaşma Kurumunun yeniden yapılanma yaşadığı Kasım 2000 ayına kadar sürdürdüğü Mesken Müdürlüğü görevinden, OYAK'ın üyeleri için tasarladığı OYAK Çağdaş Evler Projesini hayata geçirmek ve yürütmek üzere Yeni İş Geliştirme Genel Müdür Yardımcılığı bünyesindeki Konut Sistemleri Müdürlüğüne Müdür olarak atanmış ve 20.01.2003 tarihine kadar bu görevini sürdürmüştür. Haziran 1999- Mart 2003 tarihleri arasında OYAK'ın iştiraklerinden OYAK İnşaat A.Ş'de Denetleme Kurulu üyeliğinde bulunmuştur. 20.04.2004 tarihinde görevinden ayrılarak SPK mevzuatına uygun olarak Gayrimenkul Değerleme hizmeti vermek gayesiyle Haziran 2004 ayında teşkil edilen PLATFORM Gayrimenkul Değerleme ve 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 Anatolia Minerals için Erzincan ilinde Altın Madeni Değerlemesi ile Eser Holding'in İstanbul Bakırköy'de Halk GYO'na ait arsası için Arsa Karşılığı Gelir Paylaşımı işine yönelik fizibilite ve kat karşılığı oranı tespiti yapmış ve değerlendirme raporları düzenlemiştir.



SERMAYE PİYASASI KURULU BÜLTENİ

2014/7

07/03/2014

A. YENİ BAŞVURULAR

1. Sermaye Piyasası Aracı İhracı Nedeniyle Kurula Başvuran Ortaklıklar

Ortaklık	İhraç Edilecek Sermaye Piyasası Aracı	Paylar			Diğer Sermaye Piyasası Araçları	
		Bedelli	Bedelsiz			
			İç Kaynaklardan	Kâr Payından	Halka Açılma	
1. İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.(1)	Borçlanma Aracı	-	-	-	-	200.000.000
2. Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.(2)	Borçlanma Aracı	-	-	-	-	6.573.600.000
3. Deniz Faktoring A.Ş. (3)	Borçlanma Aracı	-	-	-	-	1.200.000.000
4. Türk Ekonomi Bankası A.Ş. (4)	Borçlanma Aracı	-	-	-	-	1.095.600.000
5. TF Varlık Kiralama A.Ş. (5)	Kira Sertifikası	-	-	-	-	1.643.400.000
6. T. Garanti Bankası A.Ş.(6)	İTMK	-	-	-	-	3.043.600.000

(1) Nitelikli yatırımcılara satılması planlanmaktadır.

(2) Yurt dışında yerleşik gerçek ve tüzel kişilere satılması planlanan borçlanma araçlarının talep edilen azami ihraç tutarı 3.000.000.000 Amerikan Doları (veya muadili yabancı para veya Türk Lirası) olup, T.C. Merkez Bankası'nın 07.03.2014 tarihli döviz satış kuru üzerinden Türk Lirası'na çevrilmiştir.

(3) Tahsisli ve/veya nitelikli yatırımcılara satılması planlanmaktadır.

(4) Yurt dışında satılması planlanan borçlanma araçlarının talep edilen azami ihraç tutarı 500.000.000 Amerikan Doları (ve/veya muadili yabancı para) olup, T.C. Merkez Bankası'nın 07.03.2014 tarihli döviz satış kuru üzerinden Türk Lirası'na çevrilmiştir.

(5) Yurt dışında nitelikli yatırımcılara satılması planlanan borçlanma araçlarının talep edilen azami ihraç tutarı 750.000.000 Amerikan Doları olup, T.C. Merkez Bankası'nın 07.03.2014 tarihli döviz satış kuru üzerinden Türk Lirası'na çevrilmiştir.

(6) Yurtiçinde ve/veya yurtdışında ihraç edilmesi ve tahsisli olarak ve/veya nitelikli yatırımcılara satılması planlanan ipotek teminatlı menkul kıymetlerin talep edilen azami ihraç tutarı 1.000.000.000 Avro (veya muadili yabancı para veya Türk Lirası) olup, T.C. Merkez Bankası'nın 07.03.2014 tarihli döviz satış kuru üzerinden Türk Lirası'na çevrilmiştir.

B. DUYURU VE İLKE KARARLARI

1. Kurulun 07.03.2014 tarih ve 7/198 sayılı kararı

6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu ile 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nda yer alan düzenlemelere uyum kapsamında hazırlanan ve 28.12.2013 tarih ve 28865 sayılı Resmî Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren II-23.2 sayılı Birleşme ve Bölünme Tebliğinin 5, 13 ve 17'nci maddeleri uyarınca hazırlanan ve halka açık ortaklıkların taraf olacağı birleşme ve bölünme işlemleri ile kolaylaştırılmış usulde birleşme ve bölünme işlemlerinde kullanılacak duyuru metni formatlarının yürürlüğe girmesine karar verilmiştir. Söz konusu duyuru metni formatlarına <http://www.spk.gov.tr/indexcont.aspx?action=showpage&showmenu=yes&menuid=12&pid=0&subid=12&submenuheader=0> adresinden ulaşılması mümkündür.

NOT : Aksi belirtilmedikçe tüm parasal tutarlar TL cinsindedir.

2. Kurul'un i-SPK.52.2 (07.03.2014 tarih ve 7/215 s.k.) Sayılı İlke Kararı

Kurulumuzun Seri:VII, No:10 sayılı Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 37. maddesinin son fıkrası ve 01.07.2014 tarihinde yürürlüğe girecek III-52.1 sayılı Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (Fon Tebliği) 15. maddesinin yedinci fıkrası çerçevesinde, Türkiye Elektronik Fon Dağıtım Platformu'nda (eski unvanı Türkiye Elektronik Fon Alım Satım Platformu) işlem görecekt fonlar, Platform'a üyeliğin gerçekleştirileceği son tarih, sistemin faaliyete geçişi ve uygulanacak aracılık komisyon oranları ile ilgili diğer hususlar aşağıdaki şekilde belirlenmiştir.

1. Platform'da İşlem Görecekt Fon Türleri

Aşağıda belirtilen fonlar dışındaki diğer tüm fonların Platform'a üye olması zorunludur.

Şu kadar ki;

i) Portföy yönetim şirketleri tarafından kendi müşterilerine ilişkin olarak gerçekleştirilecek ve kurucusu oldukları fonların katılma paylarının alım satımı işlemlerinin,

ii) Fon Tebliği'nin geçici 1. maddesi uyarınca 01.07.2015 tarihine kadar süre tanınmış olan fonların portföy yönetim şirketlerine devir işlemleri tamamlanana kadar, söz konusu fonlara ilişkin kurucu bankalar ve aracı kurumlar tarafından kendi müşterilerine ilişkin olarak gerçekleştirilecek kurucusu oldukları fonların katılma payları alım satımı işlemlerinin

Platform üzerinden gerçekleştirilmesi zorunlu değildir.

Öte yandan;

i) Özel fonların,

ii) Serbest fonların,

iii) Gayrimenkul yatırım fonlarının,

iv) Girişim sermayesi yatırım fonlarının,

v) Garantili ve anapara koruma amaçlı fonların

katılma payları Platform'da işlem görmeyecektir.

Para piyasası fonları (likit fonlar) ile kısa vadeli tahvil ve bono fonlarının katılma payları ise, ancak kurucunun talebi olması halinde Platform kapsamına alınabilecektir.

Bu istisnalar dışında Platform'a üye olacak tüm fonların katılma payı alım satım işlemlerinin sadece Platform üzerinden gerçekleştirilmesi zorunludur.

2. Platform'a Üyeliğin Gerçekleştirileceği Son Tarih

Yatırım kuruluşları ile portföy yönetim şirketlerinin en geç 30.06.2014 tarihine kadar İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş. nezdinde Platform'a üyelik işlemlerini tamamlamaları gerekmektedir. İş bu Karar ile belirlenen yeni esaslar çerçevesinde Platform'da işlemlerin başlanma tarihi ise, 2014 yılının 3. çeyreği içinde olmak kaydıyla Kurulumuz tarafından ayrıca duyurulacaktır.

3. Platform'da Uygulanacak Komisyon Paylaşım Oranları

i) Fon katılma paylarının satışını gerçekleştiren dağıtım kuruluşuna (yatırım kuruluşları ve portföy yönetim şirketleri) ödenecek komisyon oranı (genel komisyon oranı) sabit olarak ilgili fonun yönetim ücretinin %35'i,

ii) Fon kurucuları ile fon katılma paylarının satışını gerçekleştiren dağıtım kuruluşları arasında fon paylarının aktif pazarlanmasına yönelik ikili özel anlaşmalar yapılması halinde, dağıtım kuruluşuna ödenecek özel komisyon oranı ise genel komisyon oranının altında olmamak üzere ilgili fonun yönetim ücretinin azami %65'i olarak belirlenmiştir. Buna ilaveten dağıtım kuruluşları tarafından, fon içtüzük ve izahnamesinde belirtilenler haricinde, fon katılma payı alım satım işlemleri için yatırımcılardan komisyon, ücret gibi muhtelif adlar altında herhangi bir masraf alınmaması gerekmektedir.

4. Yatırımcıların Platforma Erişiminde Kullanılacak Dağıtım Kanalları

Yatırımcı emirlerinin fon dağıtım kuruluşlarına iletiminde bu aşamada yatırım kuruluşları ile portföy yönetim şirketlerinin merkez ve şubeleri ile internet şubelerinin kullanılması zorunlu olup, anılan kurumların ATM ve mobil cihazları üzerinden Platform'a iletilmek üzere emir almaları hususu ise ilerleyen aşamalarda değerlendirilecektir.

5. Katılma Payı Alım Satımına İlişkin Mevcut İkili Anlaşmalar

Mevcut durumda katılma payı alım satımı yapan kuruluşlar ile fon kurucuları arasında tesis edilmiş olan ikili anlaşmaların, fon katılma payı alım satım işlemlerinin ancak Platform üzerinden ve Platform'da öngörülen şartlar çerçevesinde gerçekleştirilmesinin mümkün olabileceği hususu dikkate alınarak en geç yeni esaslar çerçevesinde Platform'da işlemlerin başlanma tarihine kadar Platform'un işlem şartlarına uygun hale getirilmesi gerekmektedir.

3. 2014/4 sayılı SPK Bülteni'nde ilan edilen 14.02.2014 tarih ve 4/127 sayılı Kurul Kararı uyarınca; sermaye piyasasında denetim yapma yetkileri, Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu tarafından kendilerine yetki verilinceye kadar askıya alınmış bulunan aşağıdaki unvanları yer alan bağımsız denetim kuruluşları, Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu tarafından 26.02.2014-07.03.2014 tarihleri arasında yetkilendirildiğinden, sermaye piyasasında bağımsız denetim yapma yetkileri tekrar verilmiştir.

1	ANIL YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK VE BAĞIMSIZ DENETİM A.Ş.
2	ATA ULUSLARARASI BAĞIMSIZ DENETİM VE SMMM A.Ş.
3	AVRASYA BAĞIMSIZ DENETİM VE YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.
4	CROWE HORWATH OLGU BAĞIMSIZ DENETİM VE YMM A.Ş.
5	EREN BAĞIMSIZ DENETİM ve YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK ANONİM ŞİRKETİ
6	İRFAN BAĞIMSIZ DENETİM VE YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.
7	KAPİTAL KARDEN BAĞIMSIZ DENETİM VE YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.
8	KARMA BAĞIMSIZ DENETİM A.Ş.
9	LEGAL BAĞIMSIZ DENETİM YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.
10	MEGA GLOBAL ULUSLARARASI BAĞIMSIZ DENETİM A.Ş.
11	TAM BAĞIMSIZ DENETİM VE DANIŞMANLIK A.Ş.
12	YKY BAĞIMSIZ DENETİM VE YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.

C. İZAHNAME / İHRAÇ BELGESİ ONAYLANAN SERMAYE PİYASASI ARAÇLARI

1. Halka Açık Ortaklıkların Pay İhraçları

Ortaklık	Mevcut Sermaye	Yeni Sermaye	Bedelli Sermaye Artırımı	Bedelsiz Sermaye Artırımı		Satış Türü
				İç Kaynaklardan	Kâr Payından	
1. Kuyumcukent Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.	560.595	9.072.932,72	-	8.512.337,72	-	Bedelsiz

2. Borçlanma Araçları

Ortaklık	Nominal İhraç Tavanı	Satış Türü
1. Lider Faktoring A.Ş.	70.000.000	Tahsisli / Nitelikli Yatırımcı
2. Türkiye İş Bankası A.Ş. (1)	10.956.000.000	Yurt dışı

(1) Yurt dışında ihraç edilecek olan borçlanma araçlarının ihraç tutarı 5.000.000.000 Amerikan Doları ve/veya muadili Türk Lirası ve/veya yabancı para olup, T.C. Merkez Bankası'nın 07.03.2014 tarihli döviz satış kuru üzerinden Türk Lirası'na çevrilmiştir.

3. Yatırım Fonu Katılma Payları

Fon	Kurucu	İhraç Tutarı	İhraç Edilen Pay Sayısı	İlk Tutar	Son Tutar
1. Osmanlı Menkul Değerler A.Ş. Virtus Serbest Yatırım Fonu	Osmanlı Menkul Değerler A.Ş.	190.000.000	19.000.000.000	10.000.000	200.000.000

D. YENİ FAALİYET İZİNLERİ

1. Morgan Stanley Menkul Değerler A.Ş.'nin yatırım danışmanlığı faaliyetinde bulunmasına izin verilmesi talebiyle Kurulumuza yapmış olduğu başvuru olumlu karşılanmıştır.

E. SERMAYE PİYASASI KURUMLARININ ORTAKLIK YAPISI DEĞİŞİKLİKLERİ

1.Merrill Lynch Menkul Değerler A.Ş.'nin sermayesinin 2.000.000,00 TL'den 6.250.000,00 TL'ye artırılması talebiyle Kurulumuza yapmış olduğu başvuru olumlu karşılanmış olup, sermaye artırımı öncesi ve sonrası ortaklık yapısı aşağıdaki şekildedir:

Ortağın Adı Soyadı	ESKİ ORTAKLIK YAPISI		YENİ ORTAKLIK YAPISI	
	Pay Tutarı (₺)	Pay Oranı (%)	Pay Tutarı (₺)	Pay Oranı (%)
Merrill Lynch Yatırım Bank A.Ş.	1.999.800	99,9900	6.249.375	99,9900
Merrill Lynch International Incorporated	50	0,0025	156,25	0,0025
Merrill Lynch Group Holdings I, L.L.C.	50	0,0025	156,25	0,0025
Merrill Lynch Group Holdings II, L.L.C.	50	0,0025	156,25	0,0025
Merrill Lynch Group Holdings III, L.L.C.	50	0,0025	156,25	0,0025
Toplam	2.000.000	100,0000	6.250.000	100,0000

F. DİĞER BAŞVURU SONUÇLARI

1. Kurucu ve unvan bilgilerine aşağıda yer verilen emeklilik yatırım fonlarının dönüşüm başvuruları olumlu karşılanmıştır.

Kurucu	Mevcut Unvan	Yeni Unvan
1. Avivasa Emeklilik ve Hayat A.Ş.	Gelir Amaçlı Uluslararası Karma Emeklilik Yatırım Fonu	Birinci Esnek Emeklilik Yatırım Fonu
2. Avivasa Emeklilik ve Hayat A.Ş.	Gelir Amaçlı Uluslararası Borçlanma Araçları Emeklilik Yatırım Fonu	İkinci Esnek Emeklilik Yatırım Fonu
3. Avivasa Emeklilik ve Hayat A.Ş.	Para Piyasası Likit Karma Emeklilik Yatırım Fonu	Para Piyasası Birinci Likit Esnek Emeklilik Yatırım Fonu
4. Avivasa Emeklilik ve Hayat A.Ş.	Karma Likit Emeklilik Yatırım Fonu	Para Piyasası İkinci Likit Esnek Emeklilik Yatırım Fonu
5. Metlife Emeklilik ve Hayat A.Ş.	Likit Emeklilik Yatırım Fonu	Para Piyasası Likit Kamu Emeklilik Yatırım Fonu

2. Vakıf B Tipi Menkul Kıymetler Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin (Şirket) unvanının Vakıf Menkul Kıymet Yatırım Ortaklığı A.Ş. şeklinde değiştirilmesine yönelik olarak Şirket esas sözleşmesinin 2. maddesinin değiştirilmesine izin verilmesi talebiyle Kurulumuza yapmış olduğu başvuru olumlu karşılanmıştır.

3. İş B Tipi Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin (Şirket) unvanının İş Yatırım Ortaklığı A.Ş. şeklinde değiştirilmesine yönelik olarak Şirket esas sözleşmesinin 2. maddesinin değiştirilmesine izin verilmesi talebiyle Kurulumuza yapmış olduğu başvuru olumlu karşılanmıştır.

4. Logo Yazılım Sanayi ve Ticaret A.Ş.'nin (Şirket) ana hissedarları konumunda bulunan EAS Solutions S.a.r.l. ve Logo Yatırım Holding A.Ş.'nin birlikte hareket etmek suretiyle dolaşımında bulunan B grubu Şirket paylarının 5.696.372,12 TL'lik kısmını satın almak üzere 1-TL nominal bedelli B grubu pay başına 5,75 TL fiyat üzerinden gönüllü pay alım teklifinde bulunmalarına ilişkin başvuru olumlu karşılanmıştır.

5. Yapı Kredi Sigorta A.Ş. (Şirket) paylarının Kurulumuzun II-23.1 sayılı Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği'nin 8'inci maddesi kapsamında Borsa İstanbul A.Ş. kotundan çıkarılması amacıyla, Şirket paylarının %99,78'ine sahip olan Allianz SE'nin yetkili kıldığı aracı kurumu Garantİ Yatırım Menkul Kıymetler A.Ş tarafından Şirket ortaklarına yönelik olarak yapılacak pay alım teklifine uygun görüş verilmesi ile Şirket'in 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu kapsamından çıkarılmasına ilişkin başvurular ile ilgili olarak;

- Şirket paylarının II-23.1 sayılı Tebliğin 8'inci maddesi kapsamında Borsa kotundan çıkarılması amacıyla, Allianz SE tarafından Şirket'in diğer ortaklarına yönelik olarak yapılacak pay alım teklifi işlemine uygun görüş verilmesine,
- Şirket'in 1-TL nominal değerli payı için asgari pay alım teklifi fiyatının 18,8114 TL olarak belirlenmesine,
- Pay alım teklifi işleminin tamamlanmasının ardından Borsa yönetim kurulu tarafından Şirket paylarının borsa kotundan çıkarılmasına karar verilmesi halinde, Şirket paylarının işlem sırasının fiilen kapatılarak işlem görmekten sürekli olarak men edileceği tarihi takip eden ilk iş günü itibarıyla Şirket'in Kanun kapsamından çıkarılmasına, karar verilmiştir.

6. Karsusan Karadeniz Su Ürünleri Sanayii A.Ş.'nin (Şirket) sermayesinin 4.900.000 TL'den 8.000.000 TL'ye artırılması nedeniyle mevcut ortakların yeni pay alma hakları tamamen kısıtlanarak, Borsa İstanbul A.Ş.'nin ilgili pazarında belirlenecek fiyattan primli olarak satılması kaydıyla; Or-Na Tarım Ürünleri Sanayi ve Ticaret A.Ş. (Or-Na A.Ş.), Atlantis Yatırım Holding A.Ş. (Atlantis A.Ş.) ve Kaya Sınai Yatırımlar Holding A.Ş. (Kaya Holding A.Ş.)'ye olan borçlara mahsup edilmek üzere; 1.500.000 TL karşılığı payın Or-Na A.Ş.'ye, 2.000.000 TL karşılığı payın Atlantis A.Ş.'ye ve geri kalan payların Kaya Holding A.Ş.'ye tahsisli olarak satılacak 3.100.000 TL nominal değerli payın halka arz edilmeksizin ihraç edilmesi için hazırlanan ihraç belgesine Kurulumuzca onay verilmesi talebi ile ilgili olarak;

a) Sermaye artırımında tüm pay sahiplerinin yeni pay alma haklarını kullanmalarına olanak tanıyacak şekilde yeni bir yetkili organ kararı alınarak Kurulumuza tekrar başvuruda bulunulması halinde yeni başvurunun Kurulumuzca değerlendirmeye alınacağı hususunda Şirket'in bilgilendirilmesine,

b) Bu kapsamda, Şirket'in söz konusu tahsisli sermaye artırımını başvurusunun bu aşamada olumsuz karşılanarak işleminden kaldırılmasına,
karar verilmiştir.

G. DİĞER ÖZEL DURUMLAR

İhraç ettiği sermaye piyasası araçları bir borsada işlem görmeyen ortaklıkların özel durum açıklamalarına www.spk.gov.tr/apps/ofd/OzelDurumAciklamalari.aspx adresinden ulaşabilirsiniz.