

Rapor No : PLATFORM /(SPK/YAYLA)2017 (002) **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



DEĞERLEME RAPORU

ADRES:

Balikhisar Mahallesi, Turgut Özal Bulvarı, 1847 Ada 1 Parsel,
Akyurt / ANKARA

MÜŞTERİ:



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

TARİH:

24.01.2017

DEĞERLEMİYİ GERÇEKLEŞTİREN:

Güngör ŞİMŞEK/Alı 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 (002)	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



24.01.2017

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

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

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

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

Bilgilerinize sunarız.

Saygılarımızla,

Ali Feza VARLIK
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 400183

Rapor No : PLATFORM /(SPK/YAYLA)2017 (002)	Talep / Sözleşme No : 20.01.2017
Müşteri : Yayla Enerji Üretim Tur. Ve İnş. Tic. A.Ş.	
Adres : İlbahar Mah. Turan Güneş Bulvarı 606 Sokak No:12	
İlçesi : ÇANKAYA	İli : ANKARA

I GİRİŞ

3. İçindekiler

	sf. no.
I GİRİŞ	
1. Kapak Sayfası	1
2. Sunum Mektubu	2
3. İçindekiler	3
4. Değerleme Sonuçlarının Özeti	4
5. Varsayımlar ve Sınırlayıcı Koşullar	5
6. Ehliyet Bildirgesi	8
II DEĞERLEMENİN KAPSAMI	
1. Gayrimenkulün Tanımı	9
2. Değerlemeye Tâbi Tutulan Mülkiyet Hakları	10
3. Değerlemenin Amacı	10
4. Değerleme Tarihi	10
III GAYRİMENKULE İLİŞKİN VERİLER	
1. Arsa Özellikleri	11
2. İmar Durumu	13
3. Vergi Yükü	14
IV EKONOMİK VERİLER	
1. Çevresel Nitelikler	17
2. Pazar Analizi	19
V DEĞER TAKDİRİ	
1. Gayrimenkule İlişkin Pazar Analizi	24
2. En İyi ve En Verimli Kullanım Analizi	26
3. Emsal Karşılaştırma Yöntemi	27
4. Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi	27
5. Maliyet Yöntemi	27
6. Değerleme Yöntemlerinin Uyumlaştırılması ve Sonuç: Nihaî Değer Takdiri	28
VI EKLER	
1. Uydu Fotoğrafı	30
2. İmar Paftası	31
3. Tapu Kayıt sureti	32
4. Uydu Görüntüsü	33
5. Fotoğraflar	34
6. Emsal Mülk ve Bilgileri	35
7. 4.Bölge Karayolları Sınırları Haritası	36
8. Şirket Referansları	37
9. Sorumlu Değerleme Uzmanı Hakkında Bilgi	38
10. Değerleme Uzmanları Lisans Örnekleri	39

Rapor No : PLATFORM /(SPK/YAYLA)2017 (002)	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 Kadastral Koordinatlar İlçe İl	Balıkhisar Mahallesi, Turgut Özal Bulvarı, 1847 Ada 1 Parsel Akyurt ANKARA
SATIŞ BİLGİLERİ	Satış Fiyatı Satış Tarihi	BELLİ DEĞİLDİR. BELLİ DEĞİLDİR.
MÜŞTERİ	Müşteri	Yayla Enerji Üretim Tur. Ve İnş. Tic. A.Ş.
ARSA ÖZELLİKLERİ	Arsa Yüzölçümü (m ²) Konum Niteliği	19,635m ² İlçe Merkezi Arsa
DEĞERLEME UZMANI	Değerleme Uzmanı Değerleme Tarihi	Güngör ŞİMŞEK 24.01.2017
DEĞER	Nihaî Satış Değer Takdiri (TL)	10.310.000.- TL

Rapor No : PLATFORM /(SPK/YAYLA)2017 (002)	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.

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 tespiti için gerekli olabilecek mühendislik veya deneme faaliyetlerinden sorumlu olmayacaktır. Değerleme uzmanı

Rapor No : PLATFORM /(SPK/YAYLA)2017 (002)	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

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 aldığını,
7. bu raporda beyan edilen verilerin, sahip olduğu bilgiler ve şahsî inancı doğrultusunda doğru ve hatasız olduğunu,
8. burada raporlanan analiz, düşünce ve kanaatlerin, raporda belirtilen varsayımlar ve sınırlayıcı koşullara tâbi olduğunu; ve bunların değerlendirme uzmanının kişisel, bağımsız, tarafsız, profesyonel analiz, düşünce ve kanaatleri olduğunu,
9. bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkul ya da değerlendirme işlemine dahil olan taraflar ile ilgili olarak hiçbir peşin hükmünün bulunmadığını,
10. bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkule ilişkin mevcut veya potansiyel hiçbir menfaatinin; değerlendirme işlemine dahil olan taraflar ile ilgili olarak da hiçbir şahsî menfaatinin bulunmadığını,
11. bu değerlemeye ilişkin istihdamının önceden belirlenmiş sonuçların geliştirilmesi ve raporlanmasına bağlı olmadığını,
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,

Rapor No : PLATFORM /(SPK/YAYLA)2017 (002)	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

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 (002)	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 ehliyete sahip olduğunu beyan ve taahhüt etmektedir. İlgili yasal düzenlemelere ve etik kurallara uyumun yanısıra Şirket; mülk tipi, coğrafi konum, yerel piyasa koşulları ve emsal veriler itibarıyla değerlendirme konusu gayrimenkul tipine ilişkin bilgi birikimine ve değerlendirme yöntemlerinin kullanımı alanında gerekli tecrübe ve uzmanlığa sahiptir.

Şirket referansları bu raporun ekinde sunulmuştur.

SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ PROFESYONEL NİTELİKLERİ:

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

Sorumlu Değerleme Uzmanı Hakkında bilgi bu raporun ekinde sunulmuştur.

DEĞERLEME UZMANININ PROFESYONEL NİTELİKLERİ:

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

Rapor No : PLATFORM /(SPK/YAYLA)2017 (002)	Talep / Sözleşme No : 20.01.2017
Müşteri : Yayla Enerji Üretim Tur. Ve İnş. Tic. A.Ş.	
Adres : İlbahar Mah. Turan Güneş Bulvarı 606 Sokak No:12	
İlçesi : ÇANKAYA	İli : ANKARA

II DEĞERLEMENİN KAPSAMI

1. Gayrimenkulün Tanımı

Yasal Tanım:

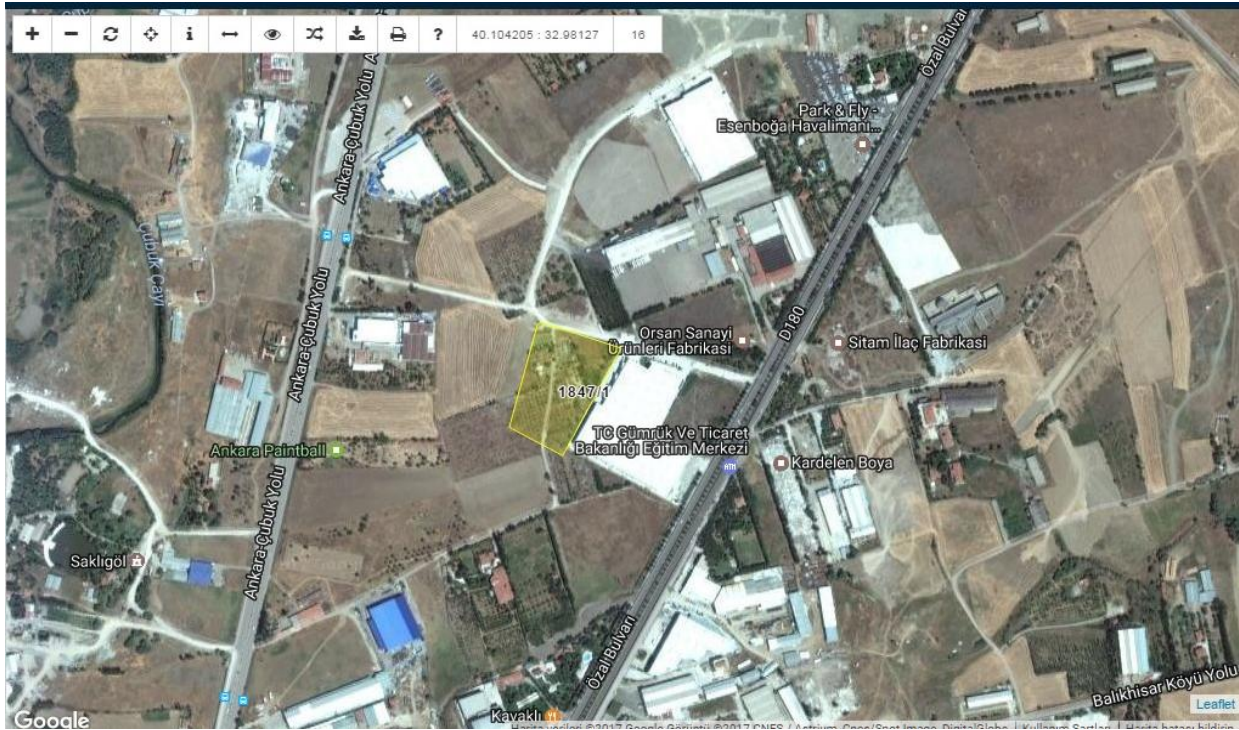
Değerleme konusu gayrimenkul; Ankara İli Akyurt İlçesi, Balıkhisar Mahallesiinde kain tapununun 1847 Ada 1 Parselinde yer alan 19.635m² m² yüzölçümlü arsa nitelikli mülktür. Taşınmaz üzerinde halihazırda tek katlı bekiçi evi ve meyva ağaçları bulunmaktadır.

Tapu Bilgileri:

İLİ	ANKARA
İLÇESİ	AKYURT
MAHALLESİ	BALIKHİSAR
PAFTA NO	
ADA NO	1847
PARSEL NO	1
NİTELİĞİ	ARSA
YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	19.635

Detaylı Tapu Kayıt sureti Ek-3'te sunulmuştur.

Konum: Değerleme konusu gayrimenkulün adresi Balıkhisar Mahallesi, Turgut Özal Bulvarı, 1847 Ada 1 Parsel, Akyurt ANKARA'dır.



Rapor No : PLATFORM /(SPK/YAYLA)2017 (002)	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

2. Değerlemeye Tâbi Tutulan Mülkiyet Hakları

Mülkiyet Türü: Taşınmaz tapu kayıtlarında Tüzel Kişilik Unvan Değişikliği sebebiyle tescil edilmiştir.

Mülk Sahibi: Ankara İli Akyurt İlçesi Tapu Müdürlüğü'nde yapılan incelemede gayrimenkulün maliki Yayla Enerji Üretim Tur. Ve İnş. Tic. A.Ş.'dir.

Tapu Kaydında Tespit Edilen Sınırlamalar: 31.01.2017 tarihinde alınan ve aşağıda sunulan Takbis kaydına istinaden değerlendirme konusu taşınmazın tapu kaydı üzerinde bulunan takyidatlar aşağıda sunulmuştur.

Tapbis Tapu Kaydı:

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	31.01.2017 11:29:42	2017-943	2017-01-31-11.36.09.521113	18,25 TL
TAŞINMAZA AIT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	AnaTaşınmaz	Mevkii		
Zemin No	40677796	Cilt / Sayfa No	9 / 818	
İli / İlçe	ANKARA / AKYURT	Ada / Parsel	1847 / 1	
Kurum Adı	Akyurt	Yüzölçüm	19635,00000	
Mahalle / Köy Adı	BALIKHISAR Mahallesi	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA	
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
İrtifak	A H 988 PARSEL ALEYHİNE 6 METRE ENİNDE 84 METRE BOYUNDA 504 M2 SAHA İÇİN GEÇİT HAKKI		27.03.1980 - 586	
MÜLKİYET BİLGİLERİ				
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye		
YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	1000 / 1000	Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği - 27.12.2012 - 5506		
İpotek				
Alacaklı	Borç	Derece	Tesis Tarih - Yevmiye	
TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O.	98000000,00	1.0	16.5.2012 - 2026	
TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O.	98000000,00	2.0	27.12.2012 - 5513	
TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O.	63000000,00	3.0	22.10.2014 - 5641	
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi				
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Tescil Tarih-Yevmiye	
Akyurt TM BALIKHISAR Mahallesi 1847 Ada 1 Parsel	1000/1000	YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	27.12.2012 - 5513	
TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O.	98000000,00	1.0	16.5.2012 - 2026	
TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O.	98000000,00	2.0	27.12.2012 - 5513	
TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O.	63000000,00	3.0	22.10.2014 - 5641	
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi				
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Tescil Tarih-Yevmiye	
Akyurt TM BALIKHISAR Mahallesi 1847 Ada 1 Parsel	1000/1000	YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	22.10.2014 - 5641	

Rapor Tarihi / Saati : 31.01.2017 / 11:37

1

Mülk ile ilgili olarak herhangi bir hukuksal sorun bulunmadığı kabulü ile değerlendirme gerçekleştirilmiştir.

3. Değerlemenin Amacı

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

4. Değerleme Tarihi

Değerleme işlemi 24.01.2017 tarihinde gerçekleştirilmiştir.

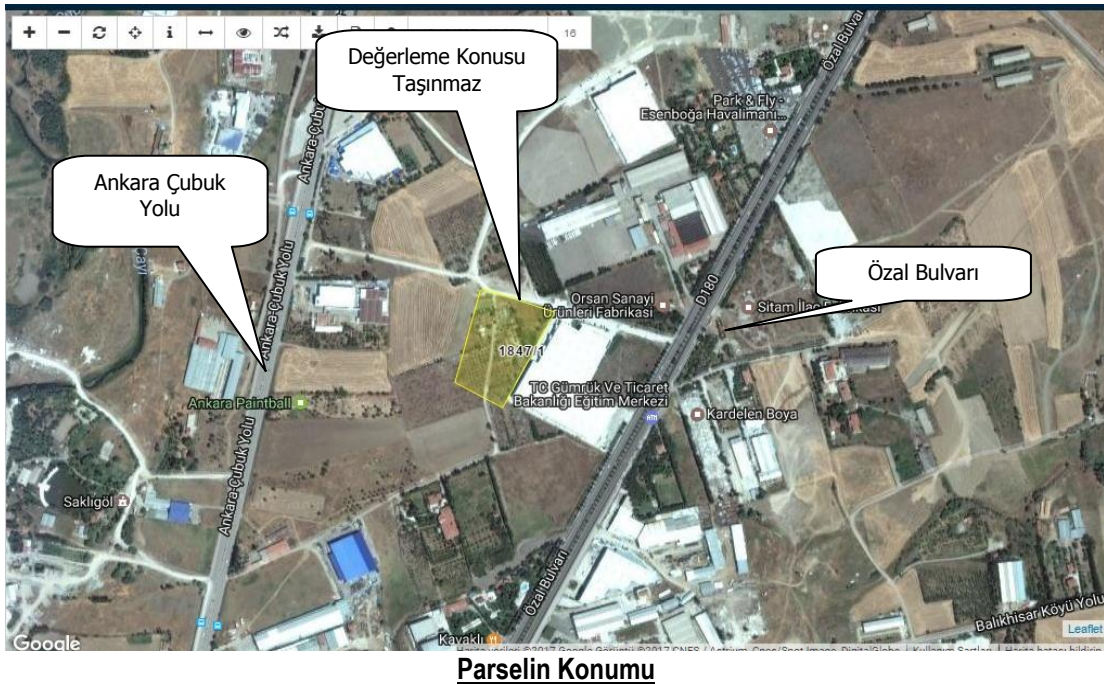
III GAYRİMENKULE İLİŞKİN VERİLER

Rapor No : PLATFORM /(SPK/YAYLA)2017 (002)	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

1. Arsa Özellikleri

ARSA ÖZELLİKLERİ	Ada/Parsel	1847/1
	Boyutlar	180m x 130m
	Mevcut İmar Durumu	Lojistik Merkez Alanı'nda kalmakta olup, minimum arsa büyüklüğü 5000 m2, Emsal:1.00'dir.
	İmar Planı Değişikliği	Planlanmamaktadır.
	Topografi	Düz
	Yüzölçümü	19.635m2.
	Şekil	Dikdörtgen
	Genel Görünüm	İyi
	Altyapı	
	Kanalizasyon	Fosseptik
	Elektrik	Şebeke
	Doğalgaz	Yok
	Su	Kuyu
	Arsa Dışı İyileştirmeler	
Caddeye Ulaşım	Kolay	
Yol Yüzeyi	Asfalt	
Anayol Bakımı	Belediye	
Kaldırım	Yok	
Sokak Aydınlatması	Var(Bulvardan)	
Yağmur Suyu Tahliyesi	Fosseptik	
Ulaşılabilirlik	İyi	
Görülebilirlik	İyi	
Trafik Yoğunluğu	OrtaYoğun	
Notlar		

Taşınmazın Uydur Görüntüsü



Rapor No : PLATFORM /(SPK/YAYLA)2017 (002)
Müşteri : Yayla Enerji Üretim Tur. Ve İnş. Tic. A.Ş.
Adres : İlbahar Mah. Turan Güneş Bulvarı 606 Sokak No:12
İlçesi : ÇANKAYA

Talep / Sözleşme No : 20.01.2017
İli : ANKARA

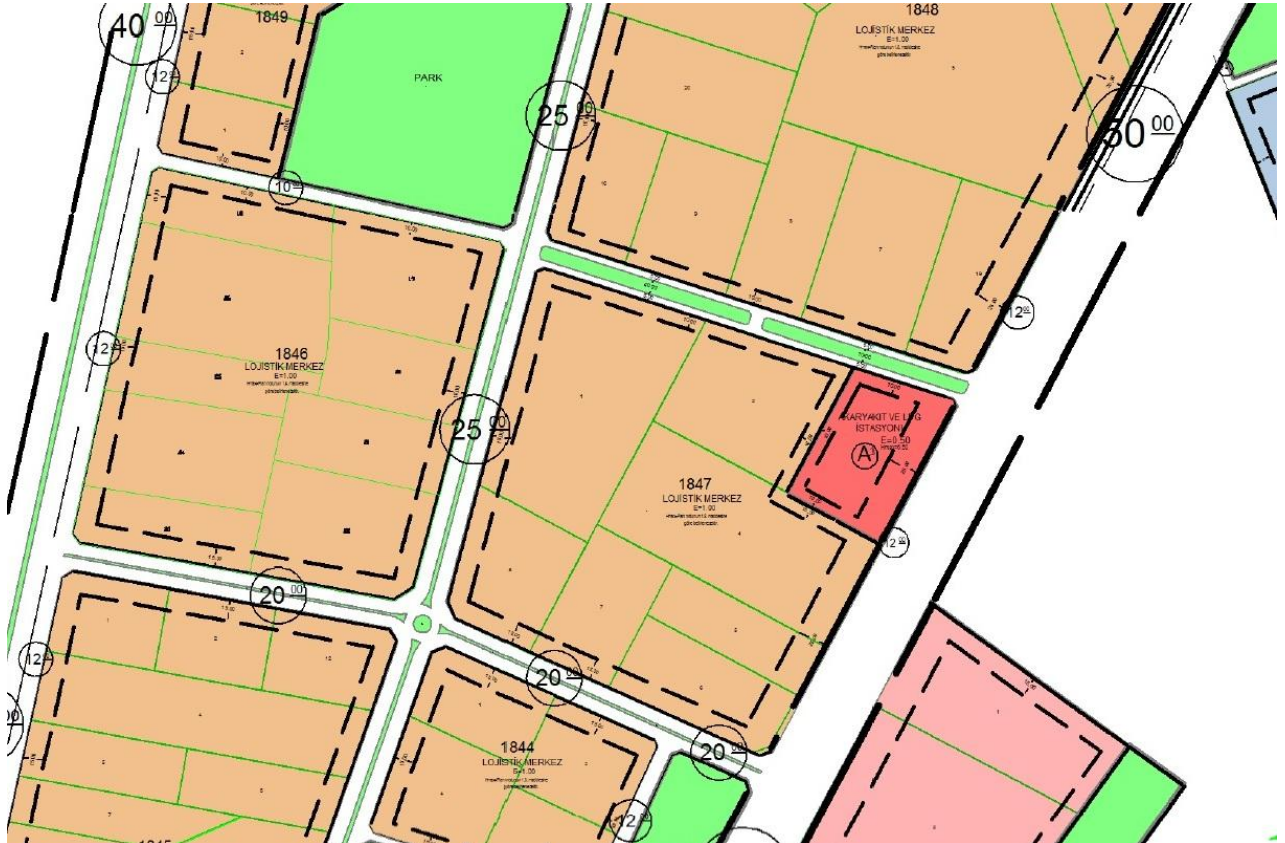


Rapor No : PLATFORM /(SPK/YAYLA)2017 (002)	Talep / Sözleşme No : 20.01.2017
Müşteri : Yayla Enerji Üretim Tur. Ve İnş. Tic. A.Ş.	
Adres : İlbahar Mah. Turan Güneş Bulvarı 606 Sokak No:12	
İlçesi : ÇANKAYA	İli : ANKARA

III GAYRİMENKULE İLİŞKİN VERİLER

2. İmar Durumu

Tarafımıza ibraz edilen tapu ile değerlemesi yapılan gayrimenkulün parsel bazında yerinin doğruluğu Akyurt Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden temin edilen imar paftasından kontrol edilmiştir. Akyurt Belediyesi İmar Servisinden alınan bilgiye istinaden; değerlendirme konusu taşınmaz Lojistik Merkez Alanı'nda kalmakta olup, minimum arsa büyüklüğü 5000 m2, Emsal:1.00'dir.



5.2.LOJİSTİK MERKEZ ALANLARI

FARKLI ULAŞIM TÜR VE SİSTEMLER ARASINDA AKTARIMLARIN GERÇEKLEŞTİRİLDİĞİ, MAL VE HİZMETLERİN YANI SIRA YOLCU AKTARIMININ YAPILACAĞI ALANLARDIR. BU AMAÇLA LOJİSTİK MERKEZ ALANINDA KONAKLAMA, OTEL, MOTEL, SOSYAL TESİS, OFİS-TİCARET ÜNİTELERİ YER ALABİLİR VE BU TESİSLERİN ESENBOĞA-ANKARA PROTOKOL YOLUNA CEPHELİ OLARAK DÜZENLENMESİ ESAS OLUP KONAKLAMA VE SOSYAL TESİSLER BAŞKA YERDE YER ALAMAZ

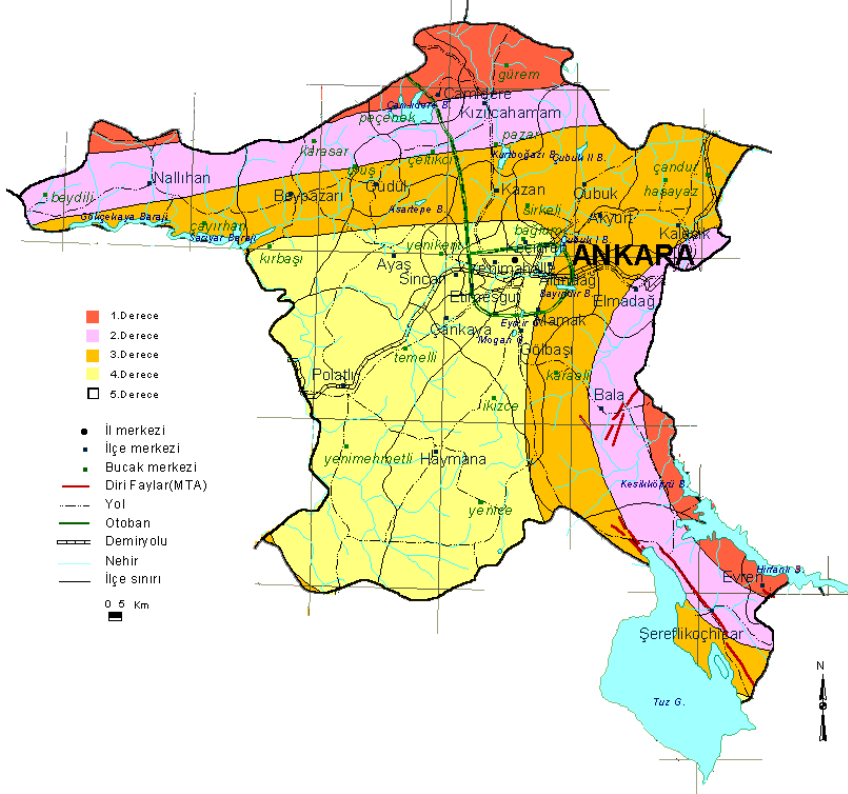
BU ALANDA HAVA ULAŞIMINA BAĞLI OLARAK AKTARIMI YAPILACAK MALLAR İÇİN DEPO TESİSLERİ YAPILABİLİR. ANCAK DEPOLAR ESENBOĞA-ANKARA PROTOKOL YOLUNDAN CEPHE ALAN PARSELLERE YAPILAMAZ. ARKA PARSELLERDE YAPILACAK DEPO YAPILARININ OFİS ÜNİTELERİ İLE BİRLİKTE YAPILMASI VE OFİS ÜNİTELERİNİN ESENBOĞA-ANKARA PROTOKOL YOLUNA YÖNLENMESİ ZORUNLUDUR.

LOJİSTİK MERKEZDE MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 5.000 M2, E=1.00 VE HMAX= 1.8. NOLU PLAN NOTUNA GÖRE BELİRLENECEKTİR.

Rapor No : PLATFORM /(SPK/YAYLA)2017 (002)	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

DEPREM BİLGİSİ

Değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu Ankara İli / Akyurt İlçesi 5 derece kademeli deprem riskleri açısından incelenmiş olup, 3.ncü Derece Deprem Bölgesi içerisinde yer aldığı tespit edilmiştir.



III GAYRİMENKULE İLİŞKİN VERİLER

3. Vergi Yüğü

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;

Rapor No : PLATFORM /(SPK/YAYLA)2017 (002)	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

“... 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,

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

hesaplanan bedeldir...”.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Rapor No : PLATFORM /(SPK/YAYLA)2017 (002)	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

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

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

TAPU HARCİ

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

2/7/1964 tarih ve 492 sayılı Harçlar Kanunu uyarınca, emlak alım/satımı, işlem konusu gayrimenkulün beyan edilen değeri üzerinden binde 20 oranında tapu harcına tâbidir. Hem alıcı hem de satıcı tarafından ödenecek olması itibarıyla toplam oran binde kırka tekabül etmektedir. Gayrimenkulün bir şirkete 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.

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

IV EKONOMİK VERİLER

1. Çevresel Nitelikler

İL

ANKARA İLİ:

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

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

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

İLÇE

AKYURT İLÇESİ:

İlçenin ekonomisi Tarım ve Hayvancılığa dayanmaktadır. 1995 yılından itibaren ilçe ekonomisi hayvancılıktan daha çok sanayiye kaymıştır. Tarım da büyük ölçüde makineleşmiştir. Havaalanına yakın olması nedeniyle; Elektronik, Gıda, Lojistik, Tekstil, Otomotiv, Elektrik, Mobilya sektörlerinde faaliyet gösteren firmalar ilçede faaliyet göstermektedir. Sanayi tesislerinin çokluğu nedeniyle gündüz nüfusu 50 bini aşan ilçede irili ufaklı 300'e yakın sanayi kuruluşu yer almakta ve bu sanayi kuruluşları AKSİAD (Akyurt Sanayici ve İş Adamları Derneği) çatısı altında bir araya gelmişlerdir. Ülker, ASELSAN, M.A.N, CASA, Yakupoğlu, Nabay, Nurus gibi firmalar yatırımlarının büyük bir kısmını ilçeye yapmışlardır. Ankara' ya yakınlığı ve ulaşım kolaylığı nedeniyle yatırımlarını Akyurt'a yapan tesisler; ilçede yaşayan binlerce kişinin istihdamına ve ilçenin gelişimine önemli katkılar sağlamışlardır. Bu firmaların yurt dışına yaptıkları yüz milyonlarca dolarlık ihracat sebebiyle yaklaşık 30 bin kişilik istihdam sağlamasıyla beraber ülke ekonomisine de önemli katkılar sağlamaktadır.

Uluslararası Esenboğa Havalimanının ilçede bulunması, gelecekte planlanan yolcu kapasitesinin 10 Milyon'a çıkarılması sonucu Akyurt-Esenboğa, Esenboğa-Ankara arası bölünmüş yol çalışmaları da tamamlanmıştır. İlçede uluslararası alanda faaliyet gösterecek bir fuar alanı yapılması planlanmaktadır. Yapılacak olan fuar alanı bu alanda dünyanın en büyük merkezlerinden birisi olacaktır.

Rapor No : PLATFORM /(SPK/YAYLA)2017 (002)	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

YAKIN ÇEVRE BİLGİLERİ

Sanayii yaşamın hareketli olduğu bir bölgede yer alan taşınmazın yakın çevresinde Esenboğa Havalimanı, Sanayi tesisleri, Kamu Kurumlarına ait Sosyal Tesis Binaları, oteller ile Fabrikalar ve otomobil showroamları yer almaktadır.

Taşınmazın yakın çevresinde Orsan Sanayii Ürünleri Fabrikası ve T.C. Gümrük ve Ticaret Bakanlığı Eğitim Merkezi bulunmaktadır.

SEMT NİTELİKLERİ	Altyapı	İyi
	Cazibe Düzeyi	İyi
	Uyumluluk	İyi
	Alışveriş İmkânları	Kötü
	Genel Görünüm	İyi
	Ulaşım İmkânları	İyi
	Pazar Koşulları	Orta
	Konum	Şehir Dışı
	<u>Yapılaşma</u>	
	Müstakil Evler	5%
	Ofis Binaları	10%
	Sanayi Yapıları	50%
	Ticari Yapılar	20%
	Geliştirilmemiş Alanlar	15%

BELLİ BAŞLI NOKTALARA UZAKLIĞI	Güvenpark/Kızılay	26,2 km
	TCDD Ankara Garı	24,8 km
	Ulus Meydanı	25 km
	TBMM	28,6 km
	Cumhurbaşkanlığı	31,2 km
	ODTÜ	33,4 km
	AŞTİ	29,8 km
	H.Alanı	0,75 km
	Anıtkabir	27,9 km
	Armada AVM	30,5 km

ULAŞIM İMKÂNLANI

Açık tarif olarak taşınmazın bulunduğu bölge Ankara İli, Akyurt İlçesi, Balıkhisar Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Taşınmaza Ankara- Esenboğa Havalimanı yolu takip edilerek ulaşılmaktadır. Taşınmaz Ankara merkezden Ulus istikameti takip edilerek Çankırı Caddesi, İrfan Baştuğ Caddesi Özal Bulvarından Esenboğa Havalimanı istikametine doğru devam edildikten sonra Çubuk Kavşağından 2,4 km ileride sol kolda 240 m içeride yer almaktadır.

Rapor No : PLATFORM /(SPK/YAYLA)2017 (002)	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 derinleştirmesine yardımcı oldu ve AB'nin bütünlüğünü tehdit eden bir boyuta geldi.

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

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

Rapor No : PLATFORM /(SPK/YAYLA)2017 (002)	Talep / Sözleşme No : 20.01.2017
Müşteri : Yayla Enerji Üretim Tur. Ve İnş. Tic. A.Ş.	
Adres : İlbahar Mah. Turan Güneş Bulvarı 606 Sokak No:12	
İlçesi : ÇANKAYA	İli : ANKARA

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

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

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

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

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

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

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

Rapor No : PLATFORM /(SPK/YAYLA)2017 (002)	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 düşüslere bıraktığını görüyoruz. Tüketici güven endeksi özellikle Kasım ve Aralık aylarında ayın 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 (002)	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 çeyrekitibaren 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 işaretleri olarak görülebilir. Ancak ciddi bir canlanmadan bahsetmek de mümkün görünmüyor. Turizm sektörü için ise terör olaylarının devam etmesi ve 15 Temmuz sonrası ilan edilen olağanüstü halin 9 aya kadar uzatılmış olması ziyaretçi sayısını olumsuz etkilemeye devam ediyor. Her ne kadar Rusya ile gerilim düşmüş olsa da, özellikle Avrupa'dan gelen ziyaretçi sayısında 2017'de ciddi bir artış beklenmiyor. Kongre turizminde ise İstanbul gibi merkezlerde önümüzdeki 2 yıl için rezervasyon almakta zorlandığı belirtiliyor.

Kaynak: Tusiad 2017 Raporu

Rapor No : PLATFORM /(SPK/YAYLA)2017 (002)	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 (002)	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:	- Gayrimenkul üzerinde imar durumuna uygun olarak depolama, otopark veya lojistik alanı olarak kullanılmak üzere yapı yapılaşmaya müsaittir.
PAZAR TARİFİ:	- Ankara İlinde Şehirleşmenin doğası gereği batıya doğru gelişme yaşanması, Havalimanı aksındaki noktaların cazibesini yitirmesine neden olmuştur. -Havalimanı çevresinde lojistik, depolama ve araç showroomları için arz bulunmaktadır. Bu çerçevede bu tip mülklerin talebi canlı olup halihazırda gelişmektedir.
TALEP ÖNGÖRÜSÜ:	- Ticari yaşamda havalimanı çevresinde bulunmak isteyen işletmeler için cazip olacaktır. - Son dönemde görülen talep daralmasına istinaden yatırımcıların taleplerini erteleme riski bulunmaktadır.
REKABETÇİ ARZ ÖNGÖRÜSÜ:	- Bölgede satılık ve kiralık sanayi tesisi veya boş arsa bulmak zordur. Bölgede mevcut parseller için yüksek fiyatlar istendiği tespit edilmiştir.
ARZ-TALEP ANALİZİ:	- Havalimanı yakınlarında bu tip mülkler için yatırımcıların arazi arayışları mevcut olmakla birlikte genel Gayrimenkul Piyasasında yatırımcı bakımından genel bir durağanlıktan bahsetmek mümkündür.

Rapor No : PLATFORM /(SPK/YAYLA)2017 (002)	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

S.W.O.T ANALİZİ

STRENGTHS (KUVVETLİ NOKTALAR)

- HAVALİMANI AKSI ÜZERİNDE BULUNMASI
- TURGUT ÖZAL BULVARINA ÇOK YAKIN KONUMDA OLMASI
- ARSANIN LOKASYONU
- KOLAY ULAŞILABİLİR OLMASI
- ARSANIN TOPOĞRAFİK DURUMU

WEAKNESSES (ZAAFLAR)

- BÖLGEDE BOŞ PARSELLERİN BULUNMASI

OPPORTUNITIES (FIRSATLAR)

- YAKIN ÇEVRESİNDE SANAYİ DEPOLAMA VE KENTSEL SERVİS ALANI İMARI UYGULANMIŞ OLMASI
- BÖLGENİN YATIRIMCILARIN HER ZAMAN İÇİN DİKKATİNİ ÇEKMESİ

THREATS (TEHDİTLER)

- LOJİSTİK ÜSSÜNÜN BAŞKA BİR BÖLGEDE KURULU OLMASI

Rapor No : PLATFORM /(SPK/YAYLA)2017 (002)	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

En İyi ve En Verimli Kullanım:

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. İmar durumuna uygun olarak yapılaşma mümkündür.
FİZİKİ/TEKNİK OLARAK MÜMKÜN KULLANIMLAR:	Gayrimenkulün şekli ve konumu itibarıyla kullanımı ve kamusal hizmetlerden istifadesi tamdır.
FİNANSAL OLARAK MÜMKÜN KULLANIMLAR:	Arsanın kiralanarak kullanılmışı da bir seçenektir.
EN VERİMLİ KULLANIM:	Değerleme işleminde gayrimenkulün lojistik alanı olarak kullanılması En İyi ve En Verimli Kullanım Şekli olarak kabul edilmiştir.

Rapor No : PLATFORM /(SPK/YAYLA)2017 (002)	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

3. Emsal Karşılaştırma Yöntemi

Benzer veya ikame niteliğindeki mülklerin satışını ve ilişkili pazar verilerini göz önüne alan ve karşılaştırmaya dahil olan süreçler yoluyla bir değer tahminine imkan veren karşılaştırmalı değerlendirme yaklaşımıdır. Genelde değerlendirme çalışmasına tabi olan mülk, açık pazarda daha önce işlem görmüş olan benzer nitelikteki mülklerin satışı ile karşılaştırılır. Teklifler ve kotasyonlar da ayrıca göz önünde bulundurulabilir.

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 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.

Rapor No : PLATFORM /(SPK/YAYLA)2017 (002)	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

6. Değerleme Yöntemlerinin Uyumlaştırılması ve Sonuç: Nihai Değer Takdiri

HESAPLAMALAR :

Değerleme konusu gayrimenkul için gayrimenkulün niteliği uygun olduğundan “Emsal Karşılaştırma Yöntemi” kullanılmıştır. Konumuna ve büyüklüğüne göre Ana gayrimenkulün Lojistik Tesisi olarak kullanılması En İyi ve En Verimli Kullanım Şekli olarak kabul edilmiştir.

Taşınmazın değerinin tespitinde “**Emsal Karşılaştırma Yöntemi**” kullanılmıştır.

Öncelikle mülkün arsa değerinin tespiti için Emsal Karşılaştırma Yöntemi tercih edilmiştir. Arsa değerinin belirlenmesi amacıyla Emsal Karşılaştırma Yöntemine uygun olarak çevrede ve Tapu Müdürlüğünde satılmış mülklerin araştırması yapılmıştır. Yapılan incelemelerde, Tapu Müdürlüğünde satışı gerçekleşmiş mülklerin satış fiyatları doğru olarak beyan edilmemiş olduğundan bu veriler raporumuzda kullanılamamıştır. Yine, çevrede yapılan benzer araştırmada, satışı gerçekleştiği belirtilen parsel bulunamamıştır. Bu nedenle Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile yakın dönemde pazara çıkarılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak değeri etkileyebilecek kriterler dahilinde fiyat düzeltilmesi yapılmak suretiyle m2 rayiç bedeli takdir edilmiştir.

Bölüm	Alanı (a)	Birim Fiyat (b)	Fiyat (axb=)
1847 Ada 1 Parsel	19.635,00 m2	525.-TL/m2	~10.310.000.-TL
Toplam Fiyat:			10.310.000.-TL

UYUMLAŞTIRMA VE SONUÇ:

Değer takdiri sadece arsa için gerçekleştirilmiştir.

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 veya hukuksal sorunun bulunmadığı kabul edilerek yapılmıştır.

Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır. Değerleme uzmanı, değerlemenin gerçekleştirilmesine yönelik araştırma faaliyetleri esnasında edindiği bilgiler haricinde, değerlemesi yapılan gayrimenkulü veya onun tapu niteliğini etkileyen yasal içerikli hususlardan sorumlu olmayacaktır. Değerleme uzmanı gayrimenkulün tapu kaydında herhangi bir takyidat olmadığını dolayısıyla iyi ve pazarlanabilir olduğunu varsaymaktadır ve dolayısıyla tapu hakkında görüş beyan etmeyecektir. Söz konusu mülk sorumlu sahiplik altında olması bazında değerlendirilmektedir.

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN KONUMU, YERİ ULAŞIM İMKANLARI, CADDEYE OLAN CEPHESİ, KULLANIM ALANI, MANZARA DURUMU VE DEĞERİNE ETKİ EDECEK ÖZELLİKLERİ VE ÜLKENİN EKONOMİK KONJONKTÜRÜ VE İNŞAATIN GÜNÜMÜZ RAYİÇ DEĞERLERİ DİKKATE ALINARAK;

Rapor No : PLATFORM /(SPK/YAYLA)2017 (002)	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

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN 24.01.2017 TARİHİ İTİBARIYLA; "PAZAR DEĞERİ" (MARKET VALUE) KDV HARİÇ OLMAK ÜZERE VE BEDELİ PEŞİN ÖDENMEK KAYDIYLA;

10.310.000.-TL
(ONMİLYONÜÇYÜZONBİNTÜRLİRASI)
(2.738.598.-USD\$ / 2.549.897.-€)(*)

Olarak takdir edilmiştir.

(*) 24.01.2017 Tarihli TCMB Döviz Satış Kurları 1 USD = 3,7647.-TL 1 Euro = 4,0433.-TL'dir. Dolar ve Euro bazındaki değerler bilgi amacıyla verilmiştir.

Bilgi amaçlı olarak KDV bedeli aşağıda ayrıca sunulmuştur.

1847 Ada 1 Parsel için; 10.310.000.-TL x %18 = 1.855.800.-TL

KDV Dahil Toplam Değer 12.165.800.-TL olarak belirlenmiştir.

Durumu bilgilerinize saygılarımızla arz ederiz.

Güngör ŞİMŞEK

A.Feza VARLIK

Değerleme Uzmanı

Sorumlu Değerleme Uzmanı

Rapor No : PLATFORM /(SPK/YAYLA)2017 (002)
Müşteri : Yayla Enerji Üretim Tur. Ve İnş. Tic. A.Ş.
Adres : İlkbahar Mah. Turan Güneş Bulvarı 606 Sokak No:12
İlçesi : ÇANKAYA

Talep / Sözleşme No : 20.01.2017
İli : ANKARA

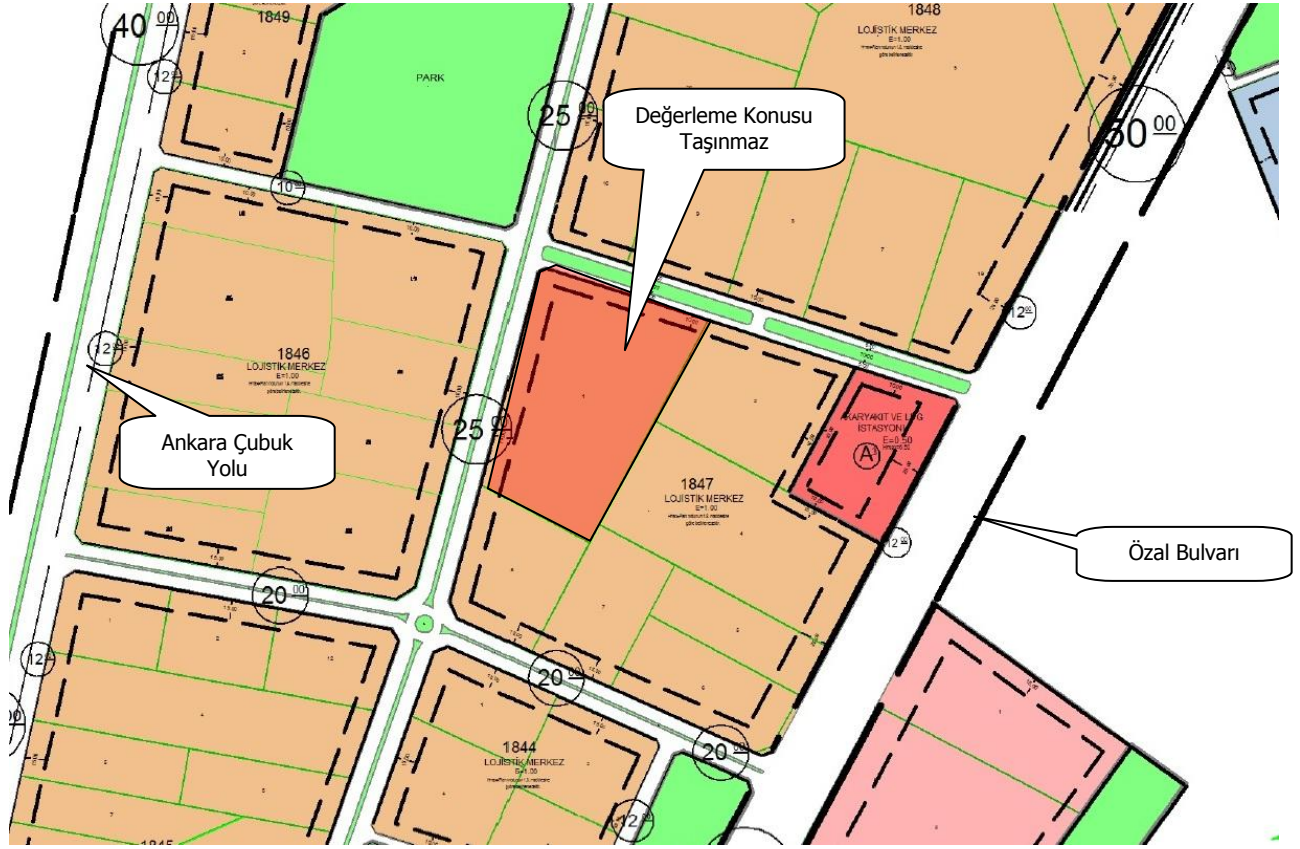
VI EKLER

Ek1 Uydu Fotoğrafı



Rapor No : PLATFORM /(SPK/YAYLA)2017 (002)	Talep / Sözleşme No : 20.01.2017
Müşteri : Yayla Enerji Üretim Tur. Ve İnş. Tic. A.Ş.	
Adres : İlkbahar Mah. Turan Güneş Bulvarı 606 Sokak No:12	
İlçesi : ÇANKAYA	İli : ANKARA

Ek 2 İmar Paftası



5. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

5.1. KENTSEL SERVİS ALANLARI

KAMU KURUM VE KURULUŞLARI, TİCARET VE İŞ MERKEZLERİ, TURİZM TESİSLERİ, EĞİTİM VE SAĞLIK TESİSLERİ SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER, EĞLENCE, DİNLENME VE SPOR TESİSLERİ İLE RESMİ GAZETENİN 26.05.1991 GÜN VE 20882 NOLU SAYISINDA YAYIMLANAN BAKANLAR KURULU'NUN 12.05.1991 GÜN VE 91/1551 SAYILI "ÇEVRE KİRLİLİĞİNE YOL AÇAN İŞLETMELERİN FAALİYET KOLLARI İTİBARIYLA SINIFLANDIRILMASI HAKKINDA KARAR" İNDA BELİRTİLEN GRUPLARDAN 2, 3, 4 VE 5. GRUPLARDA YER ALAN DUMANSIZ, KOKUSUZ, ATIK VE ARTIK BIRAKMAYAN VE ÇEVRE SAĞLIĞI YÖNÜNDEN TEHLİKE YARATMAYAN İMALATHANELER, MAMUL VE YARI İŞLENMİŞ MALZEMEDEN EŞYA ÜRETMENLER, MONTAJ, TAMİR, PAKETLEME VE AMBALAJLAMA YAPANLAR, PATLAYICI, PARLAYICI VE YANICI MADDE İÇERMİYEN TESİSLER İLE YÜKSEK TEKNOLOJİYE DAYALI FAALİYETTE BULUNAN İŞLETMELER YER ALABİLİR. BU ALANLARDA E=1.00, HMAX= 1.8. NOLU PLAN NOTUNA GÖRE BELİRLENECEK VE MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 2000 M2, MİNİMUM PARSEL CEPHESİ 40 M.DİR.

5.2. LOJİSTİK MERKEZ ALANLARI

FARKLI ULAŞIM TÜR VE SİSTEMLER ARASINDA AKTARIMLARIN GERÇEKLEŞTİRİLDİĞİ, MAL VE HİZMETLERİN YANI SIRA YOLCU AKTARIMININDA YAPILACAĞI ALANLARDIR. BU AMAÇLA LOJİSTİK MERKEZ ALANINDA KONAKLAMA, OTEL, MOTEL, SOSYAL TESİS, OFİS-TİCARET ÜNİTELERİ YER ALABİLİR VE BU TESİSLERİN ESENBOĞA-ANKARA PROTOKOL YOLUNA CEPHELİ OLARAK DÜZENLENMESİ ESAS OLUP KONAKLAMA VE SOSYAL TESİSLER BAŞKA YERDE YER ALAMAZ

BU ALANDA HAVA ULAŞIMINA BAĞLI OLARAK AKTARIMI YAPILACAK MALLAR İÇİN DEPO TESİSLERİ YAPILABİLİR. ANCAK DEPOLAR ESENBOĞA-ANKARA PROTOKOL YOLUNDAN CEPHE ALAN PARSELLERE YAPILAMAZ. ARKA PARSELLERDE YAPILACAK DEPO YAPILARININ OFİS ÜNİTELERİ İLE BİRLİKTE YAPILMASI VE OFİS ÜNİTELERİNİN ESENBOĞA-ANKARA PROTOKOL YOLUNA YÖNLENMESİ ZORUNLUDUR.

LOJİSTİK MERKEZDE MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 5.000 M2, E=1.00 VE HMAX= 1.8. NOLU PLAN NOTUNA GÖRE BELİRLENECEKTİR.

Rapor No : PLATFORM /(SPK/YAYLA)2017 (002) 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 3 Tapu Kayıt Sureti

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	31.01.2017 11:29:42	2017-943	2017-01-31-11:36:09.521113	18.25 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	AnaTasınmaz	Mevkii		
Zemin No	40677796	Clit / Sayfa No	9 / 818	
İli / İlçe	ANKARA / AKYURT	Ada / Parsel	1847 / 1	
Kurum Adı	Akyurt	Yüzölçüm	19635,00000	
Mahalle / Köy Adı	BALIKHISAR Mahallesi	Ana Taşınmaz Nitelik	ARSA	
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
İrtifak	A H 988 PARSEL ALEYHİNE 6 METRE ENİNDE 84 METRE BOYUNDA 504 M2 SAHA İÇİN GEÇİT HAKKI		27.03.1980 - 586	
MÜLKİYET BİLGİLERİ				
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye		
YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	1000 / 1000	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği - 27.12.2012 - 5506		
İpotek				
Alacaklı	Borç	Derece	Tesis Tarih - Yevmiye	
TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O.	9800000,00	1.0	16.5.2012 - 2026	
TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O.	9800000,00	2.0	27.12.2012 - 5513	
TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O.	6300000,00	3.0	22.10.2014 - 5641	
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi				
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Tescil Tarih-Yevmiye	
Akyurt TM BALIKHISAR Mahallesi 1847 Ada 1 Parsel	1000/1000	YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	16.5.2012 - 2026	
TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O.	9800000,00	1.0	16.5.2012 - 2026	
TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O.	9800000,00	2.0	27.12.2012 - 5513	
TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O.	6300000,00	3.0	22.10.2014 - 5641	

Rapor Tarihi / Saati : 31.01.2017 / 11:37 1

İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi				
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Tescil Tarih-Yevmiye	
Akyurt TM BALIKHISAR Mahallesi 1847 Ada 1 Parsel	1000/1000	YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	27.12.2012 - 5513	
TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O.	9800000,00	1.0	16.5.2012 - 2026	
TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O.	9800000,00	2.0	27.12.2012 - 5513	
TÜRKİYE VAKIFLAR BANKASI T.A.O.	6300000,00	3.0	22.10.2014 - 5641	
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi				
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Tescil Tarih-Yevmiye	
Akyurt TM BALIKHISAR Mahallesi 1847 Ada 1 Parsel	1000/1000	YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	22.10.2014 - 5641	

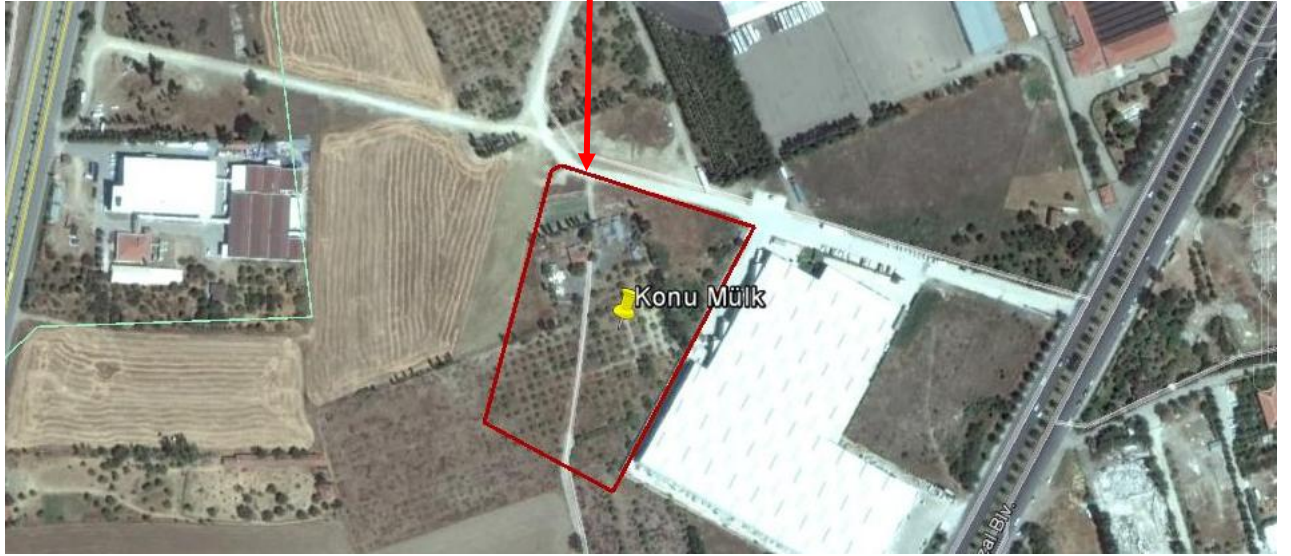
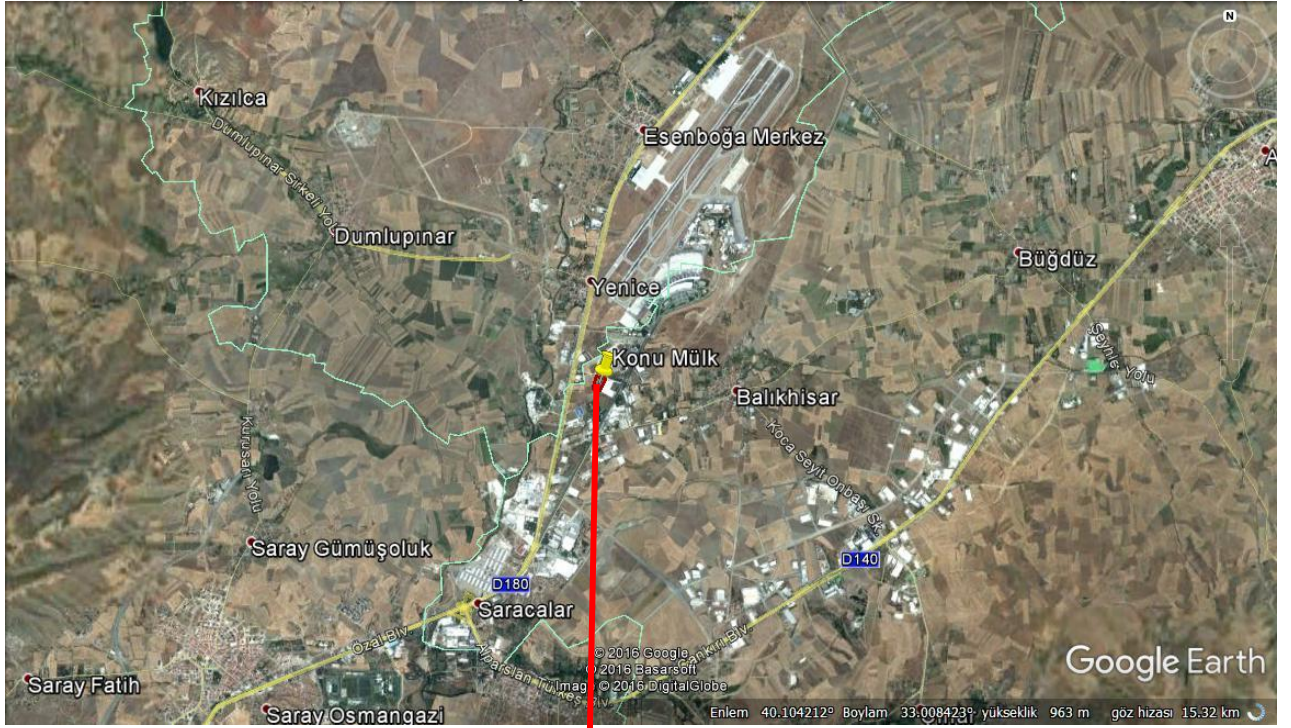
Rapor Tarihi / Saati : 31.01.2017 / 11:37 2

Rapor No : PLATFORM /(SPK/YAYLA)2017 (002)
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 4 Uydu Görüntüsü



Rapor No : PLATFORM /(SPK/YAYLA)2017 (002)
Müşteri : Yayla Enerji Üretim Tur. Ve İnş. Tic. A.Ş.
Adres : İlbahar Mah. Turan Güneş Bulvarı 606 Sokak No:12
İlçesi : ÇANKAYA

Talep / Sözleşme No : 20.01.2017

İli : ANKARA

Ek 5 Fotoğraflar



Rapor No : PLATFORM /(SPK/YAYLA)2017 (002)	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 6 Emsal Mülkler ve Bilgileri

EMSAL 1 Satılık Arsa Aynı bölgede, Özal Bulvarı'na cepheli 1846 Ada içerisinde, Emsal:1.00, Lojistik Merkez Alanı imarlı 6.700,00 m2 arsa 3.500.000.-TL bedel ile satılıktır. Pazarlık payı bulunmaktadır. Arcadia Gayrimenkul Yatırım Danışmanlığı: 0312 837 47 47 / 0532 430 72 94 **m2 Birim Fiyatı**522.-TL/m2

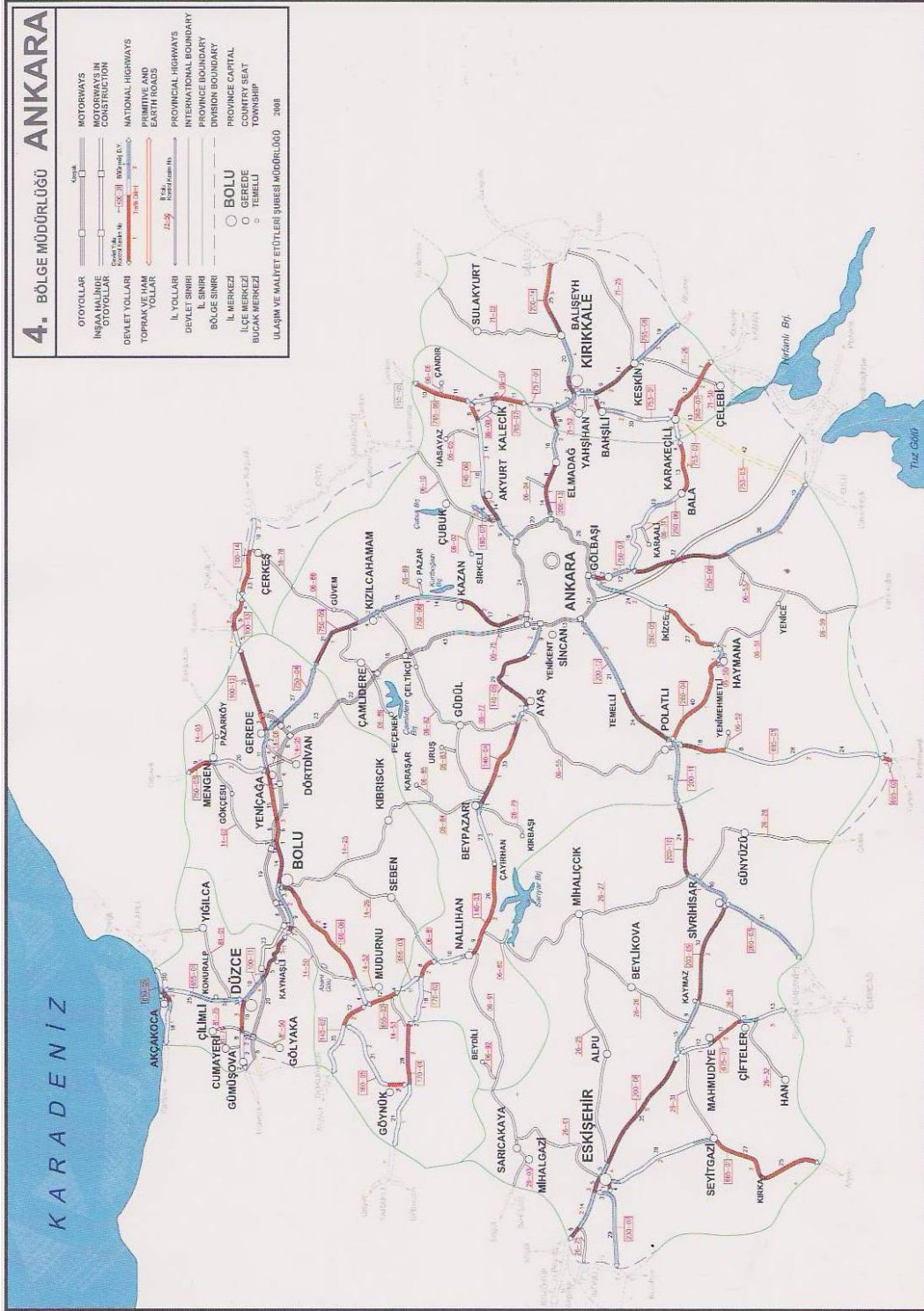
EMSAL 2 Satılık Arsa Aynı bölgede, Lojistik Merkez Alanı İmarlı 1846 Ada 21 Parsel de, 6699 m2 arsa 3.850.000.-TL bedel ile satılıktır. Yüksek pazarlık payının bulunduğu belirtilmiştir. Sahibinden Satılık: 0545 439 06 30 **m2 Birim Fiyatı**575.-TL/m2

EMSAL 3 Satılık Arsa Aynı bölgede, Özal Bulvarı'na 2 Parsel içerde, Emsal:1.00 Kentsel Servis Alanı imarlı 6.591,00 m2 arsa 3.650.000.-TL bedel ile satılıktır. Yüksek pazarlık payının bulunduğu belirtilmiştir. Hakan Arslan Emlak: 0312 844 15 78 / 0534 521 98 81 **m2 Birim Fiyatı**553.-TL/m2

EMSAL 4 Satılık Arsa Aynı bölgede, Ankara Çubuk Yoluna cepheli Emsal:1, Kentsel Servis Alanı imarlı arsa içerisinde 3.280 m2 arsa 1.800.000.-TL bedel ile satılıktır. Yüksek pazarlık payının bulunduğu belirtilmiştir. DG Emlak: 0312 399 33 93 / 0505 431 20 01 **m2 Birim Fiyatı**548.-TL/m2

Not: Değerleme konusu taşınmaza emsal olarak tespit edilen taşınmazların satış fiyatlarında pazarlık payı mevcuttur. Emsallerin kıyaslamasında, konu mülkün konumu, proje, imar durumu, muhtemel satış kabiliyeti göz önünde bulundurulmuştur. Bu raporda kullanılan emsal bilgileri bölgede öncelikle satışı/kiralınması gerçekleşmiş veya yakın zamanda satılık/kiralık olarak çıkan, değerlendirme konusu mülk ile aynı bölgede yer alan, bilgi temin edilen kişilerin telefon numaralarının alınabildiği mülklere aittir. Bunların haricinde aynı bölgede bulunan ve telefon numaralarının kullanılmasını istemeyen/kabul etmeyen veya gayrimenkul değerlemecilere bilgi vermek istemeyen kişi ve emlak ofislerinden de dolaylı şekilde bilgi alınmaktadır. Bu tip bilgilerin raporda kullanılmaması, emsal araştırmasının yeterli yapılmadığı kanaatini doğurmamalıdır. Yine, raporda kullanılan ancak değerlendirme konusu mülk ile aynı özelliklere sahip olmayan veya karşılaştırılabilir özellikleri fazla olmayan emsaller araştırma yapılan bölge hakkında genel bilgi vermek amacıyla kullanılmaktadır. Keza; karşılaştırılabilir özellikler de ayrı ayrı düzeltme işlemine tabi tutulmak üzere fiyat takdirinde kullanılmaktadır. Değer takdiri tüm bu bilgilerin, değerlemecinin bölge ile ilgili kişisel birikimi ve mevcut arşiv bilgilerinin de derlenmesiyle yapılmaktadır.

Ek 7 4. Bölge Karayolları Sınırları Haritası



Rapor No : PLATFORM /(SPK/YAYLA)2017 (002)	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 **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

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

Yayla Enerji A.Ş.

Rapor No : PLATFORM /(SPK/YAYLA)2017 (002)	Talep / Sözleşme No : 20.01.2017
Müşteri : Yayla Enerji Üretim Tur. Ve İnş. Tic. A.Ş.	
Adres : İlbahar Mah. Turan Güneş Bulvarı 606 Sokak No:12	
İlçesi : ÇANKAYA	İli : ANKARA

Ek 9 **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 ve Lisanslı Değerleme Şirketlerini biraraya getiren LİDEBİR üyesidir. Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı konusunda değişik kurum ve kuruluşlarda eğitim almıştır. Son olarak Yayla Enerji Üretim Tur. Ve İnş. Tic. A.Ş. için değerlendirme raporları düzenlemiştir.

Rapor No : PLATFORM /(SPK/YAYLA)2017 (002) Talep / Sözleşme No : 20.01.2017
Müşteri : Yayla Enerji Üretim Tur. Ve İnş. Tic. A.Ş.
Adres : İlbahar Mah. Turan Güneş Bulvarı 606 Sokak No:12
İlçesi : ÇANKAYA İli : ANKARA

Ek-10
Değerleme Uzmanlarının Lisans Örnekleri

