

**Rapor No** : PLATFORM /(SPK/YAYLA)2017 (006)  
**Müşteri** : Yayla Enerji Üretim Tur. Ve İnş. Tic. A.Ş.  
**Adres** : İlkbahar Mah. Turan Güneş Bulvarı 606 Sokak No:12  
**İlçesi** : ÇANKAYA

**Talep / Sözleşme No** : 20.01.2017

**İli** : ANKARA



## DEĞERLEME RAPORU

### ADRES:

Gökler Mahallesi, Tomsu Mevkii, 103 Ada 29 Parsel  
Ayaş/Ankara

### MÜŞTERİ:



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

### TARİH:

31.01.2017

### DEĞERLEMİYİ GERÇEKLEŞTİREN:

Güngör ŞİMŞEK / Ali Feza VARLIK

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

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



<b>Rapor No</b> : PLATFORM /(SPK/YAYLA)2017 (006)	<b>Talep / Sözleşme No</b> : 20.01.2017
<b>Müşteri</b> : Yayla Enerji Üretim Tur. Ve İnş. Tic. A.Ş.	
<b>Adres</b> : İlbahar Mah. Turan Güneş Bulvarı 606 Sokak No:12	
<b>İlçesi</b> : ÇANKAYA	<b>İli</b> : ANKARA



31.01.2017

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

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

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

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

Bilgilerinize sunarız.

Saygılarımızla,

Ali Feza VARLIK  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
SPK Lisans No: 400183

<b>Rapor No</b> : PLATFORM /(SPK/YAYLA)2017 (006)	<b>Talep / Sözleşme No</b> : 20.01.2017
<b>Müşteri</b> : Yayla Enerji Üretim Tur. Ve İnş. Tic. A.Ş.	
<b>Adres</b> : İlkbahar Mah. Turan Güneş Bulvarı 606 Sokak No:12	
<b>İlçesi</b> : ÇANKAYA	<b>İli</b> : ANKARA

## I GİRİŞ

### 3. İçindekiler

	sf. no.
<b>I GİRİŞ</b>	
1. Kapak Sayfası	1
2. Sunum Mektubu	2
3. İçindekiler	3
4. Değerleme Sonuçlarının Özeti	4
5. Varsayımlar ve Sınırlayıcı Koşullar	5
6. Ehliyet Bildirgesi	8
<b>II DEĞERLEMENİN KAPSAMI</b>	
1. Gayrimenkulün Tanımı	9
2. Değerlemeye Tâbi Tutulan Mülkiyet Hakları	10
3. Değerlemenin Amacı	12
4. Değerleme Tarihi	12
<b>III GAYRİMENKULE İLİŞKİN VERİLER</b>	
1. Tarla Özellikleri	12
2. Yapı Özellikleri	12
3. İmar Durumu	13
4. Gerekli Yasal Belgelerin Durumu	13
5. SPK Mevzuatına Göre GYO Portföyü Yönünden İncelenmesi	13
6. Yapı Denetim Bilgileri	13
7. Belirli Proje Değerlemesi İçin Gerekli Açıklama	13
8. Deprem Bilgisi	14
9. Vergi Yükü	14
<b>IV EKONOMİK VERİLER</b>	
1. Çevresel Nitelikler	17
2. Pazar Analizi	19
<b>V DEĞER TAKDİRİ</b>	
1. Gayrimenkule İlişkin Pazar Analizi	24
2. En İyi ve En Verimli Kullanım Analizi	25
3. Emsal Karşılaştırma Yöntemi	25
4. Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi	25
5. Maliyet Yöntemi	26
6. Emsal Tarla Satış Bilgileri Ve Değerleme Konusu Taşınmaz İle Karşılaştırma	26
7. Değerleme Yöntemlerinin Uyumlaştırılması ve Sonuç: Nihaî Değer Takdiri	27
<b>VI EKLER</b>	
1. Uydu Fotoğrafı	28
2. Kadastro Plan Örneği	29
3. Tapu Sureti	30
4. Fotoğraflar	32
5. 4.Bölge Karayolları Sınır Haritası	33
6. Şirket Referansları	34
7. Sorumlu Değerleme Uzmanı Hakkında Bilgi	35
8. Değerleme Uzmanlarının Lisans Örnekleri	36

<b>Rapor No</b> : PLATFORM /(SPK/YAYLA)2017 (006)	<b>Talep / Sözleşme No</b> : 20.01.2017
<b>Müşteri</b> : Yayla Enerji Üretim Tur. Ve İnş. Tic. A.Ş.	
<b>Adres</b> : İlbahar Mah. Turan Güneş Bulvarı 606 Sokak No:12	
<b>İlçesi</b> : ÇANKAYA	<b>İli</b> : ANKARA

## I GİRİŞ

### 4. Değerleme Sonuçlarının Özeti

<b>GAYRİMENKUL BİLGİLERİ</b>	Adres Kadastral Koordinatlar İlçe İl	Gökler Mahallesi, Tomsu Mevkii, 103 Ada 29 Parsel, Ayaş/Ankara 103 Ada 29 Parsel AYAŞ ANKARA
<b>SATIŞ BİLGİLERİ</b>	Satış Fiyatı Satış Tarihi	Belli Değildir. Belli Değildir.
<b>MÜŞTERİ</b>	Müşteri	Yayla Enerji Üretim Tur. Ve İnş. Tic. A.Ş.
<b>TARLA ÖZELLİKLERİ</b>	Tarla Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ) Konum Fizikî Durum	171.803,29 m <sup>2</sup> Tomsu Mevkii Boş tarla
<b>DEĞERLEME UZMANI</b>	Değerleme Uzmanı Değerleme Tarihi	<b>Ali Feza VARLIK</b> 31.01.2017
<b>DEĞER</b>	Toplam Değer (KDV Hariç)	1.485.000.-TL (Birmilyondört yüzseksenbeşbinTL) <u>YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİCARET</u> <u>A.Ş.'ye ait hissenin değeri: 1.155.000 TL x 1/33 = ~</u> <u>45.000.-TL (KırkbeşbinTL)</u>

<b>Rapor No</b> : PLATFORM /(SPK/YAYLA)2017 (006)	<b>Talep / Sözleşme No</b> : 20.01.2017
<b>Müşteri</b> : Yayla Enerji Üretim Tur. Ve İnş. Tic. A.Ş.	
<b>Adres</b> : İlbahar Mah. Turan Güneş Bulvarı 606 Sokak No:12	
<b>İlçesi</b> : ÇANKAYA	<b>İli</b> : ANKARA

## I GİRİŞ

### 5. Varsayımlar Ve Sınırlayıcı Koşullar

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

#### TANIMLAR

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

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

**PAZAR DEĞERİ:** bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların 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 olmaktadır.

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

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

<b>Rapor No</b> : PLATFORM /(SPK/YAYLA)2017 (006)	<b>Talep / Sözleşme No</b> : 20.01.2017
<b>Müşteri</b> : Yayla Enerji Üretim Tur. Ve İnş. Tic. A.Ş.	
<b>Adres</b> : İlbahar Mah. Turan Güneş Bulvarı 606 Sokak No:12	
<b>İlçesi</b> : ÇANKAYA	<b>İli</b> : ANKARA

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 zımî herhangi bir garanti veya teminat vermez. Değerleme uzmanı bu tip herhangi bir koşulun mevcudiyetinden ya da bu tip koşulların varlığının tespiti için gerekli olabilecek mühendislik veya deneme faaliyetlerinden sorumlu olmayacaktır. Değerleme uzmanı çevresel tehlikeler alanında uzman olmadığından, bu rapor gayrimenkulün çevresel değerlemesi olarak değerlendirilmemelidir.

6. Değerleme uzmanı, genel kabul görmüş standartlar kapsamında ve/veya uygulanabilir yasalarda yer alan şekiller dışında 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,

<b>Rapor No</b> : PLATFORM /(SPK/YAYLA)2017 (006)	<b>Talep / Sözleşme No</b> : 20.01.2017
<b>Müşteri</b> : Yayla Enerji Üretim Tur. Ve İnş. Tic. A.Ş.	
<b>Adres</b> : İlbahar Mah. Turan Güneş Bulvarı 606 Sokak No:12	
<b>İlçesi</b> : ÇANKAYA	<b>İli</b> : ANKARA

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

kabul ve beyan eder.

**Ali Feza VARLIK**

**Sorumlu Değerleme Uzmanı**

**SPK Lisans No: 400183**

<b>Rapor No</b> : PLATFORM /(SPK/YAYLA)2017 (006)	<b>Talep / Sözleşme No</b> : 20.01.2017
<b>Müşteri</b> : Yayla Enerji Üretim Tur. Ve İnş. Tic. A.Ş.	
<b>Adres</b> : İlbahar Mah. Turan Güneş Bulvarı 606 Sokak No:12	
<b>İlçesi</b> : ÇANKAYA	<b>İli</b> : ANKARA

## I GİRİŞ

### 6. Ehliyet Bildirgesi

#### **ŞİRKETİN PROFESYONEL NİTELİKLERİ:**

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



<b>Rapor No</b> : PLATFORM /(SPK/YAYLA)2017 (006)	<b>Talep / Sözleşme No</b> : 20.01.2017
<b>Müşteri</b> : Yayla Enerji Üretim Tur. Ve İnş. Tic. A.Ş.	
<b>Adres</b> : İlbahar Mah. Turan Güneş Bulvarı 606 Sokak No:12	
<b>İlçesi</b> : ÇANKAYA	<b>İli</b> : ANKARA

## II DEĞERLEMENİN KAPSAMI

### 1. Gayrimenkulün Tanımı

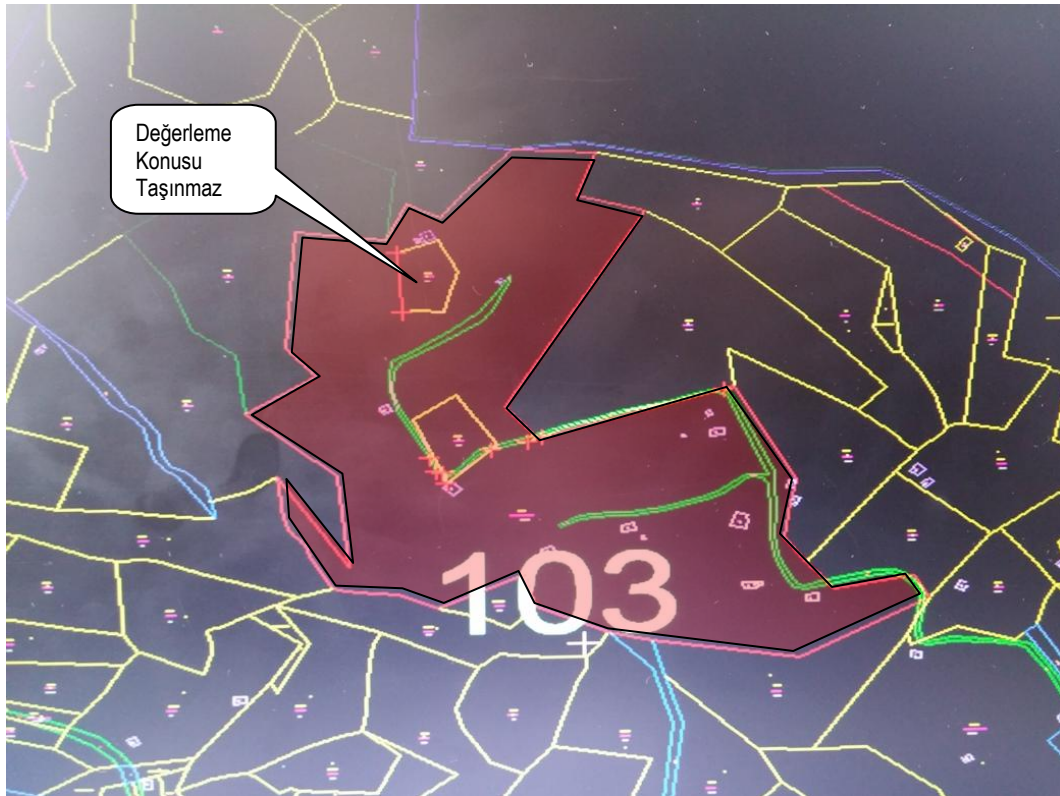
#### **Yasal Tanım:**

Değerleme konusu gayrimenkul; Ankara İli Ayaş İlçesi, Gökler Mahallesi, Tomsu Mevkiide kayıtlı tapununun 103 Ada 29 Parselinde yer alan 171.803,29 m2 yüzölçümlü ham topraktır. Hâlihazırda tarla üzeri boştur.

#### **Tapu Bilgileri:**

İLİ	ANKARA
İLÇESİ	AYAŞ
MAHALLESİ	GÖKLER MAHALLESİ
PAFTA NO	
ADA NO	103
PARSEL NO	29
NİTELİĞİ	HAM TOPRAK
YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )	171.803,29 m2
SAHİBİ	Yayla Enerji Üretim Turizm ve İnşaat Ticaret Anonim Şirketi (1/33) *Taşınmaz hisseli olup, diğer hissedarlar tapu takyidat belgesinde belirtilmiştir.
EDİNME SEBEBİ	Kişi kimlik bilgilerinin düzeltilmesi

**Konum:** Değerleme konusu gayrimenkulün adresi Gökler Mahallesi, Tomsu Mevkii, 103 Ada 29 Parseldir.



<b>Rapor No</b> : PLATFORM /(SPK/YAYLA)2017 (006)	<b>Talep / Sözleşme No</b> : 20.01.2017
<b>Müşteri</b> : Yayla Enerji Üretim Tur. Ve İnş. Tic. A.Ş.	
<b>Adres</b> : İlbahar Mah. Turan Güneş Bulvarı 606 Sokak No:12	
<b>İlçesi</b> : ÇANKAYA	<b>İli</b> : ANKARA

## II DEĞERLEMENİN KAPSAMI

### 2. Değerlemeye Tâbi Tutulan Mülkiyet Hakları

**Mülkiyet Türü:** Taşınmaz tapu kayıtlarında Tarla olarak tescil edilmiştir.

**Mülk Sahibi:** Ankara İli Ayaş İlçesi Tapu Müdürlüğü'nde yapılan incelemede gayrimenkul hisseli olup, hissedarlar TAKBİS belgesinde belirtilmiştir. (Yayla Enerji Üretim Turizm ve İnşaat Ticaret Anonim Şirketi 1/33)

**Tapu Kaydında Tespit Edilen Sınırlamalar:** TAKBİS sisteminden 31.01.2017 tarihi saat 11:37 itibariyle alınan belgeden değerlendirme konusu taşınmazın tapu kaydı üzerinde;

BEYAN: 10.05.2012/1256 tarih ve yevmiyeli, "Krokisinde (J), (K), (L), (M), (N), (O), (P), (R), (S), (T), (U), (V), (Y), (Z), (AA) ve (AB) harfi ile gösterilen yapı tescilsizdir." Beyan kaydı mevcuttur.

- Taşınmazın tapu kayıtları üzerinde çeşitli hisselerde muhtelif sayıda icrai ve kamu haczi kaydı mevcut olup eklerde yer alan Tapu Takyidat Belgesi'nde sunulmuştur. Değerleme konusu Yayla Enerji Üretim Turizm ve İnşaat Ticaret Anonim Şirketi'ne ait hisse üzerinde kısıtlayıcı herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

**Son Üç Yıl İçinde Gerçekleşen Alım-Satım ve Hukuki Durum Değişiklikleri:** Tarafımıza ibraz edilen Tapu Sureti ile TAKBİS sisteminden elde edilen kayıtlar arasında farklılıklar mevcuttur. Değerleme konusu taşınmaz 3229 Parsel ve 147.199,00 m2 yüzölçümüne sahip iken 3402 Sayılı Yasanın 22/A Maddesi gereğince yenilemenin tescilli işlemi sonrası 124 Ada 202 Parsel ve 144.403,23 m2 olarak tescil edilmiştir.

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

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	31.01.2017 11:28:40	2017-718	2017-01-31-11.36.39.303616	18,25 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	AnaTasinmaz	Mevkii	Tomsu	
Zemin No	77627221	Cilt / Sayfa No	45 / 4485	
İl / İlçe	ANKARA / AYAŞ	Ada / Parsel	103 / 29	
Kurum Adı	Ayaş	Yüzölçüm	171803,29000	
Mahalle / Köy Adı	GÖKLER Mahallesi	Ana Taşınmaz Nitelik	Ham Toprak	
Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
Beyan	Krokisinde (J),(K),(L),(M),(N),(O),(P),(R),(S),(T),(U),(V),(Y),(Z),(AA) ve (AB) harfi ile gösterilen yapı tescilsizdir.		10.05.2012 - 1256	
MÜLKİYET BİLGİLERİ				
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye		
YUSUF ÖZTÜRK	1000 / 33000	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescilli - 10.5.2012 - 1256		
ŞÜKRÜ GÖNEN	1000 / 33000	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescilli - 10.5.2012 - 1256		
FERAT SÜRÜCÜ	1000 / 33000	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescilli - 10.5.2012 - 1256		
NURAY TEMİZYÜREK	1000 / 33000	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescilli - 10.5.2012 - 1256		
EMİRÜMMİYE YILDIRIM	1000 / 33000	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescilli - 10.5.2012 - 1256		
GÜLSEREN ÇİL	1000 / 33000	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescilli - 10.5.2012 - 1256		
CEMİLE BİYİK	2000 / 33000	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescilli - 10.5.2012 - 1256		
CEMAL KARAKUŞ	3000 / 11000	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescilli - 10.5.2012 - 1256		
Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
Şerh	Kamu Haczi : RÜZGARLI SOSYAL GÜVENLİK MERKEZİ nin 04/12/2015 tarih 17000270 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 458646,24 TL (Alacaklı : 0 )		14.12.2015 - 4820	
AYŞE KARAKUŞ	1000 / 33000	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescilli - 10.5.2012 - 1256		
Rapor Tarihi / Saati : 31.01.2017 / 11:37				

**Rapor No** : PLATFORM /(SPK/YAYLA)2017 (006) **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

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye
Şerh	İcrai Haciz : SINCAN 6. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 26/03/2013 tarih 2013/692 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 11153 TL bedel ile Alacaklı : İBRAHİM GÜLEZ lehine haciz işlenmiştir.		29.03.2013 - 1315
Şerh	İcrai Haciz : ANKARA 23. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 10/09/2013 tarih 2013/9354 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 0 TL bedel ile Alacaklı : S.S. ANKARA MERKEZ VE İLÇELERİ ESNAF VE SANATKARLAR KREDİ KEFALET KOOPERATİFİ lehine haciz işlenmiştir.		16.09.2013 - 3560
Şerh	İcrai Haciz : ANKARA BATI 7.İCRA DAİRESİNE nin 15/07/2015 tarih 2015/33178 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 149.07 TL bedel ile Alacaklı : - lehine haciz işlenmiştir.		24.07.2015 - 2758
Şerh	Kamu Haczi : SINCAN VERGİ DAİRESİ nin 22/10/2015 tarih 36072 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 17235.25 TL (Alacaklı : 0 )		27.10.2015 - 4041
Şerh	İcrai Haciz : ANKARA 13 İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 11/07/2016 tarih 2016/12452 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 171399.54 TL bedel ile Alacaklı : AHMET CEYLAN lehine haciz işlenmiştir.		14.07.2016 - 3317
Şerh	İcrai Haciz : ANKARA BATI İCRA DAİRESİ nin 01/08/2016 tarih 2015/33178 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 371.44 TL bedel ile Alacaklı : ERTUĞRUL ÖNLER lehine haciz işlenmiştir.		05.08.2016 - 3660
AHMET CANYAZ	1000 / 33000	3402 S.Y.nin 22/A Md. Gereğince Yenilenen Tescilli - 10.5.2012 - 1256	
MEHMET ŞAHİN	1000 / 66000	3402 S.Y.nin 22/A Md. Gereğince Yenilenen Tescilli - 10.5.2012 - 1256	
SADI SADIKOĞLU	1000 / 66000	3402 S.Y.nin 22/A Md. Gereğince Yenilenen Tescilli - 10.5.2012 - 1256	
KEZBAN KESKİN	1000 / 33000	Satış - 20.6.2012 - 1741	
ERKAN TALAS	1000 / 33000	Satış - 10.10.2012 - 2788	
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye
Şerh	İhtiyati Haciz : ANKARA 10. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 11/06/2016 tarih 2016/12156 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 225000 TL . (Alacaklı : TIMER PET. NAK. HAY. İNŞ. İML. TAAH.SAN. TIC. LTD. ŞTİ. )		20.06.2016 - 3071
SEZGİN BAYOĞLU	2000 / 33000	Satış - 9.11.2012 - 3116	
YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	1000 / 33000	Kişİ Kimlik Bilgilerinin Düzeltimesi (Hissede) - 13.2.2013 - 570	
NAZMİYE ÖZKAN	56203000 / 1854611000	Satış - 20.2.2014 - 649	
BEKİR KESKİN	244606000 / 5669499000	Satış - 20.3.2014 - 1078	
ABDULLAH KIR	20356243103000 / 955883200899000	Satış - 20.3.2014 - 1078	
HİCABİ KIR	786709500000 / 28966157603000	Satış - 20.3.2014 - 1078	

Rapor Tarihi / Saati : 31.01.2017 / 11:37 2

İSA ÜNSAL	1000 / 33000	Satış - 29.5.2014 - 2379
FATMA ALTAY	5109000 / 674404000	İntikal - 23.1.2015 - 215
YAVUZ ALTAY	5109000 / 1348808000	İntikal - 23.1.2015 - 215
MUSA ALTAY	5109000 / 1348808000	İntikal - 23.1.2015 - 215
İHSAN ALTAY	5109000 / 1348808000	İntikal - 23.1.2015 - 215
İBRAHİM ALTAY	5109000 / 1348808000	İntikal - 23.1.2015 - 215
GÜLÜNAR ALTAY	5109000 / 1348808000	İntikal - 23.1.2015 - 215
LEYLA ŞEN	5109000 / 1348808000	İntikal - 23.1.2015 - 215
OSMAN CENGİZ	337198000 / 5563833000	Satış - 25.7.2016 - 3464

**İpotek**

Alacaklı	Borç	Derece	Tesis Tarih - Yevmiye
SINIRLI SORUMLU ANKARA MERKEZ VE İLÇELERİ ESNAF VE SANATKARLAR KREDİ KEFALET KOOPERATİFİ	65000,00	1.0	15.1.2010 - 99
SINIRLI SORUMLU ANKARA MERKEZ VE İLÇELERİ ESNAF VE SANATKARLAR KREDİ KEFALET KOOPERATİFİ	65000,00	2.0	18.10.2012 - 2915

**İpotek'in Konulduğu Hisse Bilgisi**

Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Tescil Tarih-Yevmiye
Ayaş TM GÖKLER Mahallesi 103 Ada 29 Parsel	1000/33000	AYŞE KARAKUŞ	15.1.2010 - 99
SINIRLI SORUMLU ANKARA MERKEZ VE İLÇELERİ ESNAF VE SANATKARLAR KREDİ KEFALET KOOPERATİFİ	65000,00	1.0	15.1.2010 - 99
SINIRLI SORUMLU ANKARA MERKEZ VE İLÇELERİ ESNAF VE SANATKARLAR KREDİ KEFALET KOOPERATİFİ	65000,00	2.0	18.10.2012 - 2915

**İpotek'in Konulduğu Hisse Bilgisi**

Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Tescil Tarih-Yevmiye
Ayaş TM GÖKLER Mahallesi 103 Ada 29 Parsel	1000/33000	AYŞE KARAKUŞ	18.10.2012 - 2915

Rapor Tarihi / Saati : 31.01.2017 / 11:37 3

<b>Rapor No</b> : PLATFORM /(SPK/YAYLA)2017 (006)	<b>Talep / Sözleşme No</b> : 20.01.2017
<b>Müşteri</b> : Yayla Enerji Üretim Tur. Ve İnş. Tic. A.Ş.	
<b>Adres</b> : İlbahar Mah. Turan Güneş Bulvarı 606 Sokak No:12	
<b>İlçesi</b> : ÇANKAYA	<b>İli</b> : ANKARA

### 3. Değerlemenin Amacı

Bu değerlendirme raporunun amacı, değerlendirme konusu gayrimenkulün UMS 16'ya göre "**Pazar Değeri**" nin, Bölüm Bölüm I/5'de yer alan 'Varsayımlar ve Sınırlayıcı Koşullar' içerisinde tanımlanmış şekliyle tespit edilmesidir.

### 4. Değerleme Tarihi

Değerleme işlemi 02.02.2017 tarihinde gerçekleştirilmiştir.

## III GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN VERİLER

### 1. Tarla Özellikleri

Değerlemeye konu gayrimenkul; Ankara İli, Ayaş İlçesi, Gökler Mahallesi'nde kain tapunun 103 Ada 29 Parselinde yer alan 171.803,29 m2 yüzölçümlü tarla nitelikli mülktür.

<b>TARLA ÖZELLİKLERİ</b>	Ada/Parsel	103/29
	Boyutlar	Belli Değil
	Mevcut İmar Durumu	İmarsız
	İmar Planı Değişikliği	-
	Topografi	Eğimli
	Yüzölçümü	171.803,29 m2
	Şekil	Yamuk
	Genel Görünüm	İyi
	<b>Altyapı</b>	
	Kanalizasyon	Mevcut değil
	Elektrik	Mevcut değil
	Doğalgaz	Mevcut değil
Su	Mevcut değil	

### 103 ADA 29 PARSEL

Değerleme konusu taşınmaz tapu kayıtlarına göre 171.803,29 m2 yüzölçümüne sahip "Ham Toprak" vasfında olup, yerinde yapılan incelemede taşınmazın üzerinde 16 adet tapuya tescil edilmemiş yapı mevcuttur.

### 2. Yapı Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz tarla vasıflı olup üzerinde 16 adet tapuya tescil edilmemiş yapı mevcuttur

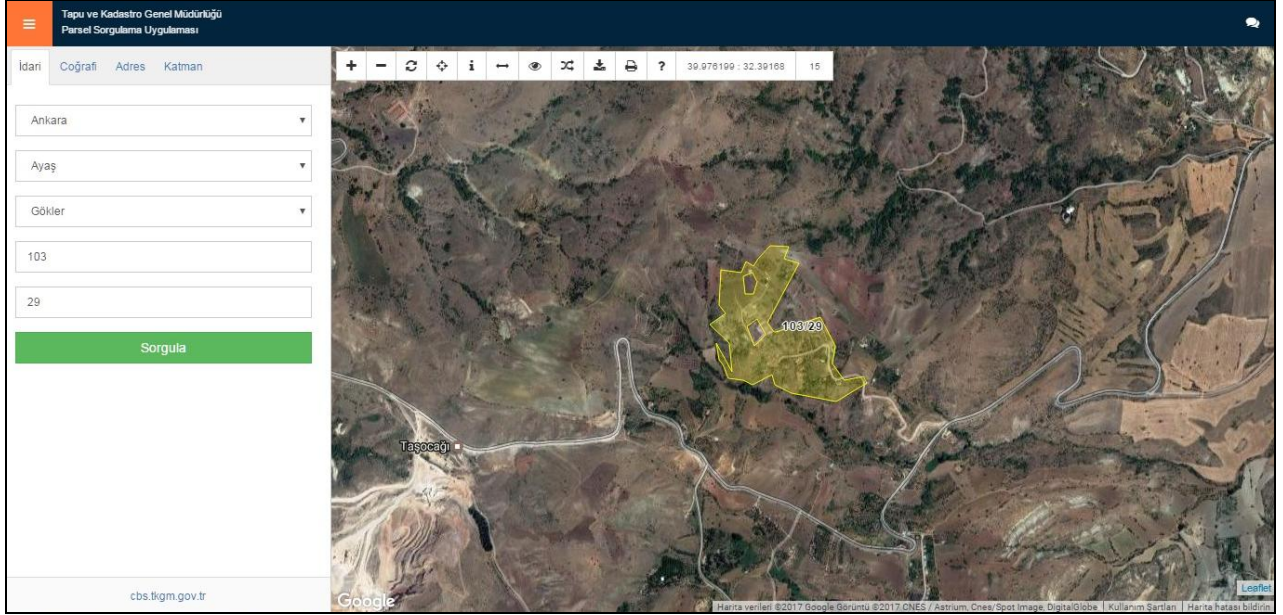


<b>Rapor No</b> : PLATFORM /(SPK/YAYLA)2017 (006)	<b>Talep / Sözleşme No</b> : 20.01.2017
<b>Müşteri</b> : Yayla Enerji Üretim Tur. Ve İnş. Tic. A.Ş.	
<b>Adres</b> : İlkbahar Mah. Turan Güneş Bulvarı 606 Sokak No:12	
<b>İlçesi</b> : ÇANKAYA	<b>İli</b> : ANKARA

### III GAYRİMENKULE İLİŞKİN VERİLER

#### 3. İmar Durumu

Tarafımıza ibraz edilen tapu ile değerlemesi yapılan gayrimenkulün ada/parsel bazında yerinin doğruluğu imar ve kadastral paftasından kontrol edilmiştir. Değerleme konusu taşınmaz tarla vasıflı olup imarsızdır.



### III GAYRİMENKULE İLİŞKİN VERİLER

#### 4. Gerekli Yasal Belgelerin Durumu

Değerleme konusu taşınmaz tarla vasıflı olup üzerinde 16 adet tapuya tescil edilmemiş yapı mevcuttur. Değerleme konusu taşınmazın konumu kadastral haritalar incelenmek sureti ile gerçekleştirilmiştir.

#### 5. SPK Mevzuatına Göre GYO Portföyü Yönünden İncelenmesi

SPK mevzuatı gereğince, konu gayrimenkulün değerlendirme çalışması, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne alınması amacıyla yapılmamıştır.

#### 6. Yapı Denetim Bilgileri

Değerleme konusu taşınmaz tarla vasıflı olup üzerinde yapı denetimini gerektirecek bir yapı bulunmamaktadır.

#### 7. Belirli Proje Değerlemesi İçin Gerekli Açıklama

Belirli bir projenin kapsamında değildir.



<b>Rapor No</b> : PLATFORM /(SPK/YAYLA)2017 (006)	<b>Talep / Sözleşme No</b> : 20.01.2017
<b>Müşteri</b> : Yayla Enerji Üretim Tur. Ve İnş. Tic. A.Ş.	
<b>Adres</b> : İlkbahar Mah. Turan Güneş Bulvarı 606 Sokak No:12	
<b>İlçesi</b> : ÇANKAYA	<b>İli</b> : ANKARA

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

hesaplanan bedeldir...”.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1319 Sayılı Emlak Vergisi 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.,

<b>Rapor No</b> : PLATFORM /(SPK/YAYLA)2017 (006)	<b>Talep / Sözleşme No</b> : 20.01.2017
<b>Müşteri</b> : Yayla Enerji Üretim Tur. Ve İnş. Tic. A.Ş.	
<b>Adres</b> : İlbahar Mah. Turan Güneş Bulvarı 606 Sokak No:12	
<b>İlçesi</b> : ÇANKAYA	<b>İli</b> : ANKARA

### **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.



<b>Rapor No</b> : PLATFORM /(SPK/YAYLA)2017 (006)	<b>Talep / Sözleşme No</b> : 20.01.2017
<b>Müşteri</b> : Yayla Enerji Üretim Tur. Ve İnş. Tic. A.Ş.	
<b>Adres</b> : İlbahar Mah. Turan Güneş Bulvarı 606 Sokak No:12	
<b>İlçesi</b> : ÇANKAYA	<b>İli</b> : ANKARA

## IV EKONOMİK VERİLER

### 1. Çevresel Nitelikler

#### İL

##### **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 1985-1990 yılı uyarınca 2010 yılında Ankara'nın nüfusunun 4.645.022 olacağı tahmin edilmektedir.

##### **AYAŞ İLÇESİ:**

Ayaş, Ankara'nın batısında, Ankara-Adapazarı güzergahında bir ilçedir. İlçedeki en önemli ekonomik potansiyele sahip olan alan tarımdır. İlçe merkezinde ve köylerinde ekonomi; tarım ve hayvancılığa dayanmakta olup yaş meyve ve sebze yetiştiriciliği önemli bir potansiyele sahiptir. Her türlü hububat, bakliyat, sebze, meyve ve şekerpancari üretimine uygun iklim şartları ilçede mevcuttur. Ayaş dutu, domatesi ve kirazi ilçemizde yetiştirilen en önemli sebze ve meyvelerdendir. Ankara'nın başta domates olmak üzere sebze ve meyve ihtiyacının önemli bir bölümü ilçeden karşılanmaktadır. Ayaş, Sincan, Polatlı, Beypazarı, Güdül, Kızılcahamam ve Kazan ilçeleri ile çevrili olup, alanı 1158 km2 dir. İlçe Merkezi Ayaş, Ankara'nın 57 km kuzey batısındadır.

#### **YAKIN ÇEVRE BİLGİLERİ**

Değerleme konusu taşınmaz Ankara İli, Ayaş İlçesi, Gökler Mahallesi, Tosmu Mevkii, 103 Ada, 29 Parsel adresinde bulunmakta olup, taşınmaza Gökler Mahallesi Yolu üzerinden ulaşılmaktadır. Taşınmaz şehir merkezine mesafeli konuma olup, ~40 km mesafededir. Taşınmaz eğimli bir topografik yapıya sahiptir

<b>Rapor No</b> : PLATFORM /(SPK/YAYLA)2017 (006)	<b>Talep / Sözleşme No</b> : 20.01.2017
<b>Müşteri</b> : Yayla Enerji Üretim Tur. Ve İnş. Tic. A.Ş.	
<b>Adres</b> : İlbahar Mah. Turan Güneş Bulvarı 606 Sokak No:12	
<b>İlçesi</b> : ÇANKAYA	<b>İli</b> : ANKARA

<b>SEMT NİTELİKLERİ</b>	Altyapı	Mevcut değil
	Cazibe Düzeyi	Düşük seviyede
	Uyumluluk	Orta
	Alışveriş İmkânları	Düşük seviyede
	Genel Görünüm	Düşük seviyede
	Ulaşım İmkânları	Düşük seviyede
	Pazar Koşulları	Düşük seviyede
	Konum	Tomsu Mevkii
	<u>Yapılaşma</u>	
	Müstakil Evler	1%
	Apartmanlar	0%
	Ofis Binaları	0%
	Sanayi Yapıları	0%
	Ticari Tesisler	0%
Geliştirilmemiş Alanlar	99%	

<b>BELLİ BAŞLI NOKTALARA UZAKLIK (Otomobil ile)</b>	Ankara Merkez	47 km
	Sincan Merkez	18 km
	Beypazarı Merkez	55 km
	Güdül Merkez	46 km

### **ULAŞIM İMKÂNLANI**

Açık tarif olarak taşınmazın bulunduğu bölge Ankara İli, Ayaş İlçesi, Gökler Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Taşınmaza Gökler Mahallesi yolu üzerinden ulaşılmaktadır. Taşınmazın bulunduğu bölgeye özel araçlar ile ulaşım sağlanmaktadır.

<b>Rapor No</b> : PLATFORM /(SPK/YAYLA)2017 (006)	<b>Talep / Sözleşme No</b> : 20.01.2017
<b>Müşteri</b> : Yayla Enerji Üretim Tur. Ve İnş. Tic. A.Ş.	
<b>Adres</b> : İlbahar Mah. Turan Güneş Bulvarı 606 Sokak No:12	
<b>İlçesi</b> : ÇANKAYA	<b>İli</b> : ANKARA

## IV EKONOMİK VERİLER

### 2. Pazar Analizi

#### **GENEL EKONOMİK DURUM**

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

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

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

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

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

<b>Rapor No</b> : PLATFORM /(SPK/YAYLA)2017 (006)	<b>Talep / Sözleşme No</b> : 20.01.2017
<b>Müşteri</b> : Yayla Enerji Üretim Tur. Ve İnş. Tic. A.Ş.	
<b>Adres</b> : İlbahar Mah. Turan Güneş Bulvarı 606 Sokak No:12	
<b>İlçesi</b> : ÇANKAYA	<b>İli</b> : ANKARA

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

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

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

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

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

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

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.

<b>Rapor No</b> : PLATFORM /(SPK/YAYLA)2017 (006)	<b>Talep / Sözleşme No</b> : 20.01.2017
<b>Müşteri</b> : Yayla Enerji Üretim Tur. Ve İnş. Tic. A.Ş.	
<b>Adres</b> : İlbahar Mah. Turan Güneş Bulvarı 606 Sokak No:12	
<b>İlçesi</b> : ÇANKAYA	<b>İli</b> : ANKARA

## 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 düşümlere 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

<b>Rapor No</b> : PLATFORM /(SPK/YAYLA)2017 (006)	<b>Talep / Sözleşme No</b> : 20.01.2017
<b>Müşteri</b> : Yayla Enerji Üretim Tur. Ve İnş. Tic. A.Ş.	
<b>Adres</b> : İlbahar Mah. Turan Güneş Bulvarı 606 Sokak No:12	
<b>İlçesi</b> : ÇANKAYA	<b>İli</b> : ANKARA

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

Kaynak: Tusiad 2017 Raporu

## **GAYRİMENKUL PİYASASI**

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

Gelecek 20 yıl içinde ülke genelinde yaklaşık 6,7 milyon konutun yıkılıp yeniden inşa edileceği tahmin edilmektedir. Bu, yılda ortalama 334.000 konut anlamına gelmektedir. Kentsel dönüşüm projeleri için her yıl yaklaşık 15 milyar ABD doları finansman gerekli olacaktır. Özel sektörün başrolü üstlendiği bu girişim için ayrılan toplam bütçe ise 400 milyar ABD dolarıdır.

<b>Rapor No</b> : PLATFORM /(SPK/YAYLA)2017 (006)	<b>Talep / Sözleşme No</b> : 20.01.2017
<b>Müşteri</b> : Yayla Enerji Üretim Tur. Ve İnş. Tic. A.Ş.	
<b>Adres</b> : İlbahar Mah. Turan Güneş Bulvarı 606 Sokak No:12	
<b>İlçesi</b> : ÇANKAYA	<b>İli</b> : ANKARA

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

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

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

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

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

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

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

Kaynak: T.C Başbakanlık

<b>Rapor No</b> : PLATFORM /(SPK/YAYLA)2017 (006)	<b>Talep / Sözleşme No</b> : 20.01.2017
<b>Müşteri</b> : Yayla Enerji Üretim Tur. Ve İnş. Tic. A.Ş.	
<b>Adres</b> : İlbahar Mah. Turan Güneş Bulvarı 606 Sokak No:12	
<b>İlçesi</b> : ÇANKAYA	<b>İli</b> : ANKARA

## V DEĞER TAKDİRİ

### 1. Gayrimenkule İlişkin Pazar Analizi

<b>MÜLK VERİMLİLİĞİ ANALİZİ:</b>	Tarla, herhangi bir imar uygulamasına sahip olmadığından ve herhangi bir kaybı olmadığından olduğu şekilde kullanımı mümkündür.
<b>PAZAR TARİFİ:</b>	-Pazar kompleks yapı ve genel olarak farklı mülklere taleplerin olduğu, aynı zamanda şehir merkezine yakın her türlü mülklere de yatırımcı etkisi ile şekillenmektedir.
<b>TALEP ÖNGÖRÜSÜ:</b>	-Taşınmazın bulunduğu bölgede benzer özellikte çok sayıda satılık taşınmaz bulunmaktadır.
<b>REKABETÇİ ARZ ÖNGÖRÜSÜ:</b>	-Bölgede taşınmaz için ikame mal etkisi yaratacak mülkler mevcuttur.
<b>ARZ-TALEP ANALİZİ:</b>	- Alıcı piyasası olması yanında Gayrimenkul Piyasasında durağanlıktan bahsetmek mümkündür.

### S.W.O.T ANALİZİ

#### STRENGTHS(KUVVETLİ NOKTALAR)

- ARAZİNİN LOKASYONU
- ARAZİNİN TOPOGRAFİK DURUMU

#### WEAKNESSES(ZAAFLAR)

- ZOR ULAŞILMASI
- BÖLGEDE ÇOK SAYIDA AYNI TİP TAŞINMAZIN BULUNMASI
- HİSSELİ OLMASI

#### OPPORTUNITIES(FIRSATLAR)

- BÖLGE İÇİN İLERİYE DÖNÜK YATIRIM BEKLENTİLERİNİN BULUNMASI

#### THREATS(TEHDİTLER)

- İLGİLİ BELEDİYE İMAR MÜDÜRLÜĞÜ YETKİLİLERİNDEN ALINAN BİLGİLERE GÖRE YAKIN ZAMANDA BÖLGEDE HERHANGİ BİR PLAN ÇALIŞMASININ BULUNMAMASI



<b>Rapor No</b> : PLATFORM /(SPK/YAYLA)2017 (006)	<b>Talep / Sözleşme No</b> : 20.01.2017
<b>Müşteri</b> : Yayla Enerji Üretim Tur. Ve İnş. Tic. A.Ş.	
<b>Adres</b> : İlbahar Mah. Turan Güneş Bulvarı 606 Sokak No:12	
<b>İlçesi</b> : ÇANKAYA	<b>İli</b> : ANKARA

## V DEĞER TAKDİRİ

### 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 tarla değerine ulaştıran kullanımdır.

#### En İyi ve En Verimli Kullanım Analizi

<b>KANUNEN MÜMKÜN KULLANIMLAR:</b>	Konu mülk mevcut şekli itibarıyla tarım ve buna uygun amaçlarla kullanıma uygundur.
<b>FİZİKİ/TEKNİK OLARAK MÜMKÜN KULLANIMLAR:</b>	Gayrimenkulün şekli ve konumu itibarıyla kullanımı ve kamusal hizmetlerden istifadesi tamdır.
<b>FİNANSAL OLARAK MÜMKÜN KULLANIMLAR:</b>	Ekim yapılabilir tarladır.
<b>EN VERİMLİ KULLANIM:</b>	Ekim yapılarak tasarrufu en iyi ve en verimli kullanım şeklidir.

### 3. Emsal Karşılaştırma Yöntemi

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

### 4. Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi

Gelir getiren bir mülk genellikle bir yatırım aracı olarak alınır. Yatırımcının beklediği veya aldığı getiri oranına Kapitalizasyon oranı denir. Bu oran mülkün sağladığı faaliyet geliri ile değeri arasındaki oran olarak ifade edilir. Gelir Yaklaşımı, bir gayrimenkulün geri kalan ekonomik ömrü içinde bir yatırımcı veya bir kullanıcı için muhtemel net gelir akışını ele alır. Bu gelir akışı benzer gayrimenkullerden elde edilen gelirle karşılaştırılır ve yatırımdan

<b>Rapor No</b> : PLATFORM /(SPK/YAYLA)2017 (006)	<b>Talep / Sözleşme No</b> : 20.01.2017
<b>Müşteri</b> : Yayla Enerji Üretim Tur. Ve İnş. Tic. A.Ş.	
<b>Adres</b> : İlbahar Mah. Turan Güneş Bulvarı 606 Sokak No:12	
<b>İlçesi</b> : ÇANKAYA	<b>İli</b> : ANKARA

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.

## V DEĞER TAKDİRİ

### 6. Emsal Tarla Satış Bilgileri Ve Değerleme Konusu Taşınmaz İle Karşılaştırma

**EMSAL 1 Genel Beyan;** Değerleme konusu taşınmazında içerisinde bulunduğu ada parsel içerisinde hisse fiyatlarının 7 – 10 TL /m2 bedelle satılmaya çalışıldığı bilgisi edinilmiştir.

**EMSAL 2 Satılık Tarla** Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, 13.600 m2 kullanım alanına sahip tarla 136.000.-TL bedel ile satılıktır. Emsal taşınmaz benzer özelliklere sahiptir. Yüksek pazarlık payının bulunduğu belirtilmiştir.(10 TL/m2) Zorlu Emlak: 0546 495 99 32

**EMSAL 3 Satılık Tarla** Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, 27.000 m2 kullanım alanına sahip tarla 459.000.-TL bedel ile satılıktır. Emsal taşınmaz benzer özelliklere sahiptir. Yüksek pazarlık payının bulunduğu belirtilmiştir. Elbeyoğlu Emlak: 0532 131 3838 (17.-TL/m2)

<b>Rapor No</b> : PLATFORM /(SPK/YAYLA)2017 (006)	<b>Talep / Sözleşme No</b> : 20.01.2017
<b>Müşteri</b> : Yayla Enerji Üretim Tur. Ve İnş. Tic. A.Ş.	
<b>Adres</b> : İlbahar Mah. Turan Güneş Bulvarı 606 Sokak No:12	
<b>İlçesi</b> : ÇANKAYA	<b>İli</b> : ANKARA

## 7. Değerleme Yöntemlerinin Uyumlaştırılması ve Sonuç: Nihai Değer Takdiri

### **HESAPLAMALAR:**

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

**Tarla Değeri: 171.803,29 m2 x 8,65.-TL/m2 = 1.485.000.-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 31.01.2017 TARİHİ İTİBARIYLA; "PAZAR DEĞERİ" (MARKET VALUE) KDV HARİÇ OLMAK ÜZERE VE BEDELİ PEŞİN ÖDENMEK KAYDIYLA;

**1.485.000.-TL**  
**(BİRMİLYONDÖRTYÜZSEKSENBEŞBİNTÜRLİRASI)**  
**(514.046.-USD\$ / 481.255.-€)(\*)**

Olarak takdir edilmiştir.

(\*) 31.01.2017 Tarihli TCMB Döviz Satış Kurları 1 USD = 3,7999-TL 1 Euro = 4,0692.-TL'dir. Dolar ve Euro bazındaki değerler bilgi amacıyla verilmiştir.

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

KDV tutarı: 1.485.000.-TL x %18= 267.300.-TL'dir.

KDV Dahil Değer: 1.752.300.-TL'dir.

**YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİCARET A.Ş.'ye ait hissenin değeri: 1.485.000 TL x 1/33 = ~ 45.000.-TL (KırkbeşbinTL)**

**YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİCARET A.Ş.'ye ait hissenin** KDV tutarı: 45.000.-TL x %18= 8.100.-TL'dir. KDV Dahil Değer: 53.100.-TL'dir.

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

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

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

Durumu bilgilerinize saygılarımızla arz ederiz.

A.Feza VARLIK, MRICS

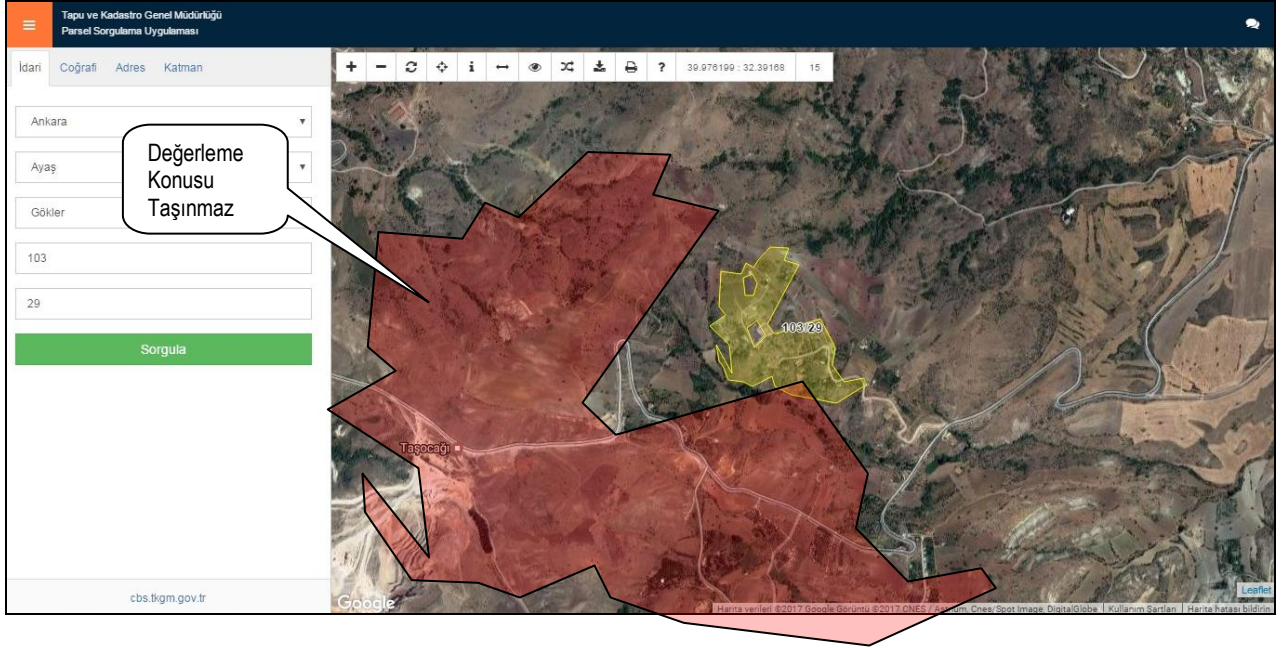
Sorumlu Değerleme Uzmanı

**Rapor No** : PLATFORM /(SPK/YAYLA)2017 (006)  
**Müşteri** : Yayla Enerji Üretim Tur. Ve İnş. Tic. A.Ş.  
**Adres** : İlbahar Mah. Turan Güneş Bulvarı 606 Sokak No:12  
**İlçesi** : ÇANKAYA

**Talep / Sözleşme No** : 20.01.2017  
**İli** : ANKARA

## VI EKLER

### Ek1 Uydu Fotoğrafi







Rapor No : PLATFORM /(SPK/YAYLA)2017 (006) 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 sureti

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	31.01.2017 11:28:40	2017-718	2017-01-31-11.36.39.303616	18,25 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	AnaTasınmaz	Mevkii	Tomsu	
Zemin No	77627221	Cilt / Sayfa No	45 / 4485	
İl / İlçe	ANKARA / AYAŞ	Ada / Parsel	103 / 29	
Kurum Adı	Ayaş	Yüzölçüm	171803,29000	
Mahalle / Köy Adı	GÖKLER Mahallesi	Ana Taşınmaz Nitelik	Ham Toprak	
Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
Beyan	Krokisinde (J),(K),(L),(M),(N),(O),(P),(R),(S),(T),(U),(V),(Y),(Z),(AA) ve (AB) harfi ile gösterilen yapı tescilsizdir.		10.05.2012 - 1256	
MÜLKİYET BİLGİLERİ				
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye		
YUSUF ÖZTÜRK	1000 / 33000	3402 S.Y.nin 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili - 10.5.2012 - 1256		
ŞÜKRÜ GÖNEN	1000 / 33000	3402 S.Y.nin 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili - 10.5.2012 - 1256		
FERAT SÜRÜCÜ	1000 / 33000	3402 S.Y.nin 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili - 10.5.2012 - 1256		
NURAY TEMİZYÜREK	1000 / 33000	3402 S.Y.nin 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili - 10.5.2012 - 1256		
EMİRÜMMİYE YILDIRIM	1000 / 33000	3402 S.Y.nin 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili - 10.5.2012 - 1256		
GÜLSEREN ÇİL	1000 / 33000	3402 S.Y.nin 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili - 10.5.2012 - 1256		
CEMİLE BIYIK	2000 / 33000	3402 S.Y.nin 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili - 10.5.2012 - 1256		
CEMAL KARAKUŞ	3000 / 11000	3402 S.Y.nin 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili - 10.5.2012 - 1256		
Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
Şerh	Kamu Haczi : RÜZGARLI SOSYAL GÜVENLİK MERKEZİ nin 04/12/2015 tarih 17000270 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 458646.24 TL (Alacaklı : 0 )		14.12.2015 - 4820	
AYŞE KARAKUŞ	1000 / 33000	3402 S.Y.nin 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili - 10.5.2012 - 1256		

Rapor Tarihi / Saati : 31.01.2017 / 11:37

1



**Rapor No** : PLATFORM /(SPK/YAYLA)2017 (006) **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

S/B/i	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye
Şerh	İcrai Haciz : SINCAN 6. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 26/03/2013 tarih 2013/692 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 11153 TL bedel ile Alacaklı : İBRAHİM GÜLEZ lehine haciz işlenmiştir.		29.03.2013 - 1315
Şerh	İcrai Haciz : ANKARA 23. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 10/09/2013 tarih 2013/9354 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 0 TL bedel ile Alacaklı : S.S. ANKARA MERKEZ VE İLÇELERİ ESNAF VE SANATKARLAR KREDİ KEFALET KOOPERATİFİ lehine haciz işlenmiştir.		16.09.2013 - 3560
Şerh	İcrai Haciz : ANKARA BATI 7.İCRA DAİRESİNE nin 15/07/2015 tarih 2015/33178 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 149.07 TL bedel ile Alacaklı : - lehine haciz işlenmiştir.		24.07.2015 - 2758
Şerh	Kamu Haciz : SINCAN VERGİ DAİRESİ nin 22/10/2015 tarih 36072 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 17235.25 TL (Alacaklı : 0 )		27.10.2015 - 4041
Şerh	İcrai Haciz : ANKARA 13 İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 11/07/2016 tarih 2016/12452 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 171399.54 TL bedel ile Alacaklı : AHMET CEYLAN lehine haciz işlenmiştir.		14.07.2016 - 3317
Şerh	İcrai Haciz : ANKARA BATI İCRA DAİRESİ nin 01/08/2016 tarih 2015/33178 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 371.44 TL bedel ile Alacaklı : ERTUGRUL ONLER lehine haciz işlenmiştir.		05.08.2016 - 3660
AHMET CANYAZ		1000 / 33000	3402 S.Y.nin 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescilli - 10.5.2012 - 1256
MEHMET ŞAHİN		1000 / 66000	3402 S.Y.nin 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescilli - 10.5.2012 - 1256
SADI SADIKOĞLU		1000 / 66000	3402 S.Y.nin 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescilli - 10.5.2012 - 1256
KEZBAN KESKİN		1000 / 33000	Satış - 20.6.2012 - 1741
ERKAN TALAS		1000 / 33000	Satış - 10.10.2012 - 2788
S/B/i	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye
Şerh	İhtiyati Haciz : ANKARA 10. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 11/06/2016 tarih 2016/12156 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 225000 TL . (Alacaklı : TIMER PET. NAK. HAY. İNŞ. İML. TAAH.SAN. TIC. LTD. ŞTİ.)		20.06.2016 - 3071
SEZGİN BAYOĞLU		2000 / 33000	Satış - 9.11.2012 - 3116
YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ		1000 / 33000	Kişi Kimlik Bilgilerinin Düzeltilmesi (Hissede) - 13.2.2013 - 570
NAZMIYE ÖZKAN		56203000 / 1854611000	Satış - 20.2.2014 - 649
BEKİR KESKİN		244606000 / 5669499000	Satış - 20.3.2014 - 1078
ABDULLAH KIR		20356243103000 / 955883200899000	Satış - 20.3.2014 - 1078
HİCABİ KIR		766709500000 / 28966157603000	Satış - 20.3.2014 - 1078

Rapor Tarihi / Saati : 31.01.2017 / 11:37 2

İSA ÜNSAL	1000 / 33000	Satış - 29.5.2014 - 2379
FATMA ALTAY	5109000 / 674404000	İntikal - 23.1.2015 - 215
YAVUZ ALTAY	5109000 / 1348808000	İntikal - 23.1.2015 - 215
MUSA ALTAY	5109000 / 1348808000	İntikal - 23.1.2015 - 215
İHSAN ALTAY	5109000 / 1348808000	İntikal - 23.1.2015 - 215
İBRAHİM ALTAY	5109000 / 1348808000	İntikal - 23.1.2015 - 215
GÜLÜNAR ALTAY	5109000 / 1348808000	İntikal - 23.1.2015 - 215
LEYLA ŞEN	5109000 / 1348808000	İntikal - 23.1.2015 - 215
OSMAN CENGİZ	337198000 / 5563833000	Satış - 25.7.2016 - 3464

**İpotek**

Alacaklı	Borç	Derece	Tesis Tarih - Yevmiye
SINIRLI SORUMLU ANKARA MERKEZ VE İLÇELERİ ESNAF VE SANATKARLAR KREDİ KEFALET KOOPERATİFİ	65000,00	1.0	15.1.2010 - 99
SINIRLI SORUMLU ANKARA MERKEZ VE İLÇELERİ ESNAF VE SANATKARLAR KREDİ KEFALET KOOPERATİFİ	65000,00	2.0	18.10.2012 - 2915

**İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi**

Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Tescil Tarih-Yevmiye
Ayaş TM GÖKLER Mahallesi 103 Ada 29 Parsel	1000/33000	AYŞE KARAKUŞ	15.1.2010 - 99

SINIRLI SORUMLU ANKARA MERKEZ VE İLÇELERİ ESNAF VE SANATKARLAR KREDİ KEFALET KOOPERATİFİ	65000,00	1.0	15.1.2010 - 99
SINIRLI SORUMLU ANKARA MERKEZ VE İLÇELERİ ESNAF VE SANATKARLAR KREDİ KEFALET KOOPERATİFİ	65000,00	2.0	18.10.2012 - 2915

**İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi**

Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Tescil Tarih-Yevmiye
Ayaş TM GÖKLER Mahallesi 103 Ada 29 Parsel	1000/33000	AYŞE KARAKUŞ	18.10.2012 - 2915

Rapor Tarihi / Saati : 31.01.2017 / 11:37 3

**Rapor No** : PLATFORM /(SPK/YAYLA)2017 (006)  
**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

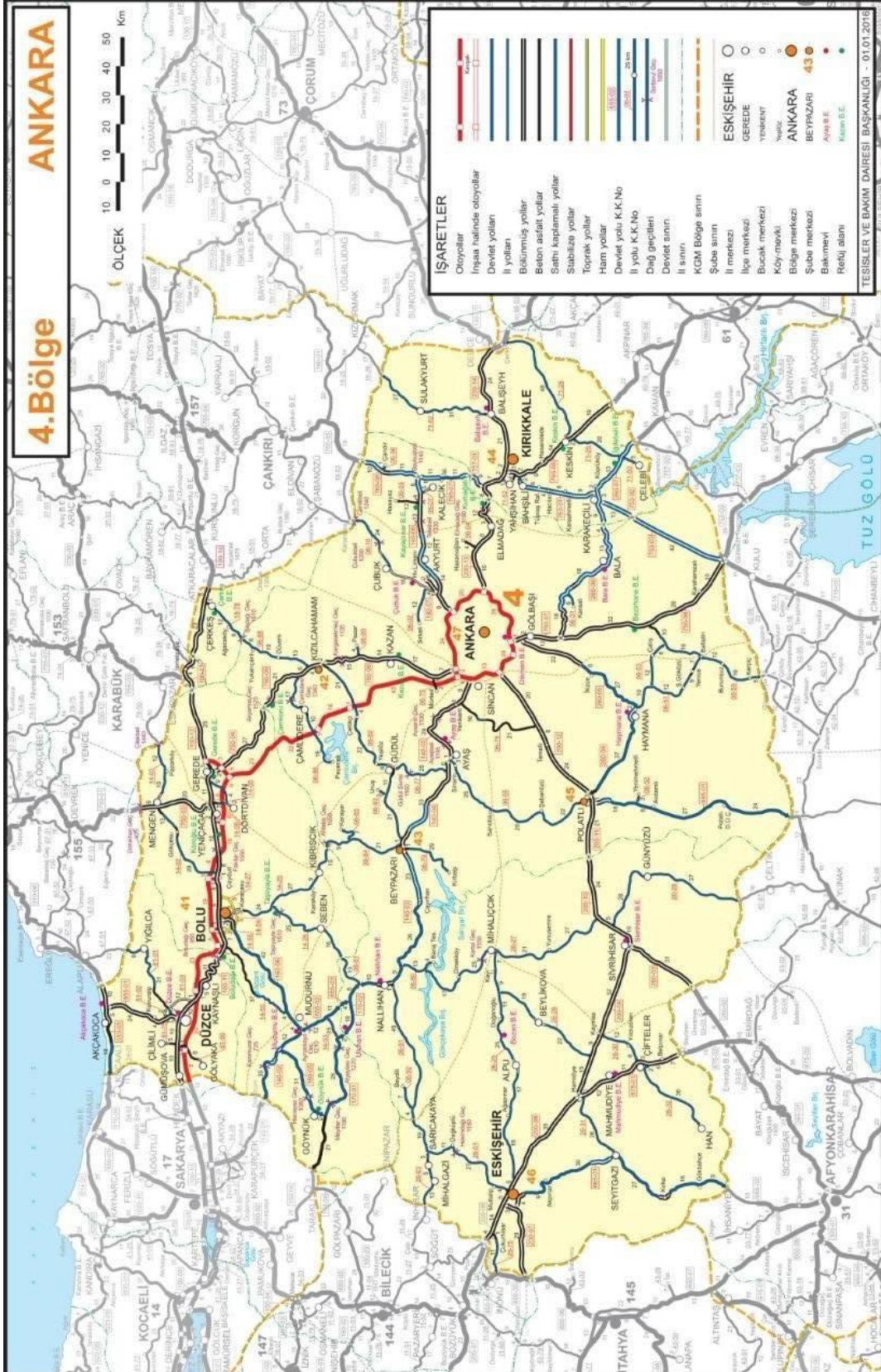
**İli** : ANKARA

#### Ek 4 Fotoğraflar





### Ek-5 4.Bölge Karayolları Sınırları Haritası



<b>Rapor No</b> : PLATFORM /(SPK/YAYLA)2017 (006)	<b>Talep / Sözleşme No</b> : 20.01.2017
<b>Müşteri</b> : Yayla Enerji Üretim Tur. Ve İnş. Tic. A.Ş.	
<b>Adres</b> : İlkbahar Mah. Turan Güneş Bulvarı 606 Sokak No:12	
<b>İlçesi</b> : ÇANKAYA	<b>İli</b> : ANKARA

## Ek-6

### Şirket Referansları

ASELSAN

TMSF

Renault-Mais

Ersa Mobilya

Nur İnşaat

KİK(Kamu İhale Kurumu)

EPDK (Enerji Piyasası Düzenleme Kurumu)

T.C Milli Savunma Bakanlığı

SGK(Sosyal Güvenlik Kurumu)

Tarım Kredi Kooperatifleri Merkez Birlği

Amerika Birleşik Devletleri Büyükelçilği

Koluman A.Ş.

İzmir Büyükşehir Belediyesi

Bolu Belediyesi

Konya Belediyesi

Oy-Sa Çimento

T.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

<b>Rapor No</b> : PLATFORM /(SPK/YAYLA)2017 (006)	<b>Talep / Sözleşme No</b> : 20.01.2017
<b>Müşteri</b> : Yayla Enerji Üretim Tur. Ve İnş. Tic. A.Ş.	
<b>Adres</b> : İlbahar Mah. Turan Güneş Bulvarı 606 Sokak No:12	
<b>İlçesi</b> : ÇANKAYA	<b>İli</b> : ANKARA

## Ek-7

### 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 Müdürlüğünde 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 ve uluslararası alanda tanınırlığı olan Royal Institution of Chartered Surveyors (MRICS) üyeliğine sahiptir. Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği (TDUB) üyesi ve Lisanslı Değerleme Şirketlerini biraraya getiren LİDEBİR üyesidir. Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı konusunda değişik kurum ve kuruluşlarda eğitim almıştır. Son olarak Yayla Enerji Üretim Tur. Ve İnş. Tic. A.Ş.için değerlendirme raporları düzenlemiştir.

<b>Rapor No</b> : PLATFORM /(SPK/YAYLA)2017 (006)	<b>Talep / Sözleşme No</b> : 20.01.2017
<b>Müşteri</b> : Yayla Enerji Üretim Tur. Ve İnş. Tic. A.Ş.	
<b>Adres</b> : İlbahar Mah. Turan Güneş Bulvarı 606 Sokak No:12	
<b>İlçesi</b> : ÇANKAYA	<b>İli</b> : ANKARA

## Ek-8 Değerleme Uzmanlarının Lisans Örnekleri

