

Rapor No : PLATFORM /(SPK/YAYLA)2017 (003)
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:

Temelli-Ücret Mahallesi, Deli İbrahim Pınarı Mevkii, 124 Ada 202 Parsel
Sincan/Ankara

MÜŞTERİ:



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

TARİH:

26.01.2017

DEĞERLEMİYİ GERÇEKLEŞTİREN:

Güngör ŞİMŞEK / Ali Feza VARLIK

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

platform
gayrimenkul
değerleme ve
danışmanlık a.ş.



Rapor No : PLATFORM /(SPK/YAYLA)2017 (003)	Talep / Sözleşme No : 20.01.2017
Müşteri : Yayla Enerji Üretim Tur. Ve İnş. Tic. A.Ş.	
Adres : İlbahar Mah. Turan Güneş Bulvarı 606 Sokak No:12	
İlçesi : ÇANKAYA	İli : ANKARA



26.01.2017

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

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

İlgi yazı ile talep edilen gayrimenkul 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

Rapor No : PLATFORM /(SPK/YAYLA)2017 (003)	Talep / Sözleşme No : 20.01.2017
Müşteri : Yayla Enerji Üretim Tur. Ve İnş. Tic. A.Ş.	
Adres : İlkbahar Mah. Turan Güneş Bulvarı 606 Sokak No:12	
İlçesi : ÇANKAYA	İli : ANKARA

I GİRİŞ

3. İçindekiler

	sf. no.
I GİRİŞ	
1. Kapak Sayfası	1
2. Sunum Mektubu	2
3. İçindekiler	3
4. Değerleme Sonuçlarının Özeti	4
5. Varsayımlar ve Sınırlayıcı Koşullar	5
6. Ehliyet Bildirgesi	8
II DEĞERLEMENİN KAPSAMI	
1. Gayrimenkulün Tanımı	9
2. Değerlemeye Tâbi Tutulan Mülkiyet Hakları	10
3. Değerlemenin Amacı	11
4. Değerleme Tarihi	11
III GAYRİMENKULE İLİŞKİN VERİLER	
1. Tarla Özellikleri	11
2. Yapı Özellikleri	11
3. İmar Durumu	12
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 Yüğü	
IV EKONOMİK VERİLER	
1. Çevresel Nitelikler	16
2. Pazar Analizi	19
V DEĞER TAKDİRİ	
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
VI EKLER	
1. Uydu Fotoğrafı	28
2. Kadastro Plan Örneği	29
3. Tapu Sureti	30
4. Taşınmazın Fotoğrafları	31
5. 4.Bölge Karayolları Sınır Haritası	32
6. Şirket Referansları	33
7. Sorumlu Değerleme Uzmanı Hakkında Bilgi	34
8. Değerleme Uzmanlarının Lisans Örnekleri	35

Rapor No : PLATFORM /(SPK/YAYLA)2017 (003)	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

4. Değerleme Sonuçlarının Özeti

GAYRİMENKUL BİLGİLERİ	Adres Kadastral Koordinatlar İlçe İl	Temelli-Ücret Mahallesi, Deli İbrahim Pınarı Mevkii, 124 Ada 202 Parsel, Sincan/Ankara 124 Ada 202 Parsel SİNCAN ANKARA
SATIŞ BİLGİLERİ	Satış Fiyatı Satış Tarihi	Belli Değildir. Belli Değildir.
MÜŞTERİ	Müşteri	Yayla Enerji Üretim Tur. Ve İnş. Tic. A.Ş.
TARLA ÖZELLİKLERİ	Tarla Yüzölçümü (m ²) Konum Fizikî Durum	144.403,23 m ² Deli İbrahim Pınarı Mevkii Boş tarla
DEĞERLEME UZMANI	Değerleme Uzmanı Değerleme Tarihi	Ali Feza VARLIK 26.01.2017
DEĞER	Toplam Değer (KDV Hariç)	2.165.000.-TL

Rapor No : PLATFORM /(SPK/YAYLA)2017 (003)	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 olmaktadır.

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

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

Rapor No : PLATFORM /(SPK/YAYLA)2017 (003)	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

5. Değerleme raporunda aksi belirtilmedikçe değerleme uzmanı; onarım ihtiyacı, yıpranma, tehlikeli atıkların ya da zehirli maddelerin varlığı ve olumsuz çevresel koşulları içermek fakat bunlarla sınırlı olmamak kaydıyla, gayrimenkulün değerini düşürücü gizli ya da görünmez fizikî aksaklık veya olumsuz koşullar hakkında bilgi sahibi olmayıp, bu tür koşulların bulunmadığını varsayar, ve bu konuda açık ya da zımî herhangi bir garanti veya teminat vermez. Değerleme uzmanı bu tip herhangi bir koşulun mevcudiyetinden ya da bu tip koşulların varlığının tespiti için gerekli olabilecek mühendislik veya deneme faaliyetlerinden sorumlu olmayacaktır. Değerleme uzmanı çevresel tehlikeler alanında uzman olmadığından, bu rapor gayrimenkulün çevresel değerlemesi olarak değerlendirilmemelidir.

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

Rapor No : PLATFORM /(SPK/YAYLA)2017 (003)	Talep / Sözleşme No : 20.01.2017
Müşteri : Yayla Enerji Üretim Tur. Ve İnş. Tic. A.Ş.	
Adres : İlbahar Mah. Turan Güneş Bulvarı 606 Sokak No:12	
İlçesi : ÇANKAYA	İli : ANKARA

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

kabul ve beyan eder.

Ali Feza VARLIK

Sorumlu Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 400183

Rapor No : PLATFORM /(SPK/YAYLA)2017 (003)	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 (003)	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

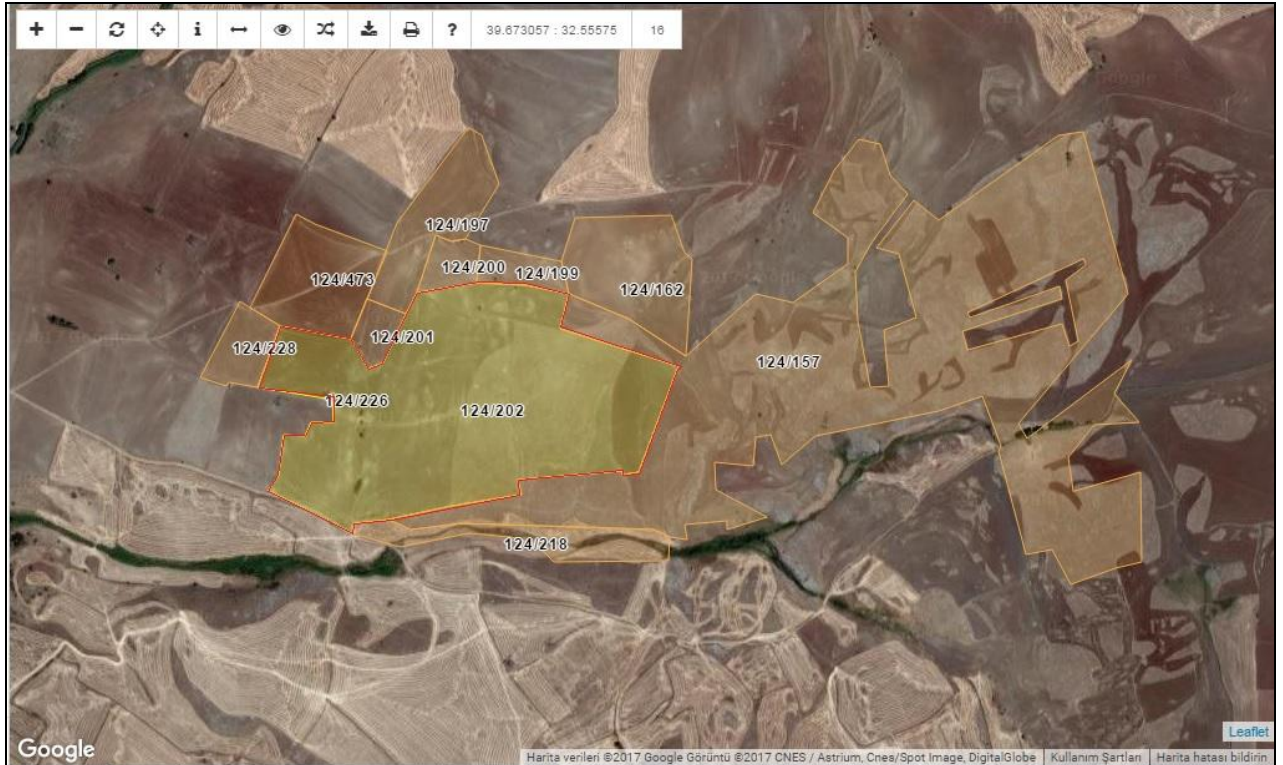
Yasal Tanım:

Değerleme konusu gayrimenkul; Ankara İli Sincan İlçesi, Temelli-Ücret Mahallesi, Deli İbrahim Pınarı Mevkiide kayıtlı tapunun 124 Ada 202 Parselinde yer alan 144.403,23 m2 yüzölçümlü tarladır. Hâlihazırda tarla üzeri boştur.

Tapu Bilgileri:

İLİ	ANKARA
İLÇESİ	SİNCAN
MAHALLESİ	TEMLLİ/ÜCRET MAHALLESİ
PAFTA NO	
ADA NO	124
PARSEL NO	202
NİTELİĞİ	TARLA
YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	144.403,23 m2
SAHİBİ	YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
EDİNME SEBEBİ	3402 S.Y.nın 22/A Maddesi Gereğince Yenilemenin Tescili İşlemi

Konum: Değerleme konusu gayrimenkulün adresi Temelli/Ücret Mahallesi, Deli İbrahim Pınarı Mevkii, 124 Ada 202 Parseldir.



Rapor No : PLATFORM /(SPK/YAYLA)2017 (003)	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 Tarla olarak tescil edilmiştir.

Mülk Sahibi: Ankara İli Sincan İlçesi Tapu Müdürlüğü'nde yapılan incelemede gayrimenkulün maliki Yayla Enerji Üretim Turizm ve İnşaat Ticaret Anonim Şirketi'dir.

Tapu Kaydında Tespit Edilen Sınırlamalar: TAKBİS sisteminden 31.01.2017 tarihi saat 11:30 itibariyle alınan belgeden değerlendirme konusu taşınmazın tapu kaydı üzerinde;

- 23.07.2014 tarih ve 21043 yevmiye ile Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası A.Ş. lehine 1.derece 4.750.000.- TL'lik ipotek bulunmaktadır.
- 29.12.1997 tarih ve 7911 yevmiye ile TEAŞ Genel Müdürlüğü lehine 21.678,00 m2 irtifak hakkı mevcuttur.

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 tescili 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 11:30:55	2017-5891	2017-01-31-11.35.48.592588	18,25 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	AnaTasinmaz	Mevkii	Deli İbrahim Pınarı	
Zemin No	87082984	Cilt / Sayfa No	35 / 3401	
İl / İlçe	ANKARA / SINCAN	Ada / Parsel	124 / 202	
Kurum Adı	Sincan	Yüzölçüm	144403,23000	
Mahalle / Köy Adı	TEMELLİÜCRET Mahallesi	Ana Taşınmaz Nitelik	Tarla	
Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
İrtifak	A-M:TEAŞ GENEL MÜD LEHİNE 21678 M2 İRT VAR	TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM ÜRETİM A.Ş. (TEAŞ)	29.12.1997 - 7911	
MÜLKİYET BİLGİLERİ				
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye		
YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	1000 / 1000	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili - 19.11.2014 - 34322		
İpotek				
Alacaklı	Borç	Derece	Tesis Tarih - Yevmiye	
TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş.	4750000,00	1.0	23.7.2014 - 21043	
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi				
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Tescil Tarih-Yevmiye	
Sincan TM TEMELLİÜCRET Mahallesi 124 Ada 202 Parsel	1000/1000	YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	23.7.2014 - 21043	
Rapor Tarihi / Saati : 31.01.2017 / 11:37				
				1

Rapor No : PLATFORM /(SPK/YAYLA)2017 (003)	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. 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 şekilde tespit edilmesidir.

4. Değerleme Tarihi

Değerleme işlemi 26.09.2016 tarihinde gerçekleştirilmiştir.

III GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN VERİLER

1. Tarla Özellikleri

Değerlemeye konu gayrimenkul; Ankara İli, Sincan İlçesi, Temelli/Ücret Mahallesi'nde kain tapunun 124 Ada 202 Parselinde yer alan 144.403,23 m2 yüzölçümlü tarla nitelikli mülktür.

TARLA ÖZELLİKLERİ	Ada/Parsel	124 / 202
	Boyutlar	Belli Değil
	Mevcut İmar Durumu	İmarsız
	İmar Planı Değişikliği	-
	Topografi	Eğimli
	Yüzölçümü	144.403,23 m2
	Şekil	Yamuk
	Genel Görünüm	İyi
	Altyapı	
	Kanalizasyon	Mevcut değil
	Elektrik	Mevcut değil
	Doğalgaz	Mevcut değil
Su	Mevcut değil	

124 ADA 202 PARSEL

Değerleme konusu tarlanın ekilebilir bir tarla olduğu bölgedeki tarlaların ağırlıklı olarak buğday ektikleri bilgisi edinilmiş olup, hâlihazırda herhangi bir ekim söz konusu değildir. Tarlanın hemen sırtında bulunan akarsunun adı "Deliibrahim Pınarı" olarak bilinmektedir ve bu pınar mevkii ismi olarak da anılmaktadır. Tarla eğimi çok azdır, son derece düz ve her noktasına erişim kolaydır. Tarlanın güneybatı köşesinden yüksek gerilim hattı geçmektedir.

2. Yapı Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz tarla vasıflı olup üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

Rapor No	: PLATFORM /(SPK/YAYLA)2017 (003)	Talep / Sözleşme No	: 20.01.2017
Müşteri	: Yayla Enerji Üretim Tur. Ve İnş. Tic. A.Ş.		
Adres	: İlbahar Mah. Turan Güneş Bulvarı 606 Sokak No:12		
İlçesi	: ÇANKAYA	İli	: ANKARA

III GAYRİMENKULE İLİŞKİN VERİLER

3. İmar Durumu

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.

Rapor No : PLATFORM /(SPK/YAYLA)2017 (003) 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

HARİTA (PLAN) ÖRNEĞİ

		KADASTRO						Yararlanma		
		Gören Yerlerde			Görmeyen Yerlerde			Ha	m ²	dm ²
İli	İlçesi	Katastr. Sayfa No	Paf. No	Ada No	Parsel No	Mevki	Gözetik Sıra No			
Ankara	Sincan			-	3025	-	-	44	7199	00
Köy/Mah. : Güreç										

Kadastral Harita (Plan) Örneği

Kesilen Harcan	
Tarih	13.12.2012
No.	F01225

Kadastral Pafiasına Uygundur.

Çizen		Kontrol Eden	Tadilat Eden
Unvanı	Teknikeri	Kont. Müh. Mesleği	Kadastr. Mühürü
Adı ve Soyadı	CAHİT ALKABAĞI	Kont. Müh. Mesleği	Kadastr. Mühürü
Tarih	13.12.2012	13/12/2012	Alperin KEÇELİ
İmza/Mühür	[İmza]	[İmza]	Kontrol Mühendisi

Türk Tarım Kadastro Bakanlığı, Ankara - 1998

III GAYRİMENKULE İLİŞKİN VERİLER

4. Gerekli Yasal Belgelerin Durumu

Değerleme konusu taşınmaz tarla vasıflı olup üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Değerleme konusu taşınmazın konumu kadastral haritalar incelenmek sureti ile gerçekleştirilmiştir.

Rapor No : PLATFORM /(SPK/YAYLA)2017 (003)	Talep / Sözleşme No : 20.01.2017
Müşteri : Yayla Enerji Üretim Tur. Ve İnş. Tic. A.Ş.	
Adres : İlkbahar Mah. Turan Güneş Bulvarı 606 Sokak No:12	
İlçesi : ÇANKAYA	İli : ANKARA

5. SPK Mevzuatına Göre GYO Portföyü Yönünden İncelenmesi

SPK mevzuatı gereğince, konu gayrimenkulün değerlendirme çalışması, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne alınması amacıyla yapılmamıştır. Değerleme çalışması, Müşterinin UMS/16 çalışmasında kullanılmak için yapılmıştır.

6. Yapı Denetim Bilgileri

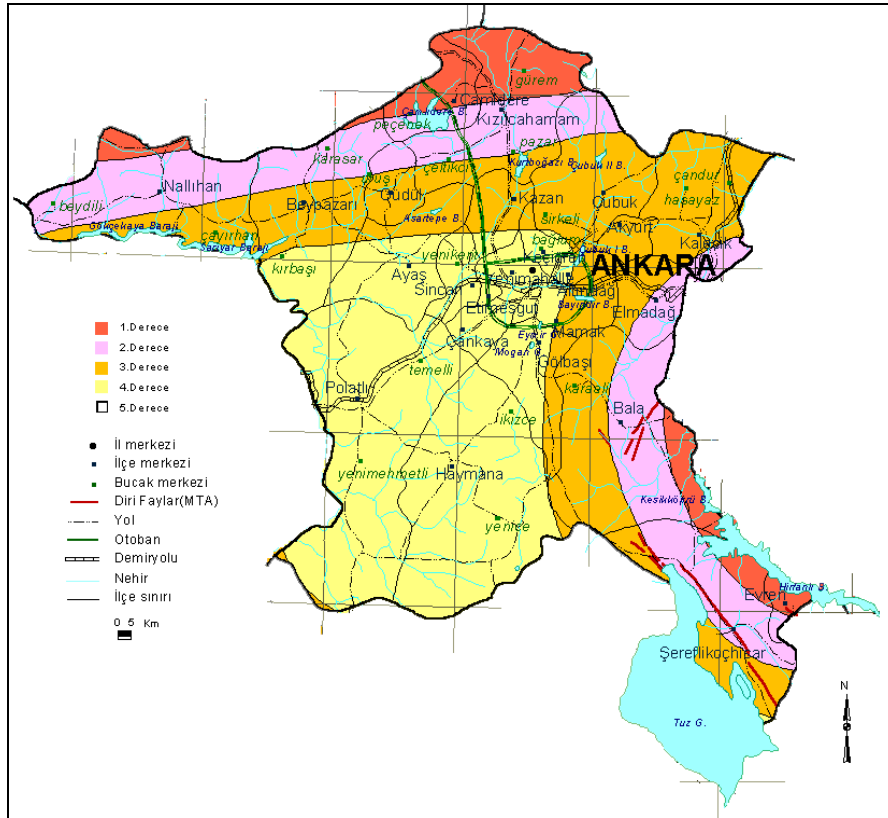
Değerleme konusu taşınmaz tarla vasıflı olup üzerinde yapı denetimini gerektirecek bir yapı bulunmamaktadır.

7. Belirli Proje Değerlemesi İçin Gerekli Açıklama

Belirli bir projenin kapsamında değildir. Değerleme çalışmasının kapsamı, gayrimenkulün değerlendirme tarihindeki UMS/16'ya uygun olarak pazar değerinin tespiti ve çalışmanın raporlanmasıdır.

8. Deprem Bilgisi.

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



III GAYRİMENKULE İLİŞKİN VERİLER

9. Vergi Yükü

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

Rapor No : PLATFORM /(SPK/YAYLA)2017 (003)	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

EMLÂK VERGİSİ

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

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

"... a) Arsa ve araziler için, 213 sayılı Vergi Usul Kanununun asgari ölçüde birim değer tespitine ilişkin hükümlerine göre takdir komisyonlarınca arsalar için her mahalle ve arsa sayılacak parsellenmemiş arazide her köy için cadde, sokak veya değer bakımından farklı bölgeler (turistik bölgelerdeki cadde, sokak veya değer bakımından farklı olanlar ilgili valilerce tespit edilecek pafta, ada veya parseller), arazide her il veya ilçe için arazinin cinsi (kıraç, taban sulak) itibariyle takdir olunan birim değerlere göre,

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 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 sifra 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.

Rapor No : PLATFORM /(SPK/YAYLA)2017 (003)	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

(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 artırımlı 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.,

TAPU HARCİ

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

2/7/1964 tarih ve 492 sayılı Harçlar Kanunu uyarınca, emlak alım/satımı, işlem konusu gayrimenkulün beyan edilen değeri üzerinden binde 20 oranında tapu harcına tâbidir. Hem alıcı hem de satıcı tarafından ödenecek olması itibarıyla toplam oran binde kırka tekabül etmektedir. Gayrimenkulün bir şirkete aynî sermaye olarak konması halinde de aynı oran geçerlidir. Söz konusu harcın tahsili mülkün transferi sırasında Tapu Sicil Müdürlüğü’nce gerçekleştirilir.

Mevcut vergi mevzuatına göre, tapu harcına matrah teşkil edecek mülk değerini el değiştirme esnasında bildirme yükümlülüğü gayrimenkulün sahibine aittir. Ancak, beyan edilen değer Emlak Vergisi Kanunu’nun ilgili maddesinde tanımlanan ‘vergi değeri’nden düşük olması halinde harcın hesabında vergi değeri esas alınır.

KATMA DEĞER VERGİSİ (KDV)

25/10/1984 tarih ve 3065 sayılı Katma Değer Vergisi Kanunu ile düzenlenmiş bulunan KDV, mal ve hizmet tesliminde veya ithalatında alınan bir dolaylı vergi tipi olup; oranlar %1 ile % 18 arasında değişmektedir.

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 girmişti.

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.)**

Rapor No : PLATFORM /(SPK/YAYLA)2017 (003)	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

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 metrekare 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.**

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

SİNCAN İLÇESİ:

Sincan, Ankara'nın metropol ilçelerinden biri ve en kalabalık altıncı ilçesidir. Cumhuriyetin ilk yıllarında 28 hane ve mescitten oluşan bir köy iken Atatürk'ün önerileri ile yurtdışından (Romanya ve Bulgaristan) gelen göçmenlerle, 1950 yılında nüfusu 1.258'e ulaşmıştır. Atatürk'ün emriyle Sincan'a 100 hanelik Romanya

Rapor No : PLATFORM /(SPK/YAYLA)2017 (003)	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

Köseabdi'den göçmenler getirilmiştir. Bunlar Sincan'a gelirken lale soğanları ile birlikte gelmişlerdir. Bu nedenle de Sincan denildiğinde öncelikle akla lale ve lale bahçeleri gelmektedir. Soydaşlarımızın buraya yerleştirilmeleri ile tipik bir göçmen köyü görünümünü alan Sincan, İstanbul-Ankara tren yolu ile Ankara-Beypazarı-Ayaş devlet karayolu üzerinde olması nedeniyle kısa zamanda hızlı bir şekilde gelişmiş, 1956 yılında bucak merkezi haline getirilmiş, aynı yıl merkezde belediye teşkilatı kurulmuştur. Nüfusu hızla artan Sincan bucağı 30 Kasım 1983 tarihinde çıkartılan 2963 sayılı kanunla ilçe haline getirilmiş, daha sonra da 8 Mart 1988 tarih ve 88/12721 sayılı bakanlar kurulu kararıyla Büyükşehir Belediye sınırları içerisine alınmıştır. Sincan, Ankara il merkezine 20 km. uzaklıktadır. İç Anadolu Bölgesi'nde Ankara iline bağlı olan Sincan'ın güney, doğu, güneydoğusunda Etimesgut, kuzey, kuzeydoğusunda Yenimahalle, güneybatısında Polatlı, batı, kuzeybatısında Ayaş ilçeleri bulunmaktadır.

İlçe dağlık alanlarla kuşatılmış olup, daha çok orta kesimlerde tektonik çöküntü olan düz alanları vardır. Mürted Ovası diye anılan bu alan doğu ve batıda iki fay çizgisi ile sınırlanır. Kuzeydoğu kesimini Karyağdı dağının batı uzantıları, doğusunun Ayaş Dağının uzantıları hakimdir. İlçe topraklarını Sakarya'nın kollarından Ankara Çayı sular. Yüzölçümü 420 km²'dir. İlçe ekonomisini çok az olarak bitkisel üretim ile hayvancılık karşılarsa da burada yaşayanlar çalışmak amacıyla her gün şehir merkezine giderler. Ayrıca ilçede sanayi tesisleri ve kombinalar bulunmaktadır. İlçedeki kil yatakları da işletilmektedir. Ankara Sanayi ve Ticaret Odası tarafından kurulmuş olan Organize Sanayi Bölgesi Sincan'da bulunmaktadır.

Sincan'da 1990 yılında yapımı tamamlanmış olan Ankara 1. Organize Sanayi Bölgesi bulunmaktadır. Sincan'ın nüfusunun artışında en büyük pay sahibi olan Sanayi Bölgesi'nde çok sayıda yurtiçi ve yurtdışı merkezli Fabrika bulunmaktadır.

Sincan, civar ilçelere nazaran hizmet sektöründe oldukça ileridedir. Civar ilçeler, belde ve köyler ihtiyaçlarını Sincan merkezinden karşılamaktadır. Özellikle mobilya, dayanıklı ev eşyaları, giyim, tekstil, eğitim ve gıda hizmetlerinde ilçenin ve civar bölgenin alışveriş merkezi konumundadır.

Sincan, İpek Yolu'na yakın oluşundan ötürü tarihi çağlarda önem kazanmış, Asya'da da aynı ismi taşıyan bazı yerleşim alanları bulunmaktadır. Etimolojik olarak bakıldığında da Sincan Şen, Canlı İnsanların Yurdu anlamına gelmektedir.

IV EKONOMİK VERİLER

YAKIN ÇEVRE BİLGİLERİ

Değerleme konusu taşınmaz; Ankara İli, Sincan İlçesi, Temelli/Ücret Mahallesi sınırları içerisinde bulunmaktadır. Çevresinde benzer özelliklerde boş tarlalar bulunmaktadır. Taşınmaz Eskişehir yolunun yaklaşık 15 km. güneydoğusunda, Ücret Mahallesi'nin doğusunda yaklaşık 4 km. mesafede yer almaktadır.

Rapor No : PLATFORM /(SPK/YAYLA)2017 (003)	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

SEMT NİTELİKLERİ	Altyapı	Mevcut değil
	Cazibe Düzeyi	Orta
	Uyumluluk	İyi
	Alışveriş İmkânları	Düşük seviyede
	Genel Görünüm	Düşük seviyede
	Ulaşım İmkânları	Düşük seviyede
	Pazar Koşulları	Orta
	Konum	Deli İbrahim Pınarı Mevkii
	<u>Yapılaşma</u>	
	Müstakil Evler	0%
	Apartmanlar	0%
	Ofis Binaları	0%
	Sanayi Yapıları	0%
	Ticarî Tesisler	0%
Geliştirilmemiş Alanlar	100%	

BELLİ BAŞLI NOKTALARA UZAKLIK (Otomobil ile)	Ankara Merkez	58 km
	Sincan Merkez	45 km
	Ücret Merkez	4 km
	Polatlı Merkez	50 km

ULAŞIM İMKÂNLANI

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

IV EKONOMİK VERİLER

2. Pazar Analizi

GENEL EKONOMİK DURUM

Rapor No : PLATFORM /(SPK/YAYLA)2017 (003)	Talep / Sözleşme No : 20.01.2017
Müşteri : Yayla Enerji Üretim Tur. Ve İnş. Tic. A.Ş.	
Adres : İlbahar Mah. Turan Güneş Bulvarı 606 Sokak No:12	
İlçesi : ÇANKAYA	İli : ANKARA

Küresel 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 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

Rapor No : PLATFORM /(SPK/YAYLA)2017 (003)	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

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 görünüyor.

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

Rapor No : PLATFORM /(SPK/YAYLA)2017 (003)	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

görüüyor. 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 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 görüüyor. İki çeyrek üst üste ekonomik daralma olarak tanımlanan teknik resesyon ihtimalinin oldukça küçük olduğunu düşünüyoruz. Ancak TL'deki değer kaybının girdi ve finansman maliyetlerinde yarattığı artış özellikle ilk çeyrekte nitekim 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

Rapor No : PLATFORM /(SPK/YAYLA)2017 (003)	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

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.

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 mütekaabiliyet 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.

Rapor No : PLATFORM /(SPK/YAYLA)2017 (003)	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

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

V DEĞER TAKDİRİ

1. Gayrimenkule İlişkin Pazar Analizi

MÜLK VERİMLİLİĞİ ANALİZİ:	Tarla, herhangi bir imar uygulamasına sahip
----------------------------------	---

Rapor No : PLATFORM /(SPK/YAYLA)2017 (003)	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

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

S.W.O.T ANALİZİ

STRENGTHS(KUVVETLİ NOKTALAR)

- KULLANIM ALANININ BÜYÜKLÜĞÜ
- ARAZİNİN LOKASYONU
- ARAZİNİN TOPOGRAFİK DURUMU

WEAKNESSES(ZAAFLAR)

- ZOR ULAŞILMASI
- BÖLGEDE ÇOK SAYIDA AYNI TİP TAŞINMAZIN BULUNMASI

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

V DEĞER TAKDİRİ

2. En İyi ve En Verimli Kullanım Analizi

Rapor No : PLATFORM /(SPK/YAYLA)2017 (003)	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 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

KANUNEN MÜMKÜN KULLANIMLAR:	Konu mülk mevcut şekli itibarıyla tarım ve buna uygun amaçlarla kullanıma uygundur.
FİZİKİ/TEKNİK OLARAK MÜMKÜN KULLANIMLAR:	Gayrimenkulün şekli ve konumu itibarıyla kullanımı ve kamusal hizmetlerden istifadesi tamdır.
FİNANSAL OLARAK MÜMKÜN KULLANIMLAR:	Ekim yapılabilir tarla olması ile beraber son zamanlarda bölgede bu tip taşınmazlar güneş paneli uygulaması ile enerji elde etmek amacıyla kullanılmaktadır.
EN VERİMLİ KULLANIM:	Gayrimenkulün düz olması ve etrafında herhangi bir yapılaşma olmaması, enerji panellerinin uygulanması ve gelir getirici hale getirilmesi mümkündür.

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

Rapor No : PLATFORM /(SPK/YAYLA)2017 (003)	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

elde edilecek olan muhtemel kazanç benzer gayrimenkullerden veya diğer tür yatırımlardan elde edilen kazançlar ile karşılaştırılır. Söz konusu gayrimenkulün, tahmini net gelir akışının, adı geçen gayrimenkulün piyasa değerinin bir göstergesine yansıtılmasında kullanılacak olan faiz ve kapitalizasyon oranı için çeşitli teknikler kullanılır. Söz konusu gayrimenkulün diğer benzer gayrimenkuller ile mukayesesinde, özellikle kira konusunda, piyasa yaklaşımında olduğu gibi aynı temel fiziksel, fonksiyonel ve ekonomik faktörler dikkate alınır.

5. Maliyet Yöntemi

Bu yaklaşımda mevcut bir yapının yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için kullanılır. Bu yöntemle arsa değeri ayrı olarak tespit edilebildiği gibi yeni veya çok az yıpranmış yapılar için ve yeni veya teklif aşamasındaki inşaat veya projelerin değerlemesi için kullanılır. Bu metotta mevcut bir yapının değerinin yeniden inşa etme maliyetinden daha fazla olamayacağı kabul edilir. Maliyet yaklaşımı, piyasada sık sık alım ve satımı yapılmayan özel amaçlı mülklerin değerlemesinde, karşılaştırılabilir satış bilgisinin olmadığı veya gelir yaratan bir mülk olmaması durumlarında tek alternatif yaklaşımdır.

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

EMSAL 1 Genel Beyan; Değerleme konusu taşınmaz bulunduğu bölgenin halkından bilgiye göre, tarla fiyatlarının 10-15.-TL/m2 birim fiyatlardan satılırken çeşitli söylemler ve manüplasyonların ardından fahiş fiyatlara yükseldiği ancak bu fiyatlardan yapılan satış sayısının çok düşük olduğu bilgisi alınmıştır. Hancı Emlak: 0505 586 0585

EMSAL 2 Satılık Tarla Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 40.000 m2 kullanım alanına sahip tarla 650.000.-TL bedelle satılıktır. –Emsal taşınmaz konum bakımından avantaja sahiptir650.000.-TL (16.25.-TL/m2) Temelli Emlak: 0532 594 8217

EMSAL 3 Satılık Tarla Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 11.666 m2 kullanım alanına sahip tarla 225.000.-TL bedelle satılıktır. –Emsal taşınmaz kadastral yola cepheli olup, konum bakımından avantaja sahiptir. 225.000.-TL (19,30.-TL/m2)

EMSAL 4 Satılık Tarla Genel Beyan Değerleme konusu taşınmaz bulunduğu bölge emlakçılarında bilgiye göre, tarla fiyatlarının 10-15.-TL/m2 birim fiyatlardan satılırken çeşitli söylemler ve manüplasyonların ardından fahiş fiyatlara yükseldiği ancak bu fiyatlardan yapılan satış sayısının çok düşük olduğu bilgisi alınmıştır.

7. Değerleme Yöntemlerinin Uyumlaştırılması ve Sonuç: Nihai Değer Takdiri

Rapor No : PLATFORM /(SPK/YAYLA)2017 (003)	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

HESAPLAMALAR:

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

Tarla Değeri: 144.403,23 m² x 15.-TL/m² = 2.165.000.-TL

Toplam Değer: = 2.165.000.-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 26.01.2017 TARİHİ İTİBARIYLA; "PAZAR DEĞERİ" (MARKET VALUE) KDV HARİÇ OLMAK ÜZERE VE BEDELİ PEŞİN ÖDENMEK KAYDIYLA;

2.165.000.-TL
(İKİMİLYONYÜZALTMİŞBEŞTÜRLİRASI)
(562.790.-USD\$ / 524.454.-€)(*)

Olarak takdir edilmiştir.

KDV tutarı: 2.165.000.-TL x %18= 389.700.-TL'dir.

KDV Dahil Değer: 2.554.700.-TL'dir.

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

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

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

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

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

Durumu bilgilerinize saygılarımızla arz ederiz.

A.Feza VARLIK, MRICS

Sorumlu Değerleme Uzmanı

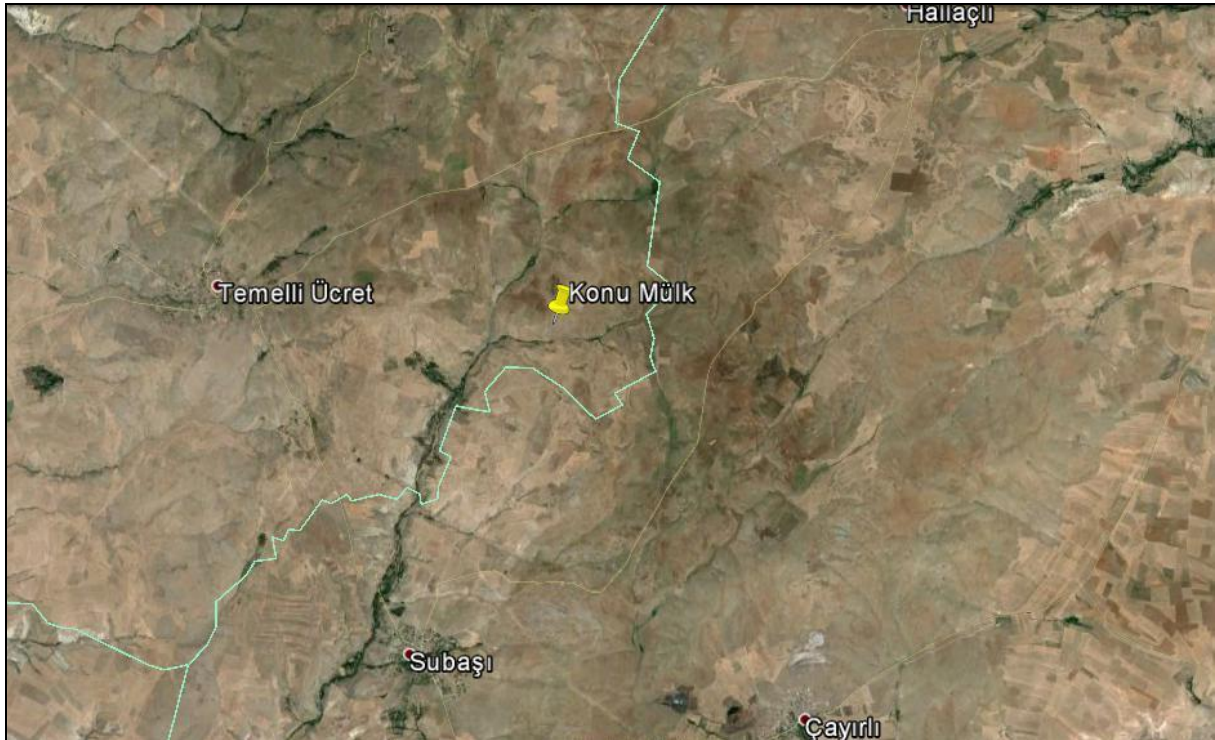
Rapor No : PLATFORM /(SPK/YAYLA)2017 (003) Talep / Sözleşme No : 20.01.2017
Müşteri : Yayla Enerji Üretim Tur. Ve İnş. Tic. A.Ş.
Adres : İlkbahar Mah. Turan Güneş Bulvarı 606 Sokak No:12
İlçesi : ÇANKAYA İli : ANKARA

Ek1 Uydu Fotoğrafi

il İlçe Mahalle/Köy
Ada Parsel

İl	İlçe	Mahalle	Ada	Parsel	Tapu Alanı	Nitelik	Mevki	Pafta
Ankara	Sincan	Temelli/ücret	124	202	144.403,23 m2	Tarla	Deli İbrahim pınarı	I29-D-07-D-1

Komşu Parselleri



Ek 2

Rapor No : PLATFORM/(SPK/YAYLA)2017 (003)
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

Kadastro Plan Örneği

HARİTA (PLAN) ÖRNEĞİ

		KADASTRO					Yüzölçümü		
		Gözet Yerlerde			Gözetilen Yerlerde		Ha	m ²	dm ²
İli	İlçesi	Konak Sayısı No	Pafta No	Ada No	Parsel No	Mevkii	Gözetik Sıra No		
Ankara	Sincan			-	3025	-	-	44	7193 00

KAYITLI HARİTA

3025

TAJLİE

Kesilen Harca	
Tarih	13.12.2012
No.	F01225

Kadastro Paftasına Uygundur.

Çizen		Kontrol Eden		Tadilat Eden	
Unvanı	Teknikeri	Konu	Mühür	Konu	Mühür
Adı ve Soyadı	Cahit AKBARA	Konu	KOÇGÜLLÜT	Konu	KEÇELİ
Tarih	13.12.2012		13/12/2012		
İmza/Mühür					

Tarih: 13.12.2012

Düzenleyen: Çankaya İlçesi, Ankara - 06060

Düzenleyen: Çankaya İlçesi, Ankara - 06060

Düzenleyen: Çankaya İlçesi, Ankara - 06060

Rapor No : PLATFORM /(SPK/YAYLA)2017 (003)	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 11:30:55	2017-5891	2017-01-31-11.35.48.592588	18,25 TL
TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI				
Zemin Tipi	AnaTasinmaz	Mevkii	Deli İbrahim Pınarı	
Zemin No	87082984	Cilt / Sayfa No	35 / 3401	
İl / İlçe	ANKARA / SINCAN	Ada / Parsel	124 / 202	
Kurum Adı	Sincan	Yüzölçüm	144403,23000	
Mahalle / Köy Adı	TEMELLİÜCRET Mahallesi	Ana Taşınmaz Nitelik	Tarla	
Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
İrtifak	A-M:TEAŞ GENEL MÜD LEHİNE 21678 M2 İRT VAR	TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM ÜRETİM A.Ş. (TEAŞ)	29.12.1997 - 7911	
MÜLKİYET BİLGİLERİ				
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmiye		
YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	1000 / 1000	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili - 19.11.2014 - 34322		
İpotek				
Alacaklı	Borç	Derece	Tesis Tarih - Yevmiye	
TÜRKİYE CUMHURİYETİ ZİRAAT BANKASI A.Ş.	4750000,00	1.0	23.7.2014 - 21043	
İpotek'in Konulduğu Hisse Bilgisi				
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Tescil Tarih-Yevmiye	
Sincan TM TEMELLİÜCRET Mahallesi 124 Ada 202 Parsel	1000/1000	YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	23.7.2014 - 21043	
Rapor Tarihi / Saati : 31.01.2017 / 11:37				
1				

19.11.2014 Tarih 34322 Yevmiye ile 3402 Sayılı Yasanın 22/A Maddesi Gereğince Yenilemenin Tescili İşlemi Sonucu Ada:124 Parsel:202 Yüzölçümü:144.403,23 m2 olarak tescil edilmiştir.

Rapor No : PLATFORM /(SPK/YAYLA)2017 (003)
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 4 Fotoğraflar



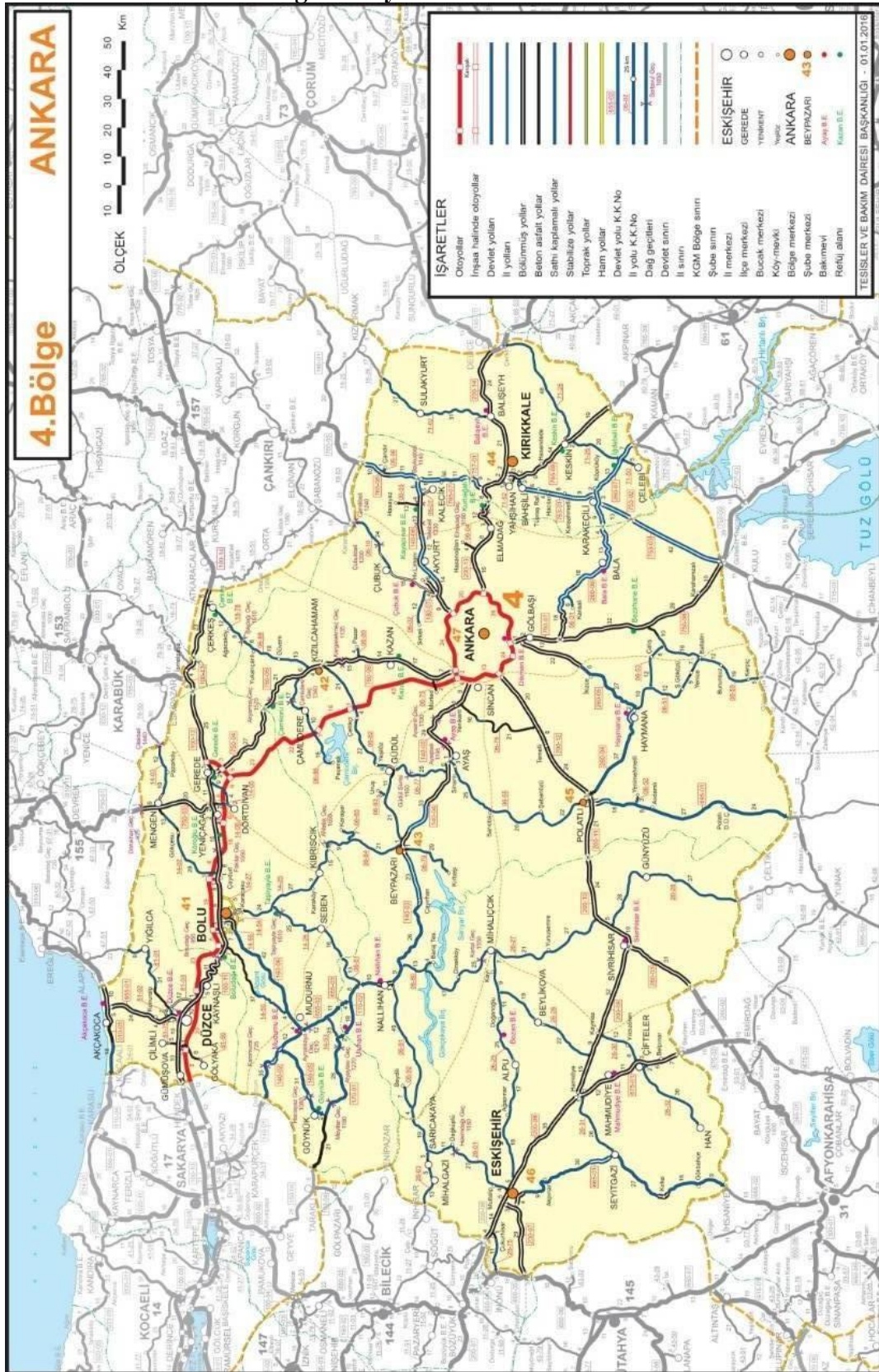
Ek-5

Rapor No : PLATFORM /(SPK/YAYLA)2017 (003)
Müşteri : Yayla Enerji Üretim Tur. Ve İnş. Tic. A.Ş.
Adres : İlkbahar Mah. Turan Güneş Bulvarı 606 Sokak No:12
İlçesi : ÇANKAYA

Talep / Sözleşme No : 20.01.2017

İli : ANKARA

4.Bölge Karayolları Sınırları Haritası



Ek-6

Rapor No : PLATFORM /(SPK/YAYLA)2017 (003)	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

Şirket Referansları

ASELSAN

TMSF

Renault-Mais

Ersa Mobilya

Nur İnşaat

KİK(Kamu İhale Kurumu)

EPDK (Enerji Piyasası Düzenleme Kurumu)

T.C Milli Savunma Bakanlığı

SGK(Sosyal Güvenlik Kurumu)

Tarım Kredi Kooperatifleri Merkez Birliği

Amerika Birleşik Devletleri Büyükelçilği

Koluman A.Ş.

İzmir Büyükşehir Belediyesi

Bolu Belediyesi

Konya Belediyesi

Oy-Sa Çimento

T.Vakıflar Bankası T.A.O.

T.İş Bankası A.Ş.

T.Halk Bankası A.Ş.

T.C Ziraat Bankası

Denizbank Dexia

Şekerbank Off-Shore

Anadolubank A.Ş.

Bank Pozitif A.Ş.

Albaraka Türk Katılım Bankası

İncekara Holding

Eser Holding

T.C. Başbakanlık Yurtdışı Türkler ve Akraba Topluluklar Başkanlığı

Rapor No : PLATFORM /(SPK/YAYLA)2017 (003)	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-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.

Rapor No : PLATFORM /(SPK/YAYLA)2017 (003) 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-8
Değerleme Uzmanlarının Lisans Örnekleri

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 01.03.2004 No : 400183

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Ali Feza VARLIK

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

i. Arıkan
İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER V.

Müslüm
Müslüm DEMİRBİLEK
BİRLİK BAŞKANI

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 22.11.2006 No : 400427

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Güngör ŞİMŞEK

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

i. Arıkan
İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

Tevfik
Tevfik Metin AYIŞIK
BİRLİK BAŞKANI