NET KURUMSAL DEĞERLEME

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu

europower enerji

Net Özel 2020 - 1357

Aralık, 2020

NET KURUMSAL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sinir Sk.No:17/1 Yenimahalle/ANK.
Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 467 00 34
Maltepe V.D. 631 054 93 89 Tic.Sic.No:255696
www.netgd.com.tr Sermaye:1.200.000,00-TL
Mersis No:0631054938900019

Talep Sahibi	Europower Enerji ve Otomasyon Teknolojileri San. ve Tic. A.Ş.
Raporu Düzenleyen	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	31.12.2020
Rapor Numarası	Özel 2020-1357
Raporun Konusu	Gayrimenkul Piyasa Değer Tespiti
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Tapuda; Ankara İli, Kahramankazan İlçesi, Saray(İ) Mahallesi, "Arsa" nitelikli 220863 ada 9 parsel, 10 parsel ve 11 parselin adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti.

↗ İş bu rapor, Kırk Üç (43) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür.

↗ Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Ernıyet Mh. Sinan Sk. No:10/2 Yenimahalle/ANK.
Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 467 00 34
Maltepe V.D. 631 094 93 89 Tic. Sic. No:296696
www.netgd.com.tr Sermaye: 1.000.000,00-TL
Mersis No: 0631094392900019

İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ 4

1. RAPOR BİLGİLERİ 5

1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası 5

1.2 Değerlemenin Amacı 5

1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı) 5

1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası 5

1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı 5

1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler 5

2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER 6

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi 6

2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi 6

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar 6

2.4 İşin Kapsamı 6

3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER 7

3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler 7

3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları 9

3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 10

3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi 11

3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler 12

3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar 13

3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler 13

3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri ile İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 14

3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi 14

3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerleme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama 14

3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi 14

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ 14

4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler 14

4.2 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler 19

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sinir Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANK.
Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 467 00 54
Mektupe V.D. 631 054 93 89 Tic.Sic.No:256696
www.netkurumsal.com Sermayesi: 200.000,00 TL
Mersis No: 0631054393890001

4.3 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri 19

4.4 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler 23

4.5 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 23

4.6 Gayrimenkulün Değerleme Tarihi itibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi 23

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ 23

5.1 Pazar Yaklaşımı 26

5.2 Maliyet Yaklaşımı 29

5.3 Gelir Yaklaşımı 30

5.4 Diğer Tespit ve Analizler 31

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ 32

6.1 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması 32

6.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri 32

6.3 Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş 32

6.4 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş 32

6.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 32

6.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi 32

6.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 32

6.8 Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş 33

7. SONUÇ 33

7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi 33

7.2 Nihai Değer Takdiri 34

8. UYGUNLUK BEYANI 35

9. RAPOR EKLERİ 35

NET KURUMSAL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sinir Sk.No:17/1 Yenimahalle/ANK.
Tel:0312 467 00 61 / Fax:0312 467 00 34
Maltepe V.D. 631 054 93 89 Tic.Sic.No:256696
www.netgd.com.tr Sermaye:1.200.000,00,-TL
Mersis No: 0631054938900019

YÖNETİCİ ÖZETİ

Talep Sahibi	Europower Enerji ve Otomasyon Teknolojileri San. ve Tic. A.Ş.
Rapor No ve Tarihi	Net Özel 2020-1357 / 31.12.2020
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıtta bulunan gayrimenkulün değerleme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa değeri tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
Taşınmazın Açık Adresi	Ankara İli, Kahramankazan İlçesi, Saray(İ) Mahallesi, 220863 ada 9 parsel, 10 parsel ve 11 parsel
Tapu Kayıt Bilgisi	Ankara İli, Kahramankazan İlçesi, Saray Mahallesi, 220863 ada 9 parsel, 10 parsel ve 11 parselde bulunan "Arsa" nitelikli taşınmaz.
Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)	Rapora konu taşınmazlar halihazırda boş arsadır.
İmar Durumu	Söz konusu taşınmazlardan 220863 ada 10 ve 11 parselin Sanayi ve Depolama Alanı E:0,60 Hmax: Serbest olacak şekilde yapılaşma şartlarına sahip olduğu 220863 ada 9 parselin ise Teknik Altyapı Alanı (Kamu Yararına Ayrılacak) içerisinde kaldığı bilgisi edinilmiştir.
Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)	Taşınmazlardan 220863 ada 9 parsel kamulaştırılacak alanda kalmaktadır. 220863 ada 11 parsel ise hisseli olup izale-i şüyu davası açılmıştır. Söz konusu davanın henüz sonuçlanmadığı öğrenilmiştir.
Piyasa Değeri	Europower Enerji ve Otomasyon Teknolojileri San. ve Tic. A.Ş Hisse Değerleri Toplamı : **15.500.000,00 TL** **(On Beş Milyon Beş Yüz Bin Türk Lirası)**
KDV Dahil Piyasa Değeri	Europower Enerji ve Otomasyon Teknolojileri San. ve Tic. A.Ş Hisse Değerleri Toplamı : **18.290.000,00-TL** **(On Sekiz Milyon İki Yüz Doksan Bin Türk Lirası)**
Açıklama	Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
Raporu Hazırlayanlar	Doğan BÖYÜKBAŞ – SPK Lisans No: 408333 Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622 (Denetmen)
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sinir Sk.No:17/1 Yenimahalle/ANK.
Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 467 00 34
Maltepe V.D. 631 054 93 89 Tic.Sic.No:256696
www.netgd.com.tr Sermaye:1.200.000,00-TL
Mersis No:0631054938900019

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Söz konusu işlemin değerleme çalışmaları 02.12.2020 itibariyle başlanmış 28.12.2020 itibariyle değerleme çalışmaları tamamlanmış olup, rapor tanzimi 31.12.2020 tarihinde Özel 2020-1357 rapor numarasıyla nihai rapor olarak tamamlanmıştır.

1.2 Değerlemenin Amacı

Ankara İli, Kahramankazan İlçesi, Saray(i) Mahallesi, 220863 ada 9 parsel, 10 parsel ve 11 parsel "Arsa" nitelikli taşınmazların adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur. Değerlemenin amacı, taraflar arasında imzalanan sözleşmede de belirtildiği üzere, bilgileri verilen taşınmazın değer tespiti amacıyla güncel Pazar değerini içeren değerleme raporunun hazırlanmasıdır.

1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)

Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası *"Sermaye piyasasında gayrimenkul değerleme faaliyeti; sermaye piyasası mevzuatına tabi ortaklıklar, ihraççılar ve sermaye piyasası kurumlarının, sermaye piyasası mevzuatı kapsamındaki işlemlerine konu olan gayrimenkullerinin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkullere bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin Kurul düzenlemeleri ve Kurulca kabul edilen değerleme standartları çerçevesinde bağımsız ve tarafsız olarak takdir edilmesini ifade eder."* kapsamında hazırlanmıştır.

1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası

Europower Enerji ve Otomasyon Teknolojileri San. ve Tic. A.Ş. ile Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında 02.12.2020 tarihinde imzalanmıştır.

1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı

İş bu rapor, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Doğan BÖYÜKBAŞ tarafından hazırlanmış, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Raci Gökcehan SONER tarafından kontrol edilmiş ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Erdeniz BALIKÇIOĞLU tarafından onaylanmıştır.

1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önce herhangi bir rapor hazırlanmamıştır.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sanir Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANK.
Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 467 00 34
Maltepe V.D. 631 054 93 89 Tic.Sic.No:250690
www.netgd.com.tr Sermaye:1.200.000,00-TL
Mersis No: 0631054928900019

2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜSTERİ) TANITICI BİLGİLER

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi

08.08.2008 tarihinde gayrimenkul değerleme ve danışmanlık hizmeti vermek üzere Ankara'da kurulan ve genel merkezi Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara adresinde bulunan şirketimiz NET Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:35 sayılı tebliği uyarınca Kasım 2009'da "Kurul Listesine" alınmıştır. Şirketimiz ayrıca, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu tarafından 11.08.2011 tarih ve 20855 sayılı kararı ile bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi ve gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Sermaye :	1.200.000,-TL
Ticaret Sicil :	256696
Telefon :	0 312 467 00 61 Pbx
E-Posta / Web :	info@netgd.com.tr__www.netgd.com.tr
Adres :	Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara

2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi

Şirket Unvanı :	Europower Enerji ve Otomasyon Teknolojileri San. ve Tic. A.Ş.
Şirket Adresi :	Saray Mah. Atom Cad. No:17 Kahramankazan / ANKARA
Şirket Amacı :	Elektrik ve Elektromekanik Projeler hazırlamak amacı ile kurulmuştur.
Sermayesi :	35.000.000,-TL
Halka Açıklık :	-
Telefon :	0 312 815 48 80
E-Posta :	europower@europowerenerji.com.tr

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor, Europower Enerji ve Otomasyon Teknolojileri San. ve Tic. A.Ş.'nin talebi üzerine Ankara İli, Kahramankazan İlçesi, Saray Mahallesi, 220863 ada 9, 10 ve 11 parsel "Arsa" nitelikli taşınmazların adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine ilişkin hazırlanmıştır. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

2.4 İşin Kapsamı

İşin kapsamı, SPK mevzuatı kapsamında ve asgari unsurlar çerçevesinde müşterinin değerlemesini talep ettiği tapu bilgilerine istinaden değerleme raporunun hazırlanarak müşteriye ıslak imzalı şekilde teslim edilmesidir.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş. Emniyet Mh. Sınır Sk.No:17/1 Yenimahalle/ANK. Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 467 00 34 Maltepe V.D. 631 054 93 89 Tic.Sic.No:256696 Sermaye:1.200.000,00.-TL Mersis No:0631054993890016

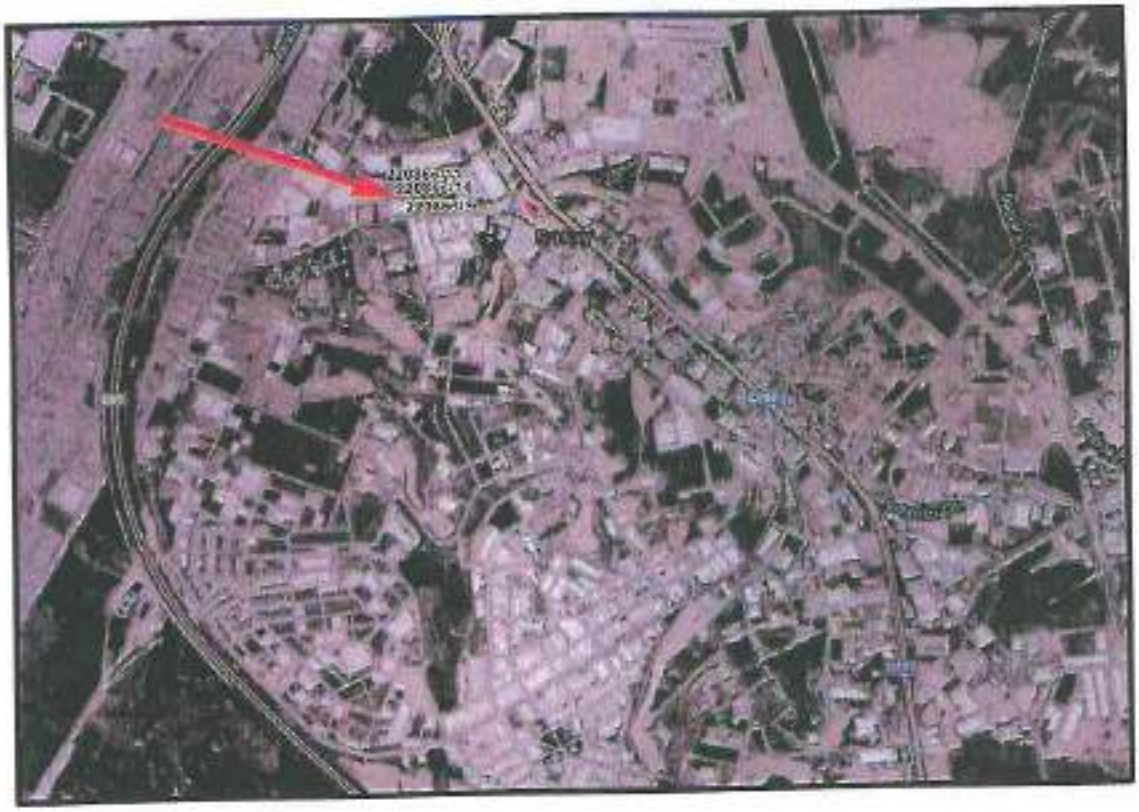
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler

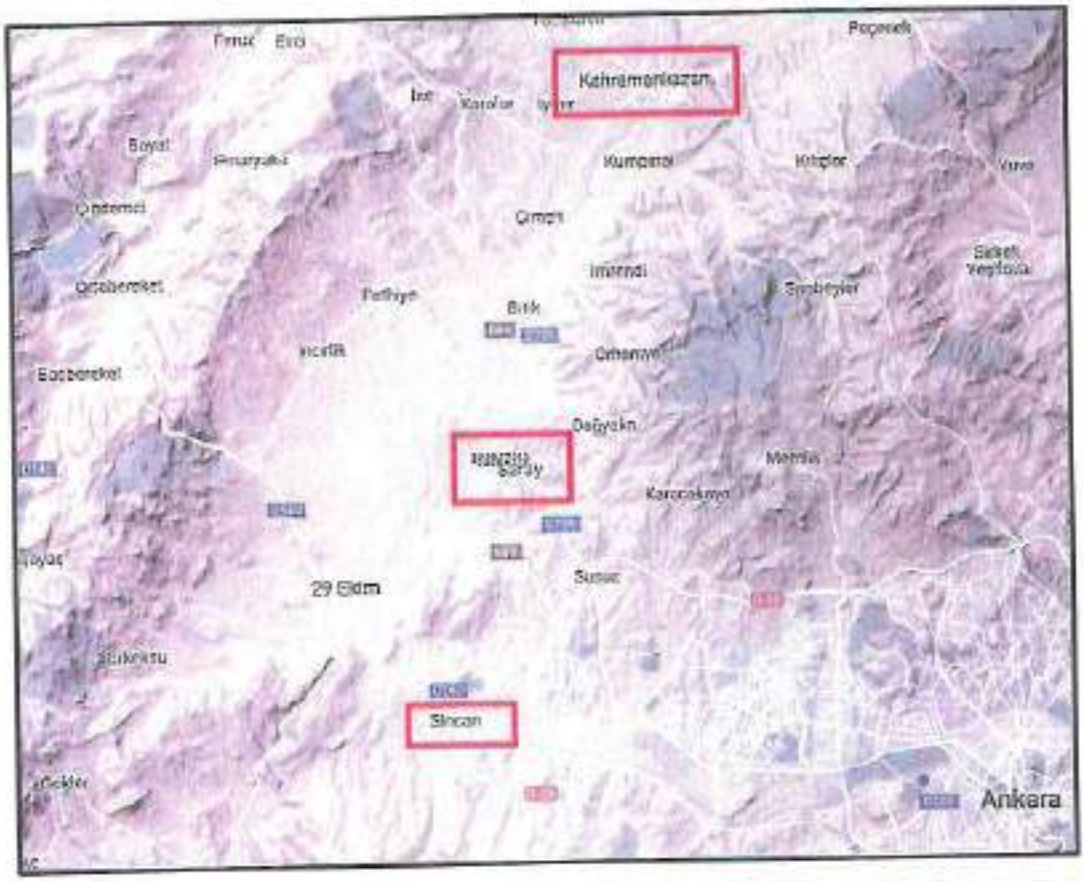
Değerleme konusu taşınmazlar Ankara İli, Kahramankazan İlçesi, Saray Mahallesi'nde (Tapuda Saray(i) olarak geçmektedir) yer almaktadır. Tapu kaydında "Arsa" vasıflı olan gayrimenkul, Anadolu Yolu'na 1km, Kazan Merkezine 20 km, Ankara merkezine 20 km. kuş uçuşu mesafede yer almaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlara ulaşım için bölgenin ana arterlerinden olan Ankara Bolu Yolu üzerinde doğu istikametinde (Eryaman Yönünde) ilerlerken sağ tarafa Atom Caddesine girilir. Değerlemeye konu taşınmazlar Atom Caddesi üzerinde sağ tarafta yer almaktadırlar. Taşınmazların yer aldığı bölgede, boş imar parselleri, çok sayıda sanayi tesisi vb. yapılar bulunmaktadır. Bölgenin kamu hizmetlerinden istifadesi tam olup altyapı mevcuttur.

Rapora konu taşınmazın bulunduğu bölge, sanayi olarak yerleşmiş ve doluluk oranı her geçen gün artan bölgelerden bir tanesidir. Taşınmazların bulunduğu bölgede son yıllarda Ostim OSB ile bağlantılı yol yapılması Saray İlçesinin Ankara Çevre yoluna yakın kısımda olması Bölgenin Yenimahalle, Sincan Etimesgut gibi ilçelere yakın konumda olması gibi etkenler doğrultusunda cazibe merkezi haline gelmiş ve her geçen gün doluluk oranında artış meydana geldiği görülmüştür.



NET KURUMSAL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sınır Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANK.
Tel:0312 467 00 01 Fax:0312 467 00 34
Maltepe V.D. 631 054 93 89 Tic.Sic.No:256696
www.netgayri.com Sermayesi: 3.000.000,00.-TL
Mersis No: 0631054939000019



Koordinatlar: Enlem: 40.0644- Boylam: 32.6086

NET KURUMSAL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sınır Sk.No:17/1 Yenimahalle/ANK.
Tel:0312 467 00 53 Fax:0312 467 00 34
Maltepe V.D. 631 054 93 89 Tic.Sic.No:256596
www.netgd.com.tr Sermaye:1.200.000,00-TL
MERSİS No: 0631054938900019

3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

İL – İLÇE	: ANKARA/KAHRAMANKAZAN
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: SARAY(İ)
CİLT - SAYFA NO	: 75/7465
ADA - PARSEL	: 220863/9
YÜZÖLÇÜM	: 623.00 m²
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: Arsa
TAŞINMAZ ID	: 95079653
BLOK / KAT	: - / -
BAĞIMSIZ B. NO / NİTELİK	: -
MALİK - HİSSE	: EUROPOWER ENERJİ VE OTOMASYON TEKNOLOJİLERİ SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (1/1)
EDİNME SEBEBİ TARİH-YEVMİYE	: Satış (22-11-2017 - 10977)

İL – İLÇE	: ANKARA/KAHRAMANKAZAN
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: SARAY(İ)
CİLT - SAYFA NO	: 75/7466
ADA - PARSEL	: 220863/10
YÜZÖLÇÜM	: 20726.00 m²
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: Arsa
TAŞINMAZ ID	: 95079654
BLOK / KAT	: - / -
BAĞIMSIZ B. NO / NİTELİK	: -
MALİK - HİSSE	: EUROPOWER ENERJİ VE OTOMASYON TEKNOLOJİLERİ SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKET (1/1)
EDİNME SEBEBİ TARİH-YEVMİYE	: Satış (17-11-2017 - 10878)

NET KURUMSAL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sınır Sk.No:17/1 Yenimahalle/ANK.
Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 467 00 34
Maltepe V.D. 631 054 03 89 Tic.Sic.No:256696
www.netgd.com.tr Sermaye:4.200.000,00-TL
Mersis No: 0631054038900046

İL – İLÇE	: ANKARA/KAHRAMANKAZAN
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: SARAY(İ)
CİLT - SAYFA NO	: 75/7467
ADA - PARSEL	: 220863/11
YÜZÖLÇÜM	: 2265.00 m²
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: Arsa
TAŞINMAZ ID	: 95079655
BLOK / KAT	: - / -
BAĞIMSIZ B. NO / NİTELİK	: -
MALİK - HİSSE	: EUROPOWER ENERJİ VE OTOMASYON TEKNOLOJİLERİ SANANYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (178/453) Diğer 29 Malik rapor ekinde yer almaktadır. (275/453)
EDİNME SEBEBİ TARİH-YEVMİYE	: Satış (12.12.2017 – 11745)

3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Web Tapu Portal üzerinde 03/12/2020 tarihinde Saat: 09:18 ve 09:19 'da alınan Takbis Belgesinde göre rapora konu taşınmazların üzerinde

----220863 ada 9 parsel üzerinde;

Beyan 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesine göre belirtme. (Şablon: 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. Maddesine Göre Belirtme) 24-03-2017 13:47 - 2812

Serh TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ nin 14/05/2019 tarih E.41748 sayılı İlgili İdarenin Yazılı Talebi yazıları ile 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 31/b maddesi gereğince şerh (Hisseye yönelik). 21-05-2019 08:15 – 4902

----220863 ada 10 parsel üzerinde;

Beyan 2942 SAYILI KAMULAŞTIRMA KANUNUN 4650 SAYILI KANUNLA DEĞİŞİK 7. MAD. GEREĞİNCE BAŞKENT ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. TARAFINDAN KAMULAŞTIRILACAKTIR.27/09/2002 Y.2078 BAŞKENT ELEKTRİK DAĞITIM AŞ. VKN:8790013112 Kahramankazan - 27-09-2002 00:00 – 2078

----220863 ada 11 parsel üzerinde

Beyan KAZAN SULH HUKUK MAHKEMESİ nin 23/07/2015 tarih 2015/145 sayılı Mahkeme Müzekkeresi yazısı ile İzale-i Şuyu davası açılmıştır.(Şablon: İzale-i Şuyuu (Ortaklığın Giderilmesi) belirtmesi) Kahramankazan - 31-07-2015 15:44 – 6857

EUROPOWER ENERJİ VE OTOMASYON hissesi üzerinde yukarıda yer alan beyan harici takyidat bilgisi bulunmamakta olup diğer makiklerin üzerinde yer alan kayıtlar rapor ekinde yer alan Takbis Belgesinde mevcuttur.

NET KURUMSAL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Birlik Sk.No:17/1 Yenimahalle/ANK.
Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 467 00 34
Maltepe V.D. 631 054 98 89 Tic.Sic.No:256696
www.netgd.com.tr Sermaye:1.200.000,00-TL
Mersis No: 0631054989000019

Not: Taşınmazlardan olan 220863 ada 9 parselin tamamı kamulaşacak alan olup 220863 ada 10 parselin ise 623 m2 lik kısmı Trafo yeri olarak kamulaşacaktır. Diğer taşınmaz olan 220863 ada 11 parselin üzerinde ise izale-i şüyu davası bulunmakta olup dava ile ilgili bilgi edinilememiştir.

3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (İmar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi

Taşınmazlardan olan 220863 ada 9 ve 10 parsel Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinde alınan karar ile taşınmazların herhangi bir yapılaşma koşullarında değişikliği gidilmeyerek 220863 ada 9 parselin Teknik Altyapı Alanında (Parselin tamamı kamu yararına ayrılan alan) 220863 ada 10 parselin ise 623 m2 lik kısmının trafo yeri olacak şekilde ayrılacağına ilişkin karar bulunmaktadır.

T.C.
ANKARA BÜYÜKŞEHİR
BELEDİYE MECLİSİ

Karar No:755 — 11.08.2020

KARAR

Kahramankazan İlçesi Saray Mahallesi 220863 ada 9 ve 10 parselde 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar plan değişikliğine ilişkin İmar ve Bayındırlık Komisyonunun 17.07.2020 gün ve 19 sayılı raporu Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.08.2020 tarihli toplantısında okundu.

Konu üzerinde yapılan incelemeler neticesinde; Kahramankazan Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 16.12.2019 gün ve E.12072 sayılı yazısı ile Saray Mahallesi, 220863 ada 9 ve 10 nolu parsellere yönelik Kahramankazan Belediye Meclisi'nin 06.12.2019 gün ve 263 sayılı kararı ile uygun görülen 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği, 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifi ile birlikte, 5216 Sayılı Kanun gereğince bir karar alınmak üzere İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığına sunulduğu,

Plan değişikliğine konu 623 m² büyüklüğündeki 220863 ada 9 nolu parsel ile 20.726 m² yüzölçümlü 220863 ada 10 nolu parselin mülkiyetinin Europower Enerji ve Otomasyon Tek. San. Tic. A.Ş.'ne ait olduğu,

Söz konusu parsellerin, Kazan Belediye Meclisinin 09.05.2008 tarih ve 104 sayılı kararıyla uygun görülerek Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.05.2010 tarih ve 1530 sayılı kararı ile onaylanan Saray ve Dağyakı Mahallelerine ait 1/1000 ölçekli uygulama imar planı kapsamında olduğu ve bu plan kapsamında 9 nolu parselin Teknik Altyapı Alanı, 10 nolu parselin ise E: 0.60 Hmax:Serbest yapılaşma koşulları ile Sanayi ve Depolama Alanı kullanım kararı ile planlandığı,

NET KURUMSAL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sinir Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANK.
Tel:0312 467 00 33 Fax:0312 467 00 34
Maltepe V.D. 631 054 93 89 Tic.Sic.No:256696
www.netgd.com.tr Sermaye:1.200.000,00-TL
Mersis No: 0631054938900019

İmar planı değişiklik teklifi ile; mevcut imar planında teknik altyapı alanı olarak tanımlı 623 m² yüzölçümlü 220863 ada 9 parselin Sanayi ve Depolama Alanı olarak düzenlendiği, buna karşılık 20.726 m² yüzölçümlü 220863 ada 10 nolu parselin 623 m²'sinin Teknik Altyapı alanı olarak planlandığı, yapılaşma koşullarında herhangi bir değişikliğe gidilmediği,

"Planda belirtilmeyen hususlarda Kahramankazan Belediye Meclisi'nin 09.05.2008 tarih ve 104 sayılı kararıyla uygun görülen, Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.05.2010 tarih ve 1530 sayılı kararı ile onaylanan Saray ve Dağyaka Mahallelerine ait 1/1000 ölçekli uygulama imar planı notları geçerlidir." şeklinde bir adet plan notu önerildiği,

Başkent Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi'nin 13.09.2019 tarih ve 20166 sayılı kurum görüşüne göre 220863 ada 10 nolu parsele ait imar planı değişikliği yapılması yönünde uygun görüşü bulunduğu,

Ancak TEDAŞ'ın 10.02.2020 gün ve E.15869 sayılı yazısında, Kahramankazan İlçesi, Saray Mahallesi, 220863 ada, 9 parsel nolu taşınmazın tapu kayda üzerinde 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 31/b hükmü gereğince şerhin bulunduğu, söz konusu taşınmaz üzerinde gerçekleştirilecek trafo binasının kamulaştırma işlemlerine istinaden uzlaşma görüşmeleri gerçekleştirildiği, bir önceki malik sıfatı ile uzlaşma görüşmelerine katılan EKON İnşaat Ltd. Şti.'nin kamulaştırma bedelini kabul etmediği, bu nedenle ilgili Asliye Hukuk Mahkemesinde 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 10.maddesi gereğince Bedel Tespit ve Tescil Davasının açıldığı ve yürütülmekte olduğu, söz konusu şerhin bedel tespit ve tescil davasına ilişkin olarak tapuya tescil edildiği, bahsi geçen davanın seyrinin etkilenmemesi adına ve dava sonucunda bedeli ödenerek tescil işlemlerinin gerçekleştirilmesi durumunda Kurulun zarara uğrumaması için Bedel Tespit ve Tescil Davası sonuçlanana kadar 220863 ada 9 parsel nolu taşınmazın koordinatları, ada ve parsel bilgileri, yüzölçümü vb. belirleyici bilgilerinde herhangi bir değişimin olmamasının istenildiği.

Karar No:755 11.08.2020

-2-

Bu itibarla, plan tadilatı işlemi gerçekleştirilirken davaya konu taşınmazın yukarıda belirtilen bilgilerde değişimin yapılmaması, konunun bu yönde değerlendirilmesi gerektiği,

Hususları tespit edilmiş olup, Kahramankazan Belediye Meclisinin 06.12.2019 gün ve 263 sayılı kararı ile uygun görülen Saray Mahallesi, 220863 ada 9 ve 10 nolu parsellere ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ve tavsiye nitelikli 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişiklik tekliflerinin "reddi"ne ilişkin İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu oylanarak oybirliği ile kabul edildi.

Fatih ÜNAL Meclis 1. Başkan V.	Mehmet Kürşad KOÇAK Divan Katibi	Harun ÖZTÜRK Y.Divan Katibi

3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Kahramankazan Belediyesi İmar Müdürlüğü Planlama Servisinde görevli memurdan alınan bilgiye göre rapora konu taşınmazlardan olan 220863 ada 10 ve 11 parselin Sanayi ve Depolama Alanı E:0,60 Hmax: Serbest olacak şekilde yapılaşma şartlarına sahip olduğu 220863 ada 9 parselin ise Teknik Altyapı Alanı (Kamu Yararına Ayrılacak) içerisinde kaldığı bilgisi edinilmiştir.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sinir Sk.No:17/1 Yenimahalle/ANK.
Tel:0312 467 00 60 Fax:0312 467 00 34
Maltepe V.D. 631 054 03 89 Tic.Sic.No:256696
www.netgd.com.tr Sermaye:1.200.000,00-TL
Mersis No:0631054938900010

3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar

Söz konusu gayrimenkul için Kahramankazan Belediyesi imar müdürlüğünde yapılan incelemeler ve alına sözlü bilgilere göre taşınmaz ile ilgili herhangi bir olumsuz karar bulunmamaktadır.

3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlardan 220863 ada 9 ve 10 parsel Europower Enerji ve Otomasyon Teknolojileri San. ve Tic. A.Ş. adına kayıtlı olup 220863 ada 11 parselde ise Europower Enerji ve Otomasyon Teknolojileri San. ve Tic. A.Ş.'nin 178/453 oranında hissesi bulunmaktadır.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sinir Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANK.
Tel:0312 457 00 61 Fax:0312 457 00 34
Maltepe V.D. 631 054 93 89 Tic.Sic.No:256696
www.netgd.com.tr Sermaye:1.200.000,00-TL
Mersis No: 0631054938900019

3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Rapora konu taşınmaz Belediye sınırları içinde olup, Kahramankazan Belediyesi imar servisinde yapılan araştırmalarda taşınmaz ile ilgili herhangi bir yasal evrak bulunmamaktadır. Taşınmazın mahallinde yapılan incelemelerde de parsel üzerinde herhangi bir yapının bulunmadığı görülmüştür.

3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

Rapora konu taşınmaz arsa vasıflı olup bu madde ile ilgisi bulunmamaktadır.

3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerleme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konuşu değerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama

Rapora konu taşınmaz arsa vasıflı olup boş durumdadır. Herhangi bir proje değerlemesi yapılmamıştır.

3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Rapora konu taşınmaza ait enerji verimlilik sertifikası ile ilgili bilgi bulunmamaktadır.

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

Ankara ili; Türkiye'nin başkenti ve en kalabalık ikinci ilidir.[6] Nüfusu 2019 itibarıyla 5.639.076 kişidir. Bu nüfus; 25 ilçe ve bu ilçelere bağlı 1425 mahallede yaşamaktadır. İl genelinde nüfus yoğunluğu 215'tir. Coğrafi olarak Türkiye'nin merkezine yakın bir konumda bulunur ve Batı Karadeniz Bölgesi'nde kalan kuzey kesimleri hariç, büyük bölümü İç Anadolu Bölgesi'nde yer alır. Yüzölçümü olarak ülkenin üçüncü büyük ilidir. Bolu, Çankırı, Kırıkkale, Kırşehir, Aksaray, Konya ve Eskişehir illeri ile çevrilidir. Ankara'nın başkent ilan edilmesinin ardından (13 Ekim 1923) şehir hızla gelişmiş ve Türkiye'nin ikinci en kalabalık ili olmuştur. Türkiye Cumhuriyeti'nin ilk yıllarında ekonomisi tarım ve hayvancılığa dayanan ilin topraklarının yarısı hâlâ tarım amaçlı kullanılmaktadır. Ekonomik etkinlik büyük oranda ticaret ve sanayiye dayalıdır. Tarım ve hayvancılığın ağırlığı ise giderek azalmaktadır. Ankara ve civarındaki gerek kamu sektörü gerek özel sektör yatırımları, başka illerden büyük bir nüfus göçünü teşvik etmiştir. Cumhuriyetin kuruluşundan günümüze, nüfusu ülke nüfusunun iki katı hızda artmıştır. Nüfusun yaklaşık dörtte üçü hizmet sektörü olarak tanımlanabilecek memuriyet, ulaşım, haberleşme ve ticaret benzeri işlerde, dörtte biri sanayide, %2'si ise tarım alanında çalışır. Sanayi, özellikle tekstil, gıda ve inşaat sektörlerinde yoğunlaşmıştır. Günümüzde ise en çok savunma, metal ve motor sektörlerinde yatırım yapılmaktadır. Türkiye'nin en çok sayıda üniversiteye sahip ili olan Ankara'da ayrıca, üniversite diplomalı kişi oranı ülke ortalamasının iki katıdır. Bu eğitimli nüfus, teknoloji ağırlıklı yatırımların gereksinim duyduğu iş gücünü oluşturur. Ankara'dan otoyollar, demir yolu ve hava yoluyla Türkiye'nin diğer şehirlerine ulaşılır.

Kazan ismini 1402 yılında yapılan Ankara Savaşı'nda yenilen Osmanlı ordularının ağırlıklarını burada bırakıp çekilmesinden sonra geride kalan devasa kazanlardan almıştır. Osmanlı Devleti savaş boyunca Kazan'ı aşevi olarak kullanmıştır. 15 Temmuz askeri darbe girişiminde ilçe olarak gösterdiği kahramanlıklar, ilçede o gecede 9 kişinin hayatını kaybetmesi ve darbecilere karşı direnç

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEGERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Bilkent Mah. Sıhhiye Cad. No:4 Çankaya/ANKARA
Tel:0312 487 00 61 Fax:0312 487 00 34
Mersis V.D. 631 054 9389 Tic.Sic.No:156698
www.netgd.com.tr Sermaye:1.200.000,00-TL
Mersis No: 0631054978900019

gösterilmesi dolayısıyla ilçenin ismi 25 Ekim 2016 tarihinde kabul edilen kanunla "Kahramankazan" olarak değiştirildi.

Kahramankazan ilçesinin kurulduğu bölge, bir yerleşim yeri olarak eski çağlardan günümüze kadar varlığını sürdürmüştür. Şu anda Kahramankazan, Ankara'nın 24 ilçesinden biri olarak idari yapı içerisinde yer almaktadır. Kahramankazan'ın 1987 yılında ilçe statüsüne kavuşması ciddi bir değişim ve gelişimi de beraberinde getirmiştir. Öyle ki, Kahramankazan'da yaşanan bu hızlı değişim, ilçenin tarihi, ekonomik ve coğrafi bakımdan birçok üniversite öğrencisi tarafından tez konusu olarak seçilmesine neden olmuştur.

Kahramankazan 23 Temmuz 2004 tarih ve 25531 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren 5216 sayılı yasa ile Kahramankazan ilçe sınırları Büyükşehir belediye sınırları olarak ilan edilmiştir. Büyükşehir Belediye Meclisinin 13 Ağustos 2004 gün ve 531 sayılı kararı ile toplam 23 köy mahalleye dönüştürülerek Kahramankazan Belediyesine bağlanmıştır. 13 köy ise orman köyü statüsünde Büyükşehir Belediye sınırlarına dahil edilmiştir.

Böylelikle Kahramankazan, 1961 Yılında Bucak Merkezi, 6 Haziran 1971 de Belediye, 4 Temmuz 1987 İlçe, 23 Temmuz 2004 tarihinde Kahramankazan İlçesi Metropol İlçe olmuştur.

Kahramankazan'ın 48 mahallesinin 11'i merkezde bulunmaktadır. Merkez mahallelerinde 45.435 kişi (% 87,24) yaşamaktadır. En uzak mahallesi ise 25 km uzaklıktaki Dağyaka'dır. İlçede nüfusu en fazla olan, 27.603 kişi ile Atatürk Mahallesi'dir. Kahramankazan'ın nüfusu 2017 yılında % 2,6 artmıştır.

Kahramankazan, Ankara'nın kuzey batısında bulunan Akıncı Ovası üzerinde kurulmuştur. 1971'de belediyelik, 1987'de ilçe olmuştur. 47000 hektarlık yüzölçümü 13 köyü ve 30 mahallesi ile 54.806 kişilik nüfusuyla Türkiye'nin en hızlı gelişen ilçeleri arasındadır.

Kahramankazan, Ankara'nın 46 km. kuzey batısında, Ankara-İstanbul Devlet Karayolunun üzerinde olup, otomobille yirmi dakika mesafededir. TEM otoyolu da ilçe sınırları içinden geçmektedir. Otobandan Kahramankazan'a TAİ ve Susuz kavşağından girişler bulunmaktadır. Bu yönden ilçenin, ülkemizin her yöresiyle ulaşım bağlantısı bulunmaktadır Kahramankazan-Ankara arası ulaşım EGO Otobüs Dairesi Genel Müdürlüğü kontrolünde Özel Halk Otobüsleri (563-Kahramankazan) ile Büyükşehir Belediye Otobüsleri (501-Akıncı, 502-Kahramankazan) tarafından yürütülmektedir.

NET KURUMSAL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sinir Sk.No:17/1 Yenimahalle/ANK.
Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 467 00 34
Maltepe V.D. 831 054 93 89 Tic.Sic.No:256696
www.netgd.com.tr Sermaye:1.200.000,00.-TL
Mersis No: 0831054933890019

Kahramankazan Nüfusu - Ankara

KAHRAMANKAZAN
Nüfus: 54.806

Kahramankazan nüfusu 2019 yılına göre 54.806.

Bu nüfus, 28.008 erkek ve 26.798 kadından oluşmaktadır.

Yüzde olarak ise: %51,10 erkek, %48,90 kadındır.

Δ Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

Δ Nüfus;

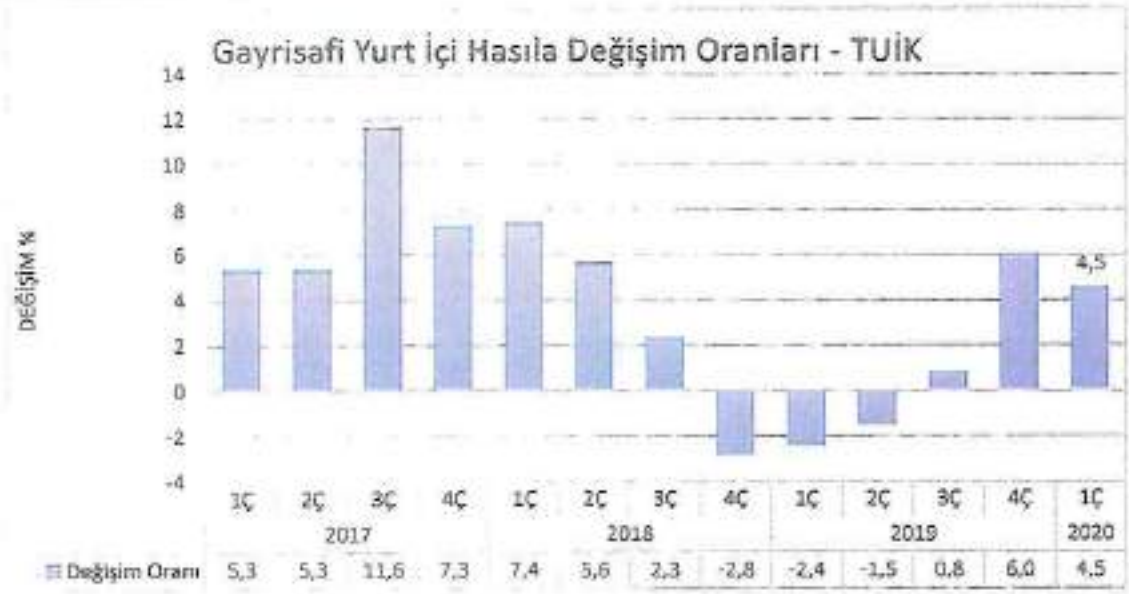
Türkiye'nin nüfusu, 2019 yılında bir önceki yıla göre 1 milyon 151 bin 115 kişi artarak 83 milyon 154 bin 997 kişi oldu. Erkek nüfus 41 milyon 721 bin 136 kişi olurken, kadın nüfus 41 milyon 433 bin 861 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun yüzde 50,2'sini erkekler, yüzde 49,8'ini ise kadınlar oluşturdu. (TUİK)

NET KURUMSAL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sinir Sk.No:13/1 Yenimahalle/ANK.
Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 467 00 34
Maltepe V.D. 631 054 93 89 Tic.Sic.No:256696
www.netgd.com.tr Sermaye:1.200.000,00-TL
Mersis No: 0631054938900019

Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;

Türkiye İstatistik Kurumu tarafından açıklanan rakamlara göre enflasyon oranı Mayıs ayında bir önceki aya göre %1,36, bir önceki yılın aynı ayına göre %11,39 arttı. (TUİK.)

Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri;



TÜİK tarafından açıklanan verilerde zincirlenmiş hacim endeksine göre gayrisafi yurtiçi hasıla 2018 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,6 artış gösterdi. 2Ç18 büyümesi %5,2'den %5,3'e revize edildi. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH bir önceki çeyreğe göre %1,1 daraldı.

GSYH 2020 yılının ilk çeyreğinde yüzde 4,5 oranında büyüme kaydetmiştir. İlk çeyrekte tarım sektörü yüzde 3, sanayi sektörü yüzde 6,2 ve hizmetler sektörü (inşaat dâhil) yüzde 3,2 oranında büyüme kaydetmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH büyüme oranı yılın ilk çeyreğinde yüzde 0,6 olarak gerçekleşmiştir. Harcama yönünden bakıldığında ise söz konusu dönemde toplam sabit sermaye yatırımları yüzde 1,4 oranında gerilerken; özel tüketim ve kamu tüketimi harcamaları sırasıyla yüzde 5,1 ve yüzde 6,2 oranlarında artmıştır. Net ihracatın büyümeye katkısı negatif 4,3 puan olmuştur. Bu dönemde özel tüketimin büyümeye katkısı 3,0 puan olurken kamu tüketimi ekonomik büyümeye 0,9 puan katkı vermiştir. (TUİK)

NET KURUMSAL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sinar Sk.No:17/1 Yenimahalle/ANK.
Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 467 00 34
Maltepe V.D. 621 054 46 89 Ticaret No:250096
www.netgd.com.tr Sermaye: 150.000,00-TL
Mersis No: 0621054468900019

Δ TR 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi;

Yaklaşık son 10 yıllık dönemde TR 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları 10% seviyelerinde gezinirken 2018 yılı 2.çeyreğiyle birlikte artışa geçerek 20% ve üzeri seviyelere kadar ulaşmıştır. Haziran 2020 itibariyle ortalama %12,00 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

Δ Türkiye'de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü;

2018 yılında yaşadığımız kur dalgalanması ve buna bağlı gelişmeler karşısında başta ekonomik anlamda alınan YEP kararları ardından yapılan düzenlemeler ile dengelenme 2019 yılında önemli ölçüde sağlanmış görünmekteydi. Yıllık GSYH, zincirlenmiş hacim endeksi olarak, 2019 yılında bir önceki yıla göre yüzde 0,9 artmıştır. Ancak sektörel bazda bakıldığında, finans ve sigorta faaliyetleri toplam katma değeri yüzde 7,4, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri yüzde 4,6, diğer hizmet faaliyetleri yüzde 3,7 ve tarım sektörü yüzde 3,3 artarken, inşaat sektörü yüzde 8,6, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri ise yüzde 1,8 azalmıştır. İnşaat sektöründe görülen bu sert düşüş 2018 yılından itibaren kendisini gösteren talep eksikliği, maliyet artışı ve yüklenicilerin yaşadığı nakit akış sorunlarından kaynaklanmış görülmektedir. İnşaat sektörü cari fiyatlar ile 2019 yılında GSYH içinde yüzde 5,4 bir paya sahip olurken gayrimenkul sektörü yüzde 6,7 oranında paya sahip olmuştur. İki sektör GSYH'nın yüzde 12,1 oranında bir büyüklüğe ulaşmışlardır.

2020 yılının ilk çeyreği GSYH sonuçları henüz açıklanmamasına rağmen sektördeki genel eğilimin anlaşılması açısından satış rakamları incelendiğinde daha pozitif bir sonuç olacağı öngörülmektedir. İnşaat ve Gayrimenkul sektörü 2019 yılının sonunda yakaladığı ivmeyi 2020 yılını ilk üç aylık diliminde de sürdürmüş görünmektedir. 2019 yılı ilk çeyreği ile 2020 yılının aynı dönemi incelendiğinde toplam konut satışlarında yüzde 3,4 oranında artış yaşanmıştır. Söz konusu dönemde ikinci el satışlarda görülen yüzde 119 düzendeki artış pazarda yer alan konutların talep gördüğünü işaret etmektedir. Öte yandan arz da kendisini şartlara göre ayarlamaya devam etmiş görünmektedir. 2019 yılı birinci çeyreği ile 2020 yılı birinci çeyreği arasında yapı ruhsat sayısında yüzde 23,4 düzeyinde gerileme gerçekleşmiştir. Diğer yandan gerek sektör gerek ekonomi açısından dikkatle izlenmesi gereken önemli bir noktada ipotekli satışlarda yaşanan gelişmedir. Aynı dönem itibarıyla ipotekli konut satışları yüzde 90 düzeyinde artış kaydetmiştir. Bu süreç içerisinde faizlerde yaşanan düşüş ve bunun kredi maliyetlerine etkisi ipotekli satışları oldukça olumlu etkilemiş görünmektedir.

Diğer pek çok ekonomide olduğu gibi, Türkiye'de de inşaat sektörü, genel ekonomi açısından bir öncü gösterge olmanın yanında büyümenin itici gücünü oluşturma özelliğini de taşıyor. İnşaat

sektöründeki ivmelenme ve yavaşlama genel ekonomiye göre daha önce gerçekleşiyor. Bununla birlikte, son dönemlerdeki yavaşlama haricinde sektörün yüksek büyüme temposuyla genel ekonomik büyümeye hem doğrudan hem de dolaylı olarak en önemli katkı yapan sektörlerden biri olduğu görülüyor.

Türk inşaat sektörünün uzun dönemli eğilimlerine baktığımızda genel ekonomideki dalgalanmalara en duyarlı sektörlerden biri olduğu söylenebilir. İnşaat sektöründeki büyüme eğilimi bir bakıma GSYH'nin öncü göstergesi durumundadır.

Ülkemiz genelinde son yıllarda artan gayrimenkul stoğu; gerekli piyasa düzeltmeleri, faiz oranındaki değişim ve enflasyondaki yaşanan pozitif düşüşle birlikte azalış eğilimine girmiştir. Artan inşaat maliyetleri sebebi ile yaşanan değer artışları da piyasanın ekonomi içerisinde uygun bir trend yakalaması ve stok azaltma ihtiyacına beklenen cevabı vererek değerlerde düşüş yaşanarak piyasada beklenen rakamlara gelmiştir. Bunun yanı sıra 2019 yılı yabancıya gayrimenkul satışında özellikle konut satışında patlama yaşanan bir yıl olmuştur. 2020 yılı 2.çeyreğiyle birlikte konut kredi faizlerinde yaşanan tarihi düşüşle birlikte özellikle sıfır konutlarda satış rakamları çok hızlı bir seviyeye ulaşmıştır.

4.2 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme tarihi itibariyle süreç tamamlanana kadar geçen sürede, değerleme işlemini olumsuz etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör olmamıştır.

4.3 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

Δ Ana Gayrimenkul / Gayrimenkul Özellikleri;

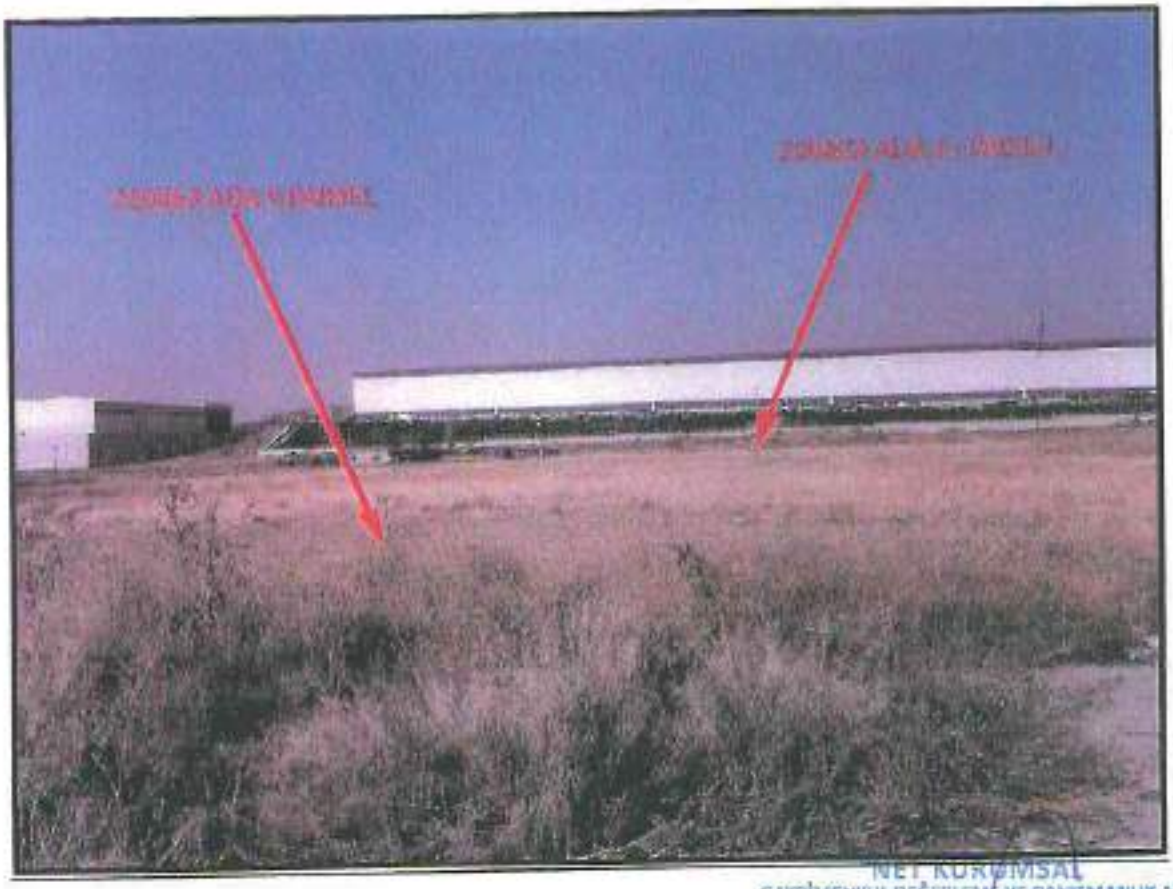
Taşınmazlardan 623,00 m2 alana sahip 220863 ada 9 parsel taşınmaz "Arsa" niteliğinde olup topografik olarak düze yakın arazi şartlarına sahipken geometrik olarak biçimsiz formdadır. Taşınmazın güney cephesinde Atom Caddesi bulunmakta olup diğer cephelerinde 220863 ada 10 parsel bulunmaktadır. Taşınmazın parsel sınırları belirleyici nitelikte herhangi bir yapı elamanı bulunmamaktadır.

Taşınmazlardan 20726,00 m2 alana sahip 220863 ada 10 parsel taşınmaz "Arsa" niteliğinde olup topografik olarak düze yakın arazi şartlarına sahipken geometrik olarak biçimsiz formdadır. Taşınmazın güneyinde atom caddesine kuzeyinde ve batısında imar yollarına cephesi bulunmaktadır. Taşınmazın kuzeyinde ve batısında yer alan imar yollar değerleme tarihi itibariyle natamam durumdadır. Taşınmazın parsel sınırları belirleyici nitelikte herhangi bir yapı elamanı bulunmamaktadır.

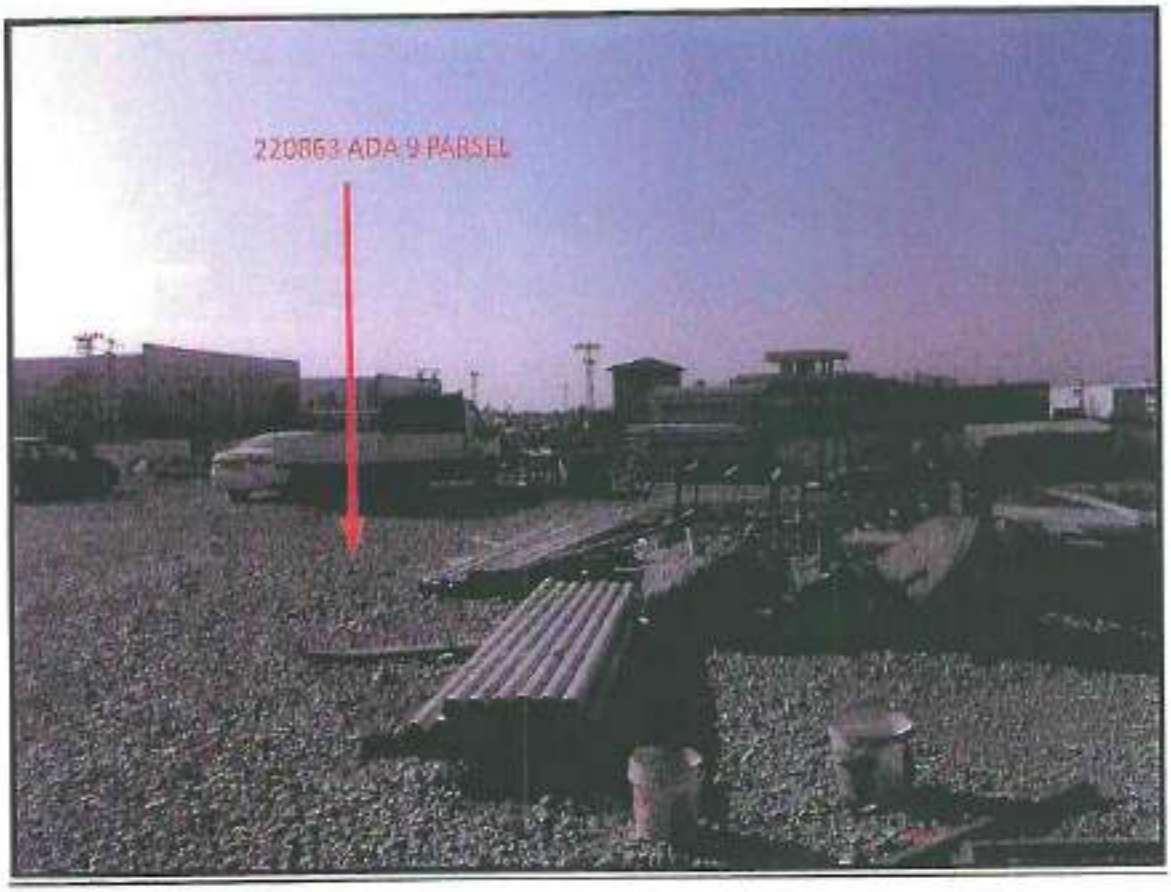
Taşınmazlardan 2265,00 m2 alana sahip 220863 ada 11 parsel taşınmaz "Arsa" niteliğinde olup topografik olarak düze yakın arazi şartlarına sahipken geometrik olarak dörtgen formdadır. Taşınmazın batıda ve kuzeyde imar yoluna cephesi bulunmakta olup mahallinde imar yollarının açılmadığı taşınmazın parsel sınırları belirleyici nitelikte herhangi bir yapı elamanı bulunmadığı görülmüştür.

NET KURUMSAL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Şinir Sk.No:12/1 Yenimahalle/ANK.
Tel:0312 467 00 63 Fax:0312 467 00 34
Maltepe V.D. 631 056 93 89 Tic.Sic.No:156696
www.netgd.com.tr Sermaye:1.200.000,00-TL
Sicil No: [illegible]0019

NET KURUMSAL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sınır Sk.No:17/1 Yenimahalle/ANK.
Tel:0312 467 00 63 Fax:0312 467 00 34
Maltepe V.D. 631 054 93 89 Tic.Sic.No:256696
Mersis No: [illegible]



NET KURUMSAL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sinir Sk.No:17/1 Yenimahalle/ANK.
Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 467 00 54
Maltepe V.D. 631 054 96 89 Tic.Sic.No:256696
www.netgayrimenkul.com Sermaye: 200.000,00,-TL
Mersis No: 0631054968921143



NET KURUMSAL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sınır Sk.No:20/1 Yenimahalle/ANK.
Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 467 00 34
Maltepe V.D. 631 054 13 89 Tic.Sic.No:256596
www.netgd.com.tr
Mersis No: 0631054139890013

4.4 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

4.5 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Söz konusu parsel üzerinde yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek herhangi bir durum söz konusu değildir.

4.6 Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Rapora konu taşınmaz hâlihazırda boş arsadır.

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri:

Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerleme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır. Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması *gerekir*:

(a) "Tahmini tutar" ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerleme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde

NET KURUMSAL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sınır Sk.No:17/A Yenimahalle/ANK.
Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 467 00 34
Mersis No: 0611054938900019

edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak arttırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

(b) "El değiştirmesinde kullanılacak" ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerleme tarihi itibariyle, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;

(c) "Değerleme tarihi itibarıyla" ifadesi değerin belirli bir tarih itibarıyla belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerleme tarihi itibarıyla yansıtır;

(d) "İstekli bir alıcı arasında" ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.

(e) "İstekli bir satıcı" ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.

(f) "Muvazaasız bir işlem" ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.

(g) "uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda" ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerleme tarihinden önce gerçekleşmelidir,

(h) "Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri" ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerleme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerleme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir. Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.

NET KURUMSAL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sınır Sk.No:17/1 Yenimahalle/ANK
Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 467 00 34
Maltepe V.D. 631 054 93 89 Tic.Sic.No:256696
www.nergd.com.tr Sermayesi:1.200.000,00.-TL
Mersis No: 0631054934900015

(i) "Zorlama altında kalmaksızın" ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.

↗ Pazar değeri kavramı, *katılımcıların* özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda *pazar katılımcısından* oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğunun varsayıldığı pazar, teorik olarak el değiştiren *varlığın* normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.

↗ Bir *varlığın* pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir *varlığın* mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım *olabilir*. Bu, bir *pazar katılımcısının* varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

↗ Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta *değerleme amacı* ile ilgili olması *gereken* değer esasını yansıtması *gerekir*. Örneğin, pazar değerini belirlemek amacıyla, pazardan türetilmiş veriler kullanılmak şartıyla, farklı yaklaşımlar ve yöntemler kullan*ılabilir*. Pazar yaklaşımı tanım olarak pazardan türetilmiş girdileri kullanır. Gelir yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, *katılımcılar* tarafından benimsenen girdilerin ve varsayımların kullanılması *gerekli görülmektedir*. Maliyet yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, eşdeğer kullanıma sahip bir varlığın maliyetinin ve uygun aşınma oranının, pazar esaslı maliyet ve aşınma analizleriyle belirlenmesi *gerekli görülmektedir*.

↗ Değerlemesi yapılan *varlık* için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerleme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi *gerekir*. Uygun bir şekilde analiz edilmiş ve pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, pazar değeri ile ilgili bir gösterge sağlaması *gerekli görülmektedir*.

↗ Pazar değeri bir *varlığın*, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir *varlığın* fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili *olabilir*. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir.

Değerleme Yöntemleri

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlenen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerleme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:

(A) Pazar Yaklaşımı (B) Gelir Yaklaşımı (C) Maliyet Yaklaşımı

Bu temel değerleme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

Bir varlığa ilişkin değerleme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

(a) değerleme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı, (b) olası değerleme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri, (c) her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sınır Sk.No:1 Yenimahalle/ANK.
Tel:0312 467 00 91 Fax:0312 467 00 34
Maliyye V.D. 631 054 9393 Tic.Sic.No:256696
www.netgd.com.tr Sermaye: 2.000.000,00 -TL
Mersis No: 0631054939300043

yöntemler bakımından uygunluğu, (d) yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

5.1 Pazar Yaklaşımı

Δ Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedenleri

Pazar yaklaşımı *varlığın*, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) *varlıklarla* karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: (a) değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması, (b) değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya (c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, *değerlemeyi gerçekleştirenin* karşılaştırılabilir *varlıklar* ile değerleme konusu *varlık* arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması *gerekir*. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve *değerlemeyi gerçekleştirenlerin* düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırıldıklarına raporlarında yer vermeleri *gerekir*.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

Δ Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

[E:1 Satılık Arsa] Değerlemeye konu taşınmaz ile yakın konumda Sanayi ve Depolama imarlı 8000 m2 alana sahip olduğu beyan edilen arsa 4.300.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

(4.300.000-TL / 8.000 m² * 0,95 Pazarlık payı *1,20 konum avantajı= 612,75 TL/m²)

Not: Emsal, konum ve altyapı yönünden taşınmaza göre dezavantajlıdır.

Arsaha Gayrimenkul: 0312 800 00 12

[E:2 Satılık Arsa] Değerlemeye konu taşınmazlar ile yakın konumda Sanayi ve Depolama imarlı 23.000 m2 alana sahip olduğu beyan edilen arsa 11.500.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

(11.500.000-TL / 23.000 m² * 0,90 Pazarlık payı x1,20 konum = 540 TL/m²)

Not: Emsal konum olarak dezavantajlıdır.

Eskidji gayrimenkul: 0312 354 34 34

[E:3 Satılık Arsa] Değerlemeye konu taşınmaz ile yakın konumda Sanayi ve Depolama imarlı 2500 m2 alana sahip olduğu beyan edilen arsa 1.300.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

(1.300.000-TL / 2.500 m² * 0,95 Pazarlık payı * 1,20 konum = 592,8 TL/m²)

Not: Emsal konum olarak dezavantajlıdır.

Tuğra Gayrimenkul: 0312 815 22 78

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş. Emniyet Mh. Sınır Sk.No:27/1 Yenimahalle/ANK. Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 467 00 34 Maltepe V.D. 631 054 03 89 Tic.Sic.No:256696 www.netgd.com Sermayesi 200.000,00-TL Mersis No:0631054038900019

[E:4 Satılık Arsa] Değerlemeye konu taşınmaz ile yakın konumda Bolu yoluna Cepheli Sanayi ve Depolama imarlı 6600 m2 alana sahip olduğu beyan edilen arsa 5.400.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

(5.400.000-TL / 6.600 m^2 * 0,90 Pazarlık payı x 0,90 konum = 662,4 TL/m^2)

Not: Emsal konum yönünden avantajlıdır.

Kubat Emlak Ofisi: 0312 814 04 04

[E:5 Satılık Arsa] Değerlemeye konu taşınmazlar ile yakın konumda Sanayi ve Depolama imarlı 4200 m2 alana ve hafriyatı yüksek olduğu beyan edilen arsa 1.900.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

(1.900.000-TL / 4.200 m^2 * 0,95 Pazarlık payı * 0,90 Alan şerefiyesi * 1,35 Hafriyat Şerefiyesi= 522 TL/m^2)

Not: Değerleme konusu taşınmazlar topografik olarak düze yakın arazi şartlarına sahip olmaları emsal taşınmaza göre hafriyat yönünden daha şerefiyeli kılmıştır.

Kansu Emlak: 0312 566 00 34

[E:6 Satılık Arsa] Değerlemeye konu taşınmazlar ile yakın konumda Sanayi ve Depolama imarlı 9000 m2 alana ve hafriyatı yüksek olduğu beyan edilen arsa 5.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

(5.000.000-TL / 9.000 m^2 * 0,90 Pazarlık payı = 500 TL/m^2)

Not: Değerleme konusu taşınmazlardan olan 10 parselin yüzölçümünün emsale göre büyük olması nedeni ile birim fiyatı düşüktür.

Er Gayrimenkul: 0312 815 22 78

NET KURUMSAL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sınır Sk.No:13/1 Yenimahalle/ANK.
Tel:0312 467 00 61 / Fax:0312 467 00 34
Maltepe V.D. 631 054 83 89 Tic.Sic.No:256696
www.netgd.com.tr Sermaye:1.200.000,00-TL
Mersis No: [illegible]019

Δ Kullanılan Emsallerin Şanal Ortamdaki Haritalarından Çıkartılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Olan Yakınlığını Gösteren Krokiler

Δ Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar

Taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan incelemelerde, kendisi ile benzer konum ve yapılaşma şartlarına sahip emsaller bulunmuştur. Bölgede; E: 0.60, Hmaks: 9,50m. Depolama Alanı imarlı arsalar bulunmaktadır. Bu emsallerden yola çıkılarak parselin imar durumu, lokasyonu, yola cephesi, arazi yapısı, altyapı durumu, çevre düzenlemesi vb. durumlar dikkate alınmış ve taşınmaza değer takdir edilmiştir.

Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Rapora konu taşınmazlardan olan 220863 ada 9 parsel ile 220863 ada 10 parselin 623 m2 lik kısmına kamulaşacak alan olmalarına rağmen , taşınmazların kamulaştırma sırasında el değiştirme bedeli üzerinden kamulaştırma bedeli ödenecek olması sebebiyle taşınmazlara değer takdir edilmiştir. Taşınmazlar ile ilgili arazi yapısı, geometrik şekli vb. her türlü olumlu/olumsuz faktör dikkate alınmış emsallerdeki düzeltmeler ışığında taşınmazlara değer takdir edilmiştir. Yukarıda yazılan bilgiler doğrultusunda söz konusu taşınmazlara ana yola yakın olması, imar düze yakın arazi şartlarına sahip olması gibi özellikleri taşınmazların değerini olumlu yönde etkilemiştir.

220863 ada 11 parsel ise hisseli olup parselin tamamının değeri ve Europower Enerji ve Otomasyon Teknolojileri San. ve Tic. A.Ş. hissesine düşen değer ayrı ayrı belirtilmiştir.

NET KURUMSAL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sınır Sk.No:10/1 Yenimahalle/ANK.
Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 467 00 34
Maltepe V.D. 631 054 58 89 Tic.Sic.No:256596
www.netgd.com.tr Sermaye:1.200.000,00-TL
Mersis No: [illegible]

220863 Ada 9 Parsel Değeri: 623 m2 x 738 =~460.000 TL

220863 Ada 10 Parsel Değeri: 20726 m2 x 699=~14.450.000 TL

220864 Ada 11 Parsel Değeri: 2265 m2 x 662=~1.500.000 TL

220864 ada 11 Parsel Europower Enerji ve Otomasyon Teknolojileri San. ve Tic. A.Ş hissesine düşen değer:1.500.000 TL x 178/453=~ 590.000 TL

Europower Enerji ve Otomasyon Teknolojileri San. ve Tic. A.Ş hisse değerleri toplamı : 15.500.000,00 TL'dir.

Pazar yaklaşımı yöntemi sonucunda taşınmazlara tapu yüzölçümü dikkate alınarak Europower Enerji ve Otomasyon Teknolojileri San. ve Tic. A.Ş hissesine düşen arsa değeri (K.D.V hariç) **15.500.000,00- TL** takdir edilmiştir.

5.2 **Maliyet Yaklaşımı**

Δ Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir *varlığın* cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir. Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: **(a)** katılımcıların değerleme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerleme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,

(b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması ve/veya **(c)** kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır: **(a)** ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değerin eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. **(b)** yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değerin varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. **(c)** toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

NET KURUMSAL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sinir Sk.No:10/1 Yenimahalle/ANK.
Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 467 00 34
Maltepe V.D. 631 054 93 89 Tic.Sic.No:256056
www.netgd.com.tr Sermaye:1.200.000,00-TL
Mersis No: 0631054938900019

Δ Arsa Değerinin Tespitinde Kullanılan Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar ve Ulaşılan Sonuç

Söz konusu parsellerin yüz ölçümü ile bulunduğu bölgedeki lokasyonu, ana arterlere olan mesafesi, cephe durumu, geometrik şekil ve topografik özellikleri gibi kendine özgü ayırt edici tüm etkenler dikkate alınarak, Pazar yaklaşımında belirlenen emsaller ve açıklamalarıyla yapılan düzeltmeler neticesinde mevcut piyasa şartları göz önünde bulundurulmuştur.

Tüm bu şartlar ve yapılan araştırmalar ile bulunan emsallerdeki düzeltmeler, bölgeye hakim emlakçı görüşleri ve geçmiş verilere dayanarak söz konusu parsel için yukarıdaki birim değer takdir edilmiştir.

Δ Yapı Maliyetleri ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Varsayımlar

Rapora konu taşınmazlar boş arsa olup parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Bu nedenle taşınmazın değerleme aşamasında maliyet yöntemi kullanılmamıştır.

Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Rapora konu taşınmazlar boş arsa olup parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Bu nedenle taşınmazın değerleme aşamasında maliyet yöntemi kullanılmamıştır.

5.3 Gelir Yaklaşımı

Δ Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması, (b) Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

→ **İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi:**

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerleme tarihine indirgenmekte ve bu işlem *varlığın* bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Gelirlerin getirisi kapitalizasyonu (indirgemesi) olarak ta nitelendirilmektedir. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü *varlıklarla* ilgili bazı durumlarda, İNA, *varlığın* kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içere*bilir*. Diğer durumlarda, *varlığın* değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. İNA yönteminin temel adımları aşağıdaki şekildedir:

(a) değerleme konusu varlığın ve değerleme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya öz sermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.), (b) nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi, (c) söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması, (d) (varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değerin değerleme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değerin belirlenmesi, (e) uygun indirgeme oranının belirlenmesi, (f) indirgeme

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEGERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sınır Sk.No:17/1 Yeşilmahalle/ANK.
Tel:0312 497 00 87 Fax:0312 497 00 34
Maltepe V.D. 631 054 93 89 Tic.Sic.No:256696
www.netkurumsal.com.tr Sermaye: 1.200.000,00-TL
Mersis No: 0631 0549 3900 0001

oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahminî nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

→ **Direkt (Doğrudan) Kapitalizasyon Yöntemi:**

Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının, temsili tek bir dönem gelirine uygulandığı yöntemdir. Gayrimenkulün o dönem için (yıl) üreteceği net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, taşınmaz değeri hesaplanır. Bu kapitalizasyon oranı, birbirine emsal gayrimenkullerde satış ve gelir seviyeleri arasındaki ilişkiyle belirlenebilir. Burada Net Gelir kavramına dikkat edilmelidir. Tüm kaynaklardan elde edilecek gelirleri içeren mülkün potansiyel brüt gelir ve bundan beklenen boşluk/kayıpların arındırıldığı efektif brüt gelir sonrasında da efektif brüt gelirin faaliyet giderleri ile diğer harcamalardan arındırılması ile net faaliyet gelir elde edilmelidir. Potansiyel Brüt Kira Geliri: Gayrimenkulün kiralanabilir tüm birimlerinin kiraya verildiği ve kira bedellerinin kayıtsız olarak tahsil edildiği durumlardaki elde edilen gelir tutarıdır.

• Toplam yıllık potansiyel gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer

Δ Nakit Giriş ve Çıkışlarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Değerleme konusu taşınmazlar doğrudan gelir getirici bir gayrimenkul değildir. Bu nedenle taşınmazın değerleme aşamasında maliyet yöntemi kullanılmamıştır.

Δ İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama ve Gerekçeler

Değerleme konusu taşınmazlar doğrudan gelir getirici bir gayrimenkul değildir. Bu nedenle taşınmazın değerleme aşamasında gelir yöntemi kullanılmamıştır.

Δ Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Değerleme konusu taşınmazlar doğrudan gelir getirici bir gayrimenkul değildir. Bu nedenle taşınmazın değerleme aşamasında gelir yöntemi kullanılmamıştır.

5.4 Diğer Tespit ve Analizler

Δ Takdir Edilen Kira Değerleri

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede benzer nitelikte kiralık arsa veya tarla emsaline rastlanılmamıştır. Bölgede benzer arsaların kira kabiliyeti düşük olması sebebiyle arsalar için kira değer tespiti yapılmamıştır.

Δ Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Söz konusu taşınmazlar hasılat paylaşımına veya kat karşılığına konu olmayacağı düşüncesiyle bu yönde herhangi bir çalışma yapılmamıştır.

Δ Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Söz konusu taşınmazların mevcut kullanım durumunun imar durumuna göre en verimli şekilde kullanıldığı görüşü sebebiyle proje geliştirme çalışması yapılmamıştır.

Δ En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Söz konusu taşınmazların; imar durumu, ulaşım kabiliyeti, parselin geometrik ve topografik şekli göz önünde bulundurulduğunda mevcut imar durumuna uygun şekilde yapılaşarak kullanılmasının en verimli ve en iyi kullanım şekli olabileceğine kanaat getirilmiştir.

NET KURUMSAL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sinir Sk.No:17/1 Yenimahalle/ANK.
Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 467 00 34
Maltepe V.D. 631 054 93 89 Tic.Sic.No:258695
Mersis No: 0631 054 9389 0001 31 | 49

Δ Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Söz konusu taşınmazlar arsa vasıflı olup tamamı değerlendirilmiştir. Müşterek veya bölünmüş kısım değerlemesi yapılmamıştır.

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

6.1 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması

Rapora konu taşınmazların arsa vasıflı olması ve üzerinde herhangi bir yapılaşma olmaması sebebiyle değerlemede Pazar analizi yöntemi (emsal karşılaştırma) esas alınmıştır. Bu doğrultuda bölgede yapılan araştırmada benzer/farklı durumda arsa vasıflı emsaller bulunmuştur. Ayrıca bölge piyasasına hâkim emlakçı görüşleri de alınarak, taşınmazın arazi yapısı, lokasyon, yüzölçümü, yola yakınlığı, inşaata elverişli olması vb. olumlu / olumsuz faktörler ile parseller değerlendirilmiştir.

6.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Değerleme çalışması için gerekli tüm asgari husus ve bilgilere raporda yer verilmiştir.

6.3 Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Söz konusu taşınmaz arsa vasıflı olup İlgili kurumlarda yapılan araştırma ve incelemeler neticesinde taşınmaza ait herhangi bir yasal evrak olmadığı tespit edilmiştir.

6.4 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Konu taşınmaz üzerinde bulunan takyidatlar raporun 3.3 bölümünde açıklanmıştır. Taşınmazlardan 220863 ada 9 parselin tamamı , 220863 ada 10 parselin ise 623 m2 lik kısmı kamulaştırılacak alanda kalmaktadır. 220863 ada 11 parsel ise hisseli olup , iazale-i şüyu davası açılmıştır. Davanın henüz sonuçlanmadığı öğrenilmiştir.

6.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Taşınmazın devrine ilişkin bu maddede belirtildiği üzere herhangi bir sınırlama veya kısıtlama bulunmamaktadır.

6.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtiberen beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu parsel arsa vasıflı olup, üzerinde herhangi bir proje geliştirilmesine yönelik çalışma bulunmamaktadır.

6.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sinir Sk.No:1/1 Yenimahalle/ANK.
Tel:0312 467 00 81 Fax:0312 467 00 34
Maltepe V.D. 631 054 98 89 Tic.Sic.No:255696
www.netsd.com.tr Sermaye:1.700.000,00-TL
Mersis No: 0631054988900019

6.8 Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme işlemi, mevcut parsellerin değer tespiti için yapılmış olup portföye alınmaları için yapılmamıştır.

7. SONUÇ

7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, Europower Enerji ve Otomasyon Teknolojileri San. ve Tic. A.Ş.'nin talebi üzerine; Ankara İli, Kahramankazan İlçesi, Saray(i) Mahallesi, 220863 ada 9 parsel, 10 parsel ve 11 parsel "Arsa" nitelikli gayrimenkullerin piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında asgari unsurları içeren bu değerleme raporu tarafımızca hazırlanmıştır.

Tarafımızca işleme alındığı tarihteki değerleme konusu taşınmazların Piyasa Değer Tespiti; gayrimenkul mahallinde ve bulunduğu bölge genelinde yapılan inceleme ve araştırma ile resmi kurum ve kuruluşlardan edinilen belge ve bilgi doğrultusunda oluşan kanaat, ilçenin ve bölgenin gelişme trendi, gayrimenkulün imar durumu ve yapılaşma şartları ile kullanım fonksiyonu, arsanın alanı, geometrik şekli, topoğrafya durumu, bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, çevresinin teşekkül tarzı ile şehir merkezi ile bölgesindeki merkezi konumlara olan mesafesi, ana yola, bulvara veya caddeye olan cephesi, ulaşım ve çevre özellikleri, mevcut ekonomik şartlar gibi tüm faktörler dikkate alınarak, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulması halinde nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sinir Sk.No:17/1 Yenimahalle/ANK.
Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 467 00 34
Maltepe V.D. 631 054 9[illegible] 89 Tic.Sic.No:256696
www.netgd.com.tr Sermaye:1.200.000,00-TL
Mersis No: 0631054938900019

7.2 Nihai Değer Takdiri

Taşınmazlara değer verilirken, rapor içerisinde ilgili maddelerde belirtilen olumlu ve olumsuz tüm etkenler dikkate alınmıştır. Yapılan incelemeler neticesinde ulaşılan veriler ve kullanılan yöntemlerin sonuçları anlamlı şekilde neticelenmiştir.

Taşınmazların bulunduğu bölge ve konumlandığı lokasyon özelinde, kullanım amaç ve kapsamı doğrultusunda, tapu niteliği ve fiili niteliği dikkate alınarak piyasa değerini daha doğru gösterdiği gerekçeyle pazar yaklaşımı neticesinde elde edilen sonuç nihai değer olarak takdir edilmiştir.

Böylelikle;

Taşınmazların değerleme tarihi itibariyle Pazar yaklaşımına göre kanaat getirilen ve Europower Enerji ve Otomasyon Teknolojileri San. ve Tic. A.Ş hisselerinin tamamı için takdir edilen piyasa değeri şu şekildedir;

Rakamla; **15.500.000,00-TL** ve Yazıyla **On Beş Milyon Beş Yüz Bin Türk Lirası dır.**

KDV Dahil Toplam Satış Değeri: 18.290.000,00-TL dir.

1. *Tespit edilen bu değerler taşınmazın peşin satışına yöneliktir.*
2. *Nihai değer, KDV Hariç değeri ifade eder.*
3. *İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.*
4. *Nihai değer takdiri, raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.*
5. *Değerleme tarihi itibariyle TCMB Döviz Kuru 1$:7,4439 TL dir.*

Doğan BÖYÜKBAŞ Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 408333	Raci Gökcehan SONER Denetmen SPK Lisans No: 404622	Erdeniz BALIKÇIOĞLU Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 401418

NET KURUMSAL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sınır Sk.No:17/1 Yenimahalle/ANK.
Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 467 00 34
Maltepe V.D. 631 054 93 89 Tic.Sic.No:256696
www.netgd.com.tr Sermaye:1.200.000,00-TL
Mersis No: 0631054938900019

8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Raporun konusunu oluşturan gayrimenkul ile mevcut veya potansiyel hiçbir menfaatimiz ve ilgimiz bulunmamaktadır.
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkul veya ilgili taraflarla ilgili hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Uzman olarak vermiş olduğumuz hizmet karşılığı ücret, raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzman(lar)ı mesleki eğitim şartlarına haiz bulunmaktadır.
- Değerleme Uzmanı(lar)ı, gayrimenkulün yeri ve rapor içeriği konusunda deneyim sahibidir.
- Rapor konusu mülk, kişisel olarak denetlenmiş ve ilgili resmi kurumlarda gerekli incelemeler yapılmıştır.
- Rapor içeriğinde belirtilen Değerleme Uzmanı/Değerleme Uzmanlarının haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımı bulunmamaktadır.
- Çalışma, iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olarak raporlanmıştır.

→ İş bu rapor, müşteri talebine özel olarak hazırlanmıştır. İlgilisi ve hazırlanış amacı dışında 3.şahıslar tarafından kullanılamaz, kopyalanamaz ve çoğaltılamaz.

9. RAPOR EKLERİ

Δ Takyidat Belgeleri,

Δ SPK Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

NET KURUMSAL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sinir Sk.No:17/1 Yenimahalle/ANK.
Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 467 00 34
Maltepe V.D. 631 054 93 89 Tic.Sic.No:256696
www.netgd.com.tr Sermaye:1.200.000,00-TL
Mersis No: 0631054938900019

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR

Tarih: 3-12-2020-09:19

weblapu

Kaydı Oluşturan: AHMET CİHAN SONER

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
005520214926	20201203-919-F00819	21492

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTaşınmaz	Ada/Parsel:	220863/9
Taşınmaz Kimlik No:	95079653	AT Yüzölçüm(m2):	623.00
İl/İlçe:	ANKARA/KAHRAMANKAZAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Kahramankazan	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	SARAY(İ) Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	75/7465	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Arsa

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesine göre belirtme. (Şablon: 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. Maddesine Göre Belirtme)	(SN:7945905) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.	Kahramankazan - 24-03-2017 13:47 - 2812	-

1 / 3

		GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:8560305474		

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
403964992	(SN:8119651) EUROPOWER ENERJİ VE OTOMASYON TEKNOLOJİLERİ SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	623.00	623.00	Satış 22-11-2017 10977	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/İ	Açıklama	Kayıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Şerh	TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ nin 14/05/2019 tarih E.41748 sayılı İlgili İdarenin Yazılı Talebi yazıları ile 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 31/b maddesi gereğince şerh (Hisseye yönelik).	EUROPOWER ENERJİ VE OTOMASYON TEKNOLOJİLERİ SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397	Kahramankazan - 21-05-2019 08:15 - 4902	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (https://webtapu.tkgm.gov.tr adresinden) oAidVYFfZO kodunu Online İşlemler

2 / 3

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sınır Sk.No:17/1 Yenimahalle/ANK.
Tel:0312 467 00 57 Fax:0312 467 00 34
Mersis No: 0311051093900019

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 3-12-2020-09:19

webtapu

Kaydı Oluşturan: AHMET CİHAN SONER

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
006520214926	20201203-919-F00819	21492

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTaşınmaz	Ada/Parsel:	220868/10
Taşınmaz Kimlik No:	95079654	AT Yüzölçüm(m2):	20726.00
İl/İlçe:	ANKARA/KAHRAMANKAZAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Kahramankazan	Bağımsız Bölüm Brüt YüzÖlçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	SARAY(İ) Mah.	Bağımsız Bölüm Net YüzÖlçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	75/7466	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Arsa

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
403554473	(SN:8119651) EUROPOWER ENERJİ VE OTOMASYON TEKNOLOJİLERİ SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	20726.00	20726.00	Satış 17-11-2017 10578	-

1 / 2

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	2942 SAYILI KAMULAŞTIRMA KANUNUN 4650 SAYILI KANUNLA DEĞİŞİK 7. MAD. GEREĞİNCE BAŞKENT ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. TARAFINDAN KAMULAŞTIRILACAKTIR.27/09/2002 Y.2078	EUROPOWER ENERJİ VE OTOMASYON TEKNOLOJİLERİ SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:7267792) BAŞKENT ELEKTRİK DAĞITIM AŞ. VKN:8790013112	Kahramankazan - 27-09-2002 00:00 - 2078	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (https://webtapu.tkgm.gov.tr adresinden) mpZbLummvk kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 2

NET KURUMSAL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Etiyiyat Mh. Sinir Sk.No:17/1 Yenimahalle/ANK.
Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 467 00 34
Maltepe V.D. 631 081 95 89 Tic.Sic.No:250596
www.netgd.com.tr Sermaye:1.200.000,00-TL
Mersis No:0631081958950001

BU BELGE TOPLAM 8 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 3-12-2020-09:18

Kaydı Oluşturan: AHMET CİHAN SONER

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
005520214926	20201203-919-F00819	21492

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AneTasinmaz	Ada/Parsel:	220863/11
Taşınmaz Kimlik No:	95079655	AT Yüzölçüm(m2):	2265.00
İl/İlçe:	ANKARA/KAHRAMANKAZAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Kahramankazan	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	SARAY(İ) Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	75/7467	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durumu:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Arsa

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	KAZAN SULH HUKUK MAHKEMESİ nin 23/07/2015 tarih 2015/145 sayılı Mahkeme Müzakkeresi yazısı ile İzale-i Şuyu davası açılmıştır.(Şablon: İzale-i Şuyuu (Ortaklığın Giderilmesi) belirtmesi)		Kahramankazan - 21-07-2015 15:44 - 5857	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
368840600	(SN:62967756) SATILMIŞ : MEHMET Oğlu	-	34/2265	34.00	2265.00	İmar (TSM) 09-01-2017 223	-
368840588	(SN:62968077) AHMET İSKENDER : MAZHAR Oğlu	-	56/2265	56.00	2265.00	İmar (TSM) 09-01-2017 223	-
368840595	(SN:62968092) HACER KUBAT : ALİRIZA Kızı	-	9/2265	9.00	2265.00	İmar (TSM) 09-01-2017 223	-
368840596	(SN:62968089) HANIM KUBAT : ALİRIZA Kızı	-	9/2265	9.00	2265.00	İmar (TSM) 09-01-2017 223	-
368840597	(SN:2860216) KAHRAMANKAZAN BELEDİYESİ V	-	39/2265	39.00	2265.00	İmar (TSM) 09-01-2017 223	-
368840598	(SN:179676488) MAHMUT KUBAT : ALİ AĞA Oğlu	-	823/2265	823.00	2265.00	İmar (TSM) 09-01-2017 223	-
368840599	(SN:62968090) SABAHAT KUBAT : ALİRIZA Kızı	-	9/2265	9.00	2265.00	İmar (TSM) 09-01-2017 223	-
368840590	(SN:62968040) BAHAR ILGAZ : SÜLEYMAN NECMİ Kızı	-	34/2265	34.00	2265.00	İmar (TSM) 09-01-2017 223	-
368840611	(SN:62968088) SIRMA ERGÜN : ALİRIZA Kızı	-	9/2265	9.00	2265.00	İmar (TSM) 09-01-2017 223	-

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sanır Sk. No:2/1 Yenimahalle/ANK.
Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 467 00 34
Maltepe V.D. 631 054 96 89 Tic.Sic.No:238696
www.netgd.com.tr Sermaye:1,200,000,00-TL
Mersis No: 0631054968900019

368840612	(SN:62968091) YÜKSEL SONYÜREK : ALİRIZA Kızı	-	9/2265	9.00	2265.00	İmar (TSM) 09-01-2017 223	-
368840589	(SN:62968085) AYŞE KAVAK : MEHMET Kızı	-	104/2265	104.00	2265.00	İmar (TSM) 09-01-2017 223	-
404253342	(SN:8120228) SÜMERLER KUYUMCULUK EMLAK İNŞAAT NAKLİYAT SANAYİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ V	-	64/2265	64.00	2265.00	Satış 23-11-2017 11094	-
406378192	(SN:174967701) HASAN BÜTÜN : VEYSEL Oğlu	-	32/2265	32.00	2265.00	Satış 08-12-2017 11644	-
406706085	(SN:6092514) EKON ENDÜSTRİ İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	2/453	10.00	2265.00	Satış 12-12-2017 11745	-
406706086	(SN:8119640) EUROPOWER ENERJİ VE OTOMASYON TEKNOLOJİLERİ SANANYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	178/453	890.00	2265.00	Satış 12-12-2017 11745	-
484570641	(SN:177910323) MERAL MUTLUER : HACI MEHMET Kızı	78386240	19/4530	9.50	2265.00	İntikal 17-05-2019 4834	-
484570643	(SN:177910324) SEMİHA ŞENER : GALİP Kızı	78386240	19/4530	9.50	2265.00	İntikal 17-05-2019 4834	-
484570645	(SN:178696888) TURAN MUTLUER : GALİP Oğlu	78386240	19/4530	9.50	2265.00	İntikal 17-05-2019 4834	-
484570647	(SN:177910325) RAİFE MELDA AKGÜNDÜZ : GALİP Kızı	78386240	19/4530	9.50	2265.00	İntikal 17-05-2019 4834	-

502568594	(SN:59169975) LEBAHAT SEZGİN : FERİT Kızı	81923695	355/77500	10.38	2265.00	İntikal 04-10-2019 10148	-
502567734	(SN:176356204) DOĞAN KUBAT : GÜVEN Oğlu	81923695	357/77500	10.43	2265.00	İntikal 04-10-2019 10148	-
502568591	(SN:59212082) HACER YÜKSEL : ALİ RIZA Kızı	81923695	100/77500	2.92	2265.00	İntikal 04-10-2019 10148	-
502568592	(SN:62968067) HACI AHMET KUBAT : ALİ RIZA Oğlu	81923695	5507/77500	16.09	2265.00	İntikal 04-10-2019 10148	-
502568593	(SN:59212080) HANIM KUBAT : ALİ RIZA Kızı	81923695	100/77500	2.92	2265.00	İntikal 04-10-2019 10148	-
502568590	(SN:62968074) DİLEK ZİLE : FERİT Kızı	81923695	355/77500	10.38	2265.00	İntikal 04-10-2019 10148	-
502568595	(SN:62968072) LEFİKA ÖZTÜRK : AHMET Kızı	81923695	1067/77500	31.18	2265.00	İntikal 04-10-2019 10148	-
502568596	(SN:59212081) SEBAHAT KUBAT : ALİ RIZA Kızı	81923695	100/77500	2.92	2265.00	İntikal 04-10-2019 10148	-
502568597	(SN:62968066) SELAMİ KUBAT : ALİ RIZA Oğlu	81923695	100/77500	2.92	2265.00	İntikal 04-10-2019 10148	-
502568598	(SN:59212076) YÜKSEL SONYÜREK : ALİ RIZA Kızı	81923695	100/77500	2.92	2265.00	İntikal 04-10-2019 10148	-
502568599	(SN:62968218) SIRMA ERGÜN : ALİ RIZA Kızı	81923695	100/77500	2.92	2265.00	İntikal 04-10-2019	-

NET KURUMSAL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sıtar Sk.No:17/1 Yenimahalle/ANK.
Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 467 00 34
Maltepe V.D. 63[illegible] 54 53 89 Tic.Sic.No:256696
www.netkd.com Sermaye:1.200.000,00-TL
Mersis No:0[illegible]0019

						10148	

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebeb-Tarih-Yevmiye
Şerh	İcrai Haciz : BAKIRKÖY 13 İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 16/08/2012 tarih 13668 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 0 TL bedel ile Alacaklı : - lehine haciz işlenmiştir.	AHMET İSKENDER		Kahramankazan - 16-08-2012 15:20 - 4562	
Şerh	İcrai Haciz : ANKARA 12. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 17/01/2012 tarih 2012/15996 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 0 TL bedel ile Alacaklı : 0 lehine haciz işlenmiştir.	AHMET İSKENDER		Kahramankazan - 21-01-2013 13:44 - 396	
Şerh	İcrai Haciz : İSTANBUL 30 İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 23/01/2013 tarih 2012/24891 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 0 TL bedel ile Alacaklı : borç: 2.802,24 0 lehine haciz işlenmiştir.	AHMET İSKENDER		Kahramankazan - 28-01-2013 13:26 - 581	
Şerh	İcrai Haciz : GAZİOSMANPAŞA 4. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 30/01/2013 tarih 2013/239 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 101000 TL bedel ile Alacaklı : GÜR TEKS İMALAT SAN. VE TIC. LTD. ŞTİ. lehine haciz işlenmiştir.	AHMET İSKENDER		Kahramankazan - 06-02-2013 14:25 - 820	
Şerh	İcrai Haciz : İSTANBUL 24. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 31/03/2014 tarih 2013/30170 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 0 TL bedel ile Alacaklı : HAN TEKSTİL lehine haciz işlenmiştir.	AHMET İSKENDER		Kahramankazan - 14-04-2014 13:05 - 2642	

5 / 8

Şerh	Haciz Değişikliği/Yenilemesi Yapılmıştır. İSTANBUL 24. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 02/02/2016 tarih 2013/30170 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile (Borç Miktarı: 67966.86 , Alacaklı: Han Tekstil Yakup Güneş , Borçlu: -), Dosya No: -	368840588		Kahramankazan - 05-02-2016 14:18 - 1378	-
Şerh	Kamu Haczi : ULUCANLAR SOSYAL GÜVENLİK MERKEZİ nin 05/05/2014 tarih 6.740.538 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 126539.85 TL (Alacaklı : 0)	AHMET İSKENDER		Kahramankazan - 20-05-2014 14:10 - 3639	
Şerh	İcrai Haciz : ANKARA 13. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin bila tarih 2013/16331 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 0 TL bedel ile Alacaklı : - lehine haciz işlenmiştir.	AHMET İSKENDER		Kahramankazan - 23-07-2014 13:13 - 5562	
Şerh	İcrai Haciz : GAZİOSMANPAŞA 4. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 13/04/2018 tarih 2013/239 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 70490.26 TL bedel ile Alacaklı : -GÜR TEKS. İMALAT SAN. VE TIC. LTD. ŞTİ. lehine haciz işlenmiştir.	AHMET İSKENDER		Kahramankazan - 13-04-2018 11:11 - 3602	
Şerh	İcrai Haciz : İSTANBUL 24. İCRA DAİRESİ nin 04/07/2018 tarih 2018/16958 ESAS sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 67966.86 TL bedel ile Alacaklı : han tekstil yakup güneş lehine haciz işlenmiştir.	AHMET İSKENDER		Kahramankazan - 04-07-2018 13:29 - 6320	
Şerh	İcrai Haciz : GAZİOSMANPAŞA 4. İCRA DAİRESİ nin 19/04/2019 tarih 2013/239 E sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 70490.26 TL bedel ile Alacaklı : GÜR TEKS. İMALAT SAN. VE TIC. LTD. ŞTİ. lehine haciz işlenmiştir.	AHMET İSKENDER		Kahramankazan - 19-04-2019 14:25 - 3817	
Şerh	Kamu Haczi : MALTEPE VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ nin 18/06/2019 tarih E.191079 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları	AHMET İSKENDER		Kahramankazan - 19-06-2019 10:43 - 5707	

6 / 8

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş. Emniyet Mh. Samr Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANK. Tel:0312 467 00 03 Fax:0312 467 00 34 Mersis No: 0310549285000011 www.netgd.com.tr

	ile. Borç : 2256550.10 TL (Alacaklı : MALTEPE VERGİ DAİRESİ MÜD.)				
Şerh	İcrai Haciz : Ankara 1. İcra Dairesi nin 25/02/2020 tarih 2019/17203 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 3087.61 TL bedel ile Alacaklı : Ankara Ticaret Odası lehine haciz işlenmiştir.	AHMET İSKENDER		Kahramankazan - 26-02-2020 16:29 - 2758	
Şerh	İcrai Haciz : Gaziosmanpaşa 6. İcra Dairesi nin 11/11/2020 tarih 2019/117463 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 70490.00 TL bedel ile Alacaklı : Gür Teks.İmalat San.Ve Tic.Ltd.Şti lehine haciz işlenmiştir.	AHMET İSKENDER		Kahramankazan - 11-11-2020 16:26 - 14632	
Beyan	ANKARA 8 SULH HUKUK MAHKEMESİ nin 23/10/2019 tarih 2018/1422 ESAS sayılı Mahkeme Müzakkeresi sayılı karan ile vesayet altına alınmıştır.	SABAHAT KUBAT		Kahramankazan - 24-10-2019 14:38 - 11110	
Şerh	İcrai Haciz : ANKARA 15. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nin 22/02/2017 tarih 2016/17970 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 460.41 TL bedel ile Alacaklı : TTNET A.Ş. lehine haciz işlenmiştir.	LEBAHAT SEZGİN		Kahramankazan - 27-02-2017 13:20 - 1876	
Şerh	İcrai Haciz : Ankara 33. İcra Dairesi nin 19/08/2020 tarih 2018/168405 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 576.45 TL bedel ile Alacaklı : Vodafone Telekomünikasyon Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	LEBAHAT SEZGİN		Kahramankazan - 20-08-2020 12:25 - 9742	
Şerh	İcrai Haciz : Kızılcahamam İcra Dairesi nin 18/09/2020 tarih 2020/1555 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 14344.20 TL bedel ile Alacaklı : Akbank Türk Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	LEBAHAT SEZGİN		Kahramankazan - 18-09-2020 14:56 - 11532	
Şerh	İcrai Haciz : Kızılcahamam İcra Dairesi	LEBAHAT		Kahramankazan -	

	nin 25/09/2020 tarih 2020/1563 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 1192.38 TL bedel ile Alacaklı : Akbank Türk Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	SEZGİN		25-09-2020 15:48 - 11988	
Şerh	İcrai Haciz : Ankara 3. İcra Dairesi nin 11/11/2020 tarih 2020/9456 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 2570.73 TL bedel ile Alacaklı : Denizbank Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	LEBAHAT SEZGİN		Kahramankazan - 11-11-2020 11:41 - 14584	
Şerh	İcrai Haciz : Ankara 3. İcra Dairesi nin 11/11/2020 tarih 2020/9171 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile 6499.63 TL bedel ile Alacaklı : Denizbank Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	LEBAHAT SEZGİN		Kahramankazan - 11-11-2020 16:13 - 14628	
Beyan	ANKARA 8 SULH HUKUK MAHKEMESİ nin 23/10/2019 tarih 2018/1422 ESAS sayılı Mahkeme Müzakkeresi sayılı karan ile vesayet altına alınmıştır.	SEBAHAT KUBAT		Kahramankazan - 24-10-2019 14:38 - 11110	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (https://webtapu.tkgm.gov.tr adresinden) PodKrObOpP kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sınır Sk.No:3/1 Yenimahalle/ANK.
Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 467 00 34
Maltepe V.D. 631 054 98 89 Tic.Sic.No:256696
www.net-gayrimenkul.com.tr
Mersis No: 0631054988900019

NET KURUMSAL DEGERLEME

europower

SPL

Tarih : 25.01.2010 No : 008339

B04273

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Doğan BÖYÜKBAŞ

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Tolga HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tolga ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR

SPL

Tarih : 12.07.2010 No : 400622

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Raci Gökcehan SONER

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Tolga HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tolga ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 01.08.2010 No : 401418

GAYRİMENKUL 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

Erdeniz BALIKÇIOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlhan ARIKAN
GENEL SEKRETER

Z.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

NET KURUMSAL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş
Emniyet Mh. Sinir Sk.No:3/1 Yenimahalle/ANK
Tel:0312 467 00 51 Fax:0312 467 00 34
Maltepe V.D. 631 054 93 89 Tic.Sic.No:256696
www.netgd.com.tr - info@netgd.com.tr
Mersis No: 0631 054 93 89 42 1 43

NET KURUMSAL DEĞERLEME

europower

TDUB

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 02.08.2019 Belge No: 2019-01.1374

Sayın Erdeniz BALIKÇIOĞLU

(T.C. Kimlik No: 25609100448 - Lisans No: 401418)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Sorumlu Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Rincan AYDOĞDU
Başkan

TDUB

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 27.02.2019 Belge No: 2019-01.1066

Sayın Raci Gökçehan SONER

(T.C. Kimlik No: 40533032166- Lisans No: 404622)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Sorumlu Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Şinasi BAYRAKTAR
Başkan

TDUB

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 03.01.2019 Belge No: 2019-02.3223

Sayın Doğan BÖYÜKBAŞ

(T.C. Kimlik No: [illegible] - Lisans No: 406933)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Gayrimenkul Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 3 (üç) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Şinasi BAYRAKTAR
Başkan

NET KURUMSAL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sınır Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANK.
Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 467 00 34
Maltepe V.D. 631 054 93[illegible] Tic.Sic.No:256666
www.netgd.com.tr Sermayesi [illegible]000,00.-TL
Mersis No: [illegible]