



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu



Özel 2022 - 1373

Aralık, 2022

**NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**
Emniyet Mh. Sımr Sk. No:171 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 83 / Fax:0312 467 00 34
www.netgd.com.tr Sermaye:6.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:256696 Mersis No:0631054030000019
Maltepe Vergi Sicil No: 631 054 9396



Talep Sahibi	Europower Enerji ve Otomasyon Teknolojileri San. ve Tic. A.Ş.
Raporu Düzenleyen	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	30.12.2022
Rapor Numarası	Özel 2022-1373
Raporun Konusu	Gayrimenkul Piyasa Değer Tespiti
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Tapuda; Ankara İli, Kahramankazan İlçesi, Saray(l) Mahallesi, "Arsa" nitelikli 220863 ada 9 parsel, 10 parsel ve 11 parselin adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti.

İş bu rapor, Kırk Beş (45) 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. maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

**NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**
Sımsıkı Mh. Sımsıkı Sk. No:117 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 81 Fax:0312 467 00 34
www.netgd.com.tr Sermaye:8.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:250896 Mersis No:063105403000019
Maliye Vergi Dairesi 631 054 9389

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 ile 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 (İmar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi	11
3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler	11
3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar	11
3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler	11
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	11
3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler ile 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 ile İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi	11
3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değer in tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer in farklı olabileceğine ilişkin açıklama	11
3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	11
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	11

4.1	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler	12
4.2	Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler ile Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri.....	Hatalı Yer İşareti tanımlanmamış.
4.3	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler.....	21
4.4	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri.....	21
4.5	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler	21
4.6	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	21
4.7	Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi.....	21
5.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....	21
5.1	Pazar Yaklaşımı	24
5.2	Maliyet Yaklaşımı.....	26
5.3	Gelir Yaklaşımı	27
5.4	Diğer Tespit ve Analizler	28
6.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	29
6.1	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması.....	29
6.2	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri29	
6.3	Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	29
6.4	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş.....	29
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	29
6.6	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi	29
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.....	29
6.8	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fılli Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbirleriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş	29
7.	SONUÇ	30
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	30
7.2	Nihai Değer Takdiri	30
8.	UYGUNLUK BEYANI	31
9.	RAPOR EKLERİ.....	

YÖNETİCİ ÖZETİ

<u>Talep Sahibi</u>	Europower Enerji ve Otomasyon Teknolojileri San. ve Tic. A.Ş.
<u>Rapor No ve Tarihi</u>	Özel 2022-1373/ 30.12.2022
<u>Değerleme Konusu ve Kapsamı</u>	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıta bulunan gayrimenkulün değerleme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa değeri tespiti için, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
<u>Taşınmazın Açık Adresi</u>	Ankara İli, Kahramankazan İlçesi, Saray(l) Mahallesi, 220863 ada 9 parsel, 10 parsel ve 11 parsel
<u>Tapu Kayıt Bilgisi</u>	Ankara İli, Kahramankazan İlçesi, Saray Mahallesi, 220863 ada 9 parsel, 10 parsel ve 11 parselde bulunan "Arsa" nitelikli taşınmaz.
<u>Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)</u>	Rapora konu taşınmazlar halihazırda boş arsadır.
<u>İmar Durumu</u>	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.
<u>Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)</u>	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.
<u>Piyasa Değeri</u>	Europower Enerji ve Otomasyon Teknolojileri San. ve Tic. A.Ş Hisse Değerleri Toplamı: 92.320.000,00-TL (Doksan İki Milyon Üç Yüz Yirmi Bin Türk Lirası)
<u>KDV Dahil Piyasa Değeri</u>	Europower Enerji ve Otomasyon Teknolojileri San. ve Tic. A.Ş Hisse Değerleri Toplamı: 108.937.600,00-TL
<u>Açıklama</u>	Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
<u>Raporu Hazırlayanlar</u>	Burak BARIŞ – SPK Lisans No: 406713 Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622 (Denetmen)
<u>Sorumlu Değerleme Uzmanı</u>	Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Söz konusu işlemin değerleme çalışmaları 15.12.2022 itibarıyla başlanmış 26.12.2022 itibarıyla değerleme çalışmaları tamamlanmış olup, rapor tanzimi 30.12.2022 tarihinde Özel 2022-1373 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 değerlendirme faaliyeti; sermaye piyasası mevzuatına tabi ortak 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 değerlendirme 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 01.12.2022 tarihinde imzalanmıştır.

1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı

İş bu rapor, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Burak BARIŞ 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 gayrimenkuller için şirketimiz tarafından daha önce 04.12.2020 tarih ve Özel 2020-1357 sayılı ve 31.12.2021 tarih Özel 2021-2087 sayılı değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUS) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) 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 Serl: 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 _____ : 6.000.000,-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 : 175.000.000,-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 adli 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 değerlendirme raporunun hazırlanarak müşteriye ıslak imzalı şekilde teslim edilmesidir.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mah. Sınır Sok. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 61/Pbx:0312 467 00 34
www.netgd.com.tr Sermaye:6.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:280896 Mersis No:083105400000019
Maltepe Vergi Dairesi 631 054 9389

3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

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

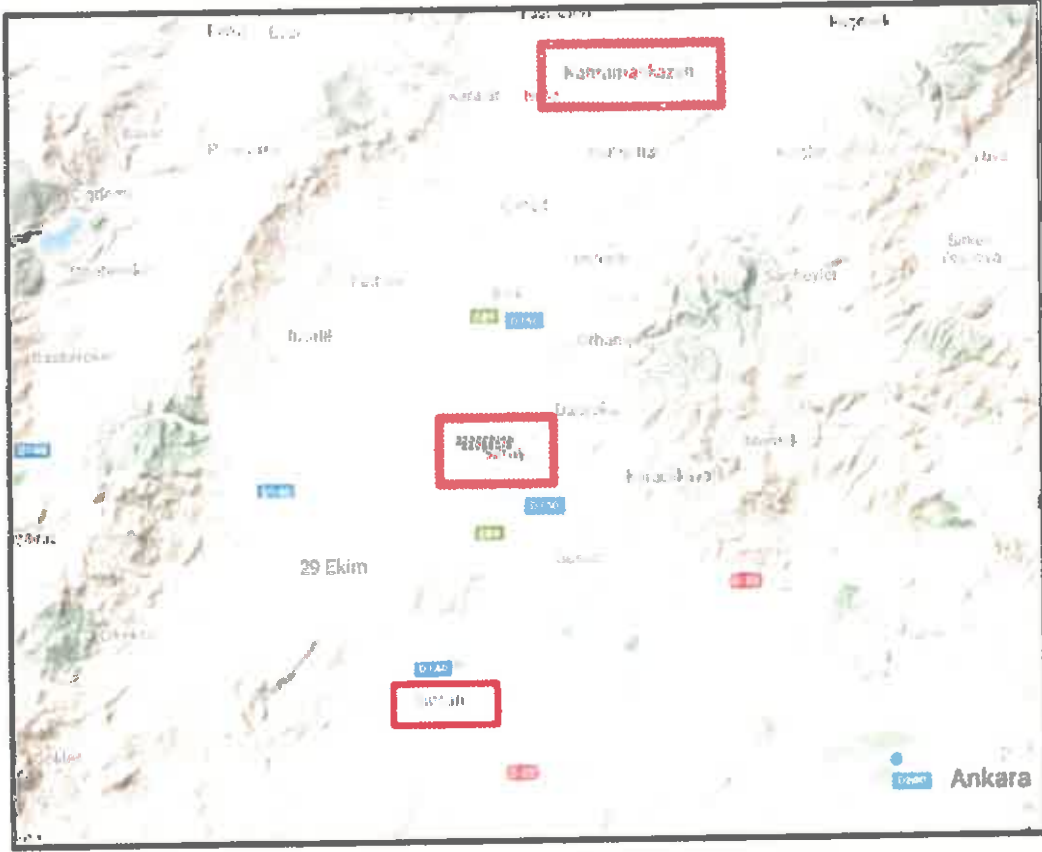
Değerleme konusu taşınmazlar Ankara İli, Kahramankazan İlçesi, Saray Mahallesi'nde (Tapuda Saray(l) olarak geçmektedir) yer almaktadır. Tapu kaydında "Arsa" vasıflı olan gayrimenkul, Anadolu Yolu'na 1km, Kazan Merkezine 20 km, Ankara merkezine 20 km. kuş uçuşu mesafede yer almaktadır.

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/ANKARA
Tel:0312 487 00 81 Fax:0312 487 00 34
www.netgd.com.tr Başmürşad:8.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:250696 Mersis No:08310548200000019
Muhap. Vergi Dairesi 631 054 9388



Koordinatlar: Enlem: 40.0644- Boylam: 32.6086

**NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**
Emniyet Mh. Sıvrı Sk. No:1711 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 467 00 34
www.netgd.com.tr Şirket Yürütme:8.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:250898 Mersis No:0631054030000019
Maliye Vergi Dairesi 631 054 9309

3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

İL – İLÇE	: ANKARA/KAHRAMANKAZAN
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: SARAY(I)
CİLT - SAYFA NO	: 75/7465
ADA - PARSEL	: 220863/9
YÜZÖLÇÜM	: 623.00 m ²
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-YEVMIYE	: Satış (22-11-2017 - 10977)

İL – İLÇE	: ANKARA/KAHRAMANKAZAN
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: SARAY(I)
CİLT - SAYFA NO	: 75/7466
ADA - PARSEL	: 220863/10
YÜZÖLÇÜM	: 20726.00 m ²
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-YEVMIYE	: Satış (17-11-2017 - 10878)

İL – İLÇE	: ANKARA/KAHRAMANKAZAN
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: SARAY(I)
CİLT - SAYFA NO	: 75/7467
ADA - PARSEL	: 220863/11
YÜZÖLÇÜM	: 2265.00 m ²
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: Arsa
TAŞINMAZ ID	: 95079655
BLOK / KAT	: - / -
BAĞIMSIZ B. NO / NİTELİK	: -
MALİK - HİSSE	: EUROPOWER ENERJİ VE OTOMASYON TEKNOLOJİLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (178/453) Diğer 29 Malik rapor ekinde yer almaktadır. (275/453)
EDİNME SEBEBİ TARİH-YEVMIYE	: Satış (12.12.2017 – 11745)

3.3 Gayrimenkul ile ilgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Web Tapu Portal üzerinde 27.12.2022 tarihinde Saat: 10.17-18'de 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

Şerh: TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ nın 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;

Şerh: 0.01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (- Bu parsel üzerinde 1krş bedelle 99 yılılığına TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.GENEL MÜDÜRLÜĞÜ (TEDAŞ) lehine Kira Şerhi vardır.) (07.12.2020 – 15991)

—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 maliklerin üzerinde yer alan kayıtlar rapor ekinde yer alan Takbis Belgesinde mevcuttur.

Not: Taşınmazlardan olan 220863 ada 9 parselin tamamı kamulaşacak olup, 220863 ada 11 parselin üzerinde ise İzale-i Şuyu davası bulunmakta olup dava ile ilgili bilgi edinilememiştir.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sıvr Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 81 Fax:0312 467 00 34
www.netgd.com.tr Sermaye:8.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:256696 Mersis No:0631054630000019
Maltepe Vergi Dairesi 631 064 9399

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 parsel Ankara Büyükşehir Belediye Meclisinde alınan karar ile taşınmazın herhangi bir yapılaşma koşullarında değişikliğe gidilmeyerek Teknik Altyapı Alanında olacak şekilde ayrılacağına ilişkin karar bulunmaktadır.

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.

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

Söz konusu gayrimenkul için Kahramankazan Belediyesi İmar 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.

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

Rapora konu taşınmazlar Belediye sınırları içinde olup, Kahramankazan Belediyesi İmar 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 ile 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 ile İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

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

3.10 Eğer belirli bir proleyle istinaden değerlendirme yapılıyorsa, proleyle ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut proleyle ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama

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

3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

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

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

Ankara, Türkiye'nin başkenti ve İstanbul'dan sonra en kalabalık ikinci ilidir. Nüfusu 2022 yılı itibarıyla 5.747.325 kişidir. Bu nüfus; 25 ilçe ve bu ilçelere bağlı 1425 mahallede yaşamaktadır. İl genelinde nüfus yoğunluğu 215'tir. Nüfuslarına göre şehirler listesinde belediye sınırları göz önüne alınarak yapılan sıralamaya göre dünyada ise elli yedinci sırada yer almaktadır. 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 Konya ve Sivas'tan sonra, Türkiye'nin en büyük üçüncü ilidir. Bolu, Çankırı, Kırıkkale, Kırşehir, Aksaray, Konya ve Eskişehir illeri ile çevrilidir.

Ankara'nın 13 Ekim 1923'te başkent ilan edilmesinin ardından 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 eğitilmiş nüfus, teknoloji ağırlıklı yatırımların gereksinim duyduğu iş gücünü oluşturur. Ankara'dan otoyollar, demir yolu ve hava yoluyla Türkiye'nin diğer şehirlerine ulaşılır.

Osmanlı ordularının 1402 yılında meydana gelen Ankara Savaşı sırasında ağırlıklarını burada bırakması sonucunda geride kalan kazanlar nedeniyle Kazan ismini almıştır. Osmanlı Devleti savaş boyunca Kazan'ı aşevi olarak kullanmıştır. 15 Temmuz askerî darbe girişiminde ilçe olarak gösterdiği çaba, ilçede o gecede 9 kişinin hayatını kaybetmesi ve darbecilere karşı Kazan halkının direnmesi dolayısıyla ilçenin ismi 25 Ekim 2016 tarihinde kabul edilen kanunla "Kahramankazan" olarak değiştirildi.

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 ilçe, 23 Temmuz 2004 tarihinde Kahramankazan ilçesi Metropol ilçe olmuştur.

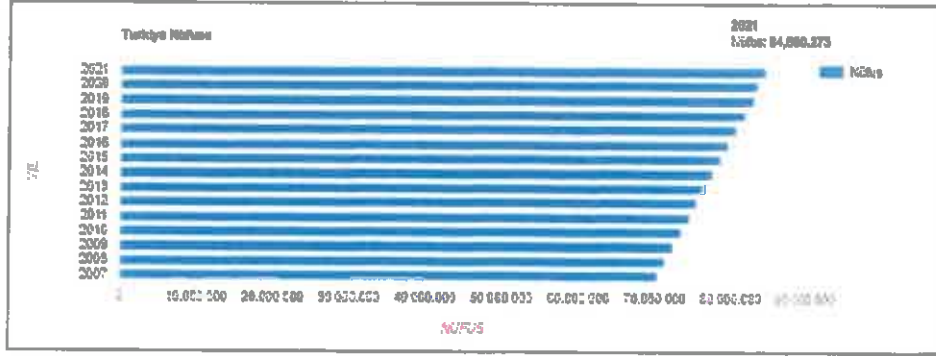
Kahramankazan'ın 48 mahallesinin 11'i merkezde bulunmaktadır. Merkez mahallelerinde 45.435 kişi (% 87,24) yaşamaktadır. En uzak mahallesi ise 25 km uzaklıktaki Dağyaka'dır. İlçede nüfusu en fazla olan, 27.603 kişi ile Atatürk Mahallesi'dir. Kahramankazan'ın nüfusu 2017 yılında % 2,6 artmıştır. Kahramankazan,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



**NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**
Emniyet Mh. Sımsık Sok. No:17/ Yenimahalle/ANK
Tel:0312 467 00 61 Fx:0312 467 00 34
www.netgd.com.tr Sermaye:8.000.000,00
Tic.Sic.No:256898 Mersis No:063106463000000
Maltepe Vergi Dairesi 631 054 9308

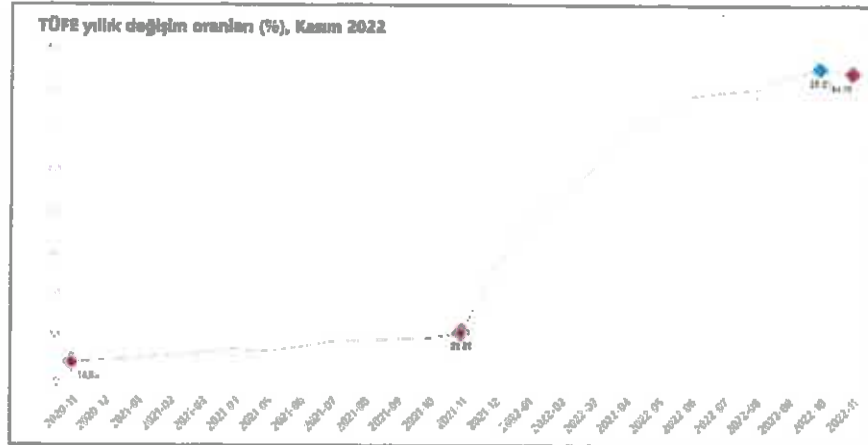
4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

Δ Nüfus:

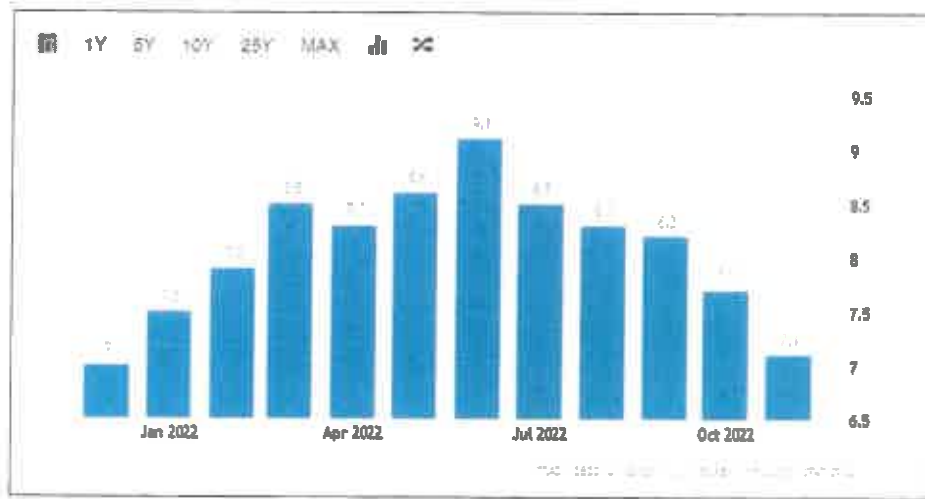


Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 1 milyon 65 bin 911 kişi artarak 84 milyon 680 bin 273 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 42 milyon 428 bin 101 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 252 bin 172 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturdu.

Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri:

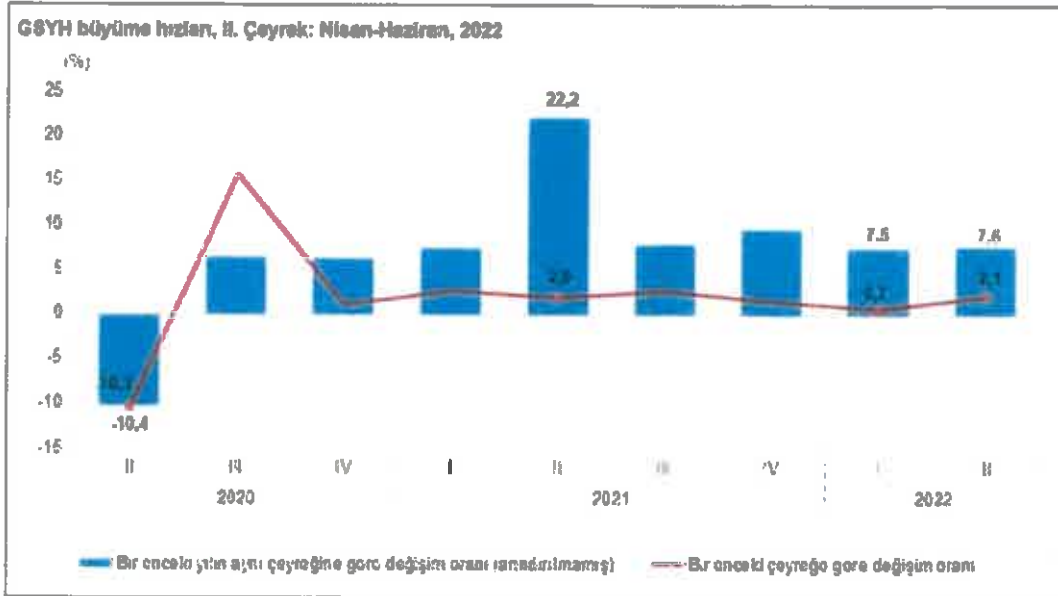


TÜFE'deki (2003=100) değişim 2022 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %2,88, bir önceki yılın Aralık ayına göre %62,35, bir önceki yılın aynı ayına göre %84,39 ve on iki aylık ortalamalara göre %70,36 olarak gerçekleşti. Bir önceki yılın aynı ayına göre en az artış gösteren ana grup %35,87 ile haberleşme oldu. Buna karşılık, bir önceki yılın aynı ayına göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %107,03 ile ulaştırma oldu. (TÜİK.)



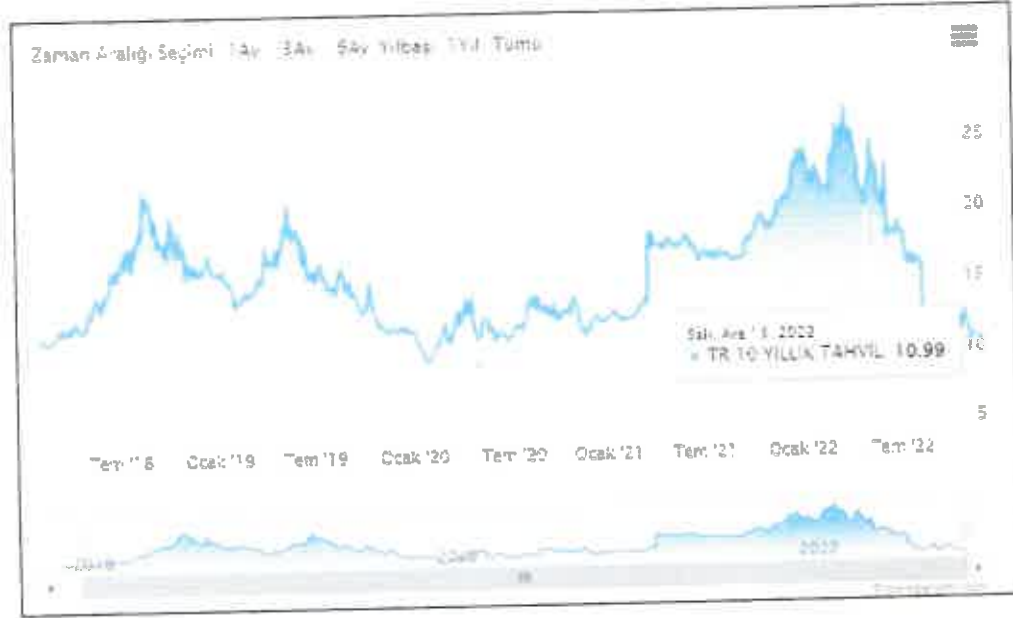
A.B.D son 5 yıllık tüketici fiyat endeksi grafiği ve oranları yukarıdaki gibidir. 2020 yılı itibarıyla enflasyon oranı yıllık bazda Nisan ayına kadar ortalama 2,3 seviyelerinde iken Nisan ayı ile birlikte ciddi düşüş göstermiş olup, bu oran %0,5 altına kadar inmiştir. 2021 Ocak ayında %1,7 olan enflasyon oranı bu aydan itibaren sürekli artış göstererek 9,1 seviyelerine kadar gelmiştir. Bu tarihten itibaren tekrar düşüş eğilimine girmiş olup 2022 Kasım ayı itibarıyla %7,1 seviyesine gelmiştir.

A GSYİH/Büyüme Endeksleri:

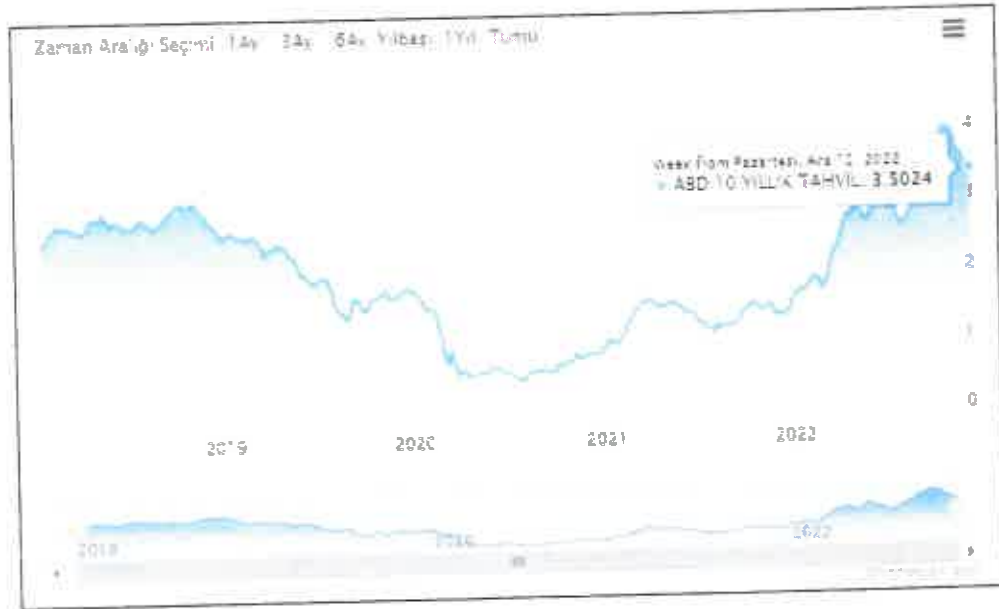


Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYİH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre %2,1 arttı. Takvim etkisinden arındırılmış GSYİH zincirlenmiş hacim endeksi, 2022 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %7,3 arttı. Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2022 yılının ikinci çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %114,6 artarak 3 trilyon 418 milyar 967 milyon TL oldu. GSYİH'nin ikinci çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 219 milyar 335 milyon olarak gerçekleşti. Yerleşik hanehalklarının tüketim harcamaları, 2022 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %22,5 arttı. Devletin nihai tüketim harcamaları %2,3, gayrisafi sabit sermaye oluşumu %4,7 arttı. Mal ve hizmet ihracatı, 2022 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %16,4, ithalatı ise %5,8 arttı. (TÜİK)

Δ TR ve USD ile EURO 10 Yıllık Devlet Tahvil Değişimi:



Yaklaşık son 10 yıllık dönemde TR 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama 10% seviyelerinde seyrederken 2021 yılı 3.çeyreğiyle birlikte artışa geçmiş, 2022 1. Çeyreği itibari ile %27 seviyelerine ulaşmıştır. Daha sonra düşüş eğilimine girmiş olup rapor tarihi itibarıyla ortalama %11 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)



Yaklaşık son 10 yıllık dönemde USD 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama 2% seviyelerinde seyrederken 2019 yılı son çeyreğiyle birlikte ciddi düşüşe geçerek 1,5% ve altı seviyelere inmiş Ağustos 2020 itibarıyla 0,6% ya kadar gerilemiştir. Bu süreçten sonra artış göstererek ilerlemiş ve rapor tarihi itibarıyla ortalama %3,5 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. 8.mr Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 467 00 34
www.netgd.com.tr Sermayesi: 2.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:256696 Mersis No:08310054830000019
Muhasebe Vergi Dairesi 031 054 9389

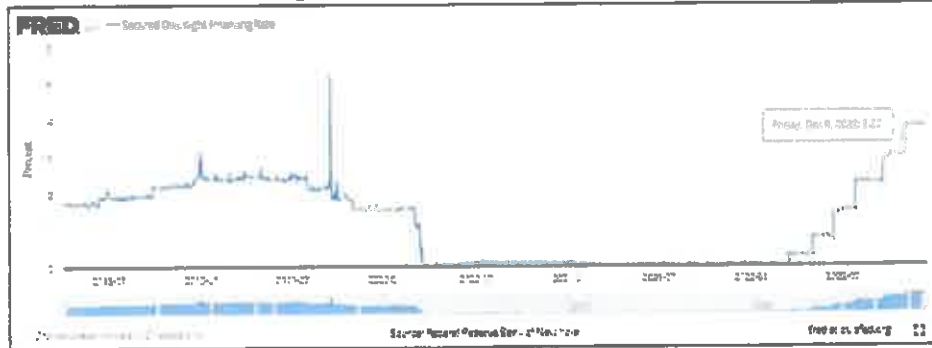


2019 yılı Mayıs ayı ile birlikte Euro 10 yıllık Alman Tahvili ise 0'ın altına inmiş olup Ocak 2022 sonunda pozitif yönde devam etmiştir. Artış son aylarda devam etmekte olup rapor tarihi itibarıyla ortalama 2 % seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

Referans Faiz Oran Değişimi:



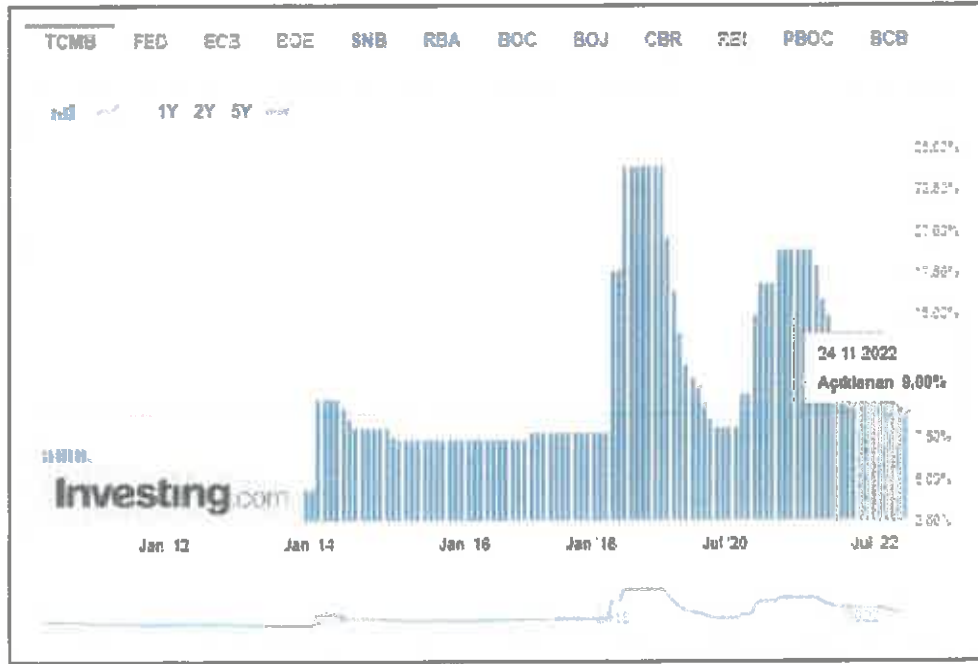
Borsa İstanbul tarafından yayımlanan Türk Lirası Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre TR referans faiz oranlarını göstermektedir. 2022 yılında görüldüğü üzere TR yıllık referans oranı %9-12 aralığındaki seyrine devam etmektedir.



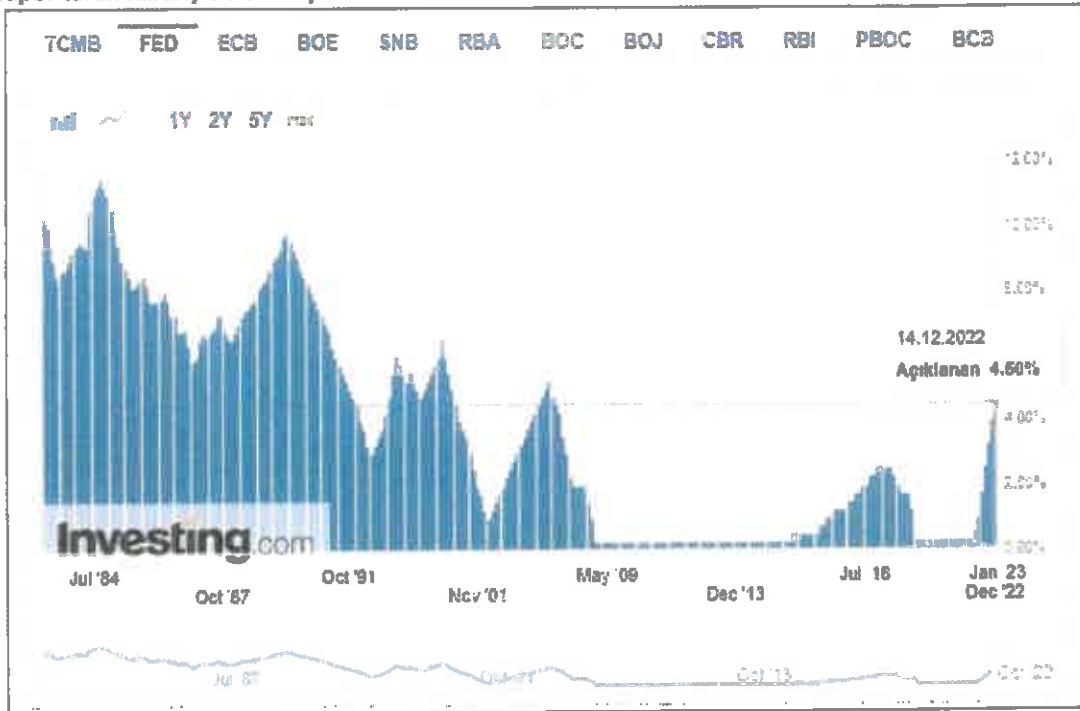
ICE tarafından yayımlanan USD Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre USD referans faiz oranlarını göstermektedir. USD 12 aylık referans faiz oranı 30.06.2021 itibarıyla 0,5% seviyesindedir. 2022 yılında görüldüğü üzere USD referans faiz oranı Nisan ayından itibaren artışa geçmiş ve rapor tarihi 3,5-4% seviyesine yükselmiştir.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sımsıkı Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 467 00 34
www.netgd.com.tr Sermaye:1.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:256896 Mersis No:0831004030000019
Mattepe Vergi Dairesi 631 054 8388

Δ TCMB ve FED Faiz Oran Değişimi:



Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı 10,50% dir. 2010-2018 yılları arasında ortalama 5,0% - 7,5% aralığında değişen bu oran 2018 Mayıs ayı itibarıyla 20,00% seviyesi üzerlerine kadar çıkmış, 2020 itibarıyla 10,00% altına düşmüştür. Aralık ayından itibaren %14 olarak belirlenmiş ve uzun süre bu seyrde devam etmiştir. Ağustos ayı itibarı ile düşüşe geçmiş olup rapor tarihi itibarıyla %9 seviyesindedir.



A.B.D Merkez Bankası FED tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı 0,25% tır. 2017 – 2019 itibarıyla 2,50% seviyelerine kadar çıkmışken, faiz oranı 2022 itibarıyla kademeli düşerek 0,50% altına gelmiştir. Nisan ayı itibarıyla tekrar artışa geçmiş olup Aralık itibarı ile 4,50% seviyesindedir.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sırm Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 487 00 61 Fax:0312 487 00 34
www.netgd.com.tr Sermaye:5.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:256696 Mersis No:063105403000010
Makbuz Vergi Dairesi: 531 054 9389

A Türkiye’de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü:

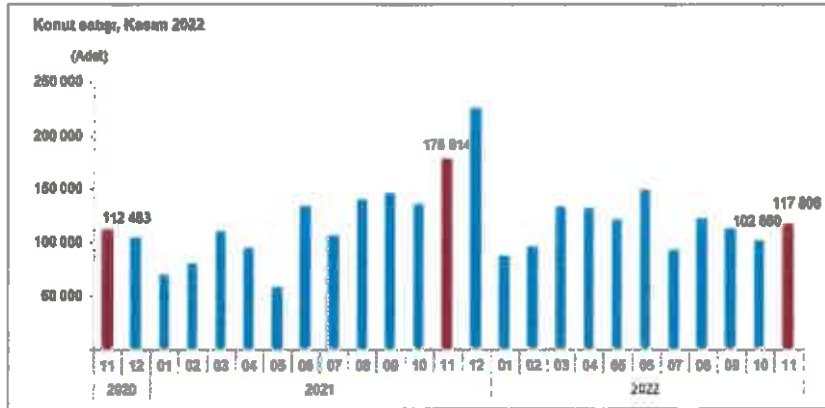
Diğer pek çok ekonomide olduğu gibi, Türkiye’de de İnşaat sektörü, genel ekonomi açısından bir öncü gösterge olmanın yanında büyümenin itici gücünü oluşturma özelliğini de taşıyor. İnşaat sektöründeki ivmelenme ve yavaşlama genel ekonomiye göre daha önce gerçekleşiyor. Bununla birlikte, son dönemlerdeki yavaşlama haricinde sektörün yüksek büyüme temposuyla genel ekonomik büyümeye hem doğrudan hem de dolaylı olarak en önemli katkı yapan sektörlerden biri olduğu görülmüyor.

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.

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’nin yüzde 12,1 oranında bir büyüklüğe ulaşmışlardır.

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. 2021 yılında ise faiz oranlarındaki artış sektör olumuz etkilemiş, buna rağmen artış devam etmiştir. Konut satışları Ocak-Eylül döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %18,3 azalışla 949 bin 138 olarak gerçekleşmiştir.

2022 yılı itibarı ile Türkiye genelinde konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %34,1 azalarak 117 bin 806 oldu. Konut satışlarında İstanbul 19 bin 687 konut satışı ve %16,7 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul’u 9 bin 367 konut satışı ve %8,0 pay ile Ankara, 7 bin 902 konut satışı ve %6,7 pay ile Antalya izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 34 konut ile Hakkari, 47 konut ile Ardahan ve 58 konut ile Bayburt oldu.

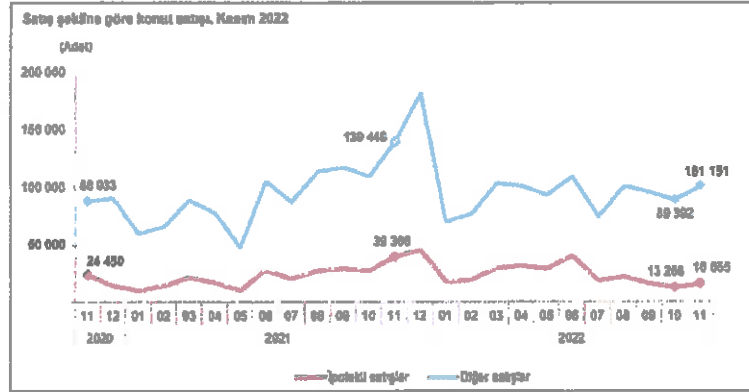


Konut satışları Ocak-Kasım döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %1,0 artışla 1 milyon 277 bin 659 olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %57,7 azalış göstererek 16 bin 655 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %14,1 olarak gerçekleşti. Ocak-Kasım döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %3,7 artışla 258 bin 524 oldu.

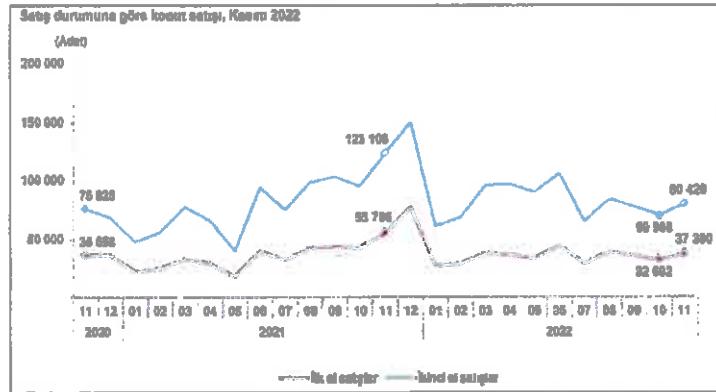
Kasım ayındaki ipotekli satışların, 5 bin 133'ü; Ocak-Kasım dönemindeki ipotekli satışların ise 70 bin 170'li ilk el satış olarak gerçekleşti.

Konut satış sayısı, Kasım 2022						
	Kasım			Ocak - Kasım		
	2022	2021	Değişim (%)	2022	2021	Değişim (%)
Satış gelidine göre toplam satış	117 808	178 814	-34,1	1 277 659	1 265 353	1,0
İpotekli satış	18 855	39 366	-57,7	258 524	249 270	3,7
Diğer satış	101 151	139 448	-27,5	1 019 135	1 016 083	0,3
Satış durumuna göre toplam satış	117 808	178 814	-34,1	1 277 659	1 265 353	1,0
İlk el satış	37 380	55 706	-32,9	382 190	384 776	-0,7
İkinci el satış	80 428	123 108	-34,7	895 469	880 577	1,7

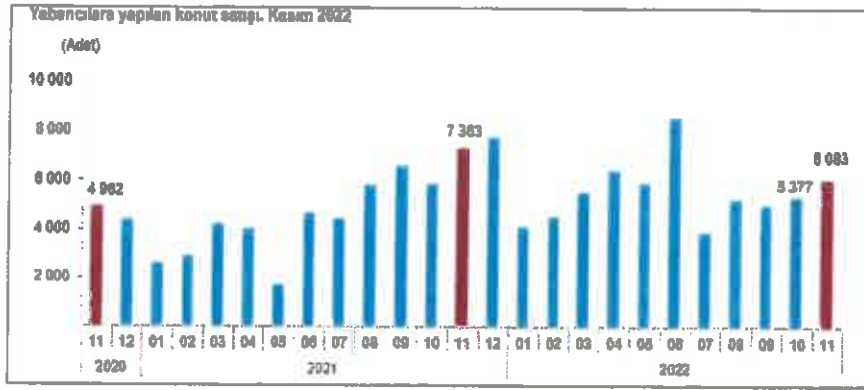
Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı, Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %32,9 azalarak 37 bin 380 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %31,7 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Kasım döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %0,7 azalışla 382 bin 190 olarak gerçekleşti.



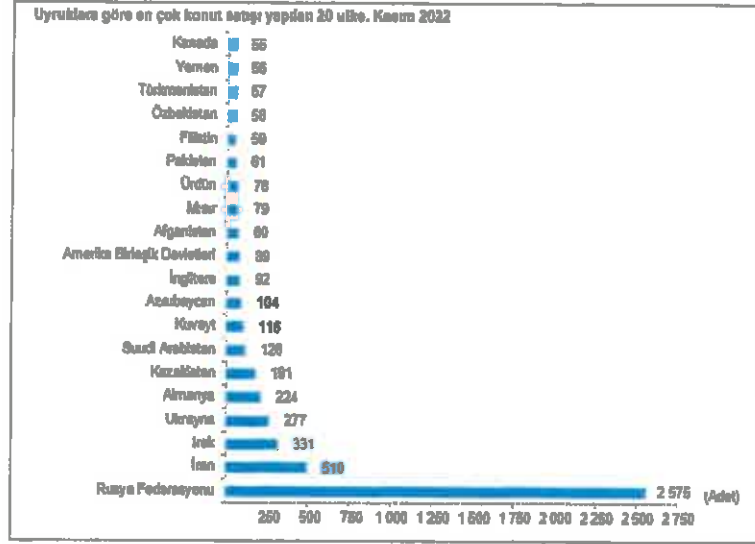
Türkiye genelinde ikinci el konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %34,7 azalış göstererek 80 bin 428 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %68,3 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Kasım döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %1,7 artışla 895 bin 469 olarak gerçekleşti.



Yabancılar yapılan konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %17,4 azalarak 6 bin 83 oldu. Kasım ayında toplam konut satışları içinde yabancılar yapılan konut satışının payı %5,2 oldu. Yabancılar yapılan konut satışlarında ilk sırayı 2 bin 616 konut satışı ile Antalya aldı. Antalya'yı sırasıyla bin 733 konut satışı ile İstanbul ve 567 konut satışı ile Mersin izledi. Yabancılar yapılan konut satışları Ocak-Kasım döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %20,4 artarak 61 bin 124 oldu.



Kasım ayında Rusya Federasyonu vatandaşları Türkiye'den 2 bin 575 konut satın aldı. Rusya Federasyonu vatandaşlarını sırasıyla 510 konut ile İran, 331 konut ile Irak ve 277 konut ile Ukrayna vatandaşları izledi.



Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2022 yılı III. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen yapıların bina sayısı %8,0, daire sayısı %3,8 ve yüzölçümü %4,7 azaldı. Belediyeler tarafından 2022 yılı III. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların toplam yüzölçümü 31,8 milyon m² iken; bunun 16,4 milyon m²'si konut, 9,0 milyon m²'si konut dışı ve 6,4 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.



4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

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

4.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

A 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 değerlendirme tarihi itibarıyla 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.

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

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

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

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

4.7 Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amacı Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amacı 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 bilgil ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme 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, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde 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 kiral sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak artırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değeri kapsamaz.

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

(c) "Değerieme tarihi itibarıyla" ifadesi değerin belirli bir tarih itibarıyla belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değışebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerieme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğuş koşulları başka bir tarihte değil sadece değerieme 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 olduğuş 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 bulunduğuş koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir malıktır.

(f) "Muvazaasız bir işlem" ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğın ana şirket ve bağılı 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 olduğuş pazarda en iyi fiyatı elde edeceğuş en uygun yöntem olduğuş kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değışebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerieme tarihinden önce gerçekleşmelidir,

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

(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 hesaplarırken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

➤ Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta *değerleme amacı* ile ilgili olması *gereken* değer esasını yansıtmaması *gerekir*. Örneğin, pazar değerini belirlemek amacıyla, pazardan türetilmiş veriler kullanılmak şartıyla, farklı yaklaşımlar ve yöntemler kullanılabilir. 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 değerlendirme 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 değerlendirilen 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 değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:

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

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

Bir varlığa ilişkin değerlendirme 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) değerlendirme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı, (b) olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri, (c) her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu, (d) yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

5.1 Pazar Yaklaşımı

A 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 sayısallaştırdıklarına 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.

A Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

[E:1 Satılık Arsa] Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu bölgede, taşınmaz ile aynı imar durumuna ve 2.000 m2 yüzölçümüne sahip arsa 7.200.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

Not: Emsal taşınmaz konum ve topografi bakımından dezavantajlıdır.

Batuhan Emlak: 0312 814 20 02

[E:2 Satılık Arsa] Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu bölgede, taşınmaz ile aynı imar durumuna ve 9.000 m2 yüzölçümüne sahip arsa 36.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

Not: Emsal taşınmaz konum bakımından dezavantajlıdır

Güçlü Gayrimenkul: 0532 776 74 64

[E:3 Satılık Arsa] Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu bölgede, taşınmaz ile aynı imar durumuna ve 6.500 m2 yüzölçümüne sahip arsa 26.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

Not: Emsal taşınmaz konum ve topografi bakımından dezavantajlıdır.

OSB Emlak: 0312 385 90 77

[E:4 Satılık Arsa] Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu bölgede, taşınmaz ile aynı imar durumuna ve 4.400 m2 yüzölçümüne sahip arsa 28.500.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

Not: Değerleme konusu taşınmaz ile benzer şerefiyelidir.

BATUHAN EMLAK: 0543 348 24 28

[E:5 Satılık Arsa] Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu bölgede, taşınmaz ile aynı imar durumuna ve 3.500 m2 yüzölçümüne sahip arsa 15.450.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

Not: Emsal taşınmaz konum bakımından dezavantajlıdır.

AGANTA GAYRİMENKUL: 0552 354 86 60

EMSA DÜZELTME TABLOSU										
İçerik	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3		Emsal 4		Emsal 5	
Brüt alanı (m²)	2.000,00m²		9.000,00m²		6.500,00m²		4.400,00m²		3.500,00m²	
Satış fiyatı	7.200.000 TL		36.000.000 TL		26.000.000 TL		28.500.000 TL		15.450.000 TL	
m² birim fiyatı	3.600 TL		4.000 TL		4.000 TL		6.477 TL		4.414 TL	
Pazarlık	5%	-	5%	-	5%	-	5%	-	5%	-
Konum gerekliliği	25%	+	10%	+	25%	+	0%	+	10%	+
Alan ve Eğim gerekliliği	5%	+	0%	+	5%	+	0%	+	0%	+
İmar gerekliliği	0%	-	0%	-	0%	-	0%	+	0%	+
İndirgenmiş birim fiyat	4.500 TL		4.200 TL		5.000 TL		6.153 TL		4.635 TL	
Ortalama Birim fiyat	4.898TL/m²									

A Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamda Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Olan Yakınlığını Gösteren Krokiler



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

Taşınmazların bulunduğu bölgede yapılan incelemelerde, kendisi ile benzer konum ve yapılaşma şartlarına sahip emsaller bulunmuştur. Bölgede; E: 0.60, Hmaks: 9,50m. Sanayi-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.

A Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Rapora konu taşınmazlardan olan 220863 ada 9 parsel kamulaşacak alan olmalarına rağmen, taşınmazın 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, 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.

220863 Ada 9 Parsel Değeri: $623 \text{ m}^2 \times 4.815,41 \text{ TL/m}^2 \approx 3.000.000 \text{ TL}$

220863 Ada 10 Parsel Değeri: $20726 \text{ m}^2 \times 4.101,13 \text{ TL/m}^2 \approx 85.000.000 \text{ TL}$

220864 Ada 11 Parsel Değeri: $2265 \text{ m}^2 \times 4.856,51 \text{ TL/m}^2 \approx 11.000.000 \text{ TL}$

220864 ada 11 Parsel Europower Enerji ve Otomasyon Teknolojileri San. ve Tic. A.Ş hissesine düşen değer: $6.00.000 \text{ TL} \times 178/453 \approx 4.320.000 \text{ TL}$

Europower Enerji ve Otomasyon Teknolojileri San. ve Tic. A.Ş hisse değerleri toplamı: 93.320.000,00 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) 92.320.000,00- TL takdir edilmiştir.

5.2 Maliyet Yaklaşımı

A 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 değer 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 değer eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. (b) yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. (c) parçalar yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntem.

A 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.

A 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 değerlendirme aşamasında maliyet yöntemi kullanılmamıştır.

A Maliyet Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç

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

5.3 Gelir Yaklaşımı

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

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir carl değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanarak 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 değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Gelirlerin getirisiz kapitalizasyonu (İndirgemesi) olarak da nitelendirilmektedir. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü varlıklarla ilgili bazı durumlarda, İNA, varlığın kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, varlığın değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. İNA yönteminin temel adımları aşağıdaki şekildedir:

- (a) değerlendirme konusu varlığın ve değerlendirme 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 değer değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değer belirlenmesi, (e) uygun indirgeme oranının belirlenmesi, (f) indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahmini 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

A Nakit Giriş ve Çıktılarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar

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

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

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

A Gelir Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç

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

5.4 Diğer Tespit ve Analizler

A 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.

A 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.

A 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.

A 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.

A Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Söz konusu taşınmazlar arsa vasıflı olup tamamı değerlendirilmiştir. Müşterek veya bölünmüş kısım değerlendirilmesi 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, inşaat 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 ilgili kurumlarda yapılan araştırma ve incelemeler neticesinde taşınmazlara ait herhangi bir yasal evrak olmadığı tespit edilmiştir.

6.4 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Konu taşınmazlar üzerinde bulunan takyidatlar raporun 3.3 bölümünde açıklanmıştır. Taşınmazlardan 220863 ada 9 parselin tamamı kamulaştırılacak alanda kalmaktadır. 220863 ada 11 parsel ise hisseli olup, İzale-i Şuyu 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 Haric, Devredilebilirliği Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

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

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

Değerleme konusu parseller 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 Devredilebilirliğine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Haric Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

6.8 Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fıllı Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbirine Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile 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 İl, Kahramankazan İlçesi, Saray(lı) 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 değerlendirme raporu tarafımızca hazırlanmıştır.

Tarafımızca işleme alındığı tarihteki değerlendirme 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 şekil, topoğrafya durumu, bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, çevresinin teşekkül tarzı ile şehir merkezli ile bölgesindeki merkezli 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.

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 değerlendirme tarihi itibarıyla 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; 92.320.000,00-TL ve Yazıyla Doksan İki Milyon Üç Yüz Yirmi Bin Türk Lirasıdır.

KDV Dahil Toplam Satış Değeri: 108.937.600,00-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 itibarıyla TCMB Döviz Kuru 1\$:18,6964 TL dir.

Burak BARIŞ Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 406713	Raci Gökcehan SONER Kontrolör SPK Lisans No: 404622	Erdeniz BALIKÇIOĞLU Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 401418
--	---	--

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sımsık Sok. No:17/1 Kat:2 Çankaya/ANKARA
Tel:0312 467 00 81 Fax:0312 467 00 34
www.netgd.com.tr Sermaye:5.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:256006 Mersis No:033105483800001
Makale Yayımlı Tarih: 15.05.2024

8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

- Raporla 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 ilgilimiz 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

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-12-2022-10:17

webtapu

ti

Mektuz No	Doküman No	Başvuru No
005522341376	20221227-898-F01104	34137

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parcel:	220863/9
Tasınmaz Kimlik No:	95079653	AT Yüzölçümü(m2):	623.00
İl/İlçe:	ANKARA/KAHRAMANKAZAN	Bağınmaz Bölüm Niteliği:	
Kurum Adı:	Kahramankazan	Bağınmaz Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	SARAY(I) Mah.	Bağınmaz Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BSNo:	
Cilt/Sayfa No:	75/7465	Area Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Niteliği:	Area

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tescil Kurum Tarih-Yevmiye	Terklin Sebabi-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 Sebabi-Tarih-Yevmiye	Terklin Sebabi-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

Ş/B/İ	Açıklama	Kırsık Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tescil Kurum Tarih-Yevmiye	Terklin Sebabi-Tarih-Yevmiye
Serh	TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'nün 14/05/2019 tarih E.41748 sayılı ilgili idarenin Yazılı Talebi yazıları ile 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 31/b maddesi gereğince şerh (Hissesiye yönetlik).	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) w6OLhCJlQ53 kodunu Online İşlemler

2 / 3

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sımsık Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 81 Fax:0312 467 00 34
www.netgd.com.tr Borsamaya:6.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:254896 Mersis No:0631054838900019
Maliye Vergi Dairesi 631 054 8388

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-12-2022-10:18

webtapu

ti

Makbuz No	Dokont No	Başvuru No
005522341376	20221227-898-F01104	34137

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipt	AnaTaahhüt	Ada/Parsel:	220863/10
Taahhüt Kırkık No:	95079654	AT Yüzölçümü(m2):	20726.00
İl/İlçe:	ANKARA/KAHRAMANKAZAN	Beğimsiz Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Kahramankazan	Beğimsiz Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	SARAY(I) Mah.	Beğimsiz Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blot/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	75/7466	Area Pay/Payde:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taahhüt Nitelik:	Area

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 10878	-

1 / 2

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/	Açıklama	Kırtı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesle Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	0.01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (- Bu parsel üzerinde 1krş bedelle 99 yılına TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.GENEL MÜDÜRLÜĞÜ (TEDAŞ) lehine Kira Şerhi vardır.)	EUROPOWER ENERJİ VE OTOMASYON TEKNOLOJİLERİ SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397	Kahramankazan - 07-12-2020 15:32 - 15991	

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

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



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 10 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-12-2022-10:18

webtapu

th

Makbuz No	Doküman No	Sayı No
005522341376	20221227-898-F01104	34137

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	220863/11
Taşınmaz Kimlik No:	95079655	AT Yüzölçümü(m2):	2265.00
İl/ilçe:	ANKARA/KAHRAMANKAZAN	Bağınmaz Bölüm Niteliği:	
Kurum Adı:	Kahramankazan	Bağınmaz Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	SARAY(I) Mah.	Bağınmaz Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	.	Blok/Kat/Giriş/BBNö:	
Cilt/Sayfa No:	75/7467	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durumu:	Aktif	Ana Taşınmaz Niteliği:	Arsa

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/i	Açıklama	Malik/Lahzar	Teslis Kurum Tarih-Yevmiye	Terklin Sebabi-Tarih-Yevmiye
Beyan	KAZAN SULH HUKUK MAHKEMESİ'nin 23/07/2015 tarih 2015/145 sayılı Mahkeme MÜZAKKERE ile yazın ile İZALE-i Şuyu davası açılmıştır.(Şablon: İZALE-i Şuyu (Ortaklığın Giderilmesi) belirtmesi)		Kahramankazan - 31-07-2015 15:44 - 6857	

1 / 10

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	Eİ Birliği No	Hisse Payı/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebabi-Tarih-Yevmiye	Terklin Sebabi-Tarih-Yevmiye
368840600	(SN:62967756) SATILMIŞ : MEHMET Oğlu	-	34/2265	34.00	2265.00	İmar (TSM) 09-01-2017 223	-
368840588	(SN:62968077) AHMET (SKENDER : MAZHAR Oğlu	-	56/2265	56.00	2265.00	İmar (TSM) 09-01-2017 223	-
368840595	(SN:62968092) HACER KUBAT : ALIRIZA Kızı	-	9/2265	9.00	2265.00	İmar (TSM) 09-01-2017 223	-
368840596	(SN:62968089) HANIM KUBAT : ALIRIZA 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 : ALI AĞA Oğlu	-	823/2265	823.00	2265.00	İmar (TSM) 09-01-2017 223	-
368840599	(SN:62968090) SABAHAT KUBAT : ALIRIZA 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) SİRMA ERGÜN : ALIRIZA Kızı	-	9/2265	9.00	2265.00	İmar (TSM) 09-01-2017 223	-

2 / 10

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sımsık Sok. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 487 00 81 Fax:0312 487 00 34
www.netgd.com.tr Sermaye:6.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:256696 Mersis No:0631054838000018
Maltepe Vergi Dairesi 631 054 9389

368840612	(SN:62968091) YÜKSEL SONYÜREK : ALIRIZA 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) SÖMERLER KUYUMCULUK EMLAK İNŞAAT NAKLİYAT SANAYİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ V	-	64/2265	64.00	2265.00	Satış 23-11-2017 11094	-
406378192	(SN:174967701) HASAN BÖTÜN : 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:8119649) EUROPOWER ENERJİ VE OTOMASYON TEKNOLOJİLERİ SANAYİ 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	İmtikail 17-05-2019 4834	-
484570643	(SN:177910324) SEMİHA ŞENER : GALİP Kızı	78386240	19/4530	9.50	2265.00	İmtikail 17-05-2019 4834	-
484570645	(SN:178696888) TURAN MUTLUER : GALİP Oğlu	78386240	19/4530	9.50	2265.00	İmtikail 17-05-2019 4834	-
484570647	(SN:177910325) RAİFE MELDA AKGÜNDÜZ : GALİP Kızı	78386240	19/4530	9.50	2265.00	İmtikail 17-05-2019 4834	-
502568594	(SN:59169975) LEBAHAT SEZGİN :	81923695	1038/2265	10.38	2265.00	İmtikail	-

3 / 10

	FERİT Kızı		00			04-10-2019 10148	
502567734	(SN:176356204) DOĞAN KUBAT : GÜVEN Oğlu	81923695	1043/2265 00	10.43	2265.00	İmtikail 04-10-2019 10148	-
502568591	(SN:59212082) HACER YÜKSEL : ALİ RIZA Kızı	81923695	292/22650 0	2.92	2265.00	İmtikail 04-10-2019 10148	-
502568592	(SN:62968067) HACI AHMET KUBAT : ALİ RIZA Oğlu	81923695	1609/2265 00	16.09	2265.00	İmtikail 04-10-2019 10148	-
502568593	(SN:59212080) HANIM KUBAT : ALİ RIZA Kızı	81923695	292/22650 0	2.92	2265.00	İmtikail 04-10-2019 10148	-
502568590	(SN:62968074) DİLEK ZİLE : FERİT Kızı	81923695	1040/2265 00	10.40	2265.00	İmtikail 04-10-2019 10148	-
502568595	(SN:62968072) LEFİKA ÖZTÜRK : AHMET Kızı	81923695	3118/2265 00	31.18	2265.00	İmtikail 04-10-2019 10148	-
502568596	(SN:59212081) SEBAHAT KUBAT : ALİ RIZA Kızı	81923695	292/22650 0	2.92	2265.00	İmtikail 04-10-2019 10148	-
502568597	(SN:62968066) SELAMİ KUBAT : ALİ RIZA Oğlu	81923695	292/22650 0	2.92	2265.00	İmtikail 04-10-2019 10148	-
502568598	(SN:59212076) YÜKSEL SONYÜREK : ALİ RIZA Kızı	81923695	292/22650 0	2.92	2265.00	İmtikail 04-10-2019 10148	-
502568599	(SN:62968218) SİRMA ERGÜN : ALİ RIZA Kızı	81923695	292/22650 0	2.92	2265.00	İmtikail 04-10-2019 10148	-

4 / 10

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sımsk. No:11/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 487 00 81 Fax:0312 487 00 34
www.netgd.com.tr Sermaye:8.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:288898 Mersis No:083105493000019
Maliye Vergi No:431 054 9389

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/8/İ	Açıklama	Karşı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tescil Kurum Tarih-Yerine	Tarikh Sebebi-Tarih-Yerine
Serh	İcrai Hacz : BAĞIRKÖY 13 İCRA MÜDÜRLÜĞÜ'nin 16/08/2012 tarih 13668 sayılı Hacz Yazısı sayılı yazıları ile 0 TL bedel ile Alacaklı : - lehine haciz işlenmiştir.	AHMET İSKENDER		Kahramankazan - 16-08-2012 15:20 - 4562	
Serh	İcrai Hacz : ANKARA 12. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ'nin 17/01/2012 tarih 2012/19996 sayılı Hacz Yazısı sayılı yazıları ile 0 TL bedel ile Alacaklı : 0 lehine haciz işlenmiştir.	AHMET İSKENDER		Kahramankazan - 21-01-2013 13:44 - 396	
Serh	İcrai Hacz : İSTANBUL 30 İCRA MÜDÜRLÜĞÜ'nin 23/01/2013 tarih 2012/24391 ESAS sayılı Hacz Yazısı sayılı yazıları ile 0 TL bedel ile Alacaklı : borç: 2.802,24 tl lehine haciz işlenmiştir.	AHMET İSKENDER		Kahramankazan - 28-01-2013 13:26 - 581	
Serh	İcrai Hacz : GAZİOSMANPAŞA 4. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ'nin 30/01/2013 tarih 2013/239 ESAS sayılı Hacz Yazısı sayılı yazıları ile 101000 TL bedel ile Alacaklı : GÜR TEKS İMALAT SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ. lehine haciz işlenmiştir.	AHMET İSKENDER		Kahramankazan - 06-02-2013 14:25 - 820	
Serh	İcrai Hacz : İSTANBUL 24. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ'nin 31/03/2014 tarih 2013/30170 ESAS sayılı Hacz Yazısı sayılı yazıları ile 0 TL bedel ile Alacaklı : HAN TEKSTİL lehine haciz işlenmiştir.	AHMET İSKENDER		Kahramankazan - 14-04-2014 13:06 - 2642	
Serh	Hacz Değişikliği/Yenilemesi Yapılmıştır. İSTANBUL 24. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ'nin	368840588		Kahramankazan - 05-02-2016 14:18 -	

5 / 10

	02/02/2016 tarih 2013/30170 ESAS sayılı Hacz Yazısı sayılı yazıları ile (Borç Miktarı: 67966.86 , Alacaklı: Han Tekstil Yakup Güneş , Borçlu: -), Dosya No: -		1378	
Serh	Kamu Hacz : ULUCANLAR SOSYAL GÜVENLİK MERKEZİ'nin 05/05/2014 tarih 6.740.538 sayılı Hacz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 126539.85 TL (Alacaklı : 0)	AHMET İSKENDER	Kahramankazan - 20-05-2014 14:10 - 3639	
Serh	İcrai Hacz : ANKARA 13. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ'nin 15/06/2013 tarih 2013/16331 sayılı Hacz Yazısı sayılı yazıları ile 0 TL bedel ile Alacaklı : - lehine haciz işlenmiştir.	AHMET İSKENDER	Kahramankazan - 23-07-2014 13:13 - 5562	
Serh	İcrai Hacz : GAZİOSMANPAŞA 4. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ'nin 13/04/2018 tarih 2013/239 ESAS sayılı Hacz Yazısı sayılı yazıları ile 70490.26 TL bedel ile Alacaklı : -GÜR TEKS. İMALAT SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ. lehine haciz işlenmiştir.	AHMET İSKENDER	Kahramankazan - 13-04-2018 11:11 - 3802	
Serh	İcrai Hacz : İSTANBUL 24. İCRA DAİRESİ'nin 04/07/2018 tarih 2018/16958 ESAS sayılı Hacz 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	
Serh	İcrai Hacz : GAZİOSMANPAŞA 4. İCRA DAİRESİ'nin 19/04/2019 tarih 2013/239 E sayılı Hacz Yazısı sayılı yazıları ile 70490.26 TL bedel ile Alacaklı : GÜR TEKS. İMALAT SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ. lehine haciz işlenmiştir.	AHMET İSKENDER	Kahramankazan - 19-04-2019 14:25 - 3817	
Serh	Kamu Hacz : MALTEPE VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ'nin 18/06/2019 tarih E.191079 sayılı Hacz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 2256550.10 TL (Alacaklı :	AHMET İSKENDER	Kahramankazan - 19-06-2019 10:43 - 5707	

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Etn. Bina 3A, No:171 Kat:3/4/5/6/7/8/9/10/11/12/13/14/15/16/17/18/19/20/21/22/23/24/25/26/27/28/29/30/31/32/33/34/35/36/37/38/39/40/41/42/43/44/45/46/47/48/49/50/51/52/53/54/55/56/57/58/59/60/61/62/63/64/65/66/67/68/69/70/71/72/73/74/75/76/77/78/79/80/81/82/83/84/85/86/87/88/89/90/91/92/93/94/95/96/97/98/99/100
Tel:0312 467 09 61 Fax:0312 467 00 34
www.netgd.com.tr Sermaye:6.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:256696 Mersis No:0631064839900019
Maltepe Vergi Dairesi/331 054 9388

MALTEPE VERGİ DAİRESİ MÜD.)				
Serh	İcra Hacz : Ankara 1. İcra Dairesi'nin 25/02/2020 tarih 2019/17203 sayılı Hacz Yazısı sayılı yazılan ile 3087.61 TL bedel ile Alacaklı : Ankara Ticaret Odası lehine haciz işlenmiştir.	AHMET İSKENDER		Kahramankazan - 26-02-2020 16:39 - 2768
Serh	İcra Hacz : Gaziosmanpaşa 6. İcra Dairesi'nin 11/11/2020 tarih 2019/117463 sayılı Hacz Yazısı sayılı yazılan ile 70490.00 TL bedel ile Alacaklı : Gür Tekstil İmalat San. Ve Tic. Ltd. Şti lehine haciz işlenmiştir.	AHMET İSKENDER		Kahramankazan - 11-11-2020 16:26 - 14632
Serh	İcra Hacz : Gaziosmanpaşa 6. İcra Dairesi'nin 09/02/2022 tarih 2019/117463 sayılı Hacz Yazısı sayılı yazılan ile 28.75 TL bedel ile Alacaklı : Gür Tekstil İmalat San. Ve Tic. Ltd. Şti lehine haciz işlenmiştir.	AHMET İSKENDER		Kahramankazan - 09-02-2022 14:25 - 2896
Beyan	ANKARA 8 SULH HUKUK MAHKEMESİ'nin 23/10/2019 tarih 2018/1422 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkerei sayılı kararı ile vaseset altına alınmıştır.	SABAHAT KUBAT		Kahramankazan - 24-10-2019 14:38 - 11110
Beyan	DİĞER (Konusu: SİRMA ERGÜN VERASET İNTİKAL İLİŞİĞİ KESİLMİŞTİR) Tarih: - Sayı: -	SİRMA ERGÜN	(SN:12090) ANKARA VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI VKN:	Kahramankazan - 09-12-2022 16:44 - 24111
Beyan	DİĞER (Konusu: SİRMA ERGÜN VERASET İNTİKAL İLİŞİĞİ KESİLMİŞTİR) Tarih: - Sayı: -	SİRMA ERGÜN	(SN:8402126) ANKARA VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI VERASET VE İNTİKAL VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:9240207051	Kahramankazan - 12-12-2022 08:39 - 24126
Serh	Kamu Hacz : İSTANBUL SARIYER S.G.M. nin 15/06/2022 tarih be9815b1004649a0bda4b7ba32514d20 sayılı Hacz Yazısı sayılı yazılan ile. Borç : 11500 TL (Alacaklı : SGK)	TURAN MUTLUER		Kahramankazan - 15-06-2022 13:18 - 11968

7 / 10

Serh	İcra Hacz : ANKARA 15. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ'nün 22/02/2017 tarih 2016/17970 sayılı Hacz Yazısı sayılı yazılan ile 460.41 TL bedel ile Alacaklı : TTNET A.Ş. lehine haciz işlenmiştir.	LEBAHAT SEZGİN		Kahramankazan - 27-02-2017 13:20 - 1876
Serh	İcra Hacz : Ankara 33. İcra Dairesi'nin 19/08/2020 tarih 2018/168405 sayılı Hacz Yazısı sayılı yazılan ile 576.45 TL bedel ile Alacaklı : Vodafone Telekomünikasyon Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	LEBAHAT SEZGİN		Kahramankazan - 20-08-2020 12:25 - 9742
Serh	İcra Hacz : Kızılcabazı İcra Dairesi'nin 18/09/2020 tarih 2020/1555 sayılı Hacz Yazısı sayılı yazılan ile 14344.20 TL bedel ile Alacaklı : Akbank Türk Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	LEBAHAT SEZGİN		Kahramankazan - 18-09-2020 14:56 - 11532
Serh	İcra Hacz : Kızılcabazı İcra Dairesi'nin 25/09/2020 tarih 2020/1563 sayılı Hacz Yazısı sayılı yazılan ile 1192.38 TL bedel ile Alacaklı : Akbank Türk Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	LEBAHAT SEZGİN		Kahramankazan - 25-09-2020 15:48 - 11988
Serh	İcra Hacz : Ankara 3. İcra Dairesi'nin 11/11/2020 tarih 2020/9456 sayılı Hacz Yazısı sayılı yazılan ile 2570.73 TL bedel ile Alacaklı : Denizbank Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	LEBAHAT SEZGİN		Kahramankazan - 11-11-2020 11:41 - 14584
Serh	İcra Hacz : Ankara 3. İcra Dairesi'nin 11/11/2020 tarih 2020/9171 sayılı Hacz Yazısı sayılı yazılan ile 5499.63 TL bedel ile Alacaklı : Denizbank Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	LEBAHAT SEZGİN		Kahramankazan - 11-11-2020 16:13 - 14628
Serh	İcra Hacz : Ankara 33. İcra Dairesi'nin 17/02/2021 tarih 2018/168405 sayılı Hacz Yazısı sayılı yazılan ile 594.06 TL bedel ile Alacaklı : Vodafone Telekomünikasyon	LEBAHAT SEZGİN		Kahramankazan - 17-02-2021 11:44 - 2619

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Emniyet Mh. Sıvr Bk. No:7/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 487 00 61 / Fax:0312 487 00 34
www.netgd.com.tr Şirket:6.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:256896 Mersis No:0631054839000019
Maltepe Vergi Dairesi 631 054 9380

Serh	Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir. İcra Hacz : Ankara 3. İcra Dairesi'nin 16/02/2022 tarih 2020/9456 sayılı Hacz Yazısı sayılı yazıları ile 3283.35 TL bedel ile Alacaklı : Denizbank Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	LEBAHAT SEZGİN		Kahramankazan - 16-02-2022 13:34 - 3369	
Serh	İcra Hacz : Ankara 3. İcra Dairesi'nin 16/02/2022 tarih 2020/9171 sayılı Hacz Yazısı sayılı yazıları ile 6736.74 TL bedel ile Alacaklı : Denizbank Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	LEBAHAT SEZGİN		Kahramankazan - 16-02-2022 16:29 - 3398	
Serh	İcra Hacz : Ankara 3. İcra Dairesi'nin 03/03/2022 tarih 2020/9456 sayılı Hacz Yazısı sayılı yazıları ile 3296.37 TL bedel ile Alacaklı : Denizbank Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	LEBAHAT SEZGİN		Kahramankazan - 04-03-2022 09:37 - 4479	
Serh	İcra Hacz : Ankara 3. İcra Dairesi'nin 07/03/2022 tarih 2020/9171 sayılı Hacz Yazısı sayılı yazıları ile 6777.78 TL bedel ile Alacaklı : Denizbank Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	LEBAHAT SEZGİN		Kahramankazan - 08-03-2022 08:36 - 4705	
Serh	İcra Hacz : Ankara 33. İcra Dairesi'nin 13/05/2022 tarih 2018/168405 sayılı Hacz Yazısı sayılı yazıları ile 637.60 TL bedel ile Alacaklı : Vodafone Telekomünikasyon Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	LEBAHAT SEZGİN		Kahramankazan - 13-05-2022 14:38 - 9304	
Serh	İcra Hacz : Kızılcabazı İcra Dairesi'nin 13/10/2022 tarih 2020/1563 sayılı Hacz Yazısı sayılı yazıları ile 1396.81 TL bedel ile Alacaklı : Akbank Türk Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	LEBAHAT SEZGİN		Kahramankazan - 13-10-2022 13:49 - 19821	
Beyan	ANKARA 8 SULH HUKUK MAHKEMESİ'nin 23/10/2019 tarih 2018/1422 ESAS sayılı	SEBAHAT KUBAT		Kahramankazan - 24-10-2019 14:38 -	

9 / 10

	Mahteme Müzekkerei sayılı kararı ile vesalet altına alınmıştır.			11110	
Beyan	Diğer (Konusu: SİRMA ERGÜN VERASET İNTİKAL İLİŞİĞİ KESİLMİŞTİR.) Tarih: - Sayı: -	SİRMA ERGÜN	(SN:12090) ANKARA VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI VKN:	Kahramankazan - 09-12-2022 16:44 - 24111	
Beyan	Diğer (Konusu: SİRMA ERGÜN VERASET İNTİKAL İLİŞİĞİ KESİLMİŞTİR.) Tarih: - Sayı: -	SİRMA ERGÜN	(SN:9402126) ANKARA VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI VERASET VE İNTİKAL VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:9240267051	Kahramankazan - 12-12-2022 08:39 - 24126	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) Mbhm3fCDX8oZ kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



10 / 10



T.C.
KAHRAMANKAZAK BELEDİYESİ
İMAR İŞLERİ MÜDÜRLÜĞÜ
ÖN İMAR DURUM ÖRNEĞİ
(ÖLÇEK:1/500)

e-ÇAP

Ada/Parcel (Cmsh:222324-4)
6676 SİTİ

İmar Durumunu Sorgula

MAHALLE SEÇİNİZ

MAHALLE
HQA/PARSEL
GÜÇÜ
BULVARI
KAT/SATIRI

SARAY
229643/9
623.44
TERRAS ALTYAP
0

YOL
10000
TERRAS
10000

AYRILIK



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Saray Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 81 Fax:0312 467 00 34
www.netgd.com.tr Sermaye:6.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:254696 Mersis No:0831054930000010
Malîye Vergi Dairesi 631 054 9389



KURUMSAL VE HUKUKİ
DEĞERLENDİRME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sıracık Sk. No:17/1 Yeşilçehallesi/ANKARA
Tel:0312 487 00 61 Faks:0312 487 00 34
www.netgd.com.tr Sermayesi: 8.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:250696 Mersis No:0311064035000019
Muhapese Vergi Dairesi 631 054 9389



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sıvr Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 467 00 34
www.netga.com.tr Sermaye:6.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:250696 Mersis No:063105483000019
Maliye Vergi Dairesi 631 054 9309



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sımsık Sok. No:17/A Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 447 00 54 Fax:0312 467 00 34
www.netgd.com.tr Şirket Kayıt No:0.000.000.00 TL
Tic.Sic.No:256896 Mersis No:063105493000010
Makine Vergi Belgesi: 631 054 9389



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sınav Sk. No:5/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 487 00 61 Fax:0312 487 00 34
www.netgd.com.tr Sermaye:8.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:256696 Mersis No:063105483000019
Maltape Vergi Dairesi 631 054 9389



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 02.08.2019

Belge No: 2019-01.1374

Sayın Erdeniz BALIKÇIOĞLU

(T.C. Kimlik No: 29030108440 - Lisans No: 401418)

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


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Emcan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 27.08.2019

Belge No: 2019-01.1006

Sayın Raci Gökcehan SONER

(T.C. Kimlik No: 43933302196- Lisans No: 404622)

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


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Şinasi BAYRAKTAR
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 26.08.2020

Belge No: 2019-02.0021

Sayın Burak BARIŞ

(T.C. Kimlik No: 12946205892 - Lisans No: 406713)

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


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Emcan AYDOĞDU
Başkan

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Şh. Sımsık Sok. No: 17/1 Yalınmahalle/ANKARA
Tel: 0312 467 00 61 Fax: 0312 467 00 34
www.netgd.com.tr Sermaye: 6.000.000,00 TL
Tic.Sic.No: 256896 Mersis No: 0631054838000019
Maltape Vergi Dairesi 631 054 9386