



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. Sıvr Sk. No:1371 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 00 / Fax:0312 467 00 34
www.netgd.com.tr Sermaye:6.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:256098 Mersis No:0631054930000019
Maliye Vergi Sicil No: 631 054 9386



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 adli piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti.

İş bu rapor, kırk beş (45) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür.

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

**NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**
Sımsıkı Sth. Sınır Çık. No:1077 Çankaya/ANKARA
Tel:0312 467 80 81 / Faks:0312 467 08 34
www.netgd.com.tr Sermaye: 8.800.000,00 TL
Tic.Sic.No:258886 Mersis No:083105403000019
Maliye Vergi Dairesi 631 054 8388

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 Tarihi 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 İçin Kapsamı	6
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	7
3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Tehakkülü 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 (imar 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 Hissat 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, 29/5/2001 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 değerlin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlin 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 Ayrılan Durumlara İlgili Bilgiler	21
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	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	Getiri 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 Bölgelerden 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, Devredilebilirliği Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	29
6.6	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Abından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufla Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi	29
6.7	Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilirliğine İlişkin Olarak Bu Haktan Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	29
6.8	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fikri Kullanım Şeğlinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbirleriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile Portföye Alınmasında Herhangi Bir Salınca 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 tespitine yönelik olarak, 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>Filili 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>Acıklama</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 değerlendirme çalışmaları 15.12.2022 itibarıyla başlanmış 26.12.2022 itibarıyla değerlendirme 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 adli 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 değerlendirme 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 Tarihi 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 değerlendirme ve danışmanlık hizmeti vermek üzere Ankara'da kurulan ve genel merkezli Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara adresinde bulunan şirketimiz NET Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:35 sayılı tebliği uyarınca Kasım 2009'da "Kurul Listesine" alınmıştır. Şirketimiz ayrıca, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu tarafından 11.08.2011 tarih ve 20855 sayılı kararı ile bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi ve gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" 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 Yarsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor, Europower Enerji ve Otomasyon Teknolojileri San. ve Tic. A.Ş.'nin talebi üzerine Ankara ili, 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 Mh. Sınır Sk. 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:280806 Mersis No:083100400000019
Müktesep Vergi Dairesi 631 064 8388

3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

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

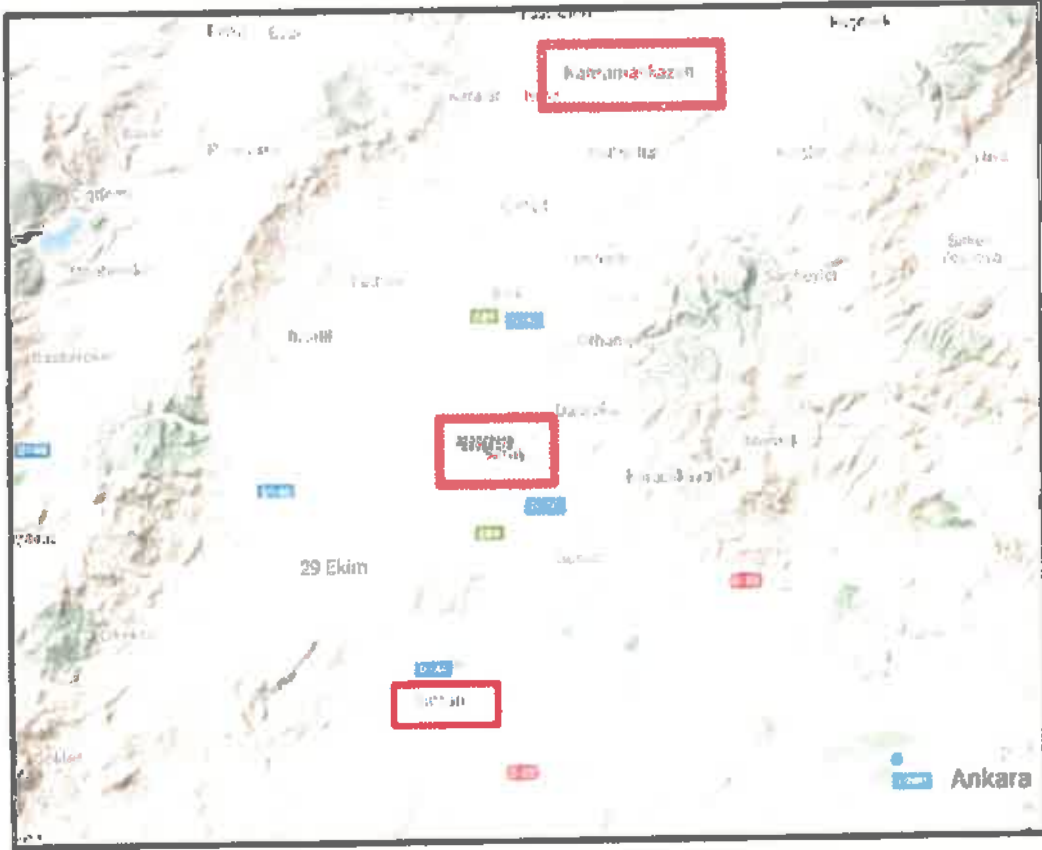
Değerleme konusu taşınmazlar Ankara İl, Kahramankazan İlçesi, Saray Mahallesi'nde (Tapuda Saray(l) olarak geçmektedir) yer almaktadır. Tapu kaydında "Arsa" vasfı olan gayrimenkul, Anadolu Yolu'na 1km, Kazan Merkezine 20 km, Ankara merkezine 20 km. kuş uçuşu mesafede yer almaktadır.

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 almaktadır. 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.
Kırmızıyol Mh. Eski Sk. No:171/Venimahalle/ANKARA
Tel:0312 487 00 00 / Fax:0312 487 00 34
www.netgd.com.tr / E-posta:info@netgd.com.tr
Tic.Sic.No:250696 Mersis No:06310045300000019
Maltepe Vergi Dairesi 031 064 9288



Koordinatlar: Enlem: 40.0644- Boylam: 32.6086

**NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**
Emniyet Mh. Sımsık Sok. No:171 Kat:10/10 ANKARA
Tel:0312 487 00 61 / Fax:0312 487 00 34
www.netgd.com.tr Şirket Yılı: 8.508.000,00 TL
Tic.Sic.No:236886 Mersis No:0831034030000010
Mükatae Vergi Dairesi 631 654 9300

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 ŞİRKETİ (1/1)
EDİNME SEBEBİ TARİH-YEVMIYE	: Satış (17-11-2017 - 10878)

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Barış Sk. No:17/1 Topraktepe/ANKARA
Tel:0312 487 00 81 Fax:0312 487 00 24
www.netgd.com.tr Satış Fiyatı: 6.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:250836 Mersis No:0831004030000019
Müktesep Vergi Dairesi 531 064 9389

İL – İLÇE	: ANKARA/KAHRAMANKAZAN
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: SARAYLI
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 İlgili 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 Takbîs 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'nün 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 Takbîs 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. Sırtı Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tic. Sic. No: 288898 Mersis No: 083105453000019
Tic. Sic. No: 288898 Mersis No: 083105453000019
Maliye Vergi Dairesi 631 064 9380

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 aynılacağına 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 Aynılacak) 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 aına sözlü bilgilere göre taşınmaz ile ilgili herhangi bir olumsuz karar bulunmamaktadır.

3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılıklı İnşaat veya Hissat 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 Gerçekleştirilmiş Denetimler Hakkında Bilgi

Rapora konu taşınmazlar arsa vasfı olup bu madde ile ilgili bulunmamaktadır.

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

Rapora konu taşınmazlar arsa vasfı 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 hızla 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 karar ile toplam 23 köy mahalleye dönüştürülerek Kahramankazan Belediyesine bağlanmıştır. 13 köy ise orman köyü statüsünde Büyükşehir Belediye sınırlarına dahil edilmiştir.

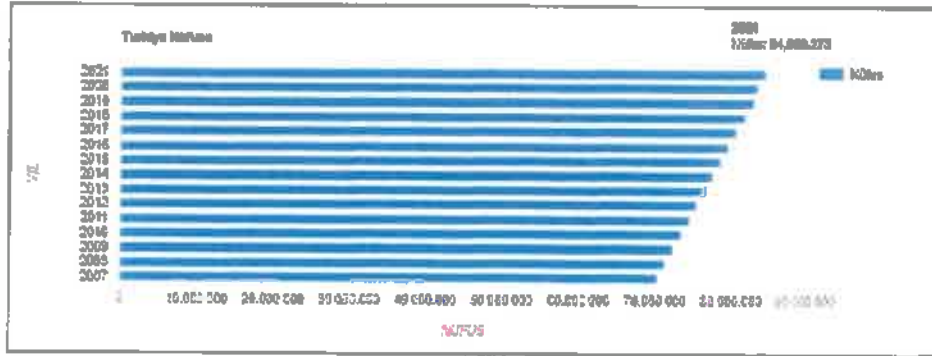
Böylelikle Kahramankazan, 1961 Yılında Bucak Merkezi, 6 Haziran 1971'de Belediye, 4 Temmuz 1987 ilçe, 23 Temmuz 2004 tarihinde Kahramankazan İlçesi Metropol ilçe olmuştur.

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 belediye, 1987'de ilçe olmuştur. 47000 hektarlık yüzölçümü 13 köyü ve 30 mahallesi ile 54.806 kişilik nüfusuyla Türkiye'nin en hızlı gelişen ilçeleri arasındadır.



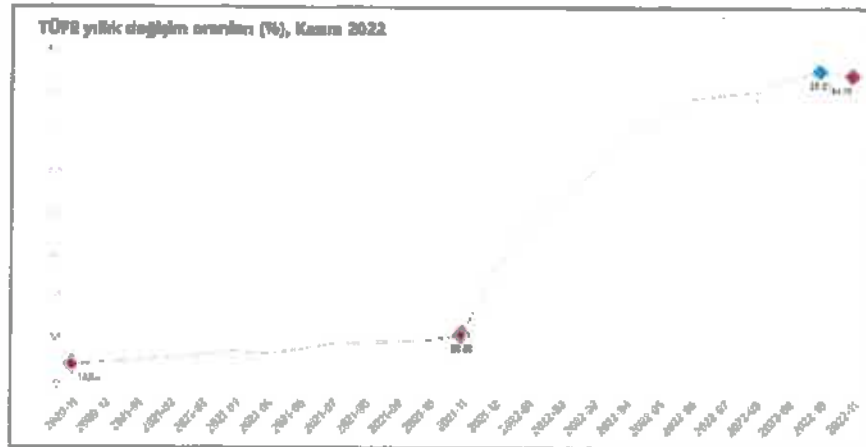
4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

A Nüfus:

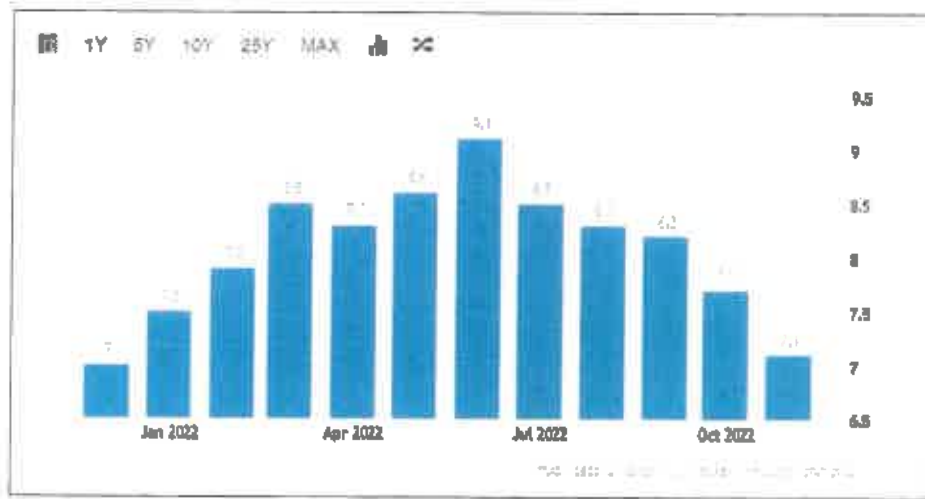


Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 1 milyon 65 bin 911 kişi artarak 84 milyon 680 bin 273 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 42 milyon 428 bin 101 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 252 bin 172 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler,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

A TÜFE/Enflasyon Endeksleri:

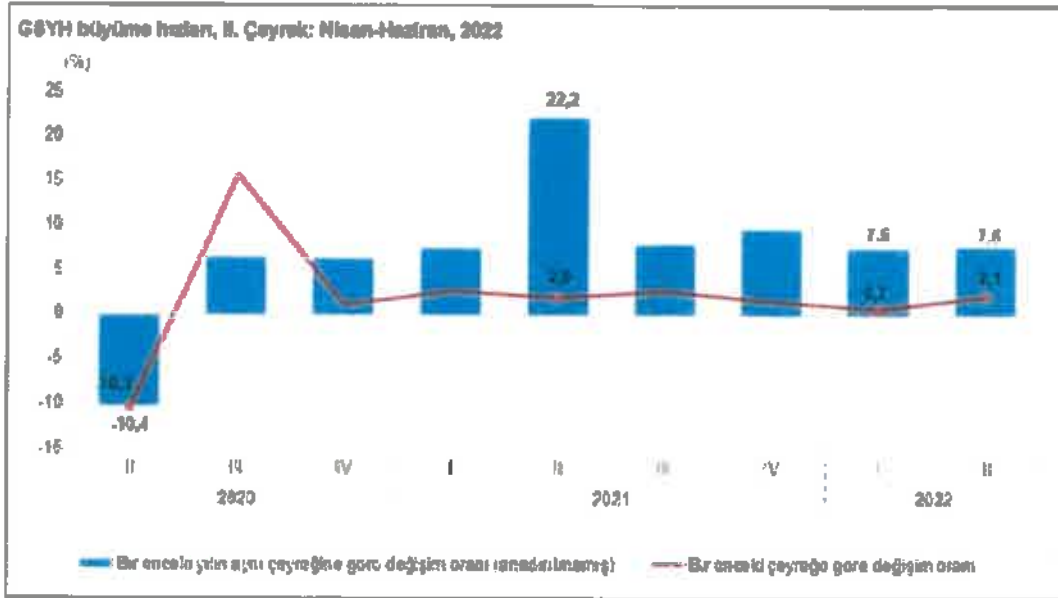


TÜFE'deki (2003=100) değişim 2022 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %2,88, bir önceki yılın Aralık ayına göre %62,35, bir önceki yılın aynı ayına göre %84,39 ve on iki aylık ortalamalara göre %70,36 olarak gerçekleşti. Bir önceki yılın aynı ayına göre en az artış gösteren ana grup %35,87 ile haberleşme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



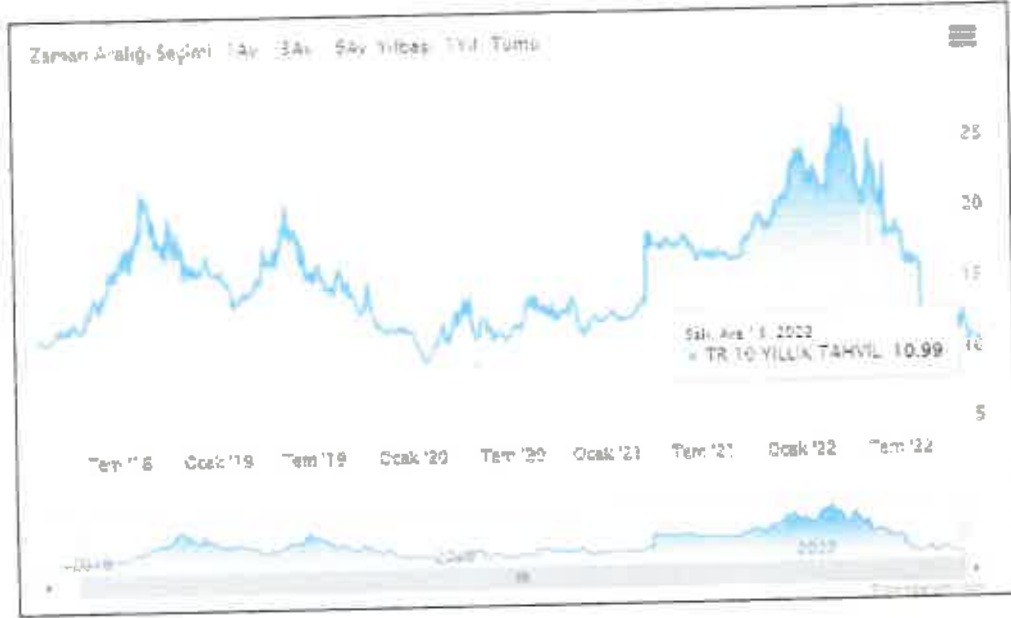
A.B.D son 5 yıllık tüketici fiyat endeksi grafiği ve oranları yukandaki gibidir. 2020 yılı itibarıyla enflasyon oranı yıllık bazda Nisan ayına kadar ortalama 2,3 seviyelerinde iken Nisan ayı ile birlikte ciddi düşüş göstermiş olup, bu oran %0,5 altına kadar inmiştir. 2021 Ocak ayında %1,7 olan enflasyon 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/Büyükme Endeksleri:

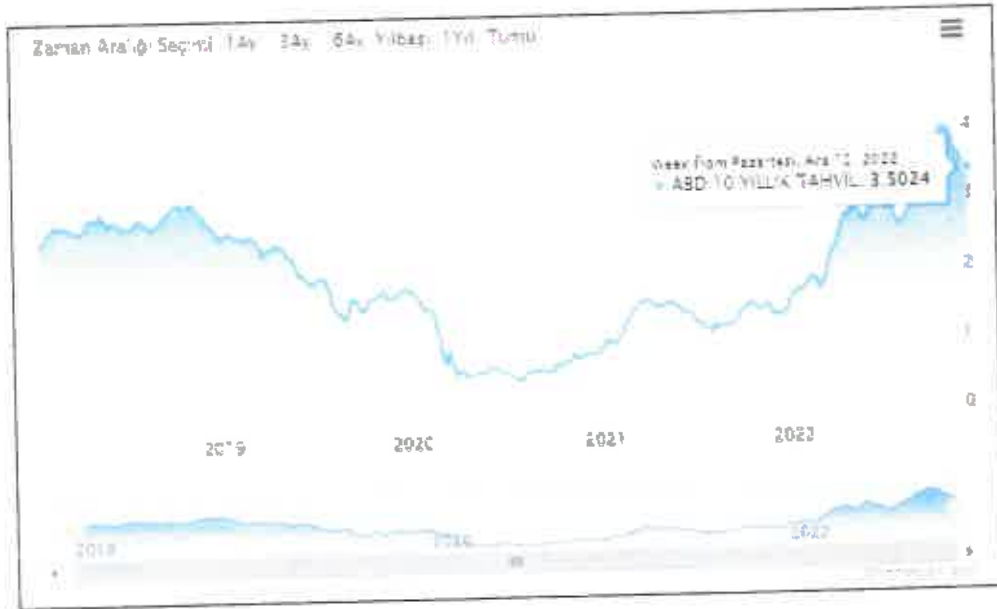


Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYİH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre %2,1 arttı. Takvim etkisinden arındırılmış GSYİH zincirlenmiş hacim endeksi, 2022 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %7,3 arttı. Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 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 itibariyle ortalama %11 seviyelerindedir. (Grafik: Bloombergt.com)



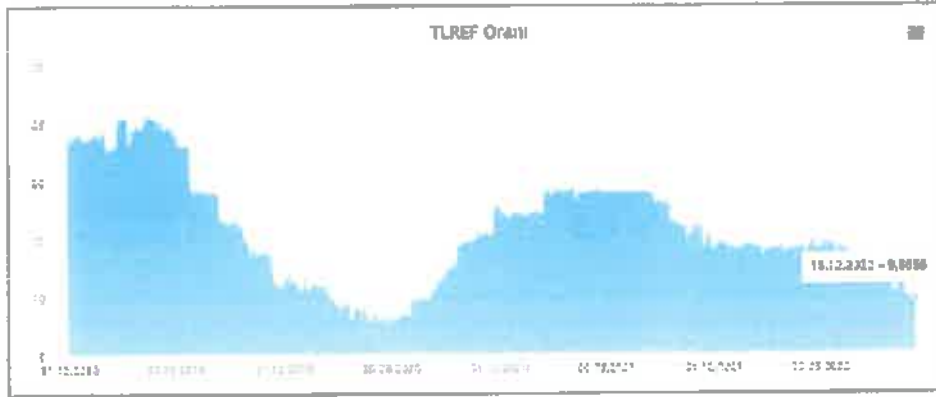
Yaklaşık son 10 yıllık dönemde USD 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama 2% seviyelerinde seyrederken 2019 yılı son çeyreğiyle birlikte ciddi düşüşe geçerek 1,5% ve altı seviyelere inmiş Ağustos 2020 itibariyle 0,6% ya kadar gerilemiştir. Bu süreçten sonra artış göstererek ilerlemiş ve rapor tarihi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

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Bmw Şiş. No:1771 Vatan Sok. KAT:KARA
Tel:0312 467 00 51 Fax:0312 467 00 34
www.netgd.com.tr Sermaye:2.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:258696 Mersis No:3310540300000019
Muhasebe Vergi Dairesi 031 054 8368

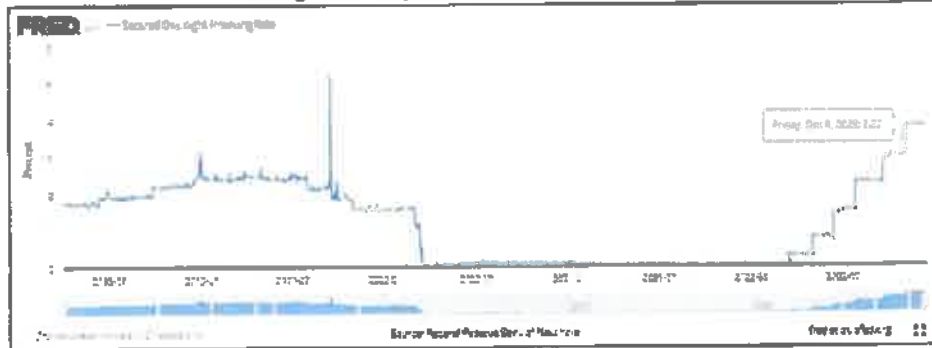


2019 yılı Mayıs ayı ile birlikte Euro 10 yıllık Alman Tahvil ise 0'ın altına inmiş olup Ocak 2022 sonunda pozitif yönde devam etmiştir. Artış son aylarda devam etmekte olup rapor tarihi itibarıyla ortalama 2 % seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

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.



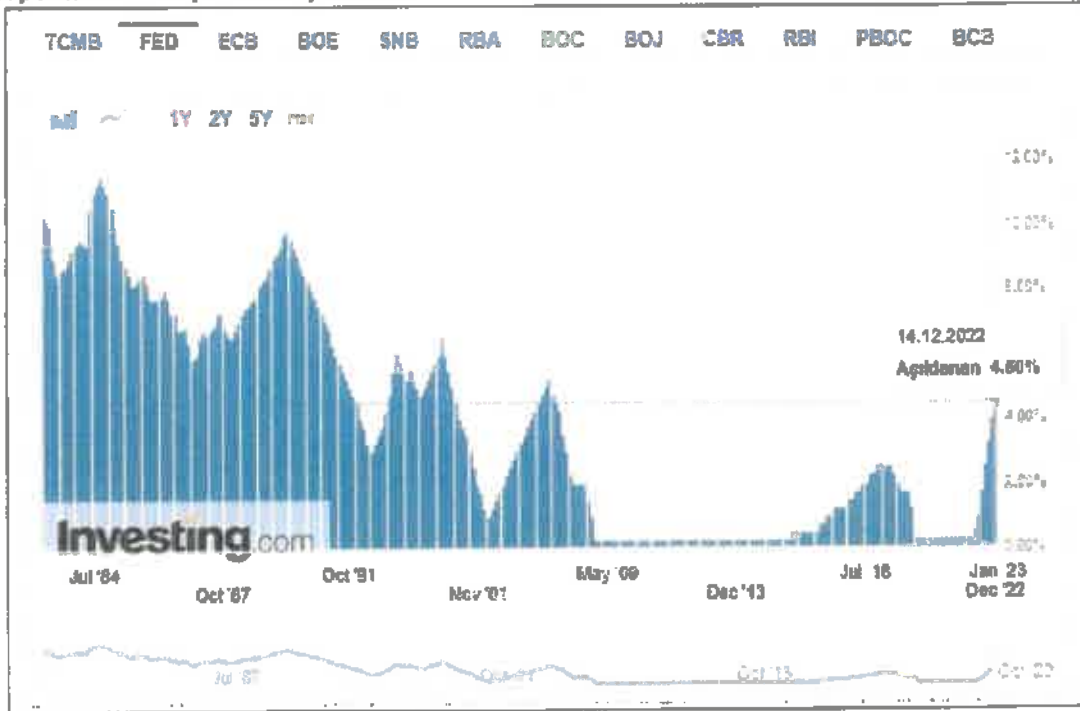
ICE tarafından yayımlanan USD Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre USD referans faiz oranlarını göstermektedir. USD 12 aylık referans faiz oranı 30.06.2021 itibarıyla 0,5% seviyesindedir. 2022 yılında görüldüğü üzere USD referans faiz oranı Nisan ayından itibaren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

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sınav Sk. No:17/1 Kat:3 Beşiktaş/İSTANBUL
Tel:0312 467 00 61 Fax:0312 467 00 34
www.netgd.com.tr Sermaye:1.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:256826 Mersis No:0831004000000010
Mikrope Vergi Dairesi 634 654 9380

A 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 seyrinde 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% tir. 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 Kat:5 Kat:5 ANKARA
Tel:0312 487 00 61 Fax:0312 487 08 34
www.netgd.com.tr Sermaye:8.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:298496 Mersis No:0831004030000010
Muhasebe Vergi Dairesi: 531 054 9380

A Türkiye’de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü;

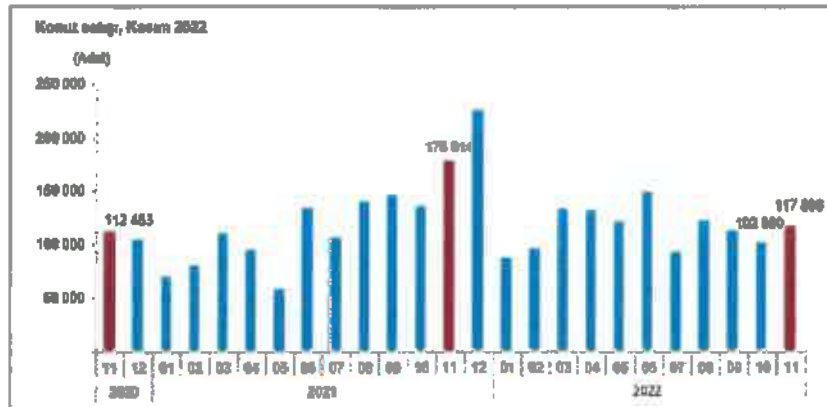
Diğer pek çok ekonomide olduğu gibi, Türkiye’de de İnşaat sektörü, genel ekonomi açısından bir öncü gösterge olmanın yanında büyümenin itici gücünü oluşturma özelliğini de taşıyor. İnşaat sektöründeki ivmelenme ve yavaşlama genel ekonomiye göre daha önce gerçekleşiyor. Bununla birlikte, son dönemlerdeki 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’nın 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.

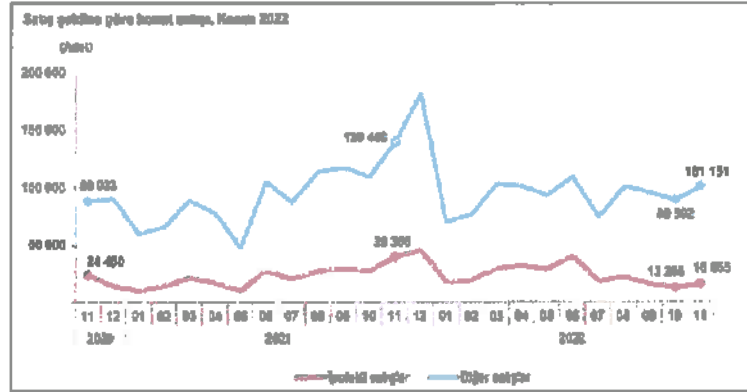


Konut satışları Ocak-Kasım döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %1,0 artışla 1 milyon 277 bin 659 olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %57,7 azalış göstererek 16 bin 655 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların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

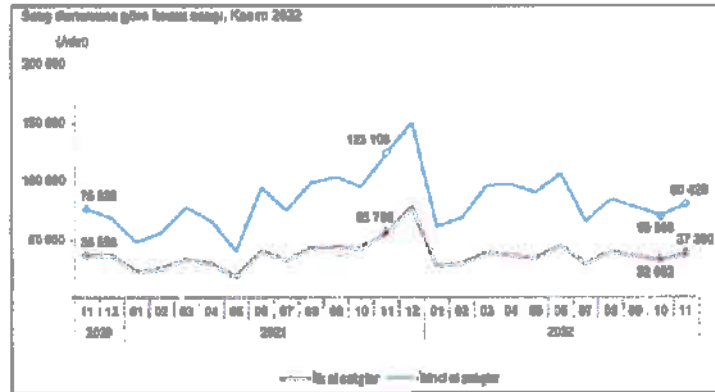
Kasım ayındaki ipotekli satışların, 5 bin 133'ü; Ocak-Kasım dönemindeki ipotekli satışların ise 70 bin 170'i ilk el satış olarak gerçekleşti.

Konut satış sayısı, Kasım 2022						
	Kasım			Ocak - Kasım		
	2022	2021	Değişim (%)	2022	2021	Değişim (%)
Satış gelirden göre toplam satış	117 808	178 814	-34,1	1 277 658	1 268 363	1,0
İpotekli satış	15 822	38 306	-57,7	258 834	248 270	3,7
Diğer satış	101 986	140 508	-27,5	1 018 824	1 020 093	0,3
Satış durumuna göre toplam satış	117 808	178 814	-34,1	1 277 658	1 268 363	1,0
İlk el satış	37 380	55 708	-32,9	382 180	384 776	-0,7
İkinci el satış	80 426	123 106	-34,7	635 468	880 577	1,7

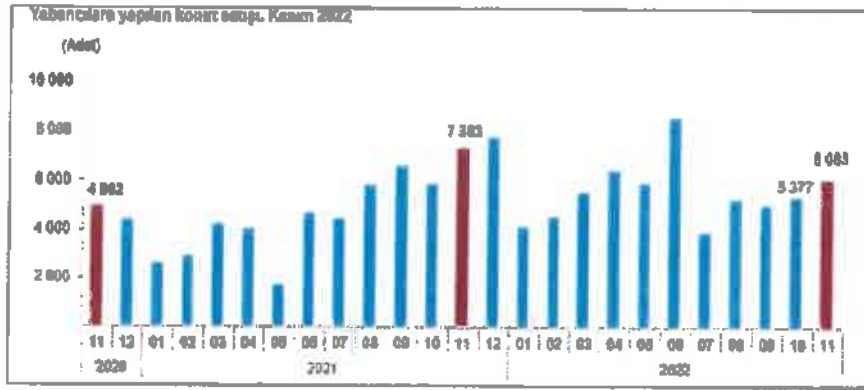
Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı, Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %32,9 azalarak 37 bin 380 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %31,7 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Kasım döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %0,7 azalışla 382 bin 190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



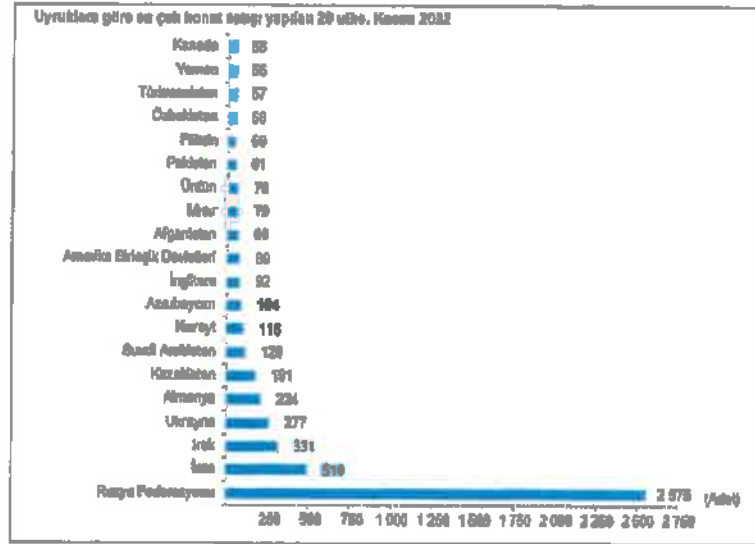
Türkiye genelinde ikinci el konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %34,7 azalış göstererek 80 bin 426 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %68,3 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Kasım döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %1,7 artışla 635 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 166 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.



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Etiler/Şişli Mh. Sarı Sok. No:11/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 457 00 61 Pbx:0312 457 00 34
www.netgd.com.tr Sermaye:6.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:258898 Mersis No:063105400000011
Maliye Vergi Dairesi 631 054 9389

4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme tarihi itibarıyla süreç tamamlanana kadar geçen sürede, değerlendirme işlemi okunsuz 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 elemanı 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 elemanı 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 elemanı bulunmadığı görülmüştür.

4.5 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Eylen Durumlara İlişki Bulgular

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

4.6 Ruhsat Alınması Yenilerde Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

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

4.7. Gavrimenkulün Değerleme Tarihi İtibarıyla Hangi Amacı Kullandığı, Gavrimenkul Arsa veya Arazi ile Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amacı Kullandığı Hakkında Bilgi

Rapora konu taşınmaz hâlihazırda boş arsa

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

YDS Tanımı Deder Esas – Pazar Deder:

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

(m) "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 kiralama sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak arttırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir bedeli kapsamaz.

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

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

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

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

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

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

(h) "Tarafların bilgil ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri" ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilendirilmiş 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, değerlendirme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir. Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değışen fiyat koşulları altında varlıkların el değıştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu 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 hesaplarken 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*.

➤ Değerleme 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(ı) ve varsayılan kullanım(ı)lar, (b) olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin gücü 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.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sarı Bk. No:170 Yenimahalle/MANKARA
Tic:0312 467 00 61 Pbx:0312 467 00 34
www.netgdl.com.tr E-posta:0.000.000.00 TL
Tic.Sic.No:230694 Mersis No:0831004030000019
Muhasepe Vergi Dairesi 631 054 2300

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) değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması, (b) değerlendirme 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 değerlendirme 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 şerefiyeliştir.

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

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sınav Bk. No:171 Yıkılış Sokakı/ANKARA
Tel:0312 487 00 61 Faks:0312 487 00 34
www.netgd.com.tr Şirket Yılı:8.880.000,00 TL
Tic.Sic.No:234698 Mersis No:0831054838900019
Müktesep Vergi Dairesi 831 854 9389

EMSALE DÜZELTME TABLOSU										
İçerik	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3		Emsal 4		Emsal 5	
Brüt alan (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 çarpanı	25%	+	10%	+	25%	+	0%	+	10%	+
Alan ve Eğim çarpanı	5%	+	0%	+	5%	+	0%	+	0%	+
İmar çarpanı	0%	-	0%	-	0%	-	0%	+	0%	+
İndirgenmiş birim fiyat	4.500 TL		4.200 TL		5.000 TL		6.155 TL		4.635 TL	
Ortalama Birim fiyat	4.898TL/m²									

A Kullanılan Emsallerin Sana Ortamındaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerleme 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 İmarlı arsalar bulunmaktadır. Bu emsallerden yola çıkılarak parselin imar durumu, lokasyonu, yola cephesi, arazi yapısı, altyapı durumu, çevre düzenlemesi vb. durumlar dikkate alınmış ve taşınmaza değer takdir edilmiştir.

Δ Pazar Yaklaşımı ile 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.

3.2 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'in 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 değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme 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'in eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. (b) yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer'in varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. (c) parçalar yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

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

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

→ İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi:

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Gelirlerin getirisi kapitalizasyonu (İndirgemesi) olarak ta 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 Bos 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 vasfı 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 İstenen 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 Bileşenlerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekseleri Değerleme çalışması için gerekli tüm asgari husus ve bilgilere raporda yer verilmiştir.

6.3 Yasal Gereklere 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 Yasa, 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, Akından İtibaren Her Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufla Bulunup Bulunmadığına 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 İlgilin Olarak Bu Hakları Döğuran 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, Fikri Kullanım Seklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbirleriyle 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 İli, Kahramankazan İlçesi, Saray(i) Mahallesi, 220863 ada 9 parsel, 10 parsel ve 11 parsel "Arsa" nitelikli gayrimenkullerin piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitiye 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 şekli, topografya durumu, bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, çevresinin teşekkül tarzı ile şehir merkezli ile bölgesindeki merkezi konumlara olan mesafesi, ana yola, bulvara veya caddeye olan cephesi, ulaşım ve çevre özellikleri, mevcut ekonomik şartlar gibi tüm faktörler dikkate alınarak, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulması halinde nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

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 değer ifade eder.
3. İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.
4. Nihai değer takdirdir, 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	Erdemz BALIKÇIOĞLU Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 401418
--	---	---

8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

- Raporunda 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 menfaatiniz ve ilginiz 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

Makbuz No	Doküman No	Sayı No
005822341876	20221227-998-F01104	24137

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada/Parsel:	220863/9
Taşınmaz Kimlik No:	95079653	AT Yüzölçümü(m2):	623.00
İlyaz:	ANKARA/KAHRAMANKAZAN	Bağınmaz BSMİne Nitelik:	
Kurum Adı:	Kahramankazan	Bağınmaz BSMİne Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	SARAYLI Mah.	Bağınmaz BSMİne Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blot/Kat/Giriş/BSMİ:	
Cilt/Sayfa No:	78/7465	Alan Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Alan Taşınmaz Nitelik:	Alan

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/Bİ	Açıklama	Mallik/Lahikar	Tasla Kurum Tarih-Yayın	Tarikh Sebabi-Tarikh-Yayın
Beyan	2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesine göre belirlene. (Şeklin: 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. Maddesine Göre Belirlene)	(SN:7945905) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.	Kahramankazan - 24-02-2017 13:47 - 2812	

1 / 3

		GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:9560305474		
--	--	-----------------------------------	--	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sıra No	Mallik	El BİRGİ No	Hisse Pay/Payda	Mutlakare	Toplam Mutlakare	Edinme Sebabi-Tarih-Yayın	Tarikh Sebabi-Tarih-Yayın
483964992	(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/Bİ	Açıklama	Kayitli Mallik (Hisse) Ad Soyad	Mallik/Lahikar	Tasla Kurum Tarih-Yayın	Tarikh Sebabi-Tarih-Yayın
Serh	TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM ŞİRKETİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'nin 14/05/2019 tarih E.41749 sayılı İlgili Kararın Yazılı Talebi yazıları ile 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 21/b maddesi gereğince gerh (Hissaya yöneltir).	EUROPOWER ENERJİ VE OTOMASYON TEKNOLOJİLERİ SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:3273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VKN:8790013397	Kahramankazan - 21-05-2019 08:15 - 4902	

Bu belgeyi sıkık telefonunuzdan karakod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tlgm.gov.tr> adresinden) w6OLhC.HQ53 kodunu Online işlemler

2 / 3

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Sarıyer Mh. Beşik Sk. No: 7/1 Fomahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 01 Fax:0312 467 00 34
www.netgd.com.tr Sermaye:6.080.568,00 TL
Tic.Sic.No:254896 Mersis No:0831054030000019
Mafya Vergi Dairesi 631 064 8308

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-12-2022-10:18

webtapu

ti

Molbulu No	Doküman No	Beyan No
005522341376	20221227-098-P01104	34137

TAPU KAYIT BİLGİLERİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parcel:	220863/10
Tasınmaz Kimlik No:	95079654	AT YSAbiçim(m2):	20726.00
İl/ilçe:	ANKARA/KAHRAMANCAZAN	Başlangıç Bölüm Mikali:	
Kurum Adı:	Kahramancazan	Başlangıç Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	SARAYLI Mah.	Başlangıç Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Doküman/Kat/Bölge/SBN:	
Cik/Sayfa No:	75/7466	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Mikali:	Arsa

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Mallık	El Sirkeli No	Hisse Pay/ Payda	Metrakare	Toplam Metrakare	Edinme Sebebi-Tarih-Yayın	Terkin Sebebi-Tarih-Yayın
403554473	(SN:8119651) EUROPPOWER ENERJİ VE OTOMASYON TEKNOLOJİLERİ SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	20726.00	20726.00	Satış 17-11-2017 10876	-

1 / 2

MÜLKİYETE AIT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/S/	Açıklama	Kısmi Mallık (Hisse) Ad Soyad	Mallık/Lahier	Tasın Kurum Tarih-Yayın	Terkin Sebebi-Tarih-Yayın
Serh	0.01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (- Bu parsel üzerinde 1kg bedelle 99 yılına TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.GENEL MÜDÜRLÜĞÜ (TEDAŞ) tahsis Kira Şartlı vardır.)	EUROPPOWER ENERJİ VE OTOMASYON TEKNOLOJİLERİ SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VİON	(SN:5273) TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. (TEDAŞ) VİON:8790013397	Kahramancazan - 07-12-2020 15:32 - 15981	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tlgm.gov.tr> adresinden) AaOBesAtAxTz 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
005522241375	20221227-898-F01104	34137

TAPU KAVİT BİLGİSİ

Zemin Tipi	AnaTaşınmaz	Ada/Parsel	220863/11
Taşınmaz Kimlik No:	95079655	AT Yüzölçümü(m2):	2265.00
İl/İlçe	ANKARA/KAHRAMANKAZAN	Başınmaz Bölüm No:	
Kurum Adı	Kahramankazan	Başınmaz Bölüm Ortak Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı	SARAYI Mah.	Başınmaz Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	.	Blok/Kat/Giriş/Satış:	
Çift/Sayı No.	75/7487	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durumu:	Akdi	Ana Taşınmaz Niteliği:	Arsa

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/i	Açıklama	Malik/Lahik	Tasla Kurum Tarih-Yerine	Tarikh Sebabi-Tarih-Yerine
Beyan	KAZAN BULH HUKUK MAHKEMESİ'nin 23/07/2015 tarih 2015/745 sayılı Mahkeme Müzekkerei yazısı ile İzzet-i Şuyu davası açılmıştır.(Şahit: İzzet-i Şuyu (Ortaklığın Giderilmesi) belirlenmiştir)		Kahramankazan - 31-07-2015 15:44 - 6857	

1 / 10

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Ticari) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hiss Payı/Payda	Mutlakara	Toplam Mutlakara	Başınmaz Sebabi-Tarih-Yerine	Tarikh Sebabi-Tarih-Yerine
368840500	(SN:62967756) SATILMIŞ : MEHMET Oğlu	.	34/2265	34.00	2265.00	İmar (TSM) 09-01-2017 223	.
368840583	(SN:62968077) AHMET İKENDER : MAZHAR Oğlu	.	56/2265	56.00	2265.00	İmar (TSM) 09-01-2017 223	.
368840595	(SN:62968092) HACER KUBAT : ALİRZA Kızı	.	9/2265	9.00	2265.00	İmar (TSM) 09-01-2017 223	.
368840596	(SN:62968099) HANIM KUBAT : ALİRZA Kızı	.	9/2265	9.00	2265.00	İmar (TSM) 09-01-2017 223	.
368840597	(SN:2840216) KAHRAMANKAZAN BELEDİYESİ V	.	39/2265	39.00	2265.00	İmar (TSM) 09-01-2017 223	.
368840598	(SN:17967488) MAHMUT KUBAT : ALİ AĞA Oğlu	.	823/2265	823.00	2265.00	İmar (TSM) 09-01-2017 223	.
368840599	(SN:62968090) SABAHAT KUBAT : ALİRZA 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) ŞİRMA ERGÜN : ALİRZA 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. Smer Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 487 08 31 Fax:0312 487 08 34
www.netgd.com.tr Servisye:8.800.000,00 TL
Tic.Sic.No:258886 Mersis No:0831054939900016
Maliye Vergi Dairesi 631 654 9298

358840612	(SN:62968081) YÜKSEL SONYÜREK : ALI RIZA Kızı	-	9/2265	9.08	2265.00	İmar (TSM) 09-01-2017 223	-
358840689	(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	Şube 23-11-2017 11094	-
406378192	(SN:174867701) HASAN BÜTÜN : VEYSEL Oğlu	-	32/2265	32.00	2265.00	Şube 08-12-2017 11644	-
406706085	(SN:6092614) EKON ENDÜSTRİ İNŞAAT VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	2/453	10.00	2265.00	Şube 12-12-2017 11745	-
436706086	(SN:8119649) EUROPOWER ENERJİ VE OTOMASYON TEKNOLOJİLERİ SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	178/453	890.00	2265.00	Şube 12-12-2017 11745	-
484570641	(SN:177910323) MERAL MUTLUE : HACI MEHMET Kızı	78386240	19/4530	9.50	2265.00	İhtikar 17-05-2019 4834	-
484570643	(SN:177910324) SEMİHA ŞENER : GALİP Kızı	78386240	19/4530	9.50	2265.00	İhtikar 17-05-2019 4834	-
484570645	(SN:178686888) TURAN MUTLUE : GALİP Oğlu	78386240	19/4530	9.50	2265.00	İhtikar 17-05-2019 4834	-
484570647	(SN:177910325) RAİFE MELDA AKGÖNDÜZ : GALİP Kızı	78386240	19/4530	9.50	2265.00	İhtikar 17-05-2019 4834	-
502568594	(SN:59169975) LEBEHAT SEZGİN : -	81923695	1038/2265	10.38	2265.00	İhtikar	-

3 / 10

	FERİT Kızı		00			04-10-2019 10148	
502567734	(SN:178358204) DOĞAN KUBAT : GÜVEN Oğlu	81923695	1043/2265 00	10.43	2265.00	İhtikar 04-10-2019 10148	-
502568591	(SN:59212082) HACER YÜKSEL : ALI RIZA Kızı	81923695	292/22650 0	2.92	2265.00	İhtikar 04-10-2019 10148	-
502568592	(SN:62968067) HACI AHMET KUBAT : ALI RIZA Oğlu	81923695	1609/2265 00	16.09	2265.00	İhtikar 04-10-2019 10148	-
502568593	(SN:59212080) HANIM KUBAT : ALI RIZA Kızı	81923695	292/22650 0	2.92	2265.00	İhtikar 04-10-2019 10148	-
502568598	(SN:62968074) DİLEK ZİLE : FERİT Kızı	81923695	1040/2265 00	10.40	2265.00	İhtikar 04-10-2019 10148	-
502568595	(SN:62968072) LEFKA ÖZTÜRK : AHMET Kızı	81923695	3118/2265 00	31.18	2265.00	İhtikar 04-10-2019 10148	-
502568596	(SN:59212081) SERAHAT KUBAT : ALI RIZA Kızı	81923695	292/22650 0	2.92	2265.00	İhtikar 04-10-2019 10148	-
502568597	(SN:62968068) SELAMİ KUBAT : ALI RIZA Oğlu	81923695	292/22650 0	2.92	2265.00	İhtikar 04-10-2019 10148	-
502568598	(SN:59212076) YÜKSEL SONYÜREK : ALI RIZA Kızı	81923695	292/22650 0	2.92	2265.00	İhtikar 04-10-2019 10148	-
502568599	(SN:62968216) BİRMA ERGÜN : ALI RIZA Kızı	81923695	292/22650 0	2.92	2265.00	İhtikar 04-10-2019 10148	-

4 / 10

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sımsk. No:171 Yenimahalle/ANKARA
Tic:0312 467 00 81 Fax:0312 467 00 34
www.netgd.com.tr Sermaye:5.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:288998 Mersis No:083105483000019
Maliye Vergi Dairesi 831 054 9389

MÜLKİYETE AİT ŞEHİR BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/I	Açıklama	Kuşak Malik (Mese) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tasla Kurum Tarih-Yerine	Tarikh Sebabi-Tarih-Yerine
Serh	İcrali Hacz : SAKIRKÖY 13 İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nın 14/04/2012 tarih 13668 sayılı Hacz Yazısı sayılı yazıları ile 0 TL bedel ile Alacaklı : - lehine haciz işlemiştir.	AHMET İSKENDER		Kahramankazan - 16-08-2012 15:20 - 4962	
Serh	İcrali Hacz : ANKARA 12. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nın 17/01/2012 tarih 2012/19996 sayılı Hacz Yazısı sayılı yazıları ile 0 TL bedel ile Alacaklı : 0 lehine haciz işlemiştir.	AHMET İSKENDER		Kahramankazan - 21-01-2012 13:44 - 396	
Serh	İcrali Hacz : İSTANBUL 30 İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nın 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 işlemiştir.	AHMET İSKENDER		Kahramankazan - 28-01-2013 13:26 - 581	
Serh	İcrali Hacz : GAZİOSMANPAŞA 4. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nın 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 işlemiştir.	AHMET İSKENDER		Kahramankazan - 05-02-2013 14:25 - 829	
Serh	İcrali Hacz : İSTANBUL 24. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nın 31/03/2014 tarih 2013/30170 ESAS sayılı Hacz Yazısı sayılı yazıları ile 0 TL bedel ile Alacaklı : HAN TEKSTİL lehine haciz işlemiştir.	AHMET İSKENDER		Kahramankazan - 14-04-2014 13:06 - 2642	
Serh	Hacz Değişikliği/Yenilemesi Yapılmıştır. İSTANBUL 24. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nın	366840588		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 TL, Alacaklı: Han Tekstil Yalın Güneş, Borçlu: -), Dosya No: -		1376	
Serh	Kamu Hacz : ULUCANLAR SOSYAL GÜVENLİK MERKEZİ nın 05/05/2014 tarih 6.748.536 sayılı Hacz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 126538.85 TL (Alacaklı: 0)	AHMET İSKENDER		Kahramankazan - 20-05-2014 14:10 - 8689
Serh	İcrali Hacz : ANKARA 13. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nın 15/04/2013 tarih 2013/16331 sayılı Hacz Yazısı sayılı yazıları ile 0 TL bedel ile Alacaklı : - lehine haciz işlemiştir.	AHMET İSKENDER		Kahramankazan - 23-07-2014 13:13 - 5262
Serh	İcrali Hacz : GAZİOSMANPAŞA 4. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ nın 13/04/2018 tarih 2012/239 ESAS sayılı Hacz Yazısı sayılı yazıları ile 70490.26 TL bedel ile Alacaklı : -GÜR TEKS. İMALAT SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ. lehine haciz işlemiştir.	AHMET İSKENDER		Kahramankazan - 13-04-2018 11:11 - 3802
Serh	İcrali Hacz : İSTANBUL 24. İCRA DAİRESİ nın 04/07/2018 tarih 2018/16858 ESAS sayılı Hacz Yazısı sayılı yazıları ile 67966.86 TL bedel ile Alacaklı : han tekstil yalın güneş lehine haciz işlemiştir.	AHMET İSKENDER		Kahramankazan - 04-07-2018 13:29 - 6320
Serh	İcrali Hacz : GAZİOSMANPAŞA 4. İCRA DAİRESİ nın 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 işlemiştir.	AHMET İSKENDER		Kahramankazan - 19-04-2019 14:25 - 3817
Serh	Kamu Hacz : MALTEPE VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ nın 18/06/2019 tarih E.191079 sayılı Hacz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç: 2256530.10 TL (Alacaklı: -)	AHMET İSKENDER		Kahramankazan - 19-06-2019 10:43 - 5707

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Sımsıkı Etn. Bnr. 32. No: 01 Kat: 3. Kat: ANKARA
Tel: 0312 467 00 01 Fax: 0312 467 00 34
www.netgd.com.tr Sermaye: 6.000.000,00 TL
Tic. Sic. No: 254684 Mersis No: 083100483000019
Maltepe Vergi Dairesi 031 054 9388

MALTEPE VERGİ DAİRESİ MÜD.)					
Serh	İcralı Hacz : Ankara 1. İcra Dairesi'nin 26/02/2020 tarih 2019/17203 sayılı Hacz Yazısı sayılı yazıları ile 3087.61 TL bedel ile Alacaktır : Ankara Ticaret Odası lehine haciz işlemiştir.	AHMET İSKENDER		Kahramankazan - 26-02-2020 16:39 - 2768	
Serh	İcralı Hacz : Gaziosmanpaşa 6. İcra Dairesi'nin 11/11/2020 tarih 2019/117463 sayılı Hacz Yazısı sayılı yazıları ile 70490.00 TL bedel ile Alacaktır : Gür Tekstil İnşaat San. Ve Tic. Ltd. Şti lehine haciz işlemiştir.	AHMET İSKENDER		Kahramankazan - 11-11-2020 16:26 - 14632	
Serh	İcralı Hacz : Gaziosmanpaşa 6. İcra Dairesi'nin 09/02/2022 tarih 2019/117463 sayılı Hacz Yazısı sayılı yazıları ile 28.75 TL bedel ile Alacaktır : Gür Tekstil İnşaat San. Ve Tic. Ltd. Şti lehine haciz işlemiştir.	AHMET İSKENDER		Kahramankazan - 09-02-2022 14:25 - 2896	
Beyan	ANKARA 2 SULH HUKUK MAHKEMESİ'nin 28/10/2019 tarih 2018/1422 ESAS sayılı Mahkeme İhtilafkarası sayılı karar ile vasiyet alacak elverişlidir.	SABAHAT KUBAT		Kahramankazan - 24-10-2019 14:38 - 11110	
Beyan	Dijer (Konusu: SİRMA ERGÜN VERASET İNTİKAL (ULŞİĞİ KESİLMİŞTİR) Tarih : Sayı :	SİRMA ERGÜN	(SN:12090) ANKARA VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI VKN:	Kahramankazan - 09-12-2022 16:44 - 24111	
Beyan	Dijer (Konusu: SİRMA ERGÜN VERASET İNTİKAL (ULŞİĞİ KESİLMİŞTİR) Tarih : Sayı :	SİRMA ERGÜN	(SN:5482126) 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 be9815b1004543e0bda4b7ba32514d20 sayılı Hacz Yazısı sayılı yazıları ile Borç : 11900 TL (Alacaktır : SGK)	TURAN MUTLUER		Kahramankazan - 15-06-2022 13:18 - 11900	

7 / 10

Serh	İcralı Hacz : ANKARA 15. İCRA MÜDÜRLÜĞÜ'nün 22/02/2017 tarih 2016/17970 sayılı Hacz Yazısı sayılı yazıları ile 460.41 TL bedel ile Alacaktır : TTNET A.Ş. lehine haciz işlemiştir.	LEBAHAT SEZGİN		Kahramankazan - 27-02-2017 13:20 - 1876	
Serh	İcralı Hacz : Ankara 33. İcra Dairesi'nin 19/08/2020 tarih 2018/168405 sayılı Hacz Yazısı sayılı yazıları ile 576.45 TL bedel ile Alacaktır : Vodafone Telekomünikasyon Anonim Şirketi lehine haciz işlemiştir.	LEBAHAT SEZGİN		Kahramankazan - 20-08-2020 12:25 - 9742	
Serh	İcralı Hacz : Kızılcabazarsın İcra Dairesi'nin 18/09/2020 tarih 2020/1595 sayılı Hacz Yazısı sayılı yazıları ile 14344.20 TL bedel ile Alacaktır : Akbank Türk Anonim Şirketi lehine haciz işlemiştir.	LEBAHAT SEZGİN		Kahramankazan - 18-09-2020 14:56 - 11832	
Serh	İcralı Hacz : Kızılcabazarsın İcra Dairesi'nin 25/09/2020 tarih 2020/1569 sayılı Hacz Yazısı sayılı yazıları ile 1192.38 TL bedel ile Alacaktır : Akbank Türk Anonim Şirketi lehine haciz işlemiştir.	LEBAHAT SEZGİN		Kahramankazan - 25-09-2020 15:48 - 11988	
Serh	İcralı Hacz : Ankara 3. İcra Dairesi'nin 11/11/2020 tarih 2020/9456 sayılı Hacz Yazısı sayılı yazıları ile 2570.73 TL bedel ile Alacaktır : Denizbank Anonim Şirketi lehine haciz işlemiştir.	LEBAHAT SEZGİN		Kahramankazan - 11-11-2020 11:41 - 14584	
Serh	İcralı Hacz : Ankara 3. İcra Dairesi'nin 11/11/2020 tarih 2020/9171 sayılı Hacz Yazısı sayılı yazıları ile 5499.63 TL bedel ile Alacaktır : Denizbank Anonim Şirketi lehine haciz işlemiştir.	LEBAHAT SEZGİN		Kahramankazan - 11-11-2020 16:13 - 14628	
Serh	İcralı Hacz : Ankara 33. İcra Dairesi'nin 17/02/2021 tarih 2018/168405 sayılı Hacz Yazısı sayılı yazıları ile 594.06 TL bedel ile Alacaktır : Vodafone Telekomünikasyon	LEBAHAT SEZGİN		Kahramankazan - 17-02-2021 11:44 - 2616	

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Emniyet Mh. Sımsık Sok. No: 17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel: 0312 487 00 61 / Fax: 0312 487 00 34
www.netgd.com.tr E-Posta: 8.006.806.80 TL
Tic. Sic. No: 256996 Mersis No: 0631054838000016
Maltepe Vergi Dairesi 631 034 9389

Serh	Anonim Şirket lehine haciz işlenmiştir. İcrali Haciz : Ankara 3. İcra Dairesi'nin 16/02/2022 tarih 2020/9456 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 3283.25 TL bedel ile Alacaklı : Denizbank Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	LEBAHAT SEZGİN		Kahramankazan - 16-02-2022 13:34 - 3369	
Serh	İcrali Haciz : Ankara 3. İcra Dairesi'nin 16/02/2022 tarih 2020/9171 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 6726.74 TL bedel ile Alacaklı : Denizbank Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	LEBAHAT SEZGİN		Kahramankazan - 16-02-2022 16:29 - 3368	
Serh	İcrali Haciz : Ankara 3. İcra Dairesi'nin 03/03/2022 tarih 2020/9456 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 3296.37 TL bedel ile Alacaklı : Denizbank Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	LEBAHAT SEZGİN		Kahramankazan - 04-03-2022 09:37 - 4479	
Serh	İcrali Haciz : Ankara 3. İcra Dairesi'nin 07/03/2022 tarih 2020/9171 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 6777.78 TL bedel ile Alacaklı : Denizbank Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	LEBAHAT SEZGİN		Kahramankazan - 08-03-2022 08:36 - 4705	
Serh	İcrali Haciz : Ankara 3. İcra Dairesi'nin 13/05/2022 tarih 2018/168405 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 637.60 TL bedel ile Alacaklı : Vodafone Telekomünikasyon Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	LEBAHAT SEZGİN		Kahramankazan - 13-05-2022 14:38 - 9904	
Serh	İcrali Haciz : Kocicahraman İcra Dairesi'nin 13/10/2022 tarih 2020/1563 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazılan ile 1395.81 TL bedel ile Alacaklı : Akbank Türk Anonim Şirketi lehine haciz işlenmiştir.	LEBAHAT SEZGİN		Kahramankazan - 13-10-2022 13:49 - 19821	
Bayan	ANKARA 8 SULH HUKUK MAHKEMESİ'nin 23/10/2019 tarih 2018/1422 ESAS sayılı	SEBAHAT KUBAT		Kahramankazan - 24-10-2019 14:38 -	

9 / 10

	Mahkeme Müzakereci sayılı kararı ile vccayeti altına alınmıştır.			11110	
Bayan	Diğer (Konusu: SİRMA ERGÜN VERASET İNTİKAL İLİŞKİ KESİLMİŞTİR) Tarih: - Sayı: -	SİRMA ERGÜN	(SN:12090) ANKARA VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI VKN:	Kahramankazan - 09-12-2022 16:44 - 24111	
Bayan	Diğer (Konusu: SİRMA ERGÜN VERASET İNTİKAL İLİŞKİ KESİLMİŞTİR) Tarih: - Sayı: -	SİRMA ERGÜN	(SN:9402126) ANKARA VERGİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI VERASET VE İNTİKAL VERGİ DAİRESİ MÜDÜRLÜĞÜ VKN:9240207051	Kahramankazan - 12-12-2022 08:39 - 24126	

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

veya Web Tapu ana sayfasından (<https://webtapu.tlgm.gov.tr> adresinden) Mblm3fCDX8oZ kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



10 / 10



T.C.
KATILIMCI BELEDİYESİ
İmarat İşleri Müdürlüğü
On İmarat Durum Sorgusu
SÖZLEŞME NO:

e-ÇAP

Adı/Parcel (Cadastr:22324-4)
0070476

İmar Durumunu Sorgula

İMARATİ DURUM

PARSEL
HAKKINDA
GÖRÜL
BULUNAN
KATLARI

BARAY
2204319
623.44
TİMMİK ALTYAP
0

0070476
1340
0070476

AYRILIK



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh. Sıvı Sk. No:171 Yelkenhaneli/ANKARA
Tel:0312 487 00 81 Fax:0312 487 00 34
www.netgd.com.tr Sermaye:1000.000,00 TL
Tic.Sic.No:259006 Mersis No:08071054830000010
Maliye Vergi Dairesi 631 034 0389



NET KURUMSAL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
 Sımsız Mh. Sımsız Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
 Tel:0312 487 00 81 Faks:0312 487 00 34
 www.netgd.com.tr Sermaye:5.000.000,00 TL
 Tic.Sic.No:290096 Mersis No:083106493000019
 Müktesep Vergi Dairesi 631 654 9358



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Ezriyat Mh. Sıvı Sk. No:17/1 Y. Sıhhiye/ANKARA
Tel:0312 467 00 91 Fax:0312 467 00 34
www.netgd.com.tr Sermaye: 6.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:256686 Mersis No:063105483000019
Muhasebe Vergi Uzmanı 631 854 9389



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Mh, Sıracık Sk. No:17/A Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 457 00 54 Fax:0312 467 00 34
www.netgd.com.tr Sermayesi:6.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:286096 Mersis No:083105428609610
Makbuz Vergi Dairesi:031 054 6389



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Erezyol Mh. Sıvr Sk. No:37/1 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:286894 Mersis No:063105403000019
Maliye Vergi Dairesi 831 044 9389



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 03.09.2019

Belge No: 2019-01.1374

Sayın Erdeniz BALIKÇIOĞLU

(T.C. Kimlik No: 29039100440 - Lisans No: 401416)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübelerin kontrolüne ilişkin belirlenen lise ve esaslar çerçevesinde "Sorumlu Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 6 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Emrah AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 27.08.2019

Belge No: 2019-01.1090

Sayın Raci Gökcehan SONER

(T.C. Kimlik No: 49093302186 - Lisans No: 484822)

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Kemal BAYRAKTAR
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 05.08.2019

Belge No: 2019-02.0001

Sayın Burak BARIŞ

(T.C. Kimlik No: 02940206092 - Lisans No: 406719)

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Emrah AYDOĞDU
Başkan

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Ehl. Sırat Sk. No: 9/11 Yakımsakallı/ANKARA
Tel: 0312 467 80 61 Fax: 0312 467 80 34
www.netgd.com.tr Sermaye: 5.000.000,00 TL
Tic.Sic.No: 256896 Mersis No: 0831004838800019
Maklup Yargı Dairesi 031 054 9389



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu



Özel 2022 - 1374

Aralık, 2022

**NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**
Erenköy 4th. Binnr Sk. No:1374 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 487 80 81 Fax:0312 487 80 34
www.netgd.com.tr Sermayesi:1.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:258656 Mersis No:0831054936800019
Maltepe Vergi Dairesi 631 034 03 89



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 2022-1374
Raporun Konusu	Gayrimenkul Piyasa Değer Tespiti
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Tapuda; Ankara İli, Sincan İlçesi, Temmelli/Malıköy Mahallesi (Tapuda Temelli/Alıcı Mahallesi), 100550 ada 9 parselde yer alan taşınmazın adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti.

❗ İş bu rapor, kırk sekiz (48) 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 Ağır Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

**NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**
Emniyet Mh. Sınav Sk. No:17/1 Yeşimahalle/ANKARA
Tel:0312 467 00 81 Faks:0312 467 00 34
www.netgd.com.tr Sermaye:8.000.000,00 TL
Tic.Sic.No:286880 Mersis No:083103400000012
Mükese Vergi Dairesi 631 884 82 98

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.....	9
3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi.....	9
3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler.....	9
3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar.....	9
3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgi.....	9
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.....	10
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.....	10
3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama.....	10
3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi.....	10
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	10
4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler.....	10

4.2	Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler ile Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri.....	Hatal Yer İşareti tanımlanmamış.
4.3	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler.....	20
4.4	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri.....	20
4.5	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata ayları Durumları İlişkili Bilgiler	20
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	20
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.....	20
5.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....	21
5.1	Pazar Yaklaşımı	23
5.2	Maliyet Yaklaşımı.....	26
5.3	Gelir Yaklaşımı	27
5.4	Diğer Tespit ve Analizler	29
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 Yar Almadıklarının Gereksinimleri29	
6.3	Yasal Gereklilikleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyanınca Alınması Gereken İbn 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, Devredilebilirliği Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	29
6.6	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alınmadan İtibaren baş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufla Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi	30
6.7	Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Haklarının Devredilebilirliğine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	30
6.8	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiziksel Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbirleriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş	30
7.	SONUÇ	30
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	30
7.2	Nihai Değer Takdiri	31
8.	UYGUNLUK BEYANI	32
9.	RAPOR EKLERİ.....	32

YÖNETİCİ ÖZETİ

<u>Talep Sahibi</u>	Europower Enerji ve Otomasyon Teknolojileri San. ve Tic. A.Ş.
<u>Rapor No ve Tarihi</u>	Net Özel 2022-1374 / 30.12.2022
<u>Değerleme Konusu ve Kapsamı</u>	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıta bulunan gayrimenkulün değerlendirme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa değeri tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
<u>Taşınmazın Açık Adresi</u>	Ankara İl, Sincan İlçesi, Alıcı OSB Mahallesi, 100550 ada 9 parsel
<u>Tapu Kaviti Bilgisi</u>	Ankara İl, Sincan İlçesi, Alıcı OSB Mahallesi, 100550 ada 9 parsel "1 adet 1 katlı İmalathane 1 adet 4 katlı İdari İşler Binası ve Arsası" nitelikli taşınmaz.
<u>İlli Kullanımı (Mevcut Durumu)</u>	Rapora konu taşınmaz fabrikadır.
<u>İmar Durumu</u>	Söz konusu taşınmazın; 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre Sanayi Alanı E:1,00 Hmax: Serbest olacak şekilde yapılaşma şartlarına sahip olduğu bilgisi edinilmiştir.
<u>Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)</u>	Konu taşınmazın herhangi bir kısıtlılık durumu bulunmamaktadır.
<u>Piyasa Değeri</u>	173.390.000,00-TL (Yüz Yetmiş Üç Milyon Üç Yüz Doksan Bin Türk Lirası)
<u>KDV Dahil Piyasa Değeri</u>	204.600.200,00-TL (İki yüz Dört Milyon Altı Yüz bin İki Yüz Türk Lirası)
<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 değerlendirme çalışmaları tamamlanmış olup, rapor tanzimi 30.12.2022 tarihinde Özel 2022-1374 rapor numarasıyla nihai rapor olarak tamamlanmıştır.

1.2 Değerlemenin Amacı

Ankara İl, Ankara İl, Sincan İlçesi, Temelli/Malıköy Mahallesi, 100550 ada 9 parsel "1 adet 1 katlı imalathane 1 adet 4 katlı idari işler Binası ve Arsası" nitelikli taşınmazın 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 değerlendirme 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 Davanak Sözleşme Tarihi 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 Değerleme ile İlgili Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önce 31.12.2022 tarih Özel 2021- 2088 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 Seri: VIII, No:35 sayılı tebliği uyarınca Kasım 2009'da "Kurul Listesine" alınmıştır. Şirketimiz ayrıca, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu tarafından 11.08.2011 tarih ve 20855 sayılı kararı ile bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi ve gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" 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 Versa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor, Europower Enerji ve Otomasyon Teknolojileri San. ve Tic. A.Ş.'nin talebi üzerine Ankara İli, Sincan İlçesi, Alıcı OSB Mahallesi, 100550 ada 9 parsel "1 adet 1 katlı imalathane 1 adet 4 katlı idari işler Binası ve Arsası" nitelikli taşınmazın adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine ilişkin hazırlanmıştır. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

2.4 İşin Kapsamı

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

3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİSKİN BİLGİLER

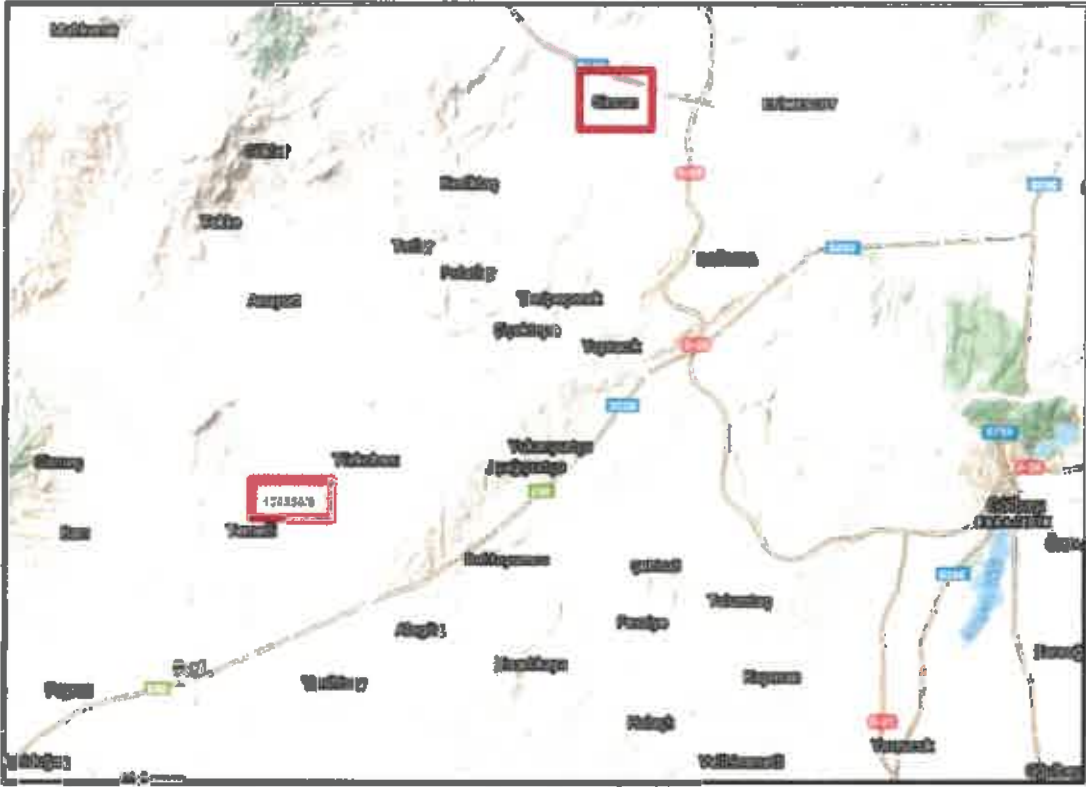
3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Tesekkülü Hakkında Bilgiler

Değerlerme konusu taşınmaz Ankara İli, Sincan İlçesi, Maliköy Anadolu OSB Mahallesi'nde (Tapuda Temelli/Maliköy olarak geçmektedir) 30 Ağustos Caddesi no:14 posta adresinde yer almaktadır. Tapu kaydında "1 adet 1 katlı İmalathane 1 adet 4 katlı İdari İşler Binası ve Arsası" vasıflı olan gayrimenkul, Dumlupınar Bulvarına 5 km, Sincan Merkezine 20 km. kuş uçuşu mesafede yer almaktadır.

Değerleme konusu taşınmazın ulaşım için OSB içerisinde 30 Ağustos Caddesi üzerinde doğu istikametinde ilerlenirken sağ kol üzerinde 9. Cadde kesişiminde konumlanmaktadır. Taşınmaz organize sanayi bölgesi içerisinde yer almakta olup çevresinde benzer şekilde fabrika binaları ve boş arsalar bulunmaktadır.

Rapora konu taşınmazın bulunduğu bölge Ankara ilinin yeni gelişen Organize Sanayi Bölgelerinden bir tanesidir. Bölgenin yeni bağlantı yolları ile Sincan OSB 'ye ulaşımın kolay olması bölgeyi Sanayi yatırımcıları için cazibe merkezi haline getirmiş ve bölgede her geçen gün sanayi kollarına dayalı üretim yapan fabrika sayısı çoğalmaktadır.





Koordinatlar: Enlem: 39.7980450- Boylam: 32.4067610

**NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**
Emniyet Mh. Sanır Sk. No:17/1 Yenimahalle/ANKARA
Tel:0312 487 00 61 Fax:0312 487 00 34
www.netgd.com.tr Bkrm:54.980.080,80 TL
Tic.Sic.No:188828 Nispetiye No:1084008000018
MERSİS: 08040080000018

3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

İL – İLÇE	: ANKARA/SINCAN
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: TEMELLİ/MALIKÖY Mah.
ÇİLT - SAYFA NO	: 40/4053
ADA - PARSEL	: 100550/9
YÜZÖLÇÜM	: 20.000,00 m ²
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: 1 adet 1 katlı İmalathane 1 adet 4 katlı İdari İşler Binası ve Arsası
TAŞINMAZ ID	: 81719067
MALİK - HİSSE	: EUROPOWER ENERJİ VE OTOMASYON TEKNOLOJİLERİ SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (1/1)
EDİNME SEBEBİ TARİH-YEVMIYE	: Satış (28.09.2021 - 51169)

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

Web Tapu Portal Üzerinde 06.12.2022 tarihinde Saat: 10:50 'de alınan Takbîs Belgesine göre rapora konu taşınmazın üzerinde

-Beyan: Katılımcılara geri alım hakkı şerhi kaldırılarak tapu verilmesi durumunda tapu kaydına taşınmazın icra yoluyla satışı dahil 3. kişilere devrinde osb den uygunluk görüşü alınması zorunludur. Bu durumda eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır. (16.07.2014 – 20336)

Not: Taşınmazın üzerinde bulunan beyanlar Anadolu OSB Bölgesi içerisindeki tüm taşınmazlara OSB Bölgesini koruma amacıyla konulmuş olup herhangi bir olumsuzluk teşkil etmemektedir.

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

Konu taşınmazın tapu kayıtlarında ve imar, hukuki durumunda herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Anadolu OSB Bölge Yönetimi İmar Müdürlüğü Servisinde görevli memurdan alınan bilgiye göre rapora konu taşınmazın Sanayi alanı içerisinde E: 1,00 Hmax: Serbest olacak şekilde yapılaşma şartlarına sahip bilgisi edinilmiştir.

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

Söz konusu gayrimenkul için Sincan Belediyesi ve Anadolu OSB Bölge Yönetiminde yapılan incelemeler ve alınan sözlü bilgilere göre taşınmaz ile ilgili herhangi bir olumsuz karar bulunmamaktadır.

3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vadei, Kat Karşılığı İnşaat veya Hisseli Paylaşım Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz Europower Enerji ve Otomasyon Teknolojileri San. ve Tic. A.Ş. adına kayıtlıdır. Herhangi bir sözleşme bulunmamaktadır.

3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri için Alınması 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 taşınmaz Anadolu Organize Sanayi Bölgesi içerisinde kalmakta olup yapılan araştırmada taşınmaz ile ilgili yasal evraklar aşağıda verilmiştir.

Yapı Ruhsatı: 31.07.2013 tarih – 2013-73 sayı

Yapı Kullanma İzin Belgesi: 13.10.2014 tarih – 2014-12 sayı

Mimari Proje: 19.07.2013 tarihli

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 Gerçekleştirilmiş Denetimler Hakkında Bilgi

Rapora konu taşınmaz ile ilgili yapı denetim işlemlerini Kutay Bir Yapı Denetim Ltd. Şti. gerçekleştirmektedir. Firma adresi Mustafa Kemal Mahallesi, 2134. Sokak no: 5/7'dir.

3.10 Faaliyetli bir projeye istinaden değerlendirme yapılmıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerler tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerler farklı olabileceğine ilişkin açıklama

Rapora konu taşınmaz fabrika olarak kullanılmaktadır. Herhangi bir proje değerlendirme yapılmamıştır.

3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

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

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Yerler

Ankara, Türkiye'nin başkenti ve İstanbul'dan sonra en kalabalık ikinci ildir. 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 ildir. 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 hızla 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.

Sincan'ın kuruluş tarihi kesin olarak bilinmemekle beraber 17. yüzyıl arşiv kayıtlarında Sincan köyünün adına rastlanmaktadır. Cumhuriyetin ilk yıllarında 28 hane ve mescitten oluşan bir köy iken Atatürk'ün önerileri ile yurt dışından (Romanya ve Bulgaristan) gelen göçmenlerle, 1950 yılında nüfusu 1.258'e ulaşmıştır. Mustafa Kemal Atatürk'ün emriyle Sincan'a 100 hanelik Romanya Köseabdi'den göçmenler getirilmiştir. Bunlar Sincan'a gelirken lale soğanları ile birlikte gelmişlerdir. Bu nedenle de Sincan denildiğinde öncelikle akla lale ve lale bahçeleri gelmektedir. Soydaşlarımızın buraya yerleştirilmeleri ile tipik bir göçmen köyü görünümünü alan Sincan, Ankara-Nallıhan-Ayaş devlet karayolu üzerinde olması nedeniyle kısa zamanda hızlı bir şekilde gelişmiş, 1956 yılında bucak merkezi hâline getirilmiş, aynı yıl merkezde belediye teşkilatı kurulmuştur. Nüfusu hızla artan Sincan bucağı 30 Kasım 1983 tarihinde çıkartılan 2963 sayılı kanunla Yenimahalle'den ayrılarak ilçe hâline getirilmiş, daha sonra da 8 Mart 1988 tarih ve 88/12721 sayılı bakanlar kurulu kararıyla Büyükşehir Belediye sınırları içerisine alınmıştır.

Sincan, Ankara il merkezine 25 km uzaktadır. İç Anadolu Bölgesi'nde Ankara iline bağlı olan Sincan'ın güney, doğu, güneydoğusunda Etmesgut; kuzey, kuzeydoğusunda Yenimahalle; güneybatısında Polatlı; batı, kuzeybatısında Ayaş ilçeleri bulunmaktadır.

İlçe dağlık alanlarla kuşatılmış olup daha çok orta kesimlerde tektonik çöküntü olan düz alanları vardır. Mürted Ovası diye anılan bu alan doğu ve batıda iki fay çizgisi ile sınırlanır. Kuzeydoğu kesimini Kayağı Dağı'nın batı uzantıları, doğusunu Ayaş Dağı'nın uzantıları hakimdir. İlçe topraklarını Sakarya'nın kollarından Ankara Çayı sular. Yüzölçümü 420 km²'dir.

İlçe Türkiye ekonomisini çok az olarak bitkisel üretim ve hayvancılık ile karşılarsa da burada yaşayanlar çalışmak amacıyla her gün şehir merkezine giderler. Ayrıca ilçede sanayi tesisleri ve kombinalar bulunmaktadır. İlçedeki kil yatakları da işletilmektedir. Ankara Sanayi ve Ticaret Odası tarafından kurulmuş olan Organize Sanayi Bölgesi Sincan'da bulunmaktadır.

Sincan'da 1990 yılında yapımı tamamlanmış olan Ankara 1. Organize Sanayi Bölgesi bulunmaktadır. Sincan'ın nüfusunun artışında en büyük pay sahibi olan Sanayi Bölgesi'nde çok sayıda yurt içi ve yurt dışı merkezli fabrika bulunmaktadır. Ayrıca önceden Polatlı İlçesine bağlı Temelli belediyesinin de sonradan Sincan'a bağlanmasıyla ASO 2. ve 3. Organize Sanayi Bölgeleri ile Başkent Organize Sanayi bölgeleri de kurulmuş ve ilçedeki fabrika sayısı oldukça artmıştır.

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

Sincan, İpek Yolu'na yakın oluşundan ötürü tarihi çağlarda önem kazanmıştır. Asya'da da aynı ismi taşıyan bazı yerleşim alanları bulunmaktadır. Etimolojik olarak bakıldığında da Sincan; "şen, canlı insanların yurdu" anlamına gelmektedir.

İlçe başlısı olarak merkez hariç olmak üzere İlçe merkezine bağlı; 2 dış semt (Temelli ve Yenikent) ve 57 mahalleden oluşmaktadır.

En kalabalık mahalleleri 2019 sayımına göre 44.944 nüfusu olan Pınarbaşı Mahallesi'dir. Sırasıyla Mareşal Çakmak, Malezgiirt, Tandoğan, Selçuklu, Plevne, Mustafa Kemal mahalleleri 30.000'den fazla nüfuslarıyla Sincan'ın en kalabalık mahallelerini oluşturmaktadırlar.

İlçe vasfını kazanmasından ve 1. Organize Sanayi Bölgesi'nin açılmasından sonra sürekli olarak yeni konutlarla yapılaşması artan bölgenin nüfus artış hızı, Ankara nüfus artış hızının üzerindedir.

SINCAN
Nüfus: 561.411

Sincan nüfusu 2021 yılına göre 561.411.

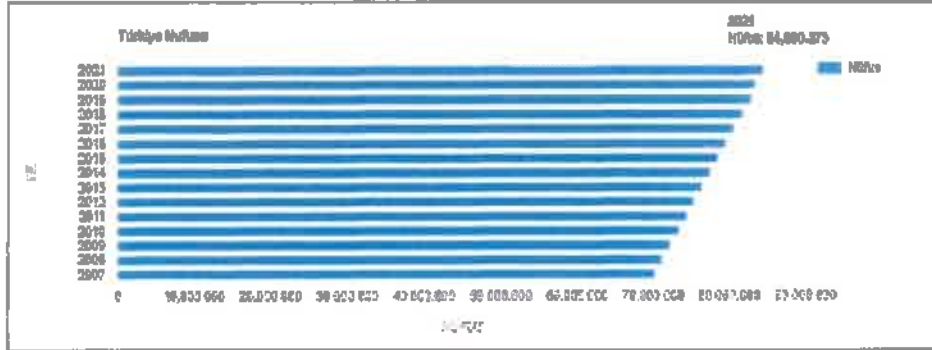
Bu nüfus, 288.283 erkek ve 273.128 kadından oluşmaktadır.

Yüzde olarak ise: %50,99 erkek, %49,01 kadındır.

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

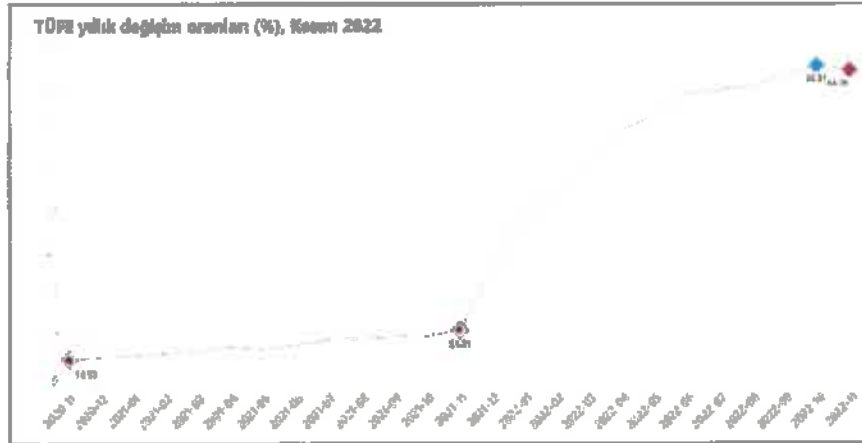
Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

Δ Nüfus:

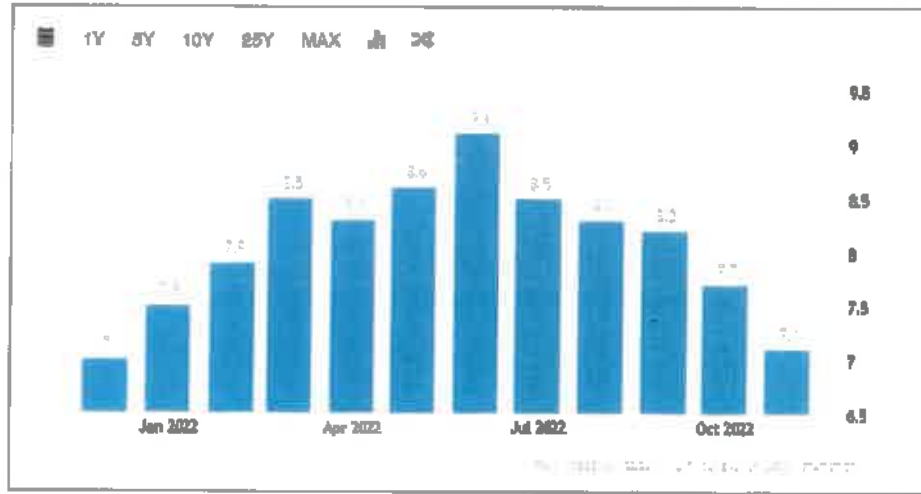


Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 1 milyon 65 bin 911 kişi artarak 84 milyon 680 bin 273 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 42 milyon 428 bin 101 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 252 bin 172 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler,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



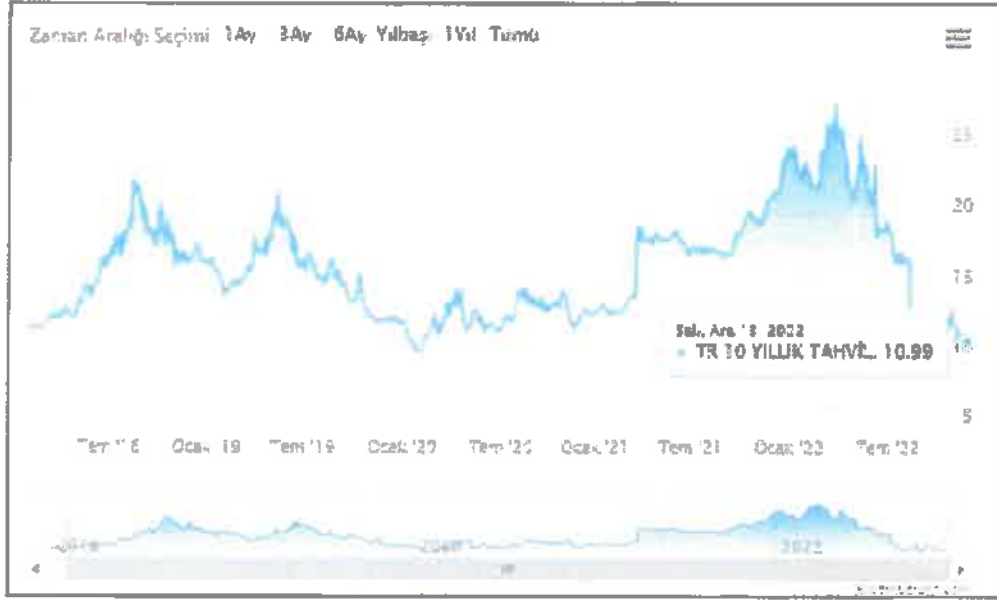
A.B.D son 5 yıllık tüketici fiyat endeksi grafiği ve oranları yukarıdaki gibidir. 2020 yılı itibarıyla enflasyon oranı yıllık bazda Nisan ayına kadar ortalama 2,3 seviyelerinde iken Nisan ayı ile birlikte ciddi düşüş göstermiş olup, bu oran %0,5 altına kadar inmiştir. 2021 Ocak ayında %1,7 olan enflasyon 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:

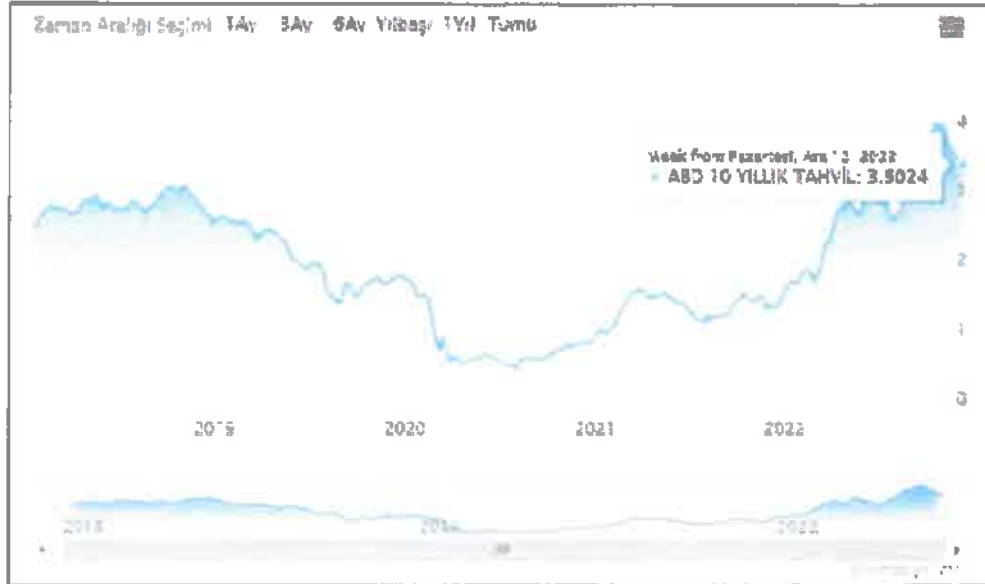


Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYİH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre %2,1 arttı. Takvim etkisinden arındırılmış GSYİH zincirlenmiş hacim endeksi, 2022 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yıl aynı çeyreğine göre %7,3 arttı. Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2022 yılının ikinci çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yıl 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 yıl 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 yıl 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 itibariyle ortalama %11 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

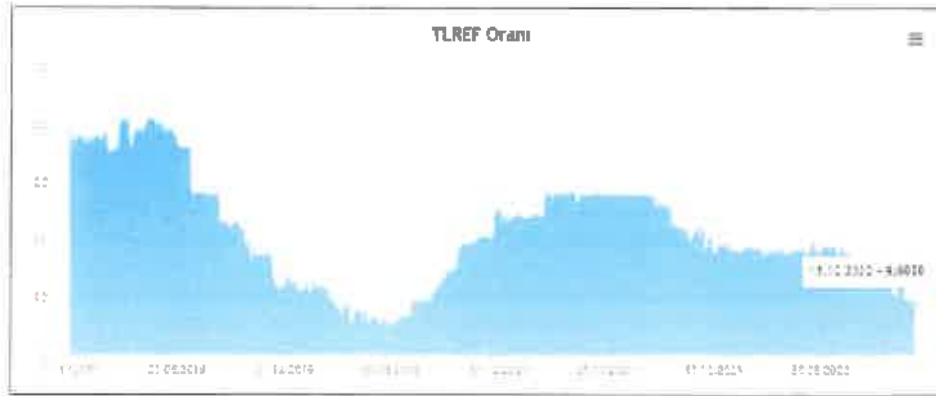


Yaklaşık son 10 yıllık dönemde USD 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama 2% seviyelerinde seyrederken 2019 yılı son çeyreğiyle birlikte ciddi düşüşe geçerek 1,5% ve altı seviyelere inmiş Ağustos 2020 itibariyle 0,6% ya kadar gerilemiştir. Bu süreçten sonra artış göstererek ilerlemiş ve rapor tarihi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

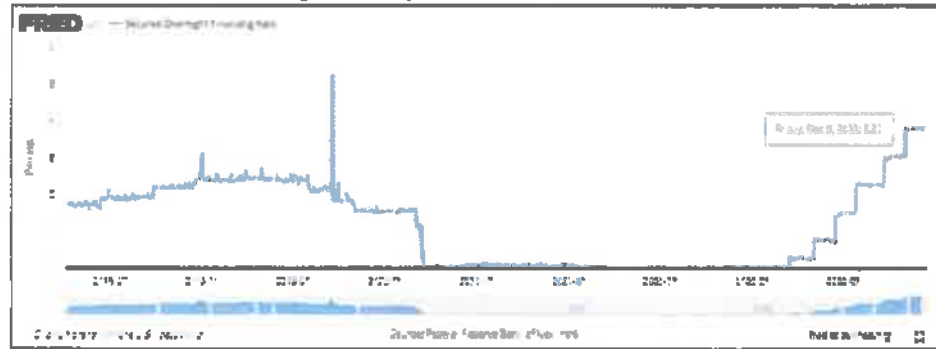


2019 yılı Mayıs ayı ile birlikte Euro 10 yıllık Alman Tahvil İse 0'm altına inmiş olup Ocak 2022 sonunda pozitif yönde devam etmiştir. Artış son aylarda devam etmekte olup rapor tarihli itibarıyla ortalama 2 % seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

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 geçmiştir ve rapor tarihli 3,5-4% seviyesine yükselmiştir.

14.12.2022
Agkianon 4.50%

Investing.com

Jul '64 Oct '67 Oct '91 Nov '01 May '09 Dec '19 Jul '18 Jan '23 Dec '22

DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
 Emniyet Mh. Sınır Sic. No:101/11 Yenimahalle/ANKARA
 Tel:312 487 00 01 Faks:312 487 00 34
 www.mtdg.com.tr Sermaye:1.000.000,00 TL
 Tic.Sic.No:755556 Nispetiye Mh.103/46/1 Beşiktaş/İSTANBUL
 Makbuz Vergi Dairesi:312-064 21 50

A Türkiye’de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü:

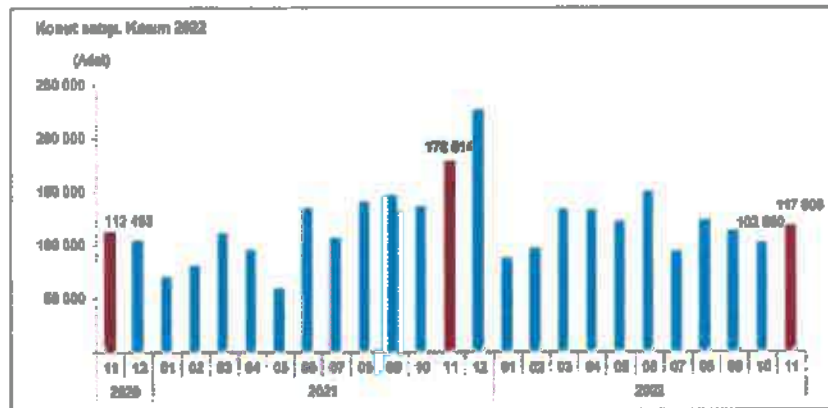
Diğer pek çok ekonomide olduğu gibi, Türkiye’de de inşaat sektörü, genel ekonomi açısından bir öncü gösterge olmanın yanında büyümenin itici gücünü oluşturma özelliğini de taşıyor. İnşaat sektöründeki ivmelenme ve yavaşlama genel ekonomiye göre daha önce gerçekleşiyor. Bununla birlikte, son dönemlerdeki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

Türk İnşaat 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’nın 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.

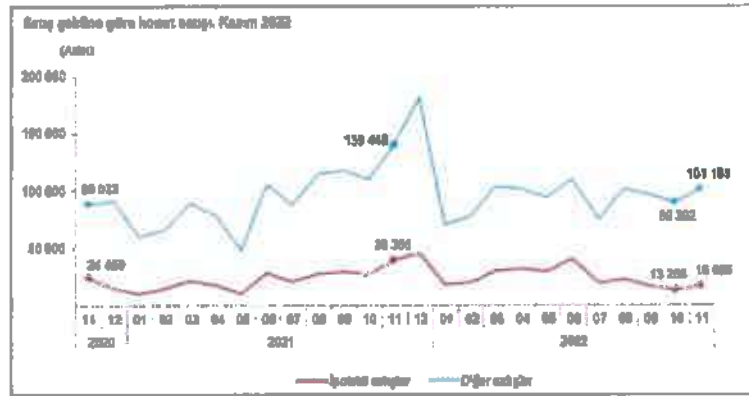


Konut satışları Ocak-Kasım döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %1,0 artışla 1 milyon 277 bin 659 olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %57,7 azalış göstererek 16 bin 655 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların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

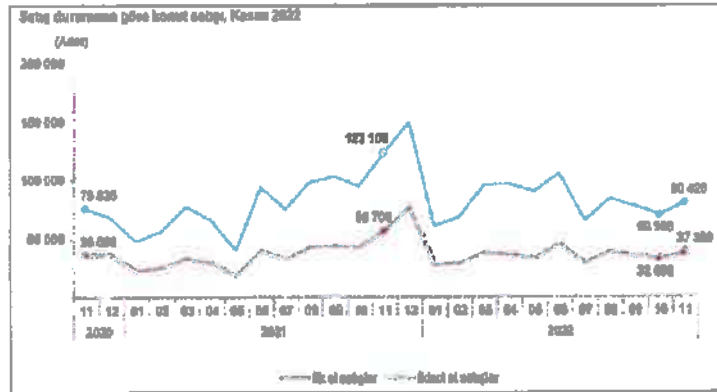
Kasım ayındaki ipotekli satışların, 5 bin 133'ü; Ocak-Kasım dönemindeki ipotekli satışların ise 70 bin 170'i ilk el satış olarak gerçekleşti.

Konut satış sayıları, Kasım 2022	Kasım			Ocak - Kasım		
	2022	2021	Değişim (%)	2022	2021	Değişim (%)
Satış gelimine göre toplam satış	117 000	179 814	-34,1	1 277 000	1 286 363	1,0
İpotekli satış	16 695	30 386	-47,7	259 924	249 270	2,7
Çiğir satış	101 151	139 448	-27,5	1 019 135	1 018 089	0,3
Satış durumuna göre toplam satış	117 000	179 814	-34,1	1 277 000	1 286 363	1,0
İlk el satış	37 380	55 708	-32,8	382 180	284 778	32,9
İkinci el satış	80 426	123 106	-34,7	895 480	980 677	-8,7

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 %20,4 artışla 382 bin 190 olarak gerçekleşti.



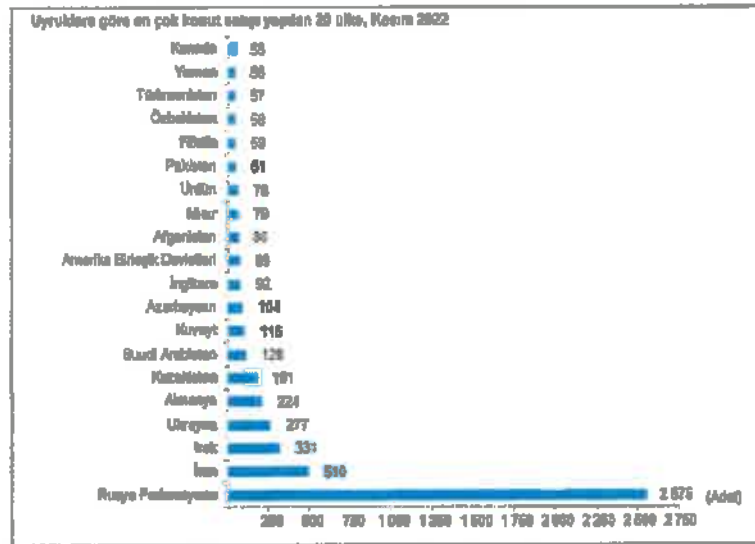
Türkiye genelinde ikinci el konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %34,7 azalış göstererek 80 bin 426 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %68,3 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Kasım döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %1,7 artışla 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 51 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;

Değerlemeye konu taşınmazın yer aldığı parsel 20.000,00 m2 alana sahiptir. Parsel üzerinde idari bina ve fabrika binası olmak üzere 2 adet yapı mevcuttur. Parsel imar planına göre köşe konumlu olup üç cephesinde yol, diğer cephesinde komşu parsel bulunmaktadır. Parsel etrafı betonarme duvar üzeri panel çit ile çevrilidir. Parsel üzerinde yapı dışında kalan alanlar peyzaj alanı ve beton kaplama olarak düzenlenmiştir.

İdari bina

Söz konusu bina projesine göre bodrum kat, zemin kat ve 2 adet normal kat kullanım alanı bulunmaktadır. Taşınmaz bodrum katta 251m2, zemin kat 620m2, 1. Kat 590m2, 2. Kat 590m2, teras kat 40m2 olmak üzere toplamda yaklaşık brüt 2091m2 kullanım alanına sahiptir. İdari bina betonarme olarak inşa edilmiştir. Dış cephesi kompozit kaplama ve cam giydirmedir. Bina yemekhane, ofisler, wc'ler, toplantı salonları vb. şekilde bölümlendirilmiştir. Yapı içerisinde zeminler ofis alanlarında parke, kat hollerinde seramik, merdiven alanlarında granit kaplamalıdır. Ofis alanlar alçıpan ve alüminyum doğrama camkan ile bölümlendirilmiştir. İç kapılar ahşap doğramadır. Duvarlar alçı sıva üzeri saten boyalıdır.

Fabrika binası

Söz konusu yapı betonarme prefabrik şekilde inşa edilmiştir. Taşınmaz projesine göre bodrum kat ve zemin kattan oluşmaktadır. Bodrum katında yaklaşık 5030m2, zemin katında yaklaşık 10345m2 olmak üzere toplamda yaklaşık brüt 15.375m2 kullanım alanıdır. Duvarları ve çatısı panel kaplamalı, zeminleri sertleştirilmiş beton kaplamalıdır. Yapı oldukça bakımlı durumdadır. Fabrika binası içerisinde çelik malzeme ile yaklaşık 775m2 asma kat alanı imal edilmiştir.

4.5 Varisa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeleri İlgili Tespit Edilen Ruhsata İykin Durumlara İlişki Bilgiler

Fabrika binası içerisinde çelik malzeme ile yaklaşık 775m2 asma kat alanı imal edilmiştir.

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 Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varisa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Rapora konu taşınmaz hâlihazırda fabrika ve idari binasıdır.

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 bilgilili 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 kiralama sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak artırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

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

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

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

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

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

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

(h) "Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri" ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilendirilmiş 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, değerlendirme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir. Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.

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

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

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

➤ Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta *değerleme amacı* ile ilgili olması *gerek* 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 değerleme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

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

(a) değerleme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı, (b) olası değerleme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri, (c) her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve 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* değer 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] Değerleme konusu taşınmaz ile yakın konumda, Anadolu OSB içerisinde 8.000,00 m2 alana sahip olduğu beyan edilen arsa 13.500.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

Not: Emsal taşınmaz, konum ve topografi olarak düşük şerefliyevidir.

Atak Gayrimenkul: 0533 332 11 12

[E:2 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmaz ile yakın konumda, Başkent OSB içerisinde, 10.800,00 m2 alana sahip olduğu beyan edilen arsa 18.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

Not: Emsal taşınmaz, konum ve topografi olarak düşük şerefliyevidir.

Atak Gayrimenkul: 0533 332 11 12

[E:3 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmaz ile yakın konumda, Anadolu OSB içerisinde, 4.000,00 m2 alana sahip olduğu beyan edilen arsa 7.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

Not: Emsal taşınmaz, konum ve topografi olarak düşük şerefliyevidir.

Atak Gayrimenkul: 0533 332 11 12

[E:4 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmaz ile yakın konumda, Anadolu OSB içerisinde. 12.000,00 m2 alana sahip olduğu beyan edilen arsa 21.000.000 TL bedel ile pazarlıkları olarak satılıktır.

Not: Emsal taşınmaz, konum ve topografı olarak düşük şerefiyelidir.

Atak Gayrimenkul: 0533 332 11 12

[E:5 Satılık Fabrika] Değerleme konusu taşınmaz ile yakın konumda Anadolu OSB içerisinde 8.000,00 m2 arsa üzerinde toplamda 6.500 m2 yapı alanına sahip fabrika binası 49.500.000 TL bedel ile pazarlıkları olarak satılıktır.

Taşınmazın Değeri: 49.500.000 TL x 0,97 P.P= ~48.000.000 TL

Yapı Değeri: 6.500 x 5.900 TL/m2x 0,90 amortisman = ~ 34.500.000 TL

Arsa Değeri: 48.000.000 TL – 34.500.000 TL = ~ 13.500.000 TL

Not: Emsal taşınmaz, konum ve topografı olarak düşük şerefiyelidir.

Remax SKY: 0552 760 72 17

EMSA DÜZELTME TABLOSU										
İçerik	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3		Emsal 4		Emsal 5	
Brüt alanı (m ²)	6.000,00m ²		10.800,00m ²		4.000,00m ²		12.000,00m ²		6.000,00m ²	
Satış fiyatı	13.500.000 TL		18.000.000 TL		7.000.000 TL		21.000.000 TL		13.500.000 TL	
m ² birim fiyatı	1.668 TL		1.667 TL		1.750 TL		1.750 TL		1.668 TL	
Pazarlık	5%	-	5%	-	5%	-	5%	-	5%	-
Konum şerefiyesi	20%	+	20%	+	20%	+	20%	+	20%	+
Alan ve Eğim şerefiyesi	10%	+	10%	+	10%	+	10%	+	10%	+
İmar şerefiyesi	0%	-	0%	-	0%	-	0%	+	0%	+
İndirgenmiş birim fiyat	2.109 TL		2.083 TL		2.188 TL		2.188 TL		2.109 TL	
Ortalama Birim Fiyat	2.135TL/m ²									

[E:6 Kiralık Fabrika] Değerleme konusu taşınmaz ile aynı osb içerisinde 4.200m2 kullanım alanlı fabrika 155.000 TL/Ay bedel ile kiralıktır.

Atak Gayrimenkul: 0533 332 11 12

[E:7 Kiralık Fabrika] Değerleme konusu taşınmaz ile aynı osb içerisinde 9.000m2 kullanım alanlı fabrika 350.000 TL/Ay bedel ile kiralıktır.

Ünİ Emlak: 0507 84 66

[E:8 Kiralık Fabrika] Değerleme konusu taşınmaz ile aynı osb içerisinde 10.000m2 kullanım alanlı fabrika 375.000 TL/Ay bedel ile kiralıktır.

Remax Tecrübe 2 : 0312 242 00 06

[E:9 Kiralık Fabrika] Değerleme konusu taşınmaz ile aynı osb içerisinde 2.900m2 kullanım alanlı fabrika 100.000 TL/Ay bedel ile kiralıktır.

Ünİ Değİrmenci Emlak: 0312 645 20 14

[E:10 Kiralık Fabrika] Değerleme konusu taşınmaz ile aynı osb içerisinde 8.500m2 kullanım alanlı fabrika 300.000 TL/Ay bedel ile kiralıktır.

Kaan Gayrimenkul: 0532 251 53 11

EMSA DÜZELTME TABLOSU										
İçerik	Emsal 6		Emsal 7		Emsal 8		Emsal 9		Emsal 10	
Brüt alanı (m²)	4.200,00m²		9.000,00m²		10.000,00m²		2.900,00m²		8.800,00m²	
Satış fiyatı	155.000 TL		380.000 TL		375.000 TL		100.000 TL		300.000 TL	
m² birim fiyatı	37 TL		39 TL		38 TL		34 TL		35 TL	
Pazarlık	5%	-	5%	-	5%	-	5%	-	5%	-
Konum gereğiyesi	20%	+	20%	+	20%	+	20%	+	20%	+
Alan gereğiyesi	5%	+	5%	+	5%	+	5%	+	5%	+
Yapı Kalitesi gereğiyesi	10%	+	10%	+	10%	+	10%	+	10%	+
İndirgenmiş birim fiyat	48 TL		51 TL		49 TL		45 TL		46 TL	
Ortalama Birim Fiyat	48TL/m²									

A Kullanılan Emsallerin Sana Ortamındaki 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

Taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan incelemelerde, kendisi ile benzer konum ve yapılaşma şartlarına sahip emsaller bulunmuştur. Bölgede taşınmaz ile aynı imar durumuna sahip 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

Taşınmazın ilgili arazi yapısı, geometrik şekli vb. her türlü olumlu/olumsuz faktör dikkate alınmış emsallerdeki düzeltmeler ışığında taşınmaza değer takdir edilmiştir. Yukarıda yazılan bilgiler doğrultusunda söz konusu taşınmazın yer adlığı organize sanayi bölgesi içerisinde tahsis yapılmamış arsanın bulunmaması, bölgenin gelişim göstermesi ulaşımın kolay olması gibi özellikleri taşınmazın değerini olumlu yönde etkilerken, yüzölçümünün büyük olması dezavantajlı yönüdür.

Arsa değeri takdir edilirken çevre düzenlenesi, saha betonu gibi şerefiye kalemleri arsa değerine şerefiye olarak yansıtılmıştır.

Taşınmazın Değeri: $20.000,00 \text{ m}^2 \times 2.250,00 \text{ TL/m}^2 = 45.000.000,00 \text{ TL}$

Pazar yaklaşımı yöntemi sonucunda taşınmaza arsa değeri (K.D.V hariç) 45.000.000,00-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 değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme 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) toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

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

Söz konusu parselin yüzölçümü 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 Kaynak ve Yapılan Varsayımlar

Söz konusu taşınmazın değeri tespit edilirken güncel yapı birim maliyetleri ile birlikte 02.12.1982 tarih ve 17886 sayılı Resmi Gazete 'de yayımlanan "Aşınma Paylarına İlgilin Oranları Gösteren Cetvel" kullanılmıştır. Söz konusu cetvelde belirtilen bedeller üzerinden, taşınmazın mevcut inşaat maliyetlerine denk gelen değer alınarak taşınmaz değeri belirlenmiştir.

MALİYET YÖNTEMİ DEĞER DETAYI				
NİTELİK	İNŞAAT ALANI (m ²)	BİRİM MALİYET (TL/m ²)	YIPRANMA PAYI	DEĞER
Fabrika binası	15.375,00 m ²	6.400,00 ₺		98.400.000 ₺
Fabrika Binası Asma Kat	775,00 m ²	5.900,00 ₺		4.580.000 ₺
İdare binası	2.091,00 m ²	12.150,00 ₺		25.410.000 ₺
TOPLAM				128.390.000 ₺

A Maliyet Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç

Arsa Değeri = 45.000.000,00-TL Yapı Değeri = 128.390.000,00-TL
 Toplam Değeri = 173.390.000,00-TL

Gayrimenkulün değeri hesaplanırken pazar yaklaşımı değeri ile arsa birim değeri ve maliyet hesabı yöntemi ile yapı birim maliyetleri tespit edilmiştir. Gayrimenkulün değeri, arsa ve yapı değerinin toplanmasıyla elde edilmiş olan 173.390.000,00-TL olarak tespit edilmiştir.

3.3 Gelir Yaklaşımı

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

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

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

→ İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi:

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem *varlığın* bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Gelirlerin getirisi kapitalizasyonu (İndirgemesi) olarak ta 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 değerler değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değerlerin 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 durumdaki elde edilen gelir tutarıdır.

• **Toplam yıllık potansiyel gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer**

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

Değerlemede bu yöntem direkt kullanılmamakla birlikte, Pazar yaklaşımı analizi için gerekli satılık ve kiralık emsaller ile bölgede yapılan satış-kira araştırması ayrıca mevcut sektörel veriler ışığında Gelir Yaklaşımı çatısı altında bulunan ve farklı bir yaklaşım olan doğrudan kapitalizasyon yöntemiyle değer yaklaşımında bulunulmuştur.

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

Değerlemede bu yöntem direkt kullanılmamakta birlikte, Pazar yaklaşımı analizi için gerekli satılık ve kiralık emsaller ile bölgede yapılan satış-kira araştırması ayrıca mevcut sektörel veriler ışığında Gelir Yaklaşımı çatısı altında bulunan ve farklı bir yaklaşım olan doğrudan kapitalizasyon yöntemiyle değer yaklaşımında bulunulmuştur.

A Gelir Yaklaşımı ile Ulaşılan Sonuç

Değerlemede bu yöntem direkt kullanılmamakta birlikte, Pazar Yaklaşımı analizi için gerekli satılık ve kiralık emsaller ile bölgede yapılan satış-kira araştırması ayrıca mevcut sektörel veriler ışığında Gelir Yaklaşımı çatısı altında bulunan ve farklı bir yaklaşım olan doğrudan kapitalizasyon yöntemiyle değer yaklaşımında bulunulmuştur. Değerleme konusu gayrimenkul 18241 m2 kapalı alana sahiptir. Bölgede yer alan fabrika nitelikli taşınmazların kira bedellerinin aylık 30 TL/m2 ile 35 TL/m2 arasında değiştiği görülmektedir.

ALANI (M2)	BİRİM KİRA DEĞERİ (TL/M2)	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	/	KAPITALİZASYON ORANI	PIYASA DEĞERİ
18.241,00	49,33 ₺	900.000,00 ₺	10.800.000,00 ₺	/	0,0666	162.162.162,16 ₺

Sonuç olarak gelir yaklaşımı yöntemine göre söz konusu taşınmazın piyasa değeri için ~162.160.000,00-TL değer takdir edilmiştir.

5.4 Diğer Tespit ve Analizler

A Takdir Edilen Kira Değerleri

Söz konusu değerlendirme çalışması sonucunda taşınmazın aylık kira değeri, satılık ve kiralık emsaller ile bölgede yapılan satış-kira araştırması ayrıca mevcut sektörel veriler ışığında ~900.000,00-TL/AY olarak tespit edilmiştir.

A Hassas Paylaşımı veya Kat Karşılıklı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

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

A Üzerinde Proje Geliştirilen Aresaların Bos Arazi ve Proje Değerleri

Söz konusu taşınmazın mevcut kullanım durumunun İmar durumuna göre en verimli şekilde kullandığı görüşü sebebiyle proje geliştirme çalışması yapılmamıştır.

A En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Söz konusu taşınmazın mevcut durumu, bulunduğu bölge ve çevre özellikleri dikkate alındığında mevcut kullanım şeklinin en etkin ve verimli kullanım şekli olacağı kanaatine varılmıştır.

A Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Söz konusu taşınmaz inşa halinde fabrika binası 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 taşınmaz için değerlendirme çalışması raporun ilgili kısımlarında belirtildiği üzere ayrı ayrı analiz yapılmıştır. Pazar analizi yöntemi (emsal karşılaştırma) ile arsa değeri, maliyet yaklaşımı yöntemi ile yapı değeri tespit edilmiştir. Gelir yaklaşımı yöntemi bilgi amaçlı yapılmıştır. Değer oluşumu Pazar yaklaşımı ve maliyet yaklaşımı esasına göre belirlenmiştir. Bu doğrultuda bölgede yapılan araştırmada benzer/farklı durumda arsa ve fabrika vasıflı emsaller bulunmuştur. Ayrıca bölge piyasasına hakim emlakçı görüşleri de alınarak, taşınmazın yapı kalitesi, lokasyonu, yüzölçümü, yola yakınlığı vb. olumlu / olumsuz faktörler ile parsel 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 Gereklileri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

İlgili kurumlarda yapılan araştırma ve incelemeler neticesinde, taşınmazlar için alınması gereken tüm yasal belge ve bilgilerin mevcut olduğu, yasal gerekliliklerin de yerine getirildiği görülmüştür. Değerleme tarihi itibarıyla da herhangi bir yasal kısıt, karar vb. olumsuzluğunun bulunmadığı bilgileri edinilmiştir.

6.4 Yarsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Konu taşınmaz üzerinde bulunan takyidatlar raporun 3.3 bölümünde açıklanmıştır. Taşınmazın üzerinde bulunan beyanlar Anadolu OSB Bölgesi içerisindeki tüm taşınmaza OSB Bölgesini koruma amacıyla konulmuş olup engel teşkil etmemektedir.

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

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

6.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazî İse, Alımından İtibaren Bes Yılı Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufla Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu parsel inşa halinde fabrika binası olup, parsel üzerinde bulunan yapı neticesinde herhangi bir proje geliştirilmesine yönelik çalışma bulunmamaktadır.

6.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Dokuyan 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, FİM Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbirine Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile Portföye Alınmasında Herhangi Bir Şekince Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkulün niteliği ve mevcut kullanımı uygundur. Söz konusu değerlendirme güncel değer tespiti için yapılmış olup portföye alınması için yapılmamıştır.

7. SONUÇ

7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, Europower Enerji ve Otomasyon Teknolojileri San. ve Tic. A.Ş.'nin talebi üzerine; Ankara İli, Sincan İlçesi, Alıcı OSB Mahallesi, 100550 ada 9 parselde yer alan taşınmazın piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında asgari unsurları içeren bu değerlendirme raporu tarafımızca hazırlanmıştır.

Tarafımızca işleme alındığı tarihteki değerlendirme konusu taşınmazın Piyasa Değer Tespiti; gayrimenkul mahallinde ve bulunduğu bölge genelinde yapılan inceleme ve araştırma ile resmi kurum ve kuruluşlardan edinilen belge ve bilgi doğrultusunda oluşan kanaat, ilçenin ve bölgenin gelişme trendi, gayrimenkulün imar durumu ve yapılaşma şartları ile kullanım fonksiyonu, arsanın alanı, geometrik şekli, topoğrafya durumu, bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, çevresinin teşekkül tarzı ile şehir merkezi ile bölgesindeki merkezi konumlara olan mesafesi, ana yola, bulvara veya caddeye olan cephesi, ulaşım ve çevre özellikleri, mevcut ekonomik şartlar gibi tüm faktörler dikkate alınarak, bulunduğu muhte 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

Taşınmaza 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.

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

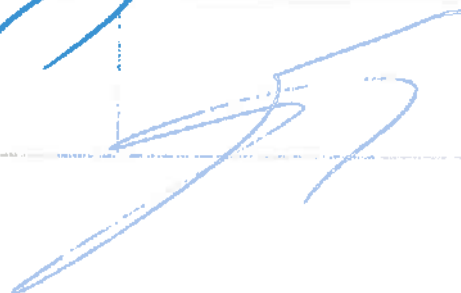
Böylelikle;

Taşınmazın değerlendirme tarihi itibarıyla Maliyet yöntemine göre kanaat getirilen ve takdir edilen piyasa değeri şu şekildedir;

Rakamla; 173.390.000,00-TL ve Yazıyla Yüz Yetmiş Üç Milyon Üç Yüz Doksan Bin Türk Lirasıdır.

KDV Dahil Toplam Satış Değeri: 204.600.200,00-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
		

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 menfaatiniz ve ilginiz bulunmamaktadır.
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkul veya ilgili taraflarla ilgili hiçbir önyargınız 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. İlgili ve hazırlanış amacı dışında 3. şahıslar tarafından kullanılamaz, kopyalanamaz ve çoğaltılamaz.

9. RAPOR EKLERİ

Δ Takyidat Belgeleri,

Δ Taşınmaz Görselleri,

Δ SPK Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTA DİR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 6-12-2022-10:50

webtapu

ft

Tapu Kaydı (Aktif Mallıklar İçin Detaylı - ŞB) var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Ana/Tasınmaz	Ada/Parsel:	100550/9
Taahhüt Numarası:	81719067	AT Yüzölçümü(m2):	20000.00
İl/İlçe:	ANKARA/SİNCAN	Beğenmez Bölüm Niteliği:	
Kurum Adı:	Sincan	Beğenmez Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	TEKELİ/MALIKÖY Mah.	Beğenmez Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Şirgi/Şifre:	
Çıkış/Sayı No:	40/4083	Area Pay/Payda:	
Kayıt Durumu:	Aktif	Ana Tasınmaz Niteliği:	1 adet 1 katlı imalat hane 1 adet 4 katlı idari işler Binası ve Arazi

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sıra No	Mallık	El Birliği No	Hisse Payı/ Payda	Mevkiki	Toplam Mevcutlar	Edinme Sebabi-Tarih-Yevmiye	Tarikh Sebabi-Tarih-Yevmiye
610240728	(SN:8119649) EUROPPOWER ENERJİ VE OTOMASYON TEKNOLOJİLERİ SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	20000.00	20000.00	Satış 28-09-2021 51169	-

1 / 2

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/Ş/İ	Açıklama	Keski Mallık (Hisse) Ad Soyad	Mallık/Lahat	Tasile Kurum Tarih-Yevmiye	Tarikh Sebabi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Katılmadık geri alın halden geri alımları tapu verilmemiş durumda tapu kaydına taahhütten ileri yönlü satış dahil 3. idarede devrinde oab den uygunluk görüldü alınması zorlandı. Bu durumda eski katılmadık verilecek olduğu teahhütler yeni alıcı tarafından da ayrıntı kabul edilmiş sayılır.	EUROPPOWER ENERJİ VE OTOMASYON TEKNOLOJİLERİ SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN		Sincan - 16-07-2014 18:30 - 28336	

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

veya Web Tapu ana sayfasından (<https://webtapu.ticgm.gov.tr> adresinden) wtx-20UnJJ kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

ANKARA ANADOLU ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ

Asağıdaki projeyi kontrol eden yapılar ve proje inşaatı için 4502 sayılı OSB Kanunu, OSB Uygulama Yönetmeliği ve ESKA'nın yönetmeliklerindeki hükümlerle göre inceleme ve onaylanmıştır.

ONAY

13.06.2017

YAPI SAHİBİNİN

UNVANI	VEKİL NO	TELEFON	ADRESİ
ATILAN MAS GİDERİLERİ KONTROLÜ MALİYE MÜDÜRLÜĞÜ			

PROJEYİ HAZIRLAYANIN

UNVANI	VEKİL NO	TELEFON	ADRESİ
ALGAY PROJE TAAHHÜT MÜHÜRÜ MİMARLIK LİSANSI	001 457 00 01	0312 457 00 01	BÜYÜKSAĞLIK YOLU KATILIMCIYI - ANKARA

PROJE NOELLİFİNİN

ADRESİ	ŞİRKET NO	İHA SİRKET NO	İHA TARİHİ	İHA
MİMARLIK MÜHÜRÜ MİMARLIK LİSANSI		1000		ALGAY PROJE TAAHHÜT MÜHÜRÜ

YAPI DENETİM KURULUŞUNUN

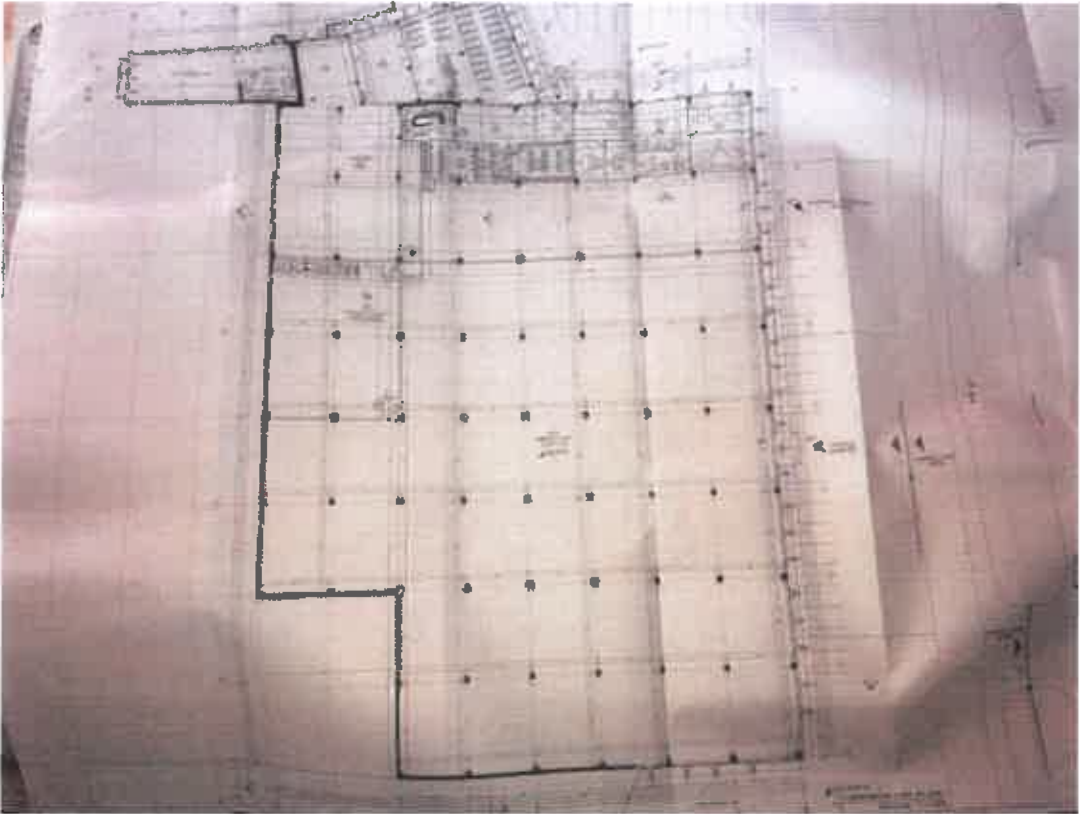
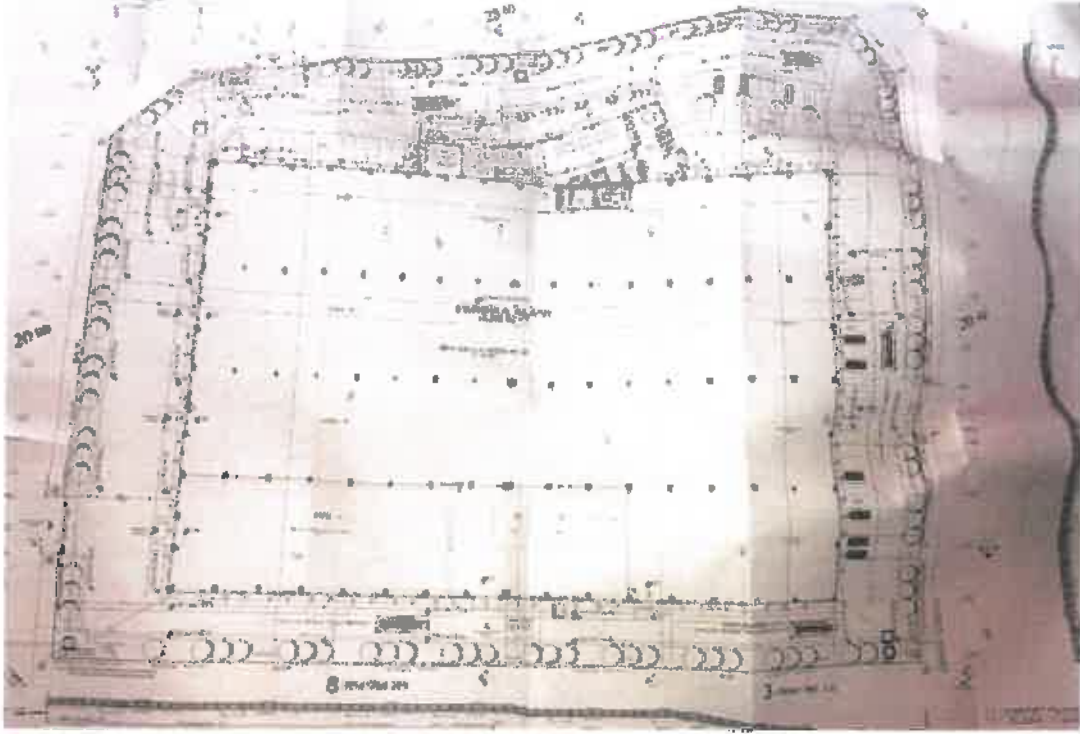
ADRESİ	VEKİL ADRESİ NO	İHA SİRKET NO	İHA

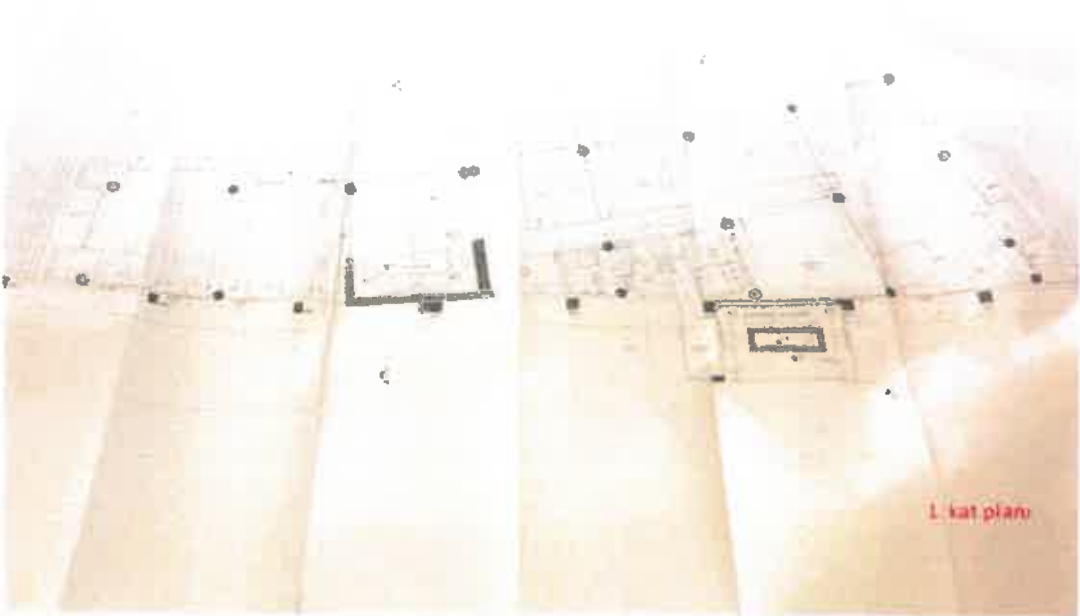
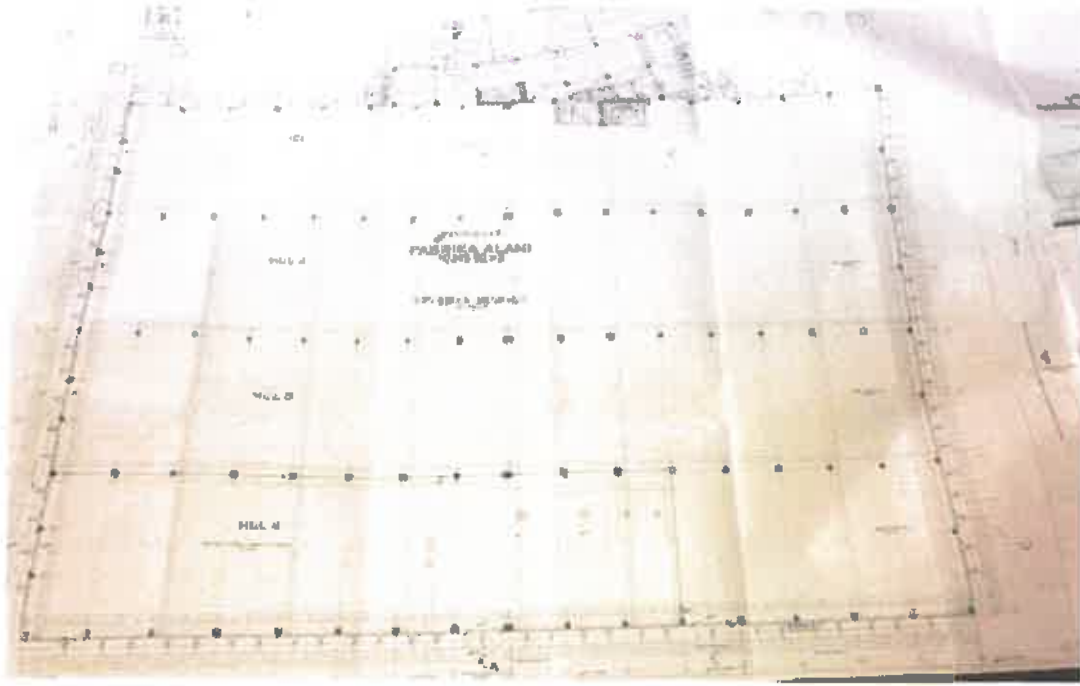
PROJE DENETÇİSİNİN

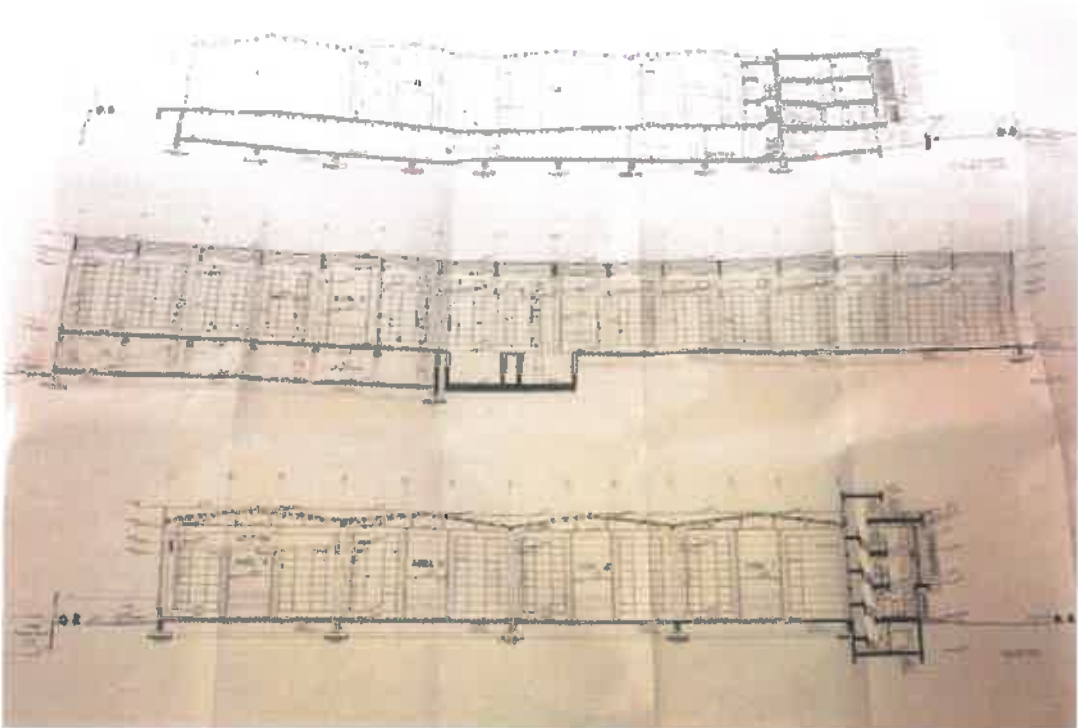
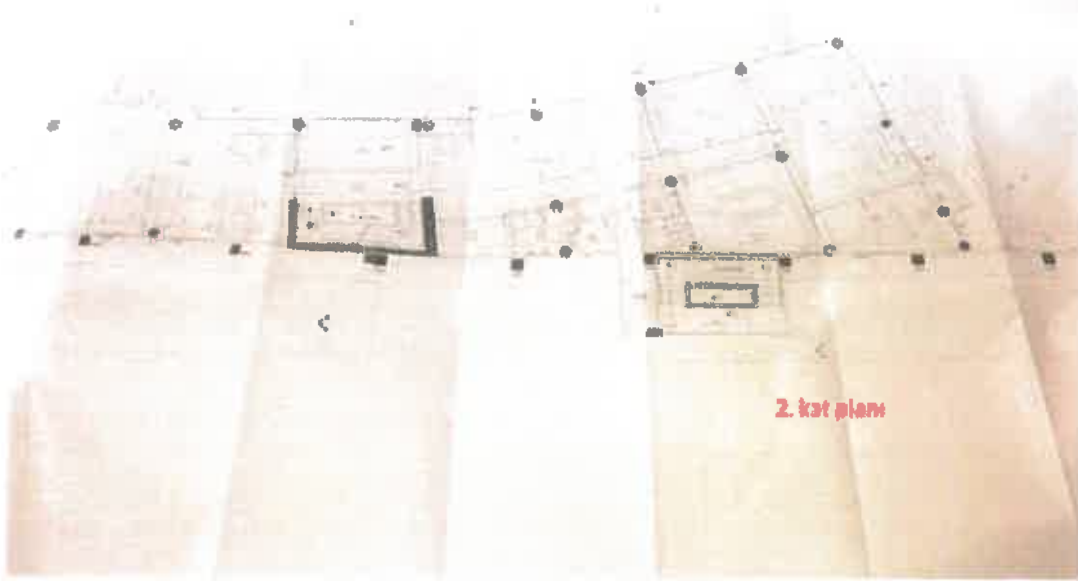
ADRESİ	VEKİL ADRESİ NO	İHA SİRKET NO	İHA

MİMARİ UYGULAMA PROJESİ

ARSA VE BİNA BİLGİLERİ				İLGİLİ MESLEK ODASI
İL	ANLARI	PARSEL ALANI	2000 m2	
İLÇE	İNŞAAT MÜHÜRÜ	MİMARLIK LİSANSI	1700 m2	
MARKEZİ	ANADOLU	MİMARLIK LİSANSI	1000 m	
		KATILIMCIYI	1000 m	
		KATILIMCIYI	1000 m	







**NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**
Emniyet Mh. Sırm Mh. No:171 Tuzla Mahallesi HANGAR
Tel:0312 447 00 87 Faks:0312 447 00 24
www.netad.com.tr Sayı:6.500.000.00 TL
Tic.Sic.No:386694 Mersis:08330034933000015
Kollukpa Verit Dairesi 38 50 47 89

YAPILAN İŞLER									
1. İşin Adı: YATIRIMCI		2. İşin No: 2013-73		3. İşin Tarihi: 2013-73		4. İşin Durumu: YATIRIMCI		5. İşin Durumu: YATIRIMCI	
6. İşin Durumu: YATIRIMCI		7. İşin Durumu: YATIRIMCI		8. İşin Durumu: YATIRIMCI		9. İşin Durumu: YATIRIMCI		10. İşin Durumu: YATIRIMCI	
11. İşin Durumu: YATIRIMCI		12. İşin Durumu: YATIRIMCI		13. İşin Durumu: YATIRIMCI		14. İşin Durumu: YATIRIMCI		15. İşin Durumu: YATIRIMCI	
16. İşin Durumu: YATIRIMCI		17. İşin Durumu: YATIRIMCI		18. İşin Durumu: YATIRIMCI		19. İşin Durumu: YATIRIMCI		20. İşin Durumu: YATIRIMCI	
21. İşin Durumu: YATIRIMCI		22. İşin Durumu: YATIRIMCI		23. İşin Durumu: YATIRIMCI		24. İşin Durumu: YATIRIMCI		25. İşin Durumu: YATIRIMCI	
26. İşin Durumu: YATIRIMCI		27. İşin Durumu: YATIRIMCI		28. İşin Durumu: YATIRIMCI		29. İşin Durumu: YATIRIMCI		30. İşin Durumu: YATIRIMCI	
31. İşin Durumu: YATIRIMCI		32. İşin Durumu: YATIRIMCI		33. İşin Durumu: YATIRIMCI		34. İşin Durumu: YATIRIMCI		35. İşin Durumu: YATIRIMCI	
36. İşin Durumu: YATIRIMCI		37. İşin Durumu: YATIRIMCI		38. İşin Durumu: YATIRIMCI		39. İşin Durumu: YATIRIMCI		40. İşin Durumu: YATIRIMCI	
41. İşin Durumu: YATIRIMCI		42. İşin Durumu: YATIRIMCI		43. İşin Durumu: YATIRIMCI		44. İşin Durumu: YATIRIMCI		45. İşin Durumu: YATIRIMCI	
46. İşin Durumu: YATIRIMCI		47. İşin Durumu: YATIRIMCI		48. İşin Durumu: YATIRIMCI		49. İşin Durumu: YATIRIMCI		50. İşin Durumu: YATIRIMCI	
51. İşin Durumu: YATIRIMCI		52. İşin Durumu: YATIRIMCI		53. İşin Durumu: YATIRIMCI		54. İşin Durumu: YATIRIMCI		55. İşin Durumu: YATIRIMCI	
56. İşin Durumu: YATIRIMCI		57. İşin Durumu: YATIRIMCI		58. İşin Durumu: YATIRIMCI		59. İşin Durumu: YATIRIMCI		60. İşin Durumu: YATIRIMCI	
61. İşin Durumu: YATIRIMCI		62. İşin Durumu: YATIRIMCI		63. İşin Durumu: YATIRIMCI		64. İşin Durumu: YATIRIMCI		65. İşin Durumu: YATIRIMCI	
66. İşin Durumu: YATIRIMCI		67. İşin Durumu: YATIRIMCI		68. İşin Durumu: YATIRIMCI		69. İşin Durumu: YATIRIMCI		70. İşin Durumu: YATIRIMCI	
71. İşin Durumu: YATIRIMCI		72. İşin Durumu: YATIRIMCI		73. İşin Durumu: YATIRIMCI		74. İşin Durumu: YATIRIMCI		75. İşin Durumu: YATIRIMCI	
76. İşin Durumu: YATIRIMCI		77. İşin Durumu: YATIRIMCI		78. İşin Durumu: YATIRIMCI		79. İşin Durumu: YATIRIMCI		80. İşin Durumu: YATIRIMCI	
81. İşin Durumu: YATIRIMCI		82. İşin Durumu: YATIRIMCI		83. İşin Durumu: YATIRIMCI		84. İşin Durumu: YATIRIMCI		85. İşin Durumu: YATIRIMCI	
86. İşin Durumu: YATIRIMCI		87. İşin Durumu: YATIRIMCI		88. İşin Durumu: YATIRIMCI		89. İşin Durumu: YATIRIMCI		90. İşin Durumu: YATIRIMCI	
91. İşin Durumu: YATIRIMCI		92. İşin Durumu: YATIRIMCI		93. İşin Durumu: YATIRIMCI		94. İşin Durumu: YATIRIMCI		95. İşin Durumu: YATIRIMCI	
96. İşin Durumu: YATIRIMCI		97. İşin Durumu: YATIRIMCI		98. İşin Durumu: YATIRIMCI		99. İşin Durumu: YATIRIMCI		100. İşin Durumu: YATIRIMCI	











**NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**
İnönü Mh. Sınır Sk. No:17/1 Yenikahve/ANKARA
Tel:0312 467 00 81 Fax:0312 467 00 34
www.netgd.com.tr Sermaye:6.000.000,00 TL
Tic. Sic. No:256690 Mersis No:0831054936900019
Ankapı Vergi Dairesi 031 854 93 80







MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 02.09.2018

Belge No: 2018-01.1374

Sayın Erdesiz BALIKÇIOĞLU

(T.C. Kimlik No: 29090106440 - Lisans No: 401418)

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

Duruk KARGI
Genel Sekreter

Ermen AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 27.02.2018

Belge No: 2018-01.1080

Sayın Raci Gökcehan SONER

(T.C. Kimlik No: 43933302186 - Lisans No: 484522)

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

Duruk KARGI
Genel Sekreter

Ömer BAYRAKTAR
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 24.09.2020

Belge No: 2018-02.0001

Sayın Burak BARIŞ

(T.C. Kimlik No: 12848286552 - Lisans No: 488715)

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

Duruk KARGI
Genel Sekreter

Ermen AYDOĞDU
Başkan



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Elektrik Sistemleri Üretim Tesislerine Ve Çatı GES'e Ait Makine
Techizat İle Arac Değerleme Raporu



Net Özel 2022-1375

30.12.2022

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Etiler 1. Kat, Şişli, Beşiktaş, İstanbul / Türkiye
Tic. Sic. No: 270915, Mersis: 34020127091500000000000000
Tic. Sic. No: 270915, Mersis: 34020127091500000000000000
Tic. Sic. No: 270915, Mersis: 34020127091500000000000000

Talep Sahibi	Europower Enerji Ve Otomasyon Teknolojileri San. Tic. A.Ş.	
Raporu Düzenleyen	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.	
Rapor Tarihi	30.12.2021	
Rapor Numarası	Özel 2022 - 1375	
Raporun Konusu	Elektrik Sistemleri Üretim Tesislerine Ve Çatı GES'e Alt Makine Teçhizat İle Şirket Araçlarının Değer Tespiti	
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Saray Mahallesi Atom Caddesi No: 15 Kahramankazan / Ankara ve Anadolu O.S.B. Maliköy adresinde konumlu Elektrik Sistemleri üretim tesislerinde ve Çatı GES de bulunan makine ekipmanlar ile şirket araçlarının piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti.	
Takdir Edilen Değer (KDV. hariç)	Piyasa Değeri	172.080.000,00.-TL (Yüz Yetmiş İki Milyon Seksen Bin Türk Lirası)

➤ İş bu rapor, (Eliyle 57) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür.

➤ Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 11.04.2019 tarih ve 21/500 sayılı kararı ile Türkiye Sermaye Piyasaları Birliği tarafından 42 sayılı Genelge ile belirlenen Gayrimenkul Dışındaki Varlıkların Sermaye Piyasası Mevzuatı Kapsamındaki Değerlemeleri İçin Hazırlanan Raporlarda Bulunması Gerekli Aşamalı Hususlar'a uygun olarak hazırlanmıştır.

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Sermaye Piyasası Kurulu'na Kayıtlı
Tic. Sic. No: 274980
Tic. Sic. No: 274980
Tic. Sic. No: 274980
Tic. Sic. No: 274980
Tic. Sic. No: 274980

İçindekiler

1.	RAPOR BİLGİLERİ	3
1.1	Rapor Tarihi ve Rapor Numarası	3
1.2	Rapor Türü	3
1.3	Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri	3
1.4	Raporu Hazırlayanlar	3
1.5	Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri	3
1.6	Değerleme Konusu menkulier için Şirketiniz Tarafından Daha Öncelk Tarihlerde Yapılan Son Dç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	4
1.7	Değerleme Tarihi	4
1.8	Dayanak Sözleşmesi	4
2.	RAPOR ÖZETİ	4
2.1	Değerleme Çalışmasının Tarefleri, Amacı, Konusu Ve Dayanağı	4
2.2	Müşteri Taleplerinin Kapsamı Ve Getirilen Sınırlamalar	4
2.3	Değerleme Çalışmasının SPK'nın İlgili Tablîğ Gereği Ukuararısı Değerleme Standartları Kapsamında Uygunluk Beyanı	5
2.4	Değerleme Raporunun Kullanım Ve Yayımlanmasına İlişkin Sakıncalar	5
2.5	Üçüncü Bir Tarafça Sağlanan Bilgilerin Güvenilirliğine İlişkin Değerlendirme	5
2.6	Değer Esası, Kullanılan Yaldayım Ve Yöntemler İle Değerlemenin Amacına Uygunluğuna İlişkin Beyan	5
2.7	Değerleme Sonucu Bulunan Değere Ulaşılmaya Sıraunda Kullanılan Yöntemler	7
2.8	Kullanılan Verilerin Güvenilir, Adli Ve Makul Olduğuna İlişkin Beyan	7
3.	DEĞERLEME KONUSU MAKİNA EKİPMANLAR HAKKINDA GENEL BİLGİLER	8
3.1	Varlığa İlişkin Teknik, Hukukî Ve Mali Tanıtıcı Bilgiler	8
	Yerli, Konumu	8
	Seleör Açıdamaları	9
3.2	Değerlemesi Yapılan Varlık İle İlgili Herhangi Bir Sınırlama /Kosul Hakkında Bilgi	9
4.	DEĞERLEMESİ YAPILAN VARLIĞA İLİŞKİN ANALİZ VE ÇALIŞMALAR	10
4.1	Girdi Ve Varsayımlar	10
4.2	Değerleme Yaldayım Ve Yöntemleri	10
	Pazar Yaldayımı	11
	Maliyet Yaklaşımı	11
	Gelir Yaklaşımı	12
4.3	Değerleme Konusu Makine ve Ekipmanların Listesi ve Değerleme Tablosu	13
5.	SONUÇ	29
5.1	Değerleme Çalışmasında Ulaşılan Nihai Sonuç	29
5.2	Kullanılan Değer Esası	29
5.3	Değerlemede Kullanılan Verilerin Ve Yöntemlerin Güvenilir, Adli, Uygun Ve Makul Olduğuna İlişkin Beyan	29
5.4	Uygunluk Beyanı	29
6.	RAPOR EKLERİ	30

NET KURUMSAL DEĞERLEME
ŞİRKETİ
EĞİTİM, DANIŞMANLIK VE DEĞERLEME
BİRLİĞİ
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
SİRKÜLER NO: 2019/1
TARİHİ: 2019/01/01
BİLGİ VERİLMİŞTİR

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Söz konusu işlem 01.12.2022 tarihinde talep edilmiş olup, değerlendirme çalışmasına 13.12.2022 tarihi itibarıyla başlanmış, rapor tanzimi 30.12.2022 tarihinde Özel 2022-1375 rapor numarasıyla tamamlanmıştır.

1.2 Rapor Türü

Bu rapor Saray Mahallesi Atom Caddesi No: 15 Kahramankazan / Ankara adresinde konumlu elektrik sistemleri üretim tesisine ait makine ve ekipmanların, Çatı GES'inin, şirket araçlarının ve yine Anadolu O.S.B. Mallıköy adresinde konumlu elektrik sistemleri üretim tesisine ait makine ve ekipmanların pazar değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti amacıyla tanzim edilmiştir. Bu rapor, Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

1.3 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri

08.08.2008 tarihinde gayrimenkul değerlendirme ve danışmanlık hizmeti vermek üzere Ankara'da kurulan şirketimiz NET Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:35 sayılı tebliği uyarınca Kasım 2009'da "Kurul Listesine" alınmıştır. Şirketimiz ayrıca, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu tarafından 11.08.2011 tarih ve 4345 sayılı kararı ile bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi ve gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Sermaye : 6.000.000,00.-TL
Telefon : 0 312 467 00 61 Pbx
E-Posta : info@netgd.com.tr
Web : www.netgd.com.tr

1.4 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerlendirme raporu mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi-kurum-kuruluşlardan, müşteriden elde edilen bilgilerden faydalanılarak ve farklı değerlendirme yöntemlerinden elde edilen sonuçların bir arada yorumlanması sonucunda hazırlanmıştır. Bu rapor, şirketimiz Makine Mühendisi Murat Evciler (SPK Lisansı: 406683), Makine Mühendisi ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Özge SONER (SPK Lisans No: 401029) tarafından hazırlanmış, şirketimiz Sorumlu Değerleme Uzmanı Erdeniz BALIKÇIOĞLU (SPK Lisans No: 401418) tarafından kontrol edilmiştir. Raporu hazırlayan ve kontrol eden değerlendirme uzmanlarına ait lisans belgeleri rapor ekinde sunulmuştur.

1.5 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri

Şirket Unvanı : EUROPOWER ENERJİ VE OTOMASYON TEKNOLOJİLERİ SAN. TİC. A.Ş.
Şirket Adresi : Saray Mahallesi Atom Caddesi No: 15 Kahramankazan / ANKARA
Şirket Amacı : Elektrik sistemlerini oluşturan makine ve ekipmanları üreterek yurtiçi ve yurtdışı piyasalarda satışa sunmak
Sermayesi : 175.000.000,00.-TL.
Halka Açıklık : ☐
Telefon : 0 312 815 48 80
E-Posta : europower@europowerenerji.com.tr

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Etilim, Saray Mahallesi Atom Caddesi No: 15
Kahramankazan / ANKARA
Tic. Sic. No: 272200
Mersis No: 06020002722000000000000000
Tic. Sic. No: 272200
Mersis No: 06020002722000000000000000
Tic. Sic. No: 272200
Mersis No: 06020002722000000000000000

1.6 Değerleme Konusu menkuller için Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu makine ve ekipmanlar için daha önce 31.12.2021 tarihli ve Özel-2021-2089 sayılı rapor ile 31.12.2020 tarihli ve Özel-2020-1397 sayılı rapor tarafımızca hazırlanmıştır.

1.7 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz değerlendirme uzmanı tarafından 13.12.2022 tarihinde mahallinde yapılan inceleme ve tespitlerine istinaden 30.12.2022 tarihinde hazırlanmıştır.

1.8 Davranak Sözleşmesi

Europower Enerji Ve Otomasyon Teknolojileri San. Tic. A.Ş. ile Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında 01.12.2022 tarihinde imzalanmıştır.

2. RAPOR ÖZETİ

2.1 Değerleme Çalışmasının Tarafları, Amacı, Konusu Ve Dayanağı

Değerleme raporu Saray Mahallesi Atom Caddesi No: 15 Kahramankazan / Ankara adresinde konumlu elektrik sistemleri üretim tesisine alt makine ve ekipmanların, Çatı GES'inin, şirket araçlarının ve Anadolu O.S.B. Maliköy adresinde konumlu elektrik sistemleri üretim tesisine alt makine ve ekipmanların mevcut durum değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti amacıyla Europower Enerji Ve Otomasyon Teknolojileri San. Tic. A.Ş. için hazırlanmıştır.

Bu rapor şirketimiz ve müşteri arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen sözleşme hükümlerine bağlı olarak hazırlanmıştır.

2.2 Müşteri Taleplerinin Kapsamı Ve Getirilen Sınırlamalar

Müşteri talebi doğrultusunda; yapılan değerlendirme çalışması müşteri tarafından firmamıza 13.12.2022 tarihinde gösterilen elektrik sistemleri üretim tesislerinde bulunan makine ve ekipmanları kapsamaktadır.

Firmaya ait farklı lokasyonlarda, aynı süreçte iki farklı fabrika bulunmaktadır. Fabrikalardan ilki Kahramankazan / Ankara adresinde bulunan ana fabrikadır. Diğer fabrika ise Anadolu Organize Sanayi Sitesinde bulunmakta olup, 2021 yılı içinde firma bünyesine katılmıştır. Aynı süreçte sahip konu fabrikada bulunan menkullerde değer tespitinde dikkate alınmıştır.

Müşteri talebi ile şirket bünyesinde bulunan taşıtlar da değerlemede dikkate alınmıştır. Araç tescil belgeleri ile konu taşıtlar bulundukları lokasyonlarda görülerek değer takdirli yapılmıştır.

Yapılan değerlendirme çalışması müşteri tarafından firmamıza 13.12.2022 tarihinde yerinde gösterilen makine ve ekipmanları, araçları kapsamaktadır. İlgili menkullerden montajı yüksek olan makine teçhizatların faturaları ile alakalı imza ve kaşeli detay mizan temin edilmiş olup, konu makine teçhizata yasal değer verilmiştir.

Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

Değerleme konusu iş makine parkunun ve araçların aittik durumu ve benzeri anlaşmazlık durumunda söz konusu beyanın ispat yükümlülüğü "Europower Enerji Ve Otomasyon Teknolojileri San. Tic. A.Ş." firması yetkililerinde olacaktır. Raporun hazırlanması aşamasında firma yetkilileri tarafından sunulan bilgi ve belgelerin doğru ve belge aslı olduğu kabul edilmiştir.

✓

2.3 Değerleme Çalışmasının SPK'nın İddi Tebliğ Gereği Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında Uygunluk Beyanı

Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII No:35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" ile III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" hükümleri ve "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" başlıklı 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararı doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak hazırlanmıştır.

2.4 Değerleme Raporunun Kullanım Ve Yayınlanmasına İlişkin Sakıncalar

İş bu raporun bir banka veya leasing kuruluşundan kredi çekmeye konu bir rapor olmayacağı öğrenilmiş olup, raporda belirtilen değerler, yasal veya mevcut değer ayrımı yapılmaksızın rayiç değer olarak değerlendirilmiştir. Bu nedenle, İş bu raporun sadece finansal raporlar kapsamında değerlendirilmesi, banka veya leasing firmaları ile kredi teminine yönelik münasebetler ile ilgili olarak değerlendirilmemesi gerekmektedir.

Bu raporun herhangi bir amaçla referans gösterilmesi, amacı dışında kullanılması, çoğaltılması ve/veya yayınlanması, NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.'nin yazılı onayına bağlıdır.

2.5 Üçüncü Bir Tarafça Sağlanan Bilgilerin Güvenirliliğine İlişkin Değerlendirme

Rapora konu elektrik sistemleri üretim tesislerinde bulunan makine ve ekipmanların, şirket bünyesinde bulunan araçların değerlendirilmesinde üçüncü bir taraftan herhangi bir bilgi akışı sağlanmamıştır.

2.6 Değer Esası, Kullanılan Yaklaşım Ve Yöntemler İle Değerlemenin Amacına Uygunluğuna İlişkin Beyan

Bu rapor, müşteri talebi üzerine adresi belirtilen elektrik sistemleri üretim tesisinde bulunan makine ve ekipmanların ve şirket bünyesindeki araçların pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

ÜDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri:

⚡Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgilili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde 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 27 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 kiralama sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak artırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malik veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

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



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

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

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

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

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

(h) "Tarafların bilgilî ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri" ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerlendirme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir.

Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.

(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 katılımından* oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğunun varsayıldığı pazar, teorik olarak *el değistiren varlığın* normal bir şekilde el değistirdiği bir pazardır.

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

➤ Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta *değerleme amacı* ile ilgili olması *gerekten* 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 değerleme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi *gerekir*. Uygun bir şekilde analiz edilmiş ve pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, pazar değeri ile ilgili bir gösterge sağlaması *gerekli görülmektedir*.

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

2.7 Değerleme Sonucu Bulunan Değere Ulaşılması Sırasında Kullanılan Yöntemler

Rapora konu elektrik sistemleri üretim tesisinde bulunan makine ve ekipmanlar ağırlıklı olarak üretim üniteleri ve tesisleri olduğundan emsal karşılaştırma yöntemi yalnızca teklî bazda kullanılabilir. Makine ve ekipmanlar için uygulanmış olup, geri kalan makine ve ekipmanların değerinin belirlenmesinde maliyet analizi yöntemi uygulanmıştır. Bu yöntemde konu makineler ile aynı tip ve kapasitedeki makinelerin yeni ikame değeri üzerinden makine yaşına göre bir amortisman uygulanarak makinelerin değerlerine ulaşılmıştır. Değerleme işleminde, konu menkullerin sıfır değerleri, 2.el piyasadaki satış kabiliyetleri, kullanıldıkları süre boyunca meydana gelen amortisman oranları dikkate alınarak değer takdir edilmiştir.

Değerlemeye konu şirket bünyesinde bulunan araçların tümü piyasada sıklıkla kullanılan, 2. el sirkülasyonu çok kolay ve çabuk gerçekleşen araçlardır. Araçların piyasa değeri araştırmamız; internette 2. el araç satış ilanları bulunan sitelerden (www.sahibinden.com-www.arabam.com) alınan bilgilerden ve şirket arşivimizden yararlanılarak yapılmıştır. İlgili değerler emsal olarak alınırken konu araçların 2.el piyasadaki satış kabiliyetleri, kullanıldıkları süre boyunca meydana gelen amortisman oranları dikkate alınarak değer takdir edilmiştir.

2.8 Kullanılan Verilerin Güvenilir, Adil Ve Makul Olduğuna İlişkin Beyan

Raporda kullanılan veriler müşteri tarafından tarafımıza iletilen veriler olup güvenilir, adil ve makul olduğuna kanaat getirilmiştir.

NET KURUMSAL YÖNETİM
MÜHÜR
Tarih: 01.04.2023
İmza: [İmza]
[İmza]

3. DEĞERLEME KONUSU MAKİNA EKİPMANLAR HAKKINDA GENEL BİLGİLER

3.1 Yarıllı İlişkin Teknik, Hukuki Ve Mali Tanıtıcı Bilgiler

Europower Enerji Ve Otomasyon Teknolojileri San. Tic. A.Ş. elektrik sistemleri üretimi yapmak amacı ile kurulmuş olup, değerlendirme konusu tesisler ve araçlar ekspertiz tarihi itibari ile faal durumdadır.

(+) Güçlü Yanlar

- Makinelerin piyasada bilinen markalardan olması
- Tesisin üretim kapasitesi dikkate alındığında sektörün ihtiyaçlarına cevap verebilecek olması

(-) Zayıf Yanlar

- Ekonomide yaşanan dalgalanmaların makine piyasasına olumsuz etkisi

Yeri, Konumu

Değerleme konusu ana tesis Saray Mahallesi Atom Caddesi No: 15 Kahramankazan / ANKARA adresinde konumlanmaktadır.



Koordinatlar

Enlem: 40.0623 Boylam: 32.6100

NET KURUMSAL DEĞERLEME
Rapor No: 2023/01
Tarih: 01.01.2023
Hazırlayan: [İmza]
Onaylayan: [İmza]

Sektör Açıklamaları

Elektrik Sanayi, son yıllarda hızla gelişerek bütün sanayi dalları için vazgeçilmez bir sektör durumuna gelmiştir. Sektör sürekli gelişmekte olup, aynı zamanda hızlı bir değişim ve dönüşüm içerisinde ve yüzyılımızın en nitelikli işgücünü barındıran tek başına bir sanayi sektörü olmaktan çıkmış, artık diğer tüm sektörlerin gelişmesine katkıda bulunan ve verimlilik artışını sağlayan bir sektöre dönüşmüştür.

Dünyada elektrik sektörü, hızla büyüyen ve gelişen bir yapıya sahiptir. Elektrik sanayine öncelik veren bir politika izleyen ülkelerin, kısa sürede gelişmişlik düzeyinde önemli bir ilerleme kaydettiği görülmektedir. Malezya, Singapur, Güney Kore gibi ülkeler kalkınmalarını elektrik sektörüne yaptıkları ve yapılacak yatırımlara bağlamışlardır. Batı Avrupa ülkeleri Uzak Doğu ve Kuzey Amerika ile yarışta yine bu sektörü öne almışlardır. Özellikle, Finlandiya ve İsveç gibi ülkeler bu alanda çok başarılı örnekler sergilemişlerdir. Bu politikanın temelinde ise Ar-Ge'ye verilen önem ve destek yer almaktadır.

Dünyanın önde gelen elektrik ihracatçı ülkeleri arasında Çin, ABD, Güney Kore, Hong Kong, Japonya, Almanya ve Singapur yer almaktadır.

Dünyada elektrik ithalatında önemli ülkeler arasında Çin, ABD, Hong Kong, Almanya, Singapur, Japonya, İngiltere, Meksika ve Güney Kore yer almaktadır.

Sektör üretimi içerisinde izole edilmiş tel ve kablo, elektrikli teçhizat ve elektrik motoru, jeneratör ve transformatörler alt grupları ağırlıklı paya sahiptir. Sektörde orta gerilim (OG) kesicileri, röleler, alçak gerilim (AG) pano ve hücreleri, seramik yalıtkanlar, jeneratör, kontaktör, sigorta, iç tesisat malzemeleri ve aydınlatma malzemeleri gibi önemli elektrikli ekipman üretimi de gerçekleştirilmektedir.

3.2 Değerlemesi Yapılan Varlık ile İlgili Herhangi Bir Sınırlama /Kosul Hakkında Bilgi

Ana Fabrika Tapu Kayıt Bilgileri

İL – İLÇE	: ANKARA/KAHRAMANKAZAN
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: SARAY(I)
ÇİLT - SAYFA NO	: 47/4590
ADA - PARSEL	: 3289/10
YÜZÖLÇÜM	: 10804.00 m ²
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: Arsa-Fabrika–Kargir
TAŞINMAZ ID	: 79224623
MALİK - HİSSE	: GİRİŞİM ELEKTİRİK TAAHHÜT TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ (1/1)
EDİNME SEBEBİ TARİH-YEVMIYE	: 6361 S.Y.Göre Devreden Adına Devir (28.12.2018 – 12303)

4. DEĞERLEMESİ YAPILAN VARLIĞA İLİŞKİN ANALİZ VE ÇALIŞMALAR

4.1 Girdi Ve Varsayımlar

- Değerleme çalışması, değerlendirme konusu varlıklarda herhangi bir takyidat, hukuki sorun (rehin,haciz,hibe,satış şerhi vb.) vergi vb. mali yükümlülükler ile alacak ve teminat hakkının olmadığı; bu tür bir sorun varsa dahi bu sorunların çözüleceği varsayımı ile yapılmıştır. Bu nedenle değerlendirme hesap analizi aşamasında bu tip hukuki problemler göz ardı edilerek değer tespiti yapılmıştır.
- Tesisin entegre bir tesis olması dolayısıyla makinelerin değerlendirmesi tekil satılabilirlik bazında değil, tesisin komple olması durumu için yapılmıştır.
- Değer, makine ve ekipmanların faal olarak kullanılması durumunda geçerlidir.
- Tesisteki makine ve ekipmanların değerlendirilmesi yapılırken; günümüz ülke ekonomik koşulları göz önünde tutularak, ayrılacak amortisman, ikinci el piyasa değeri ve kullanılabilirlik durumları dikkate alınmıştır.
- Firma talebine istinaden, yalnızca değerlendirilmesi talep edilen makine ve ekipmanlar dikkate alınmıştır.
- İlgili makineler için verilen değerler Türk Lirası (TL.) cinsindendir.
- Europower Enerji Ve Otomasyon Teknolojileri San. Tic. A.Ş. ait 20.12.2021 tarihli ve 2021/857 sayılı kapasite raporu mevcut olup, 21.12.2023 tarihine kadar geçerlidir.
- 14.10.2021 tarih ve 528522 sayılı teşvik belgesi bulunmakta olup, sigorta prim işveren hissesi 6 yıl ve vergi indirimi %70, YKO %30 desteklenecektir.
- Değerleme konusu makine ve ekipmanlar;
 - Herhangi bir yasal probleminin bulunmadığı,
 - Kişilerin yasal belgelerinde ve kayıtlarında usulsüzlüğün ya da yanlışlığın olmadığı,
 - Vergisel ve diğer mali sorumluluklarının bulunmadığı,
 - Emanete bırakılmış ve 3. şahıs mülkiyetinde bulunan kişiler olmadığı,
 - Rehin, haciz, satış, hibe gibi bir hukuki işleme tabii tutulmadığı kabulünden hareketle değerlendirilmiştir.
- Değerleme Uzmanı, bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu olmamaktadır.
- Şirket bünyesinde yapılan Ankara-Kahramankazan/Saray Mah.603 ada 3 parselde bina çatısında kurulu, 04.06.2021 tarih ve 0906020200000800 sayılı bağlantı anlaşması olan, 116,58 kWp/100kWe gücünde, 06.05.2021 tarih ve 21.LUY.GES.06.0044 sayılı proje onaylı ÇATI GES'i bulunmaktadır. Konu GES değerlendirilmede makine, teçhizat olarak dikkate alınmıştır.
- Şirket bünyesinde bulunan araçlar, makine teçhizat listesinden bağımsız olarak ek bir liste yapılarak değer tespitinde dikkate alınmıştır.

4.2 Değerleme Yaklaşım Ve Yöntemleri

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içerdiği 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 (b) 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.

Pazar Yaklaşımı

A Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Menkullerin Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedenleri

Pazar yaklaşımı *varlığın*, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) *varlıklarla* karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: (a) değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması, (b) değerlendirme 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 tüpü veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, *değerlemeyi gerçekleştirenin* karşılaştırılabilir *varlıklar* ile değerlendirme 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 sayısalılaştırıldıklarına 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.

Maliyet Yaklaşımı

A Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Menkullerin 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 değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme 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 in eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. (b) yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer in varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. (c) toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

Gelir Yaklaşımı

Δ Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer in, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: (a) Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması, (b) Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.



NET KURUMSAL DEĞERLEME
Tarih: 12.05.2019
Sayı: 12 / 57

EMERSON ONLINE INFORMATION TECHNOLOGIES, INC.

[illegible]



中國本報

EUROPOČETEK ENERGIJE OTOMASTON TERMOLOKALNI SAM. TIC. A.Š. MAJNINE LISTEŠE									
Seri Nim	Modeling Adi	Adzet	Marko	Tip	Seri Adzet no	Fotom Fotom Fotom	Adzet Vil	Adzet Fotom	Toplon Fotom
101	101-001-001-001-001	1	-	-	-	101-001-001-001-001	101-001-001-001-001	101-001-001-001-001	101-001-001-001-001
102	102-001-001-001-001	1	-	-	-	102-001-001-001-001	102-001-001-001-001	102-001-001-001-001	102-001-001-001-001
103	103-001-001-001-001	1	-	-	-	103-001-001-001-001	103-001-001-001-001	103-001-001-001-001	103-001-001-001-001
104	104-001-001-001-001	1	-	-	-	104-001-001-001-001	104-001-001-001-001	104-001-001-001-001	104-001-001-001-001
105	105-001-001-001-001	1	-	-	-	105-001-001-001-001	105-001-001-001-001	105-001-001-001-001	105-001-001-001-001
106	106-001-001-001-001	1	-	-	-	106-001-001-001-001	106-001-001-001-001	106-001-001-001-001	106-001-001-001-001
107	107-001-001-001-001	1	-	-	-	107-001-001-001-001	107-001-001-001-001	107-001-001-001-001	107-001-001-001-001
108	108-001-001-001-001	1	-	-	-	108-001-001-001-001	108-001-001-001-001	108-001-001-001-001	108-001-001-001-001
109	109-001-001-001-001	1	-	-	-	109-001-001-001-001	109-001-001-001-001	109-001-001-001-001	109-001-001-001-001
110	110-001-001-001-001	1	-	-	-	110-001-001-001-001	110-001-001-001-001	110-001-001-001-001	110-001-001-001-001
111	111-001-001-001-001	1	-	-	-	111-001-001-001-001	111-001-001-001-001	111-001-001-001-001	111-001-001-001-001
112	112-001-001-001-001	1	-	-	-	112-001-001-001-001	112-001-001-001-001	112-001-001-001-001	112-001-001-001-001
113	113-001-001-001-001	1	-	-	-	113-001-001-001-001	113-001-001-001-001	113-001-001-001-001	113-001-001-001-001
114	114-001-001-001-001	1	-	-	-	114-001-001-001-001	114-001-001-001-001	114-001-001-001-001	114-001-001-001-001
115	115-001-001-001-001	1	-	-	-	115-001-001-001-001	115-001-001-001-001	115-001-001-001-001	115-001-001-001-001
116	116-001-001-001-001	1	-	-	-	116-001-001-001-001	116-001-001-001-001	116-001-001-001-001	116-001-001-001-001
117	117-001-001-001-001	1	-	-	-	117-001-001-001-001	117-001-001-001-001	117-001-001-001-001	117-001-001-001-001
118	118-001-001-001-001	1	-	-	-	118-001-001-001-001	118-001-001-001-001	118-001-001-001-001	118-001-001-001-001
119	119-001-001-001-001	1	-	-	-	119-001-001-001-001	119-001-001-001-001	119-001-001-001-001	119-001-001-001-001
120	120-001-001-001-001	1	-	-	-	120-001-001-001-001	120-001-001-001-001	120-001-001-001-001	120-001-001-001-001
121	121-001-001-001-001	1	-	-	-	121-001-001-001-001	121-001-001-001-001	121-001-001-001-001	121-001-001-001-001
122	122-001-001-001-001	1	-	-	-	122-001-001-001-001	122-001-001-001-001	122-001-001-001-001	122-001-001-001-001
123	123-001-001-001-001	1	-	-	-	123-001-001-001-001	123-001-001-001-001	123-001-001-001-001	123-001-001-001-001
124	124-001-001-001-001	1	-	-	-	124-001-001-001-001	124-001-001-001-001	124-001-001-001-001	124-001-001-001-001
125	125-001-001-001-001	1	-	-	-	125-001-001-001-001	125-001-001-001-001	125-001-001-001-001	125-001-001-001-001
126	126-001-001-001-001	1	-	-	-	126-001-001-001-001	126-001-001-001-001	126-001-001-001-001	126-001-001-001-001
127	127-001-001-001-001	1	-	-	-	127-001-001-001-001	127-001-001-001-001	127-001-001-001-001	127-001-001-001-001
128	128-001-001-001-001	1	-	-	-	128-001-001-001-001	128-001-001-001-001	128-001-001-001-001	128-001-001-001-001
129	129-001-001-001-001	1	-	-	-	129-001-001-001-001	129-001-001-001-001	129-001-001-001-001	129-001-001-001-001
130	130-001-001-001-001	1	-	-	-	130-001-001-001-001	130-001-001-001-001	130-001-001-001-001	130-001-001-001-001
131	131-001-001-001-001	1	-	-	-	131-001-001-001-001	131-001-001-001-001	131-001-001-001-001	131-001-001-001-001
132	132-001-001-001-001	1	-	-	-	132-001-001-001-001	132-001-001-001-001	132-001-001-001-001	132-001-001-001-001
133	133-001-001-001-001	1	-	-	-	133-001-001-001-001	133-001-001-001-001	133-001-001-001-001	133-001-001-001-001
134	134-001-001-001-001	1	-	-	-	134-001-001-001-001	134-001-001-001-001	134-001-001-001-001	134-001-001-001-001
135	135-001-001-001-001	1	-	-	-	135-001-001-001-001	135-001-001-001-001	135-001-001-001-001	135-001-001-001-001
136	136-001-001-001-001	1	-	-	-	136-001-001-001-001	136-001-001-001-001	136-001-001-001-001	136-001-001-001-001
137	137-001-001-001-001	1	-	-	-	137-001-001-001-001	137-001-001-001-001	137-001-001-001-001	137-001-001-001-001
138	138-001-001-001-001	1	-	-	-	138-001-001-001-001	138-001-001-001-001	138-001-001-001-001	138-001-001-001-001
139	139-001-001-001-001	1	-	-	-	139-001-001-001-001	139-001-001-001-001	139-001-001-001-001	139-001-001-001-001
140	140-001-001-001-001	1	-	-	-	140-001-001-001-001	140-001-001-001-001	140-001-001-001-001	140-001-001-001-001
141	141-001-001-001-001	1	-	-	-	141-001-001-001-001	141-001-001-001-001	141-001-001-001-001	141-001-001-001-001
142	142-001-001-001-001	1	-	-	-	142-001-001-001-001	142-001-001-001-001	142-001-001-001-001	142-001-001-001-001
143	143-001-001-001-001	1	-	-	-	143-001-001-001-001	143-001-001-001-001	143-001-001-001-001	143-001-001-001-001
144	144-001-001-001-001	1	-	-	-	144-001-001-001-001	144-001-001-001-001	144-001-001-001-001	144-001-001-001-001
145	145-001-001-001-001	1	-	-	-	145-001-001-001-001	145-001-001-001-001	145-001-001-001-001	145-001-001-001-001
146	146-001-001-001-001	1	-	-	-	146-001-001-001-001	146-001-001-001-001	146-001-001-001-001	146-001-001-001-001
147	147-001-001-001-001	1	-	-	-	147-001-001-001-001	147-001-001-001-001	147-001-001-001-001	147-001-001-001-001
148	148-001-001-001-001	1	-	-	-	148-001-001-001-001	148-001-001-001-001	148-001-001-001-001	148-001-001-001-001
149	149-001-001-001-001	1	-	-	-	149-001-001-001-001	149-001-001-001-001	149-001-001-001-001	149-001-001-001-001
150	150-001-001-001-001	1	-	-	-	150-001-001-001-001	150-001-001-001-001	150-001-001-001-001	150-001-001-001-001
151	151-001-001-001-001	1	-	-	-	151-001-001-001-001	151-001-001-001-001	151-001-001-001-001	151-001-001-001-001
152	152-001-001-001-001	1	-	-	-	152-001-001-001-001	152-001-001-001-001	152-001-001-001-001	152-001-001-001-001
153	153-001-001-001-001	1	-	-	-	153-001-001-001-001	153-001-001-001-001	153-001-001-001-001	153-001-001-001-001
154	154-001-001-001-001	1	-	-	-	154-001-001-001-001	154-001-001-001-001	154-001-001-001-001	154-001-001-001-001
155	155-001-001-001-001	1	-	-	-	155-001-001-001-001	155-001-001-001-001	155-001-001-001-001	155-001-001-001-001
156	156-001-001-001-001	1	-	-	-	156-001-001-001-001	156-001-001-001-001	156-001-001-001-001	156-001-001-001-001
157	157-001-001-001-001	1	-	-	-	157-001-001-001-001	157-001-001-001-001	157-001-001-001-001	157-001-001-001-001
158	158-001-001-001-001	1	-	-	-	158-001-001-001-001	158-001-001-001-001	158-001-001-001-001	158-001-001-001-001
159	159-001-001-001-001	1	-	-	-	159-001-001-001-001	159-001-001-001-001	159-001-001-001-001	159-001-001-001-001
160	160-001-001-001-001	1	-	-	-	160-001-001-001-001	160-001-001-001-001	160-001-001-001-001	160-001-001-001-001
161	161-001-001-001-001	1	-	-	-	161-001-001-001-001	161-001-001-001-001	161-001-001-001-001	161-001-001-001-001
162	162-001-001-001-001	1	-	-	-	162-001-001-001-001	162-001-001-001-001	162-001-001-001-001	162-001-001-001-001
163	163-001-001-001-001	1	-	-	-	163-001-001-001-001	163-001-001-001-001	163-001-001-001-001	163-001-001-001-001
164	164-001-001-001-001	1	-	-	-	164-001-001-001-001	164-001-001-001-001	164-001-001-001-001	164-001-001-001-001
165	165-001-001-001-001	1	-	-	-	165-001-001-001-001	165-001-001-001-001	165-001-001-001-001	165-001-001-001-001
166	166-001-001-001-001	1	-	-	-	166-001-001-001-001	166-001-001-001-001	166-001-001-001-001	166-001-001-001-001
167	167-001-001-001-001	1	-	-	-	167-001-001-001-001	167-001-001-001-001	167-001-001-001-001	167-001-001-001-001
168	168-001-001-001-001	1	-	-	-	168-001-001-001-001	168-001-001-001-001	168-001-001-001-001	168-001-001-001-001
169	169-001-001-001-001	1	-	-	-	169-001-001-001-001	169-001-001-001-001	169-001-001-001-001	169-001-001-001-001
170	170-001-001-001-001	1	-	-	-	170-001-001-001-001	170-001-001-001-001	170-001-001-001-001	170-001-001-001-001
171	171-001-001-001-001	1	-	-	-	171-001-001-001-001	171-001-001-001-001	171-001-001-001-001	171-001-001-001-001
172	172-001-001-001-001	1	-	-	-	172-001-001-001-001	172-001-001-001-001	172-001-001-001-001	172-001-001-001-001
173	173-001-001-001-001	1	-	-	-	173-001-001-001-001	173-001-001-001-001	173-001-001-001-001	173-001-001-001-001
174	174-001-001-001-001	1	-	-	-	174-001-001-001-001	174-001-001-001-001	174-001-001-001-001	174-001-001-001-001
175	175-001-001-001-001	1	-	-	-	175-001-001-001-001	175-001-001-001-001	175-001-001-001-001	175-001-001-001-001
176	176-001-001-001-001	1	-	-	-	176-001-001-001-001	176-001-001-001-001	176-001-001-001-001	176-001-001-001-001
177	177-001-001-001-001	1	-	-	-	177-001-001-001-001	177-001-001-001-001	177-001-001-001-001	177-001-001-001-001
178	178-001-001-001-001	1	-	-	-	178-001-001-001-001	178-001-001-001-001	178-001-001-001-001	178-001-001-001-001
179	179-001-001-001-001	1	-	-	-	179-001-001-001-001	179-001-001-001-001	179-001-001-001-001	179-001-001-001-001
180	180-001-001-001-001	1	-	-	-	180-001-001-001-001	180-001-001-001-001	180-001-001-001-001	180-001-001-



11 10 9 8 7 6 5 4 3 2 1

EUROPOWER ENERJİ VE OTOMASYON TEKNOLOJİLERİ SAN. TİC. A.Ş. MAKİNE LİSTESİ

Seri No	Modelin Adı	Adet	Marka	Tip	Seri / Model no	Form veya Fotoğrafı e Ekleme	İnşaat Yılı	Açıklama	En Boy (mm)	Toplam Fiyat /TL
2201	BAŞLIYAMA ELEMANI ÇİÇEK	1	MAFFERRE	COMBI 83	-	Makine	-	-	24.000,00	24.000,00
2202	ANULU KURULUŞU MAKİNESİ	1	-	-	-	Makine	-	-	24.000,00	24.000,00
2203	KURULUŞU KURULUŞU	1	-	-	-	Makine	-	-	24.000,00	24.000,00
2204	KURULUŞU KURULUŞU	1	-	-	-	Makine	-	-	24.000,00	24.000,00
2205	ANULU KURULUŞU	1	-	-	-	Makine	-	-	24.000,00	24.000,00
2206	ANULU KURULUŞU	1	-	-	-	Makine	-	-	24.000,00	24.000,00
2207	ANULU KURULUŞU	1	-	-	-	Makine	-	-	24.000,00	24.000,00
2208	ANULU KURULUŞU	1	-	-	-	Makine	-	-	24.000,00	24.000,00
2209	ANULU KURULUŞU	1	-	-	-	Makine	-	-	24.000,00	24.000,00
2210	ANULU KURULUŞU	1	-	-	-	Makine	-	-	24.000,00	24.000,00
2211	ANULU KURULUŞU	1	-	-	-	Makine	-	-	24.000,00	24.000,00
2212	ANULU KURULUŞU	1	-	-	-	Makine	-	-	24.000,00	24.000,00
2213	ANULU KURULUŞU	1	-	-	-	Makine	-	-	24.000,00	24.000,00
2214	ANULU KURULUŞU	1	-	-	-	Makine	-	-	24.000,00	24.000,00
2215	ANULU KURULUŞU	1	-	-	-	Makine	-	-	24.000,00	24.000,00
2216	ANULU KURULUŞU	1	-	-	-	Makine	-	-	24.000,00	24.000,00
2217	ANULU KURULUŞU	1	-	-	-	Makine	-	-	24.000,00	24.000,00
2218	ANULU KURULUŞU	1	-	-	-	Makine	-	-	24.000,00	24.000,00
2219	ANULU KURULUŞU	1	-	-	-	Makine	-	-	24.000,00	24.000,00
2220	ANULU KURULUŞU	1	-	-	-	Makine	-	-	24.000,00	24.000,00
2221	ANULU KURULUŞU	1	-	-	-	Makine	-	-	24.000,00	24.000,00
2222	ANULU KURULUŞU	1	-	-	-	Makine	-	-	24.000,00	24.000,00
2223	ANULU KURULUŞU	1	-	-	-	Makine	-	-	24.000,00	24.000,00
2224	ANULU KURULUŞU	1	-	-	-	Makine	-	-	24.000,00	24.000,00
2225	ANULU KURULUŞU	1	-	-	-	Makine	-	-	24.000,00	24.000,00
2226	ANULU KURULUŞU	1	-	-	-	Makine	-	-	24.000,00	24.000,00
2227	ANULU KURULUŞU	1	-	-	-	Makine	-	-	24.000,00	24.000,00
2228	ANULU KURULUŞU	1	-	-	-	Makine	-	-	24.000,00	24.000,00
2229	ANULU KURULUŞU	1	-	-	-	Makine	-	-	24.000,00	24.000,00
2230	ANULU KURULUŞU	1	-	-	-	Makine	-	-	24.000,00	24.000,00
2231	ANULU KURULUŞU	1	-	-	-	Makine	-	-	24.000,00	24.000,00
2232	ANULU KURULUŞU	1	-	-	-	Makine	-	-	24.000,00	24.000,00
2233	ANULU KURULUŞU	1	-	-	-	Makine	-	-	24.000,00	24.000,00
2234	ANULU KURULUŞU	1	-	-	-	Makine	-	-	24.000,00	24.000,00
2235	ANULU KURULUŞU	1	-	-	-	Makine	-	-	24.000,00	24.000,00
2236	ANULU KURULUŞU	1	-	-	-	Makine	-	-	24.000,00	24.000,00
2237	ANULU KURULUŞU	1	-	-	-	Makine	-	-	24.000,00	24.000,00
2238	ANULU KURULUŞU	1	-	-	-	Makine	-	-	24.000,00	24.000,00
2239	ANULU KURULUŞU	1	-	-	-	Makine	-	-	24.000,00	24.000,00
2240	ANULU KURULUŞU	1	-	-	-	Makine	-	-	24.000,00	24.000,00
2241	ANULU KURULUŞU	1	-	-	-	Makine	-	-	24.000,00	24.000,00
2242	ANULU KURULUŞU	1	-	-	-	Makine	-	-	24.000,00	24.000,00
2243	ANULU KURULUŞU	1	-	-	-	Makine	-	-	24.000,00	24.000,00
2244	ANULU KURULUŞU	1	-	-	-	Makine	-	-	24.000,00	24.000,00
2245	ANULU KURULUŞU	1	-	-	-	Makine	-	-	24.000,00	24.000,00
2246	ANULU KURULUŞU	1	-	-	-	Makine	-	-	24.000,00	24.000,00
2247	ANULU KURULUŞU	1	-	-	-	Makine	-	-	24.000,00	24.000,00
2248	ANULU KURULUŞU	1	-	-	-	Makine	-	-	24.000,00	24.000,00
2249	ANULU KURULUŞU	1	-	-	-	Makine	-	-	24.000,00	24.000,00
2250	ANULU KURULUŞU	1	-	-	-	Makine	-	-	24.000,00	24.000,00



EUROPOWER ENERJİ VE OTOMASYON TEKNOLOJİLERİ SAN. TİC. A.Ş. MAKİNE LİSTESİ

Sıra No	Makine Adı	Adet	Marka	Tip	Seri / Yıl no	Yükseklik Fotometre e Gözetim	İnşaat Yılı	Ağırlık	Minim Piyas./TL	Toplam Fiyat /TL
251	GENEL YER ZEMİN 200	1	-	-	-	Mikro	-	-	24.000,00	24.000,00
252	GENEL YER ZEMİN 200	1	-	-	-	Mikro	-	-	24.000,00	24.000,00
253	2 AD GÖRÜ ÇERİHA MAKİNASI	1	-	-	-	Mikro	-	-	20.000,00	20.000,00
254	2 AD GÖRÜ ÇERİHA MAKİNASI	1	-	-	-	Mikro	-	-	20.000,00	20.000,00
255	2 AD GÖRÜ ÇERİHA MAKİNASI	1	-	-	-	Mikro	-	-	20.000,00	20.000,00
256	2 AD GÖRÜ ÇERİHA MAKİNASI	1	-	-	-	Mikro	-	-	20.000,00	20.000,00
257	2 AD GÖRÜ ÇERİHA MAKİNASI	1	-	-	-	Mikro	-	-	20.000,00	20.000,00
258	2 AD GÖRÜ ÇERİHA MAKİNASI	1	-	-	-	Mikro	-	-	20.000,00	20.000,00
259	2 AD GÖRÜ ÇERİHA MAKİNASI	1	-	-	-	Mikro	-	-	20.000,00	20.000,00
260	2 AD GÖRÜ ÇERİHA MAKİNASI	1	-	-	-	Mikro	-	-	20.000,00	20.000,00
261	2 AD GÖRÜ ÇERİHA MAKİNASI	1	-	-	-	Mikro	-	-	20.000,00	20.000,00
262	2 AD GÖRÜ ÇERİHA MAKİNASI	1	-	-	-	Mikro	-	-	20.000,00	20.000,00
263	2 AD GÖRÜ ÇERİHA MAKİNASI	1	-	-	-	Mikro	-	-	20.000,00	20.000,00
264	2 AD GÖRÜ ÇERİHA MAKİNASI	1	-	-	-	Mikro	-	-	20.000,00	20.000,00
265	2 AD GÖRÜ ÇERİHA MAKİNASI	1	-	-	-	Mikro	-	-	20.000,00	20.000,00
266	2 AD GÖRÜ ÇERİHA MAKİNASI	1	-	-	-	Mikro	-	-	20.000,00	20.000,00
267	2 AD GÖRÜ ÇERİHA MAKİNASI	1	-	-	-	Mikro	-	-	20.000,00	20.000,00
268	2 AD GÖRÜ ÇERİHA MAKİNASI	1	-	-	-	Mikro	-	-	20.000,00	20.000,00
269	2 AD GÖRÜ ÇERİHA MAKİNASI	1	-	-	-	Mikro	-	-	20.000,00	20.000,00
270	2 AD GÖRÜ ÇERİHA MAKİNASI	1	-	-	-	Mikro	-	-	20.000,00	20.000,00
271	2 AD GÖRÜ ÇERİHA MAKİNASI	1	-	-	-	Mikro	-	-	20.000,00	20.000,00
272	2 AD GÖRÜ ÇERİHA MAKİNASI	1	-	-	-	Mikro	-	-	20.000,00	20.000,00
273	2 AD GÖRÜ ÇERİHA MAKİNASI	1	-	-	-	Mikro	-	-	20.000,00	20.000,00
274	2 AD GÖRÜ ÇERİHA MAKİNASI	1	-	-	-	Mikro	-	-	20.000,00	20.000,00
275	2 AD GÖRÜ ÇERİHA MAKİNASI	1	-	-	-	Mikro	-	-	20.000,00	20.000,00
276	2 AD GÖRÜ ÇERİHA MAKİNASI	1	-	-	-	Mikro	-	-	20.000,00	20.000,00
277	2 AD GÖRÜ ÇERİHA MAKİNASI	1	-	-	-	Mikro	-	-	20.000,00	20.000,00
278	2 AD GÖRÜ ÇERİHA MAKİNASI	1	-	-	-	Mikro	-	-	20.000,00	20.000,00
279	2 AD GÖRÜ ÇERİHA MAKİNASI	1	-	-	-	Mikro	-	-	20.000,00	20.000,00
280	2 AD GÖRÜ ÇERİHA MAKİNASI	1	-	-	-	Mikro	-	-	20.000,00	20.000,00
281	2 AD GÖRÜ ÇERİHA MAKİNASI	1	-	-	-	Mikro	-	-	20.000,00	20.000,00
282	2 AD GÖRÜ ÇERİHA MAKİNASI	1	-	-	-	Mikro	-	-	20.000,00	20.000,00
283	2 AD GÖRÜ ÇERİHA MAKİNASI	1	-	-	-	Mikro	-	-	20.000,00	20.000,00
284	2 AD GÖRÜ ÇERİHA MAKİNASI	1	-	-	-	Mikro	-	-	20.000,00	20.000,00
285	2 AD GÖRÜ ÇERİHA MAKİNASI	1	-	-	-	Mikro	-	-	20.000,00	20.000,00
286	2 AD GÖRÜ ÇERİHA MAKİNASI	1	-	-	-	Mikro	-	-	20.000,00	20.000,00
287	2 AD GÖRÜ ÇERİHA MAKİNASI	1	-	-	-	Mikro	-	-	20.000,00	20.000,00
288	2 AD GÖRÜ ÇERİHA MAKİNASI	1	-	-	-	Mikro	-	-	20.000,00	20.000,00
289	2 AD GÖRÜ ÇERİHA MAKİNASI	1	-	-	-	Mikro	-	-	20.000,00	20.000,00
290	2 AD GÖRÜ ÇERİHA MAKİNASI	1	-	-	-	Mikro	-	-	20.000,00	20.000,00
291	2 AD GÖRÜ ÇERİHA MAKİNASI	1	-	-	-	Mikro	-	-	20.000,00	20.000,00
292	2 AD GÖRÜ ÇERİHA MAKİNASI	1	-	-	-	Mikro	-	-	20.000,00	20.000,00
293	2 AD GÖRÜ ÇERİHA MAKİNASI	1	-	-	-	Mikro	-	-	20.000,00	20.000,00
294	2 AD GÖRÜ ÇERİHA MAKİNASI	1	-	-	-	Mikro	-	-	20.000,00	20.000,00
295	2 AD GÖRÜ ÇERİHA MAKİNASI	1	-	-	-	Mikro	-	-	20.000,00	20.000,00
296	2 AD GÖRÜ ÇERİHA MAKİNASI	1	-	-	-	Mikro	-	-	20.000,00	20.000,00
297	2 AD GÖRÜ ÇERİHA MAKİNASI	1	-	-	-	Mikro	-	-	20.000,00	20.000,00
298	2 AD GÖRÜ ÇERİHA MAKİNASI	1	-	-	-	Mikro	-	-	20.000,00	20.000,00
299	2 AD GÖRÜ ÇERİHA MAKİNASI	1	-	-	-	Mikro	-	-	20.000,00	20.000,00
300	2 AD GÖRÜ ÇERİHA MAKİNASI	1	-	-	-	Mikro	-	-	20.000,00	20.000,00

ENERGO POWER ENERJİ VE OTOMASYON TEKNOLOJİLERİ SAN. TİC. A.Ş. MENKUL DEĞERLERİ

Sıra No	Menkul Değer	Adet	Merkezi	Tip	Seri / Kod no	Edinim Tarihi	İstisna Yılı	Adı	Alınan Tutar / TL	Toplam Tutar / TL
201	ELEKTRİK ENERJİSİ MENKUL DEĞERLERİ	1	-	-	-	-	-	-	28.000,00	28.000,00
202	PERÇİN MENKUL DEĞERLERİ	1	-	-	-	-	-	-	35.000,00	35.000,00
203	ÇEVRE MENKUL DEĞERLERİ	1	-	-	-	-	-	-	25.000,00	25.000,00
204	YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ	1	-	-	-	-	-	-	23.500,00	23.500,00
205	YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ	1	-	-	-	-	-	-	23.500,00	23.500,00
206	YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ	1	-	-	-	-	-	-	23.500,00	23.500,00
207	YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ	1	-	-	-	-	-	-	23.500,00	23.500,00
208	YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ	1	-	-	-	-	-	-	23.500,00	23.500,00
209	YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ	1	-	-	-	-	-	-	23.500,00	23.500,00
210	YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ	1	-	-	-	-	-	-	23.500,00	23.500,00
211	YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ	1	-	-	-	-	-	-	23.500,00	23.500,00
212	YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ	1	-	-	-	-	-	-	23.500,00	23.500,00
213	YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ	1	-	-	-	-	-	-	23.500,00	23.500,00
214	YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ	1	-	-	-	-	-	-	23.500,00	23.500,00
215	YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ	1	-	-	-	-	-	-	23.500,00	23.500,00
216	YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ	1	-	-	-	-	-	-	23.500,00	23.500,00
217	YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ	1	-	-	-	-	-	-	23.500,00	23.500,00
218	YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ	1	-	-	-	-	-	-	23.500,00	23.500,00
219	YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ	1	-	-	-	-	-	-	23.500,00	23.500,00
220	YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ	1	-	-	-	-	-	-	23.500,00	23.500,00
221	YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ	1	-	-	-	-	-	-	23.500,00	23.500,00
222	YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ	1	-	-	-	-	-	-	23.500,00	23.500,00
223	YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ	1	-	-	-	-	-	-	23.500,00	23.500,00
224	YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ	1	-	-	-	-	-	-	23.500,00	23.500,00
225	YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ	1	-	-	-	-	-	-	23.500,00	23.500,00
226	YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ	1	-	-	-	-	-	-	23.500,00	23.500,00
227	YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ	1	-	-	-	-	-	-	23.500,00	23.500,00
228	YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ	1	-	-	-	-	-	-	23.500,00	23.500,00
229	YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ	1	-	-	-	-	-	-	23.500,00	23.500,00
230	YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ	1	-	-	-	-	-	-	23.500,00	23.500,00
231	YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ	1	-	-	-	-	-	-	23.500,00	23.500,00
232	YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ	1	-	-	-	-	-	-	23.500,00	23.500,00
233	YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ	1	-	-	-	-	-	-	23.500,00	23.500,00
234	YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ	1	-	-	-	-	-	-	23.500,00	23.500,00
235	YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ	1	-	-	-	-	-	-	23.500,00	23.500,00
236	YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ	1	-	-	-	-	-	-	23.500,00	23.500,00
237	YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ	1	-	-	-	-	-	-	23.500,00	23.500,00
238	YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ	1	-	-	-	-	-	-	23.500,00	23.500,00
239	YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ	1	-	-	-	-	-	-	23.500,00	23.500,00
240	YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ	1	-	-	-	-	-	-	23.500,00	23.500,00
241	YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ	1	-	-	-	-	-	-	23.500,00	23.500,00
242	YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ	1	-	-	-	-	-	-	23.500,00	23.500,00
243	YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ	1	-	-	-	-	-	-	23.500,00	23.500,00
244	YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ	1	-	-	-	-	-	-	23.500,00	23.500,00
245	YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ	1	-	-	-	-	-	-	23.500,00	23.500,00
246	YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ	1	-	-	-	-	-	-	23.500,00	23.500,00
247	YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ	1	-	-	-	-	-	-	23.500,00	23.500,00
248	YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ	1	-	-	-	-	-	-	23.500,00	23.500,00
249	YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ	1	-	-	-	-	-	-	23.500,00	23.500,00
250	YATIRIM MENKUL DEĞERLERİ	1	-	-	-	-	-	-	23.500,00	23.500,00

BUDUPOWIER ENELİM VE OTOMASYON TEKNOLOJİLERİ SAN. TIC. A.Ş. MAGAZİNE LİSTESİ										
Sıra No	Modelin Adı	Adet	Miktar	Tip	İstif /Yıl ad	Fatura veya Fatura Parçaları n Oranları	İstifler Yılı	Açıklama	İstifler Fiyatı/TL	Toplam Fiyat /TL
353	YMC	1	4000 PCS	-	-	İstifler	-	10 YAKALAK	9.500,00	9.500,00
353	YMC	1	4000 PCS	-	-	İstifler	-	5 YAKALAK	9.500,00	9.500,00
354	TEKNOLOJİLERİN ÇIKARTI	1	-	-	-	İstifler	-	-	9.500,00	9.500,00
354	TEKNOLOJİLERİN ÇIKARTI	1	-	-	-	İstifler	-	-	9.500,00	9.500,00
355	TEKNOLOJİLERİN ÇIKARTI	1	-	-	-	İstifler	-	-	9.500,00	9.500,00
355	TEKNOLOJİLERİN ÇIKARTI	1	-	-	-	İstifler	-	-	9.500,00	9.500,00
356	TEKNOLOJİLERİN ÇIKARTI	1	-	-	-	İstifler	-	-	9.500,00	9.500,00
357	TEKNOLOJİLERİN ÇIKARTI	1	-	-	-	İstifler	-	-	9.500,00	9.500,00
358	TEKNOLOJİLERİN ÇIKARTI	1	-	-	-	İstifler	-	-	9.500,00	9.500,00
359	TEKNOLOJİLERİN ÇIKARTI	1	-	-	-	İstifler	-	-	9.500,00	9.500,00
360	TEKNOLOJİLERİN ÇIKARTI	1	-	-	-	İstifler	-	-	9.500,00	9.500,00
361	TEKNOLOJİLERİN ÇIKARTI	1	-	-	-	İstifler	-	-	9.500,00	9.500,00
362	TEKNOLOJİLERİN ÇIKARTI	1	-	-	-	İstifler	-	-	9.500,00	9.500,00
363	TEKNOLOJİLERİN ÇIKARTI	1	-	-	-	İstifler	-	-	9.500,00	9.500,00
364	TEKNOLOJİLERİN ÇIKARTI	1	-	-	-	İstifler	-	-	9.500,00	9.500,00
365	TEKNOLOJİLERİN ÇIKARTI	1	-	-	-	İstifler	-	-	9.500,00	9.500,00
366	TEKNOLOJİLERİN ÇIKARTI	1	-	-	-	İstifler	-	-	9.500,00	9.500,00
367	TEKNOLOJİLERİN ÇIKARTI	1	-	-	-	İstifler	-	-	9.500,00	9.500,00
368	TEKNOLOJİLERİN ÇIKARTI	1	-	-	-	İstifler	-	-	9.500,00	9.500,00
369	TEKNOLOJİLERİN ÇIKARTI	1	-	-	-	İstifler	-	-	9.500,00	9.500,00
370	TEKNOLOJİLERİN ÇIKARTI	1	-	-	-	İstifler	-	-	9.500,00	9.500,00
371	TEKNOLOJİLERİN ÇIKARTI	1	-	-	-	İstifler	-	-	9.500,00	9.500,00
372	TEKNOLOJİLERİN ÇIKARTI	1	-	-	-	İstifler	-	-	9.500,00	9.500,00
373	TEKNOLOJİLERİN ÇIKARTI	1	-	-	-	İstifler	-	-	9.500,00	9.500,00
374	TEKNOLOJİLERİN ÇIKARTI	1	-	-	-	İstifler	-	-	9.500,00	9.500,00
375	TEKNOLOJİLERİN ÇIKARTI	1	-	-	-	İstifler	-	-	9.500,00	9.500,00
376	TEKNOLOJİLERİN ÇIKARTI	1	-	-	-	İstifler	-	-	9.500,00	9.500,00
377	TEKNOLOJİLERİN ÇIKARTI	1	-	-	-	İstifler	-	-	9.500,00	9.500,00
378	TEKNOLOJİLERİN ÇIKARTI	1	-	-	-	İstifler	-	-	9.500,00	9.500,00
379	TEKNOLOJİLERİN ÇIKARTI	1	-	-	-	İstifler	-	-	9.500,00	9.500,00
380	TEKNOLOJİLERİN ÇIKARTI	1	-	-	-	İstifler	-	-	9.500,00	9.500,00
381	TEKNOLOJİLERİN ÇIKARTI	1	-	-	-	İstifler	-	-	9.500,00	9.500,00
382	TEKNOLOJİLERİN ÇIKARTI	1	-	-	-	İstifler	-	-	9.500,00	9.500,00
383	TEKNOLOJİLERİN ÇIKARTI	1	-	-	-	İstifler	-	-	9.500,00	9.500,00
384	TEKNOLOJİLERİN ÇIKARTI	1	-	-	-	İstifler	-	-	9.500,00	9.500,00
385	TEKNOLOJİLERİN ÇIKARTI	1	-	-	-	İstifler	-	-	9.500,00	9.500,00
386	TEKNOLOJİLERİN ÇIKARTI	1	-	-	-	İstifler	-	-	9.500,00	9.500,00
387	TEKNOLOJİLERİN ÇIKARTI	1	-	-	-	İstifler	-	-	9.500,00	9.500,00
388	TEKNOLOJİLERİN ÇIKARTI	1	-	-	-	İstifler	-	-	9.500,00	9.500,00
389	TEKNOLOJİLERİN ÇIKARTI	1	-	-	-	İstifler	-	-	9.500,00	9.500,00
390	TEKNOLOJİLERİN ÇIKARTI	1	-	-	-	İstifler	-	-	9.500,00	9.500,00
391	TEKNOLOJİLERİN ÇIKARTI	1	-	-	-	İstifler	-	-	9.500,00	9.500,00
392	TEKNOLOJİLERİN ÇIKARTI	1	-	-	-	İstifler	-	-	9.500,00	9.500,00
393	TEKNOLOJİLERİN ÇIKARTI	1	-	-	-	İstifler	-	-	9.500,00	9.500,00
394	TEKNOLOJİLERİN ÇIKARTI	1	-	-	-	İstifler	-	-	9.500,00	9.500,00
395	TEKNOLOJİLERİN ÇIKARTI	1	-	-	-	İstifler	-	-	9.500,00	9.500,00
396	TEKNOLOJİLERİN ÇIKARTI	1	-	-	-	İstifler	-	-	9.500,00	9.500,00
397	TEKNOLOJİLERİN ÇIKARTI	1	-	-	-	İstifler	-	-	9.500,00	9.500,00
398	TEKNOLOJİLERİN ÇIKARTI	1	-	-	-	İstifler	-	-	9.500,00	9.500,00
399	TEKNOLOJİLERİN ÇIKARTI	1	-	-	-	İstifler	-	-	9.500,00	9.500,00
400	TEKNOLOJİLERİN ÇIKARTI	1	-	-	-	İstifler	-	-	9.500,00	9.500,00



✓



EMİRCANLAR ENERJİ VE OTOMASYON TEKNOLOJİLERİ SAN. TİC. A.Ş. MAKİNE LİSTESİ

Sıra No	Makine Adı	Adet	Makine	Tip	Satır /satır no	Malzeme ve ölçümleri	İnşaat Yılı	Ağırlık	İnşaat Yılı	Teknik Özellikler
451	SCHEMATA TEST CİHAZI	2	EMERSON	-	-	1.000.000.00	-	-	-	2.000.000.00
452	YÜKSELİŞİ CİHAZI	1	EMERSON	4.000.000.00	1.000.000.00	40.000.00	-	-	-	40.000.00
453	YÜKSELİŞİ CİHAZI	1	EMERSON	-	-	40.000.00	-	-	-	40.000.00
454	YÜKSELİŞİ CİHAZI	1	EMERSON	-	-	40.000.00	-	-	-	40.000.00
455	YÜKSELİŞİ CİHAZI	1	EMERSON	-	-	40.000.00	-	-	-	40.000.00
456	YÜKSELİŞİ CİHAZI	1	EMERSON	-	-	40.000.00	-	-	-	40.000.00
457	YÜKSELİŞİ CİHAZI	1	EMERSON	-	-	40.000.00	-	-	-	40.000.00
458	YÜKSELİŞİ CİHAZI	1	EMERSON	-	-	40.000.00	-	-	-	40.000.00
459	YÜKSELİŞİ CİHAZI	1	EMERSON	-	-	40.000.00	-	-	-	40.000.00
460	YÜKSELİŞİ CİHAZI	1	EMERSON	-	-	40.000.00	-	-	-	40.000.00
461	YÜKSELİŞİ CİHAZI	1	EMERSON	-	-	40.000.00	-	-	-	40.000.00
462	YÜKSELİŞİ CİHAZI	1	EMERSON	-	-	40.000.00	-	-	-	40.000.00
463	YÜKSELİŞİ CİHAZI	1	EMERSON	-	-	40.000.00	-	-	-	40.000.00
464	YÜKSELİŞİ CİHAZI	1	EMERSON	-	-	40.000.00	-	-	-	40.000.00
465	YÜKSELİŞİ CİHAZI	1	EMERSON	-	-	40.000.00	-	-	-	40.000.00
466	YÜKSELİŞİ CİHAZI	1	EMERSON	-	-	40.000.00	-	-	-	40.000.00
467	YÜKSELİŞİ CİHAZI	1	EMERSON	-	-	40.000.00	-	-	-	40.000.00
468	YÜKSELİŞİ CİHAZI	1	EMERSON	-	-	40.000.00	-	-	-	40.000.00
469	YÜKSELİŞİ CİHAZI	1	EMERSON	-	-	40.000.00	-	-	-	40.000.00
470	YÜKSELİŞİ CİHAZI	1	EMERSON	-	-	40.000.00	-	-	-	40.000.00
471	YÜKSELİŞİ CİHAZI	1	EMERSON	-	-	40.000.00	-	-	-	40.000.00
472	YÜKSELİŞİ CİHAZI	1	EMERSON	-	-	40.000.00	-	-	-	40.000.00
473	YÜKSELİŞİ CİHAZI	1	EMERSON	-	-	40.000.00	-	-	-	40.000.00
474	YÜKSELİŞİ CİHAZI	1	EMERSON	-	-	40.000.00	-	-	-	40.000.00
475	YÜKSELİŞİ CİHAZI	1	EMERSON	-	-	40.000.00	-	-	-	40.000.00
476	YÜKSELİŞİ CİHAZI	1	EMERSON	-	-	40.000.00	-	-	-	40.000.00
477	YÜKSELİŞİ CİHAZI	1	EMERSON	-	-	40.000.00	-	-	-	40.000.00
478	YÜKSELİŞİ CİHAZI	1	EMERSON	-	-	40.000.00	-	-	-	40.000.00
479	YÜKSELİŞİ CİHAZI	1	EMERSON	-	-	40.000.00	-	-	-	40.000.00
480	YÜKSELİŞİ CİHAZI	1	EMERSON	-	-	40.000.00	-	-	-	40.000.00
481	YÜKSELİŞİ CİHAZI	1	EMERSON	-	-	40.000.00	-	-	-	40.000.00
482	YÜKSELİŞİ CİHAZI	1	EMERSON	-	-	40.000.00	-	-	-	40.000.00
483	YÜKSELİŞİ CİHAZI	1	EMERSON	-	-	40.000.00	-	-	-	40.000.00
484	YÜKSELİŞİ CİHAZI	1	EMERSON	-	-	40.000.00	-	-	-	40.000.00
485	YÜKSELİŞİ CİHAZI	1	EMERSON	-	-	40.000.00	-	-	-	40.000.00
486	YÜKSELİŞİ CİHAZI	1	EMERSON	-	-	40.000.00	-	-	-	40.000.00
487	YÜKSELİŞİ CİHAZI	1	EMERSON	-	-	40.000.00	-	-	-	40.000.00
488	YÜKSELİŞİ CİHAZI	1	EMERSON	-	-	40.000.00	-	-	-	40.000.00
489	YÜKSELİŞİ CİHAZI	1	EMERSON	-	-	40.000.00	-	-	-	40.000.00
490	YÜKSELİŞİ CİHAZI	1	EMERSON	-	-	40.000.00	-	-	-	40.000.00
491	YÜKSELİŞİ CİHAZI	1	EMERSON	-	-	40.000.00	-	-	-	40.000.00
492	YÜKSELİŞİ CİHAZI	1	EMERSON	-	-	40.000.00	-	-	-	40.000.00
493	YÜKSELİŞİ CİHAZI	1	EMERSON	-	-	40.000.00	-	-	-	40.000.00
494	YÜKSELİŞİ CİHAZI	1	EMERSON	-	-	40.000.00	-	-	-	40.000.00
495	YÜKSELİŞİ CİHAZI	1	EMERSON	-	-	40.000.00	-	-	-	40.000.00
496	YÜKSELİŞİ CİHAZI	1	EMERSON	-	-	40.000.00	-	-	-	40.000.00
497	YÜKSELİŞİ CİHAZI	1	EMERSON	-	-	40.000.00	-	-	-	40.000.00
498	YÜKSELİŞİ CİHAZI	1	EMERSON	-	-	40.000.00	-	-	-	40.000.00
499	YÜKSELİŞİ CİHAZI	1	EMERSON	-	-	40.000.00	-	-	-	40.000.00
500	YÜKSELİŞİ CİHAZI	1	EMERSON	-	-	40.000.00	-	-	-	40.000.00



EUROPOSANERİ ENERJİ VE OTOMASYON TEKNOLOJİLERİ SAN. TİC. A.Ş. MAKİNE LİSTESİ

Sıra No	Makine Adı	Adet	Marka	Tip	Seri / Seri no	Yakıt Türü	İnşaat Yılı	Agidans	Makine Piyasası / TL	Tahmini Fiyat / TL
301	301.000.000	1	-	-	-	-	-	-	30.000.000	30.000.000
302	302.000.000	1	-	-	-	-	-	-	7.500.000	7.500.000
303	303.000.000	1	NOVAPLUS	NOVAPLUS	NOVAPLUS	-	-	-	624.000.000	624.000.000
304	304.000.000	1	-	-	-	-	-	-	10.000.000	10.000.000
305	305.000.000	1	-	-	-	-	-	-	30.000.000	30.000.000
306	306.000.000	1	-	-	-	-	-	-	8.500.000	8.500.000
307	307.000.000	1	-	-	-	-	-	-	30.000.000	30.000.000
308	308.000.000	1	-	-	-	-	-	-	30.000.000	30.000.000
309	309.000.000	1	-	-	-	-	-	-	30.000.000	30.000.000
310	310.000.000	1	OMG	100-200-5	-	-	2021	-	300.000.000	300.000.000
311	311.000.000	1	-	-	-	-	-	-	7.500.000	7.500.000
312	312.000.000	1	-	-	-	-	-	-	20.000.000	20.000.000
313	313.000.000	1	-	-	-	-	-	-	22.000.000	22.000.000
314	314.000.000	1	-	-	-	-	-	-	7.000.000	7.000.000
315	315.000.000	1	-	-	-	-	-	-	20.000.000	20.000.000
316	316.000.000	1	-	-	-	-	-	-	40.000.000	40.000.000
317	317.000.000	1	-	-	-	-	-	-	11.000.000	11.000.000
318	318.000.000	1	-	-	-	-	-	-	11.000.000	11.000.000
319	319.000.000	1	-	-	-	-	-	-	11.000.000	11.000.000
320	320.000.000	1	-	-	-	-	-	-	11.000.000	11.000.000
321	321.000.000	1	-	-	-	-	-	-	11.000.000	11.000.000
322	322.000.000	1	-	-	-	-	-	-	11.000.000	11.000.000
323	323.000.000	1	-	-	-	-	-	-	11.000.000	11.000.000
324	324.000.000	1	-	-	-	-	-	-	11.000.000	11.000.000
325	325.000.000	1	-	-	-	-	-	-	11.000.000	11.000.000
326	326.000.000	1	-	-	-	-	-	-	11.000.000	11.000.000
327	327.000.000	1	-	-	-	-	-	-	11.000.000	11.000.000
328	328.000.000	1	-	-	-	-	-	-	11.000.000	11.000.000
329	329.000.000	1	-	-	-	-	-	-	11.000.000	11.000.000
330	330.000.000	1	-	-	-	-	-	-	11.000.000	11.000.000
331	331.000.000	1	-	-	-	-	-	-	11.000.000	11.000.000
332	332.000.000	1	-	-	-	-	-	-	11.000.000	11.000.000
333	333.000.000	1	-	-	-	-	-	-	11.000.000	11.000.000
334	334.000.000	1	-	-	-	-	-	-	11.000.000	11.000.000
335	335.000.000	1	-	-	-	-	-	-	11.000.000	11.000.000
336	336.000.000	1	-	-	-	-	-	-	11.000.000	11.000.000
337	337.000.000	1	-	-	-	-	-	-	11.000.000	11.000.000
338	338.000.000	1	-	-	-	-	-	-	11.000.000	11.000.000
339	339.000.000	1	-	-	-	-	-	-	11.000.000	11.000.000
340	340.000.000	1	-	-	-	-	-	-	11.000.000	11.000.000
341	341.000.000	1	-	-	-	-	-	-	11.000.000	11.000.000
342	342.000.000	1	-	-	-	-	-	-	11.000.000	11.000.000
343	343.000.000	1	-	-	-	-	-	-	11.000.000	11.000.000
344	344.000.000	1	-	-	-	-	-	-	11.000.000	11.000.000
345	345.000.000	1	-	-	-	-	-	-	11.000.000	11.000.000
346	346.000.000	1	-	-	-	-	-	-	11.000.000	11.000.000
347	347.000.000	1	-	-	-	-	-	-	11.000.000	11.000.000
348	348.000.000	1	-	-	-	-	-	-	11.000.000	11.000.000
349	349.000.000	1	-	-	-	-	-	-	11.000.000	11.000.000
350	350.000.000	1	-	-	-	-	-	-	11.000.000	11.000.000
351	351.000.000	1	-	-	-	-	-	-	11.000.000	11.000.000
352	352.000.000	1	-	-	-	-	-	-	11.000.000	11.000.000
353	353.000.000	1	-	-	-	-	-	-	11.000.000	11.000.000
354	354.000.000	1	-	-	-	-	-	-	11.000.000	11.000.000
355	355.000.000	1	-	-	-	-	-	-	11.000.000	11.000.000
356	356.000.000	1	-	-	-	-	-	-	11.000.000	11.000.000
357	357.000.000	1	-	-	-	-	-	-	11.000.000	11.000.000
358	358.000.000	1	-	-	-	-	-	-	11.000.000	11.000.000
359	359.000.000	1	-	-	-	-	-	-	11.000.000	11.000.000
360	360.000.000	1	-	-	-	-	-	-	11.000.000	11.000.000
361	361.000.000	1	-	-	-	-	-	-	11.000.000	11.000.000
362	362.000.000	1	-	-	-	-	-	-	11.000.000	11.000.000
363	363.000.000	1	-	-	-	-	-	-	11.000.000	11.000.000
364	364.000.000	1	-	-	-	-	-	-	11.000.000	11.000.000
365	365.000.000	1	-	-	-	-	-	-	11.000.000	11.000.000
366	366.000.000	1	-	-	-	-	-	-	11.000.000	11.000.000
367	367.000.000	1	-	-	-	-	-	-	11.000.000	11.000.000
368	368.000.000	1	-	-	-	-	-	-	11.000.000	11.000.000
369	369.000.000	1	-	-	-	-	-	-	11.000.000	11.000.000
370	370.000.000	1	-	-	-	-	-	-	11.000.000	11.000.000
371	371.000.000	1	-	-	-	-	-	-	11.000.000	11.000.000
372	372.000.000	1	-	-	-	-	-	-	11.000.000	11.000.000
373	373.000.000	1	-	-	-	-	-	-	11.000.000	11.000.000
374	374.000.000	1	-	-	-	-	-	-	11.000.000	11.000.000
375	375.000.000	1	-	-	-	-	-	-	11.000.000	11.000.000
376	376.000.000	1	-	-	-	-	-	-	11.000.000	11.000.000
377	377.000.000	1	-	-	-	-	-	-	11.000.000	11.000.000
378	378.000.000	1	-	-	-	-	-	-	11.000.000	11.000.000
379	379.000.000	1	-	-	-	-	-	-	11.000.000	11.000.000
380	380.000.000	1	-	-	-	-	-	-	11.000.000	11.000.000
381	381.000.000	1	-	-	-	-	-	-	11.000.000	11.000.000
382	382.000.000	1	-	-	-	-	-	-	11.000.000	11.000.000
383	383.000.000	1	-	-	-	-	-	-	11.000.000	11.000.000
384	384.000.000	1	-	-	-	-	-	-	11.000.000	11.000.000
385	385.000.000	1	-	-	-	-	-	-	11.000.000	11.000.000
386	386.000.000	1	-	-	-	-	-	-	11.000.000	11.000.000
387	387.000.000	1	-	-	-	-	-	-	11.000.000	11.000.000
388	388.000.000	1	-	-	-	-	-	-	11.000.000	11.000.000
389	389.000.000	1	-	-	-	-	-	-	11.000.000	11.000.000
390	390.000.000	1	-	-	-	-	-	-	11.000.000	11.000.000
391	391.000.000	1	-	-	-	-	-	-	11.000.000	11.000.000
392	392.000.000	1	-	-	-	-	-	-	11.000.000	11.000.000
393	393.000.000	1	-	-	-	-	-	-	11.000.000	11.000.000
394	394.000.000	1	-	-	-	-	-	-	11.000.000	11.000.000
395	395.000.000	1	-	-	-	-	-	-	11.000.000	11.000.000
396	396.000.000	1	-	-	-	-	-	-	11.000.000	11.000.000
397	397.000.000	1	-	-	-	-	-	-	11.000.000	11.000.000
398	398.000.000	1	-	-	-	-	-	-	11.000.000	11.000.000
399	399.000.000	1	-	-	-	-	-	-	11.000.000	11.000.000
400	400.000.000	1	-	-	-	-	-	-	11.000.000	11.000.000

ELBÜYÜKÖMER İNŞAAT VE OTOMASYON TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ A.Ş. MAKİNE LİSTESİ

Sıra No	Makine Adı	Adet	Marka	Tip	Seri / Açıklama	Fatura Veya Fatura/Parça No	Yıl	Açıklama	İşletme Fiyatı / TL	Toplam Fiyat / TL
552	OTOMATİK DİŞLİ SİYEMİ DİŞLİ SİYEMİ	1	-	-	-	-	2022	-	25.000,00	25.000,00
553	HANNU POP FİREKİ TAYAKÇI -	1	ANPC	PO-5000	-	-	2022	-	25.000,00	25.000,00
554	DEKANT DİŞLİ SİYEMİ DİŞLİ SİYEMİ	1	-	-	-	-	2022	-	25.000,00	25.000,00
555	MAKİNE DİŞLİ SİYEMİ DİŞLİ SİYEMİ	1	-	-	-	-	2022	-	25.000,00	25.000,00
556	DEKANT DİŞLİ SİYEMİ DİŞLİ SİYEMİ	1	-	-	-	-	2022	-	25.000,00	25.000,00
557	DEKANT DİŞLİ SİYEMİ DİŞLİ SİYEMİ	1	-	-	-	-	2022	-	25.000,00	25.000,00
558	DEKANT DİŞLİ SİYEMİ DİŞLİ SİYEMİ	1	-	-	-	-	2022	-	25.000,00	25.000,00
559	DEKANT DİŞLİ SİYEMİ DİŞLİ SİYEMİ	1	-	-	-	-	2022	-	25.000,00	25.000,00
560	DEKANT DİŞLİ SİYEMİ DİŞLİ SİYEMİ	1	-	-	-	-	2022	-	25.000,00	25.000,00
561	DEKANT DİŞLİ SİYEMİ DİŞLİ SİYEMİ	1	-	-	-	-	2022	-	25.000,00	25.000,00
562	DEKANT DİŞLİ SİYEMİ DİŞLİ SİYEMİ	1	-	-	-	-	2022	-	25.000,00	25.000,00
563	DEKANT DİŞLİ SİYEMİ DİŞLİ SİYEMİ	1	-	-	-	-	2022	-	25.000,00	25.000,00
564	DEKANT DİŞLİ SİYEMİ DİŞLİ SİYEMİ	1	-	-	-	-	2022	-	25.000,00	25.000,00
565	DEKANT DİŞLİ SİYEMİ DİŞLİ SİYEMİ	1	-	-	-	-	2022	-	25.000,00	25.000,00
566	DEKANT DİŞLİ SİYEMİ DİŞLİ SİYEMİ	1	-	-	-	-	2022	-	25.000,00	25.000,00
567	DEKANT DİŞLİ SİYEMİ DİŞLİ SİYEMİ	1	-	-	-	-	2022	-	25.000,00	25.000,00
568	DEKANT DİŞLİ SİYEMİ DİŞLİ SİYEMİ	1	-	-	-	-	2022	-	25.000,00	25.000,00
569	DEKANT DİŞLİ SİYEMİ DİŞLİ SİYEMİ	1	-	-	-	-	2022	-	25.000,00	25.000,00
570	DEKANT DİŞLİ SİYEMİ DİŞLİ SİYEMİ	1	-	-	-	-	2022	-	25.000,00	25.000,00
571	DEKANT DİŞLİ SİYEMİ DİŞLİ SİYEMİ	1	-	-	-	-	2022	-	25.000,00	25.000,00
572	DEKANT DİŞLİ SİYEMİ DİŞLİ SİYEMİ	1	-	-	-	-	2022	-	25.000,00	25.000,00
573	DEKANT DİŞLİ SİYEMİ DİŞLİ SİYEMİ	1	-	-	-	-	2022	-	25.000,00	25.000,00
574	DEKANT DİŞLİ SİYEMİ DİŞLİ SİYEMİ	1	-	-	-	-	2022	-	25.000,00	25.000,00
575	DEKANT DİŞLİ SİYEMİ DİŞLİ SİYEMİ	1	-	-	-	-	2022	-	25.000,00	25.000,00
576	DEKANT DİŞLİ SİYEMİ DİŞLİ SİYEMİ	1	-	-	-	-	2022	-	25.000,00	25.000,00
577	DEKANT DİŞLİ SİYEMİ DİŞLİ SİYEMİ	1	-	-	-	-	2022	-	25.000,00	25.000,00
578	DEKANT DİŞLİ SİYEMİ DİŞLİ SİYEMİ	1	-	-	-	-	2022	-	25.000,00	25.000,00
579	DEKANT DİŞLİ SİYEMİ DİŞLİ SİYEMİ	1	-	-	-	-	2022	-	25.000,00	25.000,00
580	DEKANT DİŞLİ SİYEMİ DİŞLİ SİYEMİ	1	-	-	-	-	2022	-	25.000,00	25.000,00
581	DEKANT DİŞLİ SİYEMİ DİŞLİ SİYEMİ	1	-	-	-	-	2022	-	25.000,00	25.000,00
582	DEKANT DİŞLİ SİYEMİ DİŞLİ SİYEMİ	1	-	-	-	-	2022	-	25.000,00	25.000,00
583	DEKANT DİŞLİ SİYEMİ DİŞLİ SİYEMİ	1	-	-	-	-	2022	-	25.000,00	25.000,00
584	DEKANT DİŞLİ SİYEMİ DİŞLİ SİYEMİ	1	-	-	-	-	2022	-	25.000,00	25.000,00
585	DEKANT DİŞLİ SİYEMİ DİŞLİ SİYEMİ	1	-	-	-	-	2022	-	25.000,00	25.000,00
586	DEKANT DİŞLİ SİYEMİ DİŞLİ SİYEMİ	1	-	-	-	-	2022	-	25.000,00	25.000,00
587	DEKANT DİŞLİ SİYEMİ DİŞLİ SİYEMİ	1	-	-	-	-	2022	-	25.000,00	25.000,00
588	DEKANT DİŞLİ SİYEMİ DİŞLİ SİYEMİ	1	-	-	-	-	2022	-	25.000,00	25.000,00
589	DEKANT DİŞLİ SİYEMİ DİŞLİ SİYEMİ	1	-	-	-	-	2022	-	25.000,00	25.000,00
590	DEKANT DİŞLİ SİYEMİ DİŞLİ SİYEMİ	1	-	-	-	-	2022	-	25.000,00	25.000,00
591	DEKANT DİŞLİ SİYEMİ DİŞLİ SİYEMİ	1	-	-	-	-	2022	-	25.000,00	25.000,00
592	DEKANT DİŞLİ SİYEMİ DİŞLİ SİYEMİ	1	-	-	-	-	2022	-	25.000,00	25.000,00
593	DEKANT DİŞLİ SİYEMİ DİŞLİ SİYEMİ	1	-	-	-	-	2022	-	25.000,00	25.000,00
594	DEKANT DİŞLİ SİYEMİ DİŞLİ SİYEMİ	1	-	-	-	-	2022	-	25.000,00	25.000,00
595	DEKANT DİŞLİ SİYEMİ DİŞLİ SİYEMİ	1	-	-	-	-	2022	-	25.000,00	25.000,00
596	DEKANT DİŞLİ SİYEMİ DİŞLİ SİYEMİ	1	-	-	-	-	2022	-	25.000,00	25.000,00
597	DEKANT DİŞLİ SİYEMİ DİŞLİ SİYEMİ	1	-	-	-	-	2022	-	25.000,00	25.000,00
598	DEKANT DİŞLİ SİYEMİ DİŞLİ SİYEMİ	1	-	-	-	-	2022	-	25.000,00	25.000,00
599	DEKANT DİŞLİ SİYEMİ DİŞLİ SİYEMİ	1	-	-	-	-	2022	-	25.000,00	25.000,00
600	DEKANT DİŞLİ SİYEMİ DİŞLİ SİYEMİ	1	-	-	-	-	2022	-	25.000,00	25.000,00

EURONORM ENERJİ VE OTOMASYON TEKNOLOJİLERİ SAN. TİC. A.Ş. MANDİNE LİSTESİ

Sıra No	Mandine Adı	Adet	Marka	Tip	Seri / Açıl no	Fabrika veya Fabrikatörün Şirketi	İmalat Yılı	Ağırlık	İnşaat Tipi/TL	Yapıya Fizik /TL
600	ATLAS CORCO MANDİNE (MOTOR KONTROLÜ)	1	ATLAS CORCO	6422950	40072268	Mann	2022	570.000,00	570.000,00	570.000,00
601	ROSCHE 1500 1500 1500 1500	1	-	-	-	Mann	2022	3.000,00	3.000,00	3.000,00
602	YALDI MANDİNE (MOTOR KONTROLÜ)	1	-	-	-	Mann	2022	80.000,00	80.000,00	80.000,00
603	ROSCHE 1500 1500 1500 1500	1	-	-	-	Mann	2022	5.000,00	5.000,00	5.000,00
604	ROSCHE 1500 1500 1500 1500	1	-	-	-	Mann	2022	5.000,00	5.000,00	5.000,00
605	ROSCHE 1500 1500 1500 1500	1	-	-	-	Mann	2022	5.000,00	5.000,00	5.000,00
606	ROSCHE 1500 1500 1500 1500	1	-	-	-	Mann	2022	5.000,00	5.000,00	5.000,00
607	ROSCHE 1500 1500 1500 1500	1	-	-	-	Mann	2022	5.000,00	5.000,00	5.000,00
608	ROSCHE 1500 1500 1500 1500	1	-	-	-	Mann	2022	5.000,00	5.000,00	5.000,00
609	ROSCHE 1500 1500 1500 1500	1	-	-	-	Mann	2022	5.000,00	5.000,00	5.000,00
610	ROSCHE 1500 1500 1500 1500	1	-	-	-	Mann	2022	5.000,00	5.000,00	5.000,00
611	ROSCHE 1500 1500 1500 1500	1	-	-	-	Mann	2022	5.000,00	5.000,00	5.000,00
612	ROSCHE 1500 1500 1500 1500	1	-	-	-	Mann	2022	5.000,00	5.000,00	5.000,00
613	ROSCHE 1500 1500 1500 1500	1	-	-	-	Mann	2022	5.000,00	5.000,00	5.000,00
614	ROSCHE 1500 1500 1500 1500	1	-	-	-	Mann	2022	5.000,00	5.000,00	5.000,00
615	ROSCHE 1500 1500 1500 1500	1	-	-	-	Mann	2022	5.000,00	5.000,00	5.000,00
616	ROSCHE 1500 1500 1500 1500	1	-	-	-	Mann	2022	5.000,00	5.000,00	5.000,00
617	ROSCHE 1500 1500 1500 1500	1	-	-	-	Mann	2022	5.000,00	5.000,00	5.000,00
618	ROSCHE 1500 1500 1500 1500	1	-	-	-	Mann	2022	5.000,00	5.000,00	5.000,00
619	ROSCHE 1500 1500 1500 1500	1	-	-	-	Mann	2022	5.000,00	5.000,00	5.000,00
620	ROSCHE 1500 1500 1500 1500	1	-	-	-	Mann	2022	5.000,00	5.000,00	5.000,00
621	ROSCHE 1500 1500 1500 1500	1	-	-	-	Mann	2022	5.000,00	5.000,00	5.000,00
622	ROSCHE 1500 1500 1500 1500	1	-	-	-	Mann	2022	5.000,00	5.000,00	5.000,00
623	ROSCHE 1500 1500 1500 1500	1	-	-	-	Mann	2022	5.000,00	5.000,00	5.000,00
624	ROSCHE 1500 1500 1500 1500	1	-	-	-	Mann	2022	5.000,00	5.000,00	5.000,00
625	ROSCHE 1500 1500 1500 1500	1	-	-	-	Mann	2022	5.000,00	5.000,00	5.000,00
626	ROSCHE 1500 1500 1500 1500	1	-	-	-	Mann	2022	5.000,00	5.000,00	5.000,00
627	ROSCHE 1500 1500 1500 1500	1	-	-	-	Mann	2022	5.000,00	5.000,00	5.000,00
628	ROSCHE 1500 1500 1500 1500	1	-	-	-	Mann	2022	5.000,00	5.000,00	5.000,00
629	ROSCHE 1500 1500 1500 1500	1	-	-	-	Mann	2022	5.000,00	5.000,00	5.000,00
630	ROSCHE 1500 1500 1500 1500	1	-	-	-	Mann	2022	5.000,00	5.000,00	5.000,00
631	ROSCHE 1500 1500 1500 1500	1	-	-	-	Mann	2022	5.000,00	5.000,00	5.000,00
632	ROSCHE 1500 1500 1500 1500	1	-	-	-	Mann	2022	5.000,00	5.000,00	5.000,00
633	ROSCHE 1500 1500 1500 1500	1	-	-	-	Mann	2022	5.000,00	5.000,00	5.000,00
634	ROSCHE 1500 1500 1500 1500	1	-	-	-	Mann	2022	5.000,00	5.000,00	5.000,00
635	ROSCHE 1500 1500 1500 1500	1	-	-	-	Mann	2022	5.000,00	5.000,00	5.000,00
636	ROSCHE 1500 1500 1500 1500	1	-	-	-	Mann	2022	5.000,00	5.000,00	5.000,00
637	ROSCHE 1500 1500 1500 1500	1	-	-	-	Mann	2022	5.000,00	5.000,00	5.000,00
638	ROSCHE 1500 1500 1500 1500	1	-	-	-	Mann	2022	5.000,00	5.000,00	5.000,00
639	ROSCHE 1500 1500 1500 1500	1	-	-	-	Mann	2022	5.000,00	5.000,00	5.000,00
640	ROSCHE 1500 1500 1500 1500	1	-	-	-	Mann	2022	5.000,00	5.000,00	5.000,00
641	ROSCHE 1500 1500 1500 1500	1	-	-	-	Mann	2022	5.000,00	5.000,00	5.000,00
642	ROSCHE 1500 1500 1500 1500	1	-	-	-	Mann	2022	5.000,00	5.000,00	5.000,00
643	ROSCHE 1500 1500 1500 1500	1	-	-	-	Mann	2022	5.000,00	5.000,00	5.000,00
644	ROSCHE 1500 1500 1500 1500	1	-	-	-	Mann	2022	5.000,00	5.000,00	5.000,00
645	ROSCHE 1500 1500 1500 1500	1	-	-	-	Mann	2022	5.000,00	5.000,00	5.000,00
646	ROSCHE 1500 1500 1500 1500	1	-	-	-	Mann	2022	5.000,00	5.000,00	5.000,00
647	ROSCHE 1500 1500 1500 1500	1	-	-	-	Mann	2022	5.000,00	5.000,00	5.000,00
648	ROSCHE 1500 1500 1500 1500	1	-	-	-	Mann	2022	5.000,00	5.000,00	5.000,00
649	ROSCHE 1500 1500 1500 1500	1	-	-	-	Mann	2022	5.000,00	5.000,00	5.000,00
650	ROSCHE 1500 1500 1500 1500	1	-	-	-	Mann	2022	5.000,00	5.000,00	5.000,00



EUROPOWER ENERJİ VE OTOMOSYON TEKNOLOJİLERİ SAN TİC. A.Ş. ARAÇ LİSTESİ

S.NO	PLAKA	MARKASI	TİPİ	RENK	MODEL YILI	ÇİNSİ	MOTOR NO	ŞAŞİ NO	MALİK	FİYAT TL
1	06 BLN 981	PEUGEOT	PARTNER VAN	BEYAZ	2019	KAMPONET	10JCAY6049434	V02EF817061519000	EUROPOWER ENERJİ VE OTOMOSYON TEKNOLOJİLERİ SAN TİC. A.Ş.	540.000,00
2	06 BMA 101	PEUGEOT	EXPERT	SİYAH	2018	KAMPONET	10 DYZ44000532	V03VFN18182075541	EUROPOWER ENERJİ VE OTOMOSYON TEKNOLOJİLERİ SAN TİC. A.Ş.	615.000,00
3	06 BMA 106	PEUGEOT	PARTNER VAN	BEYAZ	2019	KAMPONET	10JCAN0008345	V02EF817061519000	EUROPOWER ENERJİ VE OTOMOSYON TEKNOLOJİLERİ SAN TİC. A.Ş.	540.000,00
4	06 BUR 741	FORD	TRANSIT	BEYAZ	2019	KAMPONET	KME1361	MA0000017000052061	EUROPOWER ENERJİ VE OTOMOSYON TEKNOLOJİLERİ SAN TİC. A.Ş.	750.000,00
5	06 JVR 40	FORD	TRANSIT	BEYAZ	2012	MİNİBÜS	CN06047	MA0000017000004947	EUROPOWER ENERJİ VE OTOMOSYON TEKNOLOJİLERİ SAN TİC. A.Ş.	380.000,00
6	06 BSM 56	FORD	TRANSIT	BEYAZ	2018	MİNİBÜS	DL04748	MA0000017000004749	EUROPOWER ENERJİ VE OTOMOSYON TEKNOLOJİLERİ SAN TİC. A.Ş.	415.000,00
7	06 JTM 42	FORD	TOURNEO CUSTOM	SİYAH	2015	KAMPONET	FN00430	MA000001700000430	EUROPOWER ENERJİ VE OTOMOSYON TEKNOLOJİLERİ SAN TİC. A.Ş.	650.000,00
8	06 JUB 37	FORD	TRANSIT CUSTOM	SİYAH	2016	KAMPONET	B15717	MA000001700000717	EUROPOWER ENERJİ VE OTOMOSYON TEKNOLOJİLERİ SAN TİC. A.Ş.	520.000,00
9	06 JLS 38	MERCEDES-BENZ	3128 C ANSOR KAMPONET	BEYAZ	2008	KAMPON	90093100605347	MA000001700000602	EUROPOWER ENERJİ VE OTOMOSYON TEKNOLOJİLERİ SAN TİC. A.Ş.	1.450.000,00
10	06 UK 973	MASERATI	DELLER	KIRMIZI	2011	TRAKTÖR	22105112605H9702	100111090002	EUROPOWER ENERJİ VE OTOMOSYON TEKNOLOJİLERİ SAN TİC. A.Ş.	210.000,00
11	06 EPE 29	FIAT	DUCKTO	BEYAZ	2010	MİNİBÜS	PLA0548101024608	ZPA25000001675772	EUROPOWER ENERJİ VE OTOMOSYON TEKNOLOJİLERİ SAN TİC. A.Ş.	310.000,00
12	06 BTS 347	PECO	KAMPON	BEYAZ	2020	KAMPON	PL074111VE013014057	Z00C2701000296506	EUROPOWER ENERJİ VE OTOMOSYON TEKNOLOJİLERİ SAN TİC. A.Ş.	950.000,00
13	06 DSB 813	FORD	TRANSIT	BEYAZ	2022	KAMPONET	MJLS502	MA0000017000005502	EUROPOWER ENERJİ VE OTOMOSYON TEKNOLOJİLERİ SAN TİC. A.Ş.	510.000,00
14	06 DFB 665	FORD	TRANSIT	BEYAZ	2022	MİNİBÜS	MA071334	MA0000017000007134	EUROPOWER ENERJİ VE OTOMOSYON TEKNOLOJİLERİ SAN TİC. A.Ş.	850.000,00
GENEL TOPLAM										8.650.000,00

5. SONUC

5.1 Değerleme Çalışmasında Ulaşılan Nihai Sonuç

Değerleme konusu menkuller hakkında yapılan araştırma neticesinde edindiğimiz bilgiler ile ulaştığımız kanaatler doğrultusunda; ekonomik ve ticari kullanım ömrü, sektörel durumu, fonksiyonel/işlevsel/fiziksel yıpranmaları, amortisman değeri, piyasa şartları, 2 el piyasada el değiştirme durumu ve güncel ekonomik koşullar göz önünde bulundurularak değer takdirı yapılmıştır.

Değerlemede dikkate alınan makine ve teçhizat ile araçların özellikleri, işlevi, modeli, cinsi, yerinde mevcut durumu, ekonomik ve ticari kullanım ömrü göz önünde bulunduruşmuş, pazar yaklaşımı yöntemi esas alınarak KDV HARIÇ olmak üzere;

Makine Teçhizat	:163.430.000,00.-TL.
Araçlar	: 8.650.000,00.-TL.
Toplam Piyasa Değeri	: 172.080.000,00.-TL. (Yüz Yetmiş İki Milyon Seksen Bin Türk Lirası)
olarak takdir edilmiştir.	
Rapora konu makine ve teçhizatların, araçların KDV. hariç olmak üzere Adli Satış Değeri ise 160.000.000,00.-TL. (Yüz Altmış Milyon Türk Lirası) olarak takdir edilmiştir.	

5.2 Kullanılan Değer Esası

Bu rapor, müşteri talebi üzerine adresi belirtilen hazır tesiste bulunan makine ve ekipmanların- araçların pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. Değerleme işleminde, konu makine ve ekipmanların sıfır değerleri, 2.el piyasadaki satış kabiliyetleri, kullandıkları süre boyunca meydana gelen amortisman oranları dikkate alınarak değer takdir edilmiştir.

5.3 Değerlemede Kullanılan Verilerin Ve Yöntemlerin Güvenilir, Adli, Uzun Ve Makul Olduğuna İlişkin Bevan

Raporda kullanılan veriler müşteri tarafından tarafımıza iletilen veriler olup; güvenilir, adil ve makul olduğuna kanaat getirilmiştir.

5.4 Uzunluk Bevanı

- Raporda sunulan bulgular, Değerleme Uzmanı'nın sahip olduğu bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Değerleme Uzmanı'nın değerlendirme konusunu oluşturan varlıkla herhangi bir ilgisi yoktur ve gelecekte ilgisi olmayacaktır.
- Değerleme Uzmanı'nın değerlendirme konusu menkul veya ilgili taraflar hakkında hiçbir önyargısı bulunmamaktadır.
- Değerleme Raporu'nun ücretli raporun herhangi bir bölümüne, analiz fikir ve sonuçlara bağlı değildir.
- Değerleme Uzmanı, değerlemeyi ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir.
- Değerleme Uzmanı, yeterli mesleki eğitim şartlarına ve tecrübesine sahiptir.

Rapordaki analiz, kanaatler ve sonuç değerleri Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) kriterlerine uygun olarak hazırlanmıştır.

Saygılarımızla,

1. *Tespit edilen bu değer konu menkullerin peşin satışına yöneliktir.*
2. *Nihai değer, KDV, harç değeri ifade eder.*
3. *İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.*
4. *Nihai değer takdir, raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.*

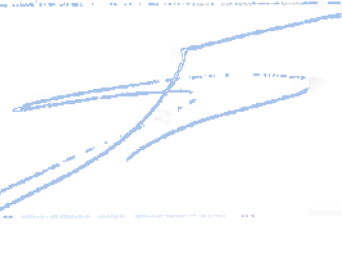
Murat EVÇİLER
Makine Mühendisi
SPK Lisans No: 406683



Özge SONER
Makine Mühendisi
SPK Lisans No: 401029



Erdeniz BALIKÇIOĞLU
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 401418



6. RAPOR EKLERİ

- Δ Tesise ait güncel kapasite raporu
- Δ Mizan
- Δ Araç emsal tablosu
- Δ GES bağlantı antiaşması
- Δ Geçici kabul tutanağı
- Δ Yatırım teşvik belgesi ekran görüntüleri
- Δ Makine ve ekipman görselleri
- Δ Raporu hazırlayanlar SPK lisans belgesi örnekleri



KAPASİTE RAPORU

 TÜRKİYE ODALAR VE BORSALAR BİRLİĞİ KAPASİTE RAPORU			
ANKARA SANAYİ ODASI		Geçerlilik Süresi Sonu 21.12.2023	
Rapor Tarihi : 20.12.2021 Rapor No : 2021 / 1637			
Firma Ormanı : Tescilli Markaları : Vergi Dahiri/No : İdari SGK No : MERSİS No :	:EUROPOWER ENERJİ VE OTOMASYON TEKNOLOJİLERİ SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ :Kahramankazan V.D. / 3810422878 :227120101116312000626-61/000 :0381042287800014		
Sanayi Sicil No : Oda Sicil No : Ticaret Sicil No : Faaliyet Kodu (NACE) :	:13232 :1189- KAZAN :42.22.02		
Üretim Yaptığı Yer : Adres :	:Sarıy Mahallesi Atom Caddesi No:15, 15/A, 17-17/A, 10, 604 Ada 2 Parsel ve 212.Cad.No:1, 1A KAHRAMANKAZAN / ANKARA İşyeri Tel (Kodlu): 312-8154880 e-posta : Enene@europowerenerji.com.tr Faks : 312-8154881 Web : www.europowerenerji.com.tr		
Merkez : Adres :	:Sarıy Mah. Atom Cad. No:17-17/A KAHRAMANKAZAN / ANKARA Büro Tel (Kodlu): 312-8154880 Faks : 312-8154881		
Üretim Konuları :	:Pano, Hücres, Trafö Kabin, Yüksek Gerilim, Güç ve Enerji Sistemleri, Yalıtım, İzleme Cihazı, Epoksi İzole Döküm Parçaları, Yalıtı Tip Dağıtım Transformatörleri		
Üretim Tesisleri Durumu :	Sermaye Kayıtları Durumu (TL)		
Kısaca : Azami (m2) : 33.376 Toplam Kapalı Alan (m2) : 33.180 Bina İnşaat Tipi : B.A.R.M.E	Makine ve Teçhizat Değeri : 10.083.953,99 Tescilli Sermayesi : 35.000.000		Finansal Durumu : Mühür : 75 Tekniye : 471 Usta : 42 İşçi : 95 İdari Pers. : 45 Toplam : 728
Üretim Faaliyetine Başlama Tarihi : 23.07.2008			
Yabancı Sermaye :		Gayri Maddi Hak :	
Oran (%) :		Patent Know How Lisans Ücreti :	
Sertifikalar : Diğer Belgeler : ISO 14001, ISO 9001, OHSAS 18001			
Yabancı Sermaye yazılı işletme, işyerinde mevcut makine ve teçhizatın yürürlükteki durumu ve kriterlere göre teknik olarak hesaplanan azami üretim kapasitesi ile tüketim kapasitesini kapsayan bu kapasite raporu 17.12.2021 günü tarafsızca düzenlenmiştir.			
RAPORTÖR MURAT ERBOY Yök. Teknik Uzman	1.EKSPER AHMED OĞAL Makina Mühendisi	2.EKSPER	

ANKARA SANAYİ ODASI - Ticaret Sicil No: 1109-KAZAN / Vergi No: 1810422878
EUROPOWER ENERJİ VE OTOMASYON TEKNOLOJİLERİ SANAYİ TİCARİT ANONİM ŞİRKETİ

TABLO : I MAKİNE VE TEÇİZAT (FİRMAYA AİT)

ADRES : Saray Mahallesi Atam Caddesi No:15, 18/A, 17-17/A, 10. 604 Ada 2 Parsel ve 212.Cad.No:1, 1A
KAHRAMANKAZAN / ANKARA

Makine Kodu	Adet	Makine ve Teçizatın Çeşit ve Teknik Özellikleri	Firm	Yerli/İthal	Güçü (KW)
28.41.31	1	CNC KONTROLLÜ ARKANT PRES (220 TON)	308 Y		18.5
28.41.31	6	CNC KONTROLLÜ ARKANT PRES (100 TON)	1140 Y		7.5
28.41.31	1	CNC KONTROLLÜ ARKANT PRES (135 TON)	227 Y		13.0
28.41.31	2	CNC KONTROLLÜ ARKANT PRES (40 TON)	220 Y		5.5
28.41.31	1	CNC KONTROLLÜ ARKANT PRES (40 TON)	142 Y		11.0
28.41.32	3	CNC KONTROLLÜ PUNCH PRES MAKİNESİ	216 Y		13.0
28.41.32	1	OTOMATİK OLYOTIN MAKAS (3 M)	36 Y		22.0
28.41.33	1	EKSANTRİK PRES (30 TON)	46 Y		4.0
28.41.11	3	CNC LAZER KESİM MAKİNASI	216 Y		22.0
27.90.31	14	GAZALTI KAYNAK MAKİNASI	504 Y		0.0
27.90.31	3	CANTA KAYNAK MAKİNASI	34 Y		0.0
27.90.31	3	ELEKTROT KAYNAK MAKİNASI	34 Y		0.0
28.24.11	11	AVUC İÇİ TASILAMA	72 Y		0.0
28.41.11	1	PLAZMA KESİM MAKİNASI	36 Y		0.0
28.24.11	2	KIRICI DELİCİ MATKAP	0 Y		0.0
28.24.11	10	ELEKTRİK MATKAP	70 Y		0.0
27.90.31	2	CIVATA KAYNAK MAKİNASI	36 Y		0.0
28.24.11	5	SİRALI TAS	35 Y		0.0
28.24.11	57	SARILI MATKAP	329 Y		0.0
28.41.24	1	DALİRE TESTERE	9 Y		0.0
28.24.11	17	TORK SOMUN SIKMA ALETİ	68 Y		0.0
28.24.11	20	HAVALI PERCİN TABANCASI	40 Y		0.0
28.24.11	2	ELEKTRİK PABUC SIKMA MAKİNESİ	0 Y		0.0
28.49.12	1	YÖN MAK ELEKTRİK DALİRE TESTERE	0 Y		0.0
28.24.11	1	MAKİTA ELEKTRİK MOTOR TESTERE	0 Y		0.0
28.24.11	1	ARLANDAR HAVA BASINÇLI CİVİ TABANCASI	0 Y		0.0
28.24.11	1	HAVA BASINÇLI EL ZİMBA TABANCASI	0 Y		0.0
28.13.28	5	KOMPRESÖR	0 Y		0.0
27.11.25	1	JENERATÖR	0 Y		0.0
28.22.14	2	GEZER KÖPRÜ VİNC (SEKİZLİ) VİNC 32+5TON	180 Y		0.0
28.21.14	4	BRÜLÖR	0 Y		0.0
	5	BOYAHANE FIRIN PERDE FANI	0 Y		0.0
	1	BOX FIRIN SİRKÜLASYON FANI	0 Y		0.0
	1	BOYAHANE YIKAMA KABİNE BİS FANI	0 Y		0.0
28.24.11	2	EL ZİMPARA MAKİNESİ	10 Y		0.0
28.22.15	2	DİZEL FORKLİFT (3 TON)	90 Y		0.0
	1	TOZ BOYA ÜNİTESİ YAĞ ALMA HAVUZU (1.91 m3)	0 Y		0.0
	1	TOZ BOYA ÜNİTESİ DURULAMA HAVUZU (2.35 m3)	0 Y		0.0
	2	BACALI DİZEL BORA	0 Y		0.0
28.41.24	1	SEKİT TESTERE	14 Y		0.0
28.22.18	19	TRANSPALET	684 Y		0.0
28.22.14	2	GEZER KÖPRÜ VİNC (SEKİZLİ) VİNC 32+5TON	0 Y		0.0
	4	BETON KÖŞK DÖKÜM KALIP SİSTEMİ	0 Y		0.0
	4	BETON KÖŞK HİDROLİK ÇATI KALIRI	0 Y		0.0
	10	BETON KÖŞK VİBRATÖRLÜ ARA BÖLME KALIRI	0 Y		0.0

TOBB tarafından 21.12.2021 tarih ve 50263 no ile onaylanmıştır. En son 21.12.2023 tarihine kadar geçerlidir.
Sayfa 2/14

NET KURUMSAL DEĞERLEN
21.12.2023

ANKARA SANAYİ ODASI - Ticaret Sicil No: 1189-KAZAN / Vergi No: 3810422878
EUROPOWER ENERJİ VE OTOMASYON TEKNOLOJİLERİ SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

28.24.11	7 SICAK HAVA TARANCASI	01	0.0
	2 YÜKSEK BASMA MAKİNASI	01	0.0
	4 KABLO KIRMA MAKİNESİ	01	0.0
	3 MAKARON YAZMA MAKİNASI	01	0.0
26.20.11	1 CASPER LAPTOP	01	0.0
28.22.14	1 ELEKTRİK Lİ TRANSPALET	36	0.0
28.23.13	1 FORKLİFT (D300)	43	0.0
	1 STREÇ PAKETLEME MAKİNASI	01	0.0
28.41.22	1 SÖTUNLU MATKAP	18	0.0
26.51.66	3 TRAFO MERKEZİ TEST CİHAZI	01	0.0
26.51.66	3 RÖLE TEST CİHAZI	01	0.0
	2 DC 50KV KABLO TEST CİHAZI	01	0.0
	3 AC YÜKSEK GERİLİM ÖLÇÜM SİSTEMİ	01	0.0
	2 KESİCİ TEST ALETİ	01	0.0
	4 MİKROOHMETRE	01	0.0
	2 PENS MULTİMETRE	01	0.0
	1 AC 100KV YÜKSEK GERİLİM ÖLÇÜM SİSTEMİ	01	0.0
	1 YAGI TEST CİHAZI	01	0.0
	1 4000A AKIM ÖLÇÜM SİSTEMİ	01	0.0
	1 TOPRAK SÖREKLİLİK TEST CİHAZI	01	0.0
	2 TEK FAZLI AKIM KAYNAĞI	01	0.0
	2 DİNAMOMETRE	01	0.0
	1 SAMGÖR-YILDIRIM DARBE TEST CİHAZI	01	0.0
	2 GÜÇ ANALİZÖRÜ	01	0.0
	4 TOPRAKLAMA DİRENÇİ ÖLÇÜM CİHAZI	01	0.0
	1 PENS MULTİMETRE 2000A	01	0.0
26.51.42	1 OŞİLOSKOP	01	0.0
	2 REKONDER AC AKIM-GERİLİM KAYNAĞI	01	0.0
	1 YILDIRIM DARBE TEST CİHAZI (10KV)	01	0.0
	1 GAUSS-TESLA METER	01	0.0
	2 KABLO BULMA DEDİKTÖRÜ	01	0.0
	1 ADIM TEMAS VOLTAJ ÖLÇÜM SİSTEMİ	01	0.0
	1 KİMLİ DEĞERİ CİHAZI	01	0.0
	1 İZOLATÖR GERİLİ TEST CİHAZI	01	0.0
	1 TRAFO ORANI ÖLÇÜM TEST CİHAZI	01	0.0
	1 MOTOR VE FAZ DOĞRULAMA CİHAZI	01	0.0
	1 AKIM TRAFO SU TEST CİHAZI	01	0.0
	1 AYARLI TRANSFORMATÖR	01	0.0
	1 AYARLI 24-110VDC DC GÜÇ KAYNAĞI	01	0.0
	1 BAR-24 REDRESÖR	01	0.0
	1 BAR-110 REDRESÖR	01	0.0
	2 0-120 V DC GÜÇ KAYNAĞI	01	0.0
	2 PROJEKTÖR	01	0.0
	3 TOPRAKLAMA DİRENÇİ ÖLÇÜM CİHAZI	01	0.0
	4 İZOLASYON TEST CİHAZI	01	0.0
	1 LÜX ÖLÇÜM CİHAZI	01	0.0
	1 LAZER TERMOMETRE	01	0.0
	1 TERMAL KAMERA	01	0.0
	1 SEL VAZ CİHAZI	01	0.0
26.51.51	2 BAKIR SAFLIK ÖLÇER	01	0.0
	1 3KV YÜKSEK GERİLİM TEST CİHAZI	01	0.0
	1 RÜZGAR HIZI ÖLÇÜM CİHAZI (AIR FLOW ANEMOMETER)	01	0.0

TOBB tarafından 21.12.2021 tarih ve 50263 no ile onaylanmıştır. En son 21.12.2023 tarihine kadar geçerlidir.
Sayfa 3/14

ANKARA SANAYİ ODASI - Ticaret Sicil No: 1189-KAZAN / Vergi No: 3510432878 EUROPOWER ENERJİ VE OTOMASYON TEKNOLOJİLERİ SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ			
	1 Y.G CİHAZI DOĞRULAMA KUTUSU	0.1	0.0
	6 MULTİMETRE	0.1	0.0
	1 GÜMÜŞ KAPLAMA KALINLIĞI ÖLÇER	0.1	0.0
	2 ÇOK KANALLI TERMOMETRE	0.1	0.0
	1 ANA DEVRE DİRENÇİ ÖLÇÜM CİHAZI DOĞRULAMA KUTUSU	0.1	0.0
	1 KRONOMETRE	0.1	0.0
	3 KUMPAŞ	0.1	0.0
	1 KIZARAN TEL TEST CİHAZI	0.1	0.0
	2 KUTULU VARYAK	0.1	0.0
	1 YARDIMCI KONTAK ÇALIŞTIRMA TEST DÜZENLİ	0.1	0.0
28.41.21	2 ÜNİVERSAL TORNA TEZGAHI (P.A.: 1 M VE 1.3M)	24.1	0.0
28.41.21	1 REVOLVER TORNA TEZGAHI	45.1	0.0
28.41.22	2 KALIPCI FREZE TEZGAHI	10.1	0.0
28.41.22	2 RÜTUNLU MATKAP	36.1	0.0
28.41.22	1 MASAÖSTÜ MATKAP TEZGAHI	11.1	0.0
28.41.24	1 SERİT TESTERE	14.1	0.0
28.41.12	1 CNC DİK İŞLEME MERKEZİ	120.1	20.0
28.41.21	1 CNC ÇEKİŞEN TORNA TEZGAHI	120.1	23.0
28.41.21	1 CNC TORNA TEZGAHI	120.1	21.0
	1 İŞLİ İŞLEM FİRDİ	0.1	0.0
27.90.31	2 TIG KAYNAK MAKİNASI	72.1	0.0
27.90.31	1 MIG/MAG KAYNAK MAKİNASI	36.1	0.0
28.41.33	2 HİDROLİK PRES (60 TON)	166.1	0.0
	1 PERÇİN PRES TEZGAHI	0.1	0.0
	1 MANUEL SPİS GAZ BASMA VAKUM POMPASI	0.1	0.0
	1 GAZ KACAK KONTROL VE SPİS DOLUMLU ONİTESİ	0.1	0.0
	2 MÜBERRKİPLİ ETİKET YAZICISI	0.1	0.0
	1 BARKOD YAZICISI	0.1	0.0
	1 LAZER ETİKET YAZICI	0.1	0.0
26.20.13	1 MASAÖSTÜ FC	0.1	0.0
26.20.11	1 DİZÜSTÜ FC	0.1	0.0
28.49.12	1 CNC ROUTER	0.1	0.0
	3 MARKALAMA MAKİNASI	0.1	0.0
	1 ANAHTAR ÇEKME KOPYALAMA MAKİNASI	0.1	0.0
	1 NANSUNG MULTI PUNCH PRESS	0.1	0.0
	1 HBC-B (SABİ) PAPA PRES	0.1	0.0
	1 HBC-A (KIRMIZI) PAPA PRES MOTOR	0.1	0.0
	1 SEYYAR PAPA PRES	0.1	0.0
	1 KILAVUZ MATKABI	0.1	0.0
	2 ZİMPARA	0.1	0.0
28.41.22	1 KILAVUZ ÇEKME MAKİNASI	4.1	0.0
	1 GÜMÜŞ HAVUZ 1	0.1	0.0
	1 GÜMÜŞ HAVUZ 2	0.1	0.0
	1 GÜMÜŞ HAVUZ 3	0.1	0.0
	1 BAKIR KAPLAMA HAVUZU	0.1	0.0
	1 GÜMÜŞ KAPLAMA REDRESÖR 1	0.1	0.0
	1 GÜMÜŞ KAPLAMA REDRESÖR 2	0.1	0.0
	1 GÜMÜŞ KAPLAMA REDRESÖR 1	0.1	0.0
	1 BAKIR KAPLAMA REDRESÖRÜ	0.1	0.0
	1 GALVANİZ REDRESÖRÜ	0.1	0.0
	1 GALVANİZ REDRESÖRÜ 2	0.1	0.0

TOBB tarafından 21.12.2021 tarih ve 50263 no ile onaylanmıştır. En son 21.12.2023 tarihine kadar geçerlidir.
Sayfa 4/14

✓

ANKARA SANAYİ ODASI - Ticaret Sicil No: 1189-KAZAN / Vergi No: 3810423878 EUROPOWER ENERJİ VE OTOMASYON TEKNOLOJİLERİ SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ			
	1 BANT ZEMFARA MAKİNASI	0 Y	0.0
	1 OLYOTIN MAKAS	0 Y	0.0
28.24.11	3 TORK TABANCASI	0 Y	0.0
28.24.11	3 SICAK HAVA TABANCASI	0 Y	0.0
	2 POLYESTER BANT MAKİNASI	0 Y	0.0
	1 ÇELİK ÇEMER MAKİNASI	0 Y	0.0
28.22.14	3 GEZER KÖPRÜ VİNC (12.5 TON)	0 Y	0.0
Toplam : 8861			184.5 - 247.23 BG



TOBB tarafından 21.12.2021 tarih ve 36263 no ile onaylanmıştır. En son 21.12.2023 tarihine kadar geçerlidir.
Sayfa 6/14



MİZAN

İki Tarih Arası Mizan

01.01.2022

- 31.12.2022

27.0000,5023,0000

(112) EUROPOWER ENERJİ SAN. VE TİC. A.Ş.

Sayfa : 1

Hesap Kodu	Hesap Adı	Borg	Alacak	Bakiye Borg	Bakiye Alacak
253.002	EUROPOWER AŞ. TESİSİ, MAKİNE VE CİHAZLAR	74.081.948,32	37.048,80	74.084.893,73	
284.002	EUROPOWER AŞ. TAĞİTLAR	3.746.843,29	1.221.282,92	2.505.640,37	
Toplam		77.828.791,61	1.368.371,72	76.680.414,96	

Şirketin Temsilcisi
 Adına İmza ve Mühür
 Yürürlükte
 Tarih: 01.01.2022
 Sayfa: 1/1

EUROPOWER ENERJİ VE OTOMOSYON TEKNOLOJİLERİ SAN. VE TİC. A.Ş. ARAC. EKİMAL LİSTESİ												
Marka	MODEL	1981	2003	2009	2012	2013	2015	2016	2018	2019	2020	2022
PEUGEOT	PARTNER VAN	-	-	-	-	-	-	-	-	475000	-	-
PEUGEOT	EXPERT	-	-	-	-	-	-	-	535000	-	-	-
FORD	TRANSİT	-	-	-	330000	368000	450000	-	-	490000	-	450000
FORD	TOURNEO CUSTOM	-	-	-	-	-	530000-	-	-	600000	-	-
FORD	TRANSİT CUSTOM	-	-	-	-	-	-	480000	-	580000	-	-
MERCEDES-BENZ	320 C AKYON KANGOO BCI	-	1250000	-	-	-	-	-	-	-	-	-
MASSEY FERGUSON	DELUX	185000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
FIAT	DUCATO	-	-	275000	-	-	-	-	-	-	-	-
IVECO	KAMİYON	-	-	-	-	-	-	-	-	-	825000	-
FORD	TRANSİT MİNİBUS	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	725000
												900000



GES BAĞLANTI ANLAŞMALARI

LİSANSIZ ELEKTRİK ÜRETİCİLERİ İÇİN DAĞITIM SİSTEM KULLANIM ANLAŞMASI

Kullanıcı No: LS2U-1016

Sayılar: 9¹ 06² 02⁴ 03⁶ 000000810⁵

Tarih: 4.8.2021

Bu Anlaşma; ilgili veya unvanı ile kanuni temsilcisi olarak aşağıda belirtilen üreticisi ait üretimi tesisinin, 4628 sayılı Elektrik Piyasası Kanunu (Kanun) ve 3246 sayılı Yenilenebilir Enerji Kaynaklarının Elektrik Enerjisi Üretimi Amaçlı Kullanımına İlişkin Kanun (YEK Kanunu) ile bu kanunlar uyarınca çıkarılmış ilgili mevzuatı uyarınca dağıtım sisteminin kullanılması için gerekli hükümler ve şartları içermektedir.

Taraflar

Dağıtım Şirketi:

Üretici:

Baykesir Elektrik
Dağıtım A.Ş.

Europower Enerji ve Otomasyon
Teknolojileri San. Tic. A.Ş.

Kanuni Adresleri

Kızılirmak Mah. Ufuk Üniversitesi Cad.
No:1 Beşikent Kule
Çukuroba-Çankaya/ANKARA

Sarıy Mahallesi Aşım Caddesi
No:17
Kazan/ANKARA

Temsil Yetkili Kişiler

İmzalar

Bu anlaşma, genel hükümleri içeren Birinci Bölüm ve özel hükümleri ve ekleri içeren İkinci Bölüm ile birlikte ayrılmaz bir bütündür.

¹ Dağıtım Şirketi'nin adıdır. Numarası 17/3/2004 tarih ve 3004/3 sayılı YPK Kararının 3 maddesi ile değiştirilmiştir. Numarası ile belirtilen yastır.

² Dağıtım Şirketi'nin adıdır. Bu maddede belirtilen diğer maddelerle birlikte kullanılır.

³ Üretim tesisinin adıdır. Bu maddede belirtilen diğer maddelerle birlikte kullanılır. Üretim tesisinin adıdır. Bu maddede belirtilen diğer maddelerle birlikte kullanılır. Üretim tesisinin adıdır. Bu maddede belirtilen diğer maddelerle birlikte kullanılır.

⁴ Aşağıda belirtilen tesisler kullanılır. Bu maddede belirtilen diğer maddelerle birlikte kullanılır. Üretim tesisinin adıdır. Bu maddede belirtilen diğer maddelerle birlikte kullanılır. Üretim tesisinin adıdır. Bu maddede belirtilen diğer maddelerle birlikte kullanılır.

⁵ Bu maddede belirtilen diğer maddelerle birlikte kullanılır.

İmza: (Sade)

GEÇİCİ KABUL TUTANAĞI

**T.C.
ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR
BAKANLIĞI
TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM ANONİM
ŞİRKETİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ**

KABUL TUTANAĞI

**EUROPOWER ENERJİ VE OTOMASYON
TEKNOLOJİLERİ SAN. TİC. A.Ş.**

**EUROSOLAR
GÜNEŞ ENERJİSİ SANTRALİ ELEKTRİK
TESİSİ
116,58 kWp / 100 kWe**

BAĞLANTI ANLAŞMASI TARİHİ VE NUMARASI	04/06/2021 0946820200008810
BAĞLANTI ANLAŞMASINDAKİ TESİS İLİ/İLÇE/MAHALLE/ADA/PARSEL	:ANKARA/KAHRAMANKAZAN/SARAY MAH./603/3
BAĞLANTI ANLAŞMASINDAKİ TESİS TİPİ	: GÜNEŞ ENERJİ SANTRALİ
BAĞLANTI ANLAŞMASI TOPLAM KURULU GÜCÜ	: 116,58 kWp / 100 kWe
PROJE ONAY TARİH VE SAYISI	: 06/05/2021 – 21.LUY.GES.06.0044
TADİLAT PROJESİ ONAY TARİH VE SAYISI	: *

Kabul Tarihi: 22.10.2021



MODÜLLER VE İNVERTER (EVİRİCİ)

Sıra No	Kurulan	Projesinde Gösterilen
1	Modüller Öretici Firma : FIRST SOLAR Tipi : İnce Film Maks. Modül Gücü Tip 1: 100,0 Wp (240 Adet) Maks. Modül Gücü Tip 1: 117,5 Wp (120 Adet) Maks. Modül Gücü Tip 1: 120,0 Wp (654 Adet) Boyutları : 1200x600x6,8 mm Toplam Modül Sayısı : 1014 Adet İzin Ver. Çalışma Sıcak. : (-40 °C) (+85°C) İmalat Yılı : 2018	Modüller Tipi : Monokristal Maks. Modül Gücü : 100 Wp & 117,5 Wp & 120,0 Wp Boyutları : 1200x600x6,8 mm Toplam Modül Sayısı : 1014 Adet İzin Verilen Çalışma Sıcaklığı : (-40 °C) (+85°C)
2	Eviriciler İmalatçı : ABB & GOODWE Tipi : TRIO-S0.0-TL-OUTD : GW60K-MT Toplam Evirici Sayısı : 2 Adet Maksimum Giriş Gerilimi : 1000 V & 1100 V(DC) Maksimum Giriş Akımı : 108 A & 8x33 A Maksimum Çıkış Akımı : 77 A & 96 A Maksimum Güç (AC) : 50 kVA & 66 kVA Üretim Yılı : 2018 Seri No : • Evirici (ABB): 1623125771 • Evirici (GOODWE): 9060KMTS181R0095	Eviriciler Tipi : TRIO-S0.0-TL-OUTD : GW60K-MT Toplam Evirici Sayısı : 2 Adet Maksimum Giriş Gerilimi : 1000 V & 1100 V(DC) Maksimum Giriş Akımı : 108 A & 8x33 A Maksimum Çıkış Akımı : 77 A & 96 A Maksimum Güç (AC) : 50 kVA & 66 kVA
3	AG Dağıtım Panosu İmalatçı : Europower Sanji Tipi : Harici Tip Sac Pano Pano Sayısı : 1 Gerilim Seviyesi : 0,40 kV Anma Akımı : 320 A Üretim Yılı : 2021 Seri No : 2120041671	AG Dağıtım Panosu Tipi : Harici Tip Sac Pano Pano Sayısı : 4 Gerilim Seviyesi : 0,40 kV Anma Akımı : 320 A

Başkan

MUSTAFA
YILMAZ

Üye

MUSTAFA
ARAZ

Üye

SADE
AKGÖL

Üye

MUHAMMED SEMİH
KUL

Üye

Fatih KIRAT
FIRAT



Belge Nr	Belge No	Belge Tarih
1036415	526522	14/10/2021

Image de l'État belge

720000

TODAY'S CHOICE 65

Page 11 / 57

Özellik	Özellik Açıklaması
Özellik Açıklaması	Özellik Açıklaması Özellik Açıklaması Özellik Açıklaması
Özellik Açıklaması	Özellik Açıklaması Özellik Açıklaması Özellik Açıklaması
Özellik Açıklaması	Özellik Açıklaması Özellik Açıklaması
Özellik Açıklaması	Özellik Açıklaması Özellik Açıklaması
Özellik Açıklaması	Özellik Açıklaması Özellik Açıklaması
Özellik Açıklaması	Özellik Açıklaması Özellik Açıklaması
Özellik Açıklaması	Özellik Açıklaması
Özellik Açıklaması	Özellik Açıklaması
Özellik Açıklaması	Özellik Açıklaması
Özellik Açıklaması	Özellik Açıklaması

TESİSLERE AİT GÖRSELLER



NET KURUMSAL DEĞERLEMİ
Gözetim
Raporu
Tarih: 01.05.2024
Rapor No: 1234567890





NET KLİMASAL
SİSTEMLER







İKTİSADİ KURUMSAL DEĞERLEME
Yazın
Tarih: 01.01.2023

ANADOLU OSB DE BULUNAN TESİSTEKİ

MENKULLERDEN ÖRNEKLER







ÇATI GES



ARAÇLAR





[illegible]

1. 姓名: 王小明 2. 性别: 男 3. 出生日期: 1990-01-01 4. 身份证号: 110101199001010001 5. 联系电话: 13800138000 6. 电子邮箱: wangxm@163.com 7. 联系地址: 北京市朝阳区建国路123号 8. 邮政编码: 100000 9. 职业: 软件工程师 10. 教育背景: 清华大学计算机系本科 11. 工作经历: 2012-2015 腾讯公司 2015-2018 阿里巴巴集团 12. 自我评价: 热爱编程, 善于团队合作, 责任心强		13. 照片:  14. 签名:  15. 日期: 2018-12-01 16. 地点: 北京市朝阳区
---	--	--

[illegible][illegible]



Tarih : 12.07.2017

No : 406683

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Murat EVCİLER

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

14.06.2023

254/30004

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kanunu'nun 558. ve 559. maddeleri ile Sermaye Piyasasında Faaliyetin
Yürütülmesine İlişkin Esaslar ve 558. maddesi ile Bakanlar Kurulunun 12/10/2008 tarihli

Erdeniz BALIKÇIOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansına alınmış ve hali hazırda geçerlidir.

[Signature]

Ekim AYDIN
TSPAKB Başkanı

[Signature]

Erdeniz BALIKÇIOĞLU
TSPAKB Başkanı

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

14.06.2023

254/30004

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kanunu'nun 558. ve 559. maddeleri ile Sermaye Piyasasında Faaliyetin
Yürütülmesine İlişkin Esaslar ve 558. maddesi ile Bakanlar Kurulunun 12/10/2008 tarihli

Özge ÖZTÜRK

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansına alınmış ve hali hazırda geçerlidir.

[Signature]

Ekim AYDIN
TSPAKB Başkanı

[Signature]

Özge ÖZTÜRK
TSPAKB Başkanı



1.6
1.5
1.4
1.3
1.2
1.1
1.0
0.9
0.8
0.7
0.6
0.5
0.4
0.3
0.2
0.1
0.0

Page 1 of 1

2000

NET INTERNATIONAL CARBONISELL DELEGATION OF DANISHMANIA A.S.
The following are the 2008/2009 financial statements.

9-1999 90101 100-101 100-101 100-101

Hier befindet sich ein Foto, das die Aufnahme eines Mannes zeigt, der in einem
 braunen Mantel gekleidet ist. Er steht vor einem Hintergrund, der aus einem
 Steinmauerwerk besteht. Die Aufnahme ist in Schwarz-Weiß gehalten und hat
 eine Größe von ca. 10 x 15 cm. Die Aufnahme ist mit einem weißen
 Rahmen versehen, der die Aufnahme umgibt. Die Aufnahme ist in der Mitte
 des Dokuments platziert.

Handwritten text: "Handwritten text: 11.1.1971" and "Handwritten text: 11.1.1971" (repeated twice).

5) Sverrege þessi hefur verið samþykkt af þjóðmennum í öllum löndum íslensks ríkisins og hefur verið samþykkt af þjóðmennum í öllum löndum íslensks ríkisins og hefur verið samþykkt af þjóðmennum í öllum löndum íslensks ríkisins.

[illegible][illegible]

Am. J. Path. 1961;37:103-114

Time: 10:00-11:00



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 11.08.2021

Belge No: 2021-01.0011

Sayın Murat İVÇİLER

(T.C. Kimlik No: 30864093766 - Lisans No: 430663)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Sorumlu Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 8 (beş) yıllık meslekî tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.


Duruk KARŞI
Genel Sekreter


Emine AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 02.08.2019

Belge No: 2019-01.1378

Sayın Özgü SONER

(T.C. Kimlik No: 21404538433 - Lisans No: 401039)

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


Duruk KARŞI
Genel Sekreter


Emine AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 02.08.2019

Belge No: 2019-01.1376

Sayın Erdeniz BALINÇIOĞLU

(T.C. Kimlik No: 20030180440 - Lisans No: 401418)

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


Duruk KARŞI
Genel Sekreter


Emine AYDOĞDU
Başkan