

LÂLDEĞERLEME



GEN İLAÇ VE SAĞLIK ÜRÜNLERİ A.Ş.

**ANKARA İLİ SINCAN İLÇESİ ALCI OSB MAHALLESİ
100508 ADA 28PARSEL**

**(GENEL BLOK, İDARİ BİNA, DEPO BİNASI, YEMEKHANE, YARDIMCI
BLOK, DİĞER BİNALAR VE ARSASI)**

2021 ÖZEL 055

14.03.2021

LÂLDEĞERLEME
Lâl Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.
Tepe Prime Plaza Eskişehir Yolu 9.Km No:266
B Blok Kat:5 No:58 06510 Çankaya/ANKARA
Tel: +90 312 236 26 10 Fax: +90 312 236 26 80
www.laldegerleme.com.tr

İÇİNDEKİLER

1	RAPOR BİLGİLERİ	2
2	FİRMA-MÜŞTERİ BİLGİLERİ.....	2
3	KONU TAŞINMAZ HAKKINDA BİLGİLER.....	3
3.1	Taşınmazın Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler	3
3.2	Taşınmazın Adresi ve Ulaşımı	4
3.3	Taşınmazın Yasal Durumu	6
3.4	Gayrimenkulün Özellikleri	7
4	DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN EMSAL VERİLER	12
5	DEĞERLEME	13
6	SONUÇ.....	15

1 RAPOR BİLGİLERİ

Talep Tarihi:	11.02.2021
Rapor Tarihi:	14.03.2021
Rapor Numarası:	2021 ÖZEL 055
Raporu Talep Eden	GEN İLAÇ VE SAĞLIK ÜRÜNLERİ A.Ş.
Konu Gayrimenkulün Posta Adresi:	ASO 2. ve 3. Organize Sanayi Bölgesi 2013.Cadde No: 24 Gen İlaç Fabrikası Temelli Alcı OSB Mahallesi/Sincan/Ankara

2 FİRMA-MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Değerleme Şirketi Unvanı ve Adresi	Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.
	Tepe Prime Plaza Eskişehir Yolu 9.Km No:266 B Blok Kat:5 No:58 06510 Çankaya/ANKARA
Müşteri Unvanı ve Adresi	GEN İLAÇ VE SAĞLIK ÜRÜNLERİ A.Ş.
	ASO 2. ve 3. Organize Sanayi Bölgesi 2013.Cadde No: 24 Gen İlaç Fabrikası Temelli Alcı OSB Mahallesi/Sincan/Ankara

3 KONU TAŞINMAZ HAKKINDA BİLGİLER

3.1 Taşınmazın Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Ana Gayrimenkul				Bağımsız Bölüm	
İli	ANKARA	Pafta No	-	Arsa Payı	1/1
İlçesi	SİNCAN	Ada No	100508	Blok No	-
Bucağı	-	Parsel No	28	Kat No	-
Köyü	-	Niteliği	ARSA	Bağ. Böl. No	-
Mahalles i	TEMELLİ/ALCI Mah.	Parsel Alanı(m ²)	39996.98m ²	Niteliği	-
Sokağı	-			Eklentiler	-
Mevkii	-				
Malik – Hisse Oranı		GEN İLAÇ VE SAĞLIK ÜRÜNLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V(TAM HİSSE)			
Tapunun Türü	☐ Kat Mülkiyeti	☐ Kat İrtifakı	☒ Ana Taşınmaz		
TAKYİDAT BİLGİSİ					
11.02.2021 tarih, 19:28 saati itibariyle Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS Portalı'ndan alınan tapu kayıt belgesinden yapılan incelemeye göre değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidatlar bulunmaktadır.					
Beyan: 4562 Sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununun 18. Maddesi uyarınca devir ve temlik edilemez. (Şablon: 4562 Sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununa Göre Belirtme) (30.12.2015 tarih, 45362 yevmiye)					
(Not; Konu beyan ile ilgili OSB yönetiminden alınan bilgiye göre: Beyan OSB'de gayrimenkul devrini kontrol edebilmek adına tapu kayıtlarına eklenmiş olup mülk devrinde herhangi bir kısıtlılık oluşturmamaktadır.)					
Muhdesat: Tanım: MALİYE HAZİNESİ 10.11.2016 Tarih 42557 Yevmiye Numarası					
Beyan: Bu taşınmaz, devir amacı veya devreden idarenin izni dışında başkaca bir kamusal amaçla kullanılamaz. 11.11.2018 Tarih, 15245 Yevmiye Numarası					
Şerh: Geri Alım Hakkı: 2367435.44 TL. bedel karşılığında. LEHTAR: ANKARA 2.VE 3.ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ, 16.01.2015 Tarih 1542 Yevmiye Numarası					
Beyan: 4562 Sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununun 18. maddesi uyarınca devir ve temlik edilemez, 16.01.2015 Tarih 1542 Yevmiye Numarası					
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. 16.01.2015 Tarih 1542 Yevmiye Numarası					
İpotek: ING BANK A.Ş. lehine 1.dereceden 30.000.000.00TL Müşterek, yıllık değişken %41 faiz oranı ile 29.01.2015 Tarih 3204 Yevmiye Numarası					
İpotek: ING FİNANSAL KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ lehine 2.dereceden 20.000.000.00TL Müşterek, yıllık değişken %30 faiz oranı ile 05.03.2015 Tarih 8091 Yevmiye Numarası					
İpotek: ING FİNANSAL KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ lehine 3.dereceden 20.000.000.00TL Müşterek, yıllık değişken %30 faiz oranı ile 04.05.2015 Tarih 15936 Yevmiye Numarası					
<u>Takbis kayıtları üzerinde taşınmazın terkin edilmiş şerh ve beyanları bulunmaktadır.</u>					
<u>Muhdesat kaydının içeriği ile ilgili bilgi alınamamış olup değerlendirme esnasında takbis kayıtları dikkate alınmamıştır.</u>					

3.2 Taşınmazın Adresi ve Ulaşımı

Konu taşınmaz;ASO 2. ve 3. Organize Sanayi Bölgesi 2013.Cadde No: 24 Gen İlaç Fabrikası Temelli Alıcı OSB Mahallesi/Sincan/Ankara posta adresinde konumlanmaktadır.

Konu taşınmaza ulaşım için; Ankara Eskişehir yolu Dumlupınar Bulvarı üzerinde batı yönde ilerlerken Sincan Temelli Yolu kavşağına gelmeden sağa (Aso 2.ve3.bölge tabelasından) dönülerek yaklaşık 4.5km boyunca kuzey yönde ilerlenir ve 2010.Caddeye geçiş yapılır. 2010.Cadde üzerinde kuzey yönde ilerlenirken Osb yönetimi geçilmeden sola 2014.Caddeye hemen ardından sağa 2013.Caddeye dönüş yapılır. Değerleme konusu taşınmaz 2013.Cadde üzerinde kuzeybatı yönde yaklaşık 1.km ilerlendiğinde sağda 100508 ada 28 parselde konumludur.

ASO 2. Ve 3. Organize Sanayi Bölgesi

Değerleme konusu taşınmaz Gen İlaç Fabrikasıve Arsası OSB sınırlarında yer almaktadır. Bölge ASO 2. ve 3. Organize Sanayi Bölgesi olarak tanımlanmaktadır.

ASO 2. ve 3. Organize Sanayi Bölgesi1/1000 ölçekli parselasyon planı, Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı'na 14.10.2009 tarihinde onaylanmış ve parselasyon planının tapu kayıtlarına işlenmesini takiben ASO 2. ve 3. OSB'de 2010 yılı başından itibaren yasal olarak yapılaşma başlamıştır. Toplam 15.384.238 m² alana sahip olup 2.OSB sahasında 6.180.000 m²'de 321 adet sanayi parselinin tüm altyapısı ve tesviyesi yapılmak suretiyle inşaata hazır durumda katılımcılara ve yatırımcılara sunulmuştur.Tüm altyapı yatırımı bütün parselleri kapsayacak şekilde tamamlanan, Bölgede kurulu bulunan; 100 MVA elektrik gücü talep ve ihtiyaca göre 200 MVA'ya kadar yükseltilebilecek durumdadır. Doğalgaz boru hattımız 16 bar kapasitesinde olup bölgenin tümüne doğalgaz boru hattı döşenmiştir. Bölgenin atıksu arıtma tesisi tam kapasiteyle 7/24 esasıyla işletilmektedir.Çevreye duyarlı yeşil bir ortam oluşturmak amacıyla bölgede yoğun bir çalışma yapılmış yeşil alanların %80'i ağaçlandırılmıştır. Katılımcıların can ve mal güvenliği hizmetlerinin en hızlı sürede ve yerinden karşılanabilmesi amacıyla bölgede ambulans, doktor ve sağlık memurundan oluşan sağlık reviri, 24 saat görev yapan itfaiye birimi, hizmet vermektedir.

ASO 2. Organize Sanayi Bölgesi İlave Alanı yer seçimi 328 ha karma, 105 ha ihtisas olmak üzere 03.08.2012 tarihinde Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı'na onaylanarak kesinlik kazanmış olup, 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planları 21.07.2015 tarihinde Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı'na onaylanarak yürürlüğe girmiştir. Son yapılan planlama sonucu ASO 2. Organize Sanayi Bölgesi 1053 ha üzerinde karma ve ihtisas OSB olarak hizmet vermektedir. Bölgemizin toplam alanı 1538 ha olarak belirlenmiştir.

Değerleme konusu taşınmaz OSB'nin merkezi konumunda, ana ulaşım aksında yer almaktadır. Yakın çevrede boş arsa alanları bulunmakla birlikte OSB gelişim süreci devam etmektedir. Taşınmaz kamu ve OSB imkânlarından tam olarak istifade etmekte olup alt ve üst yapı anlamında herhangi bir sorunu bulunmamaktadır.



3.3 Taşınmazın Yasal Durumu

İmar Durumu

Değerleme konusu taşınmazın ada-parcel bazında yer tespiti ASO 2.ve 3. OSB Müdürlüğü'nde incelenen imar planına esas parselasyon planlarından yapılmıştır.

Konu taşınmaz için OSB Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre; Konu taşınmazın bulunduğu 100508ada 28parselin 06.07.2015 tarih onaylı ASO 2.ve 3. OSB Uygulama İmar Planı sınırlarında yer aldığı, "Sanayi Alanı" imarlı olduğu, Emsal: 0.70, Hmax: Serbest, Ön Bahçe 25m. Yan Bahçe 15m. Arka Bahçe 20m. Çekme Mesafesi yapılaşma koşullarına sahip olduğu bilgisi alınmıştır.

ASO 2. ve 3. ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ

CAP NO: 2010-319
EVRAK SIRA NO: 01/001-1597

Koordinatlar

Nokta	Y	X
751	452685.044	4408607.628
2002	452681.342	4408613.463
2003	452474.447	4408482.256
842	452512.042	4408422.960
806	452561.645	4408344.742
780	452616.338	4408379.553
723	452728.170	4408450.347
1435	452731.957	4408452.749
719	452739.953	4408437.447
713	452752.821	4408463.813
709	452757.318	4408465.295
703	452766.291	4408468.252
699	452772.444	4408469.809

Makbuz Tarihi : 06.06.2018
No'su : 2243645399420

TAPU KAYDINA AIT BİLGİLER

İLİ	ANKARA	PAFTA NO	İ28-B-19-C-3-B
İLÇESİ	SINCAN	ADA NO	100508
MAHALLESİ	ALCI-OSB	PARSEL NO	28
CADDE	2013	ALANI (m ²)	39996.982

İMAR PLANI VE YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ

Plan Kullanım Kararı		Ön Bahçe Mesafesi	25
Plan Onay Tarihi	06/07/2015	Yan Bahçe Mesafesi	15
Kat Yüksekliği	Serbest	Arka Bahçe Mesafesi	20
Bina Taban Alanı	Çekme Mesafeleri Alanı	Testiye Kotu	867.5
K.A.K.S. (E)	0.70		

1-Çap onay tarihinden itibaren bir yıl geçerlidir
2-Applikasyonuz çapla proje tasdik edilmez
3-Projeler imar talimatnamesine uygun olarak tanzim edilecektir.

GEN İLAÇ
07.06.2018

DÜZENLEYEN	KONTROL EDEN	İMAR MÜDÜRÜ	BÖLGE MÜDÜRÜ
ADI SOYADI	MEHMET BAYSAL Harita Teknikeri	KAMURAN GÜNGÖR İnşaat Mühendisi	A. ERKAN ÖZKAN İmar Müdürü V. 07.06.2018
TARİHİ	07.06.2018	07.06.2018	07.06.2018
İMZA			

Ruhsat – İskân – Proje Bilgileri

Konu taşınmaz için ASO 2.ve 3. OSB Müdürlüğü'nden, temin edilen arşiv evraklarından yapılan incelemeye göre taşınmazın çeşitli ruhsat-iskan-proje evraklarının olduğu tespit edilmiştir. Konu evraklar aşağıda liste halinde verilmiştir.

Belge Türü	Bina	Veriliş Nedeni	Belge Tarihi	Belge No	Yapı Alanı	Yapı Sınıfı	Kat Dağılımı ve Yol Kotu Üstü Yükseklik	Mimari Projesi
İlave Ruhsat (GENJECT)	Ofis ve İşyeri	İlave	24/05/2019	2010-264	15.244	IIIA	1B+Z+1N.K (H:12.50)	24.05.2019
İskan (GEN İLAÇ)	Ofis ve İşyeri	Yapı Kullanma İzni	30/05/2016	İS-2010-51	14.728,6	IVA	1B+Z+1N.K (H:12.90)	
Yapı Ruhsatı (GEN İLAÇ)	Fabrika Binası	Yeni Yapı	31/12/2013	2010-60	14.002,84	IVA	1B+Z+1N.K (H:12.90)	31.12.2013
Tadilat Ruhsatı (GEN İLAÇ)	Ofis ve İşyeri	Tadilat	27/03/2015	2010-104	14.728,6	IVA	1B+Z+1N.K (H:12.90)	11.03.2015

Değerlenen gayrimenkulün / bağımsız bölümün / bölümlerin mimari / kat irtifakına esas mimari projesi ile konum ve alan olarak uyumluluğu/uyumsuzluğu:

Taşınmazın onaylı mimari projeleri incelenmiştir.Taşınmazın yasallık-projeye uyumluluk durumu gayrimenkulün özellikleri bölümünde ele alınmıştır. **Taşınmazın değerlemesinde projeye aykırı bölümler dikkate alınmış olup taşınmazın ekspertiz değeri (mimari proje-ruhsat-iskan alanlarına göre değeri) ve taşınmazın bilgi amaçlı değeri (mevcut kullanım alanlarına göre değeri) ayrı ayrı hesaplanmıştır.**

Kadastro İncelemesi

Konu taşınmaz için SincanKadastro Müdürlüğü'nde yapılan incelemede taşınmaz üzerindeki yapıların kadastro planlarına işlenmediği tespit edilmiştir.

3.4 Gayrimenkulün Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz39996.98m² imar parseli üzerinde yer alan fabrika, karma yapıtarzında yapılmış birden fazla yapıdan oluşmaktadır. Konu yapıların oturduğu parsel düz bir arazi yapısına sahip olup parselasyon planına göre düzgün bir geometrik şekildedir. Taşınmaz 4. Derece deprem bölgesinde bulunmaktadır. Yapılarda gözle görülür depremsel bir hasar tespit edilmemiştir. Binaların dış cepheleri kompozit ve cam ile kaplanmış, idari bina cam giydirme yapılmıştır. Taşınmaz bahçe duvarı üzeri demir çit ile çevrilmiş olup bahçe girişi güney cepheden, 2013. Cadde üzerinden verilmiştir. Taşınmazda 24 saat güvenlik, bulunmaktadır. Parseldeki binalarda elektrik ve şehir suyu

mevcuttur. Isıtma sistemi merkezi olup tüm binalarda mevcuttur. Parselde bulunan yapılar yapısal özellikleri ve kullanım kabiliyetleri bakımından farklı özellikler oluşturmaktadır. Buna göre parsel üzerindeki yapıların detaylı anlatımı aşağıda verilmiştir.

01-Güvenlik Kulübesi: 18 m² alanlı olarak tek kat, beton taban üzeri kompozit + cam yapı malzemesiyle inşa edilmiştir.

02-İdari Bina: Bodrum-zemin-1. normal kat ve 2.normal kat olmak üzere, karma yapı tarzında, yapı sınıfı IV-A olarak inşa edilmiştir. Yapı iç mekanları ofis özelliklerine göre kaliteli malzeme ve iyi işçilikle yapılmıştır. Binanın **bodrum katı; 684 m²** alanlı olmak üzere, kafeterya-konferans salonu-depo-wcmahalleri şeklinde düzenlenmiştir. **Zemin kat; 659,60 m²** alanlı olmak üzere, bina girişi-karşılama/danışma-idari ofisler-toplantı odası-arge laboratuvarı şeklinde düzenlenmiştir. **1. Normal kat; 638m²** alanlı olmak üzere, arşiv-toplantı odaları-ofis bölümleri-WC bölümleri şeklinde düzenlenmiştir.**2. Normal kat; 638 m²** alanlı olmak üzere, toplantı odası-idari ofisler-wc şeklinde düzenlenmiştir. Binada asansör ve yangın merdiveni mevcuttur. Bina dış cephesi kompozit ve renkli cam ile kaplıdır. Taşınamaz toplamda brüt **2619,60 m²** alanlıdır.

03-Yemekhane:Bodrum ve zemin kat olmak üzere, betonarme yapı tarzında yapı sınıfı IV-A olarak inşa edilmiştir. Binanın bodrum katı 381,30 m² alanlı olmak üzere mutfak-iş yeri hekimliği-mescit mahalleri şeklinde düzenlenmiştir. Zemin kat 381,30 m² alanlı olmak üzere yemek salonu şeklinde düzenlenmiştir. Bina dış cephesi kompozitve renkli cam ile kaplıdır. Taşınamaz toplamda **brüt 762 m²** alanlıdır.

04-Genel Blok:Zemin ve 1. Normal kat olmak üzere, karma yapı tarzında, yapı sınıfı IV-A olarak inşa edilmiştir. Binanın **zemin katı 3575,40 m²** alanlı olmak üzere bina girişi-wc-lavabo-ana laboratuvar ve ilaç üretim tesisi mahalleri şeklinde düzenlenmiştir. **1.Normal kat 3575,40 m²** alanlı olmak üzere teknik alan-toplantı odası-su sistemi odası-stabilite kabini mahalleri şeklinde düzenlenmiştir.Binada asansör ve yangın merdiveni mevcuttur. Bina dış cephesi kompozit doğrama ve renkli cam ile kaplıdır. 1.Kat kuzey cepheden Yardımcı Blok binasına geçiş köprüsü bulunmaktadır. Taşınamaz toplamda **brüt 7150,80 m²** alanlıdır.

05-Depo Binası:Zemin ve 1. Normal kat olmak üzere, karma yapı tarzında, yapı sınıfı IV-A olarak inşa edilmiştir. Binanın zemin katı 2058,60 m² alanlı olmak üzere soyunma odası-malzeme bekleme alanı-soğuk zincir bekleme alanı-teknik alan mahalleri şeklinde düzenlenmiştir. 1.Normal kat 998,70 m² alanlı olmak üzere brüt beton atılmış halde boş vaziyettedir.

Depo binasının doğu cephesine yaklaşık 20 metre eninde 60 metre uzunluğunda 1200m² depo binası ile eşit yükseklikte ek depo inşa edilmiştir. Taşınamaz toplamda **brüt 3057,30 m²** alanlıdır.

06-Yardımcı Blok:Zemin ve 1. Normal kat olmak üzere, karma yapı tarzında, yapı sınıfı IV-A olarak inşa edilmiştir. Binanın zemin katı 680,70 m² alanlı olmak üzere soyunma odası-malzeme bekleme alanı-soğuk zincir bekleme alanı-teknik alan mahalleri şeklinde düzenlenmiştir. 1.Normal kat 457,60 m² alanlı olmak üzere brüt beton atılmış halde boş vaziyettedir. Taşınamaz toplamda **brüt 1138,30 m²** alanlıdır.

07-Sistem Odaları:Gen İlaç binalarının bulunduğu bölgede parselin kuzey batı cephesinden başlayarak kuzeydoğu cephesine kadar uzanan bölümde çamur ve pres odası,teknik oda, güvenlik ve şoför odası, su tankı odası, yangın söndürme sistem odası-cam şişe depolama odası-solvent deposu ve geçici atık depolama alanı bulunmaktadır. Yapıların alanları yazım sırasına göre yaklaşık 50 m² + 100 m² + 25 m² + 30 m² + 100 m² + 150 m² toplamda 455 m² kapalı alan bulunmaktadır.

08-İlave Blok: 100508 Ada 28 Parselin batı cephesine A ve B Blok olarak 3A yapı sınıfında Çerçevesi + Perdeli sistem yapı tarzında inşa edilmiştir. Mimari projesine aykırı olarak Genel Blok ile geçişi sağlamak için köprü bulunmaktadır. İlave Blok girişi 2013.Cadde üzerinden sağlanmaktadır, girişte 18 m² güvenlik kulübesi bulunmakta olup vaziyet planında görülmemektedir. Binanın güneyi A Blok, kuzeyi B Blok olarak adlandırılmıştır. Taşınmazın dış cephesi cam ve kompozit ile kaplıdır.

İLAVE A BLOK: Bodrum, Zemin ve 1. Normal kat olarak toplamda 9.158,80 m² kapalı alana sahiptir. Binanın bodrum katı 3.393,60 m² alanlı bina girişi-yemekhane-soyunma odası-konferans salonu- laboratuvar-depo-makine dairesi mahalleri şeklinde düzenlenmiştir. Zemin kat 3.142,60 m² alanlı wc-soyunma odası-üretim-montaj-paketleme-enjeksiyon-serigrafi mahalleri şeklinde düzenlenmiştir. 1.Normal kat 2.622,60 m² alanlı sekreteryaya-toplantı salonu-ofis birimleri-bekleme salonu-teraz mahallerinden oluşmaktadır.

İLAVE B BLOK:Bodrum, Zemin ve 1. Normal kat olarak toplamda 6.085,20 m² kapalı alana sahiptir. Binanın bodrum katı 2.133,60 m² alanlı ambalaj deposu-teknik atölye-sterilizasyon odası-kumanda odası -depo şeklinde düzenlenmiştir. Zemin kat 1.975,80 m² alanlı depo olarak düzenlenmiştir. Mimari projeye aykırı olarak zemin kat hacminin yarısına yaklaşık 990 m² ilave ara kat yapılmıştır. 1.Normal kat 1.975,80 m² alanlı kalite kontrol ve arge laboratuvarı mahallerinden oluşmaktadır. Ayrıca B Blok 1.Normal kat üzerine doğu-batı yönünde yaklaşık 17,50 metre eninde 44,45 metre uzunluğunda 780 m² kapalı alanlı ilave kat eklenmiştir.

09-İlave Blok Güvenlik Kulübesi

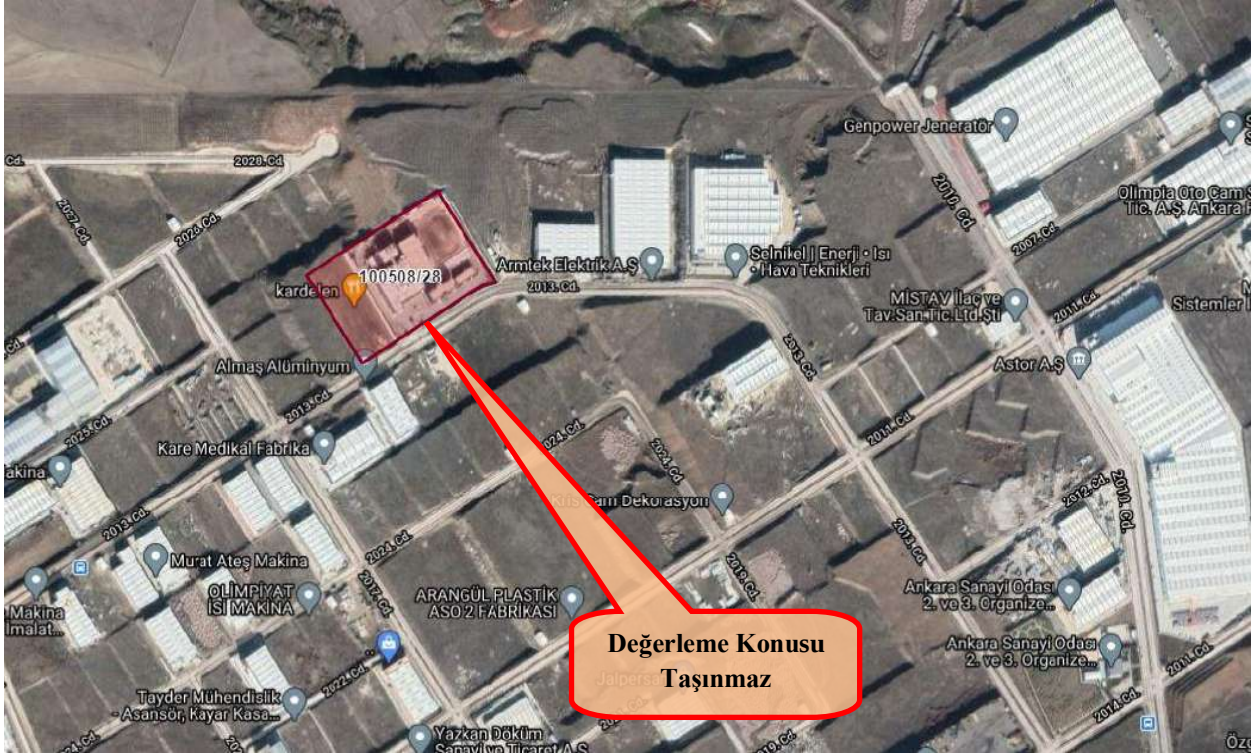
18 m² alanlı olarak tek kat, beton taban üzeri kompozit + cam yapı malzemesiyle inşa edilmiştir. Vaziyet planında yada mimari projede belirtilmemiş olup yerinde mevcuttur.





Yapı Sıra No	Yapı Kullanım	Ruhsat -İskan Alanı	Proje Alanı (Vaziyet Planında Belirtilmiş Yapılar)	Mevcut Kullanım Alanı (Fiili Kullanım)	Yasal Durum Değerlemesinde Kullanılan Alan	Bilgi Amaçlı Değerlemede Kullanılan Alan	Ek Açıklama
1	Güvenlik Kulübesi	0	18	18	18	18	Vaziyet planında belirtilmekte olup ruhsat alanına dahil edilmemiştir.Projeli kısım vaziyet planına işlendiğinden yasal kabul edilmiştir.
2	İdari Bina	2619,6	2619,6	2619,6	2619,6	2619,6	İlave ruhsat projesine uygundur.
3	Yemekhane	762,6	762,6	762,6	762,6	762,6	
4	Genel Blok	7150,8	7150,8	7150,8	7150,8	7150,8	
5	Depo Binası	3057,3	3057,3	4257,3	3057,3	4257,3	Projeye aykırı imalat tespit edilmiştir.
6	Yardımcı Blok	1138,3	1138,3	1138,3	1138,3	1138,3	İlave ruhsat projesine uygundur.
7	Sistem Odaları						Vaziyet planında belirtilmekte olup ruhsat alanına dahil edilmemiştir.Projeli kısım vaziyet planına işlendiğinden yasal kabul edilmiştir.
	Çamur ve Pres Odası	0	50	50	50	50	
	Teknik Oda	0	100	100	100	100	
	Güvenlik ve Şoför Odası	0	25	25	25	25	
	Su Tankı Odası	0	30	30	30	30	
	Yangın Söndürme Sistem Odası Cam Şişe Depolama Odası Solvent Deposu	0	100	100	100	100	
	Geçici Atık Depolama Alanı	0	150	150	150	150	
8	İlave Blok						
	A Blok	9158,8	9158,8	9158,8	9158,8	9158,8	İlave ruhsat projesine uygundur.
	B Blok	6085,2	6085,2	7855,2	6085,2	7855,2	Projeye aykırı imalat tespit edilmiştir.
9	Güvenlik Kulübesi (Genject)	0	0	18	0	18	Proje ve ruhsatta belirtilmemiş olup mevcut değer verilmiştir.

4 DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN EMSAL VERİLER



Emsal – 1 (Satılık Fabrika)	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı sanayi bölgesi sınırlarında yer alan, taşınmaz ile aynı imar özelliklerinde, 12.000 m ² arsa üzerine kurulu 6.500 m ² üretim alanlı 2.000 m ² idari binası olduğu beyan edilen toplam 8.500 m ² kapalı alanlı 7 yıllık fabrika 14.500.000 TL bedel ile satılıktır. Atak Ticari Gayrimenkul Tel: 0533 332 11 12
Emsal – 2 (Satılık Fabrika)	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı sanayi bölgesi sınırlarında yer alan, taşınmaz ile aynı imar özelliklerinde, 7.000 m ² arsa üzerine kurulu 4.800 m ² kapalı alanlı sıfır fabrika 10.500.000 TL bedel ile satılıktır. Atak Ticari Gayrimenkul Tel: 0533 332 11 12
Emsal – 3 (Satılık Fabrika)	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı sanayi bölgesi sınırlarında yer alan, 15.684 m ² arsa üzerine kurulu 10.500 m ² kapalı alanlı 2 yıllık fabrika 23.000.000 TL bedel ile satılıktır. Sadık Güldemir Tel: 0533 732 57 24
Emsal – 4 (Satılık Fabrika)	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı sanayi bölgesi sınırlarında yer alan, 47.086 m ² arsa üzerine kurulu 10.389 m ² kapalı alanlı 4 farklı binadan oluşan, idari binaların lüks yapılı olduğu beyan edilen 5 yıllık fabrika 90.000.000 TL bedel ile satılıktır. Gyg Yatırım ve Proje Geliştirme Tel: 0545 951 57 24
Emsal – 5 (Satılık Fabrika)	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı sanayi bölgesi sınırlarında yer alan, taşınmaz ile aynı imar özelliklerinde, 12.000 m ² arsa üzerine kurulu 9000 m ² üretim alanlı, sadece elektrik ve idari bina ince işçiliği eksik olan sıfır fabrika 18.000.000 TL bedel ile satılıktır. Atak Ticari Gayrimenkul Tel: 0533 332 11 12
Emsal – 6 (Satılık Arsa)	Aso 2. Ve 3. OSB Müdürlüğü ile yapılan görüşmede, değerleme konusu taşınmaz ile aynı sanayi bölgesi sınırlarında yer alan, bölgenin çeşitli noktalarında konumlu, taşınmaz ile aynı imar özelliklerinde, çeşitli büyüklüklerdeki arsaların OSB Müdürlüğü tarafından katılımcı firmalara 160 TL/m² bedelle tahsis edildiği bilgisi alınmıştır.

5 DEĞERLEME

Değerleme konusu taşınmazın yerinde yapılan incelemeler ve resmi kurumlardan edinilen bilgi ve belgeler raporun ilgili bölümlerinde sunulmuştur. Konu taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan incelemeler, bölge temsilcileri ile yapılan görüşmelerden edinilen bilgiler ve konu taşınmazın yakın çevresindeki satılık emsal veriler incelenerek taşınmaz için değerlendirme çalışması yapılmıştır. Konu taşınmazın cins tashihli, çok yapılı bir taşınmaz özelliğinde olması dikkate alınarak maliyet yöntemine göre değerlendirme yapılmıştır.

Taşınmazın arsa değerlemesinde emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmıştır. Emsal analizinde taşınmaz ile aynı imar özelliklerinde, taşınmaza yakın konumda yer alan satılık arsalar incelenmiştir. Taşınmazın yapı değerlemesinde maliyet oluşumları yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır. Yapıların değerlemesinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 10 MART 2020 Salı tarih ve 31064 Sayı ile Resmi Gazetede yayımlanan “*Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2020 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ’den*” yararlanılmış, yapıların aşınma payı hesabında ise 02.12.1982 tarih 17886 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanan “*Aşınma Paylarına İlişkin Oranları Gösteren Cetvel*” kullanılmıştır. Yapıların aşınma payı belirlenirken ayrıca uzman görüş ve kanaatleri esas alınmıştır.

Maliyet oluşumları yaklaşımı yönteminde iki farklı değer hesaplanmıştır. Konu değerlerden ilki taşınmazın yasal özelliklerine, yapıların ruhsat alanlarına göre hesaplanan yasal durum değeri (ekspertiz değeri), ikincisi ise bilgi amaçlı, parsel üzerindeki yapıların mevcut kullanım alanlarına göre belirlenen bilgi amaçlı değeridir. Buna göre taşınmaz için hazırlanan değerlendirme analiz tabloları aşağıda verilmiştir.



TAŞINMAZ EKSPERTİZ DEĞERİ (Ruhsat ve Proje Özelliklerine Göre Taşınmazın Değeri)										
Yapılar Tanım	Toplam İnşaat Alanı	Yapı Sınıfı	Birim Maliyeti	Enflasyon Farkı Uygulanmış Ocak 2021 Yapı Birim Maliyeti (%13,92)	Yapı Maliyeti	Harici Müteferrik Maliyetler Oranı	Harici Müteferrik Maliyetler Eklendi Yapı Maliyeti	Yıpranma Oranı	Yıpranma Oranı Düşülmüş Yapı Maliyeti	Yapı Toplam Maliyeti (Yapı Toplam Değeri)
Güvenlik Kulübesi	18,00 m ²	2-B	750,00 TL	854,40 TL	15.379,20 TL	3%	15.840,58 TL	2%	15.523,76 TL	15.000,00 TL
İdari Bina	2.619,60 m ²	4-A	1.550,00 TL	1.765,76 TL	4.625.584,90 TL	3%	4.764.352,44 TL	2%	4.669.065,39 TL	4.670.000,00 TL
Yemekhane	762,60 m ²	4-A	1.550,00 TL	1.765,76 TL	1.346.568,58 TL	3%	1.386.965,63 TL	2%	1.359.226,32 TL	1.360.000,00 TL
Genel Blok	7.150,80 m ²	4-A	1.550,00 TL	1.765,76 TL	12.626.596,61 TL	3%	13.005.394,51 TL	2%	12.745.286,62 TL	12.745.000,00 TL
Depo Binası	3.057,30 m ²	4-A	1.550,00 TL	1.765,76 TL	5.398.458,05 TL	3%	5.560.411,79 TL	2%	5.449.203,55 TL	5.450.000,00 TL
Yardımcı Blok	1.138,30 m ²	4-A	1.550,00 TL	1.765,76 TL	2.009.964,61 TL	3%	2.070.263,55 TL	2%	2.028.858,28 TL	2.030.000,00 TL
Sistem Odaları	455,00 m ²	2-B	750,00 TL	854,40 TL	388.752,00 TL	3%	400.414,56 TL	2%	392.406,27 TL	390.000,00 TL
İlave A Blok	9.158,80 m ²	3-A	1.450,00 TL	1.651,84 TL	15.128.872,19 TL	3%	15.582.738,36 TL	2%	15.271.083,59 TL	15.270.000,00 TL
İlave B Blok	6.085,20 m ²	3-A	1.450,00 TL	1.651,84 TL	10.051.776,77 TL	3%	10.353.330,07 TL	2%	10.146.263,47 TL	10.145.000,00 TL
Tüm Yapılar Toplam	30.445,60 m ²				51.591.952,90 TL		53.139.711,48 TL			52.075.000,00 TL
Ada/Parsel	Arsa Alanı	Arsa Birim Değeri	Arsa Toplam Değeri	Yuvarlatılmış Toplam Arsa Değeri		Arsa+Yapı Değerleri Toplamı		Arsa Değeri	Yapı Değeri	Arsa+Yapı Değeri
100508 ADA 28 PARSEL	39.996,98 m ²	160,00 TL	6.399.516,80 TL	6.400.000,00 TL				6.400.000,00 TL	52.075.000,00 TL	58.475.000,00 TL

TAŞINMAZ BİLGİ AMAÇLI EKSPERTİZ DEĞERİ (Mevcut Kullanım Alanlarına Göre Taşınmazın Değeri)											
Yapı Sıra No	Yapılar Tanım	Toplam İnşaat Alanı	Yapı Sınıfı	Birim Maliyeti	Enflasyon Farkı Uygulanmış Ocak 2021 Yapı Birim Maliyeti (%13,92)	Yapı Maliyeti	Harici Müteferrik Maliyetler Oranı	Harici Müteferrik Maliyetler Eklendi Yapı Maliyeti	Yıpranma Oranı	Yıpranma Oranı Düşülmüş Yapı Maliyeti	Yapı Toplam Maliyeti (Yapı Toplam Değeri)
1	Güvenlik Kulübesi	18,00 m ²	2-B	750,00 TL	854,40 TL	15.379,20 TL	3%	15.840,58 TL	2%	15.523,76 TL	15.000,00 TL
2	İdari Bina	2.619,60 m ²	4-A	1.550,00 TL	1.765,76 TL	4.625.584,90 TL	3%	4.764.352,44 TL	2%	4.669.065,39 TL	4.670.000,00 TL
3	Yemekhane	762,60 m ²	4-A	1.550,00 TL	1.765,76 TL	1.346.568,58 TL	3%	1.386.965,63 TL	2%	1.359.226,32 TL	1.360.000,00 TL
4	Genel Blok	7.150,80 m ²	4-A	1.550,00 TL	1.765,76 TL	12.626.596,61 TL	3%	13.005.394,51 TL	2%	12.745.286,62 TL	12.745.000,00 TL
5	Depo Binası	4.257,30 m ²	4-A	1.550,00 TL	1.765,76 TL	7.517.370,05 TL	3%	7.742.891,15 TL	2%	7.588.033,33 TL	7.590.000,00 TL
6	Yardımcı Blok	1.138,30 m ²	4-A	1.550,00 TL	1.765,76 TL	2.009.964,61 TL	3%	2.070.263,55 TL	2%	2.028.858,28 TL	2.030.000,00 TL
7	Sistem Odaları	455,00 m ²	2-B	750,00 TL	854,40 TL	388.752,00 TL	3%	400.414,56 TL	2%	392.406,27 TL	390.000,00 TL
8	İlave A Blok	9.158,80 m ²	3-A	1.450,00 TL	1.651,84 TL	15.128.872,19 TL	3%	15.582.738,36 TL	2%	15.271.083,59 TL	15.270.000,00 TL
8	İlave B Blok	7.855,20 m ²	3-A	1.450,00 TL	1.651,84 TL	12.975.533,57 TL	3%	13.364.799,58 TL	2%	13.097.503,58 TL	13.100.000,00 TL
9	Güvenlik Kulübesi Genject	18,00 m ²	2-B	750,00 TL	854,40 TL	15.379,20 TL	3%	15.840,58 TL	2%	15.523,76 TL	15.000,00 TL
	Tüm Yapılar Toplam	33.433,60 m ²				56.634.621,70 TL		58.349.500,92 TL			57.185.000,00 TL
	Ada/Parsel	Arsa Alanı	Arsa Birim Değeri	Arsa Toplam Değeri	Yuvarlatılmış Toplam Arsa Değeri		Arsa+Yapı Değerleri Toplamı		Arsa Değeri	Yapı Değeri	Arsa+Yapı Değeri
	100508 ADA 28 PARSEL	39.996,98 m ²	160,00 TL	6.399.516,80 TL	6.400.000,00 TL				6.400.000,00 TL	57.185.000,00 TL	63.585.000,00 TL

6 SONUÇ

Gayrimenkul piyasasının ve ekonomik koşulların mevcut durumu, gayrimenkullerin değerine etki eden olumlu olumsuz faktörler, müşteri-resmi kurumlardan edinilen bilgi ve belgelerin usulüne uygun ve doğru olduğu kabul edilerek, yapılan hesaplamalar doğrultusunda, bugüne kadar yapmış olduğumuz değerleme çalışmalarımızdan edinilen bilgi ve tecrübelerden de yararlanılarak nihai değere ulaşılmıştır. İş bu nihai değer iş bu raporun düzenlenme tarihi itibarıyla uygulanabilir.

Rapor konusu; Kocaeli İli, Dilovası İlçesi, Çerkeşli Mahallesi 441Ada 2Parselde “FABRİKA BİNASI, İDARİ BİNA, DEPO, SU DEPOSU, BEKÇİ KULUBESİ, DİĞER BİNALAR VE ARSASI” vasfıyla kayıtlı taşınmazın günümüz piyasa şartlarında; aşağıda tabloda belirtilen değerler tahmin ve takdir edilmiştir. Durumu ve kanaatimizi ifade eden değerleme raporunu bilgilerinize saygıyla sunarız.

Yasal Durum Ekspertiz Değeri	58.475.000,00.-TL			
Bilgi Amaçlı Taşınmaz Mevcut Durum Değeri	63.585.000,00.-TL			
Satış Kabiliyeti	Satılabilir	Alıcısı Az	Satışı Güç	Satılmaz
		X		

Eksper Görüş ve Notları	- Değerleme konusu taşınmazın mevcut durumu, piyasa değeri ve kullanım kabiliyetleri birlikte değerlendirildiğinde belirli bir alıcı kitlesine hitap edeceği kanaatine varılmış, iş bu sebeple taşınmazın satış kabiliyeti “ALICISI AZ” olarak belirlenmiştir. - Taşınmazın tapu kayıtlarında yer alan takyidatlar değer belirleme aşamasında dikkate alınmamıştır. - İş bu rapor kapsamında sadece gayrimenkul değerleme çalışması yapılmış olup taşınmaz sınırlarında yer alan makine-ekipman-demirbaş için herhangi bir değerleme çalışması yapılmamıştır. - Taşınmaz sınırlarında yer alan makine-ekipman-demirbaş ile ilgili, kurumumuz tarafından, 2018 Özel 095 rapor numarası ile 23.06.2018 tarihli “Makine-Ekipman-Demirbaş Değerleme Raporu” hazırlanmıştır.		
Değerleme Uzmanı	Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı	
Eyüp OCAK Değerleme Uzmanı (SPK lisans no:407476/17.12.2017)	Celalettin YAVAŞ Coğrafyacı (SPK lisans no:402855/17.06.2014)	Eda ÖZ Kimya Yüksek Mühendisi (SPK lisans no:400494/02.05.2007)	
		  Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş. Tepi Prime Plaza Eskişehir Yolu 9. Km No: 266 B Blok Kat: 5 No: 58 06510 Çankaya - ANKARA Mersis: 060200027090500001	

- Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- Tapu sicil kaydındaki takyidatlar, değer belirleme aşamasında göz önünde bulundurulmamıştır.
- Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.
- İş bu rapor SPK Mevzuatı dâhilinde hazırlanmamıştır. İpoteğe esas teşkil edemez.
- Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın rapor tamamen veya kısmen yayımlanamaz, rapor veya raporda yer alan değerleme rakamları ya da değerleme faaliyetinde bulunan personel adları veya mesleki nitelikleri referans verilemez.

FOTOĞRAFLAR

Taşınmaz ve Yakın Çevresi





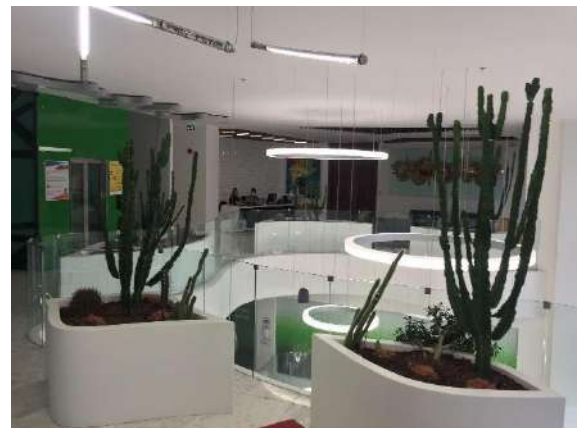
01-Güvenlik Kulübesi:



02-İdari Bina:



02-İDARİ BİNA



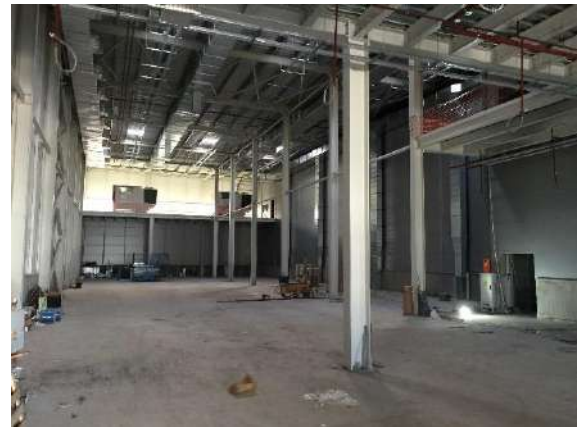
03-YEMEKHANE



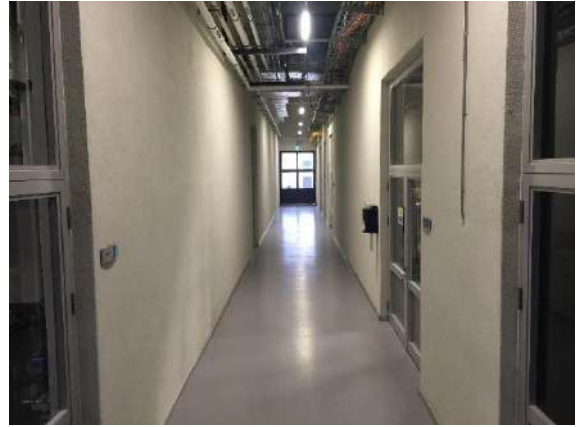
04- GENEL BLOK



05-DEPO BİNASI



06-YARDIMCI BLOK



07-İLAVE BLOK



08-SİSTEM ODALARI



09-GENEL PEYZAJ GÖRÜNÜMÜ



TAPU ÖRNEĞİ

İli	ANKARA	Türkiye Cumhuriyeti  TAPU SENEDİ		Fotoğraf			
İlçesi	SİNCAN						
Mahallesi	TEMELLİ/ALCI						
Köyü							
Sokağı							
Mevkii							
Satış Bedeli		Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
0,00			100508	28	ha	m ² dm ²	
					39.996,98 m ²		
GAYRİMENKULÜN	Niteliği	Arsa					
	Sınırı	Planındadır Zemin Sistem No : 94608594					
	Edinme Sebebi	TEMELLİ/ALCI Mah. 100508 Ada 27 Parsel taşınmazının İfrazen Taksim (TSM) işleminden. Geri Alım Hakkı: 2367435.44 TL . bedel karşılığında. LEHTAR: ANKARA 2.VE 3.ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ ALEYHTAR :GEN İLAÇ VE SAĞLIK ÜRÜNLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (Baş.Tar :16/01/2015 Bit.Tar :13/01/2025) YEVMIYE :16/01/2015 - 1542					
	Sahibi	GEN İLAÇ VE SAĞLIK ÜRÜNLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ Tam					
Geldisi		Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.		42557	45	4404		10/11/2016	Cilt No.
Sahife No.		 Sicilinde kayıtlıdır. Yerli Müdür Yardımcısı					Sahife No.
Sıra No.							Sıra No.
Tarih							Tarih
NOT : * Mülkiyetin gayri ayni haklar ile şerhler için tapu kütüğüne müracaat edilmelidir. ** Tebligat Kanunu Hükmüleri gereğince adres değişikliği ilgili Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir.							

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

BU BELGE TOPLAM 12 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 11-2-2021-19:28



Kayıd Oluşturan: EDA ÖZ

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
005321096626	20210211-1537-F02925	9662

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	100508/28
Taşınmaz Kimlik No:	94608594	AT Yüzölçüm(m2):	39996.98
İl/İlçe:	ANKARA/SINCAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Sincan	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	TEMELLİ/ALCI Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	45/4404	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Arsa

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/l	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	4562 Sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununun 18. maddesi uyarınca devir ve temlik edilemez(Şablon: 4562 Sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununa Göre Belirtme)	(SN:4888647) ANKARA 2.VE 3.ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ	Sincan - 30-12-2015 16:47 - 45362	-

1 / 12

	VKN:0690341300	
--	----------------	--

MUHDESAT BİLGİLERİ

Sistem No	Tip	Tanım	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
1959431	Diger	MALİYE HAZİNESİ	Sincan - 10-11-2016 11:11 - 42557	-
1959432	Diger	MALİYE HAZİNESİ	Sincan - 10-11-2016 11:11 - 42557	-
1959433	Diger	MALİYE HAZİNESİ	Sincan - 10-11-2016 11:11 - 42557	-
1959434	Diger	MALİYE HAZİNESİ	Sincan - 10-11-2016 11:11 - 42557	-
1959435	Diger	MALİYE HAZİNESİ	Sincan - 10-11-2016 11:11 - 42557	-
1959436	Diger	MALİYE HAZİNESİ	Sincan - 10-11-2016 11:11 - 42557	-
1959437	Diger	MALİYE HAZİNESİ	Sincan - 10-11-2016 11:11 - 42557	-
1959438	Diger	MALİYE HAZİNESİ	Sincan - 10-11-2016 11:11 - 42557	-

2 / 12

1959439	Diger	MALİYE HAZİNESİ	Sincan - 10-11-2016 11:11 - 42557	-
1959440	Diger	MALİYE HAZİNESİ	Sincan - 10-11-2016 11:11 - 42557	-
1959441	Diger	MALİYE HAZİNESİ	Sincan - 10-11-2016 11:11 - 42557	-
1959442	Diger	MALİYE HAZİNESİ	Sincan - 10-11-2016 11:11 - 42557	-
1959443	Diger	MALİYE HAZİNESİ	Sincan - 10-11-2016 11:11 - 42557	-
1959444	Diger	MALİYE HAZİNESİ	Sincan - 10-11-2016 11:11 - 42557	-
1959445	Diger	MALİYE HAZİNESİ	Sincan - 10-11-2016 11:11 - 42557	-
1959446	Diger	MALİYE HAZİNESİ	Sincan - 10-11-2016 11:11 - 42557	-
1959447	Diger	MALİYE HAZİNESİ	Sincan - 10-11-2016 11:11 - 42557	-
1959448	Diger	MALİYE HAZİNESİ	Sincan - 10-11-2016 11:11 - 42557	-
1959449	Diger	MALİYE HAZİNESİ	Sincan - 10-11-2016 11:11 -	-

3 / 12

			42557	
1959450	Diger	MALİYE HAZİNESİ	Sincan - 10-11-2016 11:11 - 42557	-
1959451	Diger	MALİYE HAZİNESİ	Sincan - 10-11-2016 11:11 - 42557	-
1959452	Diger	MALİYE HAZİNESİ	Sincan - 10-11-2016 11:11 - 42557	-
1959453	Diger	MALİYE HAZİNESİ	Sincan - 10-11-2016 11:11 - 42557	-
1959454	Diger	MALİYE HAZİNESİ	Sincan - 10-11-2016 11:11 - 42557	-
1959455	Diger	MALİYE HAZİNESİ	Sincan - 10-11-2016 11:11 - 42557	-
1959456	Diger	MALİYE HAZİNESİ	Sincan - 10-11-2016 11:11 - 42557	-
1959457	Diger	MALİYE HAZİNESİ	Sincan - 10-11-2016 11:11 - 42557	-
1959458	Diger	MALİYE HAZİNESİ	Sincan - 10-11-2016 11:11 - 42557	-
1959459	Diger	MALİYE HAZİNESİ	Sincan - 10-11-2016 11:11 - 42557	-
1959460	Diger	MALİYE HAZİNESİ	Sincan -	-

4 / 12

			10-11-2016 11:11 - 42557	
1959461	Diger	MALİYE HAZİNESİ	Sincan - 10-11-2016 11:11 - 42557	-
1959462	Diger	MALİYE HAZİNESİ	Sincan - 10-11-2016 11:11 - 42557	-
1959463	Diger	MALİYE HAZİNESİ	Sincan - 10-11-2016 11:11 - 42557	-
1959464	Diger	MALİYE HAZİNESİ	Sincan - 10-11-2016 11:11 - 42557	-
1959465	Diger	MALİYE HAZİNESİ	Sincan - 10-11-2016 11:11 - 42557	-
1959466	Diger	MALİYE HAZİNESİ	Sincan - 10-11-2016 11:11 - 42557	-
1959467	Diger	MALİYE HAZİNESİ	Sincan - 10-11-2016 11:11 - 42557	-
1959468	Diger	MALİYE HAZİNESİ	Sincan - 10-11-2016 11:11 - 42557	-
1959469	Diger	MALİYE HAZİNESİ	Sincan - 10-11-2016 11:11 - 42557	-
1959470	Diger	MALİYE HAZİNESİ	Sincan - 10-11-2016 11:11 - 42557	-

5 / 12

1959471	Diger	MALİYE HAZİNESİ	Sincan - 10-11-2016 11:11 - 42557	-
1959472	Diger	MALİYE HAZİNESİ	Sincan - 10-11-2016 11:11 - 42557	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
361624373	(SN:6604269) GEN İLAÇ VE SAĞLIK ÜRÜNLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	39996.98	39996.98	İfrazen Taksim (TSM) 10-11-2016 42557	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	TEK GEN MÜD 2942 SA YA 7 MAD GEREĞİ KAMULAŞTIRMA ŞERHİ 19/12/1991 TA 5179 YEV	GEN İLAÇ VE SAĞLIK ÜRÜNLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:5641) TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU (TEK) VKN:8790304314		Sincan - 19-12-20 17 13:15 - 47386
Beyan	TEK GEN MÜD 2942 SA YA 7 MAD GEREĞİ KAMULAŞTIRMA ŞERHİ 19/12/1991 TA	GEN İLAÇ VE SAĞLIK	(SN:5641) TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU (TEK) VKN:8790304314		Sincan - 19-12-20

6 / 12

	5179 YEV	ÜRÜNLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN			17 13:15 - 47386
Serh	KİRA ŞERHİ:03/12/1990 YEV 4979 BEDEL:4 000 000TL HANİFE MEHMET HALİT NECMİYE CEYHUN SAFFET SEYİT HİSSELERİ NURETTİN CEYHUN LEHİNE	GEN İLAÇ VE SAĞLIK ÜRÜNLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:36616239) NURETTİN CEYHUN : KN:	Polatlı - 03-12-1990 00:00 - 4979	Sincan - 12-10-20 00 00:00 - 7274
Serh	KİRA ŞERHİ:03/12/1990 YEV:4979 BEDEL:4 000 000TL HANİFE MEHMET HALİT NECMİYE CEYHUN SAFFET SEYİT HİSSELERİ NURETTİN CEYHUN LEHİNE	GEN İLAÇ VE SAĞLIK ÜRÜNLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:36616294) NURETTİN CEYHUN : KN:	Polatlı - 03-12-1990 00:00 - 4979	Sincan - 12-10-20 00 00:00 - 7274
Beyan	KAMULAŞTIRMA 18/04/2000 YEV:2343 2942 SAYILI KANUNUN 7 MD GERE	GEN İLAÇ VE SAĞLIK ÜRÜNLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:5641) TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU (TEK) VKN:8790304314	Polatlı - 18-04-2000 00:00 - 2343	Sincan - 19-12-20 17 13:15 - 47386
Beyan	KAMULAŞTIRMA:18/04/2000 Y:2343 2942 SAYILI KANUNA 7 MA GERE	GEN İLAÇ VE SAĞLIK ÜRÜNLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:5641) TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU (TEK) VKN:8790304314	Polatlı - 18-04-2000 00:00 - 2343	Sincan - 19-12-20 17 13:15 - 47386
Beyan	KAMULAŞTIRMA ŞERHİ 2942 SAYILI	GEN İLAÇ VE	(SN:39819) BORU HATLARI İLE PETROL	Polatlı -	Sincan -

7 / 12

	KANUN 7.MD.GERE 18/04/2000 Y:2343	SAĞLIK ÜRÜNLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	TAŞIMA A.Ş. (BOTAŞ) VKN:1810023608	18-04-2000 00:00 - 2343	19-12-20 17 13:15 - 47386
Beyan	KAMULAŞTIRMA ŞERHİ: 18/04/2000 YEV: 2343 2942 SAYILI KANUNUN 7. MD. GER.	GEN İLAÇ VE SAĞLIK ÜRÜNLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:5585) ARSA OFİŞİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VKN:	Polatlı - 18-04-2000 00:00 - 2343	Sincan - 19-12-20 17 13:15 - 47386
İrtifak	İrtifak hakkı vardır. (Özel Koşullar : 3015,95m ² lik kısım üzerinde BOTAŞ lehine irtifak hakkı)	GEN İLAÇ VE SAĞLIK ÜRÜNLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:7853252) BOTAŞ BORU HATLARI İLE PETROL TAŞIMA ANONİM ŞİRKETİ VKN:1810023608	Polatlı - 11-11-2008 15:31 - 15232	Sincan - 22-05-20 12 10:43 - 11731
Beyan	Bu taşınmaz, devir amacı veya devreden idarenin izni dışında başkaca bir kamusal amaçla kullanılamaz.	GEN İLAÇ VE SAĞLIK ÜRÜNLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN		Polatlı - 11-11-2008 16:12 - 15245	
Serh	Geri Alım Hakkı: 2367435.44 TL . bedel karşılığında.	GEN İLAÇ VE SAĞLIK ÜRÜNLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:4888647) ANKARA 2.VE 3.ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ VKN:0690341300	Sincan - 16-01-2015 15:56 - 1542	

8 / 12

Beyan	4562 Sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanununun 18. maddesi uyarınca devir ve temlik edilemez	GEN İLAÇ VE SAĞLIK ÜRÜNLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:4888647) ANKARA 2.VE 3.ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ VKN:0690341300	Sincan - 16-01-2015 15:56 - 1542	
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.	GEN İLAÇ VE SAĞLIK ÜRÜNLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN		Sincan - 16-01-2015 15:56 - 1542	

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

9 / 12

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:6193537) ING BANK A.Ş. VKN:8760042243	Evet	30000000.00 TL	YILLIK DEĞİŞKEN %41	1/0	F.B.K.	Sincan - 29-01-2015 15:05 - 3204
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkın Sebebi Tarih Yev	
Sincan - TEMELLİ/ALCI Mah. - (Aktif) - 100508 Ada - 28 Parsel	1/1	(SN:6604269) GEN İLAÇ VE SAĞLIK ÜRÜNLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	30000000.00 TL	Sincan - 29-01-2015 15:05 - 3204	-	

10 / 12

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:7853455) ING FİNANSAL KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ VKN:4650341385	Evet	20000000.00 TL	yıllık %30	2/0	F.B.K.	Sincan - 05-03-2015 15:38 - 8091
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkın Sebebi Tarih Yev	
Sincan - TEMELLİ/ALCI Mah. - (Aktif) - 100508 Ada - 28 Parsel	1/1	(SN:6604269) GEN İLAÇ VE SAĞLIK ÜRÜNLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	20000000.00 TL	Sincan - 05-03-2015 15:38 - 8091	-	

11 / 12

İpotek						
Alacaklı	Müşterek Mi?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev
(SN:7853455) ING FİNANSAL KİRALAMA ANONİM ŞİRKETİ VKN:4650341385	Evet	20000000.00 TL	%30	3/0	F.B.K.	Sincan - 04-05-2015 16:46 - 15936
İpoteğin Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev	Terkın Sebebi Tarih Yev	
Sincan - TEMELLİ/ALCI Mah. - (Aktif) - 100508 Ada - 28 Parsel	1/1	(SN:6604269) GEN İLAÇ VE SAĞLIK ÜRÜNLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	20000000.00 TL	Sincan - 04-05-2015 16:46 - 15936	-	

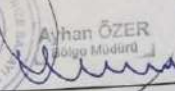
Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **wkVy1PmpWby** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



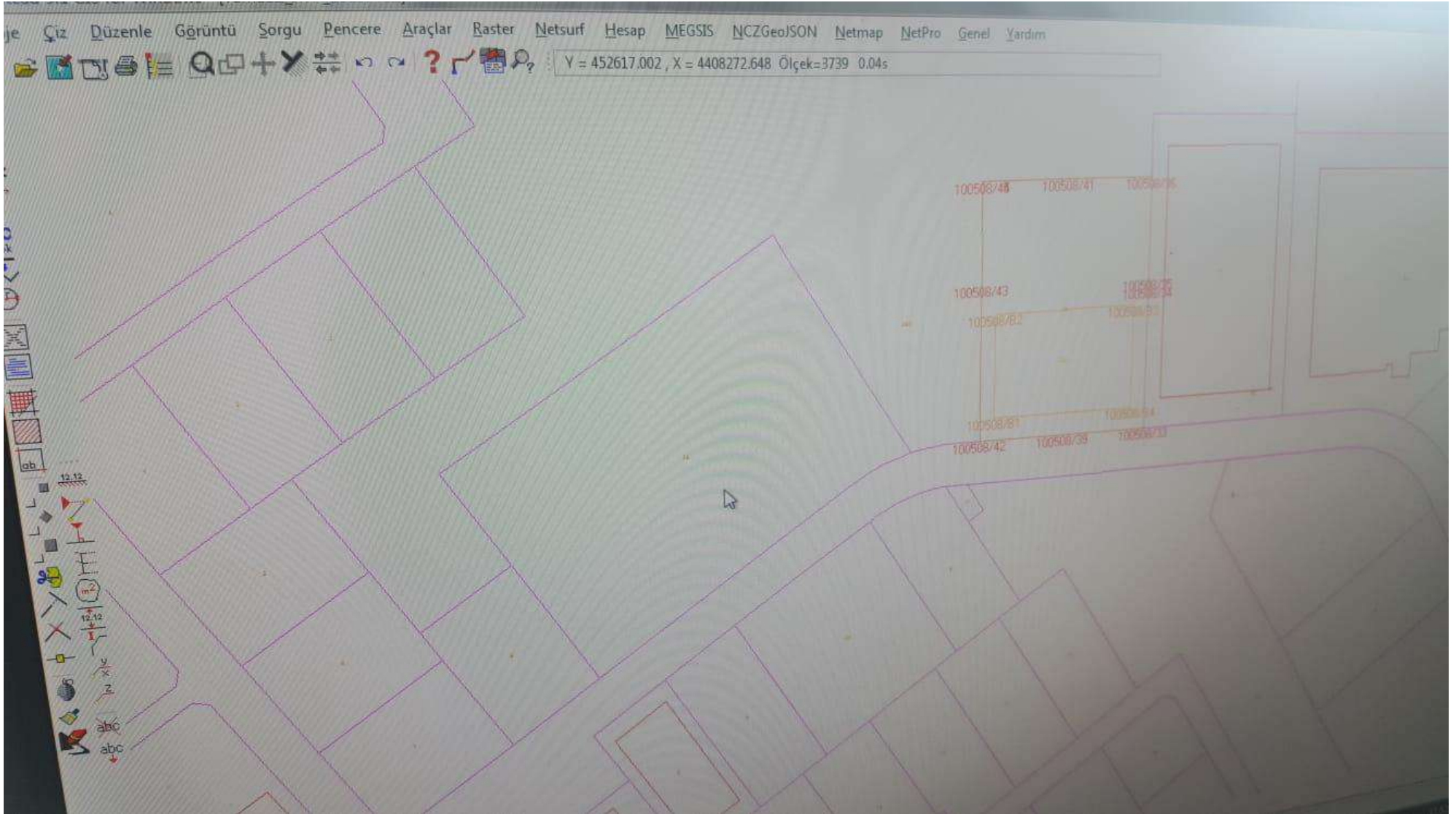
12 / 12

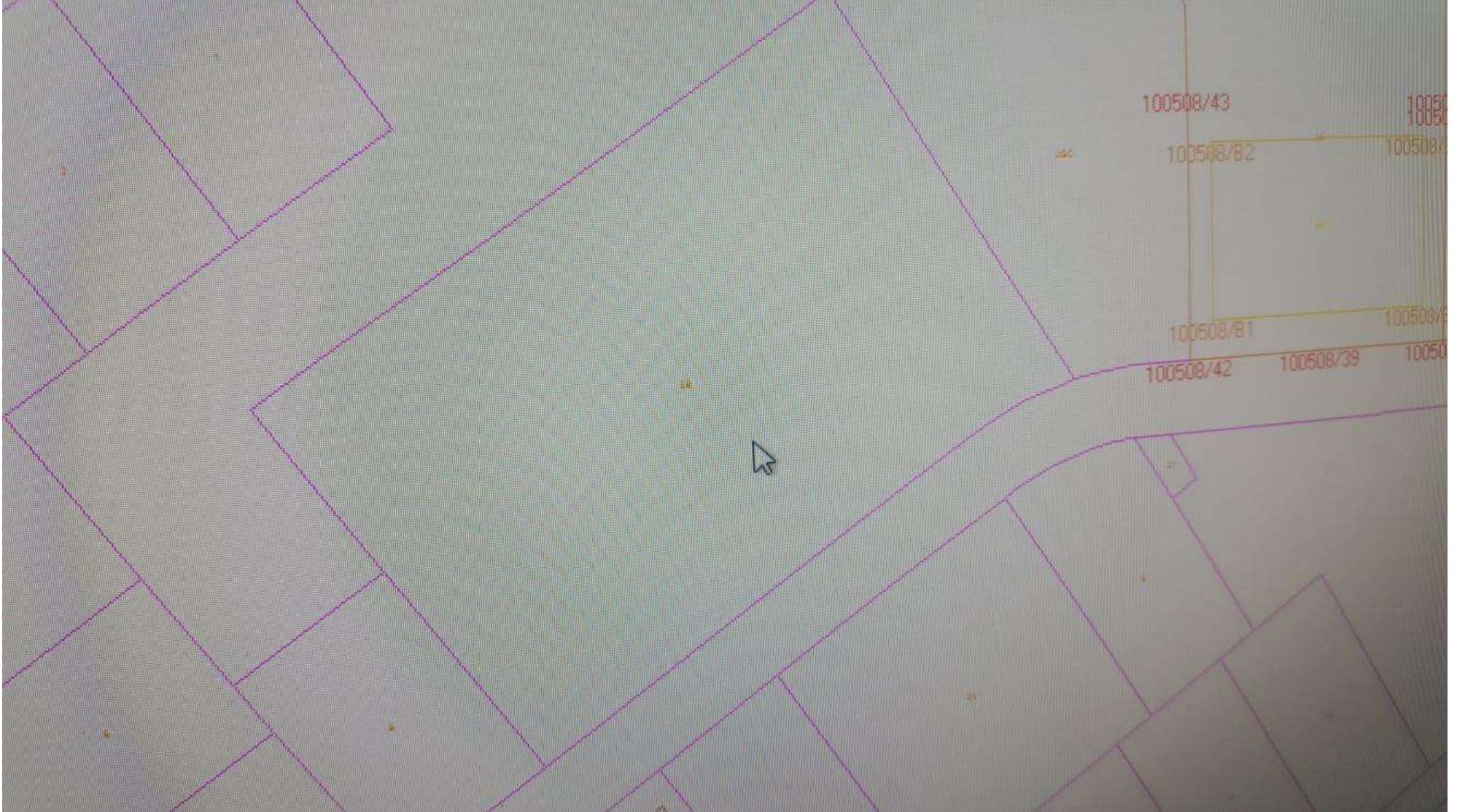
MİMARİ PROJE KAPAKLARI

ANKARA SANAYİ ODASI					
2. VE 3. ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ					
ONAYLANDI 24 Mayıs 2019					
KONTROL		IMAR MÜDÜRÜ	BÖLGE MÜDÜRÜ		
 H. ÇİÇEK Mimar Oda Sicil No: 43466		 A. Ertan ÖZKAN İmar ve Arayış Müdürü	 Ayhan ÖZER Bölge Müdürü		
YAPI SAHİBİ	Ünvanı	GEN İLAÇ VE SAĞLIK ÜRÜNLERİ SAN. VE TİC. A.Ş.	PROJE MUELLİFİ	Ünvanı	GÖKÇEN PROJE YAPI SANAYİ VE TİC. LTD.ŞTİ.
	Vergi No			Vergi No	
	Adresi			Adresi	
YAPI DENETİM FİRMASI	Ünvanı		PROJE DENETÇİSİ	Adı ve Soyadı	
	Vergi No			Ünvanı	
	Adresi			Denetçi No	
PROJEYİ HAZIRLAYAN					
ADI VE SOYADI	ÖN VANI	DİPLOMA NO	ODA SİCİL NO	İM ZASI	
Hüdaverdi GÖKÇEN	MİMAR		17839		
PROJE BİLGİLERİ					
PROJE TÜRÜ		MİMARİ UYGULAMA PROJESİ			
İLİ	ANKARA	BİNA ALANI(m2)	15244.00 m²	İLGİLİ MESLEK ODASI	
İLÇESİ	SINCAN	BİNA YÜKSEK. (m)	+12		
ADA NO	100508	YAPI SINIFI	3-B		
PARSEL NO	28	YAPI CİNSİ	B.A.RME		
SA ALANI (m2)	39996.982 m²	KULLANIM AMACI	FABRİKA		
AFTA NO		ÖLÇEK	1/100, 1/200		

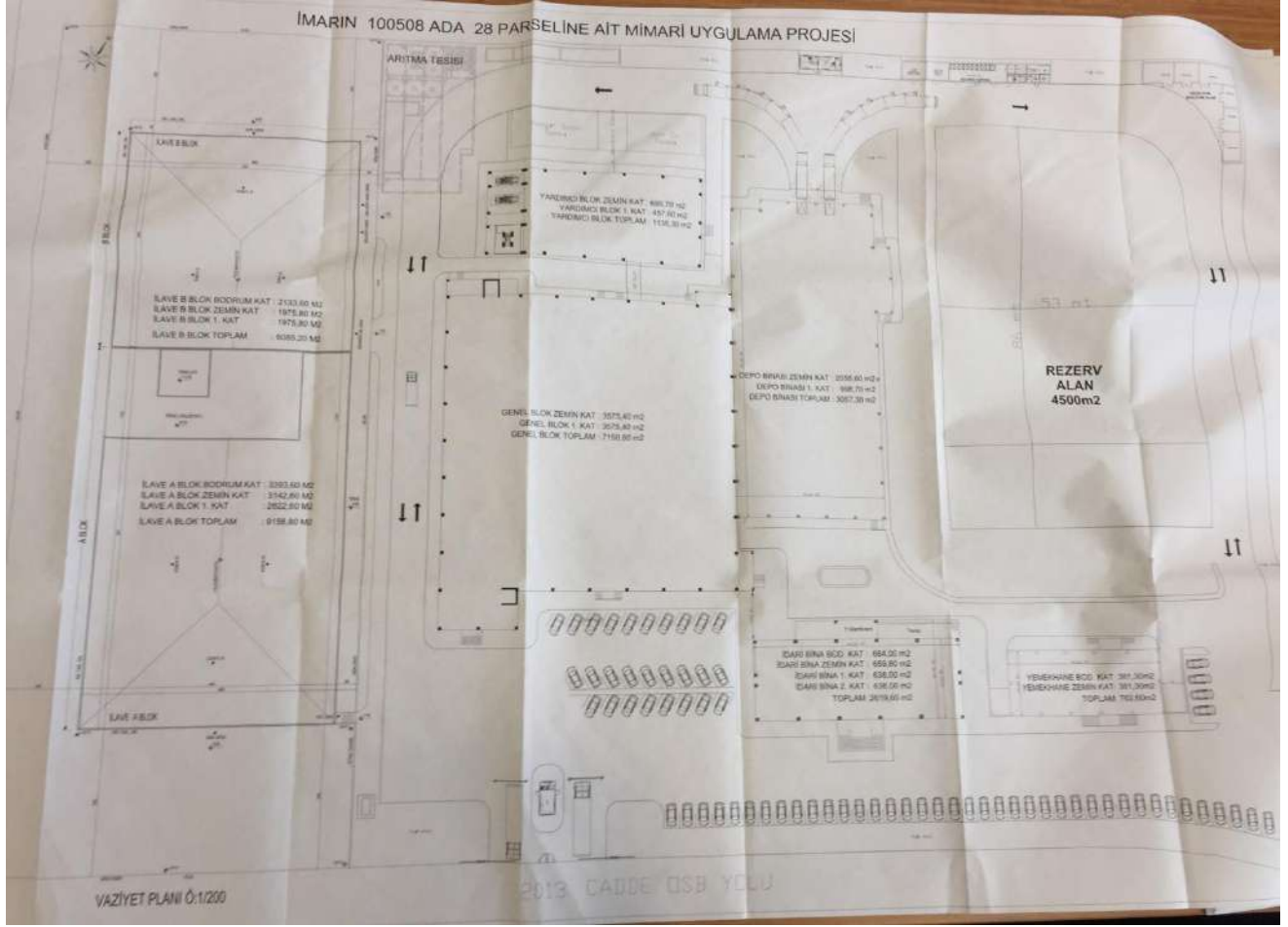


KADASTRO PLAN ÖRNEĞİ





MİMARİ VAZİYET PLANI



MEVCUT VAZİYET PLANI



RUHSATA DAHİL ALANLAR

EMSAL HESABI

BLOK VE KAT ADI	İNŞAAT TOPLAM M2	TEKNİK ALANLAR (-) MİNHA M2	OFİS ALANLARI (=) EMSAL M2	GENEL TOPLAM M2
GENEL BLOK ZEMİN KAT	3575,40 M2	190,00 M2	3385,40 M2	7150,80 M2
GENEL BLOK BİRİNCİ KAT	3575,40 M2	1691,00 M2	1884,40 M2	
DEPO BİNASI ZEMİN KAT	2058,60 M2	60,00 M2	1998,60 M2	3057,30 M2
DEPO BİNASI BİRİNCİ KAT	998,70 M2	719,00 M2	279,70 M2	
YARDIMCI BLOK ZEMİN KAT	680,70 M2	547,70 M2	133,00 M2	1138,30 M2
YARDIMCI BLOK BİRİNCİ KAT	457,60 M2	102,60 M2	355,00 M2	
YÖNETİM BİNASI BODRUM KAT	684,00 M2	342,00 M2	342,00 M2	
YÖNETİM BİNASI ZEMİN KAT	659,60 M2	64,60 M2	595,00 M2	2619,60 M2
YÖNETİM BİNASI BİRİNCİ KAT	638,00 M2	83,00 M2	555,00 M2	
YÖNETİM BİNASI İKİNCİ KAT	638,00 M2	83,00 M2	555,00 M2	
KANTİN BİNASI BODRUM KAT	381,30 M2	230,00 M2	151,30 M2	762,60 M2
KANTİN BİNASI ZEMİN KAT	381,30 M2	0,00 M2	381,30 M2	
MEVCUT BİNA TOPLAMLARI	14728,60 M2	- 4112,90 M2	= 10615,70 M2	14728,60 M2
İLAVE A BLOK BODRUM KAT	3393,60 M2	2087,50 M2	1696,80 M2	
İLAVE A BLOK ZEMİN KAT	3142,60 M2	137,30 M2	3005,30 M2	9158,80 M2
İLAVE A BLOK BİRİNCİ KAT	2622,60 M2	1508,50 M2	1114,10 M2	
İLAVE B BLOK BODRUM KAT	2133,60 M2	1221,80 M2	911,80 M2	
İLAVE B BLOK ZEMİN KAT	1975,80 M2	1833,50 M2	142,30 M2	6085,20 M2
İLAVE B BLOK BİRİNCİ KAT	1975,80 M2	28,80 M2	1947,00 M2	
İLAVE BLOKLAR TOPLAMLARI	15244,00 M2	- 6817,40 M2	= 8426,60 M2	15244,00 M2
GENEL TOPLAMLAR	29972,60 M2	- 10930,30 M2	= 19042,30 M2	29972,60 M2

YAPI RUHSATI												121965966			
1. Ruhsat Verilen Kurum: ANKARA İ. VE İ. (OSB)				8. Ruhsatın veriliş amacı:				9. Ruhsatın onay tarihi:		10. Ruhsat no:		11. İlk ruhsat tarihi:		12. İlk ruhsat no:	
2. Ruhsat veriliş yeri adresi:				☐ 1. Yeni yapı ☐ 10. Restorasyon ☐ 2. Yenileme ☐ 11. Döğendime ☐ 3. Yeniden ☐ 12. Kullanım değışiği ☐ 4. Ek yapı ☐ 13. Fesatlık ☐ 5. Kat katması ☐ 14. Mekânî tesisat ☐ 6. İskele ☐ 15. Elektrik tesisatı ☐ 7. Çeyrek ☐ 16. İsm değışiği ☐ 8. Tadılat ☐ 17. İktisatı devan ☐ 9. Dolgu ☐ 18. Başka değışik				23.03.2015		2010-104		21.12.2013		2010-40	
İ: ANKARA İlçe: SINCAN								13. İmar planı onay tarihi:		14. İmar durumu tarihi:		15. İmar durumu no:		16. Zemin etütü onay tarihi:	
Bucak: Kily: _____								14.10.2008		26.06.2013		2010-41		17. Zemin etütü onay tarihi:	
Beldiye: ANKARA İ. VE İ. (OSB)								17. Parçeleasyon plan onay tarihi:		18. Parçeleasyon planı onay tarihi:		19. Parçeleasyon alanı(m ²):		20. Parçeleasyon alanı(m ²):	
Mahalle: ALCI OSB Mahalle tanımlı kodu: 1								14.10.2009		FABRİKA VE İÇARE BİNA		28.169.27		21. Parçeleasyon alanı(m ²):	
Meydan/buvar/zabde sokak/köşe adı: 2013 CAD.								20. Tapu tesvii belgesi verilen kurum:		21. Tapu tesvii belgesi tarihi:		22. Tapu tesvii belgesi no:			
Cadde/Sokak tanımlı kodu: 14				Orj. kapa. no: 24				Sila adı:		Mevki adı:					
3. Plotsa No:		4. Ada No:		5. Parsel No:		6. Blok No:		7. Bağışın m ² değeri:		23. CED raporu onay tarihi:		24. Planlanan inşaat başlangıç tarihi:		25. Planlanan inşaat bitiş tarihi:	
038-R-15-C-3-B		100008		10		1		1		18.12.2012		1/20		27.03.2017	
Yapı Sahibinin				Yapı Mütahhidinin				Şantiye Şefinin							
27. Ad soyadı, unvan, TC kimlik no ABDİN GÜLMÜŞ, GEN. İLAÇ VE SAĞLIK ÜRÜNLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ, 29443388576				33. Oda sicil no 33045				42. Ad soyadı, unvan BUĞRA SEÇEN, MİMAR							
28. Bağış oduğu vergi dairesi adı MALTEPE				34. Bağış oduğu vergi dairesi adı MALTEPE				43. TC kimlik no 81969411030							
29. Vergi kimlik no 3610316238				35. Vergi kimlik no 3610310236				44. Oda sicil no 40811							
30. Adres MUSTAFA KEMAL MAH. 2119 SK. GEN. İLAÇ BLOK NO: 3 İÇ KAPI NO: 2 ÇANKAYA / ANKARA				36. Sigorta sicil no 3464602021040903000 37.5				37. Söğüşme tarihi:				38. Söğüşme no:			
31. İmza				40. Şirket adresi MUSTAFA KEMAL MAH. 2119 SK. GEN. İLAÇ BLOK NO: 3 İÇ KAPI NO: 2 ÇANKAYA / ANKARA				39. Yapı mütahhidi yetki belge no 000021233622147				41. İmza			
								45. Sigorta sicil no 81969411030				46. Söğüşme tarihi 25.12.2012			
								47. Söğüşme no 1				48. Adres 30 AĞUSTOS MAH. 2007 SK. TÜRKER APT. BLOK NO: 10 İÇ KAPI NO: 3 ETEMSÖZ / ANKARA			
												49. İmza			
Form Düzenlenen Kısmına İlgili Özellikler				Yapı İle İlgili Özellikler											
52. Kullanma emrine göre yapılmış bağışın m ² değeri ile ortak alanları				51. Bağışın toplam alanı				53. Söğüşme alanı				54. Yapıda bağışın m ² değeri			
1220 - Ofis ve İyileştirme				1				13092.4				55. Yapıda konut binalarının alanı			
3005 - Ortak Alan (İhtiyat)				1036.2				56. Toplam alanı				57. Yapı inşaat alanı(m ²)			
								58. Toplam alanı				14728.6			
								59. Toplam alanı				14728.6			
								60. Toplam alanı				14728.6			
								61. Toplam alanı				14728.6			
								62. Toplam alanı				14728.6			
								63. Toplam alanı				14728.6			
								64. Toplam alanı				14728.6			
								65. Toplam alanı				14728.6			
								66. Toplam alanı				14728.6			
								67. Toplam alanı				14728.6			
								68. Toplam alanı				14728.6			
								69. Toplam alanı				14728.6			
								70. Toplam alanı				14728.6			
								71. Toplam alanı				14728.6			
								72. Toplam alanı				14728.6			
								73. Toplam alanı				14728.6			
								74. Toplam alanı				14728.6			
								75. Toplam alanı				14728.6			
								76. Toplam alanı				14728.6			
								77. Toplam alanı				14728.6			
								78. Toplam alanı				14728.6			
								79. Toplam alanı				14728.6			
								80. Toplam alanı							

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ										142848944	
1. Belgeli veren kurum: ANKARA İL VE İL (OSB)				9. Belgenin veriliş amacı: ☐ Kısmi Kullanma İznine ☒ Yapı Kullanma İznine				10. Belgenin onay tarihi: 30.05.2016		11. Belge no: 13-2010-51	
2. Belge verilen yapının adresi: İl: ANKARA İlçe: SİNCAN				12. Belgeli esas ruhsat: ☐ 1. Yeni yapı ☐ 2. Yenileme ☐ 3. Yeniden ☐ 4. Ek bina ☐ 5. Kat ilavesi ☐ 6. İlave ☐ 7. Geçici							
Bucak: Kış: Mahalle: ALCI OSB Mahalle tanımlı kodu: 1				8. Tadilat ☐ 9. Doğru ☐ 10. Restorasyon ☐ 11. Güçlendirme ☐ 12. Kullanım değişikliği ☐ 13. Fosseptik ☐ 14. Mekanik tesisat							
Belediye: ANKARA İL VE İL (OSB)				15. Elektrik tesisatı ☐ 16. İsmi değişikliği ☐ 17. İstinat duvarı ☐ 18. Bahçe duvarı ☐ 19.							
Meydan, bulvar, caddesi, sokak, köşe adı: 2013 CAD.				13. İlk yapı ruhsatı tarihi: 31.12.2013				14. İlk yapı ruhsatı no: 2010-60			
Cadde/Sokak tanımlı kodu: 14				18. Yeniden ruhsat tarihi: 27.03.2015				19. Tadilat ruhsatı tarihi: 27.03.2015			
Site adı: Mevki adı: 24				20. İmar planı onay tarihi: 14.10.2008				21. İmar durumu tarihi: 26.09.2013			
3. Parça No: 100508				22. İmar durumu no: 2010-61							
4. Ada No: 10				23. Zemin etüdü onay tarihi: 31.12.2013				24. ÇED raporu onay tarihi: 16.12.2012			
5. Parsel No: 10				25. Tapu tesvii belgesi tarihi: 14.10.2009				26. Tapu tesvii belgesi no: 28169/27			
6. Blok No: 10				27. Tapu tesvii belgesi veren kurum: FABRİKA VE İDARI BİNA				28. Parselasyon planı onay tarihi: 14.10.2009			
7. Kısmi kullanma izni ile belge verilen bina				29. Parsel alanı (m ²): 28169/27				30. Parsel alanı (m ²): 28169/27			

Yapı Sahibinin		Yapı Müteahhidinin		Şantiye Şefinin	
31. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no: ABİDİN GÜLMÜŞ, GEN. İLAÇ VE SAĞLIK ÜRÜNLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ, 29443386076		36. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no: ABİDİN GÜLMÜŞ, GEN. İLAÇ VE SAĞLIK ÜRÜNLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ, 29443386076		46. Adı soyadı, unvanı: BÜŞRA SEÇEN, MİMAR	
32. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: MALTEPE		37. Oda sicil no: 3945		47. T.C. kimlik no: 61969411030	
33. Vergi kimlik no: 3910310236		38. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: MALTEPE		48. Oda sicil no: 48811	
34. Adres: MUSTAFA KEMAL MAH. 2119 CAD. GEN. İLAÇ BLOK NO: 3 İÇ KAPI NO: 2 ÇANKAYA / ANKARA		40. Sigorta sicil no: 3454803021040603006075		49. Sigorta sicil no: 61969411030	
35. İmza: [İmza]		41. Sözleşme tarihi: 11.11.2015		50. Sözleşme tarihi: 25.12.2012	
44. Sicile esas adres: MUSTAFA KEMAL MAH. 2119 CAD. GEN. İLAÇ BLOK NO: 3 İÇ KAPI NO: 2 ÇANKAYA / ANKARA		45. İmza: [İmza]		51. Sözleşme no: 1	
				52. Adres: 30 AĞUSTOS MAH. 2087 CAD. TÜRKER APT. BLOK NO: 10 İÇ KAPI NO: 3 ETİMESGUT / ANKARA	
				53. İmza: [İmza]	

Belge Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler			Yapı İle İlgili Özellikler		
54. Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları: 1220 - Ofis ve İyleri	55. Bağımsız bölüm sayısı: 1	56. Yüzölçümü (m ²): 13692,4	57. Benzer yapı sayısı: 1	58. Yapıda bağımsız bölüm sayısı: 1	59. Yapıda konut birimi (daire) sayısı: 1
3005 - Ortak Alan (Sığınak)		1036,2	62. Toplam yapı sayısı: 1	63. Toplam bağımsız bölüm sayısı: 1	64. Toplam konut birimi (daire) sayısı: 1
			67. Yapının yol kotu altı kat sayısı: 1	68. Yapının yol kotu üstü kat sayısı: 2	69. Yapının toplam kat sayısı: 3
			71. Yapının yol kotu altı yüksekliği (m): 3,1	72. Yapının yol kotu üstü yüksekliği (m): 12,9	73. Yapının toplam yüksekliği (m): 16
			75. Yapının sınıfı: IV	76. Yapının grubu: A	77. 1 m ² maliyeti (TL): 700
					78. Yapının maliyeti (TL): 10310020
					79. Yapının arsa değeri (TL): 2693547,83
					80. Arsa dahil yapının maliyeti (TL): 13203567,83
					81. Form düzenlenmiş kısmın maliyeti (TL): 10310020
Toplam: 1220 - Ofis ve İyleri	1	14728,6			

Yapının Teknik Özellikleri			Yapının Teknik Özellikleri		
82. Isıtma Sistemi: ☒ 1. Merkezi ısıtma kalorifer ☐ 2. Bina içi kalorifer ☐ 3. Kat kaloriferi ☐ 4. Sobası ☐ 5. Doğal gaz sobası ☐ 6. Kİma ☐ 7.			88. Tesisatlar: ☒ 1. Arıtma ☐ 2. Baz istasyonu ☐ 3. Doğalgaz ☐ 4. Elektrik ☐ 5. Haberleşme ☐ 6. Pis su ☐ 7. Temiz su ☐ 8. Hidrofor ☐ 9. Jeneratör ☐ 10. Paratoner ☐ 11. Yangın tesisatı ☐ 12.		
83. Isınma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi: ☐ 1. Katı yakıt ☐ 2. Fıstık ☐ 3. Doğalgaz ☐ 4. LPG ☐ 5. Elektrik ☐ 6. Güneş ☐ 7. Termal ☐ 8. Rüzgar ☐ 9.			89. Ortak Kullanım Alanları: ☒ 1. Asansör ☐ 2. Bekçi kulübesi ☐ 3. Apık otopark ☐ 4. Kapalı otopark ☐ 5. Kapıcı dairesi ☐ 6. Kömürlük ☐ 7. Ortak depo ☐ 8. Su deposu ☐ 9. Yangın merdiveni ☐ 10. Yüzme havuzu ☐ 11.		
84. Sıcak Su Temin Şekli: ☐ 1. Termosifon ☐ 2. Şofben ☐ 3. Güneş kolektörü ☐ 4. Kombi ☐ 5. Mübterek ☐ 6.			90. Yapının Tıyıcı Sistemi: ☐ 1. İskelet (Karkas) ☐ 2. Yığma (Kagir) ☐ 3. Prefabrik ☐ 4. Yarı prefabrik ☒ 5. Karma ☐ 6.		
85. Sıcak Su Yakıt Cinsi: ☐ 1. Doğalgaz ☐ 2. LPG ☐ 3. Fıstık ☐ 4. Elektrik ☐ 5. Katı Yakıt ☐ 6. Termal ☐ 7.			91. Duvar Dolgu Maddesi Cinsi: ☐ 1. Briket ☐ 2. Tuğla ☐ 3. Taş ☐ 4. Ahşap ☐ 5. Kerpiç ☐ 6. Gazbeton ☐ 7. Beton blok ☐ 8. Hafif panel ☐ 9.		
86. İçme Suyu: ☐ 1. Şehir suyu ☒ 2. Kuyu suyu ☐ 3. Pınar suyu ☐ 4. Taşma suyu ☐ 5.			92. Döşeme: ☒ 1. Plak döşeme ☐ 2. Mantar döşeme ☐ 3. Asmolen ☐ 4. Ahşap ☐ 5. Hazır yapı elemanı ☐ 6.		
87. Atık su: ☐ 1. Kanalizasyon ☐ 2. Fosseptik ☐ 3.					

Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısımlarına Kısmi Kullanma İznine düzenlenebilmesi için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanmış ve kullanılabilir olması şarttır. Kullanıma İzne düzenlenmeyen yapılar ve/veya bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Toprağa gömülü bodrum katlar, yapının kapıcı dairesi hariç ortak alanları ile projesinde belirlenmeyen alanlar ikametgah olamaz. Bağımsız bölümlere bağlı depolar, kömürlük, bağlı olduğu bağımsız bölüm ile birlikte elektrik, su vb. hizmetlerden faydalandırılır. Mekanik ve elektrik tesisatının inceleme ve denetimi yapılmak kaydı ile aşağıda yazılı adet daire, adet dükkan veya adet (diğer kullanımlar) tamamı belediye hizmetinden faydalanır.

Yapının Biten Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgisinin				Konut İle İlgili Özellikler							
93. Belge tarihi:	94. Belge no:	95. Blok no:	96. Bağımsız bölüm no:	97. Konutun salon dahil oda sayısı:							
				1	2	3	4	5	6	7+	TOPLAM
											0
											0
											0

42 | S a y f a

43 | S a y f a