

LÂLDEĞERLEME



**GEN İLAÇ VE SAĞLIK ÜRÜNLERİ A.Ş.
ANKARA İLİ KAHRAMANKAZAN İLÇESİ BİTİK MAHALLESİ
130/3, 133/7, 133/9 VE 133/10 PARSELLERDE KONUMLU “TARLA” VASIFLI
TAŞINMAZLAR**

“GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU”

2021 ÖZEL 058

09.03.2021

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 TAŞINMAZLAR HAKKINDA BİLGİLER	2
3.1	Taşınmazların Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler	2
3.2	Taşınmazın Adresi ve Ulaşımı	3
3.3	Taşınmazın Yasal Durumu	4
3.4	Gayrimenkullerin Özellikleri	4
4	DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN EMSAL VERİLER	5
5	DEĞERLEME	6
6	SONUÇ.....	7
7	EKLER	8

1 RAPOR BİLGİLERİ

Talep Tarihi:	12.02.2021
Rapor Tarihi:	09.03.2021
Rapor Numarası:	2021 ÖZEL 058
Raporu Talep Eden	GEN İlaç ve Sağlık Ürünleri A.Ş.
Konu Gayrimenkulün Posta Adresi:	Bitik Mahallesi 130Ada 3 Parsel, 133 Ada 7-9-10 Parsel Kahramankazan/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 Yenimahalle /ANKARA
Müşteri Unvanı ve Adresi	GEN İlaç ve Sağlık Ürünleri A.Ş. Mustafa Kemal, 2119. Sk. No:3, 06520 Çankaya/Ankara

3 KONU TAŞINMAZLAR HAKKINDA BİLGİLER

3.1 Taşınmazların Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Ana Gayrimenkul				Bağımsız Bölüm						
İli	ANKARA	Pafta No	-	Arsa Payı	-					
İlçesi	KAHRAMANKAZAN	Ada No	Tablo-1	Blok No	-					
Bucağı	-	Parsel No	Tablo-1	Kat No	-					
Köyü	-	Niteliği	Tablo-1	Bağ. Böl. No	-					
Mahallesi	BİTİK Mah.	Parsel Alanı(m ²)	Tablo-1	Niteliği	-					
Mevkii	DEVEYOLU			Eklentiler	-					
Malik – Hisse Oranı										
	İL	İLÇE	MAHALLE	MEVKİİ	ADA	PARSEL	ALAN	NİTELİK	MALİK ADI-SOYADI	HİSSE PAY/PAYDA
	ANKARA	KAHRAMANKAZAN	BİTİK Mah.	DEVEYOLU	130	3	7.673,47 m2	TARLA	İZOBOR BORU İMALAT JEOTERMAL İNŞAAT ENERJİ SAN.VE TİC.LTD.ŞTİ	1/1
	ANKARA	KAHRAMANKAZAN	BİTİK Mah.	DEVEYOLU	133	7	6.556,28 m2	TARLA	ABDİN GÜLMÜŞ	1/1
	ANKARA	KAHRAMANKAZAN	BİTİK Mah.	DEVEYOLU	133	9	25.237,82 m2	TARLA	GEN İLAÇ VE SAĞLIK ÜRÜNLERİ SAN.VE TİC.LTD.ŞTİ.	1/1
	ANKARA	KAHRAMANKAZAN	BİTİK Mah.	DEVEYOLU	133	10	3.320,20 m2	İSALE HATTI	GEN İLAÇ VE SAĞLIK ÜRÜNLERİ SAN.VE TİC.LTD.ŞTİ.	1/1
Tapunun Türü		☐ Kat Mülkiyeti		☐ Kat İrtifakı		☒ Tarla				

TAKYİDAT BİLGİSİ

12.02.2021 tarih, 11:43 saati itibariyle Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS Portalından alınan tapu kayıt belgesine göre değerleme konusu taşınmazlar üzerinde aşağıd yer alan takyidat bilgileri bulunmaktadır.

133 Ada 9 ve 10 Parsel üzerinde;

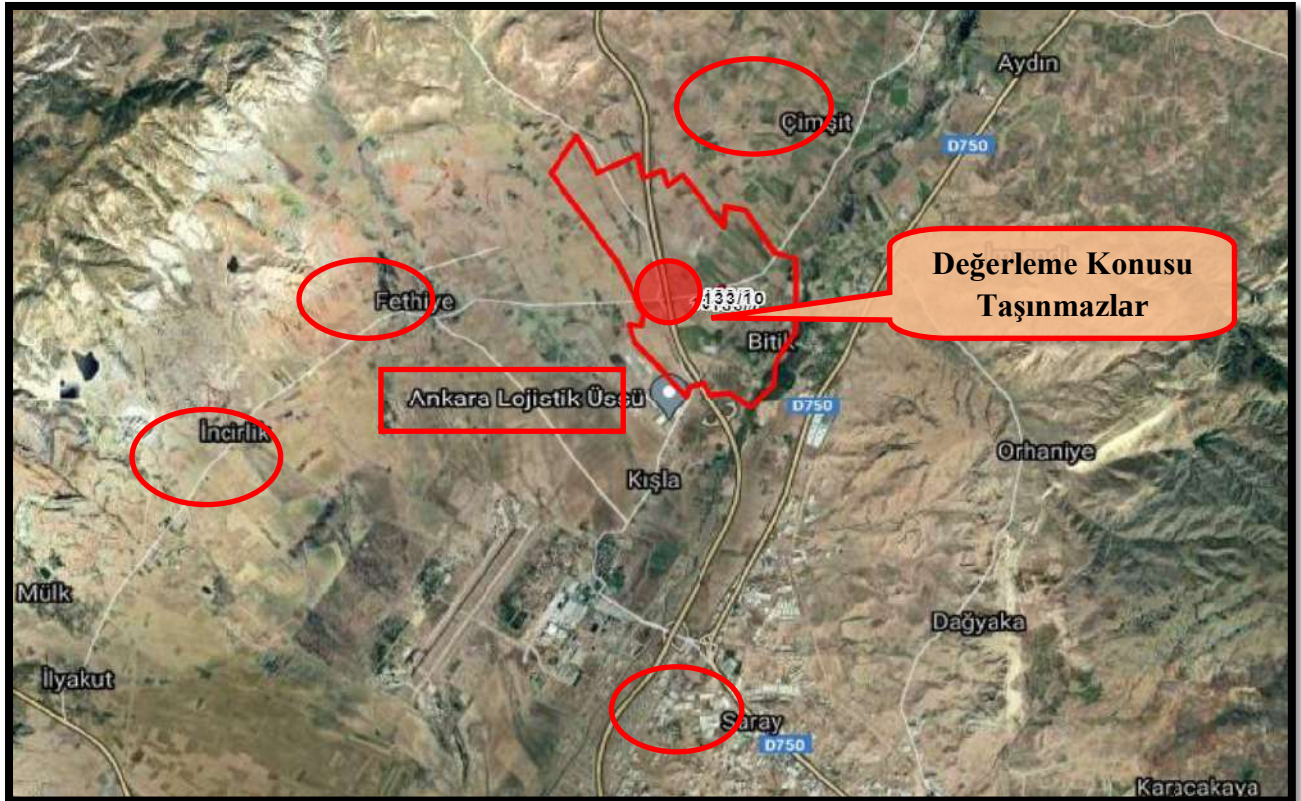
Şerh: 02.08.2019 tarih ve 7547 yevmiye no ile ANKARA SU VE ANALİZASYON İDARESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ lehine ASKİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ nin 01/08/2019 tarih E25300 sayılı İlgili İdarenin Yazılı Talebi yazıları ile 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 31/b maddesi gereğince şerh (Hisseye yönelik).

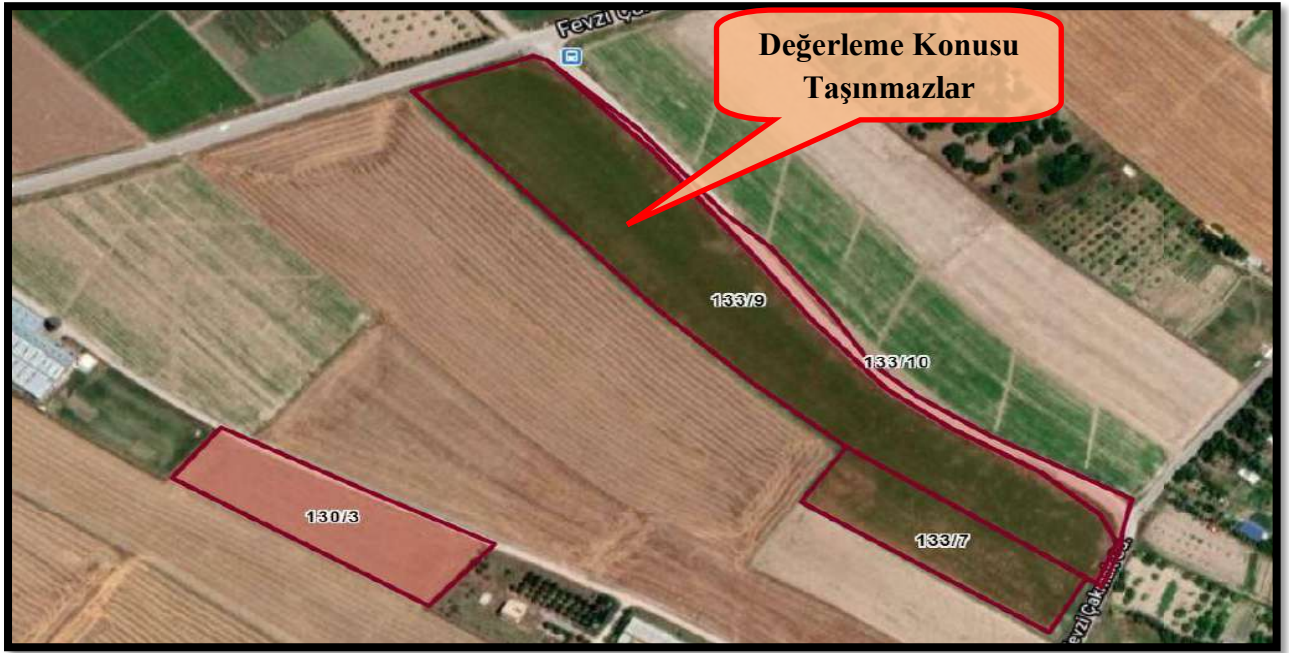
3.2 Taşınmazın Adresi ve Ulaşımı

Konu taşınmaz Bitik Mahallesi Deveyolu Mevkii 130 ada 3 Parsel, 133 ada 7-9 ve 10 Parseller Kahramankazan/ANKARA adresinde konumlanmaktadır.

Konu taşınmaza ulaşım için; bölgenin ana arterlerinden olan Ankara Çevre Yolu (E-89) üzerinden kuzey stikamette ilerlenir Saray Mahallesi geçtikten sonra yaklaşık 4.5 km devam edilir ve sağ tarafta Fevzi Çakmak Caddesine girilir. Cadde üzerinde 1.4 km devam edilir. Konu taşınmazlar Fevzi Çakmak Caddesinin batısında konumlanmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölge Ankara merkeze yaklaşık 40 km, Kahramankazan merkeze 10 km, Bitik mahalle merkezine mesafededir. Taşınmazların yakın çevresinde çok sayıda ekili ve ekisiz arazi bulunmakta olup Fevzi Çakmak Caddesine paralel konumdadır. Ayrıca Ankara-Bolu yoluna yakın mesafededir.





3.3 Taşınmazın Yasal Durumu

- **İmar Durumu**

Konu taşınmaz için 23.02.2019 tarihinde Kahramankazan Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan şifai bilgiye göre; taşınmazın bulunduğu 130 ada 3 parsel ve 133 ada 7-9 ve 10 parsel 1/100.000 lik çevre düzenleme planı kapsamında tarım alanında kaldığı ancak planın iptal edildiği bilgisi alınmıştır. Yine alınan bilgiye göre konu parseller için özel imar inzi alınıp yapılaşabileceği bilgisi alınmıştır.

- **Ruhsat ve İskân Bilgileri**

İlgili belediyede yapılan incelemede konu taşınmazlara ait herhangi resmi bir belgeye ulaşılamamıştır.

- **Kadastro İncelemesi**

Taşınmazın kadastro planı Kahramankazan Kadastro Müdürlüğünde incelenmiştir. Plana göre taşınmazın sınırlarında ve alanında herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

3.4 Gayrimenkullerin Özellikleri

Değerleme konusu **130 Ada 3 Parsel**; Deveyolu Mevkii'nde konumlu, 7673,47 m2 alanlı, düz eğimli bir topoğrafyada, yamuk formda ve kuzeydoğu yönde kadasrtal yola cephesi bulunan Tarla vasıflı taşınmazdır. Hali hazırda boş durumdadır.

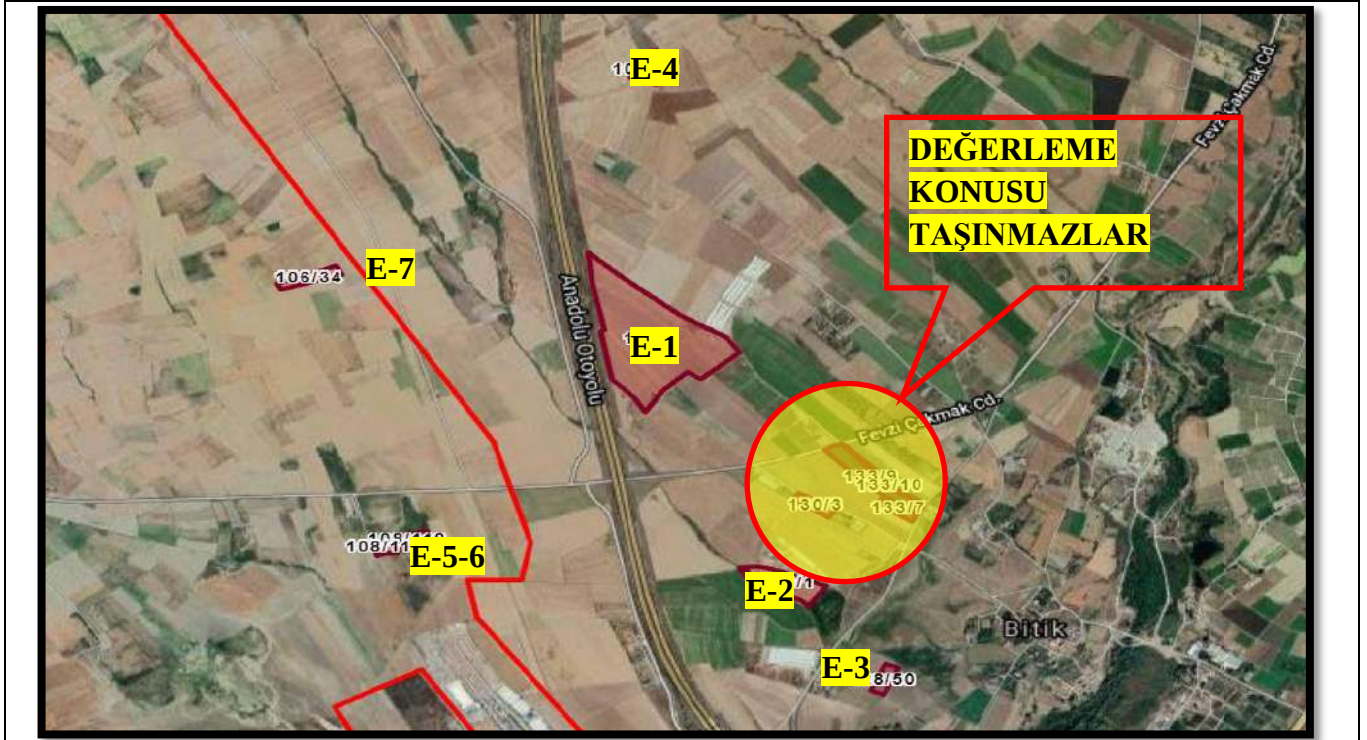
Değerleme konusu **133 Ada 7 Parsel**; Deveyolu Mevkii'nde konumlu 6556,28 m2 alanlı, düz eğimli bir topoğrafyada, yamuk formda ve güneydoğu yönde kadasrtal yola cephesi bulunan Tarla vasıflı taşınmazdır. Hali hazırda boş durumdadır.

Değerleme konusu **133 Ada 9 Parsel**; Deveyolu Mevkii'nde konumlu 25.237,82 m2 alanlı, düz eğimli bir topoğrafyada, yamuk formda ve güney-kuzey yönde kadasrtal yola cephesi bulunan Tarla vasıflı taşınmazdır. Hali hazırda boş durumdadır.

Değerleme konusu **133 Ada 10 Parsel**; Deveyolu Mevkii'nde konumlu 3.320,20 m2 alanlı, hafif eğimli bir topoğrafyada, amorf formdadır. Konu taşınmaz halihazırda yol parseli olup isale hattı vasıflıdır.

İsale Hattı: Yerleşim birimlerinin içme suyu ihtiyacını karşılamak amacıyla, toprak altına yerleştirilmiş ve kaynaktan itibaren depolara kadar dağıtılmış olan boru hattı.

4 DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN EMSAL VERİLER



Emsal-1 Satılık Tarla	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede 119 ada 7 parselde konumlu 34.000 m2 alanlı olduğu beyan edilen tarla emlakçıdan 2.400.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. (71,00 TL/m2) - Emlakçı: 0532 503 08 53
Emsal-2 Satılık Tarla	Değerleme konusu taşınmazlar ile aynı bölgede 128 ada 50 parselde konumlu, 7798 m2 alanlı tarla vasıflı taşınmaz emlakçıdan 1.091.700 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. (140,00 TL/m2) Emlakçı: 0533 442 74 82
Emsal-3 Satılık Tarla	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede 129 ada 1 parselde konumlu, 24516 m2 tarla vasıflı taşınmaz emlakçıdan 2.500.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. (102,00 TL/m2) Emlakçı: 0505 549 48 70
Emsal-4 Satılık Tarla	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede 104 ada 30 parselde konumlu, 10.700 m2 tarla vasıflı taşınmaz emlakçıdan 650.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. (61,00 TL/m2) Emlakçı: 0505 549 48 70
Emsal-5 Satılık Tarla	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede 118 ada 111 parselde konumlu 4898 m2 alanlı tarla vasıflı taşınmaz shibinden 690.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. (141,00 TL/m2) Sahibi: 0532 513 74 30
Emsal-6 Satılık Tarla	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede 118 ada 110 parselde konumlu 7318 m2 alanlı tarla vasıflı taşınmaz shibinden 975.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. (133,00 TL/m2) Sahibi: 0533 358 58 38
Emsal-7 Satılık Tarla	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgede 106 ada 34 parselde konumlu 9760 m2 alanlı tarla vasıflı taşınmaz shibinden 650.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. (67,00 TL/m2) Sahibi: 0532 513 74 30
Emsal-8 Beyan	İlgili belediyeden alınan bilgiye göre Bitik mahallesi Devayolu mevki arsa birim m2 değeri 4,08 TL dir.

5 DEĞERLEME

Taşınmazların bulunduğu bölgede yapılan incelemeler, bölgeden temin edilen satılık emsal verilerin karşılaştırılması ve bölge temsilcilerinden edinilen bilgilerden hareketle; değerleme konusu taşınmazların konumu, kullanım kabiliyeti ve potansiyel özellikleri, emsal verilere göre durumu ve emsal verilere göre özellikleri dikkate alınarak değerleme konusu taşınmaz için ekspertiz değeri belirlenmiştir.

EKSPERTİZ DEĞERİ											
İL	İLÇE	MAHALLE	MEVKİİ	ADA	PARSEL	ALAN	NİTELİK	MALİK ADI-SOYADI	HİSSE PAY/PAYDA	BİRİM M2 DEĞERİ (TL)	TOPLAM DEĞER (TL)
ANKARA	KAHRAMANKAZAN	BİTİK Mah.	DEVEYOLU	130	3	7.673,47 m2	TARLA	İZOBOR BORU İMALAT JEOTERMAL İNŞAAT ENERJİ SAN.VE TİC.LTD.ŞTİ	1/1	70,00 TL	537.142,90 TL
ANKARA	KAHRAMANKAZAN	BİTİK Mah.	DEVEYOLU	133	7	6.556,28 m2	TARLA	ABİDİN GÜLMÜŞ	1/1	70,00 TL	458.939,60 TL
ANKARA	KAHRAMANKAZAN	BİTİK Mah.	DEVEYOLU	133	9	25.237,82 m2	TARLA	GEN İLAÇ VE SAĞLIK ÜRÜNLERİ SAN.VE TİC.LTD.ŞTİ.	1/1	80,00 TL	2.019.025,60 TL
ANKARA	KAHRAMANKAZAN	BİTİK Mah.	DEVEYOLU	133	10	3.320,20 m2	İSALE HATTI	GEN İLAÇ VE SAĞLIK ÜRÜNLERİ SAN.VE TİC.LTD.ŞTİ.	1/1	40,00 TL	132.808,00 TL
TOPLAM DEĞER											3.147.916,10 TL
YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER											3.150.000,00 TL

7 EKLER

FOTOĞRAFLAR



133 ADA 7 VE 9 PARSELLER



133 ADA 7 VE 9 PARSELLER





TAPU KAYIT ÖRNEKLERİ

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR. Tarih: 12-2-2021-11:44

webtapu
Tapunun Kısakoyulu

Kayıdı Oluşturan: EDA ÖZ

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
005521032122	20210212-1537-F01281	3212

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	130/3
Taşınmaz Kimlik No:	53688088	AT Yüzölçüm(m2):	7673.47
İl/İlçe:	ANKARA/KAHRAMANKAZAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Kahramankazan	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	BİTİK Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	DEVEYOLU	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	14/1312	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
220604115	(SN:7849364) İZOBOR BORU İMALAT JEOTERMAL İNŞAAT ENERJİ SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ V	-	1/1	7673.47	7673.47	Satış 03-09-2012 4763	-

1 / 2

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



BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 12-2-2021-11:44



Kayıd Oluşturan: EDA ÖZ

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
005521032122	20210212-1537-F01281	3212

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	133/7
Taşınmaz Kimlik No:	53688081	AT Yüzölçümü(m2):	6556.28
İl/İlçe:	ANKARA/KAHRAMANKAZAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Kahramankazan	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	BITİK Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	DEVEYOLU	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	14/1337	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
210290315	(SN:178627316) ABİDİN GÜLMÜŞ : MEHMET Oğlu	-	1/1	6556.28	6556.28	Satış 26-04-2012 2244	-

1 / 2

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) k_mt6NJGdxN kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2



BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 12-2-2021-11:43



Kayıd Oluşturan: EDA ÖZ

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
005521032122	20210212-1537-F01281	3212

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	133/9
Taşınmaz Kimlik No:	108525041	AT Yüzölçümü(m2):	25237.82
İl/İlçe:	ANKARA/KAHRAMANKAZAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Kahramankazan	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	BiTik Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	DEVEYOLU	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	16/1582	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	TARLA

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
513919204	(SN:31410) GEN İLAÇ VE SAĞLIK ÜRÜNLERİ SANAYİ VE TİCARET LTD.ŞTİ. V	-	1/1	25237.82	25237.82	İfraz İşlemi (TSM) 31-12-2019 14202	-

1 / 2

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
Serh	ASKİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'nün 01/08/2019 tarih E25300 sayılı İlgili İdarenin Yazılı Talebi yazıları ile 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 31/b maddesi gereğince şerh (Hisseye yönelik).	GEN İLAÇ VE SAĞLIK ÜRÜNLERİ SANAYİ VE TİCARET LTD.ŞTİ. VKN	(SN:3785) ANKARA SU VE KANALİZASYON İDARESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ (ASKİ) VKN:	Kahramankazan - 02-08-2019 14:38 - 7547	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) Y8zw0AMdcY9 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2



BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 12-2-2021-11:43



Kayıd Oluşturan: EDA ÖZ

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
005521032122	20210212-1537-F01281	3212

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parcel:	133/10
Taşınmaz Kimlik No:	108525042	AT Yüzölçüm(m2):	3320.20
İl/İlçe:	ANKARA/KAHRAMANKAZAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Kahramankazan	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	BİTİK Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	DEVEYOLU	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	16/1583	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	İSALE HATTI

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
513919205	(SN:31410) GEN İLAÇ VE SAĞLIK ÜRÜNLERİ SANAYİ VE TİCARET LTD.ŞTİ. V	-	1/1	3320.20	3320.20	İfraz İşlemi (TSM) 31-12-2019 14202	-

1 / 2

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	ASKİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'nün 01/08/2019 tarih E25300 sayılı İlgili İdarenin Yazılı Talebi yazılan ile 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 31/b maddesi gereğince şerh (Hisseye yönelik).	GEN İLAÇ VE SAĞLIK ÜRÜNLERİ SANAYİ VE TİCARET LTD.ŞTİ. VKN	(SN:3785) ANKARA SU VE KANALİZASYON İDARESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ (ASKİ) VKN:	Kahramankazan - 02-08-2019 14:38 - 7547	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) ELNf_6feLWB kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

TAPU KADASTRO GENEL MÜDÜRLÜĞÜ PARSEL SORGULAMA EKRAN ALINTISI

İdari

Taşınmaz No

Analiz

Dilçer

Ankara

Kahramankazan

Bitik

133

1

Sorgula

40.1300 32.6058 16

130/3

133/9

133/10

133/7

Fezvi Çakmak Cd.

Hacı Ali Tanrı ve Hayvancılık Çiftliği

