

LÂLDEĞERLEME



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



TÜRKİYE / ANKARA / SİNCAN / TEMELLİ/ALCI

Rapor No: 2023 SPM-GENİL 033

Rapor Tarihi: 03.02.2023

LAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE MÜŞAVİRLİK A.Ş.

Tepe Prime Plaza Eskişehir Yolu 9. Km. No: 266 B Blok

Kat: 5 No:58 Çankaya/Ankara

Tel: 0312 236 26 10 - Faks: 0312 236 26 80

Web: www.laldegerleme.com.tr

E-posta: info@laldegerleme.com.tr

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
(Yönetici Özeti)

MÜŞTERİ ADI - UNVANI	GEN İLAÇ VE SAĞLIK ÜRÜNLERİ A.Ş.
RAPOR TARİHİ	03.02.2023
RAPOR NUMARASI	2023 SPM-GENİL 033
İL / İLÇE / MAHALLE	ANKARA / SİNCAN / TEMELLİ/ALCI
PAFTA /ADA/ PARSEL NO	100508 Ada 39 Parsel
ADRES	ASO 2. ve 3. Organize Sanayi Bölgesi 2013.Cadde No: 24 Gen İlaç Fabrikası Temelli Alci OSB Mahallesi/Sincan/Ankara
CİNSİ (TAPU KAYDI)	ARSA
KULLANIMI	FABRİKA
ARSA ALANI	49.131,14 m ²
İMAR DURUMU	ASO 2.ve 3. OSB Uygulama İmar Planı sınırlarında yer aldığı, 16.11.2020 Onay tarihli “Sanayi Alanı” imarlı olduğu, Emsal: 1,00, Hmax: Serbest, Ön Bahçe 25m. Yan Bahçe 15m. Arka Bahçe 20m. Çekme Mesafesi yapılaşma koşullarına sahip olduğu bilgisi alınmıştır.
DEĞERLEMENİN AMACI	SPK Mevzuatı Kapsamında Rapor Konusu Taşınmazlar İçin Güncel Piyasa Değerinin Tespit Edilmesi
TAŞINMAZ PAZAR DEĞERİ	305.014.000,00.- TL (KDV HARİÇ) 359.916.520,00.- TL (KDV DÂHİL)

(İş bu değerleme raporunda belirtilen değerler raporun düzenleme tarihi itibariyle uygulanabilir. Bu sayfa, bu değerleme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içeriği ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz)

İÇİNDEKİLER

1	RAPOR BİLGİLERİ.....	7
2	FİRMA-MÜŞTERİ BİLGİLERİ VE DEĞERLEME TANIMI.....	8
2.1	Değerleme Firması Unvanı ve Adresi	8
2.2	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi.....	8
2.3	Müşteri Taleplerinin Kapsamı – Varsa Getirilen Sınırlamalar.....	8
2.4	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlandıran Faktörler	8
2.5	Değerlemenin Tanımı – İşin Kapsamı ve Varsayımlar	8
3	GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	11
3.1	Gayrimenkulün Konumu Adresi ve Ulaşımı	11
3.2	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölge ve Yakın Çevre Özellikleri.....	11
3.3	Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler.....	13
3.3.1	Tapu Bilgileri	13
3.3.2	Tapu Takyidat Bilgileri	14
3.3.3	Taşınmazların Devredilmesine İlişkin Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	14
3.4	Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım-Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Meydana Gelen Değişikliklere İlişkin Bilgiler	14
3.5	Taşınmaz ve Yakın Çevresi İmar Planı – İmar Durumu Bilgileri.....	15
3.6	Proje – Ruhsat – İskân – Kadastro Bilgileri	15
3.7	Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı Yıkım Kararı Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara İlişkin Açıklamalar.....	15
3.8	Gayrimenkul İle İlgili Yapılmış Sözleşmelere İlişkin (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri vb.) Bilgiler	15
3.9	Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak Yapı Denetim Kuruluşuna İlişkin Bilgiler ve Taşınmaz İle İlgili Olarak Gerçekleştirilen Denetimler Hakkında Bilgiler	16
3.10	Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	16
3.11	Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların Ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna Ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama	16
3.12	İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	16
4	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR – GAYRİMENKUL PİYASASI VE DEĞERLEMESİ YAPILAN TAŞINMAZIN BULUNDUĞU BÖLGEYE İLİŞKİN ANALİZLER	16

4.1	Mevcut Ekonomik Koşullar, Gayrimenkul Piyasası, Mevcut Trendler Ve Dayanak Verilerin Gayrimenkulün Değerine Etkileri	16
4.2	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler	20
4.2.1	Ankara İli.....	20
4.2.2	Bölgenin Ulaşım Ağındaki Yeri.....	24
5	TAŞINMAZIN ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER.....	27
5.1	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri.....	27
5.1.1	Ana Taşınmaza İlişkin Bilgiler	27
5.1.2	Bağımsız Bölümlere İlişkin Bilgiler	29
5.2	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.....	29
5.3	Varsa Mevcut Yapıyla Veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler	30
5.4	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanununun 21.Maddesi kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekendirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi ..	30
6	DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER, VARSAYIMLAR VE NEDENLERİ	30
6.1	Pazar Yaklaşımı	30
6.2	Gelir Yaklaşımı.....	30
6.3	Maliyet Yaklaşımı	31
6.4	Uygun Görülen Değerleme Yöntemlerinin Seçilmesinin Nedenleri	31
6.5	Gayrimenkulün Değerini Olumlu/Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler.....	31
6.6	Maliyet Yaklaşımına Göre Değerleme Analizi	32
6.6.1	Değerlemede Esas Alınan Emsal Veriler ve Bu Verilerin Kaynağına İlişkin Bilgiler	32
6.6.2	Emsallerin Seçilme Nedenlerine İlişkin Açıklama:	33
6.6.3	Emsal ve Şerefiyelendirme/Düzeltilme Açıklamaları	33
6.6.4	Pazar Yaklaşımına Göre Değer Hesabı	34
6.1	Maliyet Yaklaşımına Göre Değerleme Analizi	34
6.1.1	Değerlemede Esas Alınan Veriler ve Bu Verilerin Kaynağına İlişkin Bilgiler	34
6.1.2	Maliyet Yaklaşımına Göre Değer Hesabı	34
7	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞLER	36
7.1	Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması	36

7.2	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	36
7.3	Yasal Gereklerin Yerine Getirilip-Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup-Olmadığı Hakkında Görüş	36
7.4	Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş	36
7.5	Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	36
7.6	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığı Hakkında Bilgi	36
7.7	Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	36
7.8	Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları ve Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Değerlendirmeler.....	37
7.8.1	III-48.1 Sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinin İlgili Maddeleri Kapsamında Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş	37
7.8.2	III-52.3 Sayılı Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliğinin İlgili Maddeleri Kapsamında Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	37
8	SONUÇ	38
8.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	38
8.2	Nihai Değer Takdiri.....	38
8.3	Nihai Değer Takdir Tablosu ve Taşınmazların Satış Kabiliyeti.....	38
8.4	Rapor Hakkında Ek Bilgiler	39
8.5	Uygunluk Beyanı.....	40
8.6	İzin Beyanı.....	41
9	RAPOR EKLERİ.....	42
9.1	Takbis Belgesi	42
9.2	Yasal Belgeler.....	46
9.3	İmar Plan Örneği	54
9.4	Taşınmazlar Ve Yakın Çevresinden Fotoğraflar	55
9.5	Hava Fotoğrafı.....	64
9.6	İnşaat Seviye Tablosu.....	65
9.7	SPK Lisans Belgesi (Değerleme Uzmanı).....	66

9.8	SPK Lisans Belgesi (Sorumlu Değerleme Uzmanı).....	67
9.9	Mesleki Tecrübe Belgesi – Değerleme Uzmanı	68
9.10	Mesleki Tecrübe Belgesi – Sorumlu Değerleme Uzmanı.....	68

1 RAPOR BİLGİLERİ

Rapor Tarihi	03.02.2023			
Değerleme Tarihi	23.01.2023-02.02.2023			
Rapor Numarası	2023 SPM-GENİL 033			
Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası	04.01.2023			
Raporu Hazırlayan Uzmanlar	Ezgi ÇİMEN (SPK Lisans No: 915613)			
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Ebru ÖZ (SPK Lisans No: 400222)			
Değerlemenin Amacı	SPK Mevzuatı Kapsamında Rapor Konusu Taşınmazlar İçin Güncel Piyasa Değerinin Tespit Edilmesi			
Raporun Kurul Düzenlemeleri Doğrultusunda Tebliğin Birinci Maddesi İkinci Fıkrası Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama				
İş bu rapor aşağıda sıralanan tebliğ ve düzenlemeler çerçevesinde hazırlanmış olup Kurul düzenlemeleri doğrultusunda Tebliğin 1. Maddesi 2. Fıkrası kapsamında düzenlenmiştir. 31.08.2019 tarihli ve 30874 sayılı Resmi Gazete'de, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayımlanan; III-62.3 Sayılı, "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri uyarınca, "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" - Sermaye Piyasası Kurulundan 01.02.2017 tarih, 29966 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan III-62.1 sayılı “Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ” - Kurul Karar Organı’nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile uygun görülen Uluslararası Değerleme Standartları (2017)				
Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Hazırlanan Son Üç Rapora İlişkin Bilgiler				
Sıra	Rapor Tarihi	Rapor No	Sorumlu Değerleme Uzmanı	Taşınmazın KDV Hariç Toplam Pazar Değeri
Konu taşınmaz için firmamız tarafından daha önce Kurul Düzenlemeleri Kapsamında herhangi bir değerlendirme raporu <u>hazırlanmamıştır.</u>				

2 FİRMA-MÜŞTERİ BİLGİLERİ VE DEĞERLEME TANIMI

2.1 Değerleme Firması Unvanı ve Adresi

Hâlihazırda Tepe Prime Plaza Eskişehir Yolu 9.Km. No:266 B Blok Kat:5 No:58 06510 Çankaya/ANKARA açık adresinde faaliyetini sürdüren **Lal Gayrimenkul Değerleme Müş. A.Ş.**, 14.03.2007/6765 tarih/sayılı Ankara Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre ekspertiz, değerleme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla kurulmuştur.

Sermaye Piyasası Kurulunun Seri: VIII, No:35 sayılı ‘Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ’ çerçevesinde, Kurul Karar Organı’nın 21.09.2007 tarih ve 34/982 sayılı toplantısında, gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere listeye alınmıştır.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu’nun (BDDK) 27.01.2011 tarih ve 4030 sayılı kararı ile Şirketimize Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin (Yönetmelik) 11 inci maddesine istinaden bankalara Yönetmeliğin 4 üncü maddesi kapsamına giren ‘gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi’ hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

Şirketimiz, TÜRKAK Onaylı 05.01.2011 tarihli ISO 9001 2008 ve 05.01.2018 tarihli ISO 9001 2015 Kalite Yönetim Sistemi Belgesine ve 04.05.2018 tarihli TÜRKAK onaylı ISO 27001 Bilgi Güvenliği Yönetim Sistemi Belgesine sahiptir.

2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

Bu değerleme raporu, Mustafa Kemal Mahallesi 2119.Cad. No:3 06520 Çankaya - Ankara, Türkiye posta adresinde konumlu, Gen İlaç ve Sağlık Ürünleri A.Ş., için bir asıl nüsha (Türkçe) olarak hazırlanmıştır.

Gen İlaç ve Sağlık Ürünleri A.Ş., 1998 yılında kurulmuş, ender görülen hastalıkların tedavisinde ve bu hastalıklara bağlı olarak gelişen fonksiyon bozukluklarının giderilmesinde kullanılan ilaçlarıyla Türk ilaç sektöründe yerini almıştır. Dünyanın önde gelen firmaları ile işbirliği içerisinde olan Gen İlaç’ın hedefi, etik ve bilimsel değerler çerçevesinde, ürün ve hizmetlerinin hastalara en kolay, güvenilir ve hızlı şekilde ulaşmasını sağlamaktır.

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı – Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu değerleme raporu müşterinin talebi doğrultusunda, Ankara İli Sincan İlçesi Temelli/Alcı Mahallesi, 100508 Ada 39 Parselde konumlu “Arsa” nitelikli taşınmazların **30.12.2022** tarihli pazar değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır. Rapor kapsamında müşteri tarafından sadece gayrimenkul değerlemesi istenmiş olup herhangi bir sınırlandırma olmamıştır. Tapu kayıt belgesindeki varsa teferruat listesinin değerlemesi iş bu rapora konu değildir.

2.4 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlandıran Faktörler

Rapora konu taşınmazlar için değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan faktör bulunmamaktadır.

2.5 Değerlemenin Tanımı – İşin Kapsamı ve Varsayımlar

Bu değerleme raporu müşterinin talebi doğrultusunda, , Ankara İli Sincan İlçesi Temelli/Alcı Mahallesi, 100508 Ada 39 Parselde konumlu “Arsa” nitelikli taşınmazların güncel pazar değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır. Değerleme raporu hazırlanmasında gayrimenkul piyasasının ve ülkedeki sosyo-ekonomik koşulların mevcut durumu, gayrimenkulün bulunduğu yer, bölgenin

yapılaşma tarzı, alt yapı ve ulaşım imkânları, caddeye olan cephesi, alan ve konumu, yapının inşaat sistemi, yaşı, işçilik ve malzeme kalitesi, tesisat durumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri, tüm olumlu ve olumsuz faktörler, dikkate alınmış, mevkiye detaylı piyasa araştırılması yapılmış, müşteriden-resmi kurumlardan edinilen bilgi ve belgelerin usulüne uygun ve doğru olduğu kabul edilerek taşınmazın **Pazar değeri** takdir edilmiştir. İş bu tanım aşağıda açıklanmıştır.

Pazar değeri: Bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılacak tahmini tutardır.

Değer takdir edilirken aşağıdaki koşulların geçerliliği kabul edilmiştir:

- Raporlanan gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazar bulunmaktadır ve serbest piyasa koşulları geçerlidir.
- Alıcı ve satıcı satışın gerçekleşmesi için isteklidirler, makul ve mantıklı, iyi niyetle ve kendilerine azami fayda sağlayacağı şekilde hareket etmektedir.
- Alıcı ve satıcı gayrimenkul ve piyasa ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve bu nedenle zaman önemli bir faktör değildir.
- Alıcı ve satıcı baskı halinde değildir ve gayrimenkule serbest piyasa koşulları dışında bir fiyat verilmesine neden olacak bir ilişkileri yoktur.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım-satımı için gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleşecektir.
- Mülkiyetin sorumlu ve yetkin bir yönetimin elinde olduğu,
- Müşteriden ve resmi kurumlardan edinilen bilgi ve belgelerin usulüne uygun, doğru ve güvenilir olduğu,
- Konu çalışma kapsamında gizlenmiş herhangi bir durum ve bilgi olmadığı,
- Raporda aksi belirtilmedikçe mülk üzerindeki uygulamaların tüm yasa ve yönetmeliklere, imar planlarına, yasal ve teknik kısıtlamalara uygun olduğu,
- Gerekli tüm ruhsat, iskan belgesi, izinler, diğer yasal ve idari belgelerin, yerel, ulusal veya özel kurum-kuruluşlardan, bu raporda değer takdirinin dayandırıldığı kullanımlar için alındığı ve yenilenebileceği,
- Raporda aksi belirtilmedikçe, arazi üzerindeki yapılandırmaların parsel sınırları içinde kaldığı ve herhangi bir tecavüz olmadığı,
- Mülk daha değerli veya daha az değerli kılabilir, mülkün zemin altının veya yapıların saklı veya görünür olmayan şartları içermediği,
- Vergi vb. sorununun bulunmadığı, varsayılmıştır.
- Raporda açıklanan konular dışında aksi beyan edilmedikçe mülkün tapusu pazarlanabilir ve geçerli olduğu,
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu,
- Seçilen karşılaştırılabilir örnekler ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında, günümüz sosyo-ekonomik koşullarının geçerli olduğu,
- Döviz kurları sabit ve enflasyon etkisinde olduğu kabul edilmiştir.

- Rapor tarihinden sonra meydana gelebilecek ekonomik veya fiziksel değişiklikler rapordaki analizlerin, takdir edilen değerlerin ve yorumların değişmesine yol açabilir.
- Bu raporda tahmin edilen toplam değer arsa ve yapılandırmalar arasındaki paylaşımı, arsalar ve inşai yatırımların ayrı ayrı satışına esas alınabilecek değerler anlamında olmayıp taşınmazın toplam değerinin oluşumuna ışık tutmak üzere verilmiş fiktif büyüklüklerdir. Arazi ve yapılandırmalar için tahsis edilen ayrı değerler herhangi başka bir değerlendirme için kullanılmamalıdır.
- Raporda belirtilen herhangi bir değer takdiri aksi raporda belirtilmedikçe mülkün bütünü için geçerlidir. Bu değer oransal olarak, bölünerek dağıtılması, rapor içeriğinde açıklanmadığı takdirde, değeri geçersiz kılar.
- Değerleme firmasının onayı ve rızası olmadan bu rapor içeriğinin tümü veya bir kısmı (özellikle değere ilişkin sonuçlar, değerlendirme uzmanının kimliği, bağlı olduğu firma) reklam, halkla ilişkiler, haberler veya diğer medya yoluyla kamuoyuna açıklanıp yayınlanamaz.
- Hiçbir yasal tanım veya teknik ölçüm verilmediğinde, değerlendirme uzmanı mülkün arsa alanı ve fiziksel boyutları için kamu kuruluşlarının çizimlerine başvurur. Bir kadastral ölçüm bu bilginin doğru olmadığını ortaya koyduğu takdirde, değerlemenin düzeltilmesi gerekebilir.
- Rapora dahil edilen geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar veya işletme tahminleri, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz-talep faktörleri, devamlı ve istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla bu şartlar, gelecekteki ekonomik göstergelere göre değişiklik gösterebilir.
- Rapora dâhil edilen tablo ve ekler görselliğini arttırmak için kullanılmıştır. Bu tür bilgilerin başka amaçla kullanılmaması gerekmektedir.
- Raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğrudur.
- Rapordaki analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve sınırlayıcı koşullarla kısıtlanmıştır.
- Rapor tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Raporun önceden belirlenmiş sonuçların elde edilmesine yönelik olarak hazırlanmamıştır.
- Raporda belirtilenler dışında hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
- Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi yoktur.
- Değerleme Uzmanının raporu hazırlatanlarla, mülk sahibi ile ve rapor kullanıcıları ile kişisel bir ilgisi ve bağlantısı bulunmamaktadır.
- Değerleme Uzmanının raporun konusunu oluşturan gayrimenkuller veya ilgili taraflar hakkında hiçbir ön yargısı bulunmamaktadır.
- Değerleme Uzmanının ücreti raporun herhangi bir bölümüne, analiz ve fikir sonuçlarına bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzmanı LAL Gayrimenkul Değerleme ve Müş. A.Ş.'nin belirttiği asgari mesleki eğitim şartlarına ve tecrübesine haizdir.
- Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimlidir.

- Değerleme Uzmanı, mülkü, çevreyi ve bölgeyi kişisel olarak incelemiş ve denetlemiştir. Rapor gayrimenkul mahallinde yapılan incelemeler sonucunda ilgili kişi, kurum ve kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır.
- **Bu değerlendirme raporu; Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.**

Değerleme çalışması, değerlendirme konusu varlıklarda mülkiyetle veya yasal tanımlarla ilgili herhangi bir hukuki sorun, takyidat, alacak, ayni hak veya kısıtlama 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 gayrimenkule kıymet takdiri yapılmıştır.

Rapor içinde aksi belirtilmediği sürece mülkün içinde veya çevresinde herhangi bir tehlikeli, çevreye zararlı madde mevcudiyeti veya gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır. Değerleme uzmanı bu gibi maddeleri meydana çıkartmak için gerekli niteliklere sahip değildir. Mülkün içinde depolanan veya mülkiyetteki binaların parçası durumundaki tehlikeli veya çevreye zararlı maddeler mülkün değerini etkileyebilir.

Depremsellik incelemesi (laboratuvar ortamında) rapor incelemesi dışı hipotetik koşul olarak kabul edilmiştir.

3 GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

3.1 Gayrimenkulün Konumu Adresi ve Ulaşımı

Değerlemeye konu taşınmaz; ASO 2. ve 3. Organize Sanayi Bölgesi 2013.Cadde No: 24 Gen İlaç Fabrikası Temelli Alcı 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 39 parselde konumlanmaktadır.

3.2 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölge ve Yakın Çevre Özellikleri

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

ASO 2. ve 3. Organize Sanayi Bölgesi 1/1000 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 inşaatla 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 Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

3.3.1 Tapu Bilgileri

İli : ANKARA
İlçesi : SİNCAN
Mahallesi : TEMELLİ/ALCI Mah.
Mevkii : -
Pafta No : -
Ada No : 100508
Parsel No : 39
Alanı : 49.131,14 m²
Ana Gayr. Niteliği : ARSA
Bağımsız Bölüm No : -
Blok : -
Kat : -
Arsa Payı : 1/1
Bağımsız Böl. Niteliği : -

Sahibi : GEN İLAÇ VE SAĞLIK ÜRÜNLERİ SANAYİ VE TİCARET
ANONİM ŞİRKETİ (1999849/2456557)
: GEN İLAÇ VE SAĞLIK ÜRÜNLERİ SANAYİ VE TİCARET
ANONİM ŞİRKETİ (456708/2456557)

Yevmiye No : 33696-65678
Cilt No : 48
Sayfa No : 4683
Tapu Tarihi : 02.07.2021- Tevhit İşlemi, 07.10.2022 - Satış

3.3.2 Tapu Takyidat Bilgileri

17.01.2023 tarih 13:52 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: Taşınmazın icra yoluyla satışı dâhil üçüncü kişilere devrinde OSB den uygunluk görüşü alınması zorunludur. Bu durumda eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır. (07.10.2022-65678)

(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 02.07.2021 Tarih 33696 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

Takbis kayıtları üzerinde taşınmazın terkin edilmiş şerh ve beyanları bulunmaktadır. Muhdesat kaydının içeriği ile ilgili bilgi alınamamış olup değerlendirme esnasında takbis kayıtları dikkate alınmamıştır.

3.3.3 Taşınmazların Devredilmesine İlişkin Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Konu taşınmazlar için Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS Portalı'ndan temin edilen tapu kayıt belgelerinde ve OSB Müdürlüğü'nde yapılan incelemeler sonucunda halihazırda 100508 ada 39 parsel için devrine ilişkin sınırlandırma bulunmamaktadır.

100508 ada 39 parsel üzerinde; 07.10.2022 tarihli “*Taşınmazın icra yoluyla satışı dâhil üçüncü kişilere devrinde OSB den uygunluk görüşü alınması zorunludur. Bu durumda eski katılımcının vermiş olduğu taahhütler yeni alıcı tarafından da aynen kabul edilmiş sayılır.*” Beyanı yer almaktadır.

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.

3.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım-Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Meydana Gelen Değişikliklere İlişkin Bilgiler

Tapu Müdürlüğü ve Kadastro Müdürlüğü'nde yapılan incelemeye göre değerlendirme konusu taşınmazlar, son üç yıllık dönemde alım-satım işlemine konu olmuş olup Gen İlaç Ve Sağlık Ürünleri Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi adına 1999849/2456557 hisselik kısmı 02.07.2021 tarihinde “Tevhit İşlemi” sebebiyle, Gen İlaç Ve Sağlık Ürünleri Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi adına 1999849/2456557 hisselik kısmı 07.10.2022 tarihinde “Satış” sebebiyle, edinildiği tespit edilmiştir.

3.5 Taşınmaz ve Yakın Çevresi İmar Planı – İmar Durumu Bilgileri

Konu taşınmaz için ASO 2.ve 3. OSB Müdürlüğü’nden alınan şifai bilgiye göre; ASO 2.ve 3. OSB Uygulama İmar Planı sınırlarında yer aldığı, 16.11.2020 Onay tarihli “Sanayi Alanı” imarlı olduğu, Emsal: 1,00, Hmax: Serbest, Ön Bahçe 25m. Yan Bahçe 15m. Arka Bahçe 20m. Çekme Mesafesi yapılaşma koşullarına sahip olduğu bilgisi alınmıştır.

3.6 Proje – Ruhsat – İskân – Kadastro 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	14.728,60	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	14.728,60	IVA	1B+Z+1N.K (H:12.90)	11.03.2015
Yapı Ruhsatı (GEN İLAÇ)	Sanayi	Yeni Yapı	20.05.2022	2010-588	3.179,04	IIIA	Z+2NK (H:13,51)	18.05.2022
Tadilat Ruhsatı (GEN İLAÇ)	Ofis ve İşyeri	İsim Değişikliği	4.10.2021	2010-501	15.244,00	IIIA	1B+Z+1N.K (H:12.50)	11.03.2015
Tadilat Ruhsatı (GEN İLAÇ)	Ofis ve İşyeri	İsim Değişikliği	8.10.2021	2010-501	15.244,00	IIIA	1B+Z+1N.K (H:12.50)	24.05.2019
İskan (GEN İLAÇ)	Ofis ve İşyeri	Yapı Kullanma İzni	18.10.2021	İS-2010-153	19.019,00	IIIA	Z+2NK (H:18,32)	

3.7 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı Yıkım Kararı Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara İlişkin Açıklamalar

Konu taşınmazların üzerinde yer alan yapılar üzerinde herhangi bir yıkım kararı bulunmamaktadır.

3.8 Gayrimenkul İle İlgili Yapılmış Sözleşmelere İlişkin (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri vb.) Bilgiler

Konu taşınmazlar ile ilgili Tapu Kayıt Belgesinde yapılan incelemede yürürlükte olan satış vaadi, kat karşılığı veya hasılat paylaşımı v.b. sözleşmesi bulunmamaktadır.

3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak Yapı Denetim Kuruluşuna İlişkin Bilgiler ve Taşınmaz İle İlgili Olarak Gerçekleştirilen Denetimler Hakkında Bilgiler

Değerlemeye konu 100508 Ada 29 Parsel üzerinde yer alan yapıların yapı denetimi; 1790619773 Vergi Kimlik Numaralı Bolkay Yapı Denetim Ltd. Şti. ve 0560232075 Vergi Kimlik Numaralı Alpak Yapı Denetim Ltd. Şti. ve Aktif Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yürütülmüştür.

3.10 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

ASO 2. Ve 3. OSB Müdürlüğü'nde yapılan incelemede değerlendirilmesi yapılan 100508 ada 39 parsel üzerindeki yapılara ait enerji kimlik belgesi bulunmadığı bilgisi edinilmiştir.

3.11 Eğer Belirli Bir Projeye İstinaden Değerleme Yapılıyorsa, Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların Ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna Ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili ASO 2. Ve 3. OSB Müdürlüğü'nde ve taşınmazın bulunduğu konum ve çevresinde gerekli araştırma ve incelemeler yapılmıştır. Taşınmazın mevcut imar-yapılaşma hakları ve mevcut kullanım özellikleri doğrultusunda değerlendirilmiştir. Taşınmazın yerinde yapılan incelemesinde, proje dışı imalatlar bulunduğu tespit edilmiş olup raporun ilgili bölümünde açıklanmıştır.

3.12 İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Konu taşınmaz için alınması gerekli izinler ve yasal belgeler 3.6 nolu bölümde ayrıntılı olarak açıklanmıştır.

4 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR – GAYRİMENKUL PİYASASI VE DEĞERLEMESİ YAPILAN TAŞINMAZIN BULUNDUĞU BÖLGEYE İLİŞKİN ANALİZLER

4.1 Mevcut Ekonomik Koşullar, Gayrimenkul Piyasası, Mevcut Trendler Ve Dayanak Verilerin Gayrimenkulün Değerine Etkileri

İnşaat ve Gayrimenkul Sektörüne Bakış

2022 yılı ilk yarısında 2021 yılının genelinden aldığımız etkiler devam etmekle birlikte küresel enflasyonun artık bir tehdit olarak görülmeye başlanması, neredeyse 2008 finansal krizinden bu yana devam eden düşük faiz bol likidite döneminin sonunu getirmeye başlamıştır. ABD'den AB'ye kadar pek çok ülke ve bölgede enflasyon son 40 yılın en yüksek düzeyine çıkmıştır. Başta FED (ABD Merkez Bankası) olmak üzere pek çok para otoritesi enflasyonun yaratacağı olumsuzluklara karşı büyüme ve istihdam kaybını göze alır bir tutum sergilemeye başlamıştır.

Dünyanın önde gelen merkez bankalarının bilanço küçültme, faiz artırma eğilimleri giderek güçlenmekte olup zaten dengesiz olan talep ve arz yapısını etkilemeye aday görünmektedir. Artan

parasal maliyetlerin zaten ciddi bir maliyet enflasyonu yaşayan küresel ekonomiyi nasıl etkileyebileceği tartışma konusu olmuştur. Bir yandan yüksek enflasyon diğer yandan artan parasal maliyetler ve azalması beklenen talep düşünüldüğünde batı ekonomilerinde resesyon veya stagflasyon yaşanma olasılığı da bulunmaktadır. Gelişmekte olan ülkelerde ise küresel enflasyonun üzerinde seyreden fiyatlar genel seviyesi ve işsizlik gibi unsurlarla birlikte artacak olan dış kaynağa ulaşma maliyeti ekonomiler için tehdit oluşturmaktadır.

2022 yılı üçüncü çeyreğinde de benzer ekonomik eğilimler devam etmektedir. Diğer yandan kuzey yarım kürede kışa giriliyor olması, Ukrayna-Rusya savaşının getirdiği riskler ve enerji sorunları sistematik risk olarak görülmektedir. Durumu en iyi özetleyen makroekonomik değişken olarak ise ‘büyüme’ rakamları karşımıza çıkmaktadır. Sürecin ne yöne evrildiğini analiz etmek yerinde olacaktır. Gerek salgın gerekse salgın öncesi uluslararası ticaret ile politikada yaşanan rahatsızlıklarında etkisiyle küresel olarak büyüme oldukça sorunlu bir hal almıştır. Sadece ekonomik önlemler küresel olarak büyümeyi aşağıya çekmemiş aynı zamanda enerji sorunu ve başta hammadde olmak üzere pek çok üründe yaşanan dalgalanmalar belirsizlikleri artırmıştır. Büyümenin sağlıklı ve sürdürülebilir olması gün geçtikçe zor bir hal almaktadır.

IMF tarafından yayınlanan (Ekim-2022 Dünya Ekonomik Görünüm- ‘Geçim Kriziyle Mücadele’) raporunda Türkiye ekonomisinin bu yıla ilişkin büyüme beklentisini yüzde 4’ten yüzde 5’e çıkarmıştır. Temmuz raporunda 2023 yılında yüzde 3,5 büyüme tahmini yapan kurum son raporunda bu oranı yüzde 3 oranına düşürmüştür. Dünya ekonomisinin geçen yıl yüzde 6 büyüdüğü anımsatılan raporda, küresel ekonominin bu yıl yüzde 3,2 ve gelecek yıl yüzde 2,7 büyümesinin beklendiği bildirilmiştir. IMF, temmuz ayında yayımladığı raporda, küresel ekonominin 2022’de yüzde 3,2 ve 2023’te yüzde 2,9 büyüyeceğini öngörmüştü.

Yaşanan aşağı yönlü revizyonda enflasyonun önlenmesi için atılan sıkılaştırıcı tedbirler, hammadde ve lojistik sorunun azalsa da devam ediyor olmasıyla süregelen eden UkraynaRusya savaşının etkisi olmuştur.

İncelemede özellikle dikkat çeken nokta ise enflasyonun hedefe düşürülmesi amacıyla salgın sırasında benzeri görülmemiş bir destek sağlayan para ve maliye politikalarının normalleşmesinin talebi soğuttuğu belirtilerek, ekonomilerin önemli bir kısmının büyümede yavaşlama veya tam bir daralma içinde olduğu aktarılmıştır.

IMF’nin raporunda, “Küresel ekonominin gelecekteki sağlığı, kritik olarak para politikasının başarılı bir şekilde ayarlanmasına, Ukrayna’daki savaşın seyrine ve Çin’deki gibi salgınla ilgili arz yönlü daha fazla aksama olasılığına bağlı.” denilmiştir.

Yukarıdaki ana risk ve sorunların dışında aslında küresel olarak ‘fakirleşme ve gelir dağılımında yaşanan bozulmanın’ kısa sürede onarılamaması halinde talep yapısında ciddi bir hasar bırakacağı görülmektedir. Bu durumun varlık fiyatlarına ve inşaat sektörüne de etkileri olacağı aşikârdır.

Ülkemizde enflasyonun yüksek süregelmesi ise hem maliyetler hem de tüketici davranışları üzerinde etki yaratmaktadır. Büyümenin canlı olması bir avantaj olsa da fiyat istikrarının sağlanamaması da tüm sektörleri olumsuz yönde etkilemektedir. Enflasyon beklentileri nedeniyle talebin öne çekilmesi bazı sektörlerde önemli bir canlılık yaratırsa da bu talebin devam etmesi zor görünmektedir.

Türkiye de inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan ‘konut satış’ rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2022 yılının dokuz aylık döneminde ivmesi azalmakla

birlikte, konut satışlarında artış eğiliminin sürdüğü söylenebilir. Dokuz aylık süreçte 1 milyon 57 bin adet konut el değiştirirken geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 11,4'lük bir artışı işaret etmektedir. Satış türlerine göre ise en önemli artış 2021 yılının ilk yarısına göre, ipotekli satışlarda yaşanmıştır. 2022 yılının aynı döneminde ipotekli satışlar yüzde 25,7'lik bir artış göstermiş ve 181 bin âdete ulaşmıştır. Süreçte talebin gücünü bir parça kaybettiği gözlenmektedir. Ancak gerek yakın coğrafyalardaki gelişmeler gerekse TL'nin yabancı para değerinde yaşanan gerilemelerin etkisi ile yabancılara yapılan satışlar güçlü bir şekilde devam etmektedir. Yabancılara yapılan konut satışları Ocak-Eylül döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 32,5 artarak 49 bin 644 adet olmuştur.

Artan talebe bağlı olarak özellikle konut fiyatlarda kayda değer bir yükseliş yaşanmıştır. TCMB tarafından açıklanan 2022 Ağustos ayı verilerinde; bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 184,6, reel olarak ise yüzde 57,2 oranında artış gerçekleşmiştir . Türkiye genelinde birim metrekare fiyatı 15,076 TL'ye ulaşmıştır. En yüksek metrekare fiyatı ise İstanbul da gerçekleşmiş olup 24.533 TL olmuştur. Fiyat dinamikleri ile ilgili olarak, aşağıdaki tespitler yapılabilir.

1. İnşaat maliyet endeksi TÜİK verilerine göre Ağustos 2022 de yıllık olarak yüzde 116,98 artmıştır. Endeksin alt kırılımlarına baktığımızda ise malzeme fiyatlarının aynı dönemde yüzde 129,3, işçilik maliyetlerinin de yüzde 83,8 olarak yükselmiştir. Maliyet artışı tekil ürün bazında (örneğin çimento ve demir gibi daha yüksek oranlarda gerçekleşmiştir.) Söz konusu maliyet artışları yeni konut fiyatları başta olmak üzere tüm inşaat sektöründeki fiyatları yukarı çeken bir etmen olarak karşımıza çıkmaktadır.
2. Enflasyonist ortamın getirdiği reel getiri arayışı başta konut olmak üzere tüm gayrimenkul çeşitlerinde talebini oldukça artırmıştır. Ancak gerek kredi mekanizmasında yaşanan yavaşlama gerekse gayrimenkul edinimi için kullanılacak tasarrufları azalması talebi törpülemektedir.
3. Arz yönlü üretim azalmış talebin fazla olması başta satış fiyatları olmak üzere kiralar dahil tüm değerleri yukarıya itmiştir.
4. Yabancı talebi de devam etmekte olup özellikle vatandaşlık ve oturma izninin de gayrimenkul alanlar için devam etmesi canlılığı sürdürmektedir.
5. Maliyet artışı yanında inşaat malzemesi hammaddelerinin ithal edilen kısımlarının tedariki için yaşanan güçlükler, iç piyasada fiyatları daha da hızlı artırmaktadır.
6. Büyük şehirlerde arazi ve konut yapılabilir yerlerin değerlerinin de hızlı yükselmesi gözlenmektedir.
7. Bazı yüklenici ve müteahhitlerin işletme sermayesi ve nakit akışı sorunları yaşamaları da piyasadaki arz talep dengesini olumsuz etkilemektedir.
8. Doğal konut talebi de sürmekte olup salgın sonrası ertelenen talep ve reel getiri arayışında olan tasarruf sahiplerinin de talebiyle birleşince piyasa fiyatı hızla yukarı gitmektedir.
9. TOKİ eliyle başlatılan konut ve arsa kampanyasının fiyatlar üzerindeki etkisi önümüzdeki aylarda daha net olarak gözlemlenecektir. Çalışmanın arz yönlü olarak dar ve orta gelirli için bir fırsat penceresi yarattığı düşünülebilir.
10. Arz ve talebin dengelenmesinin süre alabileceği dikkatlerden kaçmamalıdır. Ancak yukarıdaki nedenlere dayanarak da fiyatların devamlı yukarı gitmesi sürdürülebilir bir durumda değildir.

11. Konut başta olmak üzere erişilebilir ve sürdürülebilir yapım için daha önceki raporlarda sıklıkla dile getirdiğimiz yapısal düzenlemelerin hayata geçirilmesi(Gayrimenkul ve hakları ile ilgili özel bir bankanın kurulması, menkul kıymetleştirmeye dayalı ürünlerin çeşitlendirilmesi gibi) yerinde olacaktır.

İnşaat ve gayrimenkul sektörü gerek küresel gerekse iç dinamiklerden etkilenmektedir. Bu bağlamda yaşanan ve yaşanabilecek olumsuz etkileri azaltmak olumlu olabilecek durumları ise sürdürülebilir bir hale dönüştürebilmek için hukuki düzenlemelerden finansal araç ve kurumlara kadar bazı düzenlemelerin yapılması yerinde olacaktır. İnşaat ve gayrimenkul sektörümüz hem istihdam hem de üretim anlamında küresel bir büyüklüğe ulaşmış olup sürecin daha sürdürülebilir olması için elinden gelen çabayı da göstermektedir.

Kaynak: GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2022-3.Çeyrek Raporu

T.C Cumhurbaşkanlığı Strateji ve Bütçe Başkanlığı 2022 Yılı 1. Çeyrek Seçilmiş Ekonomik Veriler Tablosu aşağıdaki gibidir.

	Dönem	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
İmalat Sanayi Üretim Endeksi (2015=100) (% Değişme) (1)	Mart	10,0	6,8	7,4	6,0	7,0	-5,2	-0,8	20,9	10,7
	Ocak-Mart	10,5	2,8	9,0	3,9	9,9	-6,1	6,0	11,6	11,1
İmalat Sanayi Kapasite Kullanım Oranı (%)	Mart	74,5	74,0	76,2	76,7	77,8	74,3	75,3	74,7	77,3
	Ocak-Mart	74,6	74,2	76,5	76,8	77,9	74,2	75,6	75,0	77,2
Toplam Otomobil Satışı (Adet)	Mart	37.812	61.676	63.975	55.616	59.798	38.628	39.887	76.357	50.173
	Ocak-Mart	89.347	126.991	127.921	115.963	122.310	68.812	99.630	156.464	116.834
Yurt İçi Üretici Fiyatları Endeksi (2003=100) (Genel) (% Değişme)	Mart	0,74	1,05	0,40	1,04	1,54	1,58	0,87	4,13	9,19
	Ocak-Mart	5,52	2,60	0,75	6,38	5,29	2,14	3,22	8,21	29,31
İmalat Sanayi Fiyatları Endeksi(2003=100) (% Değişme)	Mart	1,03	0,98	0,63	1,35	1,79	1,59	0,91	4,33	8,92
	Ocak-Mart	6,29	2,64	1,33	6,70	4,98	2,68	3,45	8,85	26,71
Tüketici Fiyatları Endeksi (2003=100) (Genel) (% Değişme)	Mart	1,13	1,19	-0,04	1,02	0,99	1,03	0,57	1,08	5,46
	Ocak-Mart	3,57	3,03	1,75	4,34	2,77	2,27	2,29	3,71	22,81
Dolar Kuru (TL / \$)	Mart	2,2178	2,5838	2,8917	3,6659	3,8809	5,4419	6,3144	7,6282	14,5656
Euro Kuru (TL / EUR)	Mart	3,0658	2,8047	3,2063	3,9158	4,7855	6,1580	6,9887	9,0913	16,0540
Toplam İhracat (Milyon \$)	Mart	15.432	13.216	13.384	15.076	16.338	16.336	13.353	18.956	22.689
	Ocak-Mart	42.196	38.973	36.280	39.458	43.245	44.534	42.663	49.913	60.164
Toplam İthalat (Milyon \$)	Mart	21.285	19.529	18.253	19.443	22.262	18.250	18.822	23.622	30.876
	Ocak-Mart	60.253	54.366	48.002	51.801	64.317	50.472	55.681	60.987	86.604
Merkezi Yönetim Bütçe Gelirleri (Milyon TL) (1)	Ocak-Mart	425.383	482.780	554.140	630.490	757.996	875.280	1.028.446	1.407.399	602.524
Genel Bütçe Vergi Gelirleri (Milyon TL)	Ocak-Mart	352.514	407.818	459.002	536.617	621.536	673.860	833.251	1.164.809	455.157
Merkezi Yönetim Bütçe Harcamaları (Milyon TL) (1)	Ocak-Mart	448.752	506.305	584.071	678.269	830.809	1.000.027	1.203.737	1.599.642	571.715
Merkezi Yönetim Bütçe Dengesi (Milyon TL)	Ocak-Mart	-23.370	-23.525	-29.932	-47.779	-72.813	-124.747	-175.292	-192.244	30.809
Merkezi Yönetim Bütçesi Nakit Dengesi (Milyon TL)	Ocak-Mart	-20.985	-19.476	-37.047	-54.839	-88.465	-125.610	-171.503	-129.996	-17.163
Emisyon Hacmi (Milyon TL.)	Ocak-Mart	77.723	90.526	102.955	123.766	131.437	132.517	177.894	185.027	253.627
M2 (Milyon TL.)	Ocak-Mart	938.075	1.071.698	1.231.397	1.441.643	1.678.921	2.068.386	2.666.783	3.457.504	5.744.619
Net Kredi Hacmi (Milyon TL.)	Ocak-Mart	1.025.401	1.246.839	1.421.454	1.752.237	2.059.520	2.310.428	2.643.018	3.452.363	5.028.916
Merkez Bankası Uluslararası Rezervleri (Altın Hariç, Milyon \$)	Ocak-Mart	126.528	123.422	95.016	105.678	110.046	95.406	90.638	90.638	108.036
Borsa İstanbul	Ocak-Mart	697	808	833	889	1.149	938	896	1.392	2.233

4.2 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler

4.2.1 Ankara İli

Yüzölçümü: 25.706 km²

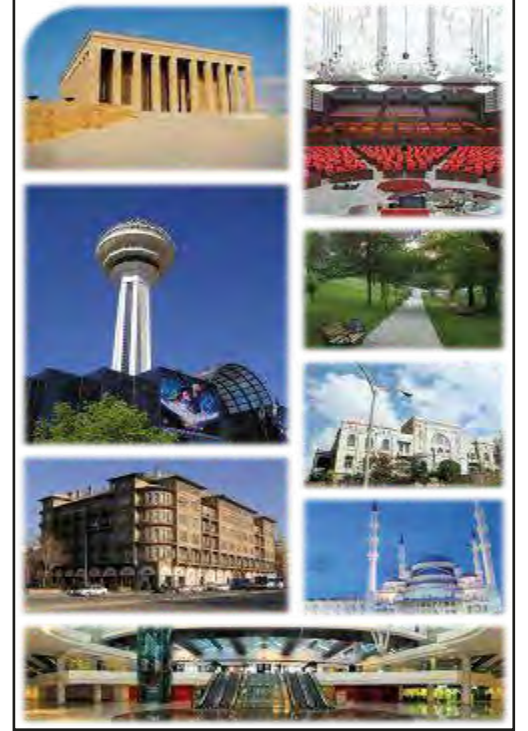
Nüfus: 5.747.325 (2021 ADNKS)

İl Trafik No:06

Genel Coğrafya ve Yeryüzü Şekilleri: 25.706 km²'lik bir alana sahip olan Ankara, 39° ve 41° Kuzey enlemleri ile 31° ve 34° Doğu boylamları arasında yer almaktadır. Ortalama olarak deniz seviyesinden yüksekliği 890 metredir.

Doğusunda Kırıkkale ve Kırşehir, kuzeyinde Çankırı ve Bolu, kuzeybatısında Bolu, batısında Eskişehir, güneyinde Konya ve Aksaray illeri bulunmaktadır.

Ankara, Orta Anadolu'nun kuzeybatısında bulunan Kızılırmak ve Sakarya nehirlerinin kollarının oluşturduğu ovalarla kaplı bir bölgedir. Bu bölgede orman alanları ile step ve bozkır alanlarını bir arada görmek mümkündür. İlin kuzey sınırının Kuzey Anadolu sıra dağlarının kolları olan dağlar, Orta Anadolu düzlüklerinin devamı olan ovalar çizer. Güney kısmında Tuz Gölü çanağı, Kepez Ovaları ve Hacıbekirözü gibi düzlükler bulunur. Bu düzlükler arasında volkanik Karadağ ile Karasimir Dağı, Paşa Dağı ve Teke Dağı yükselir. Orta kesimlerden kuzeye doğru yaklaştıkça Haymana, Bala hattının kuzeyinde Kuzey Anadolu sıra dağları ile irtibatları bulunan dağ sıraları belirir. Bunların arasında İdris ve Elmadagları yükselir. Güney Batı Kuzey-Doğu doğrultusunda Güre, Elma, İdris, Karyağdı-Mire-Aydos-Çile, Ayaş ve Hıdır dağ sıraları arasında çöküntü alanları ve kıvrılmalarından dolayı Balaban, Mogan Gölü, Çubuk, Mürted ve Babayakup Ovaları meydana gelmiştir. Ankara Ovası doğu-batı yönünde uzanmıştır. Sakarya ve Kızılırmak nehir kolları arasında çukurlarda münferit olarak yüksek sıradağları görmek mümkündür.



Kuzeyde, Çubuk ve Kızılcahamam ilçelerinde yer yer sarp görünüşlü Yıldırım, Işık ve Yakut dağları, Batıda Ayaş, Beypazarı ve Nallıhan ilçelerinin kuzey sınırları Karakiriş, Kartal ve Manastır dağları ile çevrilmiştir. Güney bölgedeki dağlar tatlı meyilli, yuvarlak sırtlı ve üzerleri düzdür. Bu alanda yükseklikler 1050-1500 m. arasındadır.



İl sınırları içinde Mogan, Eymir, Karagöl, Kurumcu ve Samsun gölleri bulunur. Bölgede yer yer volkanik arazilere rastlanır. Bu kütle üzerinde 2378m. yüksekliğindeki Köroğlu Dağı ile Mahya Tepesi (2006 m) yükselir. İlin güneydoğusunda Hüseyin Gazi dağı kültesi bulunur.

İlin arazisini Sakarya ve Kızılırmak nehirleri ile Çubuk Çayı, İncesu ve Ova Çayları sular.

İklimi: İlin geniş arazisinde yer yer iklim farklılıkları görülür. Güneyde, İç Anadolu ikliminin bariz özellikleri olan step iklimi, kuzeyde ise, Karadeniz ikliminin ılıman ve yağışlı halleri görülebilir. kara

ikliminin hüküm sürdüğü bu bölgede kış sıcaklıkları düşük, yaz ise sıcak geçer. En sıcak ay Temmuz-Ağustos, en soğuk ay ise Ocak aydır.

Bölgeye düşen yağış miktarları kuzey ve güney kesimlerde farklılık gösterir. Kuzeyde Kızılcahamam ve Çubuk, Karadeniz yağış rejimi özelliğini; güney ise İç Anadolu karakterini taşır. Bölgenin yapısı gereği özellikle kış aylarında sis olayı oldukça fazla görülür ve hayatı etkiler.

Tarihi: Ankara'nın kuruluş tarihi kesin olarak bilinmemekle birlikte yapılan araştırmalar, bölgedeki yerleşmelerin insanlık tarihi kadar eski olduğunu, bölgenin birçok medeniyete beşiklik ettiğini ortaya koymaktadır. Belgelere dayanmamakla birlikte ilk adının Galatlar tarafından 'Ankyra (Ancyra)' olarak verildiği ve zamanımıza kadar 'Angora', 'Engürü' ve 'Ankara' şeklinde değişime uğradığı tahmin edilmektedir.



Tarihi, Hitit devrine kadar takip edilebilen Ankara; daha sonra sırasıyla Frigyalılar, Kimmerler, Persler, Lidyalılar, Makedonyalılar, Galatlar, Romalılar ve Selçuklular'ın hâkimiyetinde kalmıştır. 1354 yılında Orhan Gazi'nin oğlu Süleyman Paşa tarafından Osmanlı topraklarına katılan Ankara; 1902 yılında 5

sancak, 21 kazayı kapsamakta iken 1924 tarihli Teşkilat-ı Esasiye Kanunu ile sancaklar kaldırılmış, Ankara'ya bağlı olan Kayseri, Yozgat, Kırşehir ve Çorum Sancaklarına da "İl" statüsü verilmiştir.

Temsil Kurulu'nun çalışmalarını yürütmek için karargâh olarak seçtiği Ankara'da 27 Aralık 1919'da büyük bir coşkuyla karşılanan Mustafa Kemal Atatürk, Türkiye Cumhuriyeti'nin temellerini de burada atmıştır. 23 Nisan 1920'de kurulan TBMM Hükümetinin idare merkezi ilan edilen Ankara, 13 Ekim 1923'te çıkarılan bir kanunla da Türkiye'nin Başkenti olmuştur.

Başkent olduktan sonra hızlı bir sosyal, ekonomik, siyasal, askeri ve kültürel gelişime sahne olan Ankara; bugün, tüm sektörler itibarıyla kalkınmış, ülkemizin ikinci büyük metropolü haline gelmiştir.

İLÇELER

Son yıllarda bazı illerle birlikte Ankara İli'nin de idari yapısını da önemli ölçüde değiştiren iki yasal düzenleme yürürlüğe girmiştir.

Birincisi: 23 Temmuz 2004 tarih ve 25531 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren 5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunudur. Kanunla birlikte; 15 ilçe merkezi Büyükşehir Belediyesi sınırlarına girmiş, 21 belde belediyesi ilk kademe belediyesine, 205 köy muhtarlığı ise mahalle muhtarlığına dönüşmüştür. Ayrıca, 85 orman köyü Büyükşehir Belediyesi sınırları içinde kalmıştır.



İkincisi: 22 Mart 2008 tarih ve 26824 sayılı resmi gazetede yayınlanan 5747 sayılı Kanundur. Düzenleme ile Pursaklar Beldesi ilçe haline getirilmiş olup, 36 belediyenin tüzel kişiliğine son

verilmiştir. Kanun'dan dolayı bazı ilçe sınırlarının değişmesi ilçelerdeki köy ve mahalle sayılarının da değişmesine neden olmuştur.

Yukarıdaki iki düzenleme sonrasında Ankara'ya bağlı ilçe sayısı 25, belediye sayısı 31 (1 Büyükşehir belediyesi, 25 ilçe belediyesi, 5 ilk kademe belediyesi), mahalle sayısı 817 ve köy sayısı 661 olmuştur.

Ankara'nın Altındağ, Çankaya, Etimesgut, Keçiören, Mamak, Sincan, Yenimahalle, Akyurt, Ayaş, Bala, Beypazarı, Çamlıdere, Çubuk, Elmadağ, Evren, Gölbaşı, Gündül, Haymana, Kalecik, Kazan, Kızılcahamam, Nallıhan, Pursaklar, Polatlı ve Şereflikoçhisar olmak üzere 25 ilçesi bulunmaktadır.

Altındağ: Kent merkezine 1 km uzaklıkta, Selçuklular, Osmanlılar ve daha eski medeniyetleri kapsayan ilçede; Ankara Kalesi, Augustus Tapınağı, Julianus Sütunu, Roma Hamamı, Cumhuriyet Anıtı, Anadolu Medeniyetleri Müzesi, Devlet Resim ve Heykel Müzesi, Etnografya Müzesi, Kurtuluş Savaşı Müzesi ve Cumhuriyet Müzesi bulunmaktadır. Ayrıca Karacabey, Ahi Şerafettin, Hacı Bayram Veli Efendi, Karyağdı, Gülbaba ve İzzettin Baba Türbeleri ile Hacı Bayram, Aslanhane, Ahi Elvan, Alaaddin, Zincirli ve Kurşunlu camileri de ilçe sınırları içerisindedir.

Beypazarı: Ankara'ya 99 km mesafede olan Beypazarı ilçesinin tarihi Hitit ve Friglere kadar uzanmaktadır. Beypazarı'nın bir piskoposluk merkezi olduğu, adının önceleri Lagania, Anastasiopolis olarak değiştirildiği tarihi eser ve haritalardan anlaşılmaktadır. Beypazarı, tarihi evleri, gümüş işçiliği ve havucu ile ünlü şirin bir ilçedir. Boğazkesen Kümbeti, Suluhan, Eski Hamam, Sultan Alaaddin Cami, Akşemseddin Cami, Kurşunlu Cami, Rüstem Paşa Hamamı, Gazi Gündüzalp Türbesi (Hırkatepe), Kara Davut Türbesi (Kuyumcutekke), Karaca Ahmet Türbesi, ilçe sınırları içerisinde olup görülmeye değer tarihi mekânlardır. İlçeye 10 km uzaklıkta bulunan Tekke Yaylası, 44 km uzaklıktaki Karaşar beldesinde bulunan Eğriova Yaylası ve Gölü, Dereli köyü civarında peri bacalarını andıran yapılar ilçenin ilgi çekici yerleridir.

Çankaya: Çankaya İlçesi, şehir merkezine 9 km. uzaklıktadır. Ankara'nın önemli ilçelerinden olan Çankaya İlçesi, il merkezine yakın pek çok semti içine alır. Atatürk Orman Çiftliği, Eymir Gölü, Elmadağ Kayak Tesisleri, Ahlatlıbel Spor ve Eğlence Merkezi ilçe sınırlarındadır.

Anıtkabir, T.B.M.M., Atatürk Müzesi, Atatürk Anıtı (Zafer Anıtı-Sıhhiye), MTA Genel Müdürlüğü Tabiat Tarihi Müzesi, Güvenlik Anıtı, Etnografya Atatürk Anıtı, Doğa Tarihi Müzesi, ODTÜ Arkeoloji Müzesi, Devlet Resim ve Heykel Sergi Salonu, Anıt Park, Botanik Bahçesi, Abdi İpekçi Parkı, Güven Park, Kurtuluş Parkı, Kuğulu Park, Milli Egemenlik Parkı, Ahmet Arif Parkı, 100. Yıl Kapalı Yüzme Havuzu, Belediye Buz Paten Sahası gibi spor alanları, Oyuncak Müzesi (Cebeci-Ankara Üniversitesi Eğitim Fakültesi), Hitit Anıtı, Atakule ilçe sınırları içerisindedir.



Çubuk: Çubuk, Ankara şehir merkezine 39 km uzaklıktadır. Aktepe' de bulunan bir kale harabesi ve Karadana Köyünde Oyulu Kaya Mezarı Hitit kalıntılarıdır.

Çubuk II. Barajı drenaj alanında bulunan ormanlık ile Karagöl mevkiinde bulunan ormanlık alanlar önemli mesire yerleridir.

Elmadağ: Kent merkezine 41 km. uzaklığındadır. Kökü Selçuklulara kadar uzanan halıcılık, el dokuması, kilim, heybe ve çantalar kültür zenginliklerini günümüze kadar getirmiştir.

Etimesgut: Etimesgut ilçesinin Ankara şehir merkezine uzaklığı 20 km. dir. Gazi Tren istasyonu ve Atatürk'ün İstanbul'a gidiş gelişlerinde uğurlandığı Etimesgut Tren İstasyonu tarihi yapı özellikleriyle dikkat çekicidir. Etimesgut'a adını veren Ahi Mes'ud, Ahi Elvan gibi Türk büyüklerinden, Ahi Elvan Hazretlerinin Türbesi Elvanköy' de Elvanköy Cami avlusunda bulunmaktadır.

Gölbaşı: Ankara'ya 20 Km. uzaklıktaki Gölbaşı ve çevresi Ankara'nın mesire, sayfiye, turizm ve sanayi bölgesi durumundadır. Mogan ve Eymir Gölleri, doğal güzelliği, temiz havası ve balık üretimi ile ilçeye turistik bir değer kazandırmaktadır.

İlçe sınırlarında, İncek, Hacılar ve Tulumtaş köyleri arasındaki Karayatak Tepe Mevkiinde yer alan Tulumtaş Mağarasında görülmeye değer dikit, sarkıt ve sütunlar bulunmaktadır.

Keçiören: Keçiören ilçesinin Ankara şehir merkezine uzaklığı 3 km. dir. Ankara'nın Merkez ilçelerinden biridir. Mustafa Kemal'in Kurtuluş Savaşına hazırlandığı ve karargâh olarak kullandığı Ankara Eski Tarım Okulu bugün müze olarak Keçiören sınırları içerisinde.

Mamak: Mamak ilçesinin şehir merkezine uzaklığı 7 km. dir. İlçede kültür hizmetlerini yerine getirmek için şimdiki Belediye Başkanlık Binasının yer aldığı Konservatuar Binası bulunmaktadır. Ayrıca 75. Yıl Cumhuriyet Anfi Tiyatrosu, kültürel faaliyet varlıklarından sayılabilir. Tabiat varlıkları olarak Hatip Çayı, Bayındır Barajı ve önemli 4 mesire yerlerindendir.



Polatlı: Polatlı ilçesinin şehir merkezine uzaklığı 78 km. dir. Bugünkü Polatlı'nın 20 m. kuzeybatısına düşen Yassıhöyük Köyü ve çevresi bölgede gerçek bir tarih başlangıcı sayılabilir. Bu çevrede 86 adet tümülüs ve kral mezarları ve kalıntıları ilçe merkezinde de tümülüs ve şehir kalıntıları bulunmaktadır.

Pursaklar: 22 Mart 2008 tarih ve 26824 Sayılı Resmi Gazetede yayınlanan 5747 Sayılı Kanunla Pursaklar ilçesi kurularak Saray, Altınova ve Sirkeli belediyeleri mahalleye dönüştürülerek Pursaklara bağlanmıştır.

Sincan: Sincan'ın şehir merkezine uzaklığı 27 km. dir. Sincan çevresinde yapılan bazı kazılarda Selçuklulara ait eserlerin bulunması XI. Yüzyılda Sincan ve çevresinde yerleşim olduğuna dair önemli ipuçları vermektedir. İstanbul-Bağdat tren yolu 1892 Sincan köyden geçmiştir. 1926 Devlet Demir Yolları arşivlerinde "Hattın devamında 8-10 hanelik bir köy, hatta yakın olan bir de cami var" şeklinde yazılmaktadır. 30.11.1983 tarih ve 2963 Sayılı Yasa ile Sincan İlçe haline dönüştürülmüştür. Bakanlar Kurulu'nun 08.03.1988 gün ve 88/12721 sayılı kararı ile Ankara Büyükşehir Belediyesi sınırları içine alınmıştır.

Yenimahalle: Yenimahalle'nin şehir merkezine uzaklığı 5 km. dir. Kent Merkezinde yeralan Yenimahalle'nin tarihini vurgulayan eserler arasında Selçuklu Hükümdarı Alaaddin Keykubat tarafından 1222 yılında eski Bağdat Ticaret yolunun geçtiği Ankara Çayı üzerinde yaptırılan Akköprü sayılabilir. Tarihi özelliğini hala korumakta olan Köprü, 4 büyük, 3 küçük olmak üzere 7 kemerden oluşmuştur.

4.2.2 Bölgenin Ulaşım Ağındaki Yeri

4.2.2.1 Karayolu

Ankara’da konut alanlarını eski kent merkezi Ulus ile yeni kent merkezi Kızılay ve civarına bağlayan Doğu-Batı (Çankaya-Keçiören) ve Kuzey-Güney (Bahçelievler-Cebeci) yönünde iki ana arter bulunmaktadır.

Metropolitan ölçekte transit trafiği kent içine sokmayarak kent içi ulaşımı rahatlamak amacıyla çevre yolu devreye girmiştir.

Kentin toplu taşıma hizmeti belediye ve özel sektör tarafından yürütülmekte ve ağırlıklı bu iki ana arter üzerinde sürdürülmektedir.

Ankara ülke içindeki konumu ve başkentlik işlevi nedeniyle ulaşım bağlantıları gelişmiş bir kenttir. En önemli bağlantılar; (E-5) Karayolu: Edirne, İstanbul, İzmit, Adapazarı ve Bolu üzerinden Ankara’ya ulaşır ve Adana üzerinden Anadolu’yu kat ederek Ortadoğu ülkelerine devam eder. (E-23) Karayolu: İzmir, Uşak, Afyon üzerinden Ankara’ya gelir ve Yozgat, Sivas, Erzincan, Erzurum, Ağrı ve İran’a uzanır. Bunların dışında Ankara-Afyon-Isparta- Antalya- Ankara- Konya- Silifke, Ankara-Çorum-Samsun, Ankara, Çankırı -Kastamonu, Ankara-Eskişehir-Bursa-Balıkesir-Çanakkale, Ankara-Gerede-Zonguldak karayolu bağlantıları vardır.

İlin Adı	Uzaklık	İlin Adı	Uzaklık
Kırıkkale	77 km	Konya	258 km
Çankırı	131 km	Nevşehir	275 km
Kırşehir	185 km	Kayseri	319 km
Yozgat	219 km	Niğde	346 km
Aksaray	225 km	Sivas	443 km
Eskişehir	233 km	İstanbul	453 km

Ankara içi ulaşımında otobüsler 300’ü aşkın hat sayısı ile önemli bir yer tutmaktadır.

Ankara Şehirlerarası Terminal İşletmesi (AŞTİ)

Mülkiyeti Ankara Büyükşehir Belediyesi’ne ait olan Ankara Şehirlerarası Terminal İşletmesinin (AŞTİ) temeli 1987 yılında atılmıştır. İşletme binasının ihtiyaçlara en uygun şekilde cevap verilebilmesini sağlamak amacıyla belediye tarafından proje yarışması düzenlenmiştir. İnşa çalışmaları Ceylan İnşaat tarafından yürütülen işletme 1995 tarihinde faaliyete geçmiştir. İşletme 541.241 m² arazi üzerinde, kapalı alanı 228.520 m² ‘dir.

İşletmeden yararlanan yolcu sayısı mesai günlerinde yaklaşık 150.000 kişiye, bayram ve resmi tatillere rastlayan günlerde ise yaklaşık 500.000 kişiye kadar ulaşmaktadır. Yoğun günlerde günlük ortalama iki bin civarında otobüs yolcu getirmekte ve yolcu olarak çıkış yapmaktadır.

4.2.2.2 Havayolu

Ankara/Esenboğa Hava Limanı 1955 yılında hizmete girmiştir. Toplam 7.500.000 m²'lik alana kurulu bulunan Hava Limanında 182.000 m²'lik iç ve dış hat ortak kullanımlı 10.000.000 Yolcu / Yıl kapasiteli terminal mevcuttur. Hava Limanında kompozit beton kaplamalı 3750x60 metre ve 3750x45 metre boyutlarında iki adet pist bulunmaktadır. Yapı işlet-devret modeli ile gerçekleşen yeni iç ve dış hatlar terminali, 13 Ekim 2006 tarihinde hizmete verilmiş olup aşağıdaki özelliklere sahiptir.



- 168 bin m²'lik alan,
- 10 milyon yolcu/yıl kapasite,
- 18 adet yolcu köprüsü,
- 34 pasaport kontuarı,
- 123.000 m²'lik alan üzerinde 4.000 araç kapasiteli kapalı otopark.

4.2.2.3 Demiryolu

Ankara-İstanbul, Ankara-İzmir, Ankara-Balıkesir, Ankara-Isparta-Burdur, Ankara-Zonguldak, Ankara-Adana, Ankara-Elazığ-Diyarbakır güzergâhlarında trenle ulaşım mevcuttur.



ANKARA-İSTANBUL HIZLI TREN PROJESİ

08.06.2003 temel atılmasının ardından 10.12.2003 tarihinde çalışmalara başlanmıştır. Hızlı Tren Projesi, Ankara-İstanbul arasındaki mevcut hattın bağımsız 250 km/saat hıza uygun, tamamı elektrikli, sinyalli yeni çift hattı hızlı demiryolu yapımını içermektedir. Projenin toplam uzunluğu 533 km olup, Projenin kesimlerini;

- Ankara-Sincan (24 km)
- Sincan-Esenkent (15 km)
- Esenkent-Eskişehir (206 km)
- Eskişehir - İnönü (30 km)
- İnönü-Vezirhan (54 km)
- Vezirhan- Köseköy (104 km)
- Köseköy - Gebze (56 km)

oluşturmaktadır.



44 km'lik Gebze-Haydarpaşa kesimi ise Marmaray projesi ile yüzeysel metroya dönüşeceğiinden Ankara-İstanbul Hızlı Tren Projesi'ne dahil edilmemiştir.

ANKARA - KONYA HIZLI TREN PROJESİ

Ankara ile Konya arasındaki hızlı tren hattı 23 Ağustos 2011 tarihinde hizmete açılmıştır. 212 km uzunluğunda olan Ankara-Konya Hızlı Tren Hattı 4,5 yılda tamamlanmış olup seyahat süresi 1 saat 30 dakikaya inmiştir. Tümüyle Türk proje yöneticileri ve mühendisler tarafından yapılan hızlı tren hattıyla Konya- İstanbul arasındaki 12 saat 25 dk'lık seyahat süresi Ankara İstanbul Hızlı Tren Projesi'nin tamamlanması ile 3 saat 30 dakikaya inecektir. 250 km hıza uygun olarak çift hatlı, elektrikli sinyalli inşa edilen Ankara Konya Hızlı Tren Hattı 306 km uzunluğundadır. Proje kapsamında 7 köprü, 27 üstgeçit, 83 altgeçit, 143 menfez, 2030 metre uzunluğunda tünel yapılmıştır.

Konya'nın sosyal, kültürel, turistik ve ekonomik gelişimine önemli katkıda bulunan Ankara Konya Hızlı Tren Hattı'nda seferlerin arttırılmasıyla birlikte günde 16 sefer yapılmaktadır.

ANKARA RAYLI TOPLU TAŞIMA

Ankara'daki kent içi raylı toplu taşıma hizmetleri 1929'da başlayan banliyö treni, 1996'da işletmeye açılan Ankaray hafif raylı toplu taşıma sistemi ve 1997'de ve 2014'de işletmeye açılan Ankara metrosu hatlarından oluşmaktadır.

Banliyö Demiryolu İşletmesi

Sincan ile Kayaş arasında Ankara'yı doğu batı yönünde kesen ve kenti ikiye bölen kent içi banliyö taşıma sisteminin Sincan-Ankara arası 25 km, Ankara-Kayaş arası hat uzunluğu 12 km olmak üzere toplam 37 km'dir. Hat 28 istasyonla hizmet vermektedir. Hattın tamamı çift hatlı ve hat aynı zamanda şehirlerarası yolcu ve yük taşımacılığına da hizmet vermektedir.

Banliyö demiryolu işletmesi ile günlük taşınan yolcu sayısı yaklaşık 100 000 dir. Toplu taşımadaki payı %2-3 düzeyindedir. Doruk saatlerde 10 dakika, doruk saatler dışında 15-20 dakika aralıklarla sefer yapan elektrikli diziler kullanılarak hizmet verilmektedir. Yolcu potansiyeli olmayan istasyonlardaki duruşlar sistemin hızını yavaşlatmakta, yolculuk süresini artırmaktadır.

Banliyö treni ile diğer raylı toplu taşıma sistemleri 3 noktada kesişmektedir. Batıkent-Kızılay metro hattı ile Sıhhiye'de, Ankaray hattı ile Tandoğan ve Kurtuluş'ta aktarma yapma imkanı doğmaktadır. Ancak raylı sistemler ile fiyatlandırma, bilet sistemi ve zaman tarifelerinin bütünleşmesinin sağlanmaması aktarmalı yolculukları azaltmaktadır.

Sincan ve Etimesgut'taki kentsel gelişme eğilimleri gelecekte de banliyö hattında çok yüksek yolculuk istemleri yaratacaktır. Ancak yapımına başlanan Ankara metrosunun 3. aşaması olan Batıkent-Sincan uzantısının işletmeye açılması gelecekte banliyö sisteminin yolculuk istemlerini birçok özelliği ile banliyö trenine göre daha üstün olan metroya kaydıracaktır.

Ankara Metro Hattı

Kızılay ile Batıkent arasındaki (ağır raylı sistem niteliğindeki) metro hattının ilk aşaması toplam 14,6 km uzunluğunda, 12 istasyonlu, çift hatlı olarak Aralık 1997'de işletmeye açılmıştır. İstanbul yolu koridoru üzerindeki orta ve düşük gelirli konut bölgelerine ve ana kuzey-güney aksının bazı kesimlerine hizmet veren hat, geleneksel kent merkezi Ulus ile yeni merkez Kızılay'ı birleştiren stratejik bir konuma sahiptir

5 TAŞINMAZIN ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

5.1 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

5.1.1 Ana Taşınmaza İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz 49.131,14 m² imar parseli üzerinde yer alan fabrika, karma yapı tarzında 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-wc mahalleri 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. Taşınmaz 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 kompozit ve renkli cam ile kaplıdır. Taşınmaz 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 3.575,40 m²** alanlı olmak üzere bina girişi-wc-lavabo-ana laboratuvar ve ilaç üretim tesisi mahalleri şeklinde düzenlenmiştir. **1.Normal kat 3.575,40 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. Taşınmaz toplamda **brüt 7.150,80 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 vaziyette olmak üzere toplam **3.057,30 m²** alana

sahiptir. Mevcut deponun yanına, 1.265 m² zemin kat alanlı ve 420 m² 1.kat alanı olmak üzere toplam **1.685 m²** alanlı ek depo inşa edilmiştir.

Depo binasının doğu cephesine yaklaşık 20 metre eninde 60 metre uzunluğunda 1200m² depo binası ile eşit yükseklikte ek depo inşa edilmiştir. Taşınamaz toplamda **brüt 3.057,30 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 vaziyettir. Taşınamaz toplamda **brüt 1.138,30 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 39 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 9.238,80 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 2.702,60 m² alanlı sekreteryaya-toplantı salonu-ofis birimleri-bekleme salonu-teraz mahallerinden oluşmaktadır.

İLAVE B BLOK: Bodrum, Zemin ve 1. Normal kat olarak toplamda 8.095,20 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. Asma kat 1.223,60 m² alanlı olarak düzenlenmiştir.1.Normal kat 2.702,60 m² alanlı kalite kontrol ve arge laboratuvarı mahallerinden oluşmaktadır. Çatı katı; 787,00 m² alanlı olarak düzenlenmiş olup toplam 8.095,20 m² alanlıdır.

09-İlave Blok Güvenlik Kulübesi

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

10-Ek Sanayi Yapısı

100508 Ada 39 Parselin kuzey cephesine yapı sınıfında 3A yapı tarzında cam ve kompozit dış kaplama yapı tarzında inşa edilmiştir. 3.179 m² alanlı olarak 3 katlı betonarme karkas yapı türünde k inşa edilmiştir. Yapı, %79 inşaat seviyeli olup yapıya ait yapı ruhsatı bulunmaktadır.



Yapı Sıra No	Yapılar Tanım	Toplam İnşaat Alanı
1	Güvenlik Kulübesi	18,00 m ²
2	İdari Bina	2.619,60 m ²
3	Yemekhane	762,60 m ²
4	Genel Blok	7.150,80 m ²
5	Depo Binası	3.057,30 m ²
	Ek Bina	1.685,00 m ²
6	Yardımcı Blok	1.138,30 m ²
7	Sistem Odaları	455,00 m ²
8	İlave A Blok	9.238,80 m ²
8	İlave B Blok	8.095,20 m ²
9	Güvenlik Kulübesi (Genject)	18,00 m ²
10	Ek Yapı	3.179,00 m ²
Tüm Yapılar Toplam		37.417,60 m ²

5.1.2 Bağımsız Bölümlere İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlar ana taşınmaz niteliğinde, üzerinde yapı bulunmamakta olup herhangi bir kat irtifakı, bağımsız bölüm içermemektedir.

5.2 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

Taşınmaz üzerinde yer alan yapı alan/kullanım bilgileri raporun 5.1.1 bölümünde detaylı olarak sunulmuştur.

5.3 Varsa Mevcut Yapıyla Veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Taşınmaz üzerinde yer alan yapı alan/kullanım ve aykırılık durumu hakkında bilgi raporun 5.1.1 bölümünde detaylı olarak sunulmuştur.

5.4 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanununun 21.Maddesi kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Konu taşınmazların 3194 Sayılı İmar Kanununun 21.Maddesi kapsamında, 18 m² alanlı Genject firmasına ait güvenlik alanı için yeniden ruhsat alınması gerektiği tespit edilmiştir.

6 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER, VARSAYIMLAR VE NEDENLERİ

6.1 Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Birçok varlığın benzer olmayan unsurlardan oluşan yapısı, pazarda birbirinin aynı veya benzeyen varlıkları içeren işlemlere ilişkin bir kanıtın genelde bulunamayacağı anlamına gelir. Pazar yaklaşımının kullanılmadığı durumlarda dahi, diğer yaklaşımların uygulanmasında pazara dayalı girdilerin azami kullanımı gerekli görülmektedir (örneğin, etkin getiriler ve getiri oranları gibi pazara dayalı değerlendirme ölçütleri).

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.

6.2 Gelir Yaklaşımı

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.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmasının gerekli görülmesi teşkil eder.

Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk (“pazar riski” veya “çeşitlendirmeyeyle giderilemeyen risk” olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

Gelir Yaklaşımı Yöntemleri

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır.

İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. 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. Bu bazen gelir kapitalizasyonu yöntemi olarak nitelendirilir.

6.3 Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- Katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı asal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıları değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,
- Varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması,
- Kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

6.4 Uygun Görülen Değerleme Yöntemlerinin Seçilmesinin Nedenleri

Taşınmazların bulunduğu bölgeden tespit edilen satılık arsa ve tarla emsalleri, bölge temsilcilerinden edinilen beyanlardan hareketle değerlemeye konu taşınmazla benzer ve aynı özelliklerde satılık emsaller belirlenmiştir. Taşınmazların mevcut durumu ile “**Maliyet Yaklaşımı**” değerlendirme yöntemi ile değer takdir edilmiştir.

6.5 Gayrimenkulün Değerini Olumlu/Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Gayrimenkulün değerini etkileyen olumlu faktörler:

- Taşınmazın OSB Alanı içerisinde yer alması
- Taşınmazın bulunduğu OSB’nin Devlet karayolu bağlantısına yakın olması

Gayrimenkulün değerini etkileyen olumsuz faktörler:

- Yapılarda, projeye aykırı büyümlerin bulunması
- Dünyada ve Türkiye’de ekonomisinde durgunluk, kredi faiz oranları ve döviz kurlarındaki dalgalanma
- Sınırlı sayıda alıcı kitlesine hitap etmesi

6.6 Maliyet Yaklaşımına Göre Değerleme Analizi

Maliyet yaklaşımı yöntemi taşınmazların değerlemesinde kullanılmıştır. Konu yöntemde arsa/arazi değeri bölgeden temin edilen satılık arsa/arazi emsalleri, bölge temsilcileri ve ilgili idare çalışanlarından edinilen beyanlardan hareketle belirlenmiştir. Yapıların değeri ise inşa maliyeti üzerinden belirlenerek taşınmaz toplam değerine ulaşılmıştır.

6.6.1 Değerlemede Esas Alınan Emsal Veriler ve Bu Verilerin Kaynağına İlişkin Bilgiler



Emsal 1 Satılık Fabrika	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, 6.100 m² alanlı arsa ve üzerinde 2.850 m² kapalı alanı bulunan fabrika emlakçıdan 26.000.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. Atak Ticari Gayrimenkul –Tel: 0 (533) 332 11 12 • 2850 m2 (Fabrika alanı) x 4000 TL/m2: 11.400.000 TL • 26.000.000 TL – 11.400.000 TL = 14.600.000 TL • 14.600.000 TL / 6.100 m2 = 2393 TL • Arsa değeri: 2.393 TL/m2
Emsal 2 Satılık Fabrika	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, 5.600 m² alanlı arsa ve üzerinde 2.600 m² kapalı alanı bulunan fabrika emlakçıdan 37.000.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. Remax vip Gayrimenkul –Tel: 0 (534) 321 56 90 • 2600 m2 (Fabrika alanı) x 4750 TL/m2: 12.350.000 TL • 37.000.000 TL – 12.350.000 TL = 24.650.000 TL • 24.650.000 TL / 5.600 m2 = 4402 TL • Arsa değeri: 4.402 TL/m2
Emsal 3 Satılık Fabrika	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, 12.000 m² alanlı arsa ve üzerinde 8.500 m² kapalı alanı bulunan yapımı yeni tamamlanmış fabrika emlakçıdan 72.000.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. Atak Ticari Gayrimenkul –Tel: 0 (533) 332 11 12 • 8500 m2 (Fabrika alanı) x 4950 TL/m2: 42.075.000 TL • 72.000.000 TL – 42.075.000 TL = 29.925.000 TL • 29.925.000 TL / 12.000 m2 = 2.494 TL • Arsa değeri: 2.494 TL/m2

Emsal 4 Satılık Fabrika	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, 6.200 m ² alanlı arsa ve üzerinde 4.500 m ² kapalı alanı bulunan fabrika emlakçıdan 40.000.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. Atak Ticari Gayrimenkul –Tel: 0 (533) 332 11 12 4500 m2 (Fabrika alanı) x 4250 TL/m2: 19.125.000 TL 40.000.000 TL – 19.125.000 TL = 20.875.000 TL 20.875.000 TL / 6.200 m2 = 3.367 TL Arsa değeri: 3.367 TL/m2
Emsal 5 Satılık Fabrika	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, 12.000 m ² alanlı arsa ve üzerinde 8.500 m ² kapalı alanı bulunan fabrika emlakçıdan 80.000.000 TL bedelle pazarlıklı olarak satılıktır. Atak Ticari Gayrimenkul –Tel: 0 (533) 332 11 12 8500 m2 (Fabrika alanı) x 4250 TL/m2: 36.125.000 TL 80.000.000 TL – 36.125.000 TL = 43.875.000 TL 43.875.000 TL / 12.000 m2 = 3.656 TL Arsa değeri: 3.656 TL/m2

6.6.2 Emsallerin Seçilme Nedenlerine İlişkin Açıklama:

Değerleme çalışmasında yukarıda verilen emsaller incelenmiş, emsaller taşınmazların değerlemesine emsal teşkil edecek şekilde yorumlanmıştır. Bölgede boş satılık arsa emsali bulunamamış olup, satılık fabrikalardan yapı maliyetleri düşülerek arsa değerlerine ulaşılmış, yapılan şerefiyelendirme çalışması ile nihai değere ulaşılmıştır. Emsal veriler öncelikle değerleme konusu taşınmazlara yakınlığı sebebiyle tercih edilmiştir. Emsallerin taşınmaz ile benzer imar özelliklerinde olmasına dikkat edilmiş, emsaller bu çerçevede seçilmiş ve yorumlanmıştır.

6.6.3 Emsal ve Şerefiyelendirme/Düzeltilme Açıklamaları

Konu taşınmazların bulunduğu bölgede yapılan incelemeler, bölge emlak temsilcileri ile yapılan görüşmelerden edinilen bilgiler ve konu taşınmazın bulunduğu çevredeki satılık emsal veriler incelenerek taşınmazlar için değerleme çalışması yapılmıştır. Bölgede boş satılık arsa emsali bulunamamış olup, satılık fabrikalardan edinilen bilgiler çerçevesinde yaklaşık yapı maliyetleri ve belirtilen mütemmin cüzlerin maliyetleri düşülerek arsa değerlerine ulaşılmış, yapılan şerefiyelendirme çalışması ile pazar yaklaşımı değerleme yöntemine göre değerleme yapılmıştır. Değerlemeye konu taşınmazlar OSB içerisinde imar parselleri üzerinde yer almaktadır. Emsal veriler; değerleme konusu taşınmazın niteliğine göre şerefiyelendirilmiş, taşınmazın sahip olduğu değişkenler ile rapora konu emsaller karşılaştırılarak birim değere ulaşılmıştır. Değişken olarak; pazarlık payı, konum şerefiyesi, alan büyüklüğü, imar özellikleri belirlenmiştir. Emsal analiz tablosu aşağıdaki gibidir.

Taşınmazlar	Emsal İçin İstenen Değer	Emsal İçin İstenen Birim Değer	Pazarlık Payı	Pazarlık Payı Uygulanmış Birim Değer	Konum Şerefiyesi	Alan Büyüklüğü Şerefiyesi	İmar Özellikleri Şerefiyesi	Emsal Düzeltmesi Uygulanmış Birim Değer
EMSAL 1 ÖZELLİKLERİ	14,600,000.00 TL	2,393.44 TL/m²	Var	2,154.10 TL/m²	Düşük	6,100.00 m²	Sanayi	2,261.80 TL/m²
EMSAL 1 DÜZELTMESİ			10%		20%	-15%	0%	
EMSAL 2 ÖZELLİKLERİ	24,650,000.00 TL	4,401.79 TL/m²	Var	3,961.61 TL/m²	Düşük	5,600.00 m²	Sanayi	3,565.45 TL/m²
EMSAL 2 DÜZELTMESİ			10%		5%	-15%	0%	
EMSAL 3 ÖZELLİKLERİ	29,925,000.00 TL	2,493.75 TL/m²	Var	2,244.38 TL/m²	Düşük	12,000.00 m²	Sanayi	2,132.16 TL/m²
EMSAL 3 DÜZELTMESİ			10%		5%	-10%	0%	
EMSAL 4 ÖZELLİKLERİ	20,875,000.00 TL	3,366.94 TL/m²	Var	3,030.24 TL/m²	Düşük	6,200.00 m²	Sanayi	2,727.22 TL/m²
EMSAL 4 DÜZELTMESİ			10%		5%	-15%	0%	
EMSAL 5 ÖZELLİKLERİ	43,875,000.00 TL	3,656.25 TL/m²	Var	3,290.63 TL/m²	Düşük	12,000.00 m²	Sanayi	3,126.09 TL/m²
EMSAL 5 DÜZELTMESİ			10%		5%	-10%	0%	
EMSAL DÜZELTMESİ UYGULANMIŞ ORTALAMA ARSA BİRİM DEĞERİ								2,762.54 TL/m²
YUVARLATILMIŞ ARSA BİRİM DEĞERİ								2,750.00 TL/m²

Emsal analizi için 100508 ada 39 parsel baz alınmış, Konu emsallerin özelliklerine göre şerefiyelendirilerek ve pazarlık payı olup olmamasına göre düzeltilerek birim değerlere ulaşılmış, birim değerlerin ortalaması alınmış olup, 100508 ada 39 parsel için m² birim değer arsa m² birim değeri için **2.750,00-TL** tahmin ve takdir edilmiştir. Buna göre taşınmaz için yapılan değer hesabı aşağıda verilmiştir.

6.6.4 Pazar Yaklaşımına Göre Değer Hesabı

Pazar yaklaşımına göre 100508 ada 39 parselin arsa değeri hesabı aşağıda verilmiştir.

Ada/Parsel	Arsa Alanı	Arsa Birim Değeri	Arsa Toplam Değeri	Yuvarlatılmış Toplam Arsa Değeri
100508 ADA 39 PARSEL	49.131,14 m ²	2.750,00 TL	135.110.635,00 TL	135.110.000,00 TL

6.1 Maliyet Yaklaşımına Göre Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmazlardan 100508 ada 39 parselin üzerinde İlaç fabrikası tesisi bulunmaktadır. Değerleme çalışmasında; konu parsel üzerinde konumlu mevcut yapıların maliyeti “Maliyet Yöntemi” ile, arsa değerini oluşturacak veriler ise yakın çevredeki satılık taşınmazlar, bölge emlak temsilcilerinden ve resmi kurumlardan edinilen bilgiler kullanılarak “Pazar Yaklaşımı” ile elde edilmiş ve bu değerler toplanarak taşınmazın pazar değeri hesaplanmıştır.

Değerleme konusu 100508 ada 39 parsel üzerinde ruhsatlandırılmamış ~18 m² Genject firması kullanımında olan güvenlik kulübesi mevcut olup, ruhsatlandırılmamış yapılar nihai değer takdirinde dikkate alınmamış, bu yapılar bilgi amaçlı olarak değerlendirilmiştir.

6.1.1 Değerlemede Esas Alınan Veriler ve Bu Verilerin Kaynağına İlişkin Bilgiler

Arsa değeri bölgeden temin edilen satılık arsa emsalleri, bölge emlak temsilcileri ve ilgili idare çalışanlarından edinilen beyanlar veri olarak kullanılmış ve Pazar yaklaşımı ile arsa değerine ulaşılmıştır. Ulaşılan arsa değerleri maliyet yaklaşımında kullanılmış, Parsel üzerindeki yapıların değerlemesinde Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından 13 Eylül 2022 tarih ve 31952 Sayı ile Resmi Gazetede yayımlanan “*Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2022/3 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.

6.1.2 Maliyet Yaklaşımına Göre Değer Hesabı

100508 ada 39 parsel için Maliyet yaklaşımı yönteminde iki farklı değer hesaplanmıştır. Konu değerlerden ilki taşınmazın yasal kısımları(iskanlı yapılar) dikkate alınarak yasal durum değeri (Pazar Değeri), ikincisi ise parsel üzerindeki yapıların mevcut kullanım alanlarına göre belirlenen bilgi amaçlı değeridir. Bilgi amaçlı değer raporun sonuç kanaat kısmında verilmemiş, taşınmazın nihai değer takdirine yansıtılmamıştır. Buna göre 100508 ada 39 parsel ile ilgili hazırlanan KDV HARİÇ değerlendirme analiz tablosu aşağıda verilmiştir.

TAŞINMAZ EKSPERTİZ DEĞERİ (Ruhsat ve Proje Özelliklerine Göre Taşınmazın Değeri)											
Yapılar Tanım	Toplam İnşaat Alanı	Yapı Sınıfı	Birim Maliyeti	Enflasyon Farkı Uygulanmış Temmuz 2022 Yapı Birim Maliyeti (%12,73)	Yapı Maliyeti	Harici Müteferrik Maliyetler Oranı	Harici Müteferrik Maliyetler Eklendiği Yapı Maliyeti	Yıpranma Oranı	İnşaat Seviye Oranı	İnşaat ve Yıpranma Oranı Düşülmüş Yapı Maliyeti	Yapı Toplam Maliyeti (Yapı Toplam Değeri)
Güvenlik Kulübesi	18.00 m ²	2-B	2,400.00 TL	2,705.52 TL	48,699.36 TL	3%	50,160.34 TL	3%	100%	48,655.53 TL	49,000.00 TL
İdari Bina	2,619.60 m ²	4-A	4,950.00 TL	5,580.14 TL	14,617,721.65 TL	3%	15,056,253.30 TL	3%	100%	14,604,565.70 TL	14,605,000.00 TL
Yemekhane	762.60 m ²	4-A	4,950.00 TL	5,580.14 TL	4,255,410.95 TL	3%	4,383,073.28 TL	3%	100%	4,251,581.08 TL	4,252,000.00 TL
Genel Blok	7,150.80 m ²	4-A	4,950.00 TL	5,580.14 TL	39,902,429.36 TL	3%	41,099,502.24 TL	3%	100%	39,866,517.17 TL	39,867,000.00 TL
Depo Binası	3,057.30 m ²	4-A	4,950.00 TL	5,580.14 TL	17,060,146.74 TL	3%	17,571,951.14 TL	3%	100%	17,044,792.60 TL	17,045,000.00 TL
Ek Bina	1,685.00 m ²	4-A	4,951.00 TL	5,581.26 TL	9,404,426.98 TL	3%	9,686,559.78 TL	3%	100%	9,395,962.99 TL	9,396,000.00 TL
Yardımcı Blok	1,138.30 m ²	4-A	4,950.00 TL	5,580.14 TL	6,351,867.67 TL	3%	6,542,423.70 TL	3%	100%	6,346,150.99 TL	6,346,000.00 TL
Sistem Odaları	455.00 m ²	2-B	2,400.00 TL	2,705.52 TL	1,231,011.60 TL	3%	1,267,941.95 TL	3%	100%	1,229,903.69 TL	1,230,000.00 TL
İlave A Blok	9,238.80 m ²	3-A	3,450.00 TL	3,889.19 TL	35,931,402.38 TL	3%	37,009,344.45 TL	3%	100%	35,899,064.12 TL	35,899,000.00 TL
İlave B Blok	8,095.20 m ²	3-A	3,450.00 TL	3,889.19 TL	31,483,730.41 TL	3%	32,428,242.32 TL	3%	100%	31,455,395.05 TL	31,455,000.00 TL
Ek Yapı	3,179.00 m ²	3-A	3,450.00 TL	3,889.19 TL	12,363,719.12 TL	3%	12,734,630.69 TL	3%	79%	9,758,547.50 TL	9,759,000.00 TL
Tüm Yapılar Toplamı	37,399.60 m²				172,650,566.20 TL		177,830,083.19 TL			169,901,136.42 TL	169,903,000.00 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 39 PARSEL	49,131.14 m ²	2,750.00 TL	135,110,635.00 TL	135,111,000.00 TL				135,111,000.00 TL		169,903,000.00 TL	305,014,000.00 TL

TAŞINMAZ BİLGİ AMAÇLI EKSPERTİZ DEĞERİ (Mevcut Kullanım Alanlarına Göre Taşınmazın Değeri)											
Yapılar Tanım	Toplam İnşaat Alanı	Yapı Sınıfı	Birim Maliyeti	Enflasyon Farkı Uygulanmış Temmuz 2022 Yapı Birim Maliyeti (%12,73)	Yapı Maliyeti	Harici Müteferrik Maliyetler Oranı	Harici Müteferrik Maliyetler Eklendiği Yapı Maliyeti	Yıpranma Oranı	İnşaat Seviye Oranı	İnşaat ve Yıpranma Oranı Düşülmüş Yapı Maliyeti	Yapı Toplam Maliyeti (Yapı Toplam Değeri)
Güvenlik Kulübesi	18.00 m ²	2-B	2,400.00 TL	2,705.52 TL	48,699.36 TL	3%	50,160.34 TL	3%	100%	48,655.53 TL	49,000.00 TL
İdari Bina	2,619.60 m ²	4-A	4,950.00 TL	5,580.14 TL	14,617,721.65 TL	3%	15,056,253.30 TL	3%	100%	14,604,565.70 TL	14,605,000.00 TL
Yemekhane	762.60 m ²	4-A	4,950.00 TL	5,580.14 TL	4,255,410.95 TL	3%	4,383,073.28 TL	3%	100%	4,251,581.08 TL	4,252,000.00 TL
Genel Blok	7,150.80 m ²	4-A	4,950.00 TL	5,580.14 TL	39,902,429.36 TL	3%	41,099,502.24 TL	3%	100%	39,866,517.17 TL	39,867,000.00 TL
Depo Binası	3,057.30 m ²	4-A	4,950.00 TL	5,580.14 TL	17,060,146.74 TL	3%	17,571,951.14 TL	3%	100%	17,044,792.60 TL	17,045,000.00 TL
Ek Bina	1,685.00 m ²	4-A	4,951.00 TL	5,581.26 TL	9,404,426.98 TL	3%	9,686,559.78 TL	3%	100%	9,395,962.99 TL	9,396,000.00 TL
Yardımcı Blok	1,138.30 m ²	4-A	4,950.00 TL	5,580.14 TL	6,351,867.67 TL	3%	6,542,423.70 TL	3%	100%	6,346,150.99 TL	6,346,000.00 TL
Sistem Odaları	455.00 m ²	2-B	2,400.00 TL	2,705.52 TL	1,231,011.60 TL	3%	1,267,941.95 TL	3%	100%	1,229,903.69 TL	1,230,000.00 TL
İlave A Blok	9,238.80 m ²	3-A	3,450.00 TL	3,889.19 TL	35,931,402.38 TL	3%	37,009,344.45 TL	3%	100%	35,899,064.12 TL	35,899,000.00 TL
İlave B Blok	8,095.20 m ²	3-A	3,450.00 TL	3,889.19 TL	31,483,730.41 TL	3%	32,428,242.32 TL	3%	100%	31,455,395.05 TL	31,455,000.00 TL
Güvenlik Kulübesi (Genject)	18.00 m ²	2-B	2,400.00 TL	2,705.52 TL	48,699.36 TL	3%	50,160.34 TL	3%	100%	48,655.53 TL	49,000.00 TL
Ek Yapı	3,179.00 m ²	3-A	3,450.00 TL	3,889.19 TL	12,363,719.12 TL	3%	12,734,630.69 TL	3%	79%	9,758,547.50 TL	9,759,000.00 TL
Tüm Yapılar Toplamı	37,417.60 m²				172,699,265.56 TL		177,880,243.53 TL			169,949,791.95 TL	169,952,000.00 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 39 PARSEL	49,131.14 m ²	2,750.00 TL	135,110,635.00 TL	135,111,000.00 TL				135,111,000.00 TL		169,952,000.00 TL	305,063,000.00 TL

LAL Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.

Tepe Prime Plaza Eskişehir Yolu 9. Km. No: 266 B Blok Kat: 5 No:58 Çankaya/Ankara

Tel.0312.236 26 10 – Fax.0312.236 26 80

www.laldegerleme.com.tr

7 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞLER

7.1 Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması

Değerleme konusu taşınmazlardan 10508 ada 39 parsel üzerinde ilaç fabrikası tesisi bulunmaktadır. Değerleme çalışmasında; konu parsel üzerinde konumlu mevcut yapıların maliyeti “Maliyet Yöntemi” ile, arsa değerini oluşturacak veriler ise yakın çevredeki satılık taşınmazlar, bölge emlak temsilcilerinden ve resmi kurumlardan edinilen bilgiler kullanılarak “Pazar Yaklaşımı” ile elde edilmiş ve bu değerler toplanarak taşınmazın pazar değeri hesaplanmıştır.

7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

7.3 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip-Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup-Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu 100508 Ada 39 Parsel üzerinde ilaç fabrikası tesisi yer almaktadır. Parsel üzerindeki yapılar ile ilgili detaylı bilgi raporun 3.6 maddesinde verilmiştir. Parsel üzerinde bulunan ruhsatsız yapılar ve büyümeler Pazar (yasal) değerinde dikkate alınmamış, bilgi amaçlı değerde dikkate alınmıştır.

7.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Konu taşınmazlar için Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS Portalı’ndan temin edilen tapu kayıt belgelerinde tespit edilen takyidatlarda alım satımı engelleyecek bir durum söz konusu değildir.

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

Konu taşınmazlar için Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü WEB TAPU Sisteminden temin edilen tapu kayıt belgelerinde 100508 ada 39 parsel üzerinde” taşınmazın icra yoluyla satışı dâhil üçüncü kişilere devrinde OSB den uygunluk görüşü alınması zorunludur.” beyanı bulunmaktadır.

7.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu 100508 Ada 39 Parsel üzerinde ilaç fabrikası tesisi yer almaktadır.

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

Değerleme konusu üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

7.8 Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları ve Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Değerlendirmeler

7.8.1 III-48.1 Sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinin İlgili Maddeleri Kapsamında Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Söz konusu taşınmazların tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması dikkate alınarak III-48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”nin “MADDE 22 – (Değişik:RG-23/1/2014-28891) (b) (Değişik:RG-2/1/2019-30643) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur.”, r bendinde yer alan-“(Değişik: RG-17/1/2017-29951) Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır.” Ve “(ç) (Değişik:RG-2/1/2019-30643) Kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsalar üzerinde, gayrimenkul projesi geliştirebilirler veya projelere üst hakkı tesis ettirmek suretiyle yatırım yapabilirler. Yapılacak sözleşme hükümleri çerçevesinde bir veya birden fazla tarafla ortak bir şekilde yürütülecek projelerde, ortaklık lehine mülkiyet edinme amacı yok ise ortaklığın sözleşmeden doğan haklarının Kurulca uygun görülecek nitelikte bir teminata bağlanmış olması zorunludur. Sözleşmenin karşı tarafının Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, İller Bankası A.Ş., belediyeler ile bunların bağlı ortaklıkları, iştirakleri ve/veya yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazının bulunduğu şirketler olması halinde bu bentte yer alan teminat şartı uygulanmaz.” İbareleri yer almakta olup bu esaslar dikkate alınarak konu taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne alınabilir.

7.8.2 III-52.3 Sayılı Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliğinin İlgili Maddeleri Kapsamında Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Söz konusu taşınmazın tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması dikkate alınarak III-52.3 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği”nin “MADDE 18 – 1. Fıkra (b) bendinde yer alan “Fon portföyüne alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur.” –3. Fıkrasında yer alan “(Ek:RG-30/11/2016-29904) Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, İller Bankası A.Ş., belediyeler ile bunların bağlı ortaklıkları, iştirakleri ve/veya yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazının bulunduğu şirketler tarafından gerçekleştirilen inşaat ruhsatı alınmış projeler kapsamındaki bağımsız bölümler, inşaatın tamamlanma oranına bakılmaksızın, fon portföyüne dahil edilebilir.” –4. Fıkrasında yer alan “(Ek:RG-20/12/2018-30631) 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, birinci fıkranın (b) bendinde yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir”, (c) bendinde yer alan “Fon bilgilendirme dokümanlarında yer alması şartıyla üzerinde ipotek bulunan veya gayrimenkulün değerini etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olan bina, arsa, arazi ve buna benzer nitelikteki gayrimenkuller ve gayrimenkule dayalı

www.laldegerleme.com.tr

8.4 Rapor Hakkında Ek Bilgiler

- Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dâhil değildir.
- Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.
- 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.
- İş bu rapor kapak sayfası ile birlikte toplam 80 sayfadan ibaret olmak üzere Türkçe olarak hazırlanmıştır.

27.01.2023 Tarihi İtibariyle TCMB Döviz Kurları		
Döviz Cinsi	Alış (TL)	Satış (TL)
Dolar	18.7852	18.8191
Euro	20.4401	20.4258

www.laldegerleme.com.tr

8.6 İzin Beyanı

İZİN BEYANI

Rapor No: 2023 SPM-GENİL 033

Rapor Tarihi: 03.02.2023

**Hazırlanan Kurum: GEN İLAÇ VE SAĞLIK ÜRÜNLERİ SANAYİ VE TİCARET
A.Ş.**

**Bu değerlendirme raporu Uluslararası Değerleme Standartları (UDES)
doğrultusunda hazırlanmıştır.**

**Değerleme Uzmanının yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun
tamamen yada kısmen yayınlanması veya raporun veya raporda yer alan
değerleme rakamlarının veya değerlendirme uzmanının mesleki niteliklerinin
referans verilmesi yasaktır.**

Değerleme Uzmanı

Ezgi ÇİMEN

Şehir Plancısı

(SPK lisans no:905613/01.04.2021)



Sorumlu Değerleme Uzmanı

Ebru ÖZ

Mimar

(SPK lisans no:400222/31.01.2005)



LAL Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.

Tepe Prime Plaza Eskişehir Yolu 9. Km. No: 266 B Blok Kat: 5 No:58 Çankaya/Ankara

Tel.0312.236 26 10 – Fax.0312.236 26 80

www.laldegerleme.com.tr

9 RAPOR EKLERİ

9.1 Takbis Belgesi

BU BELGE TOPLAM 8 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 17-1-2023-13:52



Kayıt Oluşturan: CELAETTİN YAVAŞ

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
005323048894	20230117-1537-F01026	4889

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	100508/39
Tasınmaz Kimlik No:	115356568	AT Yüzölçümü(m2):	49131.14
İl/İlçe:	ANKARA/SINCAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Sincan	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	TEMELLI/ALCI Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	48/4683	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	ARSA

MUHDESAT BİLGİLERİ

Sistem No	Tip	Tanım	Tesis Kurum Tarih- Yevmiye	Terklin Sebebi- Tarih- Yevmiye
2727278	Diger	MALİYE HAZİNESİ	Sincan - 02-07-2021 09:33 - 33696	-
2727279	Diger	MALİYE HAZİNESİ	Sincan -	-

1 / 8

			02-07-2021 09:33 - 33696	
2727280	Diger	MALİYE HAZİNESİ	Sincan - 02-07-2021 09:33 - 33696	
2727281	Diger	MALİYE HAZİNESİ	Sincan - 02-07-2021 09:33 - 33696	
2727282	Diger	MALİYE HAZİNESİ	Sincan - 02-07-2021 09:33 - 33696	
2727283	Diger	MALİYE HAZİNESİ	Sincan - 02-07-2021 09:33 - 33696	
2727284	Diger	MALİYE HAZİNESİ	Sincan - 02-07-2021 09:33 - 33696	
2727285	Diger	MALİYE HAZİNESİ	Sincan - 02-07-2021 09:33 - 33696	
2727286	Diger	MALİYE HAZİNESİ	Sincan - 02-07-2021 09:33 - 33696	
2727287	Diger	MALİYE HAZİNESİ	Sincan - 02-07-2021 09:33 - 33696	
2727288	Diger	MALİYE HAZİNESİ	Sincan - 02-07-2021 09:33 - 33696	
2727289	Diger	MALİYE HAZİNESİ	Sincan - 02-07-2021 09:33 - 33696	

2 / 8

2727290	Diger	MALİYE HAZİNESİ	Sincan - 02-07-2021 09:33 - 33696	
2727291	Diger	MALİYE HAZİNESİ	Sincan - 02-07-2021 09:33 - 33696	
2727292	Diger	MALİYE HAZİNESİ	Sincan - 02-07-2021 09:33 - 33696	
2727293	Diger	MALİYE HAZİNESİ	Sincan - 02-07-2021 09:33 - 33696	
2727294	Diger	MALİYE HAZİNESİ	Sincan - 02-07-2021 09:33 - 33696	
2727295	Diger	MALİYE HAZİNESİ	Sincan - 02-07-2021 09:33 - 33696	
2727296	Diger	MALİYE HAZİNESİ	Sincan - 02-07-2021 09:33 - 33696	
2727297	Diger	MALİYE HAZİNESİ	Sincan - 02-07-2021 09:33 - 33696	
2727298	Diger	MALİYE HAZİNESİ	Sincan - 02-07-2021 09:33 - 33696	
2727299	Diger	MALİYE HAZİNESİ	Sincan - 02-07-2021 09:33 - 33696	
2727300	Diger	MALİYE HAZİNESİ	Sincan - 02-07-2021 09:33 -	

3 / 8

			33696	
2727301	Diger	MALİYE HAZİNESİ	Sincan - 02-07-2021 09:33 - 33696	
2727302	Diger	MALİYE HAZİNESİ	Sincan - 02-07-2021 09:33 - 33696	
2727303	Diger	MALİYE HAZİNESİ	Sincan - 02-07-2021 09:33 - 33696	
2727304	Diger	MALİYE HAZİNESİ	Sincan - 02-07-2021 09:33 - 33696	
2727305	Diger	MALİYE HAZİNESİ	Sincan - 02-07-2021 09:33 - 33696	
2727306	Diger	MALİYE HAZİNESİ	Sincan - 02-07-2021 09:33 - 33696	
2727307	Diger	MALİYE HAZİNESİ	Sincan - 02-07-2021 09:33 - 33696	
2727308	Diger	MALİYE HAZİNESİ	Sincan - 02-07-2021 09:33 - 33696	
2727309	Diger	MALİYE HAZİNESİ	Sincan - 02-07-2021 09:33 - 33696	
2727310	Diger	MALİYE HAZİNESİ	Sincan - 02-07-2021 09:33 - 33696	
2727311	Diger	MALİYE HAZİNESİ	Sincan -	

4 / 8

			02-07-2021 09:33 - 33696	
2727312	Diger	MALİYE HAZİNESİ	Sincan - 02-07-2021 09:33 - 33696	
2727313	Diger	MALİYE HAZİNESİ	Sincan - 02-07-2021 09:33 - 33696	
2727314	Diger	MALİYE HAZİNESİ	Sincan - 02-07-2021 09:33 - 33696	
2727315	Diger	MALİYE HAZİNESİ	Sincan - 02-07-2021 09:33 - 33696	
2727316	Diger	MALİYE HAZİNESİ	Sincan - 02-07-2021 09:33 - 33696	
2727317	Diger	MALİYE HAZİNESİ	Sincan - 02-07-2021 09:33 - 33696	
2727318	Diger	MALİYE HAZİNESİ	Sincan - 02-07-2021 09:33 - 33696	
2727319	Diger	MALİYE HAZİNESİ	Sincan - 02-07-2021 09:33 - 33696	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistemi No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
--------------------	-------	---------------	------------------	-----------	------------------	-----------------------------	-----------------------------

5 / 8

590949878	(SN:6604269) GEN İLAÇ VE SAĞLIK ÜRÜNLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1999849/2 456557	39996.96	49131.14	Tevhit İşlemi (TSM) 02-07-2021 33696	
695669275	(SN:8373484) GEN İLAÇ VE SAĞLIK ÜRÜNLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V		456708/24 56557	9134.16	49131.14	Satış 07-10-2022 65678	

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Adı Soyadı	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,(SN:5641) TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU (TEK) VKN:8790304314,(SN:5641) TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU (TEK) VKN:8790304314,(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 5179 YEV	GEN İLAÇ VE SAĞLIK ÜRÜNLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN	(SN:5641) TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU (TEK) VKN:8790304314,(SN:5641) TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU (TEK) VKN:8790304314,(SN:5641) TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU (TEK) VKN:8790304314,(SN:5641) TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU (TEK) VKN:8790304314		Sincan - 19-12-20 17:13:15 - 47386
Serh	KİRA ŞERHİ:03/12/1990 YEV 4979 BEDEL:4 000 000TL HANİFE MEHMET HALİT NECMİYE CEYHUN SAFFET SEYİT	GEN İLAÇ VE SAĞLIK ÜRÜNLERİ	(SN:36616294) NURETTİN CEYHUN : KN:(SN:36616239) NURETTİN CEYHUN : KN:	Polatlı - 03-12-1990 00:00 - 4979	Sincan - 12-10-20 00:00:00

6 / 8

	HİSSELERİ NURETTİN CEYHUN LEHİNE	SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN			-7274
Serh	KİRA ŞERHİ:03/12/1990 YEV:4979 BEDEL:4 000 000 TL 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:(SN:36616239) NURETTİN CEYHUN : KN:	Polatlı - 03-12-1990 00:00 - 4979	Sincan - 12-10-20 00 00:08 -7274
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	Sincan - 26-03-20 19 16:46 -10874
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	
Serh	Taşınmazın icra yoluyla satışı dâhil üçüncü 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 - 07-10-2022 16:22 - 65678	

7 / 8

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) N8dfvXUM91j6f kodunu Online İşlemler
alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



8 / 8

[illegible]

LAL Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.
Tepe Prime Plaza Eskişehir Yolu 9. Km. No: 266 B Blok Kat: 5 No:58 Çankaya/Ankara
Tel.0312.236 26 10 – Fax.0312.236 26 80
www.laldegerleme.com.tr

LAL Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.
Tepe Prime Plaza Eskişehir Yolu 9. Km. No: 266 B Blok Kat: 5 No:58 Çankaya/Ankara
Tel.0312.236 26 10 – Fax.0312.236 26 80
www.laldegerleme.com.tr

LAL Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.
Tepe Prime Plaza Eskişehir Yolu 9. Km. No: 266 B Blok Kat: 5 No:58 Çankaya/Ankara
Tel.0312.236 26 10 – Fax.0312.236 26 80
www.laldegerleme.com.tr

www.laldegerleme.com.tr

LAL Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.
Tepe Prime Plaza Eskişehir Yolu 9. Km. No: 266 B Blok Kat: 5 No:58 Çankaya/Ankara
Tel.0312.236 26 10 – Fax.0312.236 26 80
www.laldegerleme.com.tr

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ				Barınd / Kağıt Kodu: 109733584	
Certificate of permission for use of building					
1. Belgeli veren kurum: ANKARA İL VE İLÇE (OSB)		9. Belgenin veriliş amacı: ☒ Kısımlı Kullanma İznı ☐ Geçici		10. Belgenin onay tarihi: 18.10.2023	
2. Belgeli verilen yapının adresi: İl: ANKARA İlçe: SINCAN		11. Belge no: 15-2010-153			
3. Belediye: ANKARA İL VE İLÇE (OSB)		12. Belgeliye esas ruhsat: 1. Yeni yapı ☐ 2. Yeniden ☐ 3. Yeniden ☐ 4. Ek bina ☐ 5. Kat ilavesi ☐ 6. İlave ☐ 7. Geçici ☐ 8. Tadilat ☐ 9. Doğru ☐ 10. Restorasyon ☐ 11. Güçlendirme ☐ 12. Kullanım değişikliği ☐ 13. Fosforik ☐ 14. Makazık tesisi ☐ 15. Elektrik tesisatı ☐ 16. Isın değiştirici ☐ 17. Isınat duvarı ☐ 18. Bahçe duvarı ☐ 19.			
Mahalle: ALICI OSB MAH. Mahalle tanımlama kodu: 1		13. İlk yapı ruhsatı tarihi: 31.12.2013		14. İlk yapı ruhsatı no: 2010-60	
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Kilise adı: 2013		15. Son yapı ruhsatı tarihi: 16.11.2020		16. Son yapı ruhsatı no: 4.10.2021	
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Kilise tanımlama kodu: 14		17. Yeniden ruhsat tarihi: 31.12.2013		18. Yeniden ruhsat no: 2010-484	
Site adı:		19. Tadilat ruhsatı tarihi: 16.11.2020		20. İnşaat ruhsatı tarihi: 4.10.2021	
Yapı Kimlik No: 350059135		21. İnşaat ruhsatı no: 2010-484		22. İnşaat ruhsatı no: 2010-484	
3. Parça No: 128-B-19-C-3-B		4. Ada No: 100508		5. Parsel No: 38	
6. Blok No: 38		23. Zemin etütü onay tarihi: 31.12.2013		24. ÇED raporu onay tarihi: 16.12.2012	
7. Kısımlı kullanma izni ile belge verilen bölümün ölçümü		8. Düşük önce kısımlı kullanma izni verilen bölümün ölçümü		25. Tapu tescil belgesi tarihi: 16.12.2012	
26. Tapu tescil belgesi tarihi: 16.12.2012		27. Tapu tescil belgesi veren kurum: FABRİKA VE İDARI BİNA		28. Tapu tescil belgesi no: 46131,14	
29. Parselasyon planı onay tarihi: 28.09.2018		30. Parselasyon planı onay tarihi: 28.09.2018		31. Parselasyon planı onay tarihi: 28.09.2018	
32. Parselasyon planı onay tarihi: 28.09.2018		33. Parselasyon planı onay tarihi: 28.09.2018		34. Parselasyon planı onay tarihi: 28.09.2018	
35. Parselasyon planı onay tarihi: 28.09.2018		36. Parselasyon planı onay tarihi: 28.09.2018		37. Parselasyon planı onay tarihi: 28.09.2018	
38. Parselasyon planı onay tarihi: 28.09.2018		39. Parselasyon planı onay tarihi: 28.09.2018		40. Parselasyon planı onay tarihi: 28.09.2018	
41. Parselasyon planı onay tarihi: 28.09.2018		42. Parselasyon planı onay tarihi: 28.09.2018		43. Parselasyon planı onay tarihi: 28.09.2018	
44. Parselasyon planı onay tarihi: 28.09.2018		45. Parselasyon planı onay tarihi: 28.09.2018		46. Parselasyon planı onay tarihi: 28.09.2018	
47. Parselasyon planı onay tarihi: 28.09.2018		48. Parselasyon planı onay tarihi: 28.09.2018		49. Parselasyon planı onay tarihi: 28.09.2018	
50. Parselasyon planı onay tarihi: 28.09.2018		51. Parselasyon planı onay tarihi: 28.09.2018		52. Parselasyon planı onay tarihi: 28.09.2018	
53. Parselasyon planı onay tarihi: 28.09.2018		54. Parselasyon planı onay tarihi: 28.09.2018		55. Parselasyon planı onay tarihi: 28.09.2018	
56. Parselasyon planı onay tarihi: 28.09.2018		57. Parselasyon planı onay tarihi: 28.09.2018		58. Parselasyon planı onay tarihi: 28.09.2018	
59. Parselasyon planı onay tarihi: 28.09.2018		60. Parselasyon planı onay tarihi: 28.09.2018		61. Parselasyon planı onay tarihi: 28.09.2018	
62. Parselasyon planı onay tarihi: 28.09.2018		63. Parselasyon planı onay tarihi: 28.09.2018		64. Parselasyon planı onay tarihi: 28.09.2018	
65. Parselasyon planı onay tarihi: 28.09.2018		66. Parselasyon planı onay tarihi: 28.09.2018		67. Parselasyon planı onay tarihi: 28.09.2018	
68. Parselasyon planı onay tarihi: 28.09.2018		69. Parselasyon planı onay tarihi: 28.09.2018		70. Parselasyon planı onay tarihi: 28.09.2018	
71. Parselasyon planı onay tarihi: 28.09.2018		72. Parselasyon planı onay tarihi: 28.09.2018		73. Parselasyon planı onay tarihi: 28.09.2018	
74. Parselasyon planı onay tarihi: 28.09.2018		75. Parselasyon planı onay tarihi: 28.09.2018		76. Parselasyon planı onay tarihi: 28.09.2018	
77. Parselasyon planı onay tarihi: 28.09.2018		78. Parselasyon planı onay tarihi: 28.09.2018		79. Parselasyon planı onay tarihi: 28.09.2018	
80. Parselasyon planı onay tarihi: 28.09.2018		81. Parselasyon planı onay tarihi: 28.09.2018		82. Parselasyon planı onay tarihi: 28.09.2018	
83. Parselasyon planı onay tarihi: 28.09.2018		84. Parselasyon planı onay tarihi: 28.09.2018		85. Parselasyon planı onay tarihi: 28.09.2018	
86. Parselasyon planı onay tarihi: 28.09.2018		87. Parselasyon planı onay tarihi: 28.09.2018		88. Parselasyon planı onay tarihi: 28.09.2018	
89. Parselasyon planı onay tarihi: 28.09.2018		90. Parselasyon planı onay tarihi: 28.09.2018		91. Parselasyon planı onay tarihi: 28.09.2018	
92. Parselasyon planı onay tarihi: 28.09.2018		93. Parselasyon planı onay tarihi: 28.09.2018		94. Parselasyon planı onay tarihi: 28.09.2018	
95. Parselasyon planı onay tarihi: 28.09.2018		96. Parselasyon planı onay tarihi: 28.09.2018		97. Parselasyon planı onay tarihi: 28.09.2018	
98. Parselasyon planı onay tarihi: 28.09.2018		99. Parselasyon planı onay tarihi: 28.09.2018		100. Parselasyon planı onay tarihi: 28.09.2018	

Yapı Sahibinin			Yapı Müteahhidinin			Şantiye Şefinin		
31. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no: ABİDİN GÜLMÜŞ, GENİ İLAÇ VE SAĞLIK ÜRÜNLERİ SANAYİ VE TİCARİ ANONİM ŞİRKETİ, 2944338076			36. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no: ABİDİN GÜLMÜŞ, GENİ İLAÇ VE SAĞLIK ÜRÜNLERİ SANAYİ VE TİCARİ ANONİM ŞİRKETİ, 2944338076			48. Adı soyadı, unvanı: YUSUF GEMERELİ, İNŞAAT MÜHENDİSİ		
32. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: MALTEPE			37. Oda sicil no: 37945			47. T.C. kimlik no: 14467903330		
33. Vergi kimlik no: 3910310236			38. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: MALTEPE			48. Oda sicil no: 85569		
34. Adres: MUSTAFA KEMAL MAH. 2119 CAD. GENİ İLAÇ BLOK NO: 3 İÇ KAPI NO: 2 ÇANKAYA / ANKARA			40. Sigorta sicil no: 21445020210406300000			49. Sigorta sicil no: 14467903330		
35. İmza: [İmza]			41. Söyleme tarihi: 28.09.2018			50. Söyleme tarihi: 30.09.2021		
36. İmza: [İmza]			42. Söyleme tarihi: 28.09.2018			51. Söyleme tarihi: 30.09.2021		
37. İmza: [İmza]			43. Yapı müteahhidi yetkili belge no: 0006212333822147			52. Adres: İLKER MAH. 788 CAD. ONUR BLOK NO: 13 İÇ KAPI NO: 7 ÇANKAYA / ANKARA		
38. İmza: [İmza]			44. İmza: [İmza]			53. İmza: [İmza]		

Belge Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler			Yapı İle İlgili Özellikler		
54. Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanlar	55. Bağımsız bölüm sayısı	56. Yüzölçümü (m ²)	57. Benzer yapı sayısı	58. Yapıda bağımsız bölüm sayısı	59. Yapıda konut b/m (daire) sayısı
1220 - Otis ve liyari	1	18924	1	1	14281
3005 - Ortak Alan (Sığınak)		95	1	1	14281
57. Yapının yol kotu altı kat sayısı	1		68. Yapının yol kotu üstü kat sayısı	2	
71. Yapının yol kotu altı yüksekliği (m)	6,5		72. Yapının yol kotu üstü yüksekliği (m)	16,32	
73. Yapının toplam yüksekliği (m)	24,82		74. İlave kat yüksekliği (m)		
75. Yapının arazi	III		76. Yapının grubu	A	
77.1 m ² maliyeti (TL)	1390		78. Yapının maliyeti (TL)	25855840	
79. Yapının arsa değeri (TL)	766082,4		80. Arsa dehi yapının maliyeti (TL)	33728622,4	
81. Fırtınalı bölgenin kısmi maliyeti (TL)	25855840				

Yapının Teknik Özellikleri		
82. Isınma Sistemi	83. Testisatör	84. Ortak Kullanım Alanları
1. Merkez ısıtma kalitesi ☒ 2. Bina içi kalitesi ☐ 3. Kat kalitesi ☐ 4. Soba ☐ 5. Doğal gaz sobası ☐ 6. Klima ☐ 7.	1. Anıma ☐ 2. Düz ısıtma ☐ 3. Doğalgaz ☐ 4. Elektrik ☐ 5. Haberleşme ☐ 6. Pis su ☐ 7. Temiz su ☐ 8. Hidrofor ☐ 9. Jeneratör ☐ 10. Paratoner ☐ 11. Yangın tesisi ☐ 12.	1. Asansör ☐ 2. Bekçi kulübesi ☐ 3. Akılcı otomatik ☐ 4. Kapalı otopark ☐ 5. Kapıcı dairesi ☐ 6. Kimliklik ☐ 7. Ortak depo ☐ 8. Sığınak ☐ 9. Su deposu ☐ 10. Yangın merdiveni ☐ 11. Yüzme havuzu ☐ 12.
85. Isınma Amaçlı Kullanılan Yalıt Cinsi	86. Sıcak Su Temin Şekli	87. Döşeme
1. Keti yalıtı ☐ 2. Fıe-öl ☐ 3. Doğalgaz ☐ 4. LPO ☐ 5. Elektrik ☐ 6. Güneş ☐ 7. Termal ☐ 8. Rüzgar ☐ 9.	1. Doğalgaz ☐ 2. LPG ☐ 3. Fıe-öl ☐ 4. Elektrik ☐ 5. Keti Yalıtı ☐ 6. Termal ☐ 7.	1. Plak kırık ☐ 2. Marlar döşeme ☐ 3. Asfalt ☐ 4. Ahşap ☐ 5. Hazır yapı elemanı ☐ 6. ÇILIK DÖŞEME ☐ 7.
88. İçme Suyu	89. Atık su	90. Döşeme
1. Şehir suyu ☐ 2. Kuyu suyu ☐ 3. Pınar suyu ☐ 4. Tuzlu su ☐ 5. Kanalizasyon ☐ 6. Fosforik ☐ 7.	1. Kanalizasyon ☐ 2. Fosforik ☐ 3.	1. Plak kırık ☐ 2. Marlar döşeme ☐ 3. Asfalt ☐ 4. Ahşap ☐ 5. Hazır yapı elemanı ☐ 6. ÇILIK DÖŞEME ☐ 7.

Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısımlarına Kısımlı Kullanma İznı düzenlenmesi için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanmış ve kullanılabilir olması şarttır. Kullanma İznı 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 projasında belirlenmeyen alanlar kametgah olamaz. Bağımsız bölümlere bağlı depolar, kömürlük, bağli olduğu bağımsız bölüm ile birlikte elektrik, su vb. hizmetlerden faydalanırlar. 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 Belgesinin				Konut İle İlgili Özellikler			
93. Belge tarihi	94. Belge no	95. Blok no	96. Bağımsız bölüm no	97. Konutun selon dehi oda sayısı			
				1	2	3	4
				5	6	7	8
				9	10	11	12
				13	14	15	16
				17	18	19	20
				21	22	23	24
				25	26	27	28
				29	30	31	32
				33	34	35	36
				37	38	39	40
				41	42	43	44
				45	46	47	48
				49	50	51	52
				53	54	55	56
				57	58	59	60
				61	62	63	64
				65	66	67	68
				69	70	71	72
				73	74	75	76
				77	78	79	80
				81	82	83	84
				85	86	87	88
				89	90	91	92
				93	94	95	96
				97	98	99	100

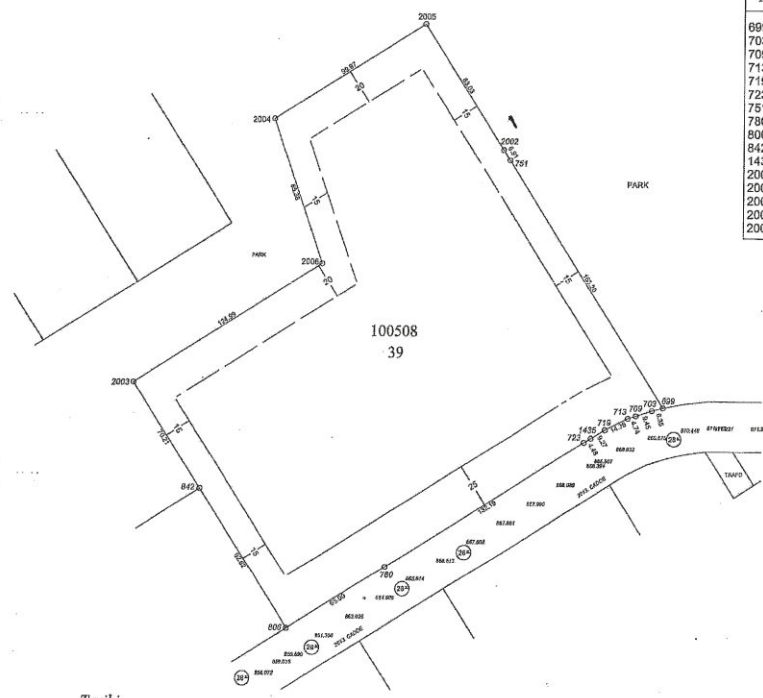
9.3 İmar Plan Örneği

**ASO 2. ve 3. ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ**

CAP NO: 2010-494
EVRAK SIRA NO: 01/001- 1793

ED50 Koordinatlar

Nokta	Y	X
699	452772.444	4408469.809
703	452766.291	4408468.252
709	452757.318	4408465.295
713	452752.821	4408463.813
719	452739.953	4408457.447
723	452728.170	4408450.347
751	452685.044	4408607.628
780	452616.538	4408379.553
806	452581.645	4408344.742
842	452512.042	4408422.960
1435	452731.957	4408452.749
2002	452681.342	4408613.465
2003	452474.447	4408482.256
2004	452552.421	4408630.027
2005	452636.843	4408683.566
2006	452579.993	4408549.192



Makbuz Tarihi
No'su

TAPU KAYDINA AİT BİLGİLER

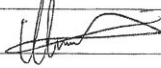
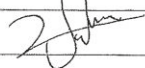
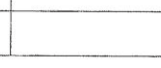
İLİ	ANKARA	PAFTA NO	İ28-B-19-C-3-B
İLÇESİ	SİNCAN	ADA NO	100508
MAHALLESİ	ALCI-OSB	PARSEL NO	39
CADDE	2013	ALANI (m ²)	49131.14

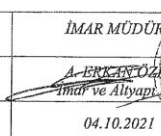
İMAR PLANI VE YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ

Plan Kullanım Kararı		Ön Bahçe Mesafesi	25
Plan Onay Tarihi	16/11/2020	Yan Bahçe Mesafesi	15
Kat Yüksekliği	Serbest	Arka Bahçe Mesafesi	20
Bina Taban Alanı	Çekme Mesafeleri Alanı	Tesfiye Kotu	867.50
K.A.K.S. (E)	1.00		

1-Aplifikasyonsuz çapla proje tasdik edilmez.
2-Projeler imar talimatnamesine uygun olarak tanzim edilecektir.

GEN İLAÇ
04.10.2021

	DÜZENLEYEN	KONTROL EDEN	İMAR MÜDÜRÜ	BÖLGE MÜDÜRÜ
ADI SOYADI	MEHMET BAYSAL Harita Teknikeri	ZEYNEP SALKIM İnşaat Mühendisi	A. ERKAN ÖZKAN İmar ve Altyapı Müd.	AYHAN ÖZER Bölge Müdürü
TARİHİ	04.10.2021	04.10.2021	04.10.2021	04.10.2021
İMZA				



9.4 Taşınmazlar Ve Yakın Çevresinden 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-SİSTEM ODALARI



08-İLAVE BLOK



10-EK BİNA



GENEL PEYZAJ GÖRÜNÜMÜ



9.5 Hava Fotoğrafi



9.6 İnşaat Seviye Tablosu

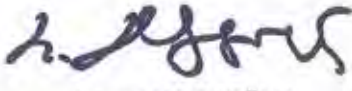
Ek Yapı

İNŞAAT SEVİYESİ TABLOSU			
Müşteri Adı:	GEN İLAÇ VE SAĞLIK ÜRÜNLERİ A.Ş.		
Tarih:	27.01.2023	İNŞAAT SEVİYE TABLOSU	
Kalorifer	Hayır		
Asansör	Hayır		
Bitmişlik Oranı (%)	78.60		
İNŞAAT KALEMLERİ	İmalatlar	İmalatın Tamamlanma Oranı (%) *	Açıklama ***
KABA İNŞAAT İŞLERİ	Kalıp işleri	100	
	Demir işleri	100	
	Beton işleri	100	
	Duvar imalatları	100	
	Elektrik boru ferşi (Betonarme içi)	100	
ÇATI	Çatı Konstrüksiyonu	100	
	Çatı Kaplaması	100	
SIVA İŞLERİ	İç kaba sıva	100	
	İç ince sıva	75	
	Dış kaba sıva	100	
	Dış ince sıva	100	
DOĞRAMALAR + CAM	Kapı kasaları	50	
	Kapı kanatları (boya dahil)	0	
	Pencere doğramaları (kasa ve boya dahil)	100	
	Mutfak dolapları ve tezgahı	0	
	Kol-ayna-kilit	0	
	Cam işleri	100	
TESİSAT İŞLERİ	Temiz su boruları	90	
	Pis su boruları	90	
	Vitrifiye ve Armatürler	50	
ELEKTRİK İŞLERİ	Boru ferşi (duvar)	100	
	Kablo işleri	50	
	Armatür-pano-sayaç-sigorta	50	
KAPLAMA İŞLERİ	Şap işleri	100	
	Yer kaplamaları (ıslak hacimler)	50	
	Yer kaplamaları (diğer)	0	
	Duvar seramikleri	0	
	Denizlik-harpusta	0	
BOYA-BADANA	İç Boya-Badana işleri	50	
	Dış cephe kaplama/boya	100	
PARAPET-KORKULUK	Balkon ve çatı parapeti	100	
	Merdiven korkulukları	100	
KALORİFER TESİSATI	Kazan-Kombi (montaj dahil) **	100	
	Boru ve tecrit işleri	80	
	Radyatör montajı	80	
	Ray montajı	100	
ASANSÖR	Kat kapıları montajı	100	
	Makina dairesi montajı	100	
	Kabin montajı	100	
		100	

* İmalatı tamamen tamamlanan inşaat kalemleri için 100 değeri girilir.

*** Belirtilen İnşaat Kalemi %100 den eksik ise açıklanınız.

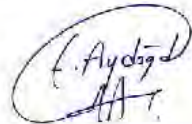
9.7 SPK Lisans Belgesi (Değerleme Uzmanı)

 SPL Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kurulusu	 SPL Gayrimenkul Değerleme
Düzenlenme Tarihi: 1.04.2021	Belge No: 915613
GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI	
Sermaye Piyasası Kurulunun VII-128.7 sayılı Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği uyarınca	
EZGİ ÇİMEN	
Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.	
 Levent HANLIOĞLU LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ	 Tuba ERTUGAY YILDIZ GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ
	

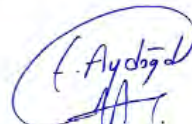
9.8 SPK Lisans Belgesi (Sorumlu Değerleme Uzmanı)



9.9 Mesleki Tecrübe Belgesi – Değerleme Uzmanı

	
MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ	
Belge Tarihi: 18.06.2021	Belge No: 2021-01.4039
Sayın Ezgi ÇİMEN (T.C. Kimlik No: 22788650080 - Lisans No: 915813)	
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.	
 Doruk KARŞI Genel Sekreter	 Encan AYDOĞDU Başkan

9.10 Mesleki Tecrübe Belgesi – Sorumlu Değerleme Uzmanı

	
MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ	
Belge Tarihi: 12.12.2019	Belge No: 2019-01.2650
Sayın Ebru ÖZ (T.C. Kimlik No: 10450244336 - Lisans No: 400222)	
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.	
 Doruk KARŞI Genel Sekreter	 Encan AYDOĞDU Başkan