

LÂLDEĞERLEME



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



TÜRKİYE / ANKARA / KAHRAMANKAZAN / ORHANIYE (İ)

Rapor No: 2023 SPM-GENİL 041

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 041
İL / İLÇE / MAHALLE	ANKARA / KAHRAMANKAZAN / ORHANIYE (İ)
PAFTA /ADA/ PARSEL NO	220001 Ada 3 Parsel
ADRES	Orhaniye Mahallesi, 220001 Ada 3 Parsel Kahramankazan/ANKARA
CİNSİ (TAPU KAYDI)	220001 Ada 3 Parsel – ARSA
KULLANIMI	BOŞ
ARSA ALANI	220001 Ada 3 Parsel – 3.029,97 m ²
İMAR DURUMU	1/1000 Uygulama İmar Planı'nda yer almakta olup E:0,60 Hmax: Serbest yapılaşma koşullarına sahip "Sanayi Depolama Alanı"nda yer almaktadır.
DEĞERLEMENİN AMACI	SPK Mevzuatı Kapsamında Rapor Konusu Taşınmazlar İçin Güncel Piyasa Değerinin Tespit Edilmesi
Taşınmazın Toplam Pazar Değeri (KDV HARİÇ)	6.970.000,00.- TL
Taşınmazın Toplam Pazar Değeri (KDV DÂHİL)	7.527.600,00.- TL
Gen İlaç Ve Sağlık Ürünleri Sanayi Ve Ticaret A.Ş. hissesine düşen Pazar Değeri (KDV HARİÇ)	493.450,00.- TL
Gen İlaç Ve Sağlık Ürünleri Sanayi Ve Ticaret A.Ş. hissesine düşen Pazar Değeri (KDV DÂHİL)	532.926,00.- TL

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

İÇİNDEKİLER

1	RAPOR BİLGİLERİ.....	5
2	FİRMA-MÜŞTERİ BİLGİLERİ VE DEĞERLEME TANIMI.....	6
2.1	Değerleme Firması Unvanı ve Adresi	6
2.2	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi.....	6
2.3	Müşteri Taleplerinin Kapsamı – Varsa Getirilen Sınırlamalar.....	6
2.4	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlandıran Faktörler	7
2.5	Değerlemenin Tanımı – İşin Kapsamı ve Varsayımlar	7
3	GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	9
3.1	Gayrimenkulün Konumu Adresi ve Ulaşımı	9
3.2	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölge ve Yakın Çevre Özellikleri.....	9
3.3	Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler.....	11
3.3.1	Tapu Bilgileri	11
3.3.2	Tapu Takyidat Bilgileri	13
3.3.3	Taşınmazların Devredilmesine İlişkin Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	15
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	15
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.....	16
3.8	Gayrimenkul İle İlgili Yapılmış Sözleşmelere İlişkin (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri vb.) Bilgiler	16
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	17

4.1	Mevcut Ekonomik Koşullar, Gayrimenkul Piyasası, Mevcut Trendler Ve Dayanak Verilerin Gayrimenkulün Değerine Etkileri	17
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	27
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.....	27
5.3	Varsa Mevcut Yapıyla Veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler	27
5.4	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanununun 21.Maddesi kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi ..	27
6	DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER, VARSAYIMLAR VE NEDENLERİ	27
6.1	Pazar Yaklaşımı	27
6.2	Gelir Yaklaşımı.....	28
6.3	Maliyet Yaklaşımı	28
6.4	Uygun Görülen Değerleme Yöntemlerinin Seçilmesinin Nedenleri	29
6.5	Gayrimenkulün Değerini Olumlu/Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler.....	29
6.6	Pazar Yaklaşımına Göre Değerleme Analizi	29
6.6.1	Değerlemede Esas Alınan Emsal Veriler ve Bu Verilerin Kaynağına İlişkin Bilgiler	30
6.6.2	Emsallerin Seçilme Nedenlerine İlişkin Açıklama:	31
6.6.3	Emsal ve Şerefiyelendirme/Düzeltilme Açıklamaları	31
6.6.4	Pazar Yaklaşımına Göre Değer Hesabı	32
7	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞLER	32
7.1	Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması	32
7.2	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	32
7.3	Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip-Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup-Olmadığı Hakkında Görüş	33

7.4	Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş.....	33
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.....	33
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	33
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	33
7.8	Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları ve Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Değerlendirmeler.....	33
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	33
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.....	34
8	SONUÇ	34
8.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	34
8.2	Nihai Değer Takdiri.....	34
8.3	Nihai Değer Takdir Tablosu ve Taşınmazların Satış Kabiliyeti.....	35
8.4	Rapor Hakkında Ek Bilgiler	36
8.5	Uygunluk Beyanı.....	37
8.6	İzin Beyanı.....	38
9	RAPOR EKLERİ.....	39
9.1	Takbis Belgesi	39
9.2	İmar Plan Örneği	43
9.1	Hava Fotoğrafı.....	44
9.2	Taşınmazlar Ve Yakın Çevresinden Fotoğraflar	45
9.3	SPK Lisans Belgesi (Değerleme Uzmanı).....	46
9.4	SPK Lisans Belgesi (Sorumlu Değerleme Uzmanı).....	47
9.5	Mesleki Tecrübe Belgesi – Değerleme Uzmanı	48
9.6	Mesleki Tecrübe Belgesi – Sorumlu Değerleme Uzmanı	48

1 RAPOR BİLGİLERİ

Rapor Tarihi	03.02.2023			
Değerleme Başlangıç ve Bitiş Tarihi	18.01.2023-02.02.2023			
Rapor Numarası	2023 SPM-GENİL 041			
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

Mustafa Kemal Mah. 2119. Sok. No:3 D:3 ÇANKAYA / ANKARA merkez adresinde konumlandır.

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.

Başta Nöroloji, Endokrinoloji ve Nefroloji olmak üzere Onkoloji, Hematoloji ve Pediatri branşlarında, ender görülen hastalıkların tedavisinde ve bu hastalıklara bağlı olarak gelişen fonksiyon bozukluklarının giderilmesinde kullanılan ürünleriyle sağlık sektöründe yerini almıştır. Kurulduğu andan itibaren istikrarlı ve hızlı bir şekilde büyüyen Gen, Ankara’da bulunan 43.000m2 alana kurulmuş Avrupa, Türkiye, Kazakistan, Rusya GMP sertifikalı üretim tesisi, Ankara (Merkez), İstanbul, İzmir, Trabzon, Azerbaycan, Kazakistan, Rusya, Gürcistan, Almanya ve Özbekistan ofislerinde bulunan yaklaşık 500 kişilik uzman kadrosu ve 10 farklı ülkeden 20 partneri ile, Türk İlaç Endüstrisinin en hızlı büyüyen şirketlerinden biri olarak, 20 yılı aşkın süredir başarıyla sürdürmektedir.

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı – Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu değerleme raporu müşterinin talebi doğrultusunda, Ankara İli Kahramankazan İlçesi Orhaniye (i) Mahallesi, 220001 Ada 3 Parselde konumlu “Arsa” nitelikli taşınmazın **30.12.2022** tarihli güncel 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 değerlendirme işlemini olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan faktör bulunmamaktadır.

2.5 Değerlemenin Tanımı – İşin Kapsamı ve Varsayımlar

Bu değerlendirme raporu müşterinin talebi doğrultusunda, Ankara İli Kahramankazan İlçesi Orhaniye (i) Mahallesi, 220001 Ada 3 Parselde konumlu “Arsa” nitelikli taşınmazın 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, mevkide 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 kılabilen, 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 örneklerle 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, aynı 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 taşınmazlar; Orhaniye Mahallesi 220001 ada 3 Parsel Kahramankazan/ANKARA adresinde konumlanmaktadır.

Konu taşınmaza ulaşım için; Ankara- Bolu yolu üzerinden Kahramankazan istikametine doğru ilerlenir. Taşınmaz, Selpa sanayi sitesinin doğusunda yer almaktadır.

3.2 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölge ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölge; Kahramankazan yolu üzerindeki Saray Mevkii'nde yer alan sanayi alanında yer almaktadır.



3.3 Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

3.3.1 Tapu Bilgileri

İli	: ANKARA
İlçesi	: KAHRAMANKAZAN
Mahallesi	: ORHANIYE (İ) Mah.
Mevkii	: -
Pafta No	: -
Ada No	: 220001
Parsel No	: 3
Alanı	: 3.029,97 m ²
Ana Gayr. Niteliği	: ARSA
Bağımsız Bölüm No	: -
Blok	: -
Kat	: -
Arsa Payı	: 1/1
Bağımsız Böl. Niteliği	: -
Sahibi	: Tablo-1
Yevmiye No	: 7462
Cilt No	: 12
Sayfa No	: 1138
Tapu Tarihi	: Tablo-1

Tablo-1

(Hisse) Sistem No	Malik	Hisse Pay/ Payda	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye
368195316	(SN:154397322) HÜSEYİN EROL : ALİ Oğlu	52008/302997	İmar (TSM) 30-12-2016 12738
368195330	(SN:76832138) AVNİ ÇINAR : NİHAT Oğlu	4396/302997	İmar (TSM) 30-12-2016 12738
368195332	(SN:42072945) YÜKSEL VAROL : HÜSEYİN HÜSNÜ Kızı	14826/302997	İmar (TSM) 30-12-2016 12738
368195333	(SN:59304350) KAZIM VAROL : İSMAİL Oğlu	14825/302997	İmar (TSM) 30-12-2016 12738
368195334	(SN:59304352) TARIK VAROL : İSMAİL Oğlu	14826/302997	İmar (TSM) 30-12-2016 12738
368195329	(SN:6089912) ÖZ GÖZDE OTOMOTİV SAN.VE TİC.LTD.ŞTİ V	34707/302997	İmar (TSM) 30-12-2016 12738
531374666	(SN:169389729) FATİH BÜYÜKTÜT : YUSUF Oğlu	90052/302997	Satış 7.08.2020 9028
554559953	(SN:91216918) ESMA AKTAŞ : FEHMİ Kızı	27951/6463936	Elbirliği Mülkiyetin Sona Erdirilmesi 15-12-2020 16515
554559958	(SN:158548538) İBRAHİM AKTAŞ : MUHARREM Oğlu	9317/403996	Elbirliği Mülkiyetin Sona Erdirilmesi 15-12-2020 16515
554559960	(SN:158548571) AHMET AKTAŞ : MUHARREM Oğlu	9317/403996	Elbirliği Mülkiyetin Sona Erdirilmesi 15-12-2020 16515
554559961	(SN:158548603) RIZA AKTAŞ : MUHARREM Oğlu	9317/403996	Elbirliği Mülkiyetin Sona Erdirilmesi 15-12-2020 16515
554559962	(SN:158548648) ZAHİDE BAŞ : MUHARREM Kızı	9317/403996	Elbirliği Mülkiyetin Sona Erdirilmesi 15-12-2020 16515
554559963	(SN:158548681) HALİME KAPLAN : MUHARREM Kızı	9317/403996	Elbirliği Mülkiyetin Sona Erdirilmesi 15-12-2020 16515
554559965	(SN:158548725) HASAN AKTAŞ : MUHARREM Oğlu	9317/403996	Elbirliği Mülkiyetin Sona Erdirilmesi
554559969	(SN:158549361) AYŞE KÖKEN : MUHARREM Kızı	9317/403996	Elbirliği Mülkiyetin Sona Erdirilmesi 15-12-2020 16515
554559971	(SN:158549413) SABİRE AKGÜN : RECEP Kızı	121121/19391808	Elbirliği Mülkiyetin Sona Erdirilmesi 15-12-2020 16515
554559972	(SN:158549454) NAZİK NEHİR : RECEP Kızı	121121/19391808	Elbirliği Mülkiyetin Sona Erdirilmesi 15-12-2020 16515
554559974	(SN:158549485) MERYEM YILMAZ : RECEP Kızı	121121/19391808	Elbirliği Mülkiyetin Sona Erdirilmesi 15-12-2020 16515
581495347	(SN:6604269) GEN İLAÇ VE SAĞLIK ÜRÜNLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	21455/302997	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 20-04-2021 7462

3.3.2 Tapu Takyidat Bilgileri

Ş/B/İ	Açıklama	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye
İrtifak	M:749,43M ² KISMI MALİYE HAZİNESİ ADINA DAİMA İRTİFAK HAKKI(Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)	Kahramankazan - 31-07-2007 00:00 - 3733

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih- Yevmiye
Serh	AHMET BİTİK LEHİNE 5 SENE MÜDDETLERİ İCAR.22/01/1972 YEV:720	YÜKSEL VAROL	(SN:59304354) AHMET BİTİK : KN:	Kahramankazan - 22-01-1972 00:00 - 720
Serh	AHMET BİTİK LEHİNE 5 SENE MÜDDETLERİ İCAR.22/01/1972 YEV:720	KAZIM VAROL	(SN:59304354) AHMET BİTİK : KN:	Kahramankazan - 22-01-1972 00:00 - 720
Serh	AHMET BİTİK LEHİNE 5 SENE MÜDDETLERİ İCAR.22/01/1972 YEV:720	TARIK VAROL	(SN:59304354) AHMET BİTİK : KN:	Kahramankazan - 22-01-1972 00:00 - 720
İrtifak	Diğer İrtifak Hakkı : Kazan İMJ-4 Ana Jet Üs Komutanlığına gitmekte olan Enerji nakil hattı için 767.64 m ² lik kısımda bedelsiz irtifak hakkı	FATİH BÜYÜKTÜT	(SN:47) MALİYE HAZİNESİ VKN:6110312806	Kahramankazan - 11-06-2008 14:39 - 3742
Beyan	2942 SAYILI KAMULAŞTIRMA KANUNUN 7.MADDESİ GEREĞİNCE MİLLİ SAVUNMA BAKANLIĞINCA KAMULAŞTIRILACAKTIR.09/10/2002 Y:2170	ESMA AKTAŞ	(SN:6336) MİLLİ SAVUNMA BAKANLIĞI VKN:6210076890	Kahramankazan - 09-10-2002 00:00 - 2170
Beyan	KAMULAŞTIRMA ŞERHİ YENİLENMİŞTİR. 26/04/2005 Y:1498	ESMA AKTAŞ	(SN:6336) MİLLİ SAVUNMA BAKANLIĞI VKN:6210076890	Kahramankazan - 26-04-2005 00:00 - 1498
Beyan	2942 SAYILI KAMULAŞTIRMA KANUNUN 7.MADDESİ GEREĞİNCE MİLLİ SAVUNMA BAKANLIĞINCA KAMULAŞTIRILACAKTIR.09/10/2002 Y:2170	İBRAHİM AKTAŞ	(SN:6336) MİLLİ SAVUNMA BAKANLIĞI VKN:6210076890	Kahramankazan - 09-10-2002 00:00 - 2170
Beyan	KAMULAŞTIRMA ŞERHİ YENİLENMİŞTİR. 26/04/2005 Y:1498	İBRAHİM AKTAŞ	(SN:6336) MİLLİ SAVUNMA BAKANLIĞI VKN:6210076890	Kahramankazan - 26-04-2005 00:00 - 1498
Beyan	2942 SAYILI KAMULAŞTIRMA KANUNUN	AHMET AKTAŞ	(SN:6336) MİLLİ SAVUNMA BAKANLIĞI VKN:6210076890	Kahramankazan - 09-10-2002 00:00 -

	7.MADDESİ GEREĞİNCE MİLLİ SAVUNMA BAKANLIĞINCA KAMULAŞTIRILACAKTIR.09/10/2002 Y:2170			2170
Beyan	KAMULAŞTIRMA ŞERHİ YENİLENMİŞTİR. 26/04/2005 Y:1498	AHMET AKTAŞ	(SN:6336) MİLLİ SAVUNMA BAKANLIĞI VKN:6210076890	Kahramankazan - 26-04-2005 00:00 - 1498
Beyan	2942 SAYILI KAMULAŞTIRMA KANUNUN 7.MADDESİ GEREĞİNCE MİLLİ SAVUNMA BAKANLIĞINCA KAMULAŞTIRILACAKTIR.09/10/2002 Y:2170	RIZA AKTAŞ	(SN:6336) MİLLİ SAVUNMA BAKANLIĞI VKN:6210076890	Kahramankazan - 09-10-2002 00:00 - 2170
Beyan	KAMULAŞTIRMA ŞERHİ YENİLENMİŞTİR. 26/04/2005 Y:1498	RIZA AKTAŞ	(SN:6336) MİLLİ SAVUNMA BAKANLIĞI VKN:6210076890	Kahramankazan - 26-04-2005 00:00 - 1498
Beyan	2942 SAYILI KAMULAŞTIRMA KANUNUN 7.MADDESİ GEREĞİNCE MİLLİ SAVUNMA BAKANLIĞINCA KAMULAŞTIRILACAKTIR.09/10/2002 Y:2170	ZAHİDE BAŞ	(SN:6336) MİLLİ SAVUNMA BAKANLIĞI VKN:6210076890	Kahramankazan - 09-10-2002 00:00 - 2170
Beyan	KAMULAŞTIRMA ŞERHİ YENİLENMİŞTİR. 26/04/2005 Y:1498	ZAHİDE BAŞ	(SN:6336) MİLLİ SAVUNMA BAKANLIĞI VKN:6210076890	Kahramankazan - 26-04-2005 00:00 - 1498
Beyan	2942 SAYILI KAMULAŞTIRMA KANUNUN 7.MADDESİ GEREĞİNCE MİLLİ SAVUNMA BAKANLIĞINCA KAMULAŞTIRILACAKTIR.09/10/2002 Y:2170	HALİME KAPLAN	(SN:6336) MİLLİ SAVUNMA BAKANLIĞI VKN:6210076890	Kahramankazan - 09-10-2002 00:00 - 2170
Beyan	KAMULAŞTIRMA ŞERHİ YENİLENMİŞTİR. 26/04/2005 Y:1498	HALİME KAPLAN	(SN:6336) MİLLİ SAVUNMA BAKANLIĞI VKN:6210076890	Kahramankazan - 26-04-2005 00:00 - 1498
Beyan	2942 SAYILI KAMULAŞTIRMA KANUNUN 7.MADDESİ GEREĞİNCE MİLLİ SAVUNMA BAKANLIĞINCA KAMULAŞTIRILACAKTIR.09/10/2002 Y:2170	HASAN AKTAŞ	(SN:6336) MİLLİ SAVUNMA BAKANLIĞI VKN:6210076890	Kahramankazan - 09-10-2002 00:00 - 2170
Beyan	KAMULAŞTIRMA ŞERHİ YENİLENMİŞTİR. 26/04/2005 Y:1498	HASAN AKTAŞ	(SN:6336) MİLLİ SAVUNMA BAKANLIĞI VKN:6210076890	Kahramankazan - 26-04-2005 00:00 - 1498
Beyan	2942 SAYILI KAMULAŞTIRMA KANUNUN 7.MADDESİ GEREĞİNCE MİLLİ SAVUNMA BAKANLIĞINCA KAMULAŞTIRILACAKTIR.09/10/2002 Y:2170	AYŞE KÖKEN	(SN:6336) MİLLİ SAVUNMA BAKANLIĞI VKN:6210076890	Kahramankazan - 09-10-2002 00:00 - 2170
Beyan	KAMULAŞTIRMA ŞERHİ YENİLENMİŞTİR. 26/04/2005 Y:1498	AYŞE KÖKEN	(SN:6336) MİLLİ SAVUNMA BAKANLIĞI VKN:6210076890	Kahramankazan - 26-04-2005 00:00 - 1498
Beyan	2942 SAYILI KAMULAŞTIRMA KANUNUN 7.MADDESİ GEREĞİNCE MİLLİ SAVUNMA BAKANLIĞINCA KAMULAŞTIRILACAKTIR.09/10/2002 Y:2170	SABİRE AKGÜN	(SN:6336) MİLLİ SAVUNMA BAKANLIĞI VKN:6210076890	Kahramankazan - 09-10-2002 00:00 - 2170

Beyan	KAMULAŞTIRMA ŞERHİ YENİLENMİŞTİR.	SABİRE AKGÜN	(SN:6336) MİLLİ SAVUNMA BAKANLIĞI VKN:6210076890	Kahramankazan - 26-04-2005 00:00 -
	26/04/2005 Y:1498			1498
Beyan	2942 SAYILI KAMULAŞTIRMA KANUNUN 7.MADDESİ GEREĞİNCE MİLLİ SAVUNMA BAKANLIĞINCA KAMULAŞTIRILACAKTIR.09/10/2002 Y:2170	NAZİK NEHİR	(SN:6336) MİLLİ SAVUNMA BAKANLIĞI VKN:6210076890	Kahramankazan - 09-10-2002 00:00 - 2170
Beyan	KAMULAŞTIRMA ŞERHİ YENİLENMİŞTİR. 26/04/2005 Y:1498	NAZİK NEHİR	(SN:6336) MİLLİ SAVUNMA BAKANLIĞI VKN:6210076890	Kahramankazan - 26-04-2005 00:00 - 1498
Beyan	2942 SAYILI KAMULAŞTIRMA KANUNUN 7.MADDESİ GEREĞİNCE MİLLİ SAVUNMA BAKANLIĞINCA KAMULAŞTIRILACAKTIR.09/10/2002 Y:2170		(SN:6336) MİLLİ SAVUNMA BAKANLIĞI VKN:6210076890	Kahramankazan - 09-10-2002 00:00 - 2170
Beyan	KAMULAŞTIRMA ŞERHİ YENİLENMİŞTİR. 26/04/2005 Y:1498		(SN:6336) MİLLİ SAVUNMA BAKANLIĞI VKN:6210076890	Kahramankazan - 26-04-2005 00:00 - 1498

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 İlgili Belediyesinde yapılan incelemeler sonucunda halihazırda 220001 ada 3 parsel için devrine ilişkin sınırlandırma bulunmamaktadır.

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 taşınmaz hisseli olup son üç yıllık dönemde alım-satım işlemine konu olmuş olup 20.04.2021 tarihinde "Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği" sebebiyle ve 15.12.2020 tarihinde "Elbirliği Mülkiyetinin Sona Erdirilmesi" sebebiyle edinildiği tespit edilmiştir.

3.5 Taşınmaz ve Yakın Çevresi İmar Planı – İmar Durumu Bilgileri

Konu taşınmaz için Kahramankazan Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan şifai bilgiye göre; taşınmazın bulunduğu 220001 ada 3 parselin 1/1000 Uygulama İmar Planı'nda yer almakta olup E:0,60 Hmax: Serbest yapılaşma koşullarına sahip "Sanayi Depolama Alanı"nda yer almaktadır. 1/100.000 ölçekli "Çevre Düzeni Planı" kapsamında "Tarım Alanı" nda yer aldığı ancak planın iptal edildiği bilgisi alınmıştır. Yine alınan bilgiye göre konu parseller için özel imar izni alınıp yapılaşabileceği bilgisi alınmıştır. Taşınmazlar, özel imar izni alıp yapılaşma koşullarına sahip olabilmektedir.

3.6 Proje – Ruhsat – İskân – Kadastro Bilgileri

Konu taşınmazlar ile ilgili belediyede yapılan incelemede konu taşınmazlara ait herhangi resmi bir belgeye ulaşılamamıştır.

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

Konu taşınmazların üzerinde yapı 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 taşınmazlar üzerinde yapı bulunmamaktadır. Herhangi bir yapı denetim gerçekleştirilmemiştir.

3.10 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Konu taşınmazların Enerji Kimli Belgesi bulunmamaktadır.

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 gayrimenkuller ile ilgili Kahramankazan Belediyesi, Tapu Müdürlüğü ve taşınmazların bulunduğu konum ve çevresinde gerekli araştırma ve incelemeler yapılmıştır. Taşınmazlar mevcut imar-yapılaşma hakları ve mevcut kullanım özellikleri doğrultusunda değerlendirilmiştir. Araştırma ve incelemelerimiz dışında taşınmazlar ile ilgili hazırlanmış, tarafımıza ibraz edilmiş ayrıca bir plan/proje bulunmamaktadır. Bu çerçevede taşınmazlar ile ilgili hazırlanan iş bu değerlendirme raporu taşınmazların mevcut özelliklerine ilişkindir. Farklı bir plan/proje uygulanması durumunda analiz ve değerlendirme sonuçları farklı olabilecektir.

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 taşınmazlar 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

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

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 yapı 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

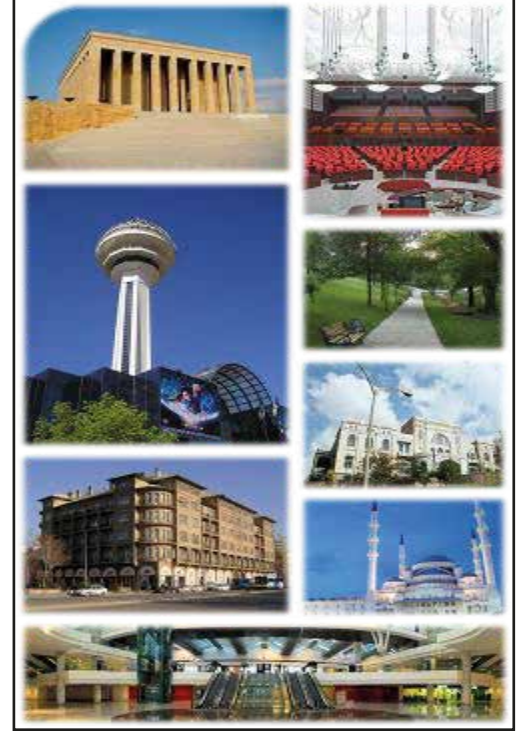
Nüfus: 5.747.325 (2021 ADNKS)

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 Elmadağları 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 ayıdır.

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 içerisindedir.

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 ağırlıkla 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 dönüşeceğinden 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 hattır 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 **220001 Ada 3 Parsel**; Deveyolu Mevkii'nde konumlu 3.029,97 m² alanlı, düz eğimli bir topoğrafyada, dikdörtgen formda ve doğu yönde kadasrtal yola cephesi bulunan “Arsa” vasıflı taşınmazdır. Hali hazırda boş durumdadır. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Parselin etrafı tel örgüyle çevrili değildir.

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

Rapor tarihi itibarıyla konu taşınmazlar üzerinde yapı bulunmamaktadır.

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

Konu taşınmazlar ile ilgili Kahramankazan Belediyesi'nde yapılan incelemede İmar Arşiv Dosyası bulunmamakta olup üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

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

Konu taşınmazların 3194 Sayılı İmar Kanununun 21.Maddesi kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektilir Değişiklikler olmadığı görülmüştür.

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 sayısallaştırıldıklarına 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 yansıtmalarının 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:

a) 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,

b) Varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması,

c) 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 “**Pazar Yaklaşımı**” değerlendirme yöntemi ile değer takdir edilmiştir.

6.5 Gayrimenkulün Değerini Olumlu/Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Gayrimenkulün değerini etkileyen olumlu faktörler:

- Taşınmazların ilçenin ana arterlerine ve bağlantı yollarına yakın konumda olması
- Bölgenin karayolu bağlantısına yakın olması
- İmar yoluna cephe olması

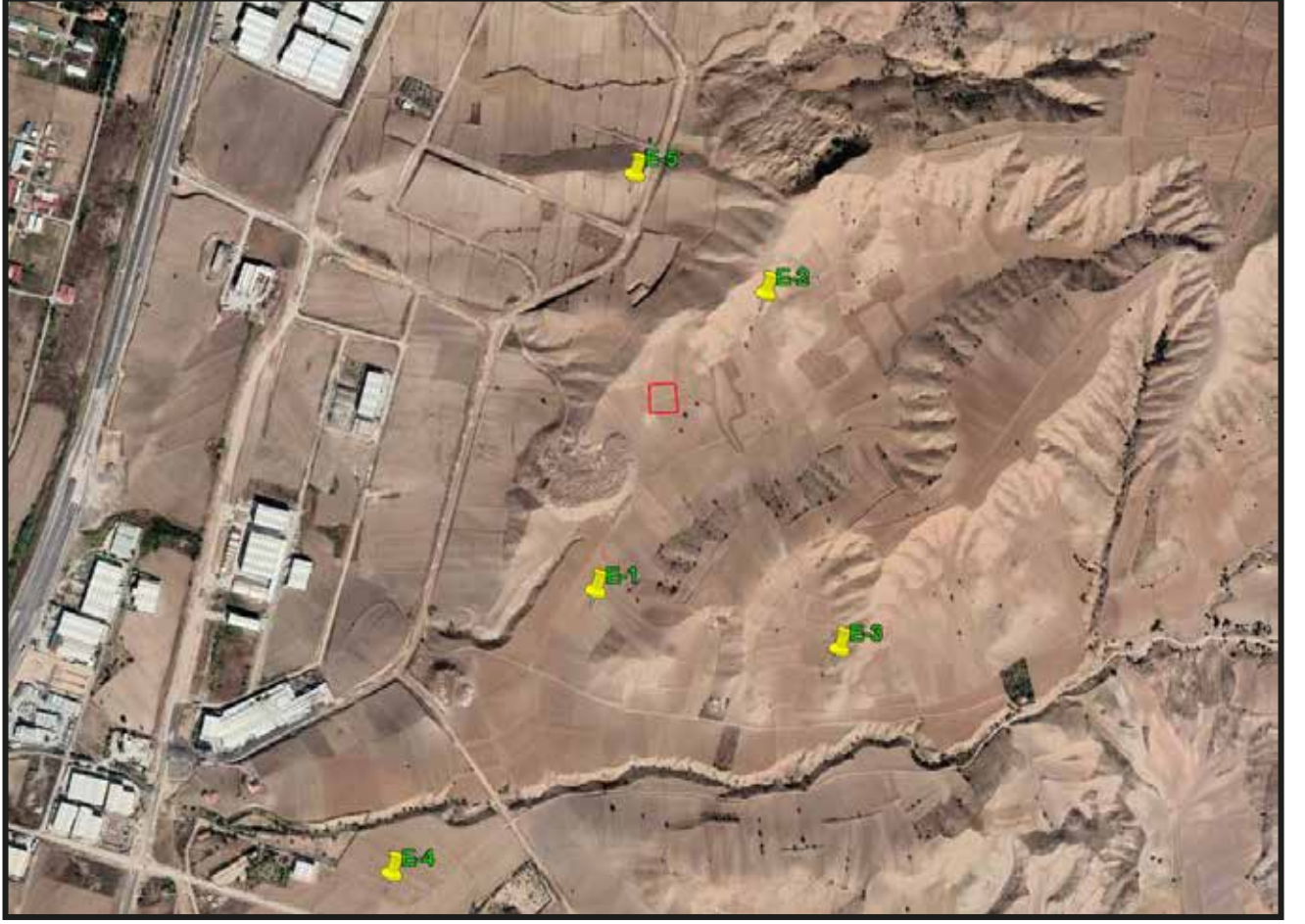
Gayrimenkulün değerini etkileyen olumsuz faktörler:

- Henüz altyapının tamamlanmış olması
- Dünyada ve Türkiye’de ekonomisinde durgunluk, kredi faiz oranları ve döviz kurlarındaki dalgalanma

6.6 Pazar Yaklaşımına Göre Değerleme Analizi

Pazar 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.

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



Emsal-1 Satılık Arsa	Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede, E:0,60 yapılaşma koşullarına sahip “Sanayi Alanı” imarlı 2.133 m ² alanlı arsa 4.750.000 TL bedelle satışa sunulmaktadır. Aycan Emlak Tel: 0532 228 19 00 (2.226 TL/m²)
Emsal-2 Satılık Arsa	Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede, E:0,60 yapılaşma koşullarına sahip “Sanayi Alanı” imarlı 2.508 m ² alanlı arsa 6.000.000 TL bedelle satışa sunulmaktadır. Kadir Bey Tel: 0535 525 02 35 (2.392 TL/m²)
Emsal-3 Satılık Arsa	Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede, E:0,60 yapılaşma koşullarına sahip “Sanayi Alanı” imarlı 3.119 m ² alanlı arsa 4.850.000 TL bedelle satışa sunulmaktadır. Zirve Gayrimenkul Tel: 0532 424 22 74 (1.554 TL/m²)
Emsal-4 Satılık Arsa	Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede, E:0,60 yapılaşma koşullarına sahip “Sanayi Alanı” imarlı 3.200 m ² alanlı arsa 7.040.000 TL bedelle satışa sunulmaktadır. Güçlü Gayrimenkul Tel: 0532 776 76 64 (2.200 TL/m²)
Emsal-5 Satılık Arsa	Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede, E:0,60 yapılaşma koşullarına sahip “Sanayi Alanı” imarlı 831 m ² alanlı arsa 1.830.000 TL bedelle satışa sunulmaktadır. Suat Gayrimenkul Tel: 0543 719 40 40 (2.202 TL/m²)

6.6.2 Emsallerin Seçilme Nedenlerine İlişkin Açıklama:

Değerleme çalışmasında üstte verilen emsaller incelenmiş, emsaller taşınmazların değerlemesine emsal teşkil edecek şekilde yorumlanmıştır. Emsal veriler öncelikle değerlendirme konusu taşınmazlara yakın olmaları sebebiyle tercih edilmiştir. Emsallerin taşınmazlar ile benzer ve aynı özelliklerinde olmalarına dikkat edilmiş, emsaller bu çerçevede seçilmiş ve yorumlanmıştır.

6.6.3 Emsal ve Şerefiyelendirme/Düzeltilme Açıklamaları

Değerleme konusu taşınmazların yerinde yapılan incelemeler ve müşteri tarafından tarafımıza temin edilen belgeler raporun ilgili bölümlerinde sunulmuştur. Konu taşınmazların bulunduğu bölgede yapılan incelemeler, bölge temsilcileri ile yapılan görüşmelerden edinilen bilgiler ve konu taşınmazların bulunduğu cadde ve yakın çevresindeki satılık emsal veriler incelenerek değerlendirme çalışması yapılmıştır. Bölgede yapılan incelemelerde taşınmazlar ile benzer özelliklere sahip satılık emsal verilerin olduğu tespit edilmiştir. Konu emsal veriler incelenerek emsal yaklaşımı değerlendirme yöntemine göre değerlendirme yapılmıştır. Emsal veriler; değerlendirme konusu taşınmazın niteliğine göre şerefiyelendirilmiş, taşınmazın sahip olduğu değişkenler ile rapora konu emsaller karşılaştırılarak birim değere ulaşılmıştır. Değişken olarak; pazarlık payı, konum şerefiyesi (cadde-sokak), alan büyüklüğü, tam ve hisseli olması, imar durumuna göre belirlenmiştir. Emsal Karşılaştırma tablosu aşağıdaki gibidir;

Taşınmazlar	Emsal için İstenen Değer	Emsal için İstenen Birim Değer	Pazarlık Payı	Pazarlık Payı Uygulanmış Birim Değer	Konum Şerefiyesi-1	Alan Büyüklüğü Şerefiyesi	Hisseli	İmar Durumu	Emsal Düzeltmesi Uygulanmış Birim Değer
220001 Ada 3 Parsel	-	-	-	-	Kadastro Yolu	3,029.97 m ²	Evet	Sanayi Alanı	-
EMSAL 1 ÖZELLİKLERİ	4,750,000.00 TL	2,226.91 TL	Var	2,115.56 TL	Kadastro Yolu Cepheli	2,133.00 m ²	Hayır	Sanayi Alanı	2,538.68 TL
EMSAL 1 DÜZELTMESİ			5%		0%	5%	15%	0%	
EMSAL 2 ÖZELLİKLERİ	6,000,000.00 TL	2,392.34 TL	Var	2,272.73 TL	Kadastro Yolu Cepheli	2,508.00 m ²	Hayır	Sanayi Alanı	2,727.27 TL
EMSAL 2 DÜZELTMESİ			5%		0%	5%	15%	0%	
EMSAL 3 ÖZELLİKLERİ	4,850,000.00 TL	1,554.99 TL	Var	1,477.24 TL	Kadastro Yolu Cepheli	3,119.00 m ²	Hayır	Sanayi Alanı	1,698.82 TL
EMSAL 3 DÜZELTMESİ			5%		0%	0%	15%	0%	
EMSAL 4 ÖZELLİKLERİ	7,040,000.00 TL	2,200.00 TL	Var	2,090.00 TL	Kadastro Yolu Cepheli	3,200.00 m ²	Hayır	Sanayi Alanı	2,403.50 TL
EMSAL 4 DÜZELTMESİ			5%		0%	0%	15%	0%	
EMSAL 5 ÖZELLİKLERİ	1,830,000.00 TL	2,202.17 TL	Var	2,092.06 TL	Kadastro Yolu Cepheli	831.00 m ²	Hayır	Sanayi Alanı	2,092.06 TL
EMSAL 5 DÜZELTMESİ			5%		0%	-15%	15%	0%	
EMSAL DÜZELTMESİ UYGULANMIŞ ORTALAMA ARSA BİRİM DEĞERİ									2,292.07 TL
EMSAL DÜZELTMESİ UYGULANMIŞ YUVARLATILMIŞ ORTALAMA ARSA BİRİM DEĞERİ									2,300.00 TL

Konu emsallerin özelliklerine şerefiyelendirilerek ve pazarlık payı olup olmamasına göre düzeltilerek birim değerlere ulaşılmış, Birim değerlerin ortalaması alınmış olup ortalama m² birim değer ≈2.300.- TL bulunmuş, diğer taşınmazların özellikleri dikkate alınarak birim değerleri belirlenmiş buna göre değerlendirme hesapları yapılmıştır. Buna göre taşınmazlar için hazırlanan değerlendirme analiz tablosu aşağıda verilmiştir.

6.6.4 Pazar Yaklaşımına Göre Değer Hesabı

Birim değerlerin ortalaması alınmış olup konu taşınmazlar için ortalama m2 birim değerler belirlenmiştir. Değerlemeye konu emsaller pazarlık payı, konum şerefiyesi (cadde-sokak), alan büyüklüğü, tam ve hisseli olması, imar durumu özelliklerine göre şerefiyelendirilerek toplam değer hesapları yapılmıştır. Buna göre taşınmazlar için hazırlanan değerlendirme analiz tablosu aşağıda verilmiştir.

Taşınmazın para değeri;

220001 ADA 3 PARSEL DEĞERLEME TABLOSU				
ADA	PARSEL	ALAN	BİRİM M2 DEĞERİ (TL)	TOPLAM DEĞER (TL)
220001	3	3,029.97 m2	2,300.00 TL	6,968,931.00 TL
YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER				6,970,000.00 TL

Taşınmazın hisselerine göre Pazar değeri;

Malik Adı Soyadı	Arsa Alanı	Hisse Pay	Payda	Birim Değer	Toplam Değer
(SN:154397322) HÜSEYİN EROL	3,029.97 m ²	52008	302997	2,300.00 TL	1,196,184.00 TL
(SN:76832138) AVNİ ÇINAR	3,029.97 m ²	4396	302997	2,300.00 TL	101,108.00 TL
(SN:42072945) YÜKSEL VAROL	3,029.97 m ²	14826	302997	2,300.00 TL	340,998.00 TL
(SN:59304350) KAZIM VAROL	3,029.97 m ²	14825	302997	2,300.00 TL	340,975.00 TL
(SN:59304352) TARIK VAROL	3,029.97 m ²	14826	302997	2,300.00 TL	340,998.00 TL
(SN:6089912) ÖZ GÖZDE OTOMOTİV SAN.VE TİC.LTD.ŞTİ V	3,029.97 m ²	34707	302997	2,300.00 TL	798,261.00 TL
(SN:169389729) FATİH BÜYÜKTÜT	3,029.97 m ²	90052	302997	2,300.00 TL	2,071,196.00 TL
(SN:91216918) ESMA AKTAŞ	3,029.97 m ²	27951	6463936	2,300.00 TL	30,134.67 TL
(SN:158548538) İBRAHİM AKTAŞ	3,029.97 m ²	9317	403996	2,300.00 TL	160,718.25 TL
(SN:158548571) AHMET AKTAŞ	3,029.97 m ²	9317	403996	2,300.00 TL	160,718.25 TL
(SN:158548603) RIZA AKTAŞ	3,029.97 m ²	9317	403996	2,300.00 TL	160,718.25 TL
(SN:158548648) ZAHİDE BAŞ	3,029.97 m ²	9317	403996	2,300.00 TL	160,718.25 TL
(SN:158548681) HALİME KAPLAN	3,029.97 m ²	9317	403996	2,300.00 TL	160,718.25 TL
(SN:158548725) HASAN AKTAŞ	3,029.97 m ²	9317	403996	2,300.00 TL	160,718.25 TL
(SN:158549361) AYŞE KÖKEN	3,029.97 m ²	9317	403996	2,300.00 TL	160,718.25 TL
(SN:158549413) SABİRE AKGÜN	3,029.97 m ²	121121	19391808	2,300.00 TL	43,527.86 TL
(SN:158549454) NAZİK NEHİR	3,029.97 m ²	121121	19391808	2,300.00 TL	43,527.86 TL
(SN:158549485) MERYEM YILMAZ	3,029.97 m ²	121121	19391808	2,300.00 TL	43,527.86 TL
(SN:6604269) GEN İLAÇ VE SAĞLIK ÜRÜNLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	3,029.97 m ²	21455	302997	2,300.00 TL	493,465.00 TL
TOPLAM DEĞER					6,968,931.00 TL
YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER					6,970,000.00 TL

Gen İlaç ve Sağlık Ürünleri Sanayi ve Ticaret A.Ş. Hisse Değeri;

220001 ADA 3 PARSEL DEĞERLEME TABLOSU							
ADA	PARSEL	ALAN	MALİK ADI-SOYADI	HİSSE PAY/PAYDA	BİRİM M2 DEĞERİ (TL)	TOPLAM DEĞER (TL)	YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER (TL)
220001	3	3,029,97 m2	GEN İLAÇ VE SAĞLIK ÜRÜNLERİ SAN.VE TİC.A.Ş.	21455/302997	2,300,00 TL	493,465,00 TL	493,450,00 TL
TAŞINMAZLAR TOPLAM DEĞERİ							493,450,00 TL

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 taşınmazların değer tespit çalışmasında Maliyet Yaklaşımı kullanılmıştır. Taşınmazlar tek değerlendirme yöntemine göre değerlendirildiği için analiz sonuçlarının uyumlulaştırılmasına ilişkin herhangi bir çalışmaya ihtiyaç duyulmamıştır.

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

Ekspertize konu gayrimenkul ile ilgili Kahramankazan Belediyesi ve TAKBİS Portalından alınan resmi belgeler taşınmazların değerlemesinde 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 taşınmazların devredilebilmesi konusunda herhangi bir sınırlamaya tabi olmamaktadır.

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

Konu taşınmazların bulunduğu parseller imar durumu bulunmadığı gerekçesiyle herhangi bir proje geliştirme çalışması yapılmamıştır.

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

Konu taşınmazlar tarla ve isale hattı niteliğinde olup yapılan incelemede herhangi bir sınırlamaya tabi 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 haklar fon portföyüne alınabilir. Bu hususta, 19 uncu maddenin birinci fıkrasının (c) bendi saklıdır.” İbareleri yer almakta olup bu esaslar dikkate alınarak konu taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Fonu portföyüne alınabilir.

8 SONUÇ

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili yapılan araştırmalar, temin edilen bilgi ve belgeler raporun ilgili bölümlerinde verilmiştir.

Ekspertize konu gayrimenkuller Saray Sanayi Bölgelerinde yer almakta olup bölgede sanayi tesisleri, boş arsa ve tarlalar mevcuttur. Taşınmazların ana arterlere yakın konumda olması, imar yoluna cepheli olması gibi özellikler taşınmazlar için değer artırıcı özellikler olarak değerlendirilirken; bölge altyapı çalışmalarının henüz tamamlanmamış olması ve Dünyada ve Türkiye’de ekonomide durgunluk, kredi faiz oranları ve döviz kurlarındaki dalgalanma gibi özellikler değerlemede olumsuz faktörler olarak değerlendirilmiştir. Değerlemede çevre halkı, sektör temsilcileri ve yerinde yapılan analizler göz önünde bulundurulmuştur.

8.2 Nihai Değer Takdiri

Gayrimenkul piyasasının ve ekonomik koşulların mevcut durumu, gayrimenkullerin değerine etki eden olumlu olumsuz faktörler, müşteri-resmi kurumlardan edinilen şifahi ve onaylı bilgi ve

belgelerin usulüne uygun ve doğru olduğu kabul edilerek, yapılan hesaplamalar doğrultusunda, bugüne kadar yapmış olduğumuz değerlendirme çalışmalarımızdan edinilen bilgi ve tecrübelerden de yararlanılarak nihai değere ulaşılmıştır. İş bu nihai değer iş bu raporun düzenlenme tarihi itibarıyla uygulanabilir olup taşınmazların peşin satış fiyatı esas alınarak, Türk Lirası cinsinden nihai değer takdir edilmiştir.

Tapunun Ankara İli, Kahramankazan İlçesi, Orhaniye (i) Mahallesi, 220001 Ada 3 Parseli’nde “ARSA” ana taşınmaz vasfıyla, kayıtlı taşınmazın Toplam Pazar Değeri olmak üzere günümüz piyasa şartlarında toplam KDV hariç 6.970.000,00.-TL (Altı milyonDokuzyüzYetmiş TürkLirası) değer takdir edilmiştir.

Tapunun Ankara İli, Kahramankazan İlçesi, Orhaniye (i) Mahallesi, 220001 Ada 3 Parseli'nde "ARSA" ana taşınmaz vasfıyla, kayıtlı taşınmazın 21455/302997 hissesi GEN İLAÇ VE SAĞLIK ÜRÜNLERİ SANAYİ VE TİCARET A.Ş. adına kayıtlı hissenin Pazar Değeri olmak üzere günümüz piyasa şartlarında toplam KDV hariç 493.450,00.-TL (DörtyüzdoksanüçbindörtyüzelliTürkLirası) değer takdir edilmiştir.

Ayrıca Nihai Değer Takdir Tablosunda Taşınmazların KDV hariç ve dâhil değerleri kıymet tahmin ve takdir edilmiştir. Durumu ve kanaatimizi ifade eden değerleme raporunu bilgilerinize saygıyla sunarız.

8.3 Nihai Değer Takdir Tablosu ve Taşınmazların Satış Kabiliyeti

Konu taşınmazların mevcut kullanımı, yapısal özellikleri ve pazar değeri itibariyle satış kabiliyetleri “Satılabilir” olarak belirlenmiştir. Taşınmazların nihai değer takdir tablosu aşağıda verilmiştir.

Taşınmazın Toplam Pazar Değeri (KDV HARİÇ)				6.970.000,00.- TL	
Taşınmazın Toplam Pazar Değeri (KDV DÂHİL)				7.527.600,00.- TL	
Gen İlaç Ve Sağlık Ürünleri Sanayi Ve Ticaret A.Ş. hissesine düşen Pazar Değeri (KDV HARİÇ)				493.450,00.- TL	
Gen İlaç Ve Sağlık Ürünleri Sanayi Ve Ticaret A.Ş. hissesine düşen Pazar Değeri (KDV DÂHİL)				532.926,00.- TL	
Satılabilirlik:	☐ Satılabilir	☒ Alıcısı Az	☐ Satış Güç	☐ Satılamaz	

Değerleme Uzmanı

Ezgi ÇİMEN

Şehir Plancısı

(SPK lisans no:905613/01.04.2021)

Jim

Sorumlu Değerleme Uzmanı

Ebru ÖZ

Mimar

(SPK lisans no:400222/31.01.2005)



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 değerlendirme rakamları ya da değerlendirme 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.

20.01.2023 Tarihi İtibariyle TCMB Döviz Kurları		
Döviz Cinsi	Alış (TL)	Satış (TL)
Dolar	18.7771	18.8110
Euro	20.3419	20.3785

UYGUNLUK BEYANI

9 RAPOR EKLERİ

9.1 Takbis Belgesi

BU BELGE TOPLAM 8 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 16-1-2023-15:53



Kayıt Oluşturan: CELALETTİN YAVAŞ

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
005523014475	20230116-1537-F08032	1447

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	220001/3
Taşınmaz Kimlik No:	95042107	AT Yüzölçümü(m2):	3029.97
İl/İlçe:	ANKARA/KAHRAMANKAZAN	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Kahramankazan	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ORHANIYE(İ) Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkit:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	12/1138	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Arsa

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
İrtifak	M:749,43M² KİSMİ MALİYE HAZİNESİ ADINA DAİMA İRTİFAK HAKKI(Şablon: Diğer İrtifak Hakkı)		Kahramankazan - 31-07-2007 00:00 - 3733	-

1 / 8

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
358195316	(SN:154397322) HÜSEYİN EROL : ALİ Oğlu	-	52008/302 997	520.08	3029.97	İmar (TSM) 30-12-2016 12738	-
358195330	(SN:76832138) AVNİ ÇINAR : NİHAT Oğlu	-	4396/3029 97	43.96	3029.97	İmar (TSM) 30-12-2016 12738	-
358195332	(SN:42072945) YÜKSEL VAROL : HÜSEYİN HÜSNÜ Kızı	-	14826/302 997	148.26	3029.97	İmar (TSM) 30-12-2016 12738	-
358195333	(SN:59304350) KAZIM VAROL : İSMAİL Oğlu	-	14825/302 997	148.25	3029.97	İmar (TSM) 30-12-2016 12738	-
358195334	(SN:59304352) TARIK VAROL : İSMAİL Oğlu	-	14826/302 997	148.26	3029.97	İmar (TSM) 30-12-2016 12738	-
358195329	(SN:6089912) ÖZ GÖZDE OTOMOTİV SAN.VE TİC.LTD.ŞTİ V	-	34707/302 997	347.07	3029.97	İmar (TSM) 30-12-2016 12738	-
531374666	(SN:169389729) FATİH BÜYÜKTÜT : YUSUF Oğlu	-	90052/302 997	900.52	3029.97	Satış 07-08-2020 9028	-
554559953	(SN:91216918) ESMA AKTAŞ : FEHİM Kızı	-	27951/646 3936	13.10	3029.97	Elbirliği Mülkiyetin Sona Erdirilmesi 15-12-2020 16515	-

2 / 8

554559958	(SN:158548538) İBRAHİM AKTAŞ : MUHARREM Oğlu	-	9317/4039 96	69.88	3029.97	Elbirliği Mülkiyetin Sona Erdirilmesi 15-12-2020 16515	-
554559960	(SN:158548571) AHMET AKTAŞ : MUHARREM Oğlu	-	9317/4039 96	69.88	3029.97	Elbirliği Mülkiyetin Sona Erdirilmesi 15-12-2020 16515	-
554559961	(SN:158548603) RIZA AKTAŞ : MUHARREM Oğlu	-	9317/4039 96	69.88	3029.97	Elbirliği Mülkiyetin Sona Erdirilmesi 15-12-2020 16515	-
554559962	(SN:158548648) ZAHİDE BAŞ : MUHARREM Kızı	-	9317/4039 96	69.88	3029.97	Elbirliği Mülkiyetin Sona Erdirilmesi 15-12-2020 16515	-
554559963	(SN:158548681) HALİME KAPLAN : MUHARREM Kızı	-	9317/4039 96	69.88	3029.97	Elbirliği Mülkiyetin Sona Erdirilmesi 15-12-2020 16515	-
554559965	(SN:158548725) HASAN AKTAŞ : MUHARREM Oğlu	-	9317/4039 96	69.88	3029.97	Elbirliği Mülkiyetin Sona Erdirilmesi	-

3 / 8

						15-12-2020 16515	
554559969	(SN:158549361) AYŞE KÖKEN : MUHARREM Kızı	-	9317/4039 96	69.88	3029.97	Elbirliği Mülkiyetin Sona Erdirilmesi 15-12-2020 16515	-
554559971	(SN:158549413) SABİRE AKGÜN : RECEP Kızı	-	121121/19 391808	18.93	3029.97	Elbirliği Mülkiyetin Sona Erdirilmesi 15-12-2020 16515	-
554559972	(SN:158549454) NAZİK NEHİR : RECEP Kızı	-	121121/19 391808	18.93	3029.97	Elbirliği Mülkiyetin Sona Erdirilmesi 15-12-2020 16515	-
554559974	(SN:158549485) MERYEM YILMAZ : RECEP Kızı	-	121121/19 391808	18.93	3029.97	Elbirliği Mülkiyetin Sona Erdirilmesi 15-12-2020 16515	-
581495347	(SN:6604269) GEN İLAÇ VE SAĞLIK ÜRÜNLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	21455/302 997	214.55	3029.97	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 20-04-2021 7462	-

4 / 8

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/i	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	AHMET BİTİK LEHİNE 5 SENE MÜDDETLE İCAR.22/01/1972 YEV:720	YÜKSEL VAROL	(SN:59304354) AHMET BİTİK : KN:	Kahramankazan - 22-01-1972 00:00 - 720	
Serh	AHMET BİTİK LEHİNE 5 SENE MÜDDETLE İCAR.22/01/1972 YEV:720	KAZIM VAROL	(SN:59304354) AHMET BİTİK : KN:	Kahramankazan - 22-01-1972 00:00 - 720	
Serh	AHMET BİTİK LEHİNE 5 SENE MÜDDETLE İCAR.22/01/1972 YEV:720	TARIK VAROL	(SN:59304354) AHMET BİTİK : KN:	Kahramankazan - 22-01-1972 00:00 - 720	
İrtifak	Diğer İrtifak Hakkı : Kazan İMJ-4 Ana Jet Üs Komutanlığına gitmekte olan Enerji nakil hattı için 767.64 m² lik kısımda bedelsiz irtifak hakkı	FATİH BÜYÜKTÜT	(SN:47) MALİYE HAZİNESİ VKN:6110312806	Kahramankazan - 11-06-2008 14:39 - 3742	
Beyan	2942 SAYILI KAMULAŞTIRMA KANUNUN 7.MADDESİ GEREĞİNCE MİLLİ SAVUNMA BAKANLIĞINCA KAMULAŞTIRILACAKTIR.09/10/2002 Y:2170	ESMA AKTAŞ	(SN:6336) MİLLİ SAVUNMA BAKANLIĞI VKN:6210076890	Kahramankazan - 09-10-2002 00:00 - 2170	
Beyan	KAMULAŞTIRMA ŞERHİ YENİLENMİŞTİR. 26/04/2005 Y:1498	ESMA AKTAŞ	(SN:6336) MİLLİ SAVUNMA BAKANLIĞI VKN:6210076890	Kahramankazan - 26-04-2005 00:00 - 1498	
Beyan	2942 SAYILI KAMULAŞTIRMA KANUNUN 7.MADDESİ GEREĞİNCE MİLLİ SAVUNMA BAKANLIĞINCA KAMULAŞTIRILACAKTIR.09/10/2002 Y:2170	İBRAHİM AKTAŞ	(SN:6336) MİLLİ SAVUNMA BAKANLIĞI VKN:6210076890	Kahramankazan - 09-10-2002 00:00 - 2170	
Beyan	KAMULAŞTIRMA ŞERHİ YENİLENMİŞTİR.	İBRAHİM	(SN:6336) MİLLİ SAVUNMA BAKANLIĞI	Kahramankazan -	

5 / 8

	26/04/2005 Y:1498	AKTAŞ	VKN:6210076890	26-04-2005 00:00 - 1498	
Beyan	2942 SAYILI KAMULAŞTIRMA KANUNUN 7.MADDESİ GEREĞİNCE MİLLİ SAVUNMA BAKANLIĞINCA KAMULAŞTIRILACAKTIR.09/10/2002 Y:2170	AHMET AKTAŞ	(SN:6336) MİLLİ SAVUNMA BAKANLIĞI VKN:6210076890	Kahramankazan - 09-10-2002 00:00 - 2170	
Beyan	KAMULAŞTIRMA ŞERHİ YENİLENMİŞTİR. 26/04/2005 Y:1498	AHMET AKTAŞ	(SN:6336) MİLLİ SAVUNMA BAKANLIĞI VKN:6210076890	Kahramankazan - 26-04-2005 00:00 - 1498	
Beyan	2942 SAYILI KAMULAŞTIRMA KANUNUN 7.MADDESİ GEREĞİNCE MİLLİ SAVUNMA BAKANLIĞINCA KAMULAŞTIRILACAKTIR.09/10/2002 Y:2170	RIZA AKTAŞ	(SN:6336) MİLLİ SAVUNMA BAKANLIĞI VKN:6210076890	Kahramankazan - 09-10-2002 00:00 - 2170	
Beyan	KAMULAŞTIRMA ŞERHİ YENİLENMİŞTİR. 26/04/2005 Y:1498	RIZA AKTAŞ	(SN:6336) MİLLİ SAVUNMA BAKANLIĞI VKN:6210076890	Kahramankazan - 26-04-2005 00:00 - 1498	
Beyan	2942 SAYILI KAMULAŞTIRMA KANUNUN 7.MADDESİ GEREĞİNCE MİLLİ SAVUNMA BAKANLIĞINCA KAMULAŞTIRILACAKTIR.09/10/2002 Y:2170	ZAHİDE BAŞ	(SN:6336) MİLLİ SAVUNMA BAKANLIĞI VKN:6210076890	Kahramankazan - 09-10-2002 00:00 - 2170	
Beyan	KAMULAŞTIRMA ŞERHİ YENİLENMİŞTİR. 26/04/2005 Y:1498	ZAHİDE BAŞ	(SN:6336) MİLLİ SAVUNMA BAKANLIĞI VKN:6210076890	Kahramankazan - 26-04-2005 00:00 - 1498	
Beyan	2942 SAYILI KAMULAŞTIRMA KANUNUN 7.MADDESİ GEREĞİNCE MİLLİ SAVUNMA BAKANLIĞINCA KAMULAŞTIRILACAKTIR.09/10/2002 Y:2170	HALİME KAPLAN	(SN:6336) MİLLİ SAVUNMA BAKANLIĞI VKN:6210076890	Kahramankazan - 09-10-2002 00:00 - 2170	
Beyan	KAMULAŞTIRMA ŞERHİ YENİLENMİŞTİR. 26/04/2005 Y:1498	HALİME KAPLAN	(SN:6336) MİLLİ SAVUNMA BAKANLIĞI VKN:6210076890	Kahramankazan - 26-04-2005 00:00 -	

6 / 8

				1498	
Beyan	2942 SAYILI KAMULAŞTIRMA KANUNUN 7.MADDESİ GEREĞİNCE MİLLİ SAVUNMA BAKANLIĞINCA KAMULAŞTIRILACAKTIR.09/10/2002 Y:2170	HASAN AKTAŞ	(SN:6336) MİLLİ SAVUNMA BAKANLIĞI VKN:6210076890	Kahramankazan - 09-10-2002 00:00 - 2170	
Beyan	KAMULAŞTIRMA ŞERHİ YENİLENMİŞTİR. 26/04/2005 Y:1498	HASAN AKTAŞ	(SN:6336) MİLLİ SAVUNMA BAKANLIĞI VKN:6210076890	Kahramankazan - 26-04-2005 00:00 - 1498	
Beyan	2942 SAYILI KAMULAŞTIRMA KANUNUN 7.MADDESİ GEREĞİNCE MİLLİ SAVUNMA BAKANLIĞINCA KAMULAŞTIRILACAKTIR.09/10/2002 Y:2170	AYŞE KÖKEN	(SN:6336) MİLLİ SAVUNMA BAKANLIĞI VKN:6210076890	Kahramankazan - 09-10-2002 00:00 - 2170	
Beyan	KAMULAŞTIRMA ŞERHİ YENİLENMİŞTİR. 26/04/2005 Y:1498	AYŞE KÖKEN	(SN:6336) MİLLİ SAVUNMA BAKANLIĞI VKN:6210076890	Kahramankazan - 26-04-2005 00:00 - 1498	
Beyan	2942 SAYILI KAMULAŞTIRMA KANUNUN 7.MADDESİ GEREĞİNCE MİLLİ SAVUNMA BAKANLIĞINCA KAMULAŞTIRILACAKTIR.09/10/2002 Y:2170	SABİRE AKGÜN	(SN:6336) MİLLİ SAVUNMA BAKANLIĞI VKN:6210076890	Kahramankazan - 09-10-2002 00:00 - 2170	
Beyan	KAMULAŞTIRMA ŞERHİ YENİLENMİŞTİR. 26/04/2005 Y:1498	SABİRE AKGÜN	(SN:6336) MİLLİ SAVUNMA BAKANLIĞI VKN:6210076890	Kahramankazan - 26-04-2005 00:00 - 1498	
Beyan	2942 SAYILI KAMULAŞTIRMA KANUNUN 7.MADDESİ GEREĞİNCE MİLLİ SAVUNMA BAKANLIĞINCA KAMULAŞTIRILACAKTIR.09/10/2002 Y:2170	NAZİK NEHİR	(SN:6336) MİLLİ SAVUNMA BAKANLIĞI VKN:6210076890	Kahramankazan - 09-10-2002 00:00 - 2170	
Beyan	KAMULAŞTIRMA ŞERHİ YENİLENMİŞTİR. 26/04/2005 Y:1498	NAZİK NEHİR	(SN:6336) MİLLİ SAVUNMA BAKANLIĞI VKN:6210076890	Kahramankazan - 26-04-2005 00:00 - 1498	

7 / 8

Beyan	2942 SAYILI KAMULAŞTIRMA KANUNUN 7.MADDESİ GEREĞİNCE MİLLİ SAVUNMA BAKANLIĞINCA KAMULAŞTIRILACAKTIR.09/10/2002 Y:2170	MERYEM YILMAZ	(SN:6336) MİLLİ SAVUNMA BAKANLIĞI VKN:6210076890	Kahramankazan - 09-10-2002 00:00 - 2170	
Beyan	KAMULAŞTIRMA ŞERHİ YENİLENMİŞTİR. 26/04/2005 Y:1498	MERYEM YILMAZ	(SN:6336) MİLLİ SAVUNMA BAKANLIĞI VKN:6210076890	Kahramankazan - 26-04-2005 00:00 - 1498	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) JwCtQ7R6lhSt_ kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



8 / 8

9.2 İmar Plan Örneği



T.C.
KAHRAMANKAZAN BELEDİYESİ
İMAR İŞLERİ MÜDÜRLÜĞÜ
ÖN İMAR DURUM ÖRNEĞİ
(ÖLÇEKSİZDİR)

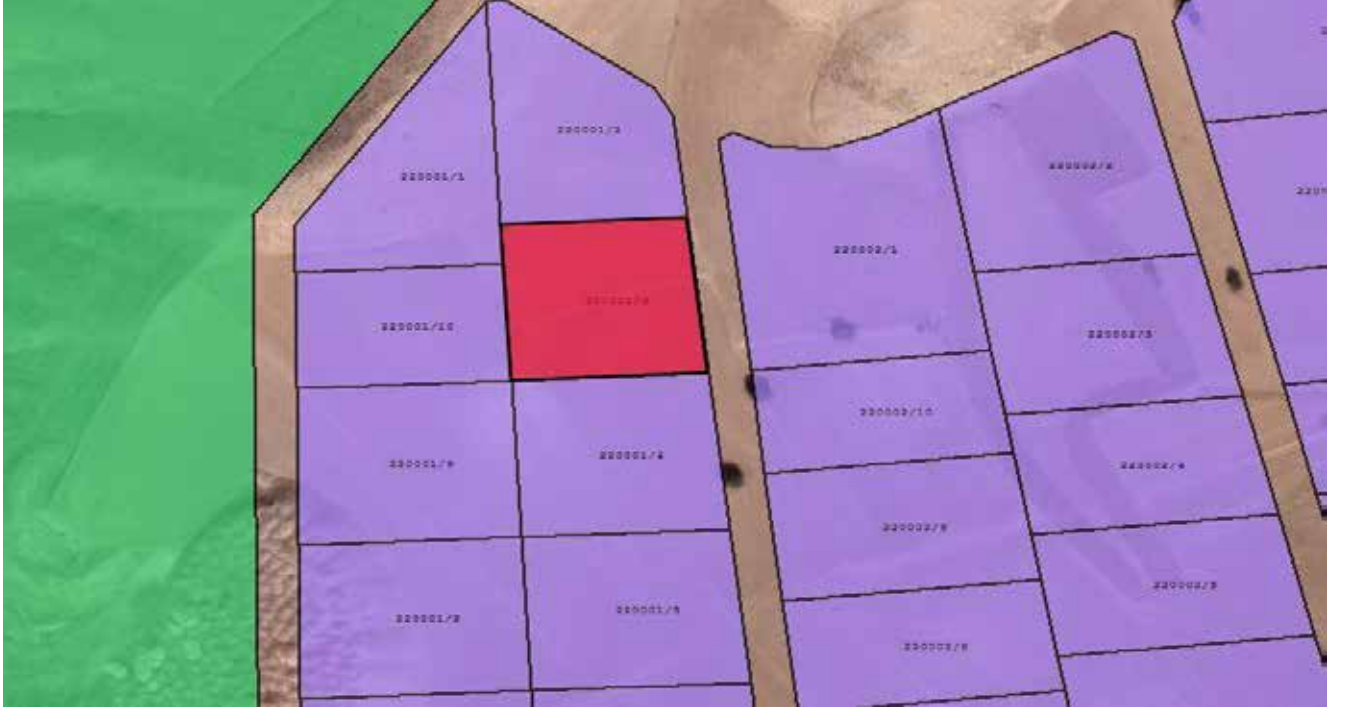


Ada/Parsel (Örnek:222024/4)
220001/3
ORHANIYE

İmar Durumunu Sorgula

MAHALLE	ORHANIYE	NİZAM	AYRIK
ADA/PARSEL	220001/3	EMSAL	0.60
ALAN	3029.97	TAKS	
KULLANIM	SANAYI_DEPOLAMA	HMAX	SERBEST
KATSAYISI			





9.1 Hava Fotoğrafi



9.2 Taşınmazlar Ve Yakın Çevresinden Fotoğraflar



9.3 SPK Lisans Belgesi (Değerleme Uzmanı)

 Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu	 Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu
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
	

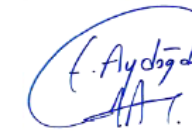
9.4 SPK Lisans Belgesi (Sorumlu Değerleme Uzmanı)



9.5 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: 22766650060 - Lisans No: 915613)	
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

9.6 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