

LÂLDEĞERLEME



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



TÜRKİYE / ANKARA / KAHRAMANKAZAN / BİTİK

Rapor No: 2023 SPM-GENİL 039

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 039
İL / İLÇE / MAHALLE	ANKARA / KAHRAMANKAZAN / BİTİK
PAFTA /ADA/ PARSEL NO	133 Ada 9 Parsel 133 Ada 10 Parsel
ADRES	Bitik Mahallesi,133 Ada 9-10 Parsel Kahramankazan/ANKARA
CİNSİ (TAPU KAYDI)	133 ADA 9 PARSEL – TARLA 133 ADA 10 PARSEL – İSALE HATTI
KULLANIMI	BOŞ
ARSA ALANI	133 ADA 9 PARSEL – 25.237,82 m ² 133 ADA 10 PARSEL – 3.320,20 m ²
İMAR DURUMU	1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni plan sınırında yer almakta olup “Tarım Alanı”nda yer almakta olup konu plan iptal edilmiştir. Taşınmazlar, özel imar izni alıp yapılaşma koşullarına sahip olabilmektedir.
DEĞERLEMENİN AMACI	SPK Mevzuatı Kapsamında Rapor Konusu Taşınmazlar İçin Güncel Piyasa Değerinin Tespit Edilmesi
TAŞINMAZ PAZAR DEĞERİ	14.710.000,00.- TL (KDV HARİÇ) 15.886.800,00.- TL (KDV DÂHİL)

(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	13
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	13
3.5	Taşınmaz ve Yakın Çevresi İmar Planı – İmar Durumu Bilgileri.....	14
3.6	Proje – Ruhsat – İskân – Kadastro Bilgileri	14
3.7	Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı Yıkım Kararı Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara İlişkin Açıklamalar.....	14
3.8	Gayrimenkul İle İlgili Yapılmış Sözleşmelere İlişkin (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri vb.) Bilgiler	14
3.9	Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak Yapı Denetim Kuruluşuna İlişkin Bilgiler ve Taşınmaz İle İlgili Olarak Gerçekleştirilen Denetimler Hakkında Bilgiler	14
3.10	Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	14
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	15
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	15
4	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR – GAYRİMENKUL PİYASASI VE DEĞERLEMESİ YAPILAN TAŞINMAZIN BULUNDUĞU BÖLGEYE İLİŞKİN ANALİZLER	15

4.1	Mevcut Ekonomik Koşullar, Gayrimenkul Piyasası, Mevcut Trendler Ve Dayanak Verilerin Gayrimenkulün Değerine Etkileri	15
4.2	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler	18
4.2.1	Ankara İli.....	18
4.2.2	Bölgenin Ulaşım Ağındaki Yeri.....	22
5	TAŞINMAZIN ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER.....	25
5.1	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri.....	25
5.1.1	Ana Taşınmaza İlişkin Bilgiler	25
5.1.2	Bağımsız Bölümlere İlişkin Bilgiler	26
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.....	26
5.3	Varsa Mevcut Yapıyla Veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler	26
5.4	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanununun 21.Maddesi kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekçendirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi ..	26
6	DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER, VARSAYIMLAR VE NEDENLERİ	26
6.1	Pazar Yaklaşımı	26
6.2	Gelir Yaklaşımı.....	27
6.3	Maliyet Yaklaşımı	27
6.4	Uygun Görülen Değerleme Yöntemlerinin Seçilmesinin Nedenleri	27
6.5	Gayrimenkulün Değerini Olumlu/Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler.....	28
6.6	Pazar Yaklaşımına Göre Değerleme Analizi.....	28
6.6.1	Değerlemede Esas Alınan Emsal Veriler ve Bu Verilerin Kaynağına İlişkin Bilgiler	28
6.6.2	Emsallerin Seçilme Nedenlerine İlişkin Açıklama:	29
6.6.3	Emsal ve Şerefiyelendirme/Düzeltilme Açıklamaları	29
6.6.4	Pazar Yaklaşımı Yöntemi Açıklamaları.....	30
6.6.5	Pazar Yaklaşımına Göre Değer Hesabı	31
7	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞLER	31
7.1	Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması	31
7.2	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	31

7.3	Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip-Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup-Olmadığı Hakkında Görüş	31
7.4	Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş	31
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	31
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	31
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	32
7.8	Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları ve Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Değerlendirmeler.....	32
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	32
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.....	32
8	SONUÇ	33
8.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	33
8.2	Nihai Değer Takdiri.....	33
8.3	Nihai Değer Takdir Tablosu ve Taşınmazların Satış Kabiliyeti.....	34
8.4	Rapor Hakkında Ek Bilgiler	34
8.5	Uygunluk Beyanı.....	35
8.6	İzin Beyanı.....	36
9	RAPOR EKLERİ.....	37
9.1	Takbis Belgesi	37
9.1	Hava Fotoğrafı.....	39
9.2	Taşınmazlar Ve Yakın Çevresinden Fotoğraflar	40
9.3	SPK Lisans Belgesi (Değerleme Uzmanı).....	41
9.4	SPK Lisans Belgesi (Sorumlu Değerleme Uzmanı).....	42
9.5	Mesleki Tecrübe Belgesi – Değerleme Uzmanı	43
9.6	Mesleki Tecrübe Belgesi – Sorumlu Değerleme Uzmanı	43

1 RAPOR BİLGİLERİ

Rapor Tarihi	03.02.2023			
Değerleme Başlangıç ve Bitiş Tarihi	18.01.2023-02.02.2023			
Rapor Numarası	2023 SPM-GENİL 039			
Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası	04.01.2022			
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 konumlanmaktadır.

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 Bitik Mahallesi, 133 Ada 9 Parselde konumlu “Tarla” nitelikli, 133 Ada 10 Parselde konumlu “İsale Hattı” nitelikli taşınmazların 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 Bitik Mahallesi, 133 Ada 9 Parselde konumlu “Tarla” nitelikli, 133 Ada 10 Parselde konumlu “İsale Hattı” nitelikli taşınmazların güncel pazar değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır. Değerleme raporu hazırlanmasında gayrimenkul piyasasının ve ülkedeki sosyo-ekonomik koşulların mevcut durumu, gayrimenkulün bulunduğu yer, bölgenin yapılaşma tarzı, alt yapı ve ulaşım imkânları, caddeye olan cephesi, alan ve konumu, yapının inşaat sistemi, yaşı, işçilik ve malzeme kalitesi, tesisat durumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri, tüm olumlu ve olumsuz faktörler, dikkate alınmış, 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

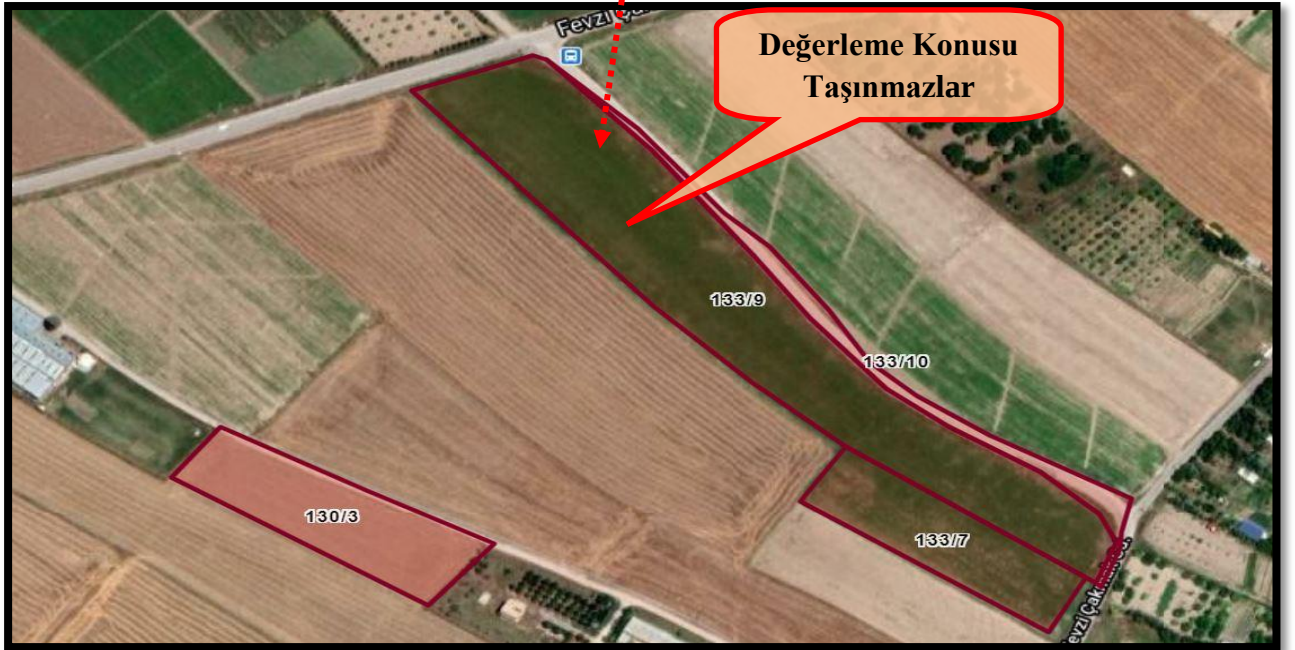
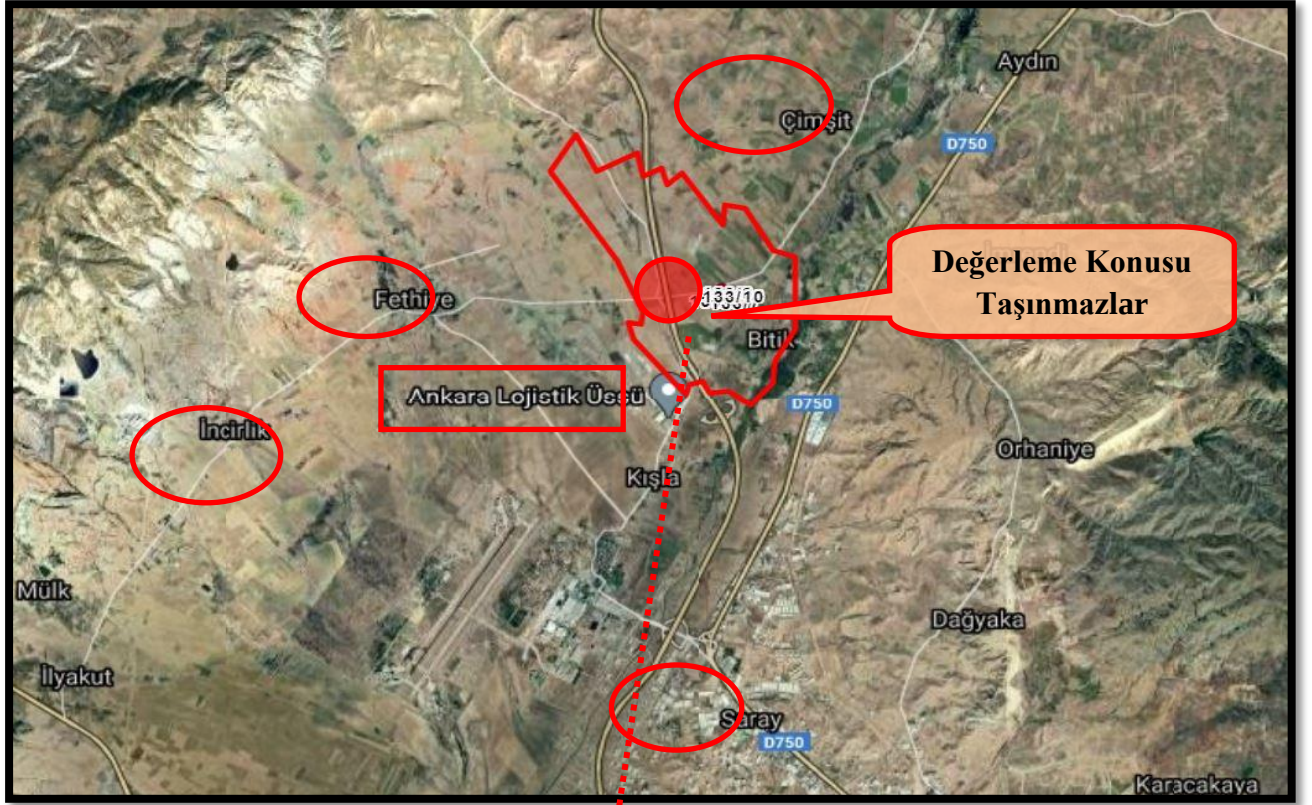
3.1 Gayrimenkulün Konumu Adresi ve Ulaşımı

Değerlemeye konu taşınmazlar; Bitik Mahallesi Deveyolu Mevkii 133 ada 9 ve 10 Parseller Kahramankazan/ANKARA adresinde konumlanmaktadır.

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

3.2 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölge ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölge Ankara merkeze yaklaşık 40 km, Kahramankazan merkeze 10 km, Bitik mahalle merkezine mesafededir. Taşınmazların yakın çevresinde çok sayıda tarım arazisi bulunmakta olup Fevzi Çakmak Caddesine paralel konumdadır. Ayrıca Anadolu Otoyolu'na yoluna yakın mesafededir



3.3 Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

3.3.1 Tapu Bilgileri

133 ADA 9 PARSEL

İli	: ANKARA
İlçesi	: KAHRAMANKAZAN
Mahallesi	: BİTİK Mah.
Mevkii	: DEVEYOLU
Pafta No	: -
Ada No	: 133
Parsel No	: 9
Alanı	: 25.237,82 m ²
Ana Gayr. Niteliği	: TARLA
Bağımsız Bölüm No	: -
Blok	: -
Kat	: -
Arsa Payı	: 1/1
Bağımsız Böl. Niteliği	: -
Sahibi	: GEN İLAÇ VE SAĞLIK ÜRÜNLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
Yevmiye No	: 7462
Cilt No	: 16
Sayfa No	: 1582
Tapu Tarihi	: 20.04.2021 – Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği

133 ADA 10 PARSEL

İli : ANKARA
İlçesi : KAHRAMANKAZAN
Mahallesi : BİTİK Mah.
Mevkii : DEVEYOLU
Pafta No : -
Ada No : 133
Parsel No : 10
Alanı : 3.320,00 m²
Ana Gayr. Niteliği : İSALE HATTI
Bağımsız Bölüm No : -
Blok : -
Kat : -
Arsa Payı : 1/1
Bağımsız Böl. Niteliği : -
Sahibi : GEN İLAÇ VE SAĞLIK ÜRÜNLERİ SANAYİ VE TİCARET
ANONİM ŞİRKETİ
Yevmiye No : 7462
Cilt No : 16
Sayfa No : 1583
Tapu Tarihi : 20.04.2021 – Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği

3.3.2 Tapu Takyidat Bilgileri

133 Ada 9 parsel için; 14.01.2023 tarih, 13:30 saatinde, Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS Portalı'ndan temin edilen tapu kayıt belgelerinden yapılan incelemeye göre değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidatlar bulunmaktadır.

Beyan: 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunun 7. maddesine göre belirtme.(Şablon: 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. Maddesine Göre Belirtme) (27.12.2021 13:50-24440)

Şerh: ASKİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ nin 01/08/2019 tarih E25300 sayılı İlgili İdarenin Yazılı Talebi yazıları ile 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 31/b maddesi gereğince şerh (Hisseye yönelik). (02.08.2019 14:38-7547) (Terkin tarihi:01.01.2019)

133 Ada 10 parsel için; 14.01.2023 tarih, 13:31 saatinde, Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS Portalı'ndan temin edilen tapu kayıt belgelerinden yapılan incelemeye göre değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidatlar bulunmaktadır.

Şerh: ASKİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ nin 01/08/2019 tarih E25300 sayılı İlgili İdarenin Yazılı Talebi yazıları ile 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 31/b maddesi gereğince şerh (Hisseye yönelik). (02.08.2019 14:38-7547) (Terkin tarihi:01.01.2019)

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 133 ada 10 parsel için devrine ilişkin sınırlandırma bulunmamaktadır.

133 Ada 9 Parsel üzerinde; 27.12.2021 tarihli “2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunun 7. maddesine göre belirtme” yer almaktadır. Konu şartnameyle ilgili mevzuatta aşağıda yer alan açıklama yer almaktadır.

“İdare kamulaştırma kararı verdikten sonra kamulaştırmanın tapu siciline şerh verilmesini kamulaştırmaya konu taşınmaz malın kayıtlı bulunduğu tapu idaresine bildirir. Bildirim tarihinden itibaren malik değiştiği takdirde, mülkiyette veya mülkiyetten gayri ayni haklarda meydana gelecek değişiklikleri tapu idaresi kamulaştırmayı yapan idareye bildirmek zorundadır. (Değişik cümle: 24/4/2001 – 4650/2 md.) İdare tarafından, şerh tarihinden itibaren altı ay içinde 10 uncu maddeye göre kamulaştırma bedelinin tespitiyle idare adına tescili isteğinde bulunulduğuna dair mahkemeden alınacak belge tapu idaresine ibraz edilmediği takdirde, bu şerh tapu idaresince resen sicilden silinir.”

Tüm bu hususlar incelendiğinde; taşınmazın tapu kaydında yer alan şerhin tescil tarihinden itibaren 6 ay geçmemiş olması, kamulaştırma süreci devam ettiği varsayımı ile, taşınmazın herhangi bir sınırlamaya tabi olmadığı ancak mülkiyet değişikliğinin ilgili idareye bildirilmesi gerektiği kanaati oluşturulmuştur.

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

133 Ada 9 Parsel üzerinde; 27.12.2021 tarihli “2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunun 7. maddesine göre belirtme” yer almaktadır. Konu şartnameyle ilgili mevzuatta aşağıda yer alan açıklama yer almaktadır.

“İdare kamulaştırma kararı verdikten sonra kamulaştırmanın tapu siciline şerh verilmesini kamulaştırmaya konu taşınmaz malın kayıtlı bulunduğu tapu idaresine bildirir. Bildirim tarihinden

itibaren malik değiştiği takdirde, mülkiyette veya mülkiyetten gayri ayni haklarda meydana gelecek değişiklikleri tapu idaresi kamulaştırmayı yapan idareye bildirmek zorundadır. (Değişik cümle: 24/4/2001 – 4650/2 md.) İdare tarafından, şerh tarihinden itibaren altı ay içinde 10 uncu maddeye göre kamulaştırma bedelinin tespitiyle idare adına tescili isteğinde bulunulduğuna dair mahkemeden alınacak belge tapu idaresine ibraz edilmediği takdirde, bu şerh tapu idaresince resen sicilden silinir.”

Tüm bu hususlar incelendiğinde; taşınmazın tapu kaydında yer alan şerhin tescil tarihinden itibaren 6 ay geçmemiş olması, kamulaştırma süreci devam ettiği varsayımı ile, taşınmazın herhangi bir sınırlamaya tabi olmadığı ancak mülkiyet değişikliğinin ilgili idareye bildirilmesi gerektiği kanaati oluşturulmuştur.

Tapu Müdürlüğü ve Kadastro Müdürlüğü’nde yapılan incelemeye göre değerlendirme konusu taşınmazlar, son üç yıllık dönemde alım-satım işlemine konu olmuş olup 20.04.2021 tarihinde “Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği” 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 133 ada 9 ve 10 parselin 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 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 aşîkârdır.

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	Mart	10,0	6,8	7,4	6,0	7,0	-5,2	-0,8	20,9	10,7
(2015=100) (% Değişme) (1)	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)	Mart	0,74	1,05	0,40	1,04	1,54	1,58	0,87	4,13	9,19
(Genel) (% Değişme)	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)	Mart	1,03	0,98	0,63	1,35	1,79	1,59	0,91	4,33	8,92
(% Değişme)	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)	Mart	1,13	1,19	-0,04	1,02	0,99	1,03	0,57	1,08	5,46
(Genel) (% Değişme)	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**

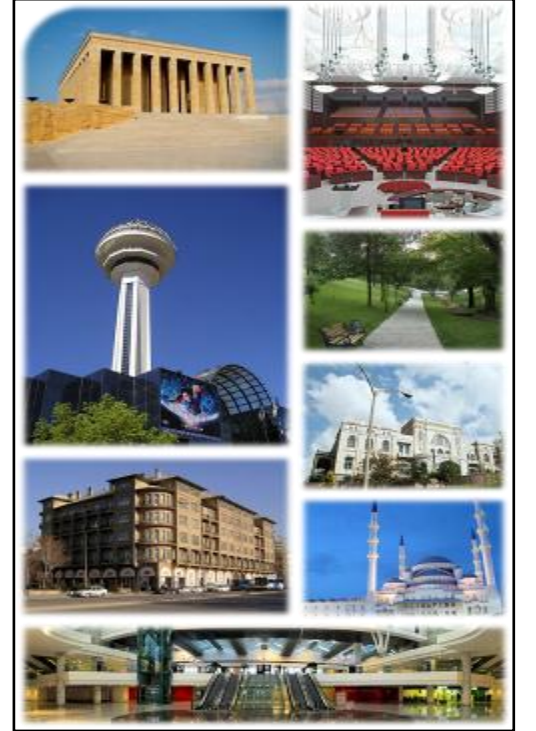
Yüzölçümü: 25.706 km²

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, Güdül, 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 içerisinde.



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 dikt, sarkıt ve sütunlar bulunmaktadır.

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



bugün müze olarak Keçiören sınırları içerisinde.

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

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 yer alan Yenimahalle'nin tarihini vurgulayan eserler arasında Selçuklu Hükümdarı Alaaddin Keykubat tarafından 1222 yılında eski Bağdat Ticaret yolunun geçtiği Ankara Çayı üzerinde yaptırılan Akköprü sayılabilir. Tarihi özelliğini hala korumakta olan Köprü, 4 büyük, 3 küçük olmak üzere 7 kemerden oluşmuştur.

4.2.2 Bölgenin Ulaşım Ağındaki Yeri

4.2.2.1 Karayolu

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

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

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

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

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

Ankara içi ulaşımda 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. Yap işlet-devret modeli ile gerçekleşen yeni iç ve dış hatlar terminali, 13

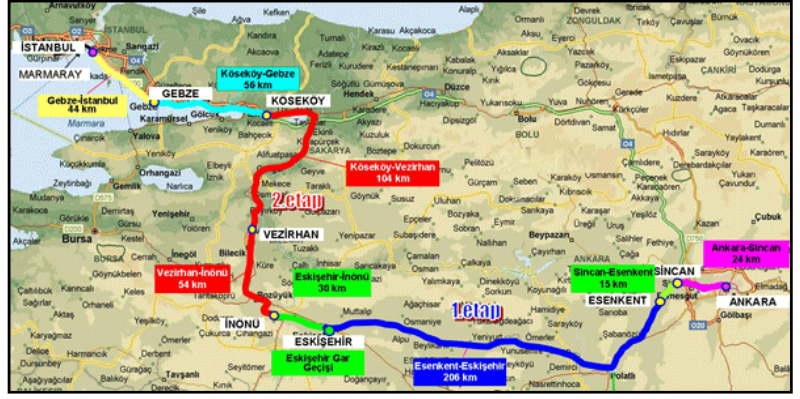


Ekim 2006 tarihinde hizmete verilmiş olup aşağıdaki özelliklere sahiptir.

- 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 park 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 artırılmasıyla 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 taşımdaki 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 **133 Ada 9 Parsel**; Deveyolu Mevkii'nde konumlu 25.237,82 m2 alanlı, düz eğimli bir topoğrafyada, yamuk formda ve güney-kuzey yönde kadasrtal yola cephesi bulunan Tarla vasıflı taşınmazdır. Hali hazırda boş durumdadır. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Parselin etrafı tel örgüyle çevrili değildir.

Değerleme konusu **133 Ada 10 Parsel**; Deveyolu Mevkii'nde konumlu 3.320,20 m2 alanlı, hafif eğimli bir topoğrafyada, amorf formdadır. Konu taşınmaz halihazırda yol parseli olup isale hattı vasıflıdır. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Parselin etrafı tel örgüyle çevrili değildir.

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

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 Projeyle 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 sayısallaştırdıklarına raporlarında yer vermeleri gerekir.

6.2 Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

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

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

Gelir Yaklaşımı Yöntemleri

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

İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü varlıklarla ilgili bazı durumlarda, İNA, varlığın kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, varlığın değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. Bu bazen gelir kapitalizasyonu yöntemi olarak nitelendirilir.

6.3 Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

6.4 Uygun Görülen Değerleme Yöntemlerinin Seçilmesinin Nedenleri

Taşınmazların bulunduğu bölgeden tespit edilen satılık arsa ve tarla emsalleri, bölge temsilcilerinden edinilen beyanlardan hareketle değerlemeye konu taşınmazla benzer ve aynı özelliklerde satılık

emsaller belirlenmiştir. Taşınmazların mevcut durumu ile “**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
- Cadde cepheli olması

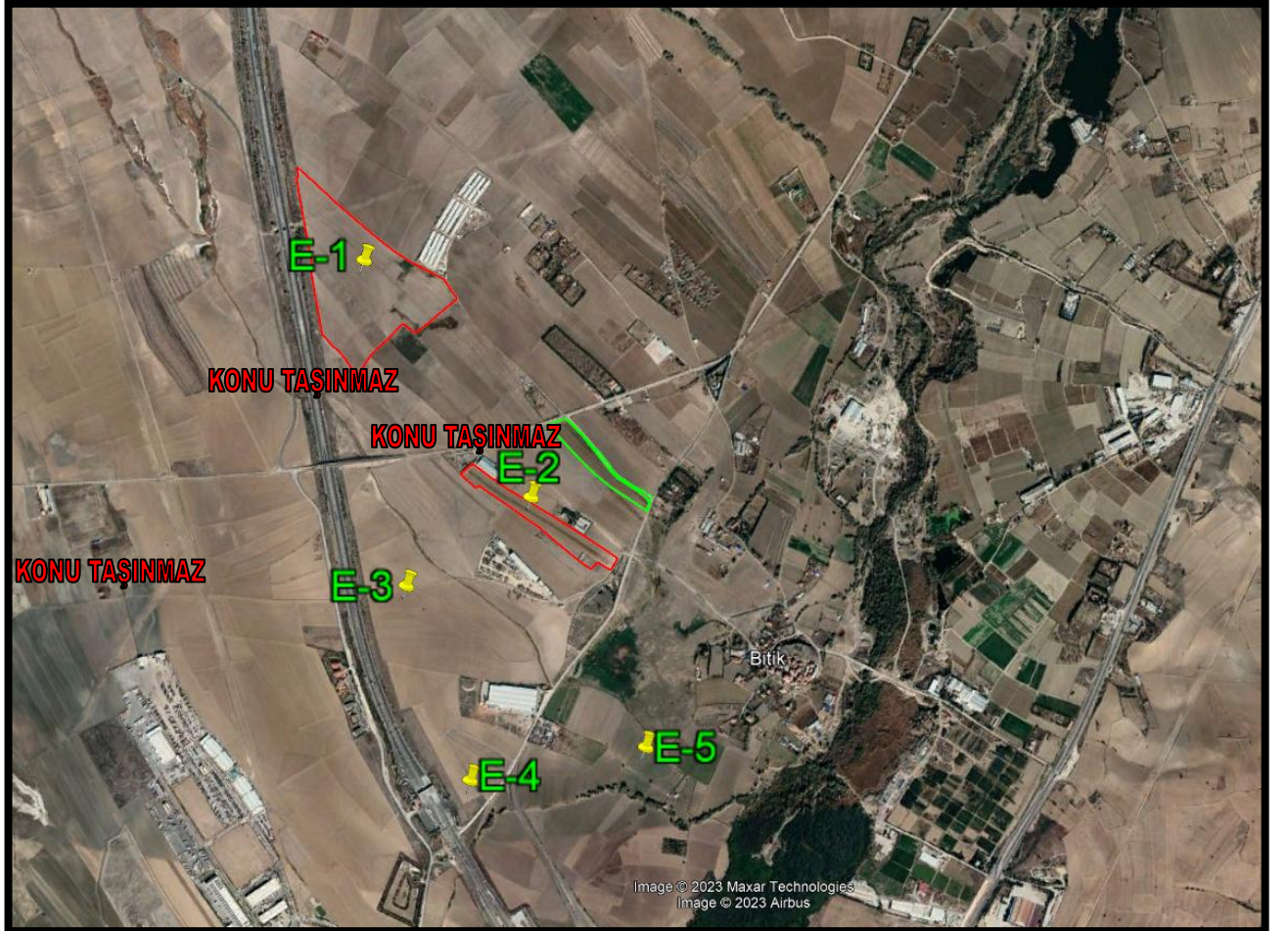
Gayrimenkulün değerini etkileyen olumsuz faktörler:

- Bölgede, imar plan iptalinin bulunması
- 133 Ada 10 Parselin “İsale Hattı” olarak belirlenmiş olması
- 133 Ada 9 Parselin üzerinde Kamulaştırma Şerhi bulunması
- 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 Tarla	Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede, 119 Ada 7 parselde konumlu, Anadolu Otoyolu'na cephe, 201.000 m ² alanlı tarlanın 34.000 m ² alanlı hissesi 9.000.000 TL bedelle satışa sunulmaktadır. Özgür Gayrimenkul Tel: 0532 503 08 53 (265 TL/m²)
Emsal-2 Satılık Tarla	Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede, 130 Ada 7 parselde konumlu, üzerinde 50 m ² prefabrik yapı bulunan, 42.000 m ² alanlı tarla 27.500.000 TL bedelle satışa sunulmaktadır. Samet Taştan Tel: 0533 199 26 52 (655 TL/m²)
Emsal-3 Satılık Tarla	Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede, 11.000 m ² alanlı tarla 5.000.000 TL bedelle satışa sunulmaktadır. Kubat Emlak Tel: 0532 222 26 66 (455 TL/m²)
Emsal-4 Satılık Tarla	Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede, 92.000 m ² alanlı tarla 41.400.000 TL bedelle satışa sunulmaktadır. Kubat Emlak Tel: 0532 222 26 66 (450 TL/m²)
Emsal-5 Satılık Tarla	Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede, 12.000 m ² alanlı tarla 2.450.000 TL bedelle satışa sunulmaktadır. Ferit Bitik Gayrimenkul Tel: 0507 773 67 67 (205 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;

133 ADA 9 PARSEL									
Taşınmazlar	Emsal İçin İstenen Değer	Emsal İçin İstenen Birim Değer	Pazarlık Payı	Pazarlık Payı Uygulanmış Birim Değer	Konum Şerefiyesi-1	Alan Büyüklüğü Şerefiyesi	Hisseli	İmar Durumu	Emsal Düzeltmesi Uygulanmış Birim Değer
133 Ada 9 Parsel	-	-	-	-	Kadastro Yolu Cepheli	25,237.82 m²	Hayır	Tarla-İmarsız	-
EMSAL 1 ÖZELLİKLERİ	9,000,000.00 TL	264.71 TL	Var	251.47 TL	Kadastro Yolu Cepheli	34,000.00 m²	Evet	Tarla-İmarsız	301.76 TL
EMSAL 1 DÜZELTMESİ			5%		0%	5%	15%	0%	
EMSAL 2 ÖZELLİKLERİ	27,500,000.00 TL	654.76 TL	Var	622.02 TL	Kadastro Yolu Cephesiz	42,000.00 m²	Evet	Tarla-İmarsız	933.04 TL
EMSAL 2 DÜZELTMESİ			5%		30%	5%	15%	0%	
EMSAL 3 ÖZELLİKLERİ	5,000,000.00 TL	454.55 TL	Var	431.82 TL	Kadastro Yolu Cephesiz	11,000.00 m²	Evet	Tarla-İmarsız	582.95 TL
EMSAL 3 DÜZELTMESİ			5%		30%	-10%	15%	0%	
EMSAL 4 ÖZELLİKLERİ	41,400,000.00 TL	450.00 TL	Var	427.50 TL	Kadastro Yolu Cephesiz	92,000.00 m²	Evet	Tarla-İmarsız	684.00 TL
EMSAL 4 DÜZELTMESİ			5%		30%	15%	15%	0%	
EMSAL 5 ÖZELLİKLERİ	2,450,000.00 TL	204.17 TL	Var	193.96 TL	Kadastro Yolu Cephesiz	12,000.00 m²	Evet	Tarla-İmarsız	261.84 TL
EMSAL 5 DÜZELTMESİ			5%		30%	-10%	15%	0%	
EMSAL DÜZELTMESİ UYGULANMIŞ ORTALAMA ARSA BİRİM DEĞERİ									552.72 TL
EMSAL DÜZELTMESİ UYGULANMIŞ YUVARLATILMIŞ ORTALAMA ARSA BİRİM DEĞERİ									550.00 TL

133 ADA 10 PARSEL									
Taşınmazlar	Emsal İçin İstenen Değer	Emsal İçin İstenen Birim Değer	Pazarlık Payı	Pazarlık Payı Uygulanmış Birim Değer	Konum Şerefiyesi-1	Alan Büyüklüğü Şerefiyesi	Hisseli	İmar Durumu	Emsal Düzeltmesi Uygulanmış Birim Değer
133 Ada 10 Parsel	-	-	-	-	Kadastro Yolu Cepheli	3,320.20 m ²	Hayır	İsale Hattı	-
EMSAL 1 ÖZELLİKLERİ	9,000,000.00 TL	264.71 TL	Var	251.47 TL	Kadastro Yolu Cepheli	34,000.00 m ²	Evet	Tarla-İmarsız	150.88 TL
EMSAL 1 DÜZELTMESİ			5%		0%	-5%	15%	-50%	
EMSAL 2 ÖZELLİKLERİ	27,500,000.00 TL	654.76 TL	Var	622.02 TL	Kadastro Yolu Cephesiz	42,000.00 m ²	Evet	Tarla-İmarsız	435.42 TL
EMSAL 2 DÜZELTMESİ			5%		30%	-25%	15%	-50%	
EMSAL 3 ÖZELLİKLERİ	5,000,000.00 TL	454.55 TL	Var	431.82 TL	Kadastro Yolu Cephesiz	11,000.00 m ²	Evet	Tarla-İmarsız	367.05 TL
EMSAL 3 DÜZELTMESİ			5%		30%	-10%	15%	-50%	
EMSAL 4 ÖZELLİKLERİ	41,400,000.00 TL	450.00 TL	Var	427.50 TL	Kadastro Yolu Cephesiz	92,000.00 m ²	Evet	Tarla-İmarsız	256.50 TL
EMSAL 4 DÜZELTMESİ			5%		30%	-35%	15%	-50%	
EMSAL 5 ÖZELLİKLERİ	2,450,000.00 TL	204.17 TL	Var	193.96 TL	Kadastro Yolu Cephesiz	12,000.00 m ²	Evet	Tarla-İmarsız	164.86 TL
EMSAL 5 DÜZELTMESİ			5%		30%	-10%	15%	-50%	
EMSAL DÜZELTMESİ UYGULANMIŞ ORTALAMA ARSA BİRİM DEĞERİ									274.94 TL
EMSAL DÜZELTMESİ UYGULANMIŞ YUVARLATILMIŞ ORTALAMA ARSA BİRİM DEĞERİ									250.00 TL

Konu emsallerin özelliklerine şerefiyelendirilerek ve pazarlık payı olup olmamasına göre düzeltilerek birim değerlere ulaşılmış, Birim değerlerin ortalaması alınmış olup 133/9 Ada parsel baz alınıp için ortalama m² birim değer ≈550.-TL bulunmuş, 133/10 Ada parsel baz alınıp için ortalama m² birim değer ≈250.-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 Yaklaşımı Yöntemi 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 bölgede satılık emsal veriler incelenerek taşınmazlar için değerlendirme çalışması yapılmıştır. Bölgede yapılan incelemelerde taşınmazlar ile benzer özelliklere sahip satılık emsal verilerin olduğu tespit edilmiştir. Konu emsal veriler incelenerek değerlendirme konusu taşınmazlar için pazar yaklaşımı değerlendirme yöntemine göre değerlendirme yapılmıştır. Konu yaklaşıma göre taşınmazların niteliğine göre şerefiyelendirilmiş, taşınmazların sahip olduğu değişkenler ile rapora konu emsaller karşılaştırılarak birim değere ulaşılmıştır.

6.6.5 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.

DEĞERLEME TABLOSU							
ADA	PARSEL	ALAN	MALİK ADI-SOYADI	HİSSE PAY/PAYDA	BİRİM M2 DEĞERİ (TL)	TOPLAM DEĞER (TL)	YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER (TL)
133	9	25,237.82 m2	GEN İLAÇ VE SAĞLIK ÜRÜNLERİ SAN.VE TİC.A.Ş.	1/1	550.00 TL	13,880,801.00 TL	13,880,000.00 TL
133	10	3,320.20 m2	GEN İLAÇ VE SAĞLIK ÜRÜNLERİ SAN.VE TİC.A.Ş.	1/1	250.00 TL	830,050.00 TL	830,000.00 TL
TAŞINMAZLAR TOPLAM DEĞERİ							14,710,000.00 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 Bitik köy merkezine yakın konumda yer almakta olup bölgede sanayi tesisleri, boş arsa ve tarlalar mevcuttur. Taşınmazların ana arterlere yakın konumda olması, cadde cepheli olması gibi özellikler taşınmazlar için değer artırıcı özellikler olarak değerlendirilirken; imarlı olmaması, isale hattı olarak tescillenmiş 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 değerleme 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 takdiri yapılmıştır.

Tam hissesi **GEN İLAÇ VE SAĞLIK ÜRÜNLERİ SANAYİ VE TİCARET A.Ş.** adına kayıtlı, **Tapunun Ankara İli, Kahramankazan İlçesi, Bitik Mahallesi, 133 Ada 9 Parseli’nde “TARLA” 133 Ada 10 Parseli’nde “İSALE HATTI ”** ana taşınmaz vasfıyla, kayıtlı taşınmazın Pazar Değeri olmak üzere günümüz piyasa şartlarında toplam KDV hariç **14.710.000,00.-TL (OnDörtMilyonYediYüzOnBin TürkLirası)** 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 itibarıyla satış kabiliyetleri “Satılabilir” olarak belirlenmiştir. Taşınmazların nihai değer takdir tablosu aşağıda verilmiştir.

Pazar Değeri (KDV HARIÇ)	14.710.000,00.- TL
Pazar Değeri (KDV DÂHİL)	15.886.800,00.- TL
Satılabilirlik:	☐ Satılabilir ☒ Alıcısı Az ☐ Satış Güç ☐ Satılamaz

Değerleme Uzmanı

Ezgi ÇİMEN

Şehir Plancısı

(SPK lisans no:905613/01.04.2021)

Sorumlu Değerleme Uzmanı

Ebru ÖZ

Mimar

(SPK lisans no:400222/31.01.2005)



8.4 Rapor Hakkında Ek Bilgiler

- Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dâhil değildir.
- Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.
- Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın rapor tamamen veya kısmen yayımlanamaz.
- Rapor veya raporda yer alan değerleme rakamları ya da değerleme faaliyetinde bulunan personel adları veya mesleki nitelikleri referans verilemez.
- İş bu rapor kapak sayfası ile birlikte toplam 44 sayfadan ibaret olmak üzere Türkçe olarak hazırlanmıştır.

24.01.2023 Tarihi İtibarıyla TCMB Döviz Kurları		
Döviz Cinsi	Alış (TL)	Satış (TL)
Dolar	18.7604	18.8355
Euro	20.3999	20.4816

9 RAPOR EKLERİ

9.1 Takbis Belgesi

133 ADA 9 PARSEL

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 14-1-2023-13:30



Kayıt Oluşturan: CELALETİN YAVAŞ

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
005523012762	20230113-1537-F03281	1276

TAPU KAYIT BİLGİSİ

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

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. maddesine göre belirtme. (Şablon: 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 7. Maddesine Göre Belirtme)	(SN:7778532) TEDAŞ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ A.Ş. VKN:8790013397	Kahramankazan - 27-12-2021 13:50 - 24440	-

1 / 3

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
581495345	(SN:6604269) GEN İLAÇ VE SAĞLIK ÜRÜNLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	25237.82	25237.82	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 20-04-2021 7462	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	ASKİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ nin 01/08/2019 tarih E25300 sayılı İlgili İdarenin Yazılı Talebi yazılan ile 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 31/b maddesi gereğince şerh (Hisseye yönelik).	GEN İLAÇ VE SAĞLIK ÜRÜNLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN		Kahramankazan - 02-08-2019 14:38 - 7547	Kahramankazan - 01-01-19 00 00:00 - 0

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) _wNM2z4BpF18z kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3



3 / 3

133 ADA 10 PARSEL

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 14-1-2023-13:31



Kayıd Oluşturan: CELALETİN YAVAŞ

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
005523012762	20230113-1537-F03281	1276

TAPU KAYIT BİLGİSİ

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

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
581495346	(SN:6604269) GEN İLAÇ VE SAĞLIK ÜRÜNLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	3320.20	3320.20	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği 20-04-2021	-

1 / 2

						7462	
--	--	--	--	--	--	------	--

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Serh	ASKİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ nin 01/08/2019 tarih E25300 sayılı İlgili İdarenin Yazılı Talebi yazıları ile 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 31/b maddesi gereğince şerh (Hisseye yönelik).	GEN İLAÇ VE SAĞLIK ÜRÜNLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN		Kahramankazan - 02-08-2019 14:38 - 7547	Kahramankazan - 01-01-19 00 00:00 - 0

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



2 / 2

9.1 Hava Fotoğrafi



9.2 Taşınmazlar Ve Yakın Çevresinden Fotoğraflar



9.3 SPK Lisans Belgesi (Değerleme Uzmanı)

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

9.4 SPK Lisans Belgesi (Sorumlu Değerleme Uzmanı)



9.5 Mesleki Tecrübe Belgesi – Değerleme Uzmanı



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 18.06.2021

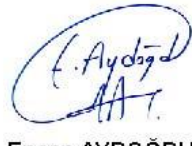
Belge No: 2021-01.4039

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

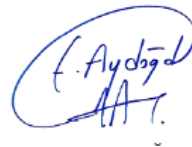
Belge No: 2019-01.2650

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