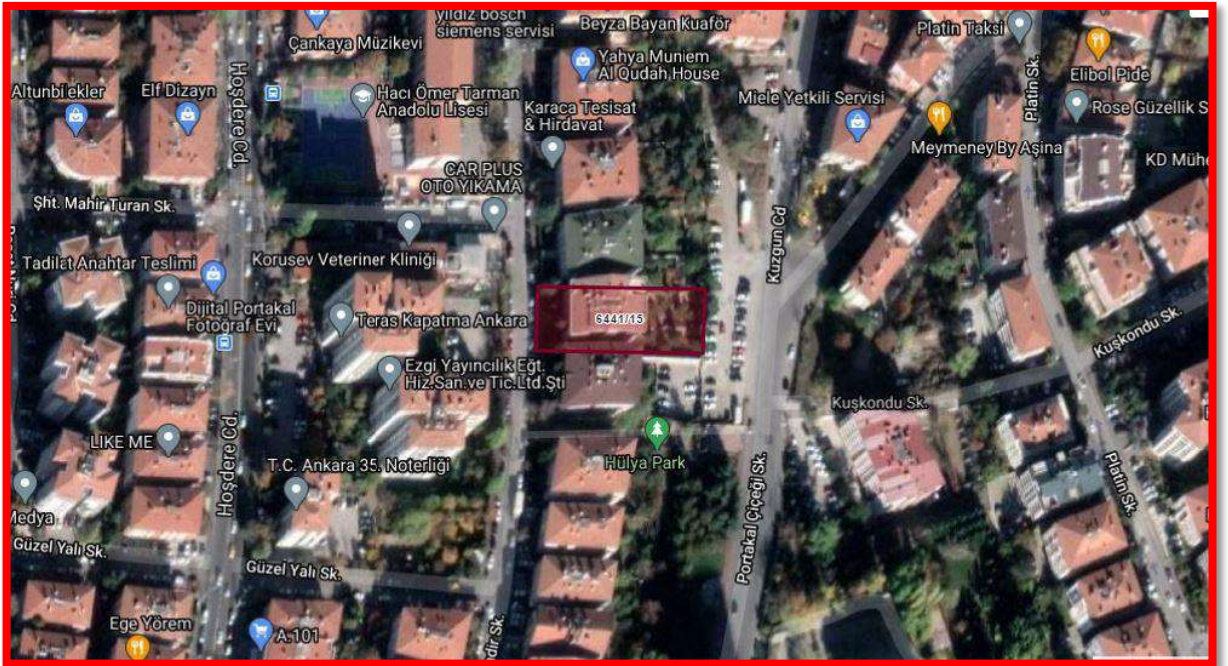


LÂLDEĞERLEME



GEN İLAÇ VE SAĞLIK ÜRÜNLERİ A.Ş.

ANKARA İLİ ÇANKAYA İLÇESİ AYRANCI MAHALLESİ

6441 ADA 15 PARSEL 5.BODRUM KATI 1 VE 2 NO'LU

4.BODRUM KATI 3 VE 4 NO'LU MESKENLERİN

"DEĞER TESPİT RAPORU"

2021 ÖZEL 057

09.03.2021

LÂLDEĞERLEME

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

İÇİNDEKİLER

1	RAPOR BİLGİLERİ	3
2	FİRMA-MÜŞTERİ BİLGİLERİ.....	3
3	KONU TAŞINMAZLAR HAKKINDA BİLGİLER	3
3.1	Taşınmazların Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler	3
3.2	Taşınmazların Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler	4
3.3	Taşınmazların Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler	4
3.4	Taşınmazların Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler	5
3.5	Taşınmazın Adresi ve Ulaşımı	5
3.6	Taşınmazın Yasal Durumu	6
3.6.1	İmar Durumu.....	6
3.6.2	Ruhsat ve İskân Bilgileri	6
3.6.3	Değerlenen gayrimenkulün / bağımsız bölümün / bölümlerin mimari / kat irtifakına esas mimari projesi ile konum ve alan olarak uyumluluğu/uyumsuzluğu:	7
3.7	Ana Gayrimenkulün Özellikleri.....	7
3.8	Bağımsız Bölümünün Özellikleri.....	7
4	DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN EMSAL VERİLER	9
5	DEĞERLEME	11
5.1	Olumlu Özellikler.....	11
5.2	Olumsuz Özellikler.....	11
5.3	Değerleme Analizi.....	11
6	SONUÇ.....	12
7	EKLER	13

1 RAPOR BİLGİLERİ

Talep Tarihi:	22.02.2021
Rapor Tarihi:	09.03.2021
Rapor Numarası:	2021 ÖZEL 057
Raporu Talep Eden	GEN İLAÇ VE SAĞLIK ÜRÜNLERİ A.Ş.
Konu Gayrimenkulün Posta Adresi:	Ayrancı Mah. Kuzgun Cad. No: 57 / 1-2-3-4 Çankaya/Ankara

2 FİRMA-MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Değerleme Şirketi Unvanı ve Adresi	Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.
	Tepe Prime Plaza Eskişehir Yolu 9.Km No:266 B Blok Kat:5 No:58 06510 Sincan/ANKARA
Müşteri Unvanı ve Adresi	GEN İLAÇ VE SAĞLIK ÜRÜNLERİ A.Ş.
	Mustafa Kemal Mahallesi 2119.Cad. No:3 06520 Çankaya - Ankara

3 KONU TAŞINMAZLAR HAKKINDA BİLGİLER

3.1 Taşınmazların Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Ana Gayrimenkul				Bağımsız Bölüm	
İli	ANKARA	Pafta No	-	Arsa Payı	448/12144
İlçesi	ÇANKAYA	Ada No	6441	Blok No	-
Bucağı	-	Parsel No	15	Kat No	5.BODRUM
Köyü	-	Niteliği	APARTMAN-BETON	Bağ. Böl. No	1
Mahallesi	AYRANCI	Parsel Alanı(m ²)	1518,00 m ²	Niteliği	MESKEN
Sokağı	-			Eklentiler	-
Mevkii	-				
Malik – Hisse Oranı	(SN:31410) GEN İLAÇ VE SAĞLIK ÜRÜNLERİ SANAYİ VE TİCARET LTD.ŞTİ. V (1/1)				
Tapunun Türü	<input checked="" type="checkbox"/> Kat Mülkiyeti	<input type="checkbox"/> Kat İrtifakı	<input type="checkbox"/> Arsa		
TAKYİDAT BİLGİSİ					
23.02.2021 tarih, 15:03 saati itibarıyla Tapu ve Kadastro Müdürlüğü TAKBİS Sisteminden alınan tapu kayıt belgesine göre değerlendirme konusu bağımsız bölüm üzerinde; Beyan: Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir.(Şablon: Kat Mülkiyetine Çevrilmiştir Belirtmesi) 19.06.2009 Tarih , 10084 yev. Beyan: Y.PLANI : 23/07/1991(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) Eklenti: E : 1 NOLU DEPO					

3.2 Taşınmazların Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Ana Gayrimenkul				Bağımsız Bölüm	
İli	ANKARA	Pafta No	-	Arsa Payı	336/12144
İlçesi	ÇANKAYA	Ada No	6441	Blok No	-
Bucağı	-	Parsel No	15	Kat No	5.BODRUM
Köyü	-	Niteliği	APARTMAN-BETON	Bağ. Böl. No	2
Mahallesi	AYRANCI	Parsel Alanı(m ²)	1518,00 m ²	Niteliği	MESKEN
Sokağı	-			Eklentiler	-
Mevkii	-				
Malik – Hisse Oranı		(SN:31410) GEN İLAÇ VE SAĞLIK ÜRÜNLERİ SANAYİ VE TİCARET LTD.ŞTİ. V (1/1)			
Tapunun Türü	<input checked="" type="checkbox"/> Kat Mülkiyeti	<input type="checkbox"/> Kat İrtifakı	<input type="checkbox"/> Arsa		
TAKYİDAT BİLGİSİ					
12.02.2021 tarih, 11:56 saati itibariyle Tapu ve Kadastro Müdürlüğü TAKBİS Sisteminden alınan tapu kayıt belgesine göre değerlendirme konusu bağımsız bölüm üzerinde; Beyan: Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir.(Şablon: Kat Mülkiyetine Çevrilmiştir Belirtmesi) 19.06.2009 Tarih , 10084 yev. Beyan: Y.PLANI : 23/07/1991(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) Eklenti: E : 2 NOLU DEPO					

3.3 Taşınmazların Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Ana Gayrimenkul				Bağımsız Bölüm	
İli	ANKARA	Pafta No	-	Arsa Payı	512/12144
İlçesi	ÇANKAYA	Ada No	6441	Blok No	-
Bucağı	-	Parsel No	15	Kat No	4.BODRUM
Köyü	-	Niteliği	APARTMAN-BETON	Bağ. Böl. No	3
Mahallesi	AYRANCI	Parsel Alanı(m ²)	1518,00 m ²	Niteliği	MESKEN
Sokağı	-			Eklentiler	-
Mevkii	-				
Malik – Hisse Oranı		(SN:31410) GEN İLAÇ VE SAĞLIK ÜRÜNLERİ SANAYİ VE TİCARET LTD.ŞTİ. V (1/1)			
Tapunun Türü	<input checked="" type="checkbox"/> Kat Mülkiyeti	<input type="checkbox"/> Kat İrtifakı	<input type="checkbox"/> Arsa		
TAKYİDAT BİLGİSİ					
12.02.2021 tarih, 11:56 saati itibariyle Tapu ve Kadastro Müdürlüğü TAKBİS Sisteminden alınan tapu kayıt belgesine göre değerlendirme konusu bağımsız bölüm üzerinde; Beyan: Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir.(Şablon: Kat Mülkiyetine Çevrilmiştir Belirtmesi) 19.06.2009 Tarih , 10084 yev. Beyan: Y.PLANI : 23/07/1991(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)					

3.4 Taşınmazların Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

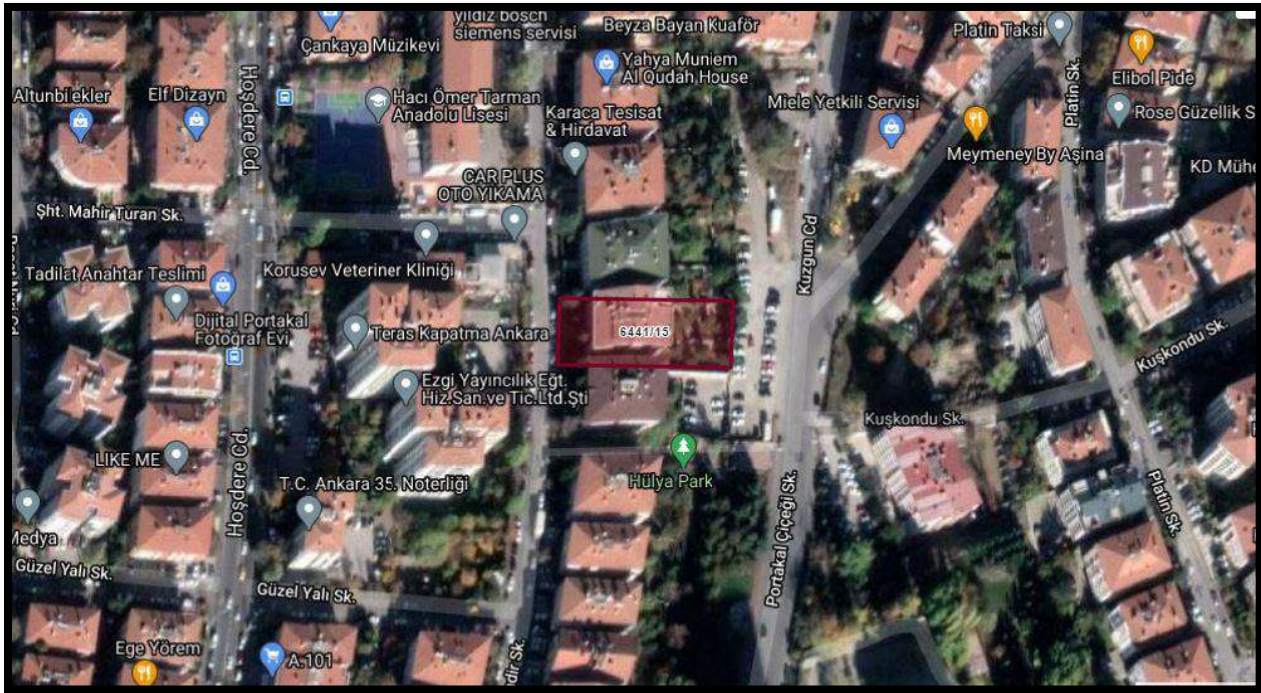
Ana Gayrimenkul				Bağımsız Bölüm	
İli	ANKARA	Pafta No	-	Arsa Payı	464/12144
İlçesi	ÇANKAYA	Ada No	6441	Blok No	-
Bucağı	-	Parsel No	15	Kat No	4.BODRUM
Köyü	-	Niteliği	APARTMAN-BETON	Bağ. Böl. No	4
Mahallesi	AYRANCI	Parsel Alanı(m ²)	1518,00 m ²	Niteliği	MESKEN
Sokağı	-			Eklentiler	-
Mevkii	-			(SN:31410) GEN İLAÇ VE SAĞLIK ÜRÜNLERİ SANAYİ VE TİCARET LTD.ŞTİ. V (1/1)	
Malik – Hisse Oranı					
Tapunun Türü	<input checked="" type="checkbox"/> Kat Mülkiyeti	<input type="checkbox"/> Kat İrtifakı	<input type="checkbox"/> Arsa		
TAKYİDAT BİLGİSİ					
12.02.2021 tarih, 11:55 saati itibariyle Tapu ve Kadastro Müdürlüğü TAKBİS Sisteminden alınan tapu kayıt belgesine göre değerlendirme konusu bağımsız bölüm üzerinde; Beyan: Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir.(Şablon: Kat Mülkiyetine Çevrilmiştir Belirtmesi) 19.06.2009 Tarih , 10084 yev. Beyan: Y.PLANI : 23/07/1991(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) Eklenti: E : 3 NOLU DEPO					

3.5 Taşınmazın Adresi ve Ulaşımı

Konu taşınmazlar, Ayrancı Mah. Kuzgun Cad. No: 57/1-2-3-4 Çankaya/Ankara adresinde bulunmaktadır.

Konu taşınmazlara ulaşım için; Bölgenin bilinen arterlerinden Mevlana Bulvarı üzerinden güney yönde istikametinde Ata Hyundai Plazayı 250m geçtikten sonra sağ yöne Çetin Emeç Bulvarına dönlür. Çetin Emeç Bulvarı üzerinde yaklaşık 3 km ilerledikten sonra sağ cephede Mesnevi sokağına geçilir. 300m ilerlendiğinde sağda Refik Belendir sokağına dönüş yapılır. Sokak üzerinde yaklaşık 550m. ilerlendiğinde taşınmaz sol kolda yer almaktadır.

Konu taşınmazların yer aldığı Ayrancı Mahallesi: Şehrin rahat ulaşım, yoğun konut yerleşimli olan semtlerinden biridir. Konut altı ticaretin yoğun olarak görüldüğü bir bölgedir. Merkeze yakın olması tercih nedenlerinin başında gelmektedir. Daha çok orta gelir gurubu bölgeyi tercih etmektedir. Semt, yüksek rakımda olduğundan kışın ulaşım zorlaşmaktadır. Kamu ulaşımı mevcuttur.



3.6 Taşınmazın Yasal Durumu

3.6.1 İmar Durumu

Konu taşınmaz için 23.02.2021 tarihinde Çankaya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan şifahi bilgiye göre; Konu taşınmazın bulunduğu 6441 ada 15 parselin "Ayrık Nizam yol seviyesi üstündeki kat sayısı 4 ,yol seviyesinin altındaki kat sayısı 6 olup toplamda 10 kat + Çatı Katı olduğu bilgisi alınmıştır.

3.6.2 Ruhsat ve İskân Bilgileri

Konu taşınmaz için 23.02.2021 tarihinde Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğü, İmar Arşivinde yapılan incelemelere göre, 6441 Ada 15 Parsel için alınmış;

- ✓ 30.05.1990 tarih 174 belge numarası ile İlk Yapı Ruhsatı,
- ✓ 27.12.1996 tarih 311 belge numarası ile Tadilat Ruhsatı,
- ✓ 20.03.1997 tarih 158/97 belge numarası ile Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır.

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

Taşınmazın 22.05.1990 tarih onaylı mimari projesi ve 20.07.1996 tasdik tarihli Çankaya Tapu Müdürlüğü ve Çankaya Belediyesi İmar Arşivi'nde incelenmiştir. Taşınmazın, kattaki konumu mimari projesine uygun olarak inşa edildiği tespit edilmiş ancak iç mahalde proje dışı uygulamalar bulunmaktadır. Bu durum; bağımsız bölümün özellikleri bölümünde anlatılmıştır.

3.7 Ana Gayrimenkulün Özellikleri

Konu taşınmazın bulunduğu ana taşınmaz 1518,00 m² imar parseli üzerinde yer alan betonarme yapı tarzında ayrık nizamda, 3-B yapı sınıfında inşa edilmiştir. Yapı 4.deprem bölgesinde bulunmaktadır. Binada gözle görülür depremsel bir hasar tespit edilmemiştir. Binanın dış cephe boyası ile kaplanmıştır. Binaya ön ve arka olarak iki girişi vardır. Refik Belendir sokaktaki girişi ön cepheden ve zemin kattandır. Kuzgun caddesindeki girişi arka cepheden ve 5.Bodrum katındandır. Giriş kapıları demir doğramadır. Ortak mekânların girişi, zemin döşemesi mermer, duvarları 1.20m mermer üstü boya ile kaplıdır. Apartmanın ısıtma doğalgaz ısıtmalı merkezi sistemdir. Belediye İmar Arşivi ve Tapu Müdürlüğünde yapılan incelemede; Binanın 6 Bodrum kat + Zemin kat +3 Normal kat ve 23 ayrı bağımsız bölümden oluştuğu tespit edilmiştir. Bağımsız bölümlerin katlara göre dağılımı; 6.Bodrum katında apartmana ait garaj+sığınak,su deposu , 5.Bodrum katında 2 daire 1 ve 2 no'lu dairelere ait 2'şer depo 4.Bodrum katında kapıcı dairesi 4 no'lu daireye ait depo ve 2 daire , 3.2.1.Bodrum katlarında 2'şer daire , Zemin katta 4 daire , 1. ve 2.Normal katta 3'er daire, 3.Normal katta 2'i çatı aralı 3 daire şeklindedir. Binada asansör bulunmaktadır.

3.8 Bağımsız Bölümünün Özellikleri

Tarafımıza gösterilen bağımsız bölümler şu şekildedir;

5.Bodrum Kat 1 No'lu Bağımsız Bölüm; Mimari projesine göre yapılan incelemede, 3 Oda+Salon+Antre+Banyo+Mutfak+WC mahallerinden **brüt 115m²** alandan oluşmaktadır. Ayrıca 1 no'lu daireye ait ortak alandan girişi olan 1 adet deposu bulunmaktadır. Taşınmaz, bina girişine göre sağ yan cephede konumlanmaktadır. Şuan mesken boş şekilde kullanılmamaktadır.

Taşınmazın yerinde yapılan incelemesinde; mimari projesinden farklı olarak 1 no'lu daireye ait olan ve ortak alandan girişi yapılan e1 nou depo,1 nolu daireye eklenmiştir (**brüt 60m²**).

İç Mekan düzenlemesinde; Döşemeler salon ve odalarda laminant parke, diğer mahallerin zeminlerinde fayans kaplıdır. Duvarlar plastik boya ile boyanmıştır. Islak mekânlardaki duvarlar fayans kaplıdır. Denizlik kaplamaları ahşaptır. Pencerelem ahşap, iç kapıları bulunmamaktadır. Ana giriş kapısı çeliktir. Mutfak dolapları bulunmamaktadır. Banyo ve WC vitrifiyeleri bulunmamaktadır.

5.Bodrum Kat 2 No'lu Bağımsız Bölüm; Mimari projesine göre yapılan incelemede, Salon+Antre+Banyo+Mutfak+WC mahallerinden **brüt 60m²** alandan oluşmaktadır. Ayrıca 2 no'lu daireye ait ortak alandan girişi olan 1 adet deposu bulunmaktadır. Taşınmaz, zemin kat bina girişine göre 5.bodrum katta sol yan cephede konumlanmaktadır. Şuan mesken boş şekilde kullanılmamaktadır.

Taşınmazın yerinde yapılan incelemesinde; mimari projesinden farklı olarak daireye ait olan ve ortak alandan girişi yapılan e2 ve e4 nolu depolar 2 nolu daireye eklenmiştir (**brüt 90m²**).

İç Mekan düzenlemesinde; Döşemeler salon ve odalarda laminant parke, diğer mahallerin zeminlerinde fayans kaplıdır. Duvarlar plastik boya ile boyanmıştır. Islak mekânlardaki duvarlar fayans kaplıdır. Denizlik kaplamaları ahşaptır. Pencereler ahşap, iç kapıları bulunmamaktadır. Ana giriş kapısı çeliktir. Mutfak dolapları bulunmamaktadır. Banyo ve WC vitrifiyeleri bulunmamaktadır.

4.Bodrum Kat 3 No'lu Bağımsız Bölüm; Mimari projesine göre yapılan incelemede, 3 Oda+Salon+Antre+Banyo+Ebv.Banyo+Mutfak+Çamaşır Odası+WC+ 2 Balkon mahallerinden **brüt 160m²** alandan oluşmaktadır. Taşınmaz, bina girişine göre sağ yan cephede konumlanmaktadır. Şuan mesken boş şekilde kullanılmamaktadır.

İç Mekan düzenlemesinde; Döşemeler salon ve odalarda laminant parke, diğer mahallerin zeminlerinde fayans kaplıdır. Duvarlar plastik boya ile boyanmıştır. Islak mekânlardaki duvarlar fayans kaplıdır. Denizlik kaplamaları ahşaptır. Pencereler ahşap, iç kapıları bulunmamaktadır. Ana giriş kapısı çeliktir. Mutfak dolapları bulunmamaktadır. Banyo ve WC vitrifiyeleri bulunmamaktadır.

4.Bodrum Kat 4 No'lu Bağımsız Bölüm; Mimari projesine göre yapılan incelemede, 1 Oda+Salon+Antre+Banyo+Mutfak+WC+ 2 Balkon mahallerinden **brüt 110m²** alandan oluşmaktadır. Ayrıca 4 no'lu daireye ait ortak alandan girişi olan 1 adet deposu bulunmaktadır. Taşınmaz, bina girişine göre sol yan cephede konumlanmaktadır. Şuan mesken boş şekilde kullanılmamaktadır.

Taşınmazın yerinde yapılan incelemesinde; mimari projesinden farklı olarak 4 no'lu daireye ait olan ve ortak alandan girişi yapılan depo nitelikli bölüm,4 nolu daireye eklenmiştir (**brüt 80m²**).

İç Mekan düzenlemesinde; Döşemeler salon ve odalarda laminant parke, diğer mahallerin zeminlerinde fayans kaplıdır. Duvarlar plastik boya ile boyanmıştır. Islak mekânlardaki duvarlar fayans kaplıdır. Denizlik kaplamaları ahşaptır. Pencereler ahşap, iç kapıları bulunmamaktadır. Ana giriş kapısı çeliktir. Mutfak dolapları bulunmamaktadır. Banyo ve WC vitrifiyeleri bulunmamaktadır.

4 DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN EMSAL VERİLER



Emsal 1	Ayrancı Mahallesi'nde, Kuzgun Caddesi üzerinde 2+1, 110 m ² alanlı, içi yapılı, Kot-3 yer alan daire 215.000 TL değerle satışa sunulmaktadır. Muzaffer Polat Tel: 0 (537) 587 27 88 (1.954 TL/m²)
Emsal 2	Ayrancı Mahallesi'nde, Kuzgun Caddesi üzerinde 2+1, 125 m ² alanlı, içi yapılı, Kot-1 yer alan daire 410.000 TL değerle satışa sunulmaktadır. Yücel Erdemli Tel: 0 (533) 954 16 07 (3.280 TL/m²)
Emsal 3	Ayrancı Mahallesi'nde, Kuzgun Caddesi üzerinde 2+1, 145 m ² alanlı, içi yapılı, Yüksek Girişte yer alan daire 490.000 TL değerle satışa sunulmaktadır. Soner Doğan Tel: 0 (532) 453 35 86 (3.379 TL/m²)
Emsal 4	Ayrancı Mahallesi'nde, Portakal Çiçeği Sokak üzerinde 2+1, 90 m ² alanlı, içi yapılı, Bahçe Katında yer alan daire 455.000 TL değerle satışa sunulmaktadır. Aykut Kansu Tel: 0 (506) 343 26 94 (5.055 TL/m²)
Emsal 5	Ayrancı Mahallesi'nde, Portakal Çiçeği Sokak üzerinde 2+1, 60 m ² alanlı, içi yapılı, Bahçe Katında yer alan daire 255.000 TL değerle satışa sunulmaktadır. Mehmet Akın Akgün Tel: 0 (532) 285 48 22 (4.250 TL/m²)
Emsal 6	Ayrancı Mahallesi'nde, Kuzgun Caddesi üzerinde 3+1, 120 m ² alanlı, içi yapılı, Kot-1 yer alan daire 365.000 TL değerle satışa sunulmaktadır. Eren Kdym Tel: 0 (539) 818 75 63 (3.041 TL/m²)
Emsal 7	Ayrancı Mahallesi'nde, Kuzgun Caddesi üzerinde 3+1, 110 m ² alanlı, içi yapılı, 1.Kat yer alan daire 500.000 TL değerle satışa sunulmaktadır.

	Vehbi Ölmez Tel: 0 (533) 030 49 46 (4.545 TL/m²)
Emsal 8	Ayrancı Mahallesi'nde, Kuzgun Caddesi üzerinde 3+1, 135 m ² alanlı, içi yapılı, 2.Katta yer alan daire 590.000 TL değerle satışa sunulmaktadır. Yücel Erdemli Tel: 0 (533) 954 16 07 (4.370 TL/m²)
Emsal 9	Ayrancı Mahallesi'nde, Portakal Çiçeği Sokak üzerinde 3+1, 130 m ² alanlı, 1.Katta yer alan daire 590.000 TL değerle satışa sunulmaktadır. Yücel Erdemli Tel: 0 (533) 954 16 07 (4.538 TL/m²)
Emsal 10	Ayrancı Mahallesi'nde, Portakal Çiçeği Sokak üzerinde 3+1, 135 m ² alanlı, içi yapılı, 2.Katta yer alan daire 590.000 TL değerle satışa sunulmaktadır. Teoman Çamlıca Tel: 0 (533) 359 82 48 (4.370 TL/m²)
Emsal 11	Aziziye Mahallesi'nde, Şair Nedim Sokak üzerinde 3+1, 130 m ² alanlı, içi yapılı, Kot-1 yer alan daire 444.500 TL değerle satışa sunulmaktadır. Önder Kepçelioğlu Tel: 0 (552) 511 64 74 (3.419 TL/m²)
Emsal 12	Aziziye Mahallesi'nde, Şair Nedim Sokak üzerinde 3+1, 110 m ² alanlı, içi yapılı, Bahçe Katında yer alan daire 525.000 TL değerle satışa sunulmaktadır. Dilek Bozkurt Tel: 0 (532) 644 86 16 (4.772 TL/m²)
Emsal 13	Ayrancı Mahallesi'nde, Refik Belendir Sokak üzerinde 3+1, 155 m ² alanlı, içi yapılı, Giriş Kattında yer alan daire 600.000 TL değerle satışa sunulmaktadır. Kubilay Muratal Tel: 0 (532) 749 75 75 (3.870 TL/m²)
Emsal 14	Ayrancı Mahallesi'nde, Refik Belendir Sokak üzerinde 3+1, 120 m ² alanlı, içi yapılı, Yüksek Giriş Katta yer alan daire 600.000 TL değerle satışa sunulmaktadır. Aziz İlter Tel: 0 (538) 863 58 83 (5.000 TL/m²)
Emsal 15	Ayrancı Mahallesi'nde, Refik Belendir Sokak üzerinde 3+1, 115 m ² alanlı, içi yapılı, 1.Katta yer alan daire 485.000 TL değerle satışa sunulmaktadır. Osman Sarıyıldız Tel: 0 (554) 713 95 34 (4.217 TL/m²)

5 DEĞERLEME

5.1 Olumlu Özellikler

- Yapı kullanma izin belgesinin bulunması
- Şehir merkezine yakın konumlu olması
- Toplu taşıma güzergahında bulunması

5.2 Olumsuz Özellikler

- Taşınmazın bulunduğu yapının eski olması

5.3 Değerleme Analizi

Değerlendirmesini yapmış olduğumuz gayrimenkulün yakın çevresinde emsal olabilecek nitelikte satılık taşınmazlara ulaşılmıştır.

Emsaller ve bölge temsilcilerinden edinilen bilgilerden hareketle, bölgede yer alan taşınmazların, konumu, içyapı özelliklerine bağlı olarak birim m² satış değerlerinin değiştiği görülmüştür. Buna göre değerlendirme konusu taşınmazın mevcut durumu, cephesi, kullanım özellikleri, yapılı olması gibi özellikleri esas alınmış, çevresindeki benzer satılık taşınmazlarla kıyaslanarak, emsal karşılaştırma yöntemine göre değerlendirme yapılmıştır.

KAT	BB NO	BB. BRÜT ALAN	BB. AİT DEPO	KATA İNDİRGENMİŞ ALAN	BİRİM DEĞER	YASAL DEĞER	YUVARLATILMIŞ ASAL DEĞER
5. BODRUM	1	115	60	135	3.700,00 TL	499.500,00 TL	500.000,00 TL
5. BODRUM	2	60	90	90	3.700,00 TL	333.000,00 TL	340.000,00 TL
4. BODRUM	3	160		160	3.800,00 TL	608.000,00 TL	610.000,00 TL
4. BODRUM	4	110	80	137	3.800,00 TL	519.333,33 TL	520.000,00 TL
TOPLAM							1.970.000,00 TL

KAT	BB NO	BB. BRÜT ALAN	BB. AİT DEPO	KATA İNDİRGENMİŞ ALAN	BİRİM DEĞER	MEVCUT DEĞER	YUVARLATILMIŞ MEVCUT DEĞER
5. BODRUM	1	115	60	175	3.700,00 TL	647.500,00 TL	650.000,00 TL
5. BODRUM	2	60	90	150	3.700,00 TL	555.000,00 TL	560.000,00 TL
4. BODRUM	3	160		160	3.800,00 TL	608.000,00 TL	610.000,00 TL
4. BODRUM	4	110	80	190	3.800,00 TL	722.000,00 TL	730.000,00 TL
TOPLAM							2.550.000,00 TL

6 SONUÇ

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

Rapor konusu; Ankara İli, Çankaya İlçesi, Ayrancı Mahallesi 6441 Ada 15 Parsel 5.Bodrum Kat 1 No.lu B.B , 5.Bodrum Kat 2 No.lu B.B, 4.Bodrum Kat 3 No.lu B.B, 4.Bodrum Kat 4 No.lu Bağımsız Bölümde “MESKEN”, vasfıyla kayıtlı taşınmazın günümüz piyasa şartlarında; aşağıda tabloda belirtilen değerler ekspertiz analizi yaklaşımı kullanılarak tahmin ve takdir edilmiştir. Durumu ve kanaatimizi ifade eden değerlendirme raporunu bilgilerinize saygıyla sunarız.

Taşınmazların Yasal Durum Ekspertiz Değerleri	1 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM			500.000,00TL
	2 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM			340.000,00TL
	3 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM			610.000,00TL
	4 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM			520.000,00TL
Taşınmazların Mevcut Durum Ekspertiz Değerleri	1 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM			650.000,00TL
	2 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM			560.000,00TL
	3 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM			610.000,00TL
	4 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜM			730.000,00TL
Satılabilirlik	Satılabilir	Alıcısı Az	Satışı Güç	Satılmaz
	X			
Ekspertiz Görüş ve Notları	-Konu taşınmazlar “Satılabilir” niteliktedir. -Konu taşınmazlara ait 1 no’lu, 2 no’lu ve 4 no’lu dairelere ait depo bölümleri yasal da 1/3 oranında mesken brüt alanına dahil edilerek, mevcutta ise mesken+depo toplam brüt alan üzerinden değerlendirme yapılmıştır. -Konu taşınmazın yeri, konumu, iç özellikleri gibi özellikler değerlemede dikkate alınmıştır.			
Değerleme Uzmanı	Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı		
Eyüp OCAK Uluslararası İlişkiler (SPK lisans no:407476/19.12.2017) 	M. Erinç BARIŞ Şehir Plancısı (SPK lisans no:401583/08.12.2010) 	Eda ÖZ Kimya Yüksek Mühendisi (SPK lisans no:400494/02.05.2007)   Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş. Tepeli Pınar Plaza Eskişehir Yolu 9. Km No: 265 B Blok Kat: 5 No: 58 06510 Çankaya - ANKARA Maliyetli V.D. 608 044 9739		

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

7 EKLER

FOTOĞRAFLAR

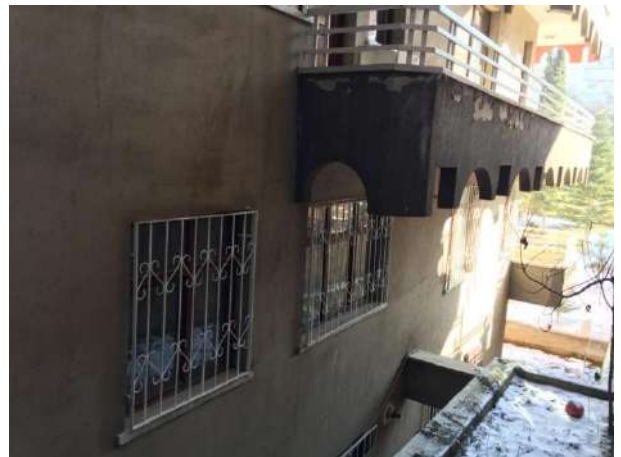
Ana Taşınmazdan Görünüm



Ana Taşınmaz Bina Girişi




Ana Taşınmazın Bina Girişi



Ana Taşınmazın Bina Görünümü	Ana Taşınmazın Bina Girişi
	
1 Nolu Dairenin İç Mekanı	
	
İç Mekan	İç Mekan
	

<p>İç Mekan</p>	<p>İç Mekan</p>
	
<p>İç Mekan</p>	<p>İç Mekan</p>
	
<p>İç Mekan</p>	<p>İç Mekan</p>
	

İç Mekan	İç Mekan
	
İç Mekan	İç Mekan
	
İç Mekan	İç Mekan
	

İç Mekan	İç Mekan
	
İç Mekan	İç Mekan
	
İç Mekan	
	

2 Nolu Dairenin İç Mekanı



İç Mekan



İç Mekan




İç Mekan







İç Mekan



İç Mekan	İç Mekan
	
İç Mekan	İç Mekan
	
İç Mekan	İç Mekan
	

İç Mekan	İç Mekan
	
İç Mekan	İç Mekan
	
İç Mekan	İç Mekan
	

İç Mekan	İç Mekan
	
İç Mekan	İç Mekan
	
İç Mekan	
	

3 Nolu Dairenin İç Mekanı



İç Mekan



İç Mekan



İç Mekan



İç Mekan



<p>İç Mekan</p>	<p>İç Mekan</p>
	
<p>İç Mekan</p>	<p>İç Mekan</p>
	
<p>İç Mekan</p>	<p>İç Mekan</p>
	

İç Mekan	İç Mekan
	
İç Mekan	İç Mekan
	
İç Mekan	İç Mekan
	

İç Mekan	İç Mekan
	
4 Nolu Dairenin İç Mekanı	
	
İç Mekan	İç Mekan
	

<p>İç Mekan</p>	<p>İç Mekan</p>
	
<p>İç Mekan</p>	<p>İç Mekan</p>
	
<p>İç Mekan</p>	<p>İç Mekan</p>
	

İç Mekan	İç Mekan
	
İç Mekan	İç Mekan
	
İç Mekan	İç Mekan
	

<p>İç Mekan</p>	<p>İç Mekan</p>
	
<p>İç Mekan</p>	<p>İç Mekan</p>
	
<p>İç Mekan</p>	<p>İç Mekan</p>
	

TAPU KAYIT ÖRNEĞİ

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR. Tarih: 23-2-2021-15:03

webtapu
Tapunun Kısayolu

Kaydı Oluşturan: GÜLÇİN MORAY

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
183121238245	20210223-1537-F01210	23824

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parşel:	6441/15
Taşınmaz Kimlik No:	303547	AT Yüzölçüm(m2):	1518.00
İl/İlçe:	ANKARA/ÇANKAYA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	MESKEN
Kurum Adı:	Çankaya	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	AYRANCI	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/5. BODRUM//1
Cilt/Sayfa No:	93/9109	Arsa Pay/Payda:	448/12144
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	APARTMAN-BETON

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Bu gayrimenkulun mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir.(Şablon: Kat Mülkiyetine Çevrilmiştir Belirtmesi)		Çankaya 1.Bölge(Kapatıldı) - 19-06-2009 15:54 - 10084	-

1 / 2

Beyan	Y.PLANI : 23/07/1991 (Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		-	-
-------	---	--	---	---


EKLENTİ BİLGİLERİ

Sistem No	Tip	Tanım	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye
46895	Diğer	E : 1 NOLU DEPO	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
1832062	(SN:31410) GEN İLAÇ VE SAĞLIK ÜRÜNLERİ SANAYİ VE TİCARET LTD.ŞTİ. V	-	1/1	0.00	0.00	Satış 19-01-2004 480	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) DLT8WujNJuu kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 12-2-2021-11:56



Kayıd Oluşturan: EDA ÖZ

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
183121186756	20210212-1537-F01325	18675

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	6441/15
Taşınmaz Kimlik No:	303548	AT Yüzölçüm(m2):	1518.00
İl/İlçe:	ANKARA/ÇANKAYA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	MESKEN
Kurum Adı:	Çankaya	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	AYRANCI	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/5. BODRUM//2
Cilt/Sayfa No:	93/9110	Arsa Pay/Payda:	336/12144
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	APARTMAN-BETON

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/I	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Bu gayrimenkulun mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir.(Şablon: Kat Mülkiyetine Çevrilmiştir Belirtmesi)		Çankaya 1. Bölge(Kapatıldı) - 19-06-2009 15:54 - 10084	-

1 / 2

Beyan	Y.PLANI : 23/07/1991 (Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		-	-
-------	---	--	---	---

EKLENTİ BİLGİLERİ

Sistem No	Tip	Tanım	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye
46896	Diğer	E : 2 NOLU DEPO	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
1832063	(SN:31410) GEN İLAÇ VE SAĞLIK ÜRÜNLERİ SANAYİ VE TİCARET LTD.ŞTİ. V	-	1/1	0.00	0.00	Satış 19-01-2004 480	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) VR14oqT1sDv kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 12-2-2021-11:56



Kayıd Oluşturan: EDA ÖZ

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
183121186756	20210212-1537-F01325	18675

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	6441/15
Taşınmaz Kimlik No:	303549	AT Yüzölçüm(m2):	1518.00
İl/ilçe:	ANKARA/ÇANKAYA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	MESKEN
Kurum Adı:	Çankaya	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	AYRANCI	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/4. BODRUM//3
Cilt/Sayfa No:	93/9111	Arsa Pay/Payda:	512/12144
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	APARTMAN-BETON

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/l	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Bu gayrimenkulun mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir.(Şablon: Kat Mülkiyetine Çevrilmiştir Belirtmesi)		Çankaya 1.Bölge(Kapatıldı) - 19-06-2009 15:54 - 10084	-

1 / 2

Beyan	Y.PLANI : 23/07/1991(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		-	-
-------	--	--	---	---

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
1832064	(SN:31410) GEN İLAÇ VE SAĞLIK ÜRÜNLERİ SANAYİ VE TİCARET LTD.ŞTİ. V	-	1/1	0.00	0.00	Satış 19-01-2004 480	-

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

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



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 12-2-2021-11:55



Kayıd Oluşturan: EDA ÖZ

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
183121186756	20210212-1537-F01325	18675

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	6441/15
Taşınmaz Kimlik No:	303550	AT Yüzölçüm(m2):	1518.00
İl/İlçe:	ANKARA/ÇANKAYA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	MESKEN
Kurum Adı:	Çankaya	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	AYRANCI	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/4. BODRUM//4
Cilt/Sayfa No:	93/9112	Arsa Pay/Payda:	464/12144
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	APARTMAN-BETON

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir. (Şablon: Kat Mülkiyetine Çevrilmiştir Belirtmesi)		Çankaya 1.Böge(Kapatıldı) -19-06-2009 15:54 -10084	-

1 / 2

Beyan	Y.PLANI : 23/07/1991(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		-	-
-------	--	--	---	---

EKLENTİ BİLGİLERİ

Sistem No	Tip	Tanım	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye
46897	Diğer	E : 3 NOLU DEPO	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
1832065	(SN:31410) GEN İLAÇ VE SAĞLIK ÜRÜNLERİ SANAYİ VE TİCARET LTD.ŞTİ. V	-	1/1	0.00	0.00	Satış 19-01-2004 480	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) OdTFScZrNw3 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

YAPI RUHSATI

CİLT NO: 6
SİTE 1 VE 2

Ankara İl Çarşıca İlçesi T.C. ÇANKAYA BELEDİYE BAŞKANLIĞI İMAR MÜDÜRLÜĞÜ

Hizmet Tarihi: 30 MAYIS 1990
Hizmet No: 174

2194 SAYILI YASANIN 21, 22 ve 23 nch MADDELERİNE GÖRE HAZIRLANMIŞ YAPI RUHSATI

(İnşaatla başlamadan önce arsa sahibine aşağıdaki hususları okuyunuz.)

Bölüm I - Yapının Yeri (Adresi):

Mahalle:	ATHANCI
Pafta No:	C - 13
Ada No:	6441
Parçel No:	15
İmar Durum No:	2.1.1990 / 25226-4012

Bölüm II - Yapının Sahibi ve Fesih Sorumlusu:

1) Yapı sahibi: <u>Mediha AYDIL VE OĞU</u>
İçişleri Bakanlığı Sokak 36/10 ANKARA
2) Yapı sorumlusu: <u>AB-2A İnş. Taah. Tic. Ltd. Şti.</u>
İçişleri Bakanlığı Sokak 36/10 ANKARA
3) Yapının Fesih Sorumlusu: <u>Abdullah KARASARIN</u>
İçişleri Bakanlığı Sokak 36/10 ANKARA

Bölüm III - Yapı Rahatsızlıklarına Nispeten:

İnşaat Rahatsızlıkları	1) Yeni yapı için verilmeyen <input checked="" type="checkbox"/>
	2) Kat veya yapı yüksekliği için verilmeyen (Diğer bölümlerde sadece kat, kısımlar için değil) <input type="checkbox"/>
	3) Tesis için verilmeyen <input type="checkbox"/>
	4) Teknikal için verilmeyen <input type="checkbox"/>
	5) Elektrik için verilmeyen <input type="checkbox"/>
	6) Garaj - Ekipman için <input type="checkbox"/>

Bölüm IV - Yapının Kullanma Amacı ve Yürütülmesi

Kullanma amacı	Yürütme kodu	Kullanma amacı	Yürütme kodu	KOD
1) Ev (Daire, sığınak...)		7) Sanayi - İşyeri		
2) Kira amaçlı (Daire, sığınak...)	23 4564	8) Otul - Mektep		
3) Fesih (Kendi kullanılmayan)		9) Lokanta		
4) İşyeri (Kendi kullanılmayan)		10) Fabrika		
5) Depo - Arşiv		11) Atölye		
6) Garaj - Hangar (5 ve 6 nci maddelerde belirtilen maddeleri taşıyan araçlar için)		12) İmaratlar		
7) Depo - Arşiv		13) Madenler		
8) Garaj - Hangar (5 ve 6 nci maddelerde belirtilen maddeleri taşıyan araçlar için)		14) Ofis		
9) Depo - Arşiv		15) Garaj		
10) Fabrika, atölye, imalatlar için		16) Hizmetler	100	
11) Depo - Arşiv		17)		
12) Depo - Arşiv		18)		
13) Depo - Arşiv		19)		
14) Depo - Arşiv		20)		
15) Depo - Arşiv		21)		
16) Depo - Arşiv		22)		
17) Depo - Arşiv		23)		
18) Depo - Arşiv		24)		
19) Depo - Arşiv		25)		
20) Depo - Arşiv		26)		
21) Depo - Arşiv		27)		
22) Depo - Arşiv		28)		
23) Depo - Arşiv		29)		
24) Depo - Arşiv		30)		
25) Depo - Arşiv		31)		
26) Depo - Arşiv		32)		
27) Depo - Arşiv		33)		
28) Depo - Arşiv		34)		
29) Depo - Arşiv		35)		
30) Depo - Arşiv		36)		
31) Depo - Arşiv		37)		
32) Depo - Arşiv		38)		
33) Depo - Arşiv		39)		
34) Depo - Arşiv		40)		
35) Depo - Arşiv		41)		
36) Depo - Arşiv		42)		
37) Depo - Arşiv		43)		
38) Depo - Arşiv		44)		
39) Depo - Arşiv		45)		
40) Depo - Arşiv		46)		
41) Depo - Arşiv		47)		
42) Depo - Arşiv		48)		
43) Depo - Arşiv		49)		
44) Depo - Arşiv		50)		
45) Depo - Arşiv		51)		
46) Depo - Arşiv		52)		
47) Depo - Arşiv		53)		
48) Depo - Arşiv		54)		
49) Depo - Arşiv		55)		
50) Depo - Arşiv		56)		
51) Depo - Arşiv		57)		
52) Depo - Arşiv		58)		
53) Depo - Arşiv		59)		
54) Depo - Arşiv		60)		
55) Depo - Arşiv		61)		
56) Depo - Arşiv		62)		
57) Depo - Arşiv		63)		
58) Depo - Arşiv		64)		
59) Depo - Arşiv		65)		
60) Depo - Arşiv		66)		
61) Depo - Arşiv		67)		
62) Depo - Arşiv		68)		
63) Depo - Arşiv		69)		
64) Depo - Arşiv		70)		
65) Depo - Arşiv		71)		
66) Depo - Arşiv		72)		
67) Depo - Arşiv		73)		
68) Depo - Arşiv		74)		
69) Depo - Arşiv		75)		
70) Depo - Arşiv		76)		
71) Depo - Arşiv		77)		
72) Depo - Arşiv		78)		
73) Depo - Arşiv		79)		
74) Depo - Arşiv		80)		
75) Depo - Arşiv		81)		
76) Depo - Arşiv		82)		
77) Depo - Arşiv		83)		
78) Depo - Arşiv		84)		
79) Depo - Arşiv		85)		
80) Depo - Arşiv		86)		
81) Depo - Arşiv		87)		
82) Depo - Arşiv		88)		
83) Depo - Arşiv		89)		
84) Depo - Arşiv		90)		
85) Depo - Arşiv		91)		
86) Depo - Arşiv		92)		
87) Depo - Arşiv		93)		
88) Depo - Arşiv		94)		
89) Depo - Arşiv		95)		
90) Depo - Arşiv		96)		
91) Depo - Arşiv		97)		
92) Depo - Arşiv		98)		
93) Depo - Arşiv		99)		
94) Depo - Arşiv		100)		

Bölüm V - Yapının Tasarım Sistemi ve Kullanılan Tesat

Molimsanlar (Çatı):

TASİYİCİ SİSTEM		KOD
A) İskelet	B) Yatırım	
1) Çelik	1) Çelik	
2) Betonarme	2) Beton	
3) Alüminyum	3) Tahta	
4) Diğer	4) Taş	
5) Diğer	5) Kumaş	
6) Diğer	6) Diğer	
7) Diğer	7) Diğer	
8) Diğer	8) Diğer	
9) Diğer	9) Diğer	
10) Diğer	10) Diğer	
11) Diğer	11) Diğer	
12) Diğer	12) Diğer	
13) Diğer	13) Diğer	
14) Diğer	14) Diğer	
15) Diğer	15) Diğer	
16) Diğer	16) Diğer	
17) Diğer	17) Diğer	
18) Diğer	18) Diğer	
19) Diğer	19) Diğer	
20) Diğer	20) Diğer	
21) Diğer	21) Diğer	
22) Diğer	22) Diğer	
23) Diğer	23) Diğer	
24) Diğer	24) Diğer	
25) Diğer	25) Diğer	
26) Diğer	26) Diğer	
27) Diğer	27) Diğer	
28) Diğer	28) Diğer	
29) Diğer	29) Diğer	
30) Diğer	30) Diğer	
31) Diğer	31) Diğer	
32) Diğer	32) Diğer	
33) Diğer	33) Diğer	
34) Diğer	34) Diğer	
35) Diğer	35) Diğer	
36) Diğer	36) Diğer	
37) Diğer	37) Diğer	
38) Diğer	38) Diğer	
39) Diğer	39) Diğer	
40) Diğer	40) Diğer	
41) Diğer	41) Diğer	
42) Diğer	42) Diğer	
43) Diğer	43) Diğer	
44) Diğer	44) Diğer	
45) Diğer	45) Diğer	
46) Diğer	46) Diğer	
47) Diğer	47) Diğer	
48) Diğer	48) Diğer	
49) Diğer	49) Diğer	
50) Diğer	50) Diğer	
51) Diğer	51) Diğer	
52) Diğer	52) Diğer	
53) Diğer	53) Diğer	
54) Diğer	54) Diğer	
55) Diğer	55) Diğer	
56) Diğer	56) Diğer	
57) Diğer	57) Diğer	
58) Diğer	58) Diğer	
59) Diğer	59) Diğer	
60) Diğer	60) Diğer	
61) Diğer	61) Diğer	
62) Diğer	62) Diğer	
63) Diğer	63) Diğer	
64) Diğer	64) Diğer	
65) Diğer	65) Diğer	
66) Diğer	66) Diğer	
67) Diğer	67) Diğer	
68) Diğer	68) Diğer	
69) Diğer	69) Diğer	
70) Diğer	70) Diğer	
71) Diğer	71) Diğer	
72) Diğer	72) Diğer	
73) Diğer	73) Diğer	
74) Diğer	74) Diğer	
75) Diğer	75) Diğer	
76) Diğer	76) Diğer	
77) Diğer	77) Diğer	
78) Diğer	78) Diğer	
79) Diğer	79) Diğer	
80) Diğer	80) Diğer	
81) Diğer	81) Diğer	
82) Diğer	82) Diğer	
83) Diğer	83) Diğer	
84) Diğer	84) Diğer	
85) Diğer	85) Diğer	
86) Diğer	86) Diğer	
87) Diğer	87) Diğer	
88) Diğer	88) Diğer	
89) Diğer	89) Diğer	
90) Diğer	90) Diğer	
91) Diğer	91) Diğer	
92) Diğer	92) Diğer	
93) Diğer	93) Diğer	
94) Diğer	94) Diğer	
95) Diğer	95) Diğer	
96) Diğer	96) Diğer	
97) Diğer	97) Diğer	
98) Diğer	98) Diğer	
99) Diğer	99) Diğer	
100) Diğer	100) Diğer	

Bölüm VI - Yapının Kat Sayısı, Yüksekliği ve Maliyeti

1) Kat Sayısı	10	+ ÇATI
2) Kat Yüksekliği	4	
3) Kat Yüksekliği	6	
4) Kat Yüksekliği	12.20	
5) Kat Yüksekliği	128.000	TL
6) Kat Yüksekliği	564.192.000	TL

Bölüm VII - Y. Bölümdeki İçine (X) koruyucu cevaplamıştır

Değer Matrisi	İçine	Kat
İnşaat Harcı	4.758.000	
Kat Harcı	122.468	
Kat Harcı Bel. His. Üc.	9.130.900	
Çatı		
Toplam	14.011.368	

Bölüm VIII - Y. Bölümdeki İçine (X) koruyucu cevaplamıştır

Kat Yüksekliği	3602 m ³
Kat Yüksekliği	
Kat Yüksekliği	3602 m ³

20 RÜKATLA YAPILAN YAPI

22.5.1990 tarihli imza - 24.5.1990 tarihli Bakanlar
28.5.1990 tarihli bakanlar kurulundan çıkan karar ile

Bel. His. Üc. 30.5.1990 gün ve 55951 sayılı mektupla tahsil edildi.

NOT: İmarat Durum No: 7.8.H.H.101.Top.854. 30.5.1990 tarih ve 55990 sayılı mektupla katı alınmıştır.

2194 sayılı Kanunun 21, 22 ve 23 maddelerine göre hazırlanan İmarat Ruhsatı, ruhsatın feshi halinde derhal iptal edilmiş ve iptal kararının da imza alınarak düzenlenmiştir.

Çankaya İmarat Şefi Mustafa ÖZDEMİR 30.5.1990 tarih ve ... tarihli yazısıyla ... (Mediha AYDIL VE OĞU) ... (AB-2A İnş. Taah. Tic. Ltd. Şti.) ... (Abdullah KARASARIN) ...

30 MAYIS 1990

TADİLAT RUHSATI

ANK. 12 Not. 27.5-1996-14620

İç bu yapıdan TÜRK STANDARTLARINA uygun yapı malzeme kullanılması şarttır. Bu şart geçerli kabul edilmezse ruhsat iptal eder.

YAPI RUHSATI

1 Ruhsat veren kurum Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğü	2 Ruhsat tarihi 27 Aralık 1996	3 Ruhsat numarası - 311 -			
4 Ruhsatın veriliş maddesi Tadilat Ruhsatı	5 Mahalle YILDIZ SAĞIRCI	7 Ada no 6441			
6 Parsel no 15	9 İmar durumu tarihi 20.05.1996	10 İmar durum numarası 8898/4012			
11 İşleme türü Kat kal.	12 Yalıtım türü D.Gazlı	13 Tapu tesvi belgesi veren kurum Çankaya İ. Bölge T.S.M.			
14 Tapu tesvi belgesi tarihi 11.09.1996	15 Tapu tesvi belgesi numarası -----	YAPI SAHİBİNİN			
16 Adı soyadı / Unvanı Halil Ergün AYDIL ve Ort.		YAPI MÜTEAHHİDİNİN			
20 Adı soyadı, unvanı AS-KA İnş. Tahh. Tic. Ltd. Şti.		21 Kurum sicil numarası 1016			
17 Başlı olduğu vergi dairesi 22.9.96	18 Vergi dairesi adı ÖZEL BÜK. DEĞİL	22 Başlı olduğu vergi dairesi Ulus V.D.	23 Vergi dairesi sicil numarası 0860015625		
19 Adres Mühürdar Cad.No:86/12 Kadıköy İSTANBUL	24 Adres Kestane Sok.No:10/6 Çobeci ANKARA				
25 Yapının her bir ünitesinin kolonları Konut	26 Üniteler sayısı 23	27 Yürüme alanı 4621	28 Yalıtım alanı 6		
29 Yalıtım alanı 4.4	30 Toplam alan 10.4	31 Yapının yüksekliği 12.20	32 1'60' site maliyeti 13.240.260		
33 Yalıtım sınıfı B	34 Yapının grubu B	Toplam 23 4621			
35 İnşaatın toplam maliyet kıymeti (Arsa hariç) 61.183.241.460.-	36 Arsa değeri 1996	37 Yapının arsa değeri 1.138.500.000.-	38 Toplam maliyet (Arsa dahil) 62.321.741.460.-		
39 İpotek türü B.A.İ.	40 İpotek türü Tuğla	41 Yığılma yapının oranı -----			
RUHSAT EKİ PROJELER		FENNİ MESALİM (TUS)			
42 İmar projesi 10.07.1996	49 Adı soyadı Abdullah KARŞAHİN				
43 Statik proje Rapor: 25.07.1996	50 Adresi İçobucci Katluğun Sok.No:56/10 ANKARA				
44 Terzih projesi Kal:20.12.1996 Su: 30.07.1996	51 Tasahhüt Ank.6.Not.08.03.1996				
52 Kurum sicil no 901	54 İmza gün ve 9364 sa. taah.				
45 Dolgu toplamı ---	46 Kazı toplamı ---	47 Hance çıkacak kazı toplamı ---	52 Kurum sicil no ---		
48 Hance çıkacak kazı toplamının dışındaki yer ---				53 Gıda sicil no ---	
RUHSATLA İLGİLİ MUHTELİF GELİRLER					
55 Gelirin maliyeti	56 Mektuz tarihi	57 Mektuz no	58 Tutar(TL)	59 Açıklama	60 Dönerlik harcı
CEZA	27.11.96	35361-62-63	110.000.000	İç cephe	---
Sıra İnşaat harcı	23.12.1996	839850	20.520.000	8.000 TL	---
İnşaat Harcı	"	"	4.158.900	Yapı, Toprak, İnşaat	---
Sol. Riz. Üc.	"	"	22.152.000	İnşaat	---
Toplam			156.830.900	57%	---
1194 sayılı imar kanununun 21, 22, 23 ve 26 nci maddelerine göre işlemler tamamlandı olup, yapının her bir ünitesinin de imzası alınarak iç bu YAPI RUHSATI verilmektedir. Sür. biz. Halil ERGÜN tar. yön.					
61 Düzenleyenin adı, soyadı, unvanı, imzası S. Zeki YILMAZOLU	62 Kontrol edenin adı, soyadı, unvanı, imzası Rasihye HİÇMEZ	63 Onaylayanın adı, soyadı, unvanı, imzası Murat DİL	64 Onaylayanın adı, soyadı, unvanı, imzası Murat DİL	65 Kurumun adı, adresi, telefon numarası 127 1855	

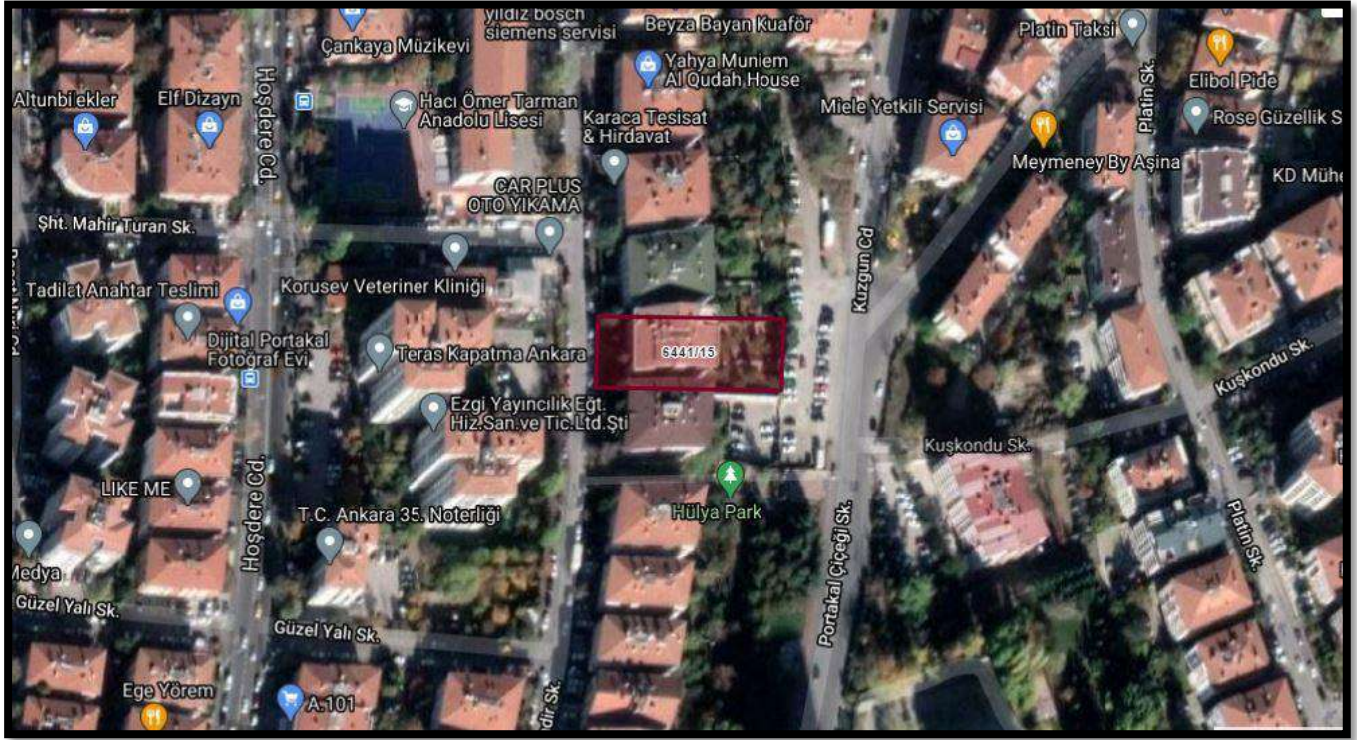
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ				DİKKAT: Bu form 4 nüsha olarak düzenlenecektir. Asli yapı izni ve 1 nüsha belgeyi veren kurumda kalacak üzere 1 nüsha 2 ve 3 ve Çam Bakanlığına, 1 nüsha ise DİE'ye verilir.										
1 Belgeyi veren kurum (il, ilçe)	2 Belgenin tarihi	3 Belgenin numarası	4 Belgenin veriliş mekânı	Kod										
Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğü ANKARA	20.03.1997	158/97	TANDEM											
5 Mahalle, cadde/sokak no	6 Parçesi no	7 Ada no	8 Parsel no	9 İmar durumu tarihi	10 İmar durumu numarası	Avrancı								
	15	6441												
11 Tapu kısıt belgesi veren kurum	12 Tapu tesül belgesi tarihi	13 Tapu tesül belgesi no	14 İnşaat name	Kod	15 Eski yapı ruhsatının tarihi ve numarası	16 Eski yapı ruhsatının tarihi ve numarası	17 Var ise ek ruhsatname-nin tarihi ve numarası							
Çankaya 1. Bölge T.S.M.	11.9.96		ASİ S.M.		30.05.1990/174		27.12.1996/311 Tadilat Şeh.							
YAPI SAHİBİNİN				YAPI MÜTEAHHİDİNİN										
18 Adı soyadı/ünvanı	Kod	22 Adı soyadı/ünvanı	Kod	23 Kurum kod numarası										
Halil Ergün AYULLU ve Ort.		AS-ŞA İnş. Şah. Tic. Lm. Şti.		1016										
19 Bağlı olduğu vergi dairesi	20 Vergi dairesi sicil numarası	24 Bağlı olduğu vergi dairesi	25 Vergi dairesi kod numarası											
12.9.96/017819aa.43		İst. ver. mük. değ. Ulus V.İ.	0860015675											
21 Adresi	26 Adresi													
Mühürdar Cad.No:86/12 Keçiözü/İSTANBUL	Kestane Sok.No:10/6 Çebeci/ANKARA													
27 Yapılan her bir anahtar kullanma amacı	Kod	28 Unvan Sayısı	Kod	29 Yüzölçümü (m ²)	Kod	30 Yol seviyesi altındaki kat sayısı	31 Yol seviyesi üstündeki kat sayısı	32 Toplam kat sayısı	Kod	33 Yapılan yüzölçümü	34 İmarın maliyeti	Kod	35 Yapının sınıfı	36 Yapının grubu
Konut		23		3886		6	4	10		12.20	13.240.260		B	B
Ortak Yer				735										
Toplam		23		4621										
37 İnşaatın toplam maliyet toplamı (para birimi)	38 Araldığı yıl	39 Yapılan ana değer	40 Toplam maliyet tesisi defali											
61.183.241.460,-	1996	1.138.500.000,-	62.521.741.950,-											
41 İskelet tipi	42 İskelet döşeme yöntemi	43 Yığın yapının sınıfı	Kod											
B.A.K.	Auğa													
44 Yapı ile ilgili özellikler														
<input checked="" type="checkbox"/> Beton <input type="checkbox"/> Hava taşı <input checked="" type="checkbox"/> Doğal gaz <input checked="" type="checkbox"/> Kat kalorifer <input checked="" type="checkbox"/> Şehir suyu <input type="checkbox"/> Suık ve <input checked="" type="checkbox"/> Kararlı yapı <input type="checkbox"/> Fesihlik <input checked="" type="checkbox"/> Asansör <input type="checkbox"/> Diğer														
45 Yapı kullanma izin belgesi verilen bölümler ile ilgili açıklama														
İmarın 6441 ada 15 sayılı parselinde inşa edilen binanın 6. bodrum katında apartmana ait garaj+sığınak, su deposu, 5. bodrum katında 2 daire 1 ve 2'nci dairelere ait 2'şer depo, 4. bodrum katında kapıcı dairesi 4 nolu daireye ait depo, 2 daire, 3. c. l. bodrum katlarında 2'şer daire, zemin katında 4 daire, 1. normal katte 3'er daire, 2. normal katte 2'şer daire, toplam 23 daireli bina.														
46 Kesitli ilgili özellikler														
Kesitler														
Daire sayısı														
Bir dairenin Yüzölçümü														
Toplam														
Yukarıda tarih ve numarası yazılı Yapı Ruhsatı ile yapılan ve özellikler belirtilen yapının Ruhsat ve eklerine uygun olduğu ve kullanıştırmada fes hâkiminden mahzur görülmediğinden, 3194 sayılı İmar Kanununun 33'üncü maddesi gereğince "YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ" verilmektedir.														
BİNA MAHALLİNİ TETKİK EDEN TEKNİK GÖREVLİLER														
48 Adı soyadı, ünvanı, imzası, tarih					49 Adı soyadı, ünvanı, imzası, tarih					50 Adı soyadı, ünvanı, imzası, tarih				
Recep YILMAZER Müh. Müh.					Halil SARIÇUL İnş. Müh.					Yaser HANCI İnş. Müh.				
BELGENİN ONAY BÖLÜMÜ														
51 Tetkik eden yetkilinin adı, soyadı, ünvanı, imzası, tarih					52 Onaylayanın adı, soyadı, ünvanı, imzası, tarih									
Gülşah KARAK İnş. Müh. Y. Kul. İz. Şb. Şr.					Hafize ATILAN İnş. Müh. İz. Şb. Md.					Mehmet DAL İnş. Müh. Yrd.				

İMAR DURUM BELGESİ

İMAR		KADASTRO		ŞUYU Miktarı M2	TOPLAM Alan M2	Düşünceler
ADA No.	Parsel No.	ADA No.	Parsel No.			
6441	15				1518	
İMAR DURUMU						
Yola Mesafesi : 7.00 m.	İnşaat Cephesi : Krokide (Ençok)	Derintliği : 22.00 m.	İnşaat tarzı : Ağrak	Kat adedi (Bodrum hariç) : 4 Kat	Saçak seviyesi : 12.50 m.	
Parsel ölçüleri 27.12.1989 tarihli Aplikasyon raprından alınmıştır. 28.12.1989			23226 / 29 / 12 / 1989 Atilla ERAS Alras 3251/262/1989 18314/25.2/1989 8898/20.05.1986			
Mimarî Projeler 7/2008 Konağı Bağlı Konağı İçin Yapılmak Üzre Bağlantı ve ...'ye göre ...'nden tasdik edilmiştir.			2015/1996			
CİZM 28.12.1989 SAR			İmar Durum Belgesi			
İmar Talimatnamesi, maddesi 133 b : İmar durumunu gösteren çap nüfuslaştırmadan önceki evvel azami bir sene içinde tasdik edilmiş olmalıdır. Bu maddede içinde imar planı değişikliği imar durumunu gösteren çap nüfuslaştırmadır. Aplikasyonun çapla proje tasdik edilmiştir.						

PARSEL CBS GÖRÜNTÜSÜ



MİMARİ PROJE

MİMARİ

ADA	PASSEL	Notlar
6441	15	8.3.92/190-İG-2442 Detaylaaz projesiveli
		3.6.96/96-16-6511 Detaylaaz projesi
		Ank.28. Not. 26.10.94/326270 Vekaletname
		Ank.11. Not. 31.5.90/30792 Vekaletname
		Ank.4. Not. 2.8.1994/26109 İmar sirküleri sureti
		Ank.26. Not. 9.9.1994/15321 Vekaletname
		Ank.12. Not. 19.10.94/38080 Vekaletname
		Ank.30. Not. 25.11.1994/54973 Vekaletname
		Ank.14. Not. 22.9.94/132385 Vekaletname
		Ank.30. Not. 21.10.1994/50486 Vekaletname
Ank.15. Not. 15.8.95/23737 Vekaletname		
Ank.27. Not. 18.10.1989/47281 Vekaletname		
Ank.12. Not. 27.5.1996/16208 Vekaletname		
Ank.33. Not. 21.4.92/8831 Yetki belgesi		
Ank.35. Not. 23.9.1994/39116 Vekaletname		
Ank.1. Not. 26.9.1994/29015 //		
Ank.9. Not. 1.9.1994/37767 //		
Çank. 1. Böl. T.S.M 24.5.1996 T.T.B		
20.5.1996/4012 İmar durumu		

MALIKI
SACIT ERAY
AYDIL ve ORT

MÜR/ŞARH
22.5.1990 Onay tarihli imzaları

İLGİLİ KARARLAR

TASDİK EDİLDİ

PROJEYİ YETKİLİ EĞEN
TASDİK TARİHİ
11 0 TEMMUZ 1998
İMAR MÜDÜRÜ

Mazan YELÇO
Çevre düzenleme projelerinden
istisna olarak yapılaşma alanlarında
Çevre düzenlemesine göre çevre düzeni
yapılardan istisna ruhsatı verilmaz.

Bu planca yazılı menai isimleri
çevre düzenleme ruhsatı vere-
mek suretiyle sadece uygun gö-
rülme üzere geçerlidir.

Kaba inşaat safhasında
istisna olarak yapılaşma alanlarında
yapı kullanma izni verilmaz.

Mimar **H. ÖZNALÇIN**
Bu belgeyi kendi menaiyle
aldığı İmar Kanunu ve ANKARA İmar Talimatı gereği
İmar Müdürlüğüne sunmuş olup bu belgeyi imzalamış ve
edilmiş bu projelerin yerinde kullanılmasını önlemek
ve İmar Müdürlüğüne ve İmar Müdürlüğüne
edilmek ve uygulanması ve diğer işlemler için
tasdık yapılmış olup güncel İmar Kanunu ve
yeri menaiye tabii olarak ele alınarak İmar Müdürlüğüne
hangi bir işlemler halinde menaiye tabii olarak
menaiye tabii olarak ele alınarak İmar Müdürlüğüne
İmar Müdürlüğüne tabii olarak ele alınarak İmar Müdürlüğüne
İmar Müdürlüğüne tabii olarak ele alınarak İmar Müdürlüğüne

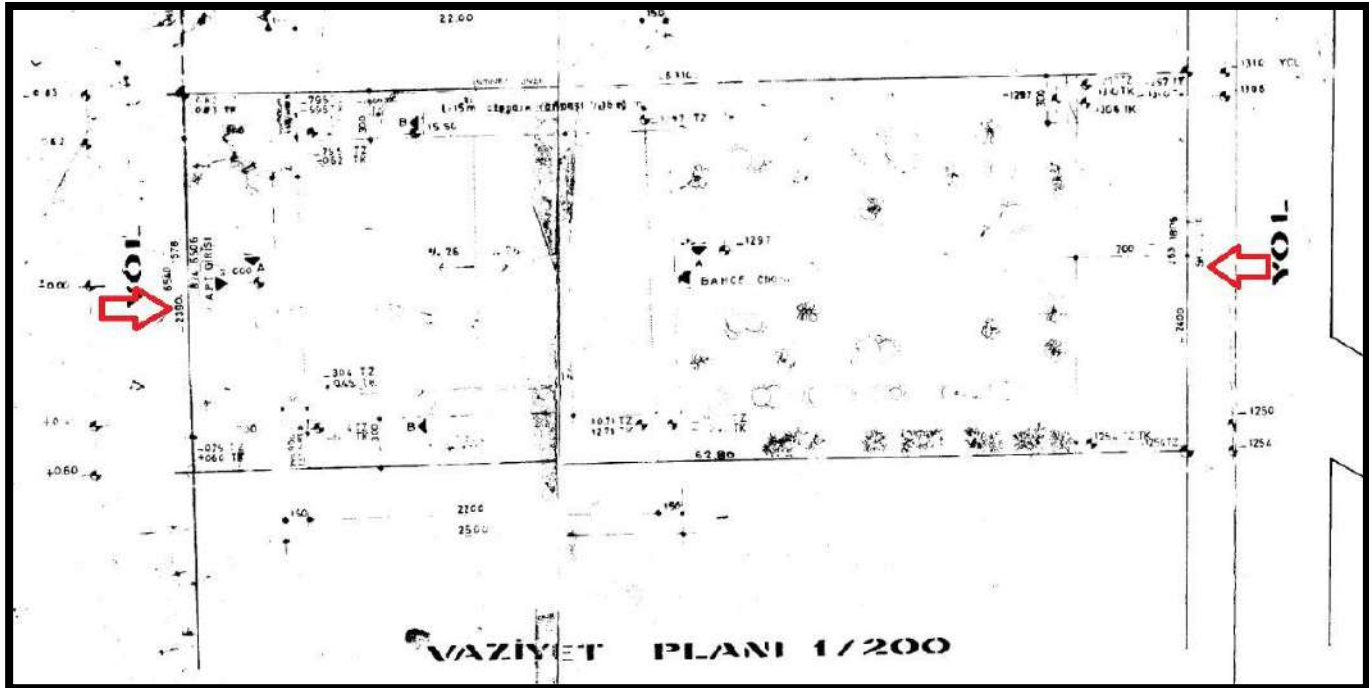
Turan TEKİN
Mimar
Proje Şb. Şef. Yrd.

Mimar **M. DAL**
İmar Müdürlüğü

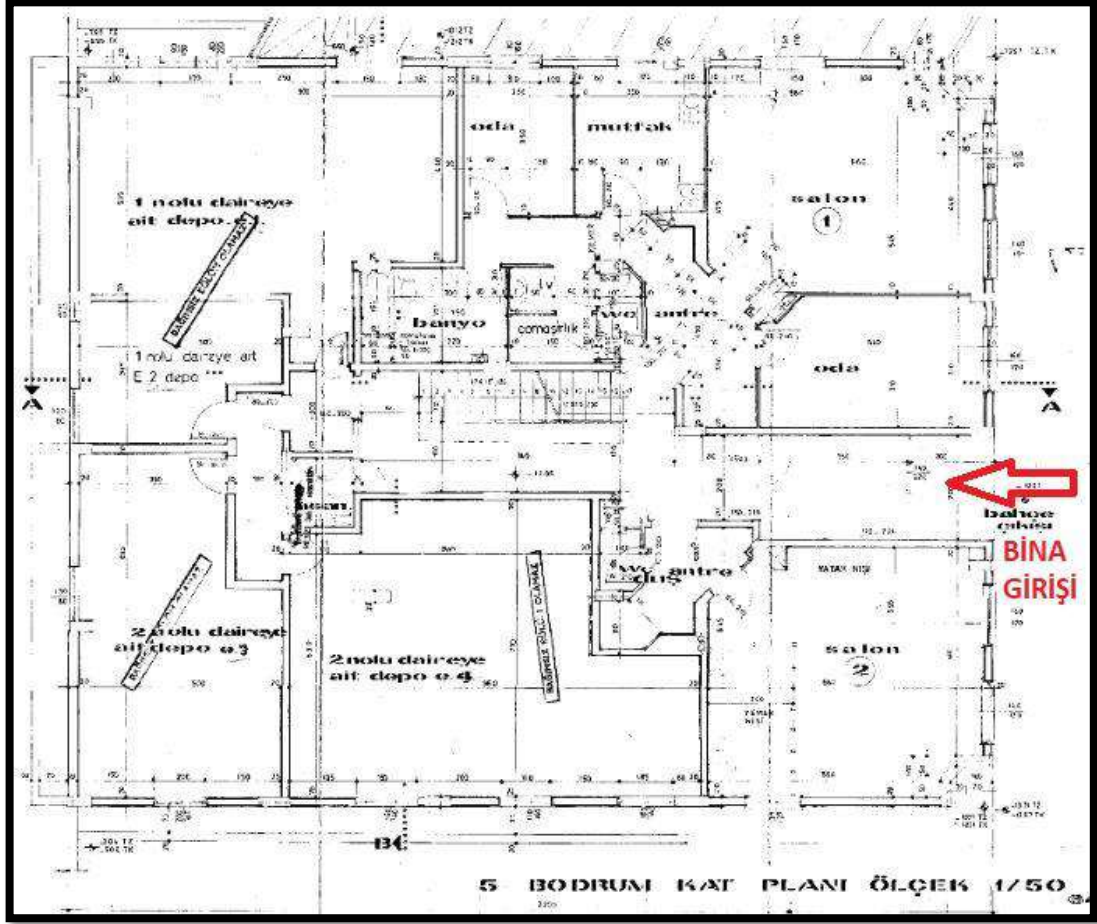
BAĞIMSIZ BÖLÜM LİSTESİ

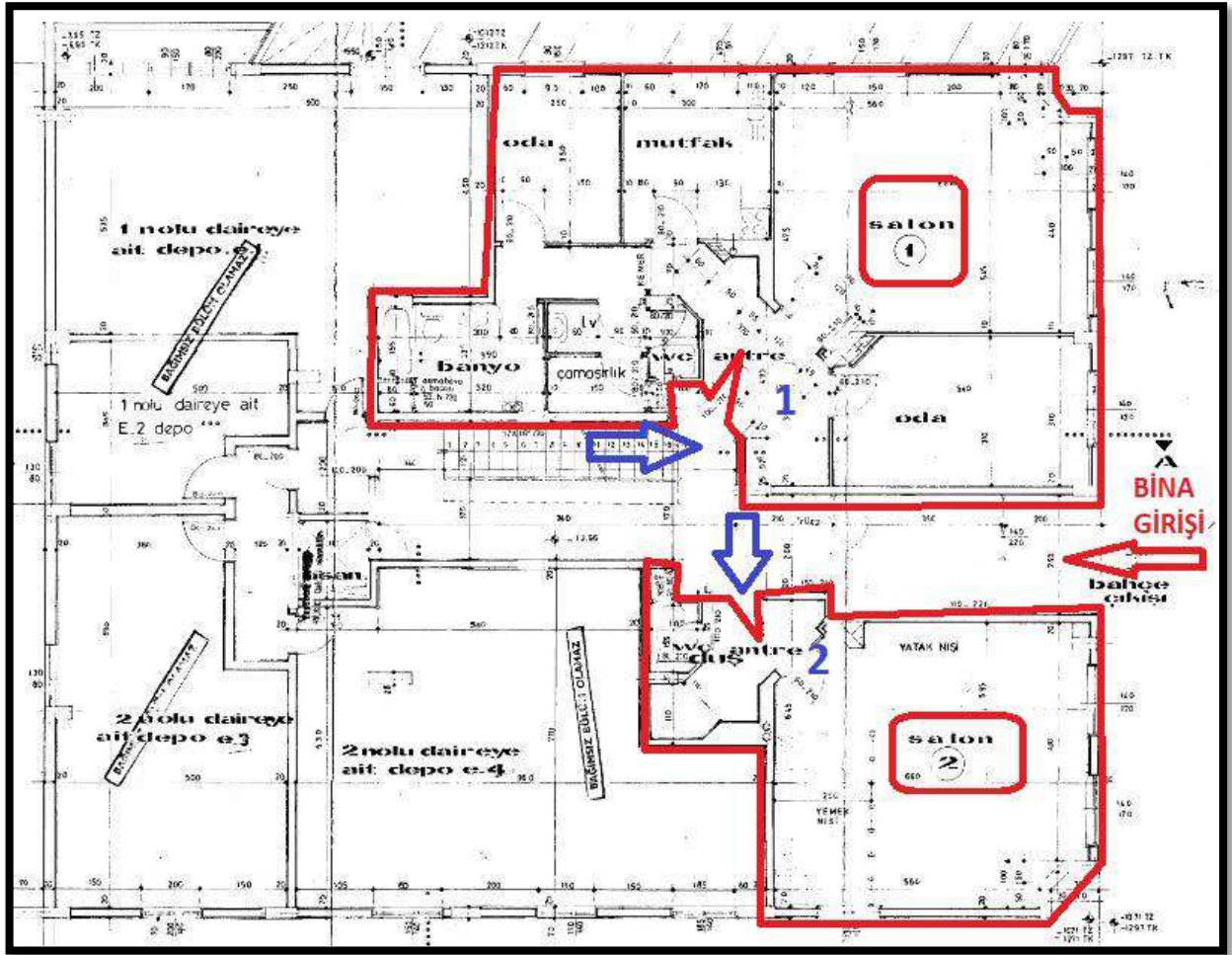
Sıra No	Niteliği	BÜRÖT ALAN	ORTAK HİSSE	İKLİNTİ DEPO	İKLİNTİLİ BÜRÖT	NET M ²	TOPLAM İNS. ALANI
1	KONOT	113.34	22.96	70.42	183.76	158.18	206.72
2	"	51.85	10.50	104.17	156.02	134.43	166.52
3	"	166.60	33.76	—	—	140.18	200.36
4	"	112.44	22.78	81.52	193.96	170.18	216.74
5	"	206.98	41.94	—	—	176.93	248.92
6	"	180.67	36.61	—	—	154.13	217.28
7	"	209.05	42.36	—	—	171.43	251.41
8	"	205.53	41.65	—	—	170.72	247.18

VAZİYET PLANI

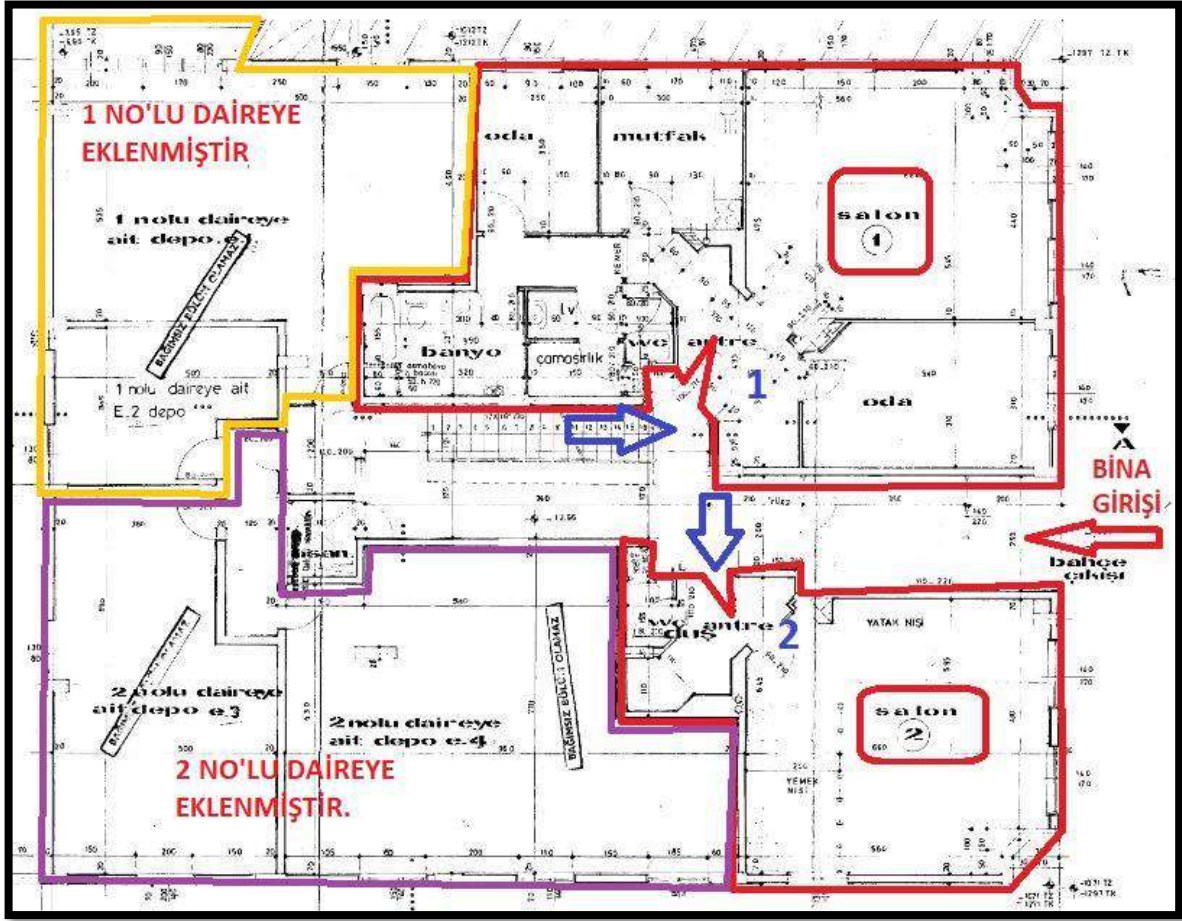


MİMARİ PROJEDEKİ 5.BODRUM KAT PLANI

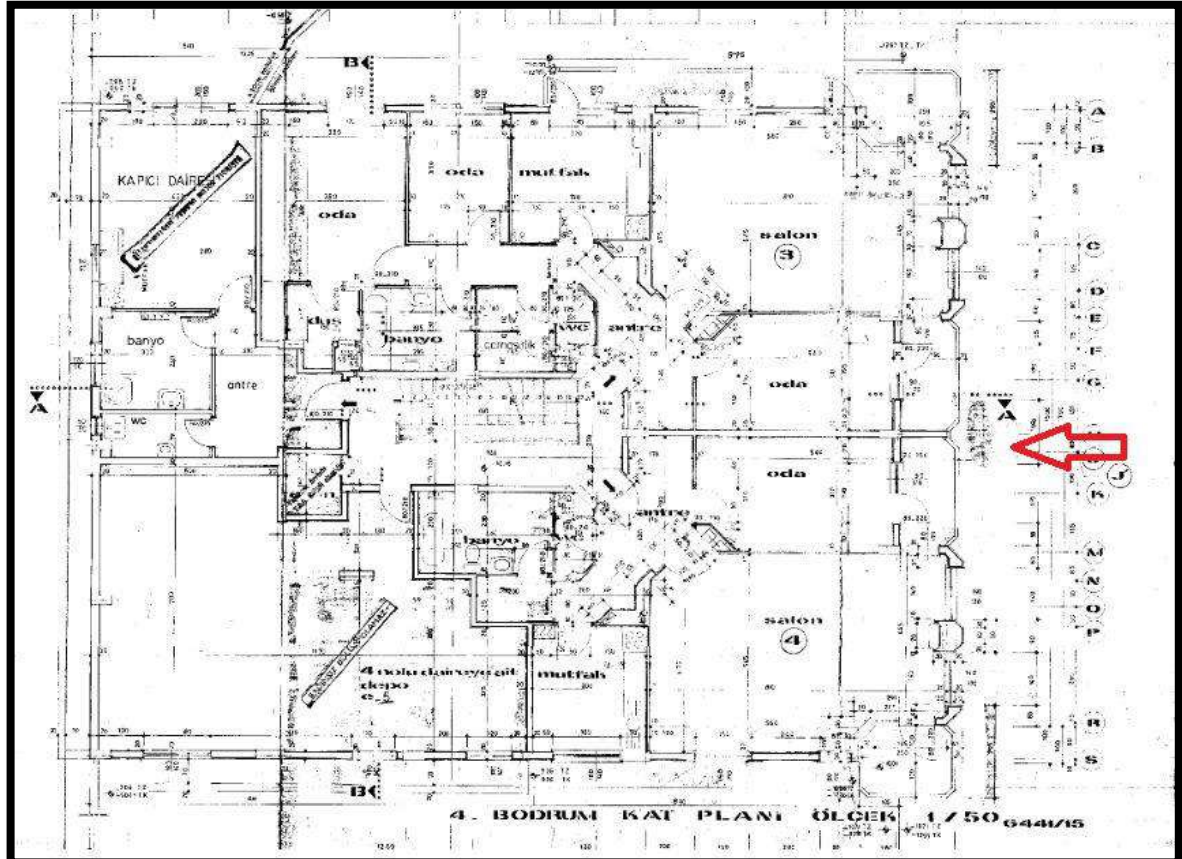


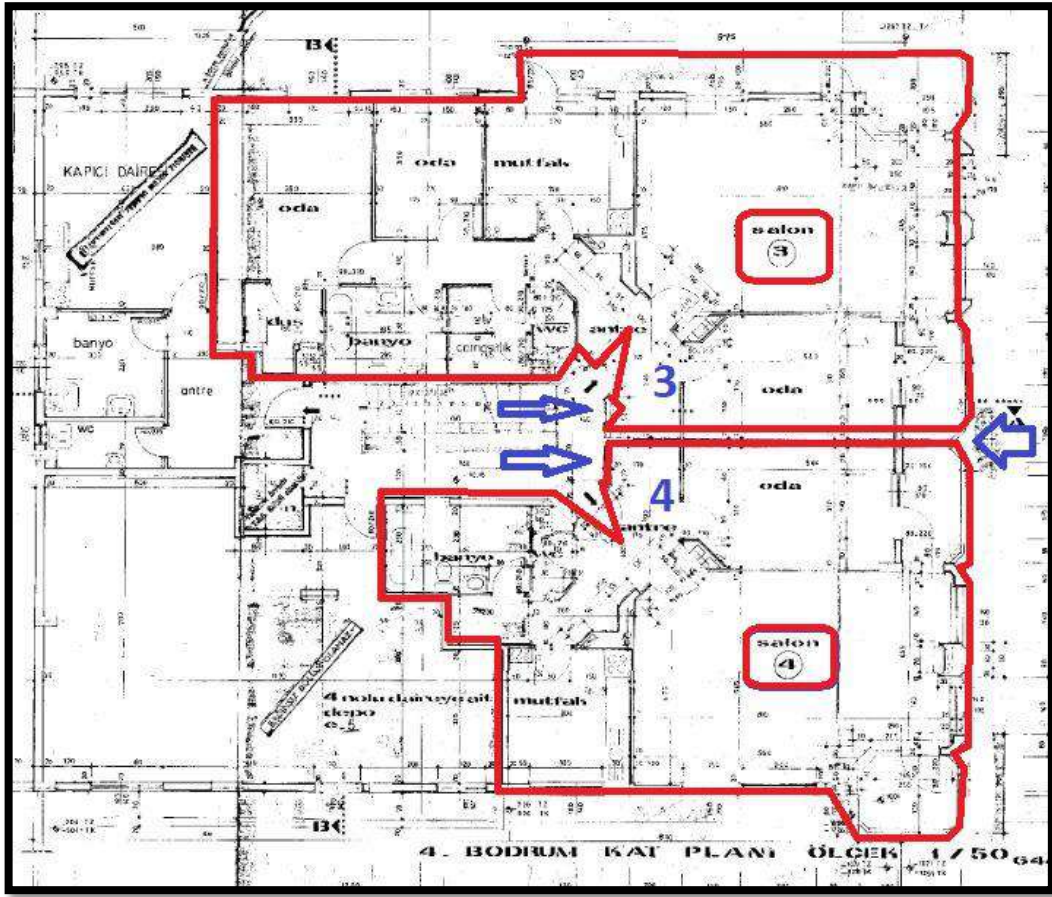


MEVCUT 5.BODRUM KAT PLANI

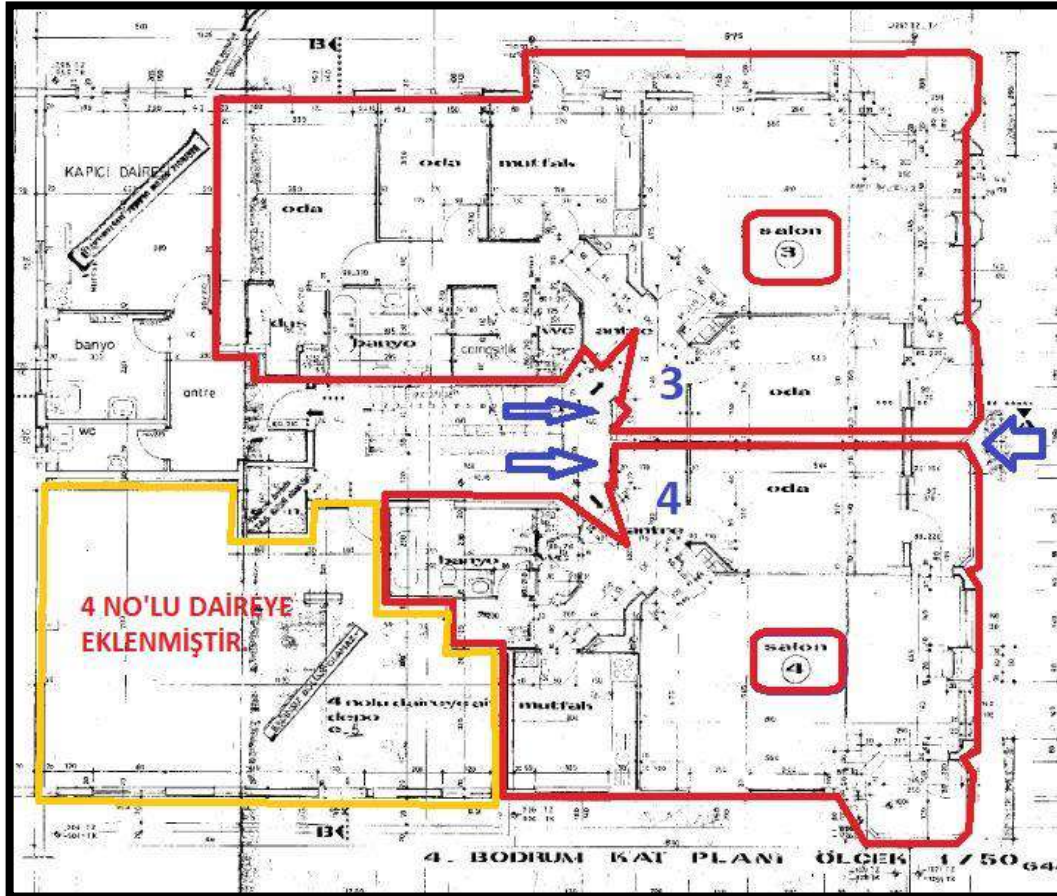


MİMARİ PROJEDEKİ 4.BODRUM KAT PLANI





MEVCUT 4.BODRUM KAT PLANI



MİMARİ PROJEDEKİ ZEMİN KAT PLANI

