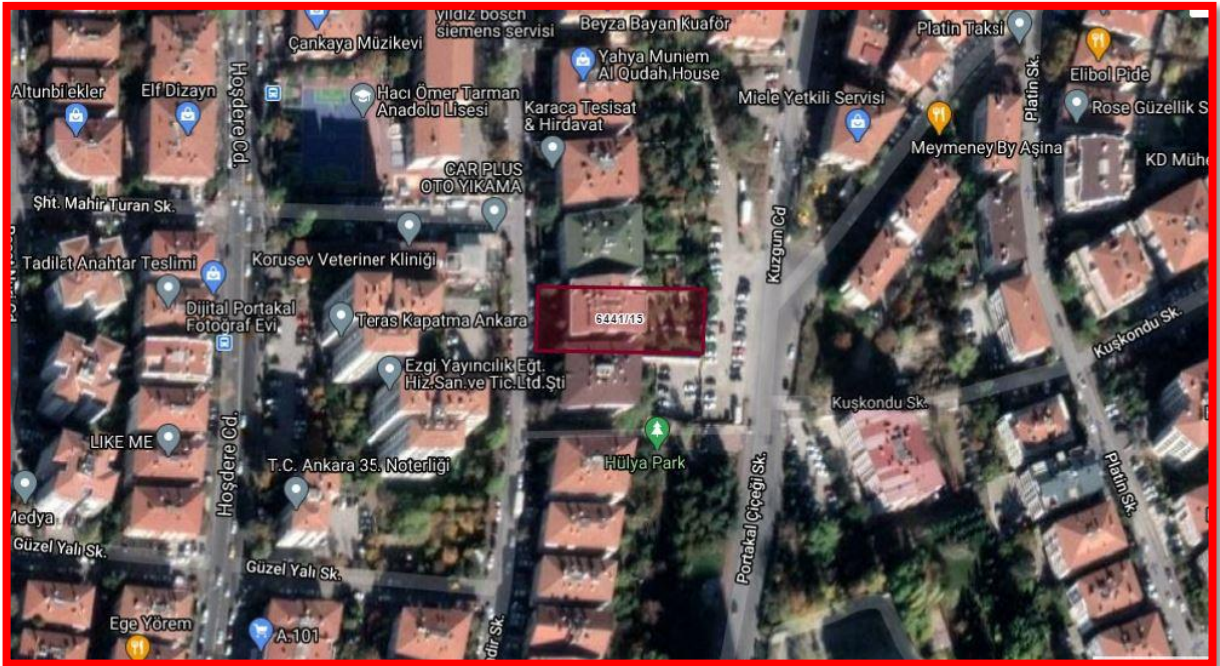


# LÂLDEĞERLEME



**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 <sup>2</sup> )	1518,00 m <sup>2</sup>	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		
<b>TAKYİDAT BİLGİSİ</b>					
23.02.2021 tarih, 15:03 saati itibarıyla Tapu ve Kadastro Müdürlüğü TAKBİS Sisteminden alınan tapu kayıt belgesine göre değerlendirme konusu bağımsız bölüm üzerinde; <b>Beyan:</b> Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir.( Şablon: Kat Mülkiyetine Çevrilmiştir Belirtmesi) 19.06.2009 Tarih , 10084 yev. <b>Beyan:</b> Y.PLANI : 23/07/1991( Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) <b>Eklenti:</b> 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 <sup>2</sup> )	1518,00 m <sup>2</sup>	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		
<b>TAKYİDAT BİLGİSİ</b>					
12.02.2021 tarih, 11:56 saati itibariyle Tapu ve Kadastro Müdürlüğü TAKBİS Sisteminden alınan tapu kayıt belgesine göre değerlendirme konusu bağımsız bölüm üzerinde; <b>Beyan:</b> Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir.( Şablon: Kat Mülkiyetine Çevrilmiştir Belirtmesi) 19.06.2009 Tarih , 10084 yev. <b>Beyan:</b> Y.PLANI : 23/07/1991( Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) <b>Eklenti:</b> 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 <sup>2</sup> )	1518,00 m <sup>2</sup>	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		
<b>TAKYİDAT BİLGİSİ</b>					
12.02.2021 tarih, 11:56 saati itibariyle Tapu ve Kadastro Müdürlüğü TAKBİS Sisteminden alınan tapu kayıt belgesine göre değerlendirme konusu bağımsız bölüm üzerinde; <b>Beyan:</b> Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir.( Şablon: Kat Mülkiyetine Çevrilmiştir Belirtmesi) 19.06.2009 Tarih , 10084 yev. <b>Beyan:</b> Y.PLANI : 23/07/1991( Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)					

### 3.4 Taşınmazların Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

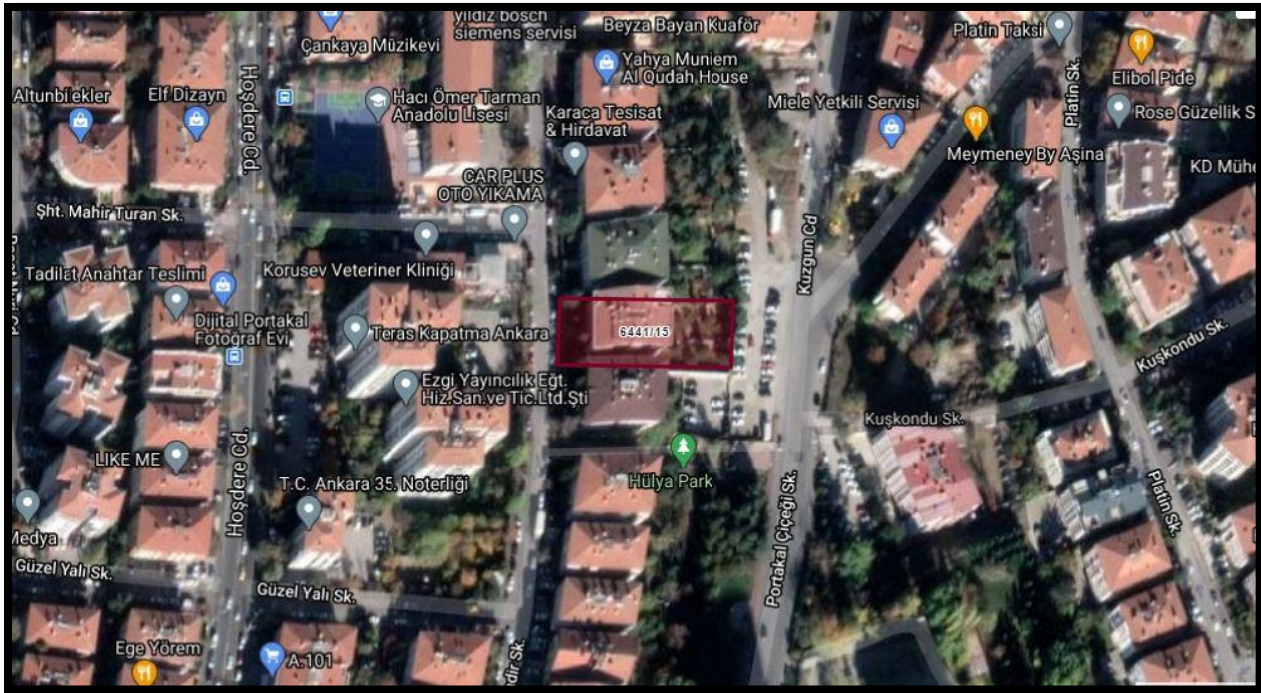
Ana Gayrimenkul				Bağımsız Bölüm	
İli	ANKARA	Pafta No	-	Arsa Payı	464/12144
İlçesi	ÇANKAYA	Ada No	6441	Blok No	-
Bucağı	-	Parsel No	15	Kat No	4.BODRUM
Köyü	-	Niteliği	APARTMAN-BETON	Bağ. Böl. No	4
Mahallesi	AYRANCI	Parsel Alanı(m <sup>2</sup> )	1518,00 m <sup>2</sup>	Niteliği	MESKEN
Sokağı	-			Eklentiler	-
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		
<b>TAKYİDAT BİLGİSİ</b>					
12.02.2021 tarih, 11:55 saati itibariyle Tapu ve Kadastro Müdürlüğü TAKBİS Sisteminden alınan tapu kayıt belgesine göre değerlendirme konusu bağımsız bölüm üzerinde; <b>Beyan:</b> Bu gayrimenkulün mülkiyeti kat mülkiyetine geçmiştir.( Şablon: Kat Mülkiyetine Çevrilmiştir Belirtmesi) 19.06.2009 Tarih , 10084 yev. <b>Beyan:</b> Y.PLANI : 23/07/1991( Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi) <b>Eklenti:</b> 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 m<sup>2</sup> imar parseli üzerinde yer alan betonarme yapı tarzında ayrıık 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 115m<sup>2</sup>** 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 60m<sup>2</sup>**).

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.

**5.Bodrum Kat 2 No'lu Bağımsız Bölüm**; Mimari projesine göre yapılan incelemede, Salon+Antre+Banyo+Mutfak+WC mahallerinden **brüt 60m<sup>2</sup>** 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 90m<sup>2</sup>**).

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 160m<sup>2</sup>** 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.

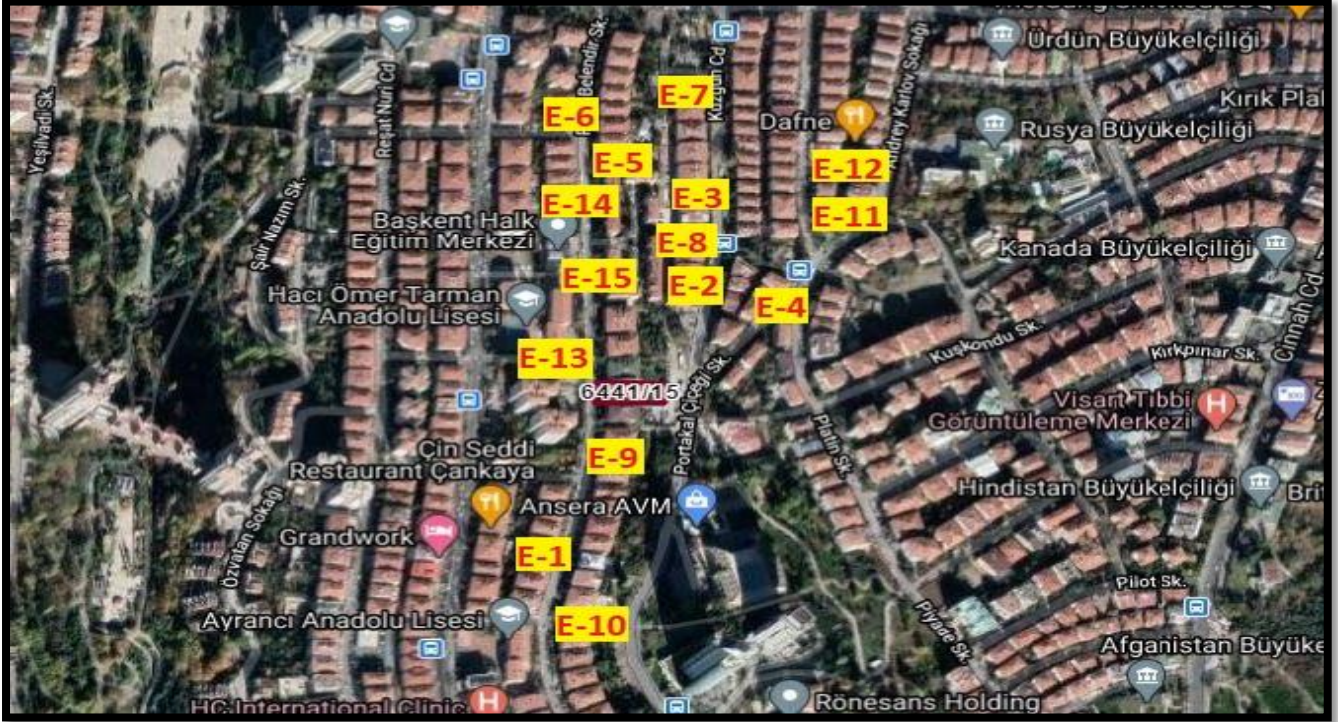
**4.Bodrum Kat 4 No'lu Bağımsız Bölüm;** Mimari projesine göre yapılan incelemede, 1 Oda+Salon+Antre+Banyo+Mutfak+WC+ 2 Balkon mahallerinden **brüt 110m<sup>2</sup>** alandan oluşmaktadır. Ayrıca 4 no'lu daireye ait ortak alandan girişi olan 1 adet deposu bulunmaktadır. Taşınmaz, bina girişine göre sol 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 80m<sup>2</sup>**).

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



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

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

## 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 m<sup>2</sup> 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 uygulanabilir.

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		
<b>Eyüp OCAK</b> Uluslararası İlişkiler (SPK lisans no:407476/19.12.2017)	<b>M. Erinç BARIŞ</b> Şehir Plancısı (SPK lisans no:401583/08.12.2010)	<b>Eda ÖZ</b> Kimya Yüksek Mühendisi (SPK lisans no:400494/02.05.2007)		
		 <small>LAL DEĞERLEME Lat Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş. Tepe Park Plaza Eskişehir Yolu 9. Km No: 265 B Blok Kat: 5 No: 50 06510 Çankaya - ANKARA Malteser v.D. 608 044 9739</small>		

- 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


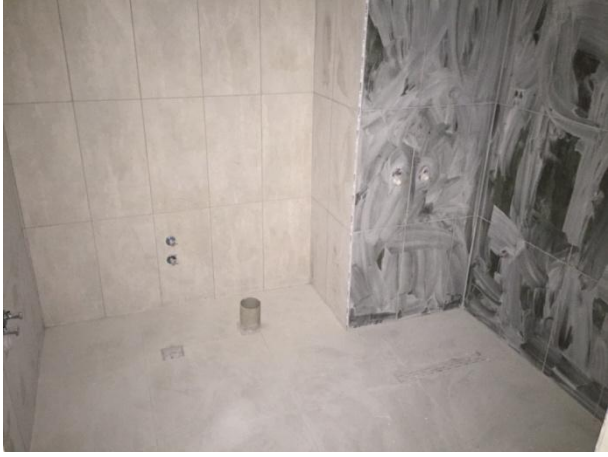





Ana Taşınmazın Bina Görünümü	Ana Taşınmazın Bina Girişi
	
1 Nolu Dairenin İç Mekanı	
	
İç Mekan	İç Mekan
	

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

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



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

## 2 Nolu Dairenin İç Mekanı



İç Mekan



İç Mekan




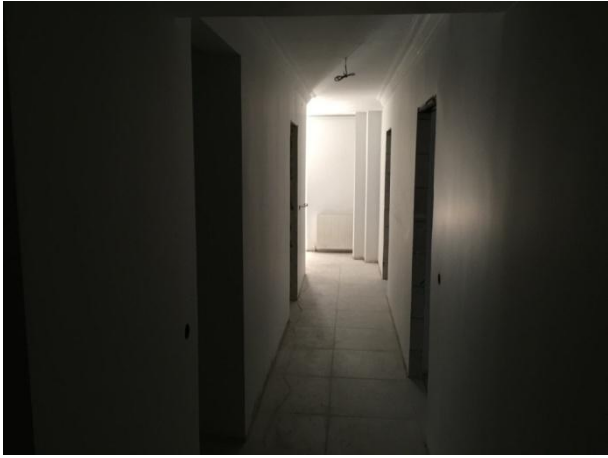

İç Mekan








İç Mekan



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

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

İç Mekan	İç Mekan
	
İç Mekan	İç Mekan
	
İç Mekan	
	

### 3 Nolu Dairenin İç Mekanı



İç Mekan



İç Mekan




İç Mekan



İç Mekan



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

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



İç Mekan	İç Mekan
	
<p>4 Nolu Dairenin İç Mekanı</p>	
	
<p>İç Mekan</p>	<p>İç Mekan</p>
	

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

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

<b>İç Mekan</b>	<b>İç Mekan</b>
	
<b>İç Mekan</b>	<b>İç Mekan</b>
	
<b>İç Mekan</b>	<b>İç Mekan</b>
	

## 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/Parsele:	6441/15
Taşınmaz Kimlik No:	303547	AT Yüzölçümü(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/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)		-	-
-------	---	--	---	---


**EKLENTİ BİLGİLERİ**

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

**MÜLKİYET BİLGİLERİ**

(Hisse) Sistem No	Malik	Ei 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:	
Mevkii:	-	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/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
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



Kayı 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) xDLekTHajpP 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:	
Mevkii:	-	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/l	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.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
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





## TADİLAT RUHSATI

ANK. 12 Not 27.5-1996-14620

İç bu yapıdan TÜRK STANDARDINA uygun yapı malzeme kullanılması şarttır. Bu şart geçer kabul veya istenir tutulmazsa ruhsat iptal eder.

**YAPI RUHSATI**

1 Ruhsat veren kurum <b>Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğü</b>	2 Ruhsat tarihi <b>27 Aralık 1996</b>	3 Ruhsat numarası <b>- 311 -</b>			
4 Ruhsatın veriliş molfatı <b>Tadilat Ruhsatı</b>	5 Mahalle <b>AYRANCI</b>	7 Ada no <b>6441</b>			
6 Parsel no <b>15</b>	9 İmar durumu tarihi <b>20.05.1996</b>	10 İmar durumü numarası <b>8898/4012</b>			
11 İmar türü <b>Kat kal.</b>	12 Yaat türü <b>D.Gazlı</b>	13 Tapu tesol belgesi veren kurum <b>Çankaya 1.Bölge T.S.M.</b>			
14 Tapu tesol belgesi tarihi <b>11.09.1996</b>	15 Tapu tesol belgesi numarası <b>----</b>	YAPI SAHİBİNİN			
16 Adı soyadı / Unvanı <b>Halil Ergün AYDIL ve Ort.</b>		YAPI MÜTEAHHİDİNİN			
20 Adı soyadı, unvanı <b>AS-KA İnş.Tahh. Tic.Ltd.Şti.</b>		21 Kurum sicil numarası <b>1016</b>			
17 Bağlı olduğu vergi dairesi <b>22.9.96 tu.017819 sa.dil.ist.</b>	18 Vergi dairesi sicil <b>Yük.değil.</b>	22 Bağlı olduğu vergi dairesi <b>Ulus V.D.</b>	23 Vergi dairesi sicil numarası <b>0860015625</b>		
19 Adres <b>Muhurdar Cad.No:86/12 Kadıköy İSTANBUL</b>		24 Adres <b>Kestane Sok.No:10/6 Çobeci ANKARA</b>			
25 Yapının her bir ünitesinin kolonları <b>Konut</b>	26 Ünite sayısı <b>23</b>	27 Yarı ölçümü <b>4621</b>	28 Yal seviyesindeki kat sayısı <b>6</b>		
29 Yal seviyesindeki kat sayısı <b>4</b>	30 Toplam kat sayısı <b>10</b>	31 Yapının yüksekliği <b>12.20</b>	32 1 m <sup>2</sup> site maliyeti <b>13.240.260</b>		
33 Yamaç <b>3</b>	34 Yapının grubu <b>B</b>	Toplam <b>23 4621</b>			
35 İnşaatın toplam maliyet kıymeti (Arsa hariç) <b>61.183.241.460.-</b>	36 Arsa değeri <b>1996</b>	37 Yapının arsa değeri <b>1.138.500.000.-</b>	38 Toplam maliyet (Arsa dahil) <b>62.321.741.460.-</b>		
39 İpaleğin öntü <b>B.A.İ.</b>	40 İskeletin dolgu maddesi <b>Tuğla</b>	41 Yüksek yapının öntü <b>----</b>			
RUHSAT EKİ PROJELER		FENNİ MESULUN (TUS)			
42 Mimar projesi <b>10.07.1996</b>	49 Adı soyadı <b>Abdullah KARŞAHİN</b>				
43 Statik projesi <b>Rapor: 25.07.1996</b>	50 Adresi <b>İçobeci Kutluğun Sok.No:56/10 ANKARA</b>				
44 Terzaiat projeleri <b>Kal:20.12.1996 Su: 30.07.1996</b>	51 Taahhüdün tarihi <b>Ank.6.Not.08.03.1996</b>				
54 İmzası <b>gün ve 9364 sa.taah.</b>	52 Kurum sicil no <b>901</b>				
45 Dolgu toplamı <b>----</b>	46 Kazı toplamı <b>----</b>	47 Hance çıkacak kazı toplamı <b>----</b>	53 Ada sicil no <b>----</b>		
48 Hance çıkacak kazı toplamının dolulacağı yer <b>----</b>					
RUHSATLA İLGİLİ MUHTELİF GELİRLER					
55 Gelirin maliyeti	56 Mektuz tarihi	57 Mektuz no	58 Tutar(TL)	59 Açıklama	60 Dönerlik harcı
<b>CEZA</b>	<b>27.11.96</b>	<b>35361-62-63</b>	<b>110.000.000</b>	<b>ic.cephe</b>	<b>Trafik Komisyonunun</b>
<b>Sına İnşaat harcı</b>	<b>23.12.1996</b>	<b>839850</b>	<b>20.520.000</b>	<b>ve ferah</b>	<b>gün ve</b>
<b>İl.Harcı</b>	<b>"</b>	<b>"</b>	<b>4.158.900</b>	<b>tedi.let!</b>	<b>arın gereğince parkinde</b>
<b>Scl.Hiz.Üc.</b>	<b>"</b>	<b>"</b>	<b>22.152.000</b>	<b>yapılı.let</b>	<b>çöpark ihtiyacı karşılamak</b>
				<b>çöp.let</b>	<b>medijnden</b>
				<b>inş.let</b>	<b>TL</b>
				<b>57m<sup>2</sup> arttır.</b>	<b>çöpark beşer tahvil edil-</b>
3194 sayılı imar kanunu/mar 21, 22, 23 ve 26 no maddelerine göre işlemler tamamlandı olup, yapının her bir ünitesinin de imzası alınarak iç bu YAPI RUHSATI verilmektedir. <b>Sür.biz.Halil KOCANAR tar.yim.</b>					
61 Düzenleyenin adı soyadı, unvanı, imzası <b>İ. Zeki YILMAZOLU İmza</b>	62 Kontrol edenin adı soyadı, unvanı, imzası <b>Raziye HİÇLİ İmza Y.İ.Ş.Şt.</b>	63 Onaylayanın adı soyadı, unvanı, imzası <b>Murat DİL İmza 127 Ekim 1995</b>	64 Onaylayanın adı soyadı, unvanı, imzası <b>Mehmet ORHAN İmza</b>		



## İMAR DURUM BELGESİ

İMAR		KADASTRO		ŞUYU Miktarı M2	TOPLAM Alan M2	Düşünceler
ADA No.	Parsel No.	ADA No.	Parsel No.			
644	15				1518	

T.C. ÇANKAYA BELEDİYESİ İMAR MÜDÜRLÜĞÜ

Evrak No. : 23226  
Plan No. : 63800  
Pafta No. :  
Çap No. : 4012

İMAR DURUMU

Yola Mesafesi : 7.00 m. İnşaat tarzi : Açık

İnşaat Cephesi : Krokide Kat adedi (Bodrum hariç) : 4 Kat  
(Ençok)

Dertnlığı : 22.00 m. Saçak seviyesi : 12.50 m.

Parsel ölçüleri 27.12.1989 tarihli Aplikasyon şartından alınmıştır. 23226 / 29 / 12 / 1989

28.12.1989

Atilla ERAS

Alras

3251/25.3/1989

18314/25.3/1989

8898/20.05.1986

Mimarî Projeler 700 Kıtama Bağlı Kıtama Dış Bağlantısız ve bu şekilde onaylanmamıştır.

ÇİZEN  
28.12.1989  
SAR

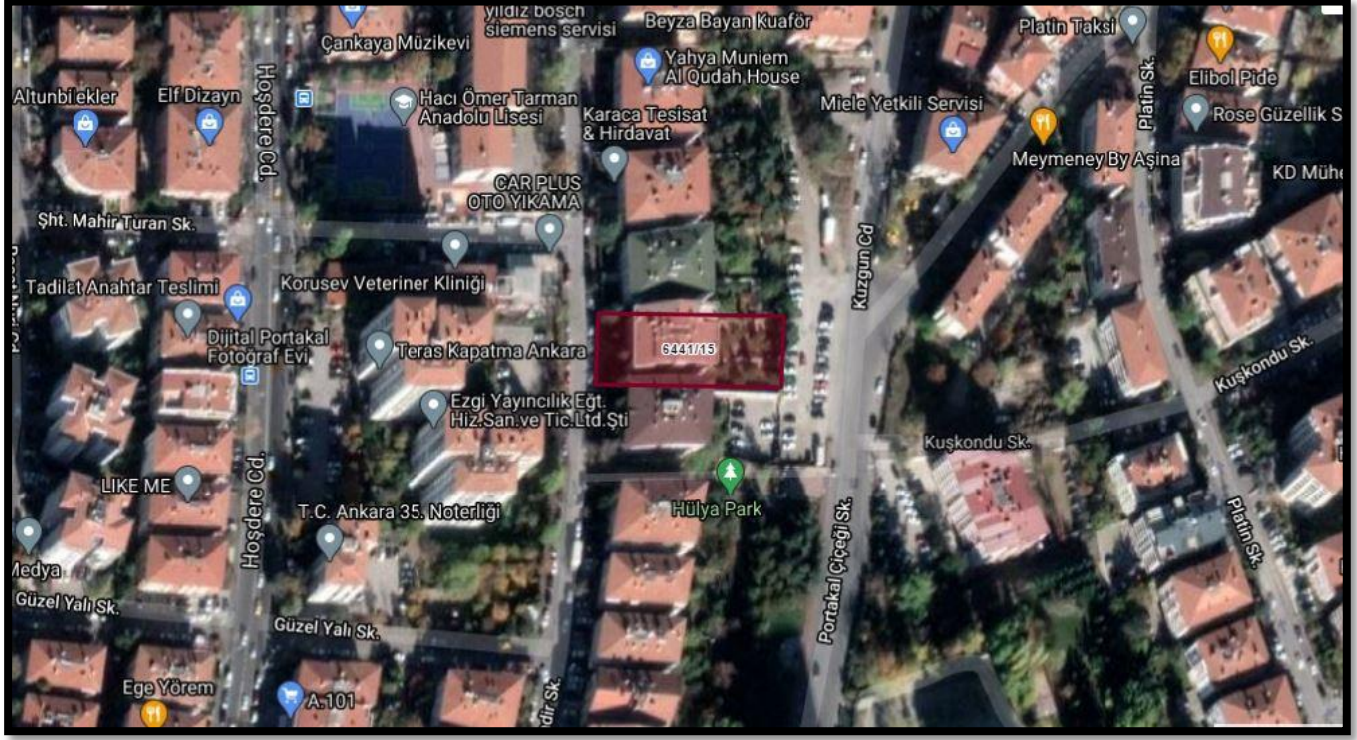
2015/1996

İmar Durum Belgesi

İmar Talimatnamesi, madde 133 b : İmar durumunu gösteren çap nüfuzat tarihinden önce azami bir süre içinde tescil edilmiş olmalıdır. Bu maddede içinde İmar planı değıştirmiş İmar durumunu gösteren çap nüfuzatdır.

Aplikasyonun çapın proje tasdik edilmes.

## PARSEL CBS GÖRÜNTÜSÜ



MİMARİ PROJE

ANŞİM

8.3.92 190-İG-2442 Değerleme projesi ve l  
3.6.96/96-10-6511 Değerleme projesi  
Ank.28. Not. 26.10.94/326270 Vekaletname  
Ank.14. Not. 31.5.90/30792 Vekaletname  
Ank.4. Not. 2.8.1994/26709 İmar sirkeleri sureti  
Ank.26. Not. 9.9.1994/15321 Vekaletname  
Ank.12. Not. 19.10.1994/38080 Vekaletname  
Ank.30. Not. 25.11.1994/54973 Vekaletname  
Ank.14. Not. 22.9.94/132325 Vekaletname  
Ank.30. Not. 21.10.1994/50486 Vekaletname  
Ank.15. Not. 15.8.95/23737 Vekaletname  
Ank.29. Not. 18.10.1989/42281 Vekaletname  
Zeminballe 3. Not. 22.11.1994/55061 Vekaletname  
Ank.12. Not. 27.5.1996/8220 B.Ş. Sitesi  
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.Ş.M. 24.5.1996 T.Ş.B  
20.5.1996/4012 İmar durumu

ADA	PASSEL
6441	15

MALIK İSİMİ  
SACIT ERAY  
AYDIL ve ORT

MÜRŞİDİLERİN	İLGİLİ KARARLAR
22.5.1990 Onay tarihli imar kararı	

TASDİK EDİLDİ

PROJE YETKİLİ OZAN	TASDİK TARİHİ	İMAR MÜDÜRÜ
	10 TEMMUZ 1998	

**Mehmet YELÇO**  
Çevre düzenleme projesinin onayından  
isi yalnızca vizel işleme yetkilidir.  
Çevre düzenlemesine göre çevre taşıma  
yapılmadan iskan ruhsatı verilmaz.

Bu planca yazılı manal isimleri  
planca ve planca ne ruhsatı vere-  
cek kurumlarda uygun gö-  
ruldüğü takdirde geçerlidir.

Kaba inşaat safhasında  
iş yalnızca vizel işleme yetkilidir.  
yapı kullanma izni verilmaz.

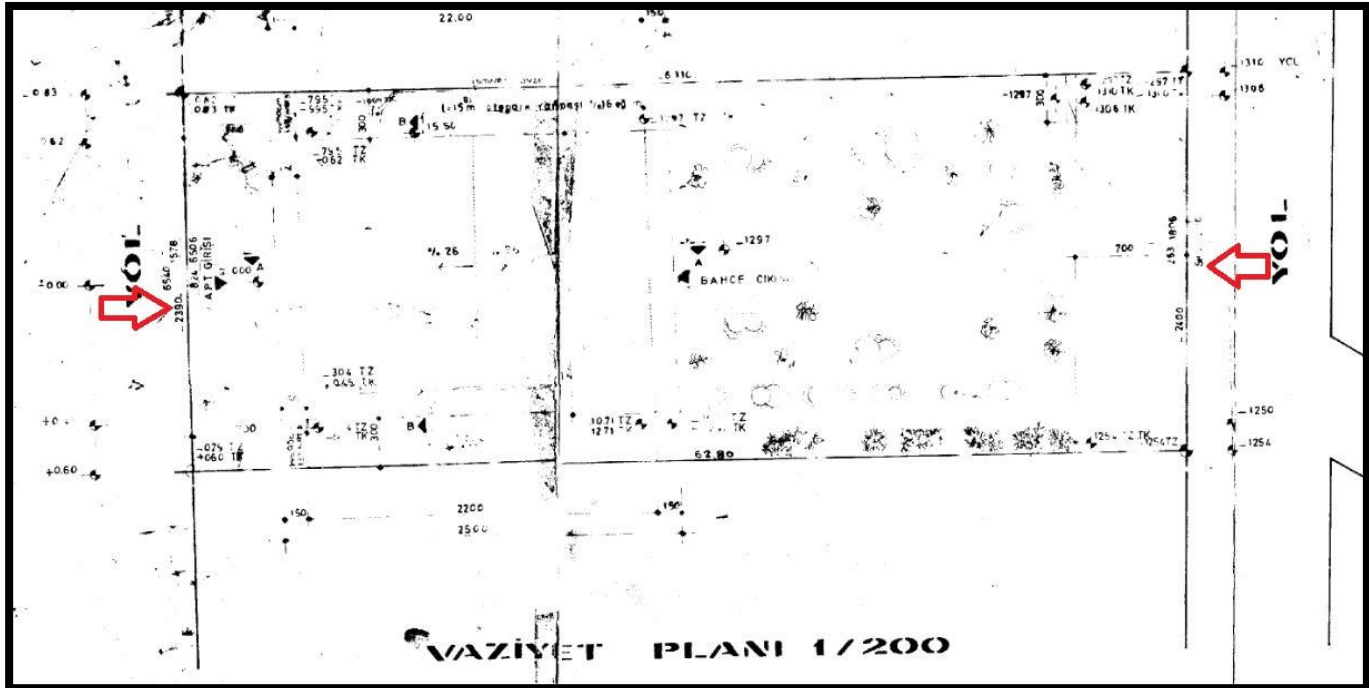
**Turan TEKİN**  
Mimar  
Proje Şb. Şf. Yrd.

Mimar **H. ÖZTAĞÇIN**  
Bu planca yazılı manal isimleri  
planca ve planca ne ruhsatı vere-  
cek kurumlarda uygun gö-  
ruldüğü takdirde geçerlidir.  
Çevre düzenleme projesinin onayından  
isi yalnızca vizel işleme yetkilidir.  
Çevre düzenlemesine göre çevre taşıma  
yapılmadan iskan ruhsatı verilmaz.

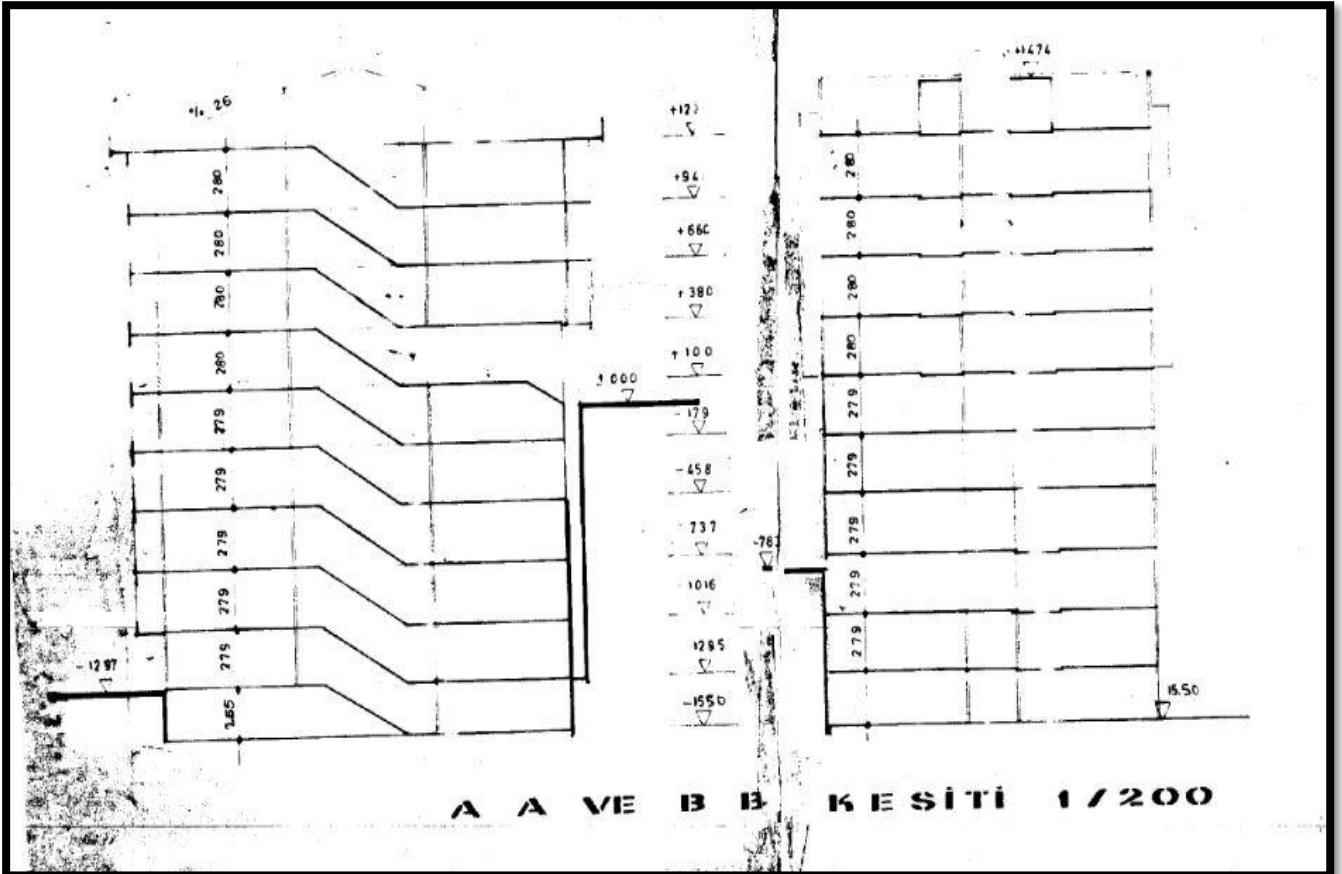
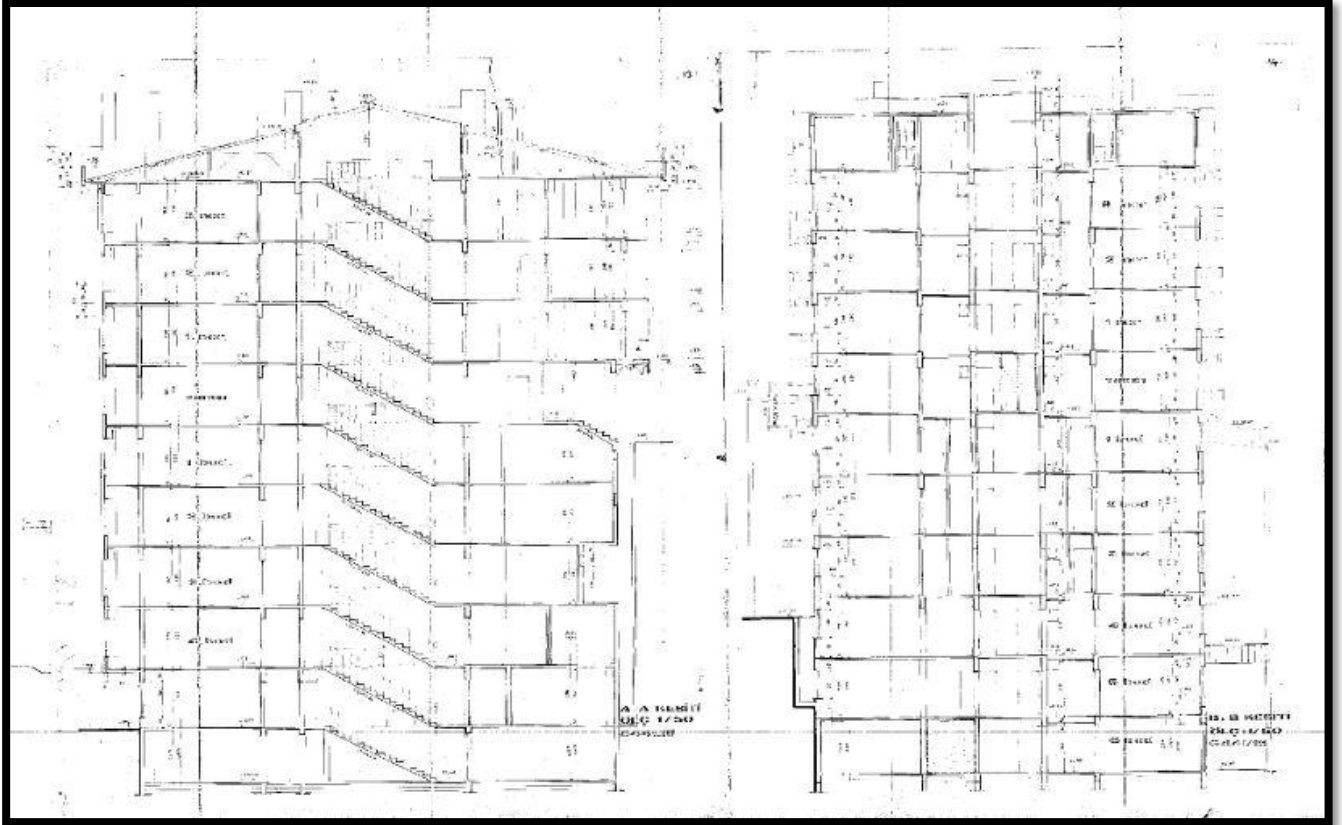
## BAĞIMSIZ BÖLÜM LİSTESİ

Sıra No	Niteliği	BÜRÖT ALAN	ORTAK HİSSE	İKLİNTİ DEPO	İKLİNTİ BÜRÖT	NET M <sup>2</sup>	TOPLAM İNŞ. ALANI
1	Konut	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	—	—	176.99	248.92
6	"	180.67	36.61	—	—	154.13	217.28
7	"	209.05	42.36	—	—	171.43	251.41
8	"	208.53	41.65	—	—	170.72	247.18

## VAZİYET PLANI

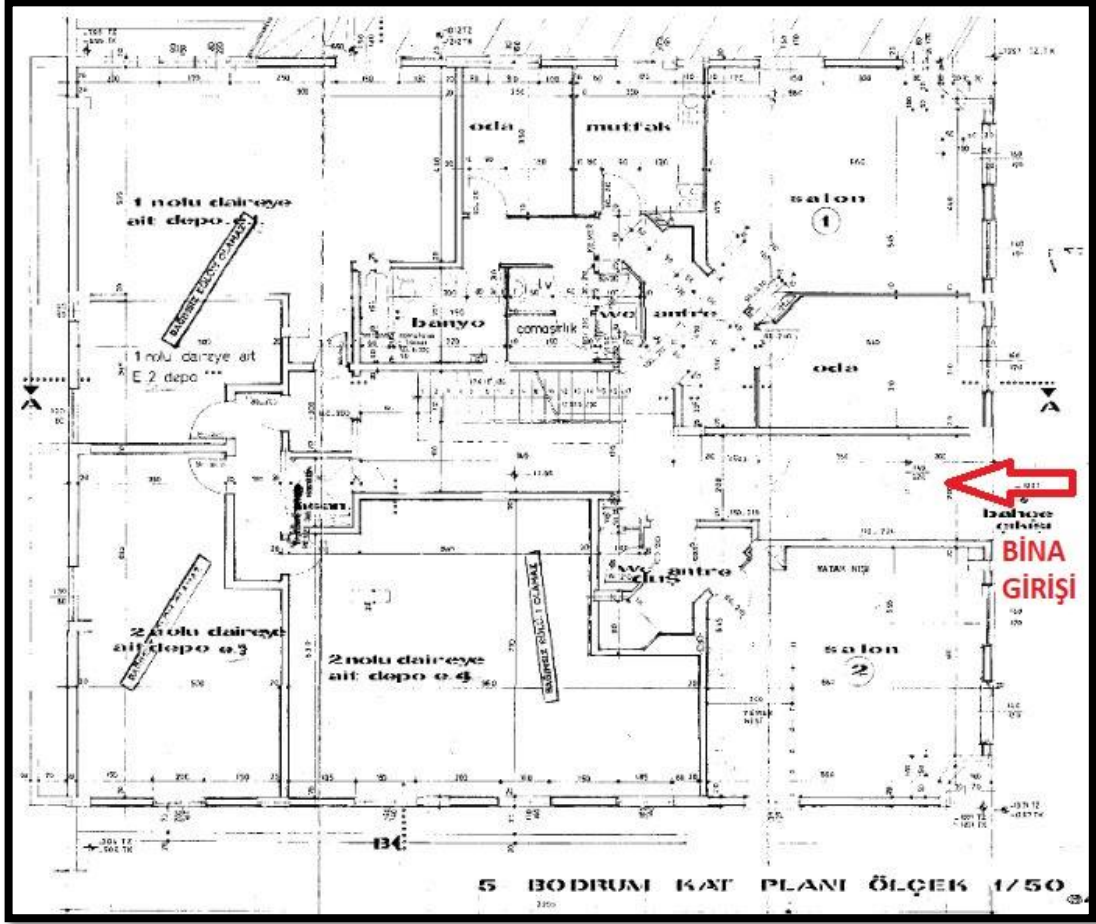


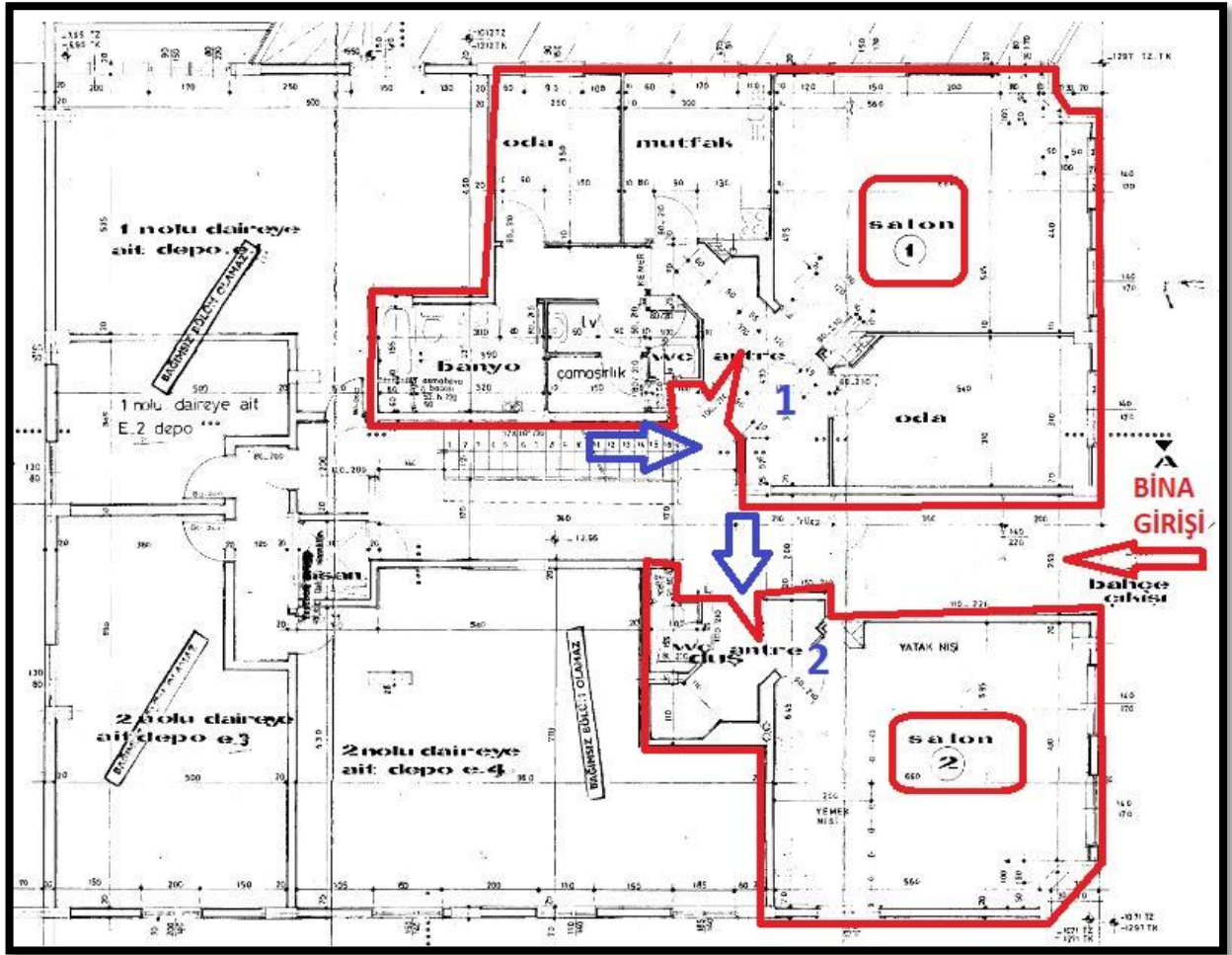
## KESİT PLANI



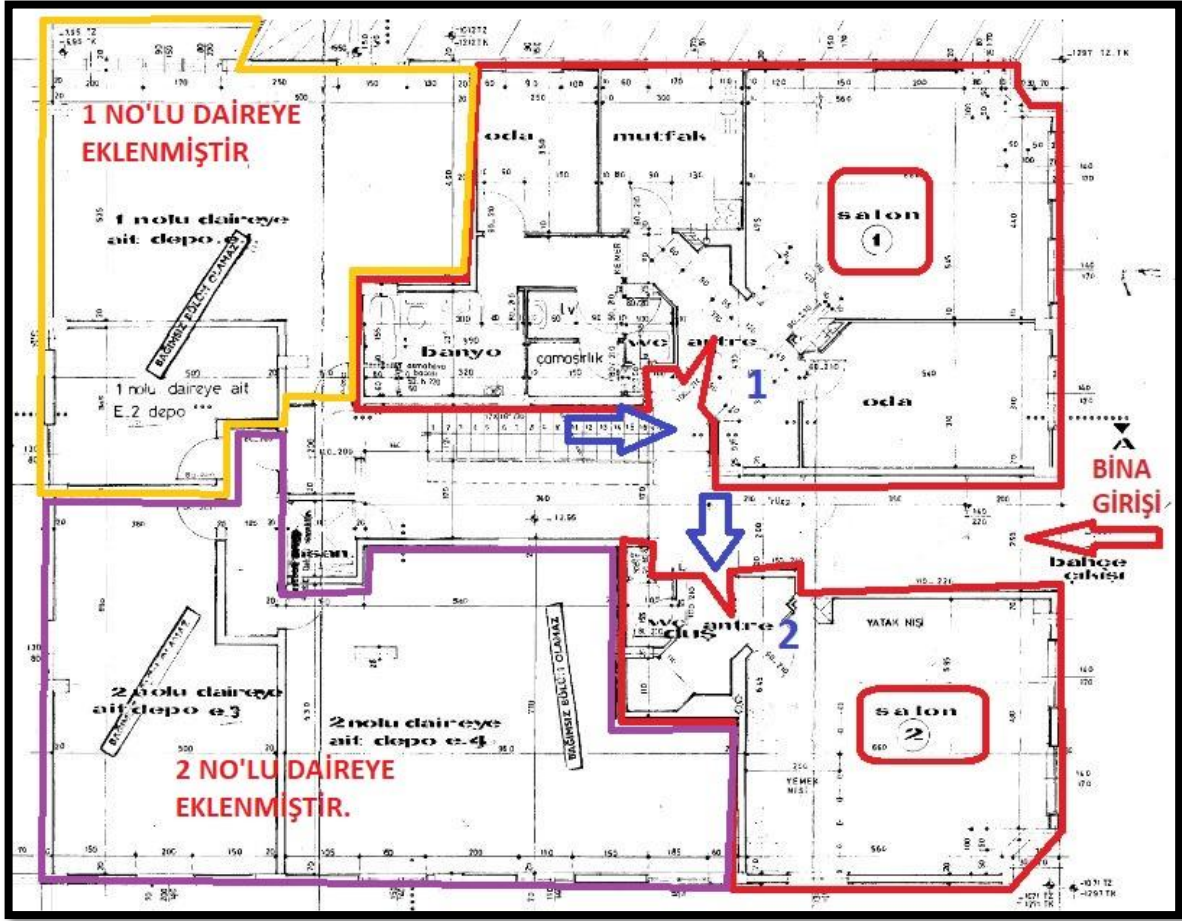


## MİMARİ PROJEDEKİ 5.BODRUM KAT PLANI

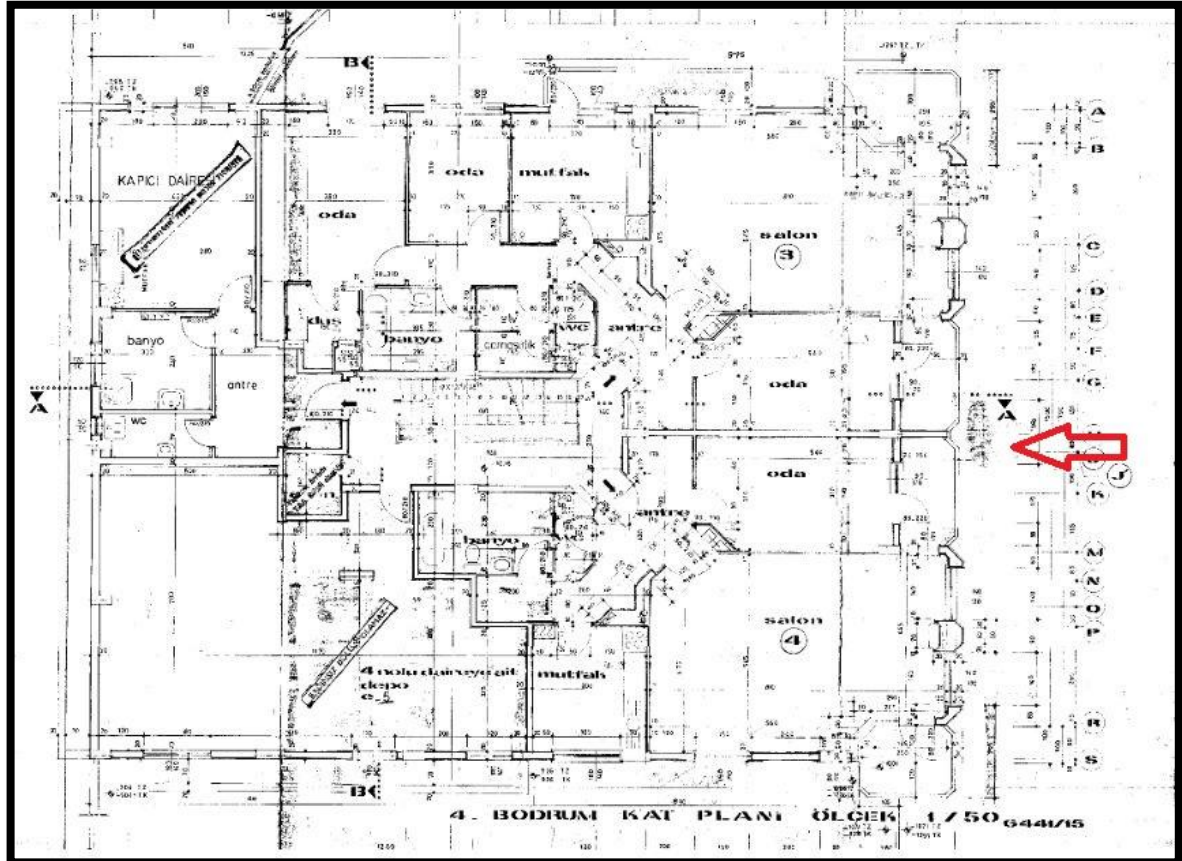


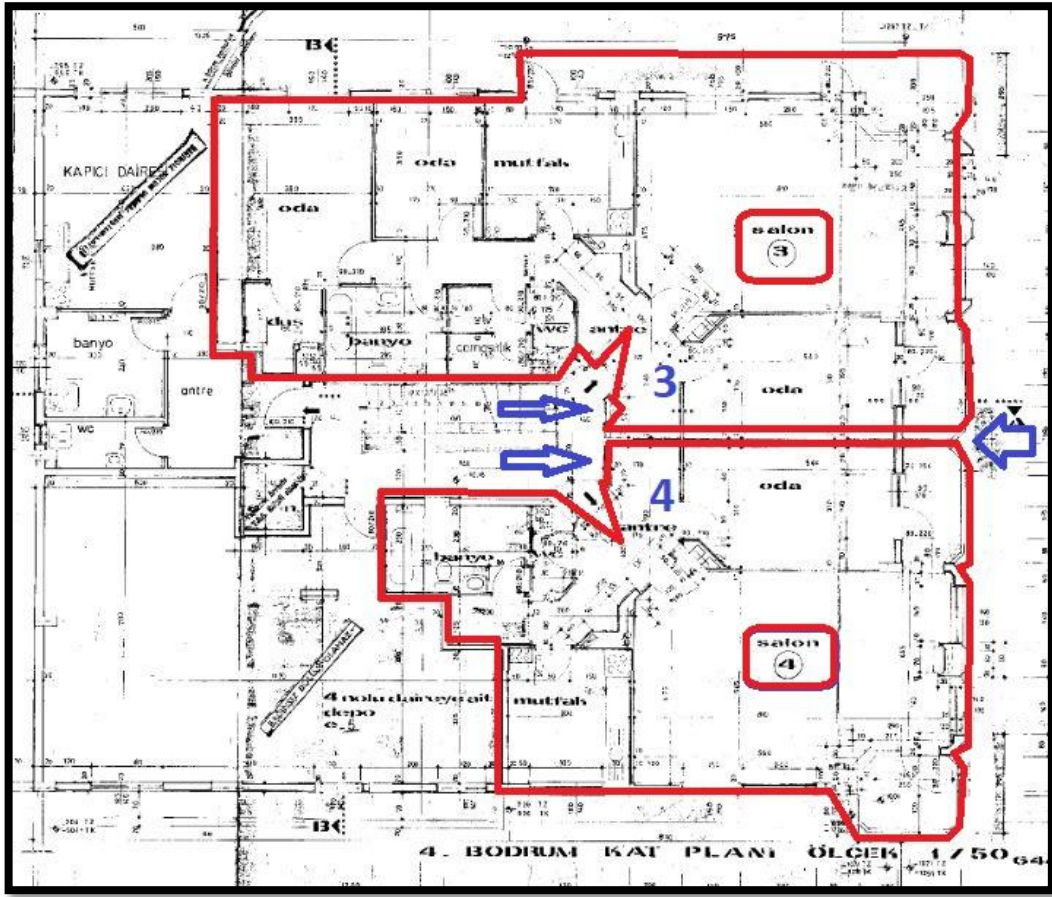


## MEVCUT 5.BODRUM KAT PLANI

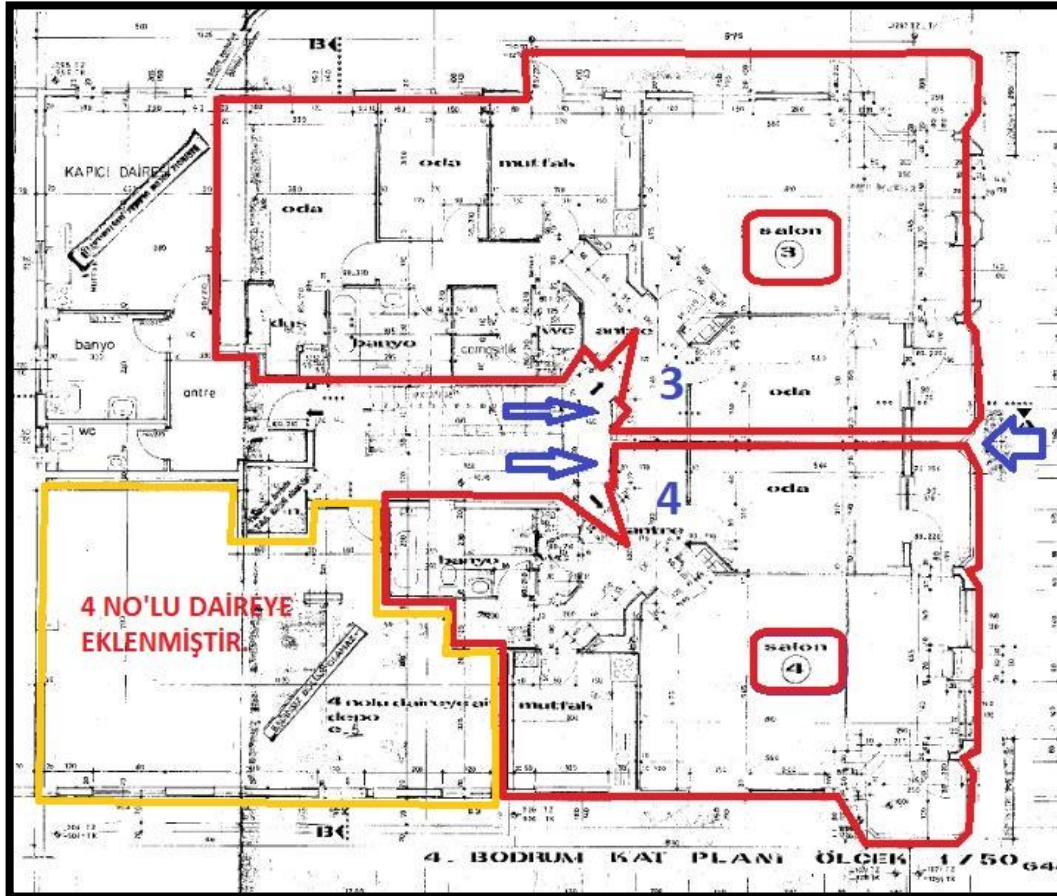


## MİMARİ PROJEDEKİ 4.BODRUM KAT PLANI





MEVCUT 4.BODRUM KAT PLANI



## MİMARİ PROJEDEKİ ZEMİN KAT PLANI

