



## EKSPERTİZ RAPORU

MÜŞTERİ ADI/ADRESİ.....: YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞ. TİC. A.Ş.

RAPOR NO.....: 001

DAYANAK SÖZLEŞME TARİHİ ...: 17.02.2015

TALEP TARİHİ.....: 17.02.2015

DEĞERLEME TARİHİ.....: 19.02.2015

RAPOR TARİHİ.....: 23.02.2015

RAPOR KONUSU.....: Ankara İli, Çankaya İlçesi, Kazım Özalp Mahallesi, Kızkulesi Sokak  
20 nolu bina dahilinde yer alan Zemin kat 6 nolu, 1. kat 2 nolu ve  
2. kat 4 nolu bağımsız bölümlerin piyasa değerinin tespiti

EKSPERTİZ DEĞERİ.....: 1.650.000-TL(3 adet taşınmazın toplam değeri)

**Hazırlayan**

**Süleyman BOZAN**  
Değerleme Uzmanı  
S.P.K. Lisans no:401982

**Kontrol**

**Serhat BOZAN**  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
S.P.K. Lisans no: 401262

**Onay**

**Faruk BOZAN**  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
S.P.K. Lisans no: 4001226

Kadir Has Center B Blok 3. Kat No:109 Bahçelievler / İSTANBUL

Tel: 0212 441 68 95 - 0212 441 16 95 / Fax: 0212 441 53 37

E-mail: [info@ekspertur.com.tr](mailto:info@ekspertur.com.tr)

Web: [www.ekspertur.com.tr](http://www.ekspertur.com.tr)

## İÇİNDEKİLER

- 1) GAYRİMENKULÜN TAPU KAYDI
- 2) ANA GAYRİMENKUL BİLGİLERİ
- 3) İMAR VE PROJE BİLGİLERİ
- 4) MEVCUT KULLANIM DURUMU, PROJELYE UYGUNLUK VE AYKIRILIKLAR
- 5) ANAGAYRİMENKULUN ÖZELLİKLERİ
- 6) BAĞIMSIZBÖLÜMÜN ÖZELLİKLERİ
- 7) GAYRİMENKULÜN YERİ, ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ
- 8) DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER
- 9) DEĞERLEME BİLGİLERİ VE DEĞERLEME YÖNTEMLERİ
- 10) EKSPERİN KANAATİ
- 11) FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE İZLENEN YÖNTEMİN AÇIKLANMASI
- 12) DEĞERLEME VE SONUÇ
- 13) EKLER
  - RESİMLER
  - MİMARİ PROJE
  - RUHSAT
  - SİTÜASYON TABLOLARI
  - TAPU
  - DİPLOMA VE LİSANSLAR

### 1.1. GAYRİMENKULUN TAPU KAYDI

<b>İL</b>	Ankara	<b>PAFTA</b>	-	<b>ARSA PAYI</b>	Ek Tablo-1
<b>İLÇESİ</b>	Çankaya	<b>ADA</b>	5518	<b>BLOK NO</b>	Ek Tablo-1
<b>BUCAĞI</b>	--	<b>PARSEL</b>	5	<b>KAT NO.</b>	Ek Tablo-1
<b>MAHALLESİ</b>	Kazım Özalp	<b>ALANI (m<sup>2</sup>)</b>	638,00	<b>B.B. NO.</b>	Ek Tablo-1
<b>KÖYÜ</b>	--	<b>NİTELİĞİ</b>	5+Ç.A. Katlı Apartman Beton	<b>NİTELİĞİ</b>	Ek Tablo-1
<b>SOKAĞI</b>	--	<b>CİLT</b>	Ek Tablo-1	<b>SAYFA</b>	Ek Tablo-1
<b>MEVKİİ</b>	--	<b>MALİKLER</b>	Yayla Enerji Üretim Turizm ve İnşaat Ticaret Anonim Şirketi		
<input checked="" type="checkbox"/> KAT MÜLKİYETİ		<input type="checkbox"/> KAT İRTİFAKİ		<input type="checkbox"/> DEVRE MÜLK	<input type="checkbox"/> DİĞER(Arsa)

EK-1 TABLO

<b>BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİK</b>	<b>KAT NO</b>	<b>BAĞIMSIZ BÖL. NO</b>	<b>TARİH</b>	<b>YEVMİYE NO</b>	<b>ARSA PAYI</b>	<b>SAYFA NO</b>
DEPOLU DÜKKAN	ZEMİN KAT	6	05.12.2013	65320	274/1276	1701
MESKEN	1. KAT	2	05.12.2013	65320	172/1276	1697
ÇATI ARALI MESKEN	2. KAT	4	05.12.2013	65320	192/1276	1699

<b>1.2. GAYRİMENKULLERİN ADRESİ</b>	Kazım Özalp Mahallesi, Kız Kulesi Sokak, No:20/6-2-4 nolu B.B. Çankaya/Ankara
---	--

<b>1.3. TAPU KAYDINDA SON ÜÇ YILDA DEĞİŞİKLİK VAR MI?</b>	<input type="checkbox"/> Evet: <input checked="" type="checkbox"/> Hayır: Tarafımıza ibraz edilen Tapu suretleri ile Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nden elde edilen bilgiler arasında herhangi bir farklılığa rastlanılmamıştır.
---	--

<b>1.4. YASAL KISITLAMALAR (Şerh, İrtifak hakkı, Rehinler, Beyanlar v.s.)</b>	
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü sisteminde 18.02.2015 tarihinde ve saat 15:25'de alınan tapu kaydına göre konu mülkler üzerinde aşağıda yazılı takyidatlara rastlanılmıştır.	
<b>İPOTEK</b>	<b>Taşınmazların tamamı üzerinde;</b> -Türkiye Garanti Bankası A.Ş. lehine 1. dereceden 19.09.2011 tarih 46875 yev. no ile 2.300.000,00 bedel ipotek (Takbis belgesinde para birimi yazmamakta olup, tapu müdürlüğünde tarafımıza cevap verilmemiştir.) - Türkiye Garanti Bankası A.Ş. lehine 2. dereceden 20.03.2013 tarih 15385 yev. no ile 2.300.000,00 bedel ipotek (Takbis belgesinde para birimi yazmamakta olup, tapu müdürlüğünde tarafımıza cevap verilmemiştir.)
<b>HACİZ</b>	--

<b>DİĞER ŞERHLER</b>	--
<b>BEYANLAR</b>	-Y.P:25.11.1994 -Km'ne çevrilmiştir. 05.12.2013 tarih 65320 yev. no ile.
<b>AÇIKLAMA</b>	-

## 2. FİZİKİ VE TEKNİK ÖZELLİKLER

### 2.1. YAPI CİNSİ

<input checked="" type="checkbox"/> Betonarme karkas	<input type="checkbox"/> Kargir/Yığma Tuğla	<input type="checkbox"/> Ahşap	<input type="checkbox"/> Çelik	<input type="checkbox"/> Diğer (?)
--	---	--------------------------------	--------------------------------	------------------------------------

### 2.2. MEVCUT TESİSAT

<input checked="" type="checkbox"/> Şehir Suyu	<input checked="" type="checkbox"/> Isıtma sistemi	<input type="checkbox"/> Asansör	<input checked="" type="checkbox"/> Elektrik	<input type="checkbox"/> Merkezi sıcak su	<input checked="" type="checkbox"/> Doğalgaz
--	--	----------------------------------	--	---	--

### 2.3. ISITMA SİSTEMİ

<input type="checkbox"/> Merkezi kalorifer	<input checked="" type="checkbox"/> Kombi	<input type="checkbox"/> Klima	<input type="checkbox"/> Soba	<input type="checkbox"/> Havalandırma	<input type="checkbox"/> Doğalgaz Sobalı
--	---	--------------------------------	-------------------------------	---------------------------------------	--

### 2.4. YAPI NİZAMI

<input type="checkbox"/> Bitişik	<input checked="" type="checkbox"/> Ayrık	<input type="checkbox"/> İkiz	<input type="checkbox"/> Blok yapı	<input type="checkbox"/> Site
----------------------------------	---	-------------------------------	------------------------------------	-------------------------------

### 2.5. GAYRİMENKULUN TÜRÜ

<input checked="" type="checkbox"/> Daire	<input type="checkbox"/> Villa	<input type="checkbox"/> Yazlık ev	<input checked="" type="checkbox"/> Dükkan	<input type="checkbox"/> Diğer
---	--------------------------------	------------------------------------	--	--------------------------------

### 2.7. İŞÇİLİK VE MALZEME

<input type="checkbox"/> Lüks	<input checked="" type="checkbox"/> İyi	<input type="checkbox"/> Orta	<input type="checkbox"/> Kötü	<input type="checkbox"/> Çok Kötü
-------------------------------	---	-------------------------------	-------------------------------	-----------------------------------

### 2.8. SOSYAL DONATI ALANLARI

<input checked="" type="checkbox"/> OTOPARK (genel)	<input type="checkbox"/> OTOPARK (özel)	<input type="checkbox"/> SPOR SALONU	<input type="checkbox"/> HAVUZ	<input type="checkbox"/> GÜVENLİK
---	---	--------------------------------------	--------------------------------	-----------------------------------

### 2.9. YAPIYA AİT BİLGİLER

Yapı Sınıfı	Yapı yaşı	Kat adedi	Bağımsız Bölüm adedi	Deprem Bölgesi
3-B	19	5	6	4. Derece

### 2.10. ARSAYA AİT BİLGİLER

Manzara	Cephe genişliği	Köşe parseli	Topografya
Manzara bulunmamaktadır.	Ana taşınmaz dörtgen yamuk forma sahip olup 18,34m-22,73m ve 30,64m-32,15m. cephelere sahiptir	Ana taşınmaz ara parsel konumundadır.	Konu mülk düz bir topografik yapıya sahiptir.

### 3. İMAR VE PROJE BİLGİLERİ

#### 3.1. İMAR DURUMU

PLAN ÖLÇEĞİ	1/1000			
BAĞLI BULUNDUĞU BELEDİYE	Çankaya		İMAR PLANI ONAY TARİHİ	16.01.1990
TAKS	--		YÜKSEKLİK (H)	9,50m
KAKS	--		EMSAL	-
ÇEKME MESAFELERİ (Ön/Arka/Yan)	10m.	3m.	İNŞAAT NİZAMI	Ayrık
LEJANT	Konut Alanı		İMAR DURUM BELGESİ TARİH VE NO	
PARSELİN TERKLERİ	Konu mülkün yer aldığı ana gayrimenkul kat irtifakı kurulmuş olup herhangi bir terki bulunmamaktadır.			
KISITLAMALAR	--			

#### 3.2. RUHSAT VE PROJE BİLGİLERİ

ONAYLI PROJE TARİH VE NO	Çankaya Tapu Müdürlüğüne taşınmazlara ait kat irtifakına esast 02.12.1992 onay tarihli mimari proje incelenmiş, Çanakkale Belediyesi İmar Müdürlüğüne 02.12.1992 onay tarihli mimari projesi ve 02.12.1994 onay tarihli tadilat mimari projesi incelenmiştir. Tapu Müdürlüğüne tadilat projesine rastlanılmamış olması sebebi ile 02.12.1992 onay tarihli mimari proje esas alınmıştır.
RUHSAT TARİH VE NO	Çankaya Belediyesi İmar Arşivinde 31.12.1992 tarih 582 belge nolu yapı ruhsat belgesi ve 07.06.1995 tarih 56 belge numaralı tadilat yapı ruhsatı incelenmiştir.
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ TARİH VE NO	17.09.1996 tarih 373/96 belge numaralı
GAYRİMENKUL, ONAYLI PROJESİNE UYGUN MU?	Konu mülkler kat irtifakına esas onaylı projesine uygun olarak inşa edilmiş olup projesinden farklı olarak; 6 nolu depolu dükkan içerisinde; bodrum katında çay ofisi ve wc'ler yıkılmış, 3 adet depo, mutfak, ofis, oturma alanı ve 2 adet wc hacmi oluşturulmuş, 5 ve 6 nolu dükkan depoları arasındaki D ve F aksları arasındaki bölüm duvar yıkılarak müşterek kullanım sağlanmış, zemin katında dükkan girişinde ~3m <sup>2</sup> alanın etrafı kapatılarak kapalı alan dahiline katılmış, 5-6, A-B aksları aralığında mutfak hacmi oluşturulmuştur. Taşınmaz 118m <sup>2</sup> zemin kat ve 124m <sup>2</sup> bodrum kat olmak üzere toplam 242m <sup>2</sup> alana sahip iken yapılan tadilat ile 121m <sup>2</sup> zemin kat ve 124m <sup>2</sup> bodrum kat olmak üzere toplam 245m <sup>2</sup> alana sahip olup, değerlendirme tarihi itibarıyle 5 bağımsız bölüm nolu dükkan ile müşterek olarak kullanılmaktadır. 2 nolu mesken içerisinde; mutfak ile antre arasındaki bölüm duvarlar yıkılarak mutfak antre dahiline katılmış ve sekreterya alanı oluşturulmuş, ebeveyn duş hacmi tadilat ile mutfak hacmine dönüştürülmüştür. 4 nolu çatı aralı mesken içerisinde; 2. katta mutfağın büyük kısmı tadilat ile antre
BAĞIMSIZ BÖLÜM İSE, TAPUDAKİ KAT İRTİFAKİNA ESAS ONAYLI PROJESİNE UYGUN MU?	

	dahiline katılarak sekreterya alanı oluşturulmuş, mevcut merdiven iptal edilerek, duvara yakın kısımda çatı arasına geçiş açılarak merdiven yapılmış, banyo mutfak hacmine dönüştürülmüş, Çatı arasında yatak odası, sandık odası ve galeri odaları arasındaki bölme duvar yıkılarak geniş bir oda alanı oluşturulmuştur.
<b>ÇAP VEYA İMAR PLANI İLE TAŞINMAZIN UYGUNLUĞUNUN SAĞLANIP SAĞLANMADIĞI</b>	Konu mülklerin yer aldığı parselin konumunun doğruluğu Çankaya Belediyesi İmar Arşivinde yer alan ilgili Kadastral Paftadan teyit edilmiştir.
<b>YIKIM KARARI BİLGİSİ</b>	Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivinde yer alan dosyası incelemmiş olup konu mülklerle ilgili herhangi bir yıkım kararına rastlanılmamıştır.
<b>YAPI DENETİMİ FİRMASI VE YAPILAN DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ</b>	-

#### 4 MEVCUT KULLANIM DURUMU, PROJELYE UYGUNLUK VE AYKIRILIKLAR

Değerleme tarihi itibarıyle konu mülklerden 6 nolu depolu dükkan 5 nolu depolu dükkan ile müşterek olarak restourant&bar şeklinde kullanılmaktır, 2 nolu ve 4 nolu taşınmazlar ofis olarak kullanılmaktadır. Konu mülklerin yapılan incelemelerde konum bakımından projesine uygun olarak inşa edildiği görülmüş olup projesinden farklı olarak;

6 nolu depolu dükkan içerisinde; bodrum katında çay ofisi ve wc ler yıkılmış, 3 adet depo, mutfak, ofis, oturma alanı ve 2 adet wc hacmi oluşturulmuş, 5 ve 6 nolu dükkan depoları arasındaki D ve F aksları arasındaki bölme duvar yıkılarak müşterek kullanım sağlanmış, zemin katında dükkan girişinde ~3m<sup>2</sup> alanın etrafi kapatılarak kapalı alan dahilne katılmış, 5-6, A-B aksları aralığında mutfak hacmi oluşturulmuştur. Taşınmaz 118m<sup>2</sup> zemin kat ve 124m<sup>2</sup> bodrum kat olmak üzere toplam 242m<sup>2</sup> alana sahip iken yapılan tadilat ile 121m<sup>2</sup> zemin kat ve 124m<sup>2</sup> bodrum kat olmak üzere toplam 245m<sup>2</sup> alana sahip olup, değerlendirme tarihi itibarıyle 5 bağımsız bölüm nolu dükkan ile müşterek olarak kullanılmaktadır. 2 nolu mesken içerisinde; mutfak ile antre arasındaki bölme duvarlar yıkılarak mutfak antre dahilne katılmış ve sekreterya alanı oluşturulmuş, ebeveyn duş hacmi tadilat ile mutfak hacmine dönüştürülmüştür. 4 nolu çatı aralı mesken içerisinde; 2. katta mutfağın büyük kısmı tadilat ile antre dahilne katılarak sekreterya alanı oluşturulmuş, mevcut merdiven iptal edilerek, duvara yakın kısımda çatı arasına geçiş açılarak merdiven yapılmış, banyo mutfak hacmine dönüştürülmüş, Çatı arasında yatak odası, sandık odası ve galeri odaları arasındaki bölme duvar yıkılarak geniş bir oda alanı oluşturulmuştur.

#### 5. GAYRİMENKULUN ÖZELLİKLERİ (BİNA-TARLA-ARSA)

- Ana gayrimenkul, 02.12.1992 onay tarihli mimari projesine göre 2 Bodrum + Zemin + 2 Normal kat + Çatı Arası Kat olarak ayrık nizamda inşa edilmiş, 2 depolu dükkan 2 adet mesken ve 2 adet çatı aralı meskenden oluşmaktadır. Projesine göre ana taşınmazın 2. bodrum katında; kapalı otopark+sığınak, 1. bodrum katında 5 ve 6 nolu dükkanlara ait depolar, zemin katında 5 ve 6 nolu depolu dükkanlar, 1. katında 1 ve 2 bağımsız bölüm nolu meskenler, 2. katında 3 ve 4 bağımsız bölüm nolu meskenler, çatı arası katında 3 ve 4 bağımsız bölüm nolu taşınmazlara ait çatı araları yer almaktır olup, 2 adet depolu dükkan ve 4 adet mesken olmak üzere toplam 6 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Yapı girişi Zemin kat seviyesinden Kız Kulesi Sokak üzerinden ön cephe denilen sağlanması olan binanın giriş holü, kat holleri ve merdiven basamakları mermer plak kaplı, duvarları saten boyalıdır. Binanın giriş kapı ve pencereleri alüminyum doğrama, dış cephesi alüminyum doğrama arası cam vitrin ile kaplıdır. Bina dahilinde kapalı otopark mevcuttur.

## 6. BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN ÖZELLİKLERİ

- Konu mülklerden zemin kat 6 nolu depolu dükkan(zemin kat brüt:118m<sup>2</sup>, bodrum kat brüt: 124m<sup>2</sup>, toplam brüt: 242m<sup>2</sup>), bina girişine göre sol kısmda ön, yan ve arka cephede konumludur. 02.12.1992 onay tarihli Mimari projesine göre, Bodrum katında; 2 adet iş yerine ait depo, çay ofisi ve 2 adet wc hacminden ibaret olup brüt: 124m<sup>2</sup> alana sahip, zemin katında; içerisinde duş+wc hacmi bulunan tek ve geniş bir çalışma alanından ibaret olup 118m<sup>2</sup> büyülükte olan taşınmaz toplam brüt: 242m<sup>2</sup> alana sahiptir. Yerinde yapılan incelemelerde taşınmaz içerisinde proje harici olarak; bodrum katında çay ofisi ve wc hacimlerine ait bölme duvarlar yıkılmış, 3 adet depo, mutfak, ofis, oturma alanı ve 2 adet wc hacmi oluşturulmuş, 5 ve 6 nolu dükkan depoları arasındaki D ve F aksları arasındaki bölme duvar yıkılarak müşterek kullanım sağlanmış, zemin katında dükkan girişinde ~3m<sup>2</sup> alanın etrafı kapatılarak kapalı alan dahiline katılmış, 5-6, A-B aksları aralığında mutfak hacmi oluşturulmuştur. Taşınmaz 118m<sup>2</sup> zemin kat ve 124m<sup>2</sup> bodrum kat olmak üzere toplam 242m<sup>2</sup> alana sahip iken yapılan tadilat ile 121m<sup>2</sup> zemin kat ve 124m<sup>2</sup> bodrum kat olmak üzere toplam 245m<sup>2</sup> alana sahip olup, değerlendirme tarihi itibarıyle 5 bağımsız bölüm nolu dükkan ile müşterek şekilde restourant&bar olarak kullanılmaktadır. Taşınmaz içerisinde oturma alanları dösemeleri ahşap parka kaplı, duvarları saten boyalıdır. İçerisinde alüminyum mutfak dolapları ve tezgah bulunan mutfakların ve depoların zeminleri seramik kaplı, duvarları tavana kadar fayans döşelidir. Ofis dösemeleri lainant parke kaplı, duvarları plastik boyalıdır. İslak hacimlerin zeminleri seramik kaplı, duvarları fayans döşelidir. Taşınmazın giriş kapısı ahşap doğrama, pencereleri ahşap imalattır. Gayrimenkulün ısıtması doğalgaz yakıtlı kombi sistem ile sağlanmaktadır.

- Konu mülklerden 1. kat 2 nolu mesken(brüt: 146m<sup>2</sup>) bina girişine göre solda kısmda, ön, yan ve arka cephede konumludur. Mimari projesine göre; antre, 4 oda, salon, mutfak, banyo, ebeveyn duş, wc ve 2 adet balkon hacimlerinden ibaret olup brüt 146m<sup>2</sup> büyülüktedir. Yerinde yapılan incelemelerde proje harici olarak, mutfak ile antre arasındaki bölme duvarlar yıkılmış, mutfak antre dahiline katılarak sekreterya alanı oluşturulmuş, ebeveyn duş hacmi tadilat ile mutfak hacmine dönüştürülmüştür. Taşınmaz içerisinde tüm mahallerin dösemeleri haliflex kaplı, duvarları alçı siva üzeri saten boyalıdır. İçerisinde mdf kaplamalı ahşap dolapları ve mermerit tezgah bulunan mutfağın dösemeleri seramik kaplı, duvarları saten boyalıdır. İslak hacimlerin zeminleri seramik kaplı, duvarları tavana kadar fayans döşelidir. Taşınmazın giriş kapısı çelik, iç kapıları amerikan panel doğrama pencereleri alüminyum doğramadır. Gayrimenkulün ısıtması doğalgaz yakıtlı kombi sistem ile sağlanmaktadır.

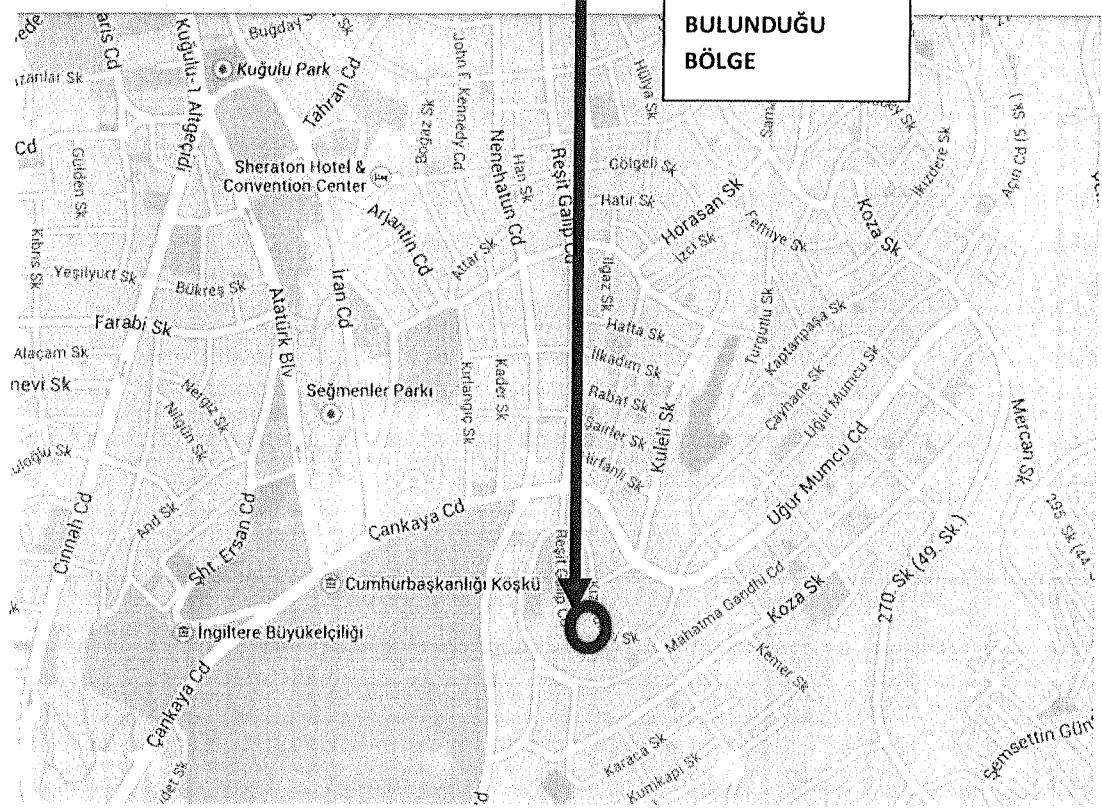
- Konu mülklerden 2. kat 4 nolu çatı aralı mesken(2. kat brüt: 142m<sup>2</sup>, çatı arası kat brüt:40m<sup>2</sup>, toplam brüt: 182m<sup>2</sup>) bina girişine göre sol kısmda, ön, yan ve arka cephede konumludur. Mimar projesine göre; 2. katında(142m<sup>2</sup>) antre, salon, birinin içerisinde soyunma odası bulunan 3 oda, mutfak, banyo, çamaşır odası, wc ve 2 adet balkon, Çatı arası katında(40m<sup>2</sup>); galeri odası, yatak odası, sandık odası ve duş+wc hacimlerinden ibarettir. Yerinde yapılan incelemelerde proje harici olarak 2. katta mutfağın büyük kısmı tadilat ile antre dahiline katılarak sekreterya alanı oluşturulmuş, mevcut merdiven iptal edilerek, duvara yakın kısmda çatı arasına geçiş açılarak merdiven yapılmış, banyo mutfak hacmine dönüştürülmüş, antre tadilat ile ~3m uzatılarak soyunma odası ve yatak odası Çatı arasında yatak odası, sandık odası ve galeri odaları arasındaki bölme duvar yıkılarak geniş bir oda alanı oluşturulmuştur.

## 7. GAYRİMENKULÜN YERİ, ULAŞIM VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

### 7.1. ÇEVRE VE ULAŞIM KROKİSİ



**KONU MÜLKÜN  
BULUNDUĞU  
BÖLGE**



## 7.2. GAYRİMENKULÜN KONUMU (Yakın Çevre, Ulaşımı ve Çevre Yapılaşma Bilgileri)

Değerlemesi yapılan konu mülkler Ankara İli Çankaya İlçesi Kazım Özalp Mahallesi Kız Kulesi Sokak No:20/6-2-4 adresinde bulunmaktadır. Konu mülklerin yakın çevresinde Plazaalar, banka şubeleri, iş merkezleri, büyükelçilikler, Betül Can Anadolu Lisesi, konut altı ticaret alanları, Seğmenler Parkı, eski Çankaya Köşkü bulunmaktadır. Bölgenin ana arterlerinden Atatürk Bulvarı ile Çankaya Caddesinin kesiştiği kavşaktan Çankaya Caddesine girip doğu yönünde ilerlerken caddenin sonunda Çankaya Caddesi, Uğurmumcu Caddesi ve Reşit Galip Caddesinin kesiştiği kavşaktan sağa Reşit Galip Caddesine dönüp, 2. sola Kırçıçeği Sokağa girip, ilk sağa Kız Kulesi Sokağa döndüğünde, ~70m ileride sağ kısmında kalan parsel üzerinde konumlu 20 nolu bina dahilindeki mülklere ulaşılır. Konu mülklerin bulunduğu bölgeye ulaşım Uğur Mumcu Caddesi üzerinden geçen toplu taşıma araçları ile sağlanabilmektedir.

Konu mülklerin bulunduğu bölge gelişimini tamamlamış olup, yüksek rayaklı bir bölge, yüksek gelir düzeyine sahip kesimin tercih etmesi ve holding merkezlerinin bulunması bölgeyi cazip kılmaktadır.

## 7.3. ÇEVRESEL ÖZELLİKLER

Konum	Şehir İçi	Şehir Dışı	Kırsal
	X		
Genel İnşaat Seviyesi	% 75'den fazla	% 25-% 75 arası	% 25'in altında
	X		
Gelişme	Hızlı	Sabit	Yavaş
		X	
Arz/Talep	Arz az	Dengeli	Arz fazla
		X	
Mülk değeri	Artıyor	Sabit	Azalıyor
		X	
Pazarlama süresi	3 aydan az	3-6 ay arası	6 aydan fazla
		X	
Genel Kullanım Durumu	Kiracı ağırlıklı	Mal sahibi ağırlıklı	
	X		
Bölgedeki yapılaşma oranı (%)	%0- %25	%25-%50	%50-%75
			X
Binadaki/sitedeki doluluk oranı (%)	%0- %25	%25-%50	%50-%75
			X

## 8. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

### 8.1. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ,

Gayrimenkul piyasasının Sosyo-ekonomik alanlardaki gelişme ve dalgalanmalardan doğrudan etkilendiği bilinmektedir. Ülkemizde özellikle 2001 yılında yaşanan ekonomik krizle başlayan dönem, yaşanan diğer krizlere paralel olarak tüm sektörlerde olduğu gibi gayrimenkul piyasasında da önemli ölçüde bir daralmaya sonuçlanmıştır. 2001-2003 döneminde gayrimenkul fiyatlarında eskiye oranla ciddi düşüşler yaşanmış, alım satım işlemleri yok denecek kadar azalmıştır. 2007 yılı sonunda dünyada yaşanan mortgage krizi nedeniyle inşaat ve gayrimenkul piyasasının, uluslararası ve ulusal düzeyde bir durgunluk dönemine girmiştir. Ancak 2011 yılı başından itibaren gayrimenkul piyasasında bir hareketlilik gözlenmektedir. Faizlerin düşüş ve çıkışına paralel olarak emlak sektörünün de iniş çıkışlar yaşadığı görülmekte birlikte dünyada yeniden baş gösteren ekonomik kriz ve özellikle komşu ülkeler ile Avrupa'daki bazı ülkelerin krizden etkilenmesi az da olsa ülkemizi de etkilemiştir. Ancak ülkemizdeki siyasal ve ekonomik yapıdaki istikrar sebebiyle krizden fazla etkilenmemektedir. Geçmişten bugüne bakıldığına kritler başladığında ilk konut ve arazi sektörünün bundan etkilendiği ve krizden çıkış başladığında ilk çıkışın yine gayrimenkul sektöründe olduğu görülmektedir. Bu sebeple dünyadaki ve özellikle Avrupa ülkelerindeki ekonomik krizin derinleşmesi ve bu durumun ülkemizi etkileme oranına göre gayrimenkul sektörünün de bundan aynı oranda etkileneceği düşünülmektedir.

### 8.2. BÖLGENİN GELİŞME POTANSİYELİ

Konu mülkün bulunduğu bölge Çankaya ilçesi sınırlarında yer almaktır olup Plazalar, banka şubeleri, iş merkezleri, büyükelçilikler, Betül Can Anadolu Lisesi, konut altı ticaret alanları, Seğmenler Parkı, eski Çankaya Köşkünün yer olması sebebiyle konu mülklerin değerini artırmakta ayrıca konu mülkün yakını çevresinde çok sayıda büyük alanlı boş arsaların yer olması bu bölgeyi cazip kılmaktadır. Konu mülke yakın konumda yüksek gelir düzeyine sahip kesimin tercih etmesi ve holding merkezlerinin bulunması bölgeyi ticari ve ekonomik alanda etkilemektedir.

### 8.3. EN İYİ VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

Değerleme konusu taşınmazlar değerlendirme tarihi itibarıyle 6 bağımsız bölüm nolu taşınmaz restaurant&bar, 2 ve 4 bağımsız bölüm nolu taşınmazlar ofis olarak kullanılmakta olup taşınmazların en uygun kullanım şekilleridir.

### 8.4. GAYRİMENKULUN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER

Olumlu Faktörler	Olumsuz Faktörler
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Şehir merkezine yakın mesafede olması</li> <li>• Ulaşımın kolay olması</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Eski bina dahilinde olması</li> <li>• Bölgede ticari potansiyelinin düşük olduğu kısımda konumlu olması</li> </ul>

## 9. DEĞERLEME BİLGİLERİ VE DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

### 9.1. EMSAL SATIŞLARIN KARŞILAŞTIRMASI YÖNTEMİ

#### 9.1.1. EMSAL ARAŞTIRMASI ( Emsal Satışlar ve/veya Emsal Kiralar)

**EMSAL 1:** Konu mülk ile aynı sokak üzerinde yer alan ~60m<sup>2</sup> alana sahip dükkanın 290.000-TL bedel ile satıldığını belirtmişlerdir. Birim Fiyat: 4833-TL/m<sup>2</sup> Bölge Esnafı

**EMSAL 2:** Konu mülke yakın civarda Uğur Mumcu Caddesi üzerinde yer alan 160m<sup>2</sup> alana sahip, içi lüks yapılı dükkan 1.000.000-TL istenmektedir. (Emsale konu taşınmaz ticari potansiyelin daha yüksek olduğu konumdadır.) Birim Fiyat: 6.250-TL/m<sup>2</sup> TEL: 0312 446 24 00

**EMSAL 3:** Konu mülklerden 6 nolu dükkan için aylık 3000\$ kira bedeli ödedikleri öğrenilmiştir. (10 yılda kendini amortı etmesi kabul edilmiştir.) Birim Fiyat: 3.645-TL/m<sup>2</sup>

**EMSAL 4:** Konu mülklere yakın civarda Kuleli Sokak üzerinde yer alan 25 yıllık bina dahilinde 1. bodrum katta 3+1 tipte, 100m<sup>2</sup> kullanım alanı içi yapılı mesken için 210.000-TL bedel istenmektedir. Birim Fiyat: 2.100-TL/m<sup>2</sup> TEL: 0312 427 10 15

**EMSAL 5:** Konu mülk ile aynı sokak üzerinde yer alan 25 yıllık bina dahilinde, zemin katta, 3+1 tipte, 150m<sup>2</sup> kullanım alanı mesken için 325.000-TL bedel istenmektedir. Birim Fiyat: 2.166-TL/m<sup>2</sup>  
TEL: 0312 447 78 79

**EMSAL 6:** Konu mülke yakın civarda 23 yıllık bina dahilinde, 3. katta, 3+1 tipte, 130m<sup>2</sup> kullanım alanı mesken için 300.000-TL istenmektedir. Birim Fiyat: 2.307-TL/m<sup>2</sup> TEL: 0312 446 04 06

**EMSAL 6:** Konu mülke yakın civarda Uğurmumcu Sokağında 25 yıllık bina dahilinde, 3. katta, 3+1 tipte, 120m<sup>2</sup> kullanım alanı mesken için 315.000-TL istenmektedir. Birim Fiyat: 2.625-TL/m<sup>2</sup> TEL: 0312 437 34 03

#### 9.1.2. EMSAL SEÇİMİNDE UYULAN ESASLAR VE ORTALAMA BİRİM FİYATININ TESPİTİ

Konu mülklerin emsal seçiminde aynı bölgede ve yakın çevresinde satılık ve kiralık olan daire ve dükkan niteliğindeki mülkler baz alınmış olup emsal özelliklerinin aynı olmasına dikkate edilmiştir.

#### 9.1.3. DEĞERİN HESAPLANMASI

Nitelik	Kat No	Bağımsız Bölüm No	Alanı (m <sup>2</sup> )	Takdir edilen m <sup>2</sup> birim fiyatı	Yasal Değeri (TL)
Depolu Dükkan	Zemin Kat	6	242	3.305-TL/m <sup>2</sup>	800.000-TL
Mesken	1. Kat	2	136	2.830-TL/m <sup>2</sup>	385.000-TL
Çatı Aralı Mesken	2. Kat	4	182	2.550-TL/m <sup>2</sup>	465.000-TL
Toplam					1.650.000-TL

### 9.2. MALİYET YÖNTEMİ

#### 9.2.1.YASAL DURUM DEĞERLEMESİ ( RUHSATLI VE PROJELİ ALANLAR)

	ALANI (m <sup>2</sup> )	BİRİM FİYATI (TL/ m <sup>2</sup> )	TUTARI (TL)
<b>ARSA DEĞERİ</b>	Ek Tablo-2	1.800- TL/ m <sup>2</sup>	Ek Tablo-2
<b>BİNA/BAĞIMSIZ BÖLÜM DEĞERİ</b> (Yeniden inşa maliyeti)	Ek Tablo-2	650- TL/ m <sup>2</sup>	Ek Tablo-2
<b>BİTMİŞLİK ORANI</b>	100		
<b>GİRİŞİMÇİ KARI (%)</b>			Ek Tablo-2
<b>YİPRANMA MİKTARI</b>			
<b>TOPLAM YASAL DEĞER (ARSA+BİNA)</b>	Ek Tablo-2	Ek Tablo-2	Ek Tablo-2

### 9.2.2. MEVCUT DURUM DEĞERLEMESİ – PİYASA DEĞERİ (RUHSATSIZ ALANLAR DAHİL)

	ALANI (m <sup>2</sup> )	BİRİM FİYATI (TL/m <sup>2</sup> )	TUTARI (TL)
<b>ARSA DEĞERİ</b>	Ek Tablo-2	1.800- TL/m <sup>2</sup>	Ek Tablo-2
<b>BİNA/BAĞIMSIZ BÖLÜM DEĞERİ</b> (Yeniden inşa maliyeti)	Ek Tablo-2	650- TL/m <sup>2</sup>	Ek Tablo-2
<b>BİTMİŞLİK ORANI</b>	100		
<b>GİRİŞİMCİ KARI (%)</b>			Ek Tablo-2
<b>YİPRANMA MIKTARI</b>			
<b>TOPLAM MEVCUT DURUM DEĞERİ PİYASA DEĞERİ (ARSA+BİNA)</b>			

Ek Tablo-2

Kat	Bağımsız Bölüm No	Arsa Alan (m <sup>2</sup> )	Brüt Alanı (m <sup>2</sup> )	Arsa Değeri	Yapı Değeri	Şerefiye Değeri	Yasal Değeri (TL)
Zemin	6	137	242	328.800-TL	157.300-TL	313.900-TL	800.000
1. Kat	2	86	136	206.400-TL	88.400-TL	90.200-TL	385.000
2. Kat	4	96	182	230.400-TL	118.300-TL	116.300-TL	465.000

### 9.3. GELİR KAPITALİZASYONU YÖNTEMİ

<b>9.3.1. GELİR KAPITALİZASYON ORANI/BRÜT KİRA ÇARPANI</b>	
<b>9.3.2. AYLIK KİRA BEDELİ/ YILLIK KİRA BEDELİ</b>	
<b>9.3.3. YÖNTEMİN ANALİZİ VE DEĞERİN HESAPLANMASI</b>	Konu mülklerin yer aldığı bölgede çok fazla satılık olması sebebi ile bu yöntem kullanılmamıştır.

### 10. EKSPERİN KANAATI

<input checked="" type="checkbox"/> Satılabilir	<input type="checkbox"/> Alıcısı az	<input type="checkbox"/> Satışı zor	<input type="checkbox"/> Satılamaz
---	-------------------------------------	-------------------------------------	------------------------------------

### 11. FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE İZLENEN YÖNTEMİN AÇIKLANMASI

Konu mülklerin Değerlemesinde Emsal Satışların Karşılaştırılması ve Maliyet Yöntemi kullanılmıştır. Konu mülklerin bulunduğu bölgede benzer özelliklerde satılık emsallerden yararlanılarak bir m<sup>2</sup> birim fiyatı belirlenmiş ve Emsal Satışların Karşılaştırılması yönteminde kullanılmıştır. Konu mülklerin çevresinde çok sayıda satılık emsal bulunması sebebi ile gelir kapitalizasyonu yöntemi ile değer tespiti yapılmamıştır.

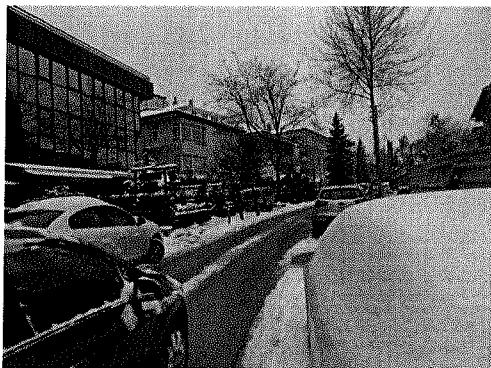
### 12. DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

Yukarıda nitelikleri yazılı gayrimenkullerin yapılan incelemesi sonucu bulunduğu mevkii, özellikleri, inşaat kalitesi, kullanım amacı ve durumu göz önüne alınmış, projesindeki alan üzerinden 3 adet taşınmazın değerlerinin toplamı **1.650.000.-TL (Birmilyon altı yüzellibin-Türk Lirası)** olarak belirlenmiştir.

### 13. EKLER

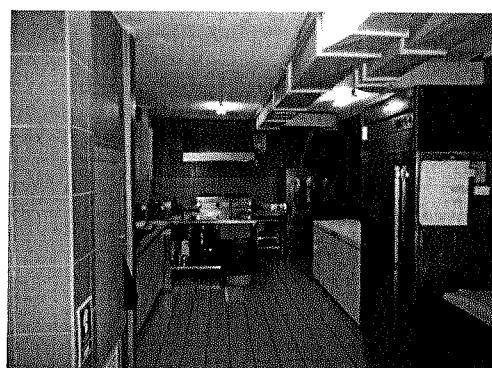
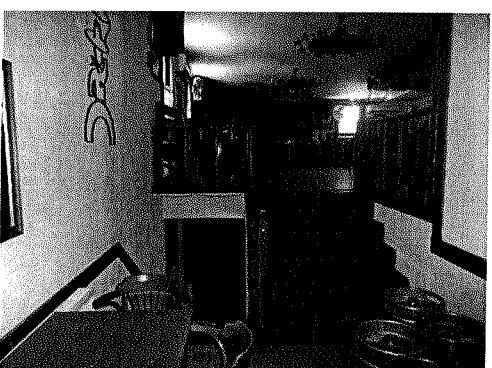
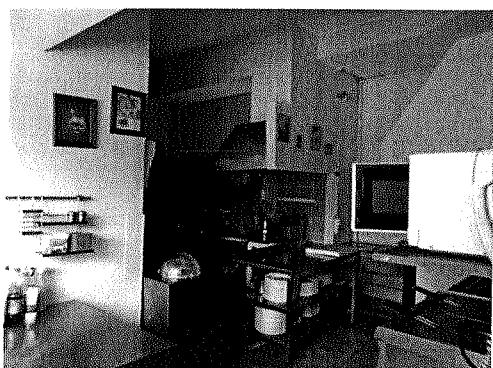
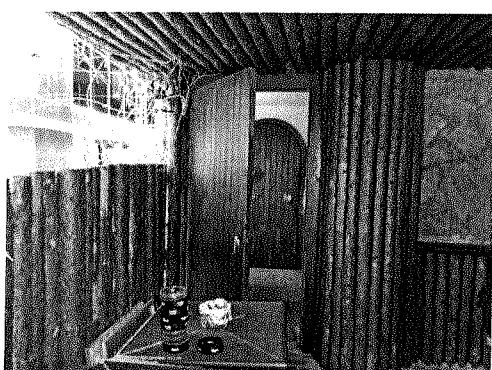
- RESİMLER
- RUHSAT VE İSKAN BELGELERİ
- MİMARİ PROJE
- TAPU KAYITLARI
- DİPLOMA VE LİSANSLAR

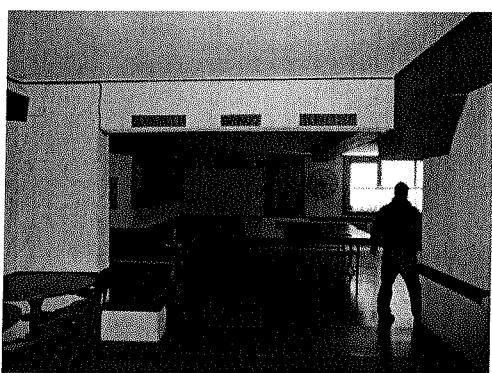
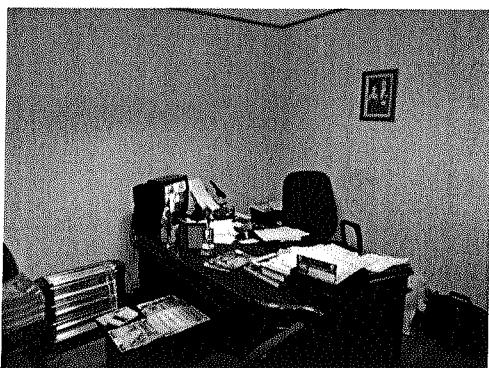
#### - RESİMLER



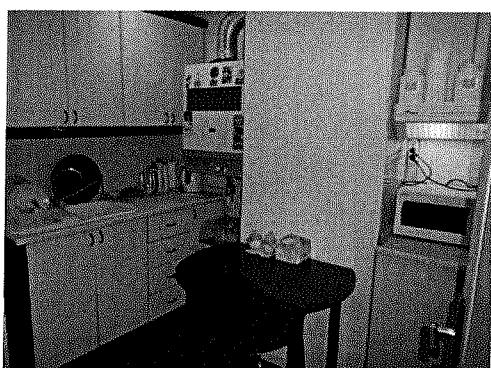
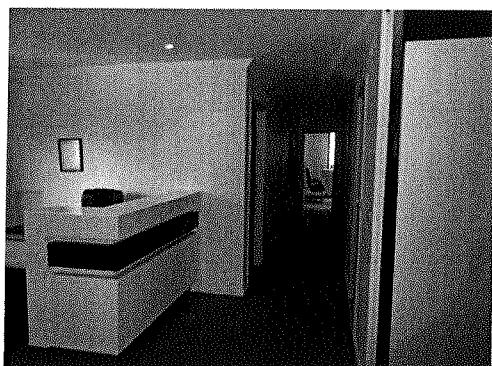


#### 6 NOLU TAŞINMAZ

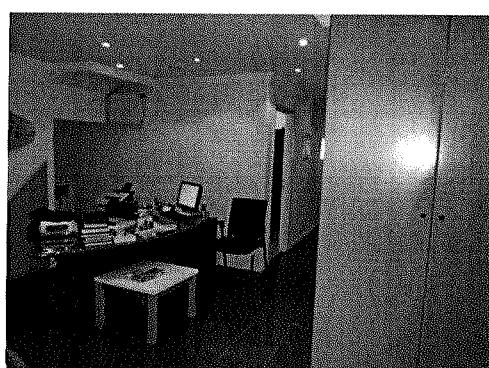
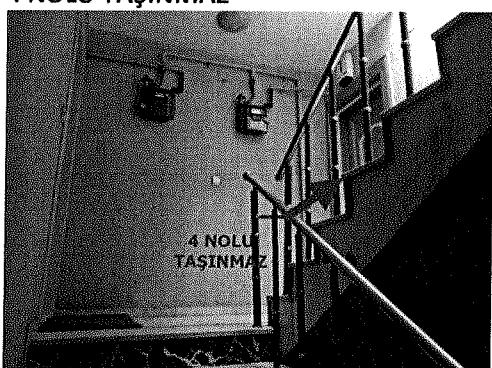




## 2 NOLU TAŞINMAZ



## 4 NOLU TAŞINMAZ





**YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ - YAPI RUHSATI**
**YAPI RUHSATI**

İşbu yapıdan TÜRK STANDARDINA uygun yapı malzeme-  
si ve yapı elemanı kullanılması şarttır. Bu şart geçici kabul  
veya iskan ruhsatına esas teşkil eder

1. Ruhsat veren kurum <b>Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğü</b>	2. Ruhsat tarihi <b>07 NİAZİRHAN 1995</b>	3. Ruhsat numarası <b>-56-</b>							
4. Ruhsatın venis maksası <b>Medilat Ruhsatı</b>	5. Mahalleesi <b>Kazım Özalp</b>	6. Paria no <b>---</b>							
7. Ada no <b>5518</b>	8. Parsel no <b>5</b>								
9. İmar durumu tarihi <b>28.11.1994</b>	10. İmar durumu numarası <b>3061</b>	11. İşirma tarihi <b>Kal.</b>							
12. Yükit tarihi <b>D.Gaz</b>									
13. Tapu tescil belgesi veren kurum <b>Çankaya 4. Bölge T.S.M.</b>	14. Tapu tescil belgesi tarihi <b>30.05.1995</b>	15. Tapu tescil belgesi numarası <b>---</b>							
16. Adı soyadı / unvanı <b>Hüseyin YAYLA ve Ort.</b>									
17. Bağlı olduğu vergi dairesi <b>İskenderun-Akdeniz VD</b>									
18. Vergi dairesi sicil numarası <b>K.A.17562</b>									
19. Adresi <b>Cinnah Cad.No:5/2 Çankaya/ANKARA</b>	20. Adı soyadı, unvanı <b>Hüseyin YAYLA ve Ort.</b>	21. Kurum sicil numarası <b>---</b>							
22. Bağlı olduğu vergi dairesi <b>İskenderun-Akdeniz VD</b>	23. Vergi dairesi sicil numarası <b>K.A.17562</b>								
24. Adresi <b>Cinnah Cad.No:5/2 Çankaya/ANKARA</b>									
25. Yapının her bir ünitesinin kullanma maksası	26. Ünite sayısı	27. Yüz ölçümü	28. Yol sevi yesi altında kat sayısı	29. Yol sevi yesi üzerinde kat sayısı	30. Toplam kat sayısı	31. Yapının yüksekliği	32. 1 m²nin maliyeti	33. Yapının sınıflı	34. Yapının grubu
<b>Mesken Dükkan</b>	<b>4 2</b>	<b>835 639</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>5+G+A</b>	<b>9.15</b>	<b>3.343.500</b>	<b>- 3</b>	<b>B</b>
<b>Toplam</b>	<b>6</b>	<b>1474</b>							
35. İnşaatın toplam maliyet kıymeti (Arsa hanç.) <b>4.928.318.000.-</b>	36. Alt olduğu yıl <b>1995</b>	37. Yapının arsa değeri <b>---</b>	38. Toplam maliyet (Arsa dahil) <b>Bina iskan durumundadır.</b>						
39. Iskeletin cinsi <b>B.A.K.</b>	40. Iskeletin dolgu maddesi <b>Tuğla</b>	41. Yığma yapının cinsi <b>---</b>							
RUHSAT EKİ PROJELER					FENNI MESULUN (TUS)				
42. Mimari proje <b>02.12.1994</b>	43. Stabil proje <b>Yazısı 27.12.1994</b>	44. Tesisat proje-Raporu <b>Raporu 26.12.1994</b>	45. Dolgu toplamı <b>---</b>	46. Kazı toplamı <b>---</b>	47. Harice çıkacak kazı toplamı <b>---</b>	48. Harice çıkacak kazı toplamının dokulacağı yer <b>---</b>	49. Adı soyadı <b>Selçuk GÖRGÜN</b>	50. Adresi <b>G.M.K.Bulv.No:39/4 ANKARA</b>	51. Taahhudi <b>ANK.15.Not.05.6.1995 gün ve 40737 sa.tah.</b>
52. Kurum sicil no <b>273</b>	53. Ada sicil no <b>15814</b>								
RUHSATLA İLGİLİ MUHTELİF GELİRLER									
55. Gelinen mahiyet <b>Bel.Kanal harç-Ceza</b>	56. Makbuz tarihi <b>01.05.1995</b>	57. Makbuz no <b>718795</b>	58. Tutar (TL) <b>25.200.000--</b>	59. Açıklama <b>Binada 1ç</b>	60. Otopark harcı <b>Trafik Komisyonunun gun ve sayılı karar gereğince pârselinde otopark hizyacar karşılaşan hizyacarın TL otopark bedeli tahsil edil- mişir</b>				
<b>Bina-İnşaat harç</b>	<b>02.06.1995</b>	<b>731422-</b>	<b>132.000-- ve cephe</b>	<b>tadilatı</b>					
<b>Genel.Hiz.Ucreti</b>	<b>"</b>	<b>"</b>	<b>442.200--</b>	<b>yapılmıştır</b>					
			<b>2.175.600--</b>	<b>Bel.İm.fl.Harcı.</b>					
			<b>Toplam 27.949.800--</b>						
3194 sayılı imar kanunu'nun 21, 22, 23 ve 26 nci maddelerine göre işlenilen tamamlanmış olup, yapının fenni sorumluluğunu alan fenn adaminin da imzası alınarak işbu YAPI RUHSATI onaylıdır									
61. Duzenleyenin adı soyadı, unvanı, imzası <b>Sedat DURAN</b>	62. Kontrol edenin adı soyadı, unvanı, imzası <b>Raziye BİCEN</b>	63. Onaylayanın adı soyadı, unvanı, imzası <b>Hüdise AYDIN</b>	64. İmar M.d.Yrd. <b>Murat DAL</b>	65. İmar M.d.Yrd. <b>Mehmet ORHAN</b>					
	<b>İns.Müh. Y.İz.SD.Sf.Yrd.</b>	<b>İns.Müh. Proj. ve İzinli Suhe Müdürü</b>							
			<b>07 NİAZİRHAN 1995</b>						

Bu rapor YAYLA ENERJİ A.Ş. için hazırlanmıştır. Üçüncü şahıslar tarafından kullanılmaz.

**YAPI RUHSATI**

İşbu yapıdan TÜRK STANDARDINA uygun yapı malzemeleri ve yapı elementleri kullanılması şarttır. Bu şart geçici kabule veya məkon nühsəsinə esas teglələdir.							
1. Ruhsat veren kurum <b>Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğü</b>				2. Ruhsat tarixi <b>13.12.1992</b>		3. Ruhsat numarası <b>S 82</b>	
4. Ruhsatın verilən maksadı <b>Yeni İnşaat Ruhsatı</b>		5. Mahallesi <b>Kazım Özalp</b>		6. Parça no 7. Adanı <b>5518</b>		8. Parsel no <b>5</b>	
9. İmar durumu tarixi <b>05.06.1992</b>		10. İmar durumu numarası <b>3061</b>		11. İxarma türü <b>Kaloriferli</b>		12. Yakıt türü <b>Dogalgaz</b>	
13. Tapu tesdiq belgesi veren kurum <b>Çankaya 4. Bölge Tapu Sicil Müdürlüğü</b>				14. Tapu tesdiq belgesi tarixi <b>25.12.1992</b>		15. Tapu tesdiq belgesi numarası ---	
YAPI SAHİBİNİN				YAPI MÜTEAHİDİNİN			
16. Adı soyadı / Ünvanı <b>Hüseyin YAYLA ve Ort.</b>				20. Adı soyadı / Ünvanı <b>Hüseyin YAYLA ve Ort.</b>		21. Kurum sicil numarası ---	
17. Bağlı olduğu vergi dairesi <b>İskenderun AKDENİZ V.D.</b>		18. Vergi dairesi sicil numarası <b>A 17562</b>		22. Bağlı olduğu vergi dairesi <b>İskenderun AKDENİZ V.D.</b>		23. Vergi dairesi sicil numarası <b>K 4 - 17562</b>	
19. Adres <b>Cinnah Caddesi No:5/2 Çankaya/ANKARA</b>				24. Adres <b>Cinnah Caddesi No:5/2 Çankaya/ANKARA</b>			
25. Yapının her bir günəsinin kullanımına maksadı <b>Məskən</b>		26. Üntə sayısi <b>4</b>	27. Yüz ölçümü <b>837</b>	28. Yol sənayə alındıktan sonra <b>2</b>	29. Yol sənayə alındıktan sonra <b>3</b>	30. Toplam kələməsi <b>5+Catı Arası</b>	31. Yapının yüksəklüyü <b>9.75</b>
							32. 1 m² Sənayə malıyyəti <b>1.099.800,-</b>
							33. Yapının sinif <b>3</b>
							34. Yapının grubu <b>B</b>
35. İnşəatin toplam malıyyət kymeti (Arsa harcı) <b>1.676.095.200,-</b>		36. Arı bədəni <b>1992</b>		37. Yapının arsa değeri <b>63.800.000,-</b>		38. Toplam malıyyət (Arsa dahil) <b>1.239.895.200,-</b>	
39. İkalenin cinsi <b>B.A.K.</b>		40. İkalenin dolgu maddəsi <b>Tuğla</b>		41. Yılına yapının cinsi ---		42. Məman proje <b>02.12.1992</b>	
RUHSAT EKI PROJELER				FENNİ MESULUN (TUS)			
42. Məman proje <b>02.12.1992</b>				49. Adı soyadı <b>M.Umit KALELİOĞLU</b>			
43. Stark proje <b>28.12.1992</b>				50. Adresi <b>Anafartalar Cad.Ulus İşhanı No:40/C ULUS/ANKARA</b>			
44. Təsisat projeleri <b>25.12.1992 13.09.1992 Elk.Pnj. 22.12.1992 Su Proj.</b>				51. Təsdiq tarihi ANK.L.Not.25.12.1992 gün və <b>43718 sayılı tezahürat</b>			
45. Dolgu toplamı <b>2775 m<sup>3</sup></b>		46. Kazı toplamı <b>2775 m<sup>3</sup></b>	47. Hərəcət çıxacak kazı <b>Toplam</b>	52. Kurum sicil no <b>83</b>		54. İmzası 	
48. Hərəcət çıxacak kazı toplamının dökləndəyi yer <b>Mühəye Kad.206-207 Parseller</b>				53. da sicil no <b>9506</b>		55. Gekinni mahsul Makbuz tarih Yol Kanal harçı Bina-Inşaat harçı Cəza,İm.İl. Harçclar Bel.Hiz.Ucreti	
56. Makbuz tarih 57. Makbuz no 58. Tutar (TL) 59. Açıklama Kanal Uc.A.S.K.İ. Gn.Md., Yol Uc.Fen Md.tarafından təh sil adılmışdır.				60. Otopark harçı Trafik Komisyonunun gövə seyil kararın geçəndə parsekde oto park inşacı körülənmədindən 11 oto park bedən təhsil edilmişdir			
55. Gekinni mahsul Makbuz tarih Yol Kanal harçı Bina-Inşaat harçı Cəza,İm.İl. Harçclar Bel.Hiz.Ucreti				61. Duzənləyən adı soyadı, ünvanı, imzası  <b>Turhan ÇİÇEK Teknoloji</b>			
62. Kontrol edən adı soyadı, Ünvanı, İmzası <b>Raziye BİÇEN İm. Müh. Y.A.E.B.S.F.Ird. Prive İzinli Şube Müdürü</b>				63. Onaylayanın adı soyadı, ünvanı, imzası, müsbət <b>31.12.1992 Müdürlük İmar Məsələləri Şube Müdürü</b>			

Ozkarçeşler Matbaası 1991 2000 alt TS 0737

3194 sayılı imar kanunu'nun 21, 22, 23 ve 26 nci maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapının fenni sorumluluğunu alan İm. adının da imzası alınarak işbu YAPI RUHSATI verilmiştir.

**Sürəyənlilik hizmeti Həyatı YÜCEİ tərəfindən yürütlülecektir.**

61. Duzənləyən adı soyadı, ünvanı, imzası  
62. Kontrol edən adı soyadı, Ünvanı, İmzası  
63. Onaylayanın adı soyadı, ünvanı, imzası, müsbət

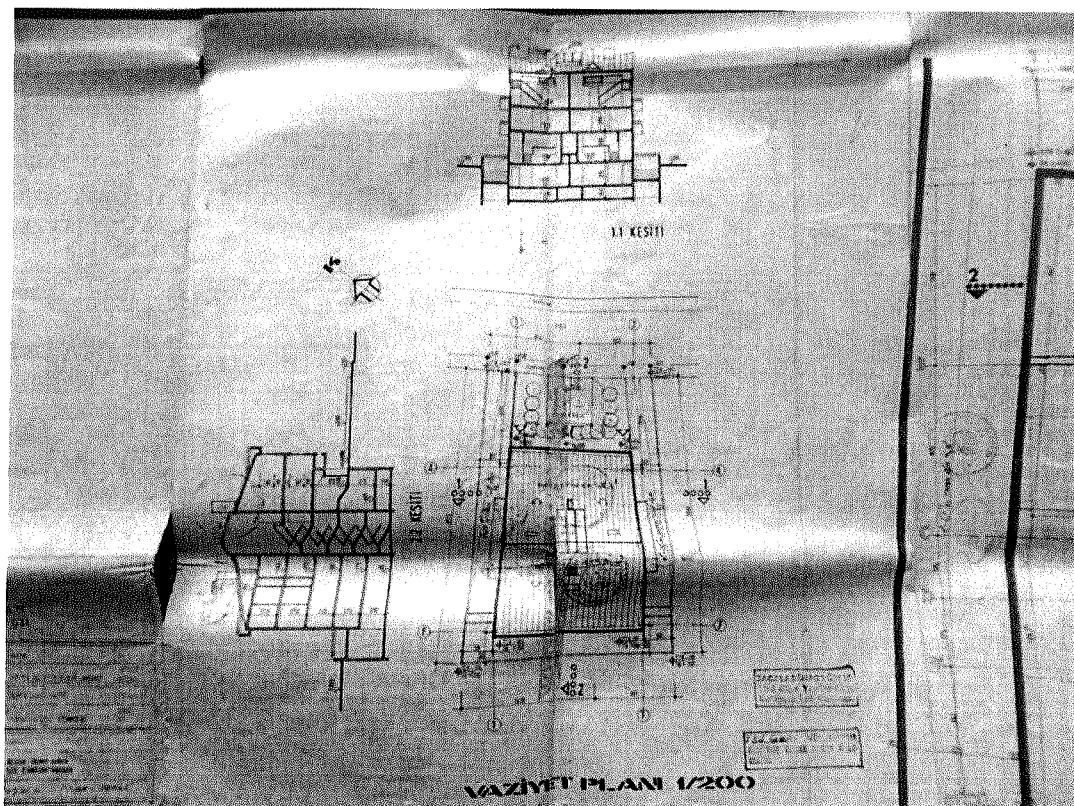
Bu rapor YAYLA ENERJİ A.Ş. için hazırlanmıştır. Üçüncü şahıslar tarafından kullanılmaz.


**YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ**

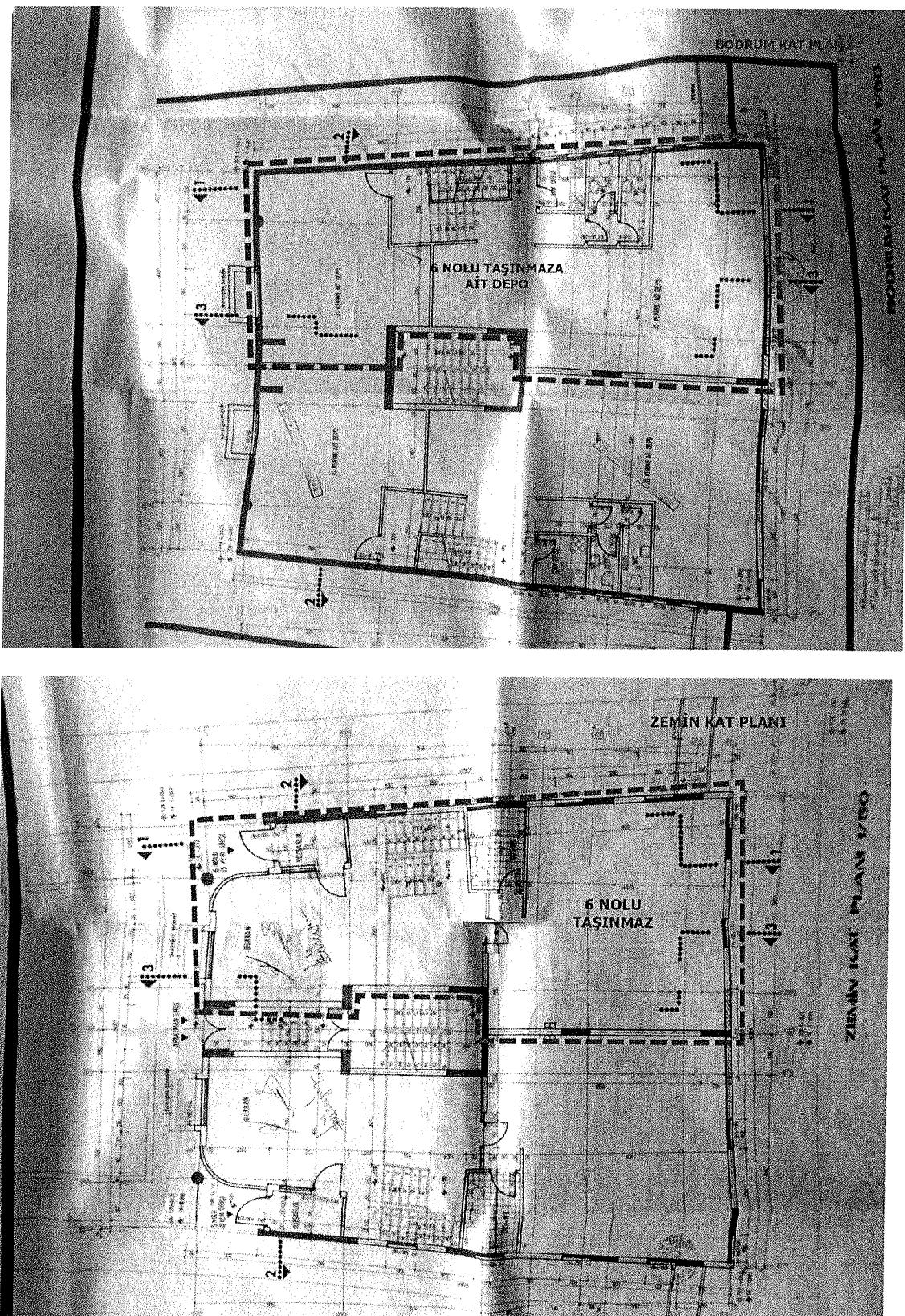
DİKKAT Bu form 4 nüsha olarak düzenlenecaktır. Aslı yapı sahibine 1 nüsha belgeyi veren kurumda kalmak üzere 1 nüsha si Mal ve Cum Bakanlığımıza, 1 nüsha ise DIE'ne verilir.

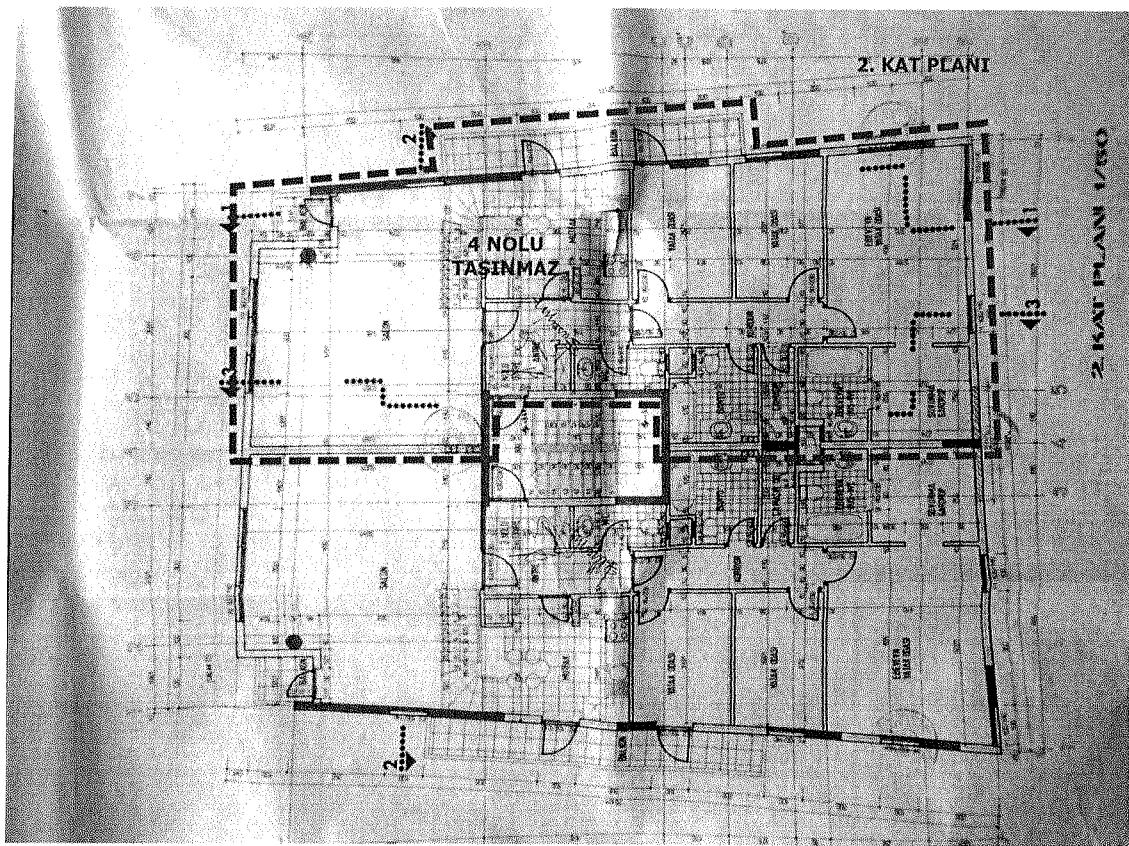
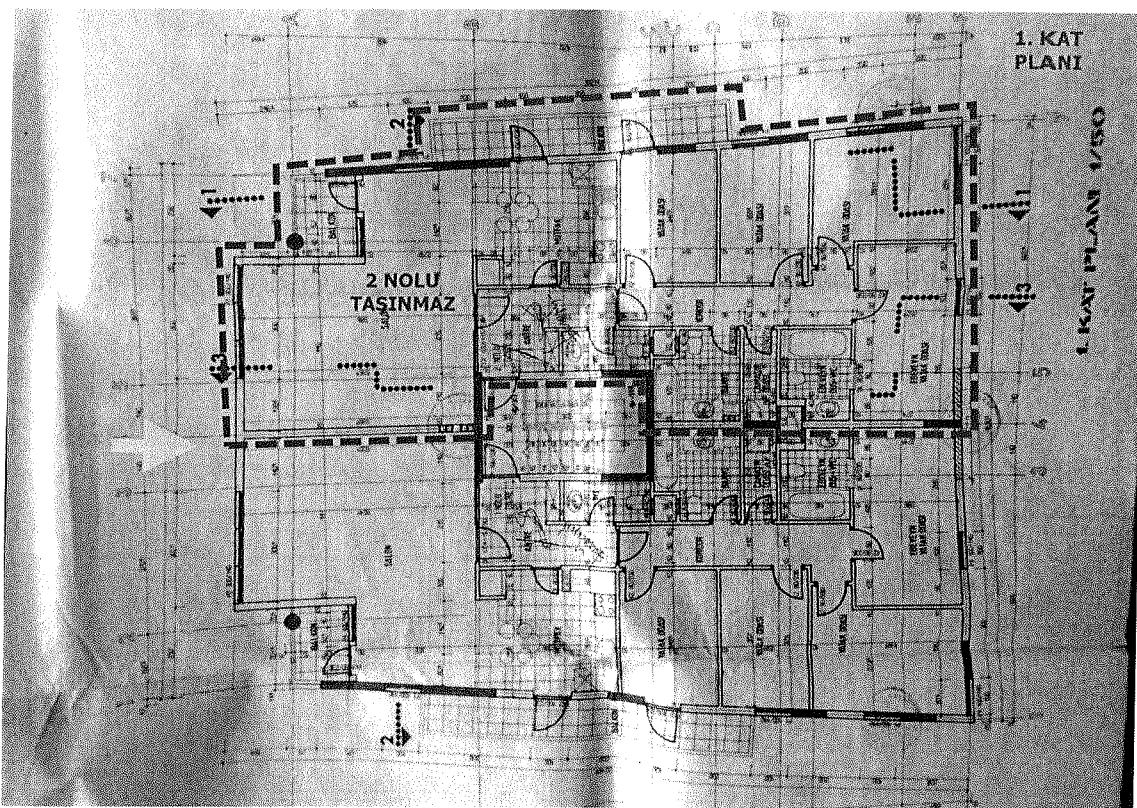
1 Belgeyi veren kurum (il, ilçesi) Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğü		Kod	2 Belgenin tarihi 17.09.1996	3 Belgenin numarası 373/96	4 Belgenin veriliş maksadı tamamı	Kod				
			5 Mahalle, cadde/sokak, bina no Kazım Özalp/Ankara							
6 Pfa	7 Ada no 5518	8 Parsel no 5	9 İmar durumu tarihi 28.11.1994	10 İmar durumu numarası 3061						
11 Tapu teskil belgesi veren kurum Çankaya 4. Böl. T.S.M.		12 Tapu teskil belgesi tarihi 30.5.95	14 İşnâme türü Kd1.	Kod	16 Esas yapı ruhsatının tarihi ve numarası 31.12.1992/582	17 Varsa ek ruhsatname nin tarihi ve numarası 7.6.1995/56 Tad. Ruhs.				
		13 Tapu teskil belgesi no D.E.22.2.	15 Yakıt türü D.G.Z.	Kod						
<b>YAPI SAHİBİNİN</b>										
18 Adı soyadı/unvanı Hüseyin YAYLA ve ort. ..		Kod	22 Adı soyadı/unvanı Hüseyin YAYLA VE ORT.	Kod	23 Kurum sıfır numarası					
19 Bağlı olduğu vergi daresi İskenderun-Akdeniz		20 Vergi Dairesi sıfır numarası K.A.17562	24 Bağlı olduğu vergi daresi 562.İskenderun-Akdeniz	25 Vergi daresi sıfır numarası V.D. K.A. 17562						
21 Adresi Cinnah Cad. No:5/2 Çankaya/ANK.		26 Adresi Cinnah Cad.No:5/2 Çankaya/ANKARA								
27 Yapının herbir unitesinin kullanım amacı konut dükkan ortak yer	Kod 4	28 Ünite Sayısı 662	Kod 29 Yuzölçümü (m²) 528	30 Yol seviyesi 2	31 Üstündeki kat sayısı 3	32 Toplam kat sayısı 5+G. Atm.	33 Yapının yüksekliği 3.15	34 Ümrannın maliyeti 3.345.500	35 Yapının sınıfı 3	36 Yapının grubu B
Toplam		6	1474							
37 İnşaattın toplam maliyet kümlesi (arsa hariç) 4,928.318.000			38 Altı oldugu yıl 1995	39 Yapının arsa değeri			40 Toplam maliyet (arsa dahil)			
41 Iskelelin cinsi B.A.K.		42 Iskelelin dolgu maddesi tuğla			Kod	43 Yığma yapının cinsi			Kod	
44 Yapı ile ilgili özellikler										
<input checked="" type="checkbox"/> Elektrik <input type="checkbox"/> Hava gazi <input checked="" type="checkbox"/> Doğal gaz <input checked="" type="checkbox"/> Kalorifer <input checked="" type="checkbox"/> Şehir suyu <input type="checkbox"/> Sıcak su <input checked="" type="checkbox"/> Kanalizasyon <input type="checkbox"/> Foseptik <input type="checkbox"/> Asansör <input type="checkbox"/> Yapının istihdam katsayısi(K)										
45 Yapı kullanma izin belgesi verilen bolumler ile ilgili açıklama 2. bodrum katında; su deposu, Apartmanasait garaj+ sigınmak. 1. bodrum katında; dükkanlara ait l'er depo. zemin katta; 2 dükkan. 1. normal katında; 2 daire. 2. normal katında; çatılaralı 2 daireden toplam 4 daireli, 2 dükkanlı bina.										
46 Konutla ilgili özellikler		Oda sayları		Toplam	Daire sayısı	47 Dairelerin özellikler				
Konutlu oda sayısı	1 2 3 4 5 6 7+	2 2	4	otan	Mutfak 4	Banyo 4	Hela (wc) 4	Parke		
Bir dairesinin Yüzölçümü (m²)	662			olmayan Toplam	4	4	4			
Yukarıda tarih ve numarası yazılı Yapı Ruhsat ile yapılan ve özellikleri belirtilen yapının Ruhsat ve ekleme uygun olduğu ve kullanılmasında her bakımdan ihanetin görülmegeninden, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 30uncu maddesi gereğince "YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ" verilmiştir.										
<b>BİNA MAHALLİNİ TETKİK EDEN TEKNİK GOREVLİLER</b>										
48 Adı soyadı, unvanı, imzası, tarih Recip YILMAZER Mak. Müh.		49 Adı soyadı, unvanı, imzası, tarih Hüseyin YAYLA İz. Müh.		50 Adı soyadı, unvanı, imzası, tarih Gülayde YURAN İz. Müh.						
BELGENİN ONAY BÖLÜMÜ										
51 Tetkik eden yetkilinin adı soyadı, unvanı, imzası Gulgun TAKAK Ins. Muh. Yapı Knt. 1. Sf.			52 Onaylayanın adı soyadı, unvanı, imzası, tarih Barış D.L İz. Müh. Yrd.							

TSE Matbaası, 1994, 2000 adet, TS 10970



## KAT PLANLARI





Bu rapor YAYLA ENERJİ A.Ş. için hazırlanmıştır. Üçüncü şahıslar tarafından kullanılmaz.

İl	İlçe	Mahalle	Ada	Parcel	Tapu Alanı	Nitelik	Mevki	Pafta
Ankara	Çankaya	Kazım Özalp		5518	5	638,00 m <sup>2</sup>	S+ç.a katlı apartman beton	129B13A2C

Yol Tarifi

Komşu Parselleri Göster | Yazdır



Kadastro Katmanı: TKGM Kadastro Dairesi Tarafından Sağlanmaktadır  
Hizmet: Yerel ©2015 Basarsoft, Google Görüntü ©2015, CNES / Astrium, CNES / Spot Image, DigitalGlobe | Kullanım Şartları



Bu rapor YAYLA ENERJİ A.Ş. için hazırlanmıştır. Üçüncü şahıslar tarafından kullanılamaz.

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	18.02.2015 15:25:26	2015-16357	20150218-2421-F00593	16.00 TL
<b>TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI</b>				
Zemin Tipi	KatMülkiyeti	Yüzölçüm	638.00000 m <sup>2</sup>	
Zemin No	276081	Blok / Kat / Giriş-Bağımsız Bölüm No	(Blok: ) / (Kat: ZEMİN) / (Giriş: -) (Bağ. Böl. No: 6)	
İl / İlçe	ANKARA / ÇANKAYA	Arsa Pay / Payda	274/1276	
Kurum Adı	Çankaya TM	Bağımsız Bölüm Nitelik	DEPOLU DÜKKAN	
Mahalle / Köy Adı	KAZIM OZALP Mahallesi	Mevdii		
Cilt / Sayfa No	18 / 1701	Ana Taşınmaz Nitelik	5+Ç.A KATLI APARTMAN BETON	
Ada / Parsel	5518 / 5	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa No	3 / 247	
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehder	Tarih - Yevmİye	
Beyan	Y.P: 25/11/1994		- 0	
Beyan	... KM ne Çevrilmiştir.		05.12.2013 - 65320	

MÖLKİYET BİLGİLERİ			
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmİye	
YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	1 / 1	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği - 22.1.2013 - 3819	

**Ipotek**

Alacaklı	Borç	Derece	Tesis Tarih - Yevmİye
TÜRKİYE GARANTİ BANKASI A.Ş.	2300000,00	1.0	19.9.2011 - 46875
TÜRKİYE GARANTİ BANKASI A.Ş.	2300000,00	2.0	20.3.2013 - 15385

**Ipotekin Konuluğu Hisse Bilgisi**

Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borcu Malik	Tescil Tarih-Yevmİye
Çankaya TM KAZIM OZALP Mahallesi 5518 Ada 5 Parsel Blok/Giriş/Kat://ZEMİN 6 nolu Bağımsız Bölüm	1/1	YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	19.9.2011 - 46875
TÜRKİYE GARANTİ BANKASI A.Ş.	2300000,00	1.0	19.9.2011 - 46875
TÜRKİYE GARANTİ BANKASI A.Ş.	2300000,00	2.0	20.3.2013 - 15385

Rapor Tarihi / Saati : 18.02.2015 / 15:27

1

Raporlayan	Tarih / Saat	Başvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	18.02.2015 15:24:15	2015-16354	20150218-2421-F00585	16.00 TL
<b>TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI</b>				
Zemin Tipi	KatMülkiyeti	Yüzölçüm	638.00000 m <sup>2</sup>	
Zemin No	276077	Blok / Kat / Giriş-Bağımsız Bölüm No	(Blok: ) / (Kat: 1 KAT) / (Giriş: -) (Bağ. Böl. No: 2)	
İl / İlçe	ANKARA / ÇANKAYA	Arsa Pay / Payda	172/1276	
Kurum Adı	Çankaya TM	Bağımsız Bölüm Nitelik	MESKEN	
Mahalle / Köy Adı	KAZIM OZALP Mahallesi	Mevdii		
Cilt / Sayfa No	18 / 1697	Ana Taşınmaz Nitelik	5+Ç.A KATLI APARTMAN BETON	
Ada / Parsel	5518 / 5	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa No	3 / 247	
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehder	Tarih - Yevmİye	
Beyan	Y.P: 25/11/1994		- 0	
Beyan	... KM ne Çevrilmiştir.		05.12.2013 - 65320	

**MÖLKİYET BİLGİLERİ**

Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebi - Tarih - Yevmİye	
YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	1 / 1	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği - 22.1.2013 - 3819	

**Ipotek**

Alacaklı	Borç	Derece	Tesis Tarih - Yevmİye
TÜRKİYE GARANTİ BANKASI A.Ş.	2300000,00	1.0	19.9.2011 - 46875
TÜRKİYE GARANTİ BANKASI A.Ş.	2300000,00	2.0	20.3.2013 - 15385

**Ipotekin Konuluğu Hisse Bilgisi**

Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borcu Malik	Tescil Tarih-Yevmİye
Çankaya TM KAZIM OZALP Mahallesi 5518 Ada 5 Parsel Blok/Giriş/Kat://1 KAT 2 nolu Bağımsız Bölüm	1/1	YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	19.9.2011 - 46875
TÜRKİYE GARANTİ BANKASI A.Ş.	2300000,00	1.0	19.9.2011 - 46875
TÜRKİYE GARANTİ BANKASI A.Ş.	2300000,00	2.0	20.3.2013 - 15385

Rapor Tarihi / Saati : 18.02.2015 / 15:27

1

Bu rapor YAYLA ENERJİ A.Ş. için hazırlanmıştır. Üçüncü şahıslar tarafından kullanılamaz.

Raporlayan	Tarih / Saat	Beşvuru No	Dekont No	Miktar
TKGM Portal	18.02.2015 15:24:49	2015-16355	20150218-2421-F00590	16.00 TL
<b>TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI</b>				
Zemin Tipi	KatMuğlisi	Yüzölçüm	638.00000 m <sup>2</sup>	
Zemin No	276079	Blok / Kat / Giriş-Bağımsız Bölüm No	(Blok: ) / (Kat: 2 KAT) / (Giriş: ) - (Bağ.Böl.No: 4)	
İl / İlçe	ANKARA / ÇANKAYA	Arsa Pay / Payda	192/1276	
Kurum Adı	Cankaya TM	Bağımsız Bölüm Nitelik	ÇATI ARALI MESKEN	
Mahalle / Köy Adı	KAZIM ÖZALP Mahallesi	Mevkii		
Cilt / Sayfa No	18 / 1699	Ana Taşınmaz Nitelik	5+Ç.A KATLI APARTMAN BETON	
Ada / Parsel	5518 / 5	Ana Taşınmaz Cilt / Sayfa No	3 / 247	
S/B / Açıklama		Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	
Beyan	Y.P: 25/11/1994		- 0	
Beyan	KM ne Çevrilmiştir.		05.12.2013 - 65320	

MÖLKİYET BİLGİLERİ			
Malik	Hisse Pay/Payda	Edinme Sebebİ - Tarih - Yevmiye	
YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	1 / 1	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği - 22.1.2013 - 3819	

#### İpotek

Alacaklı	Borç	Derece	Tescil Tarih - Yevmiye
TÜRKİYE GARANTİ BANKASI A.Ş.	2300000,00	1.0	19.9.2011 - 46875
TÜRKİYE GARANTİ BANKASI A.Ş.	2300000,00	2.0	20.3.2013 - 15385

#### İpoteğin Konuluğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borlu Malik	Tescil Tarih-Yevmiye
Cankaya TM KAZIM ÖZALP Mahallesi 5518 Ada 5 Parsel Blok/Giriş/Kat://2 KAT 4 nolu Bağımsız Bölüm	1/1	YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	19.9.2011 - 46875
TÜRKİYE GARANTİ BANKASI A.Ş.	2300000,00	1.0	19.9.2011 - 46875
TÜRKİYE GARANTİ BANKASI A.Ş.	2300000,00	2.0	20.3.2013 - 15385

Rapor Tarihi / Saati : 18.02.2015 / 15:27

1

## TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 30.03.2012

No : 401982

## GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

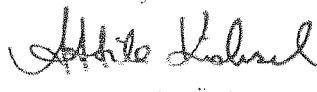
Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ'i uyarınca

Süleyman BOZAN

• Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.



İlker ARIKAN  
GENEL SEKRETER

K. Atilla KÖKSAL  
BAŞKAN

## **TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih : 01.02.2010

No : 401262

### **GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI**

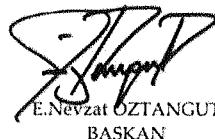
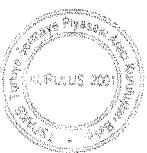
Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Serhat BOZAN

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.



İlkyay ARIKAN  
GENEL SEKRETER



E.Nevzat OZTANGUT  
BAŞKAN

## **TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih : 21.12.2009

No : 401226

### **GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI**

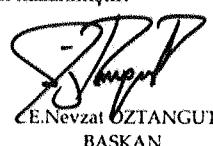
Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Faruk BOZAN

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.



İlkyay ARIKAN  
GENEL SEKRETER



E.Nevzat OZTANGUT  
BAŞKAN