GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE TİCARET A.Ş.
4 MESKEN

ANKARA / ÇANKAYA / MÜHYE

29635 ADA, 10 PARSEL
B BLOK 27, C BLOK 3, H BLOK 6 VE 14 NOLU MESKEN

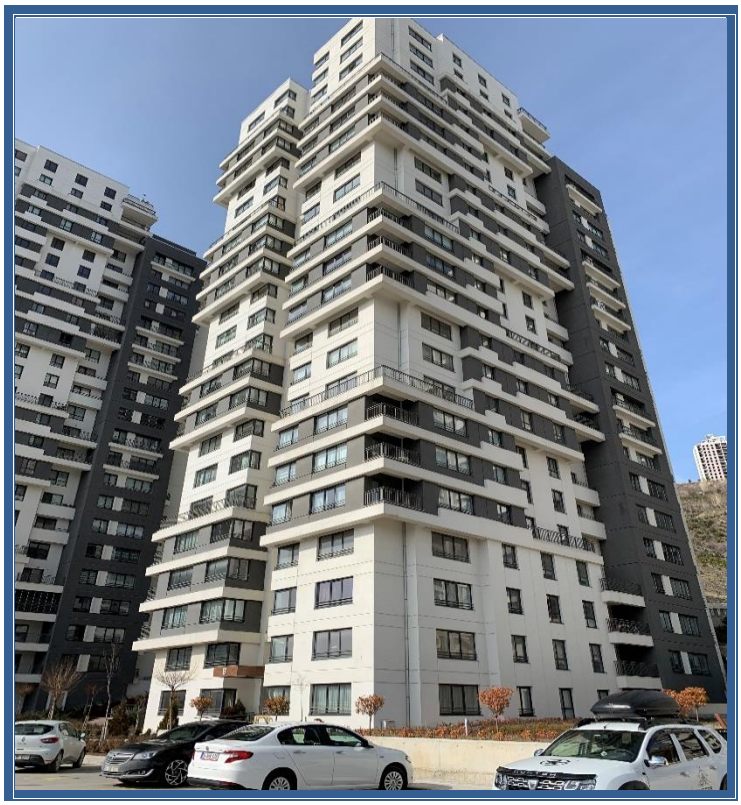
DEĞERLEME RAPORU

HAZIRLAYAN:

RM RİTİM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Orta Mahalle, Marifet Sokak, Burak Bora Plaza, No: 6 Ofis: 35 Kartal/İSTANBUL
Tel:0.216.361 14 19 Faks:0.216.361 13 30
www.rmdegerleme.com

RAPOR TARİHİ: 20.02.2020
RAPOR NO: OZL-019



İÇİNDEKİLER

1. DEĞERLEME RAPORU HAKKINDA BİLGİLER 2
1.1. Sözleşme Tarihi 2
1.2. Değerleme Tarihi 2
1.3. Rapor Tarihi ve Numarası 2
1.4. Rapor Türü 2
1.5. Raporu Hazırlayanlar ve kontrol edenler 2
2. ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER 3
2.1. Değerlemeyi Yapan Şirket Unvanı ve İletişim Bilgileri 3
2.2. Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Unvanı ve İletişim Bilgileri 3
3. DEĞERLEME AMAÇ, KAPSAM ve İLKELERİ 4
3.1. Değerleme Raporunun Amacı 4
3.2. Sınırlayıcı Koşullar 4
3.3. Beyanlar 5
3.4. Raporda Kullanılan Kısaltmalar 6
3.5. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler 6
4. DEĞER TANIMLARI, BU DEĞERLEME RAPORUNDA KULLANILAN YÖNTEMLERİNİN TANIMLARI 6
3.6. Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer) 6
3.6.1. Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer) 6
3.6.2. Piyasa Kira Değeri 6
3.6.3. Düzenli Likiditasyon Değeri 6
3.6.4. Zorunlu Likiditasyon Değeri (Tasfiye Değeri) 7
3.7. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler 7
3.7.1. Piyasa Değeri Yaklaşımı 7
3.7.2. Maliyet Oluşumları Yaklaşımı 8
3.7.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı 8
5. TÜRKİYE GENELİ VERİLER 9
3.8. Demografik Veriler[(2)] 9
3.9. Ekonomik Veriler 11
6. ÖZEL VERİLER 15
6.1. Ankara İli 15
6.2. Çankaya İlçesi: 19
6.3. Ankara İli Deprem Haritası ve İlçenin Deprem Kuşağı 20
7. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER ve ANALİZLER 22
7.1. Gayrimenkullerin Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler: 22
7.1.1. Gayrimenkullerin Yeri / Konumu ve Tanımı 22
7.1.2. Gayrimenkullerin Tanımı ve Hukuksal Durumu 23
7.1.3. Gayrimenkullerin İç Mekân Özellikleri 24
7.1.4. Gayrimenkullerin Yapısal Özellikleri 25
7.2. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yasal Süreç Analizi 26
7.2.1. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri 26
7.2.2. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri 27
7.2.3. Taşınmazın Son 3 Yılda Alım-Satıma Konu Olup Olmadığı: 30
7.2.4. Taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı: 30
7.2.5. Gayrimenkule Ait İmar Planı/Kamulaştırma İşleri vs. Bilgileri: 30
7.2.5.1. Gayrimenkule Ait İmar Planı/Kamulaştırma İşleri vs. Bilgileri: 30
7.2.5.2. Plan, Plan Türleri ve Planlama Süreçleri 30
7.2.5.3. Parsellerin İmar Durum Bilgileri, Binanın Yasal İzin ve Belgeleri 32
7.2.5.4. Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler 36
7.2.5.5. Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, (Kamulaştırma İşlemleri vb.) İlişkin Bilgi 36
7.2.6. Hukuki Durum Analizi: 36
7.2.7. En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi-Uzman Görüşü: 37
7.2.7.1. En Etkin ve Verimli Kullanım Analizinin Tanımı 37
7.2.7.2. Uzman Görüşü: 37
7.2.8. 7.Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri: 37
7.2.9. Yasal gereklerin yerine getirilip getirilmediği ve mevzuat uyarınca alınması gereken İzin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olup olmadığı hakkında görüş: 38
8. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI 38
8.1. Değerleme Konusu Taşınmaza İlişkin Olarak Değerleme Çalışmasında Esas Alınacak Olumlu Ve Olumsuz Özellikler 38
8.1.1. Taşınmazın Değerine Etki Eden Faktörler 38
8.2. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler, ...38
8.3. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler ve Varsayımlar 39
8.3.1. 8Piyasa Değeri Yaklaşımı 39
8.3.2. Direkt Kapitalizasyon Yöntemi 40
8.3.3. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi, Hesaplamalar ve Değerleme 41
9. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ 42
9.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi 42
9.2. Nihai Değer Takdiri ve Sonuç 42
10. EKLER 43

1. DEĞERLEME RAPORU HAKKINDA BİLGİLER

1.1. Sözleşme Tarihi

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile Yayla Enerji Üretim Turizm ve İnşaat Ticaret A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen **12.02.2020** tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.2. Değerleme Tarihi

Değerleme çalışmalarına **14.02.2020** tarihinde başlanmış olup, **20.02.2020** tarihinde bitirilmiştir.

1.3. Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile Yayla Enerji Üretim Turizm ve İnşaat Ticaret A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen **12.02.2020** tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında **20.02.2020 tarih OZL-019** rapor numarası ile hazırlanmıştır.

1.4. Rapor Türü

İş bu rapor; Yayla Enerji Üretim Turizm ve İnşaat Ticaret A.Ş.'nin talebi üzerine, RM Ritim Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi tarafından hazırlanan; ilgili Tapu Sicil Müdürlüğü'nde Ankara İli, Çankaya İlçesi, Mühye Mahallesi, 29635 (eski: 29904) ada, 10 (eski: 9) parsel numarasında kayıtlı 55642,00 m² yüzölçümlü, "ARSA" nitelikli ana gayrimenkulün kurulu kat irtifakına göre 110/55642 arsa paylı B Blok 7. kat 27 Bağımsız Bölüm, 110/55642 arsa paylı C Blok 1. kat 3 Bağımsız Bölüm, 111/55642 arsa paylı H Blok 3. kat 6 Bağımsız Bölüm ve 111/55642 arsa paylı H Blok 7. kat, 111/55642 arsa paylı 14 Bağımsız Bölüm numaralı her biri " Mesken" nitelikli 4 adet bağımsız bölümün **31.12.2019 tarihindeki** piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerleme raporudur.

İş bu rapor Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümlerine göre, Kurul düzenlemeleri kapsamında değerleme amacıyla hazırlanmıştır.

1.5. Raporu Hazırlayanlar ve kontrol edenler

Hazırlayanlar	Osman Nuri ULUOZYURT İnşaat Mühendisi	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 401145
	Hayrettin ELDEMİR Harita Mühendisi	Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 400238

2. ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. Değerlemeyi Yapan Şirket Unvanı ve İletişim Bilgileri

Unvan	:	RM Ritim Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi
Adres	:	Orta Mahalle, Marifet Sokak, Burak Bora Plaza, No:6, Ofis:35 Kartal/İSTANBUL
Kuruluş Tarihi	:	29.11.2005
Ticaret Siciline Tescil Tarihi	:	02.12.2005
Ticaret Sicil Numarası	:	571659
Sermayesi	:	600.000,00 TL
Kayıtlı Vergi Dairesi/V. No	:	Yakacık Vergi Dairesi / 7340514510
Faaliyet konusu	:	Yürürlükte bulunan hukuki düzenlemeler kapsamında kamu ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait bir gayrimenkulün, gayrimenkul projesinin veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin bağımsız ve tarafsız olarak takdiri, gayrimenkullerle ilgili piyasa araştırması, fizibilite çalışmaları, gayrimenkuller ve bunlara bağlı hakların hukuki durumunun belirlenmesi, gayrimenkuller ve gayrimenkullerle ilgili yatırım, proje değeri ve en iyi kullanım değeri analizi, geliştirilmiş proje değeri analizi, eski eser gayrimenkullerin restorasyon-restitüsyon proje değeri analizi, gibi konularda değerleme ve danışmanlık hizmeti vermektir.

2.2. Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Unvanı ve İletişim Bilgileri

Müşteri Adı	:	Yayla Enerji Üretim Turizm ve İnşaat Ticaret A.Ş.
Müşteri Adresi	:	Kazım Özalp Mh. Kız Kulesi Sok. No:20/2 Çankaya/ANKARA
Vergi Dairesi ve No	:	Cumhuriyet Vergi Dairesi/ 943 058 46 01
Müşteri İletişim Bilgileri	:	+90 312 491 74 75

3. DEĞERLEME AMAÇ, KAPSAM ve İLKELERİ

3.1. Değerleme Raporunun Amacı

İş bu rapor; Yayla Enerji Üretim Turizm ve İnşaat Ticaret A.Ş.'nin talebi üzerine, RM Ritim Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi tarafından hazırlanan; ilgili Tapu Sicil Müdürlüğü'nde Ankara İli, Çankaya İlçesi, Mühye Mahallesi, 29635 (eski: 29904) ada, 10 (eski: 9) parsel numarasında kayıtlı 55642,00 m² yüzölçümlü, "ARSA" nitelikli ana gayrimenkulün kurulu kat irtifakına göre 110/55642 arsa paylı B Blok 7. kat 27 Bağımsız Bölüm, 110/55642 arsa paylı C Blok 1. kat 3 Bağımsız Bölüm, 111/55642 arsa paylı H Blok 3. kat 6 Bağımsız Bölüm ve 111/55642 arsa paylı H Blok 7. kat, 111/55642 arsa paylı 14 Bağımsız Bölüm numaralı her biri " Mesken" nitelikli 4 adet bağımsız bölümün **31.12.2019 tarihindeki** piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerleme raporudur.

3.2. Sınırlayıcı Koşullar

Bu rapor, RM Ritim Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından, Müşteri'nin yazılı talebi üzerine söz konusu gayrimenkulün değerleme tarihindeki adil (rayiç) piyasa değerini tespit etmek amacıyla düzenlenmiştir.

Raporda gayrimenkulün adil (rayiç) piyasa değeri, değerleme tarihi esas alınarak belirlenmiş olup; bu tarihten sonra ekonomik ve piyasa koşullarının değişmesi halinde olabilecek maddi değişikliklerden ve ilgili kuruluşlar nezdinde yapılan inceleme tarihinden sonra doğmuş hukuki işlemlerden dolayı RM Ritim Gayrimenkul Değerleme A.Ş. sorumlu tutulamaz.

Rapor, müşteri'nin münhasır kullanımı için hazırlanmış olup, müşteri raporu kamu kurum ve kuruluşları ile mahkemeye sunabilir. Rapor'un teslimi ile müşteri, raporda yer verilen bilgilerin kamu kurum ve kuruluşları ile mahkemeye sunulması haricinde gizli tutulacağını RM Ritim Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ye taahhüt eder. Rapor hiçbir zaman RM Ritim Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin yazılı ön izni olmadan üçüncü şahıslara dağıtım amacıyla kısmen veya tamamen çoğaltılamaz veya kopya edilemez.

- Raporda belirtilen değer bu raporun hazırlandığı tarihteki değeridir. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir.
- Bu rapordaki hiçbir yorum-söz konusu konular raporun devamında tartışılsa dahi- hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerleme çalışanının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
- Konu gayrimenkul ile ilgili hiçbir bilgide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilirler. Mülkün genel olarak raporda belirtilenler hariç haciz, ipotek, irtifak hakları ..vb. gibi takyidatlar dolayısı ile pazarlanmasında bir mani olmadığı kabul edilmiştir. Gayrimenkulün sahiplerinin sorumluluk sahibi akılcı ve en etkin şekilde hareket edecekleri varsayılmıştır.
- Bilgi ve belgeler raporda kamu kurumlarından elde edilebilindiği kadarı ile yer almaktadır. Bilgiler alınan belgelere göre değerlendirilmiştir.
- Değerleme uzmanı eldeki verilerin doğruluğunu kabul ederek, genel bir değerleme çalışması yapmıştır. Aksi belirtilmedikçe büyüklük ve ebatlar ile ilgili bilgilerin doğru olduğu ve gayrimenkule herhangi bir tecavüzün var olmadığı kabul edilmiştir.

- Kullanılan şema, şekil, harita ve çizimler sadece görsel amaçlı olup, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılmamalıdır.
- Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır.
- Bu rapora konu olan projeksiyonlar değerleme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerleme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerin değişken şartlardan etkilenmesi olasıdır.
- Bu raporda gayrimenkul üzerindeki mülkiyetler veya taşıma bedelleri göz önüne alınmamış sadece gayrimenkulün kendisi göz önüne alınmıştır.
- Değerleme uzmanı gayrimenkul üzerinde ve/veya yakınında bulunan-bulunmayan-bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken değerin düşmesine neden olacak böyle maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile ilgili olarak hiçbir sorumluluk kabul edilemez, müşteri istiyorsa bu konuyu incelemek için konu hakkında yetkili ve yeterli bir uzman çalıştırabilir.
- Uzmanlığımız dışında olduğundan, zemin kirliliği etüdü çalışması yapmamıştır. Dışarıdan yapılan gözlemsel incelemelerle herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.
- Bölgenin deprem bölgesi olması sebebiyle detaylı jeolojik araştırmalar yapılmadan zemin sağlamlığı konusu netleştirilemez. Bu nedenle çalışmalarda zemin ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.
- Değerleme çalışması, değerleme konusu varlıklarda herhangi bir takyidat ve/veya hukuki sorun olmadığı; bu tür bir sorun varsa dahi bu sorunların çözüleceği varsayımı ile yapılmıştır. Bu nedenle değerleme hesap analizi aşamasında bu tip hukuki problemler göz ardı edilerek gayrimenkule kıymet takdiri yapılmıştır.
- Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Şirketimizin bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerleme çalışması yapılmıştır.
- Bu rapor, Uluslararası Değerleme Standartlarına göre hazırlanmıştır.

3.3. Beyanlar

Tarafımızdan yapılan değerleme çalışmaları ile ilgili olarak;

- Raporda sunulan bulguların Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğu
- Analizler ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğu
- Değerleme Uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığı
- Değerleme Uzmanı ücretinin, raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığı
- Değerlemenin etik kural ve standartlara göre gerçekleştiği
- Değerleme Uzmanının, mesleki eğitim şartlarına haiz olduğu
- Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve vasfı konusunda daha önceden deneyimi olduğu
- Değerleme Uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediği
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını beyan ederiz.

3.4. Raporda Kullanılan Kısaltmalar

SPK	Sermaye Piyasası Kurulu
Müşteri	Yayla Enerji Üretim Turizm ve İnşaat Ticaret A.Ş.
MİA	Merkezi İş Alanı
Becayiş Alanları	Yer değiştirme alanları
DOP	Düzenleme Ortaklık Payı
KOP	Kamu Ortaklık Payı
Kaks	Toplam kapalı alan
H_{max}	Maksimum yapı yüksekliği
TKFE	T. C. Merkez Bankası Türkiye Konut Fiyat Endeksi
TYKFE	T. C. Merkez Bankası Türkiye Yeni Konut Fiyat Endeksi

3.5. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme Konusu Gayrimenkule ait şirketimiz tarafından herhangi bir değerleme raporu hazırlanmamıştır.

4. DEĞER TANIMLARI, BU DEĞERLEME RAPORUNDA KULLANILAN YÖNTEMLERİNİN TANIMLARI

3.6. Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)

Bir gayrimenkul projesinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki değerinin belirlenmesi amacı ile yapılan çalışmaya "değerleme", bu çalışmanın sonucunda tespit edilen kanaate ilişkin rakama ise "değer" denir.

3.6.1. Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)

Piyasa değeri, bir varlığın, değerleme tarihi itibarıyla, zorlama altında kalmaksızın bilinçli ve basiretli bir şekilde hareket eden istekli bir alıcı ile istekli bir satıcı arasında el değiştirmesi gereken emsal bir işleme dayanan tahmini değeri yansıtmaktadır. (1)

3.6.2. Piyasa Kira Değeri

Varlıklarla ilgili uygun bir pazarlama sonrasında, değerleme tarihindeki istekli bir alıcı ile istekli bir satıcı arasında; her iki tarafın da varlıklarla ilgili tüm olumlu-olumsuz şartlardan haberdar olması koşuluyla, yine her iki tarafın da bilgili, ihtiyatlı ve zorlama altında kalmaksızın karşılıklı mutabakatı ile belirleyecek olduğu tahmini ve en olası kira değeri ile ilgili kanaati göstermektedir.

3.6.3. Düzenli Likiditasyon Değeri

Alıcı ve satıcı arasında görüşmeler ve pazarlıklar sonucunda, gayrimenkuller için belirlenen, takribi 3-6 ay aralığı içindeki en olası nakit satış değeridir. Düzenli likiditasyonda, pazarlıklar sonucunda varlıkların her biri için en iyi değerin alınmasına çalışılmaktadır. Eğer belirtilen zaman aralığı içinde, taraflar arasındaki görüşmeler sonucunda fiyat konusunda anlaşmaya varılamazsa, varlıkların açık arttırmayla satılması önerilir.

(1) *Uluslararası Değerleme Standartları, 1 Haziran 2011*

3.6.4. Zorunlu Likiditasyon Değeri (Tasfiye Değeri)

Halka açık düzenlenen bir açık arttırmada, ekonomik trendler ve zorunlu satış koşulları göz önünde bulundurularak, gayrimenkul için belirlenen en olası nakit değerdir. Zorunlu likiditede, varlıkların olabildiğince çabuk satılması amaçlanır. Bu nedenle gerekli indirimler yapılan gayrimenkullerin satışı için kabul edilen zaman aralığı genellikle 3 aydan azdır.

3.7. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen gayrimenkulün değerlemesinde "Piyasa Değeri Yaklaşımı", "Maliyet Oluşumları Yaklaşımı" ve "Gelir İndirgeme Yaklaşımı" yöntemleri kullanılmıştır. Bu yaklaşımlara ilişkin özet bilgiler aşağıda verilmiştir.

3.7.1. Piyasa Değeri Yaklaşımı

Bu yaklaşımda; değerlemesi yapılacak gayrimenkule benzer nitelikteki gayrimenkullerin fiyatları kullanılmaktadır. Karşılaştırma yapılan gayrimenkuller satış/kiralama fiyatı ve bunun tarihi, konumu, büyüklüğü, kullanım ve fiziki durumu gibi ilgili verileri dikkate alınarak karşılaştırılır. Bu çalışmada amaç, piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin fiyatları ile karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapmaktır. Benzer nitelikteki mülklere istenen ve verilen teklifler de dikkate alınır.

Piyasa değeri, bir varlığın, değerleme tarihi itibarıyla, zorlama altında kalmaksızın bilinçli ve basiretli bir şekilde hareket eden istekli bir alıcı ile istekli bir satıcı arasında el değiştirmesi gereken emsal bir işleme dayanan tahmini değeri yansıtmaktadır.

Piyasa Değeri Yaklaşımı, satışa konu olması beklenen gayrimenkullerin değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşımı sunmaktadır. Bu değerleme yönteminde, değerlemeye konu olan gayrimenkulün bulunduğu bölgede, benzer nitelikleri bulunan emsal gayrimenkuller incelenir ve gerekli düzeltmeler yapılarak gayrimenkulün tahmini değerine ulaşılır.

Piyasa Değeri Yaklaşımı'nın uygulanabilmesi için aşağıdaki kriterlerin mevcudiyeti aranmalıdır:

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı (yani yeterli sayıda alıcı ve satıcı) gereklidir.

- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların, gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu, kabul edilebilir düzeyde olmalıdır.

- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için satışta kaldığı, talep edenlerin, belirli bir fiyat ve satış özelliği konusunda bilgi alabilecekleri kabul edilebilmelidir.

- Piyasada, değerlemeye konu olan gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip yeter sayıda, makul bir zaman aralığında, satışı bekleyen veya gerçekleştirilmiş emsal mevcut olmalıdır.

3.7.2. Maliyet Oluşumları Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımında esas, yeni bir mülk veya konu mülkle aynı yararı olan ikame bir mülk geliştirme maliyetini belirlemektir. Maliyet yaklaşımında geçerli bir değer göstergesi türetmek için, geliştirilen maliyet tahmininde, konu mülkle yaş, durum ve yarar farkları için düzeltmeler yapılır. Maliyetle değer arasında bir ilişki olduğundan, maliyet yaklaşımının piyasanın düşünce tarzını yansıttığı kabul edilmektedir. Maliyet Yaklaşımında, genellikle, maliyetin tahmini için Yeniden İnşa Maliyeti ve İkame Maliyeti olarak bilinen iki farklı metot kullanılmaktadır.

Bu yaklaşımlarla, değerleme tarihi itibari ile mülk yapılandırılmaları için belirlenen maliyetlerden Piyasadan Çıkarma Yönetim, Yaş-Ömür Yöntemi ve Ayrıştırma Metodu yöntemlerinden uygun olanı kullanılmak ve hesaplanan amortisman miktarı düşülmek suretiyle, mevcut yapı değerine ulaşılır. Yapılandırma maliyetinden türetilen mevcut yapı değerinden, amortisman değeri düşüldükten sonra bulunan değere arazi değeri ilave edildiği zaman ulaşılan sonuç, tam mülkiyet hakkının bir değer göstergesidir.

3.7.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım değerlemesi yapılan mülke ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapılır. İki metodolojik yaklaşımla bu çalışma yapılabilmektedir.

Direkt Kapitalizasyon: Gayrimenkulün tek bir yıl için üreteceği potansiyel net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, gayrimenkul değerinin hesaplanmasıdır.

Getiri Kapitalizasyonu (Gelir Kapitalizasyonu) Gayrimenkulün makul sayıda oluşan bir dönem boyunca kiralanması veya işletilmesi ile gelecekte elde edilebilecek olan potansiyel net gelirlerinin hesaplanması, Belli bir dönem sonuna kadar hesaplanan bu gelirlerin güncel ekonomik koşullara uygun ve kabul edilebilir belirli bir oran kullanımıyla değerleme tarihine indirgenmesi ve bu yöntemle değer takdirinin yapılması işlemidir.

5. TÜRKİYE GENELİ VERİLER

3.8. Demografik Veriler[2]

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2017 Nüfus Sayımı sonuçlarına göre Türkiye nüfusunun 80.810.525 olarak saptandığı açıklanmıştır. Yıllık nüfus artış hızı 2016 yılında ‰ 13,5 artış göstermişken 2017 yılında bu oran ‰ 12,4 olarak gerçekleşmiştir. Ülkemizde şehirlerde ikamet edenlerin oranı (il ve ilçe merkezlerinde ikamet eden nüfus) 2016 yılında %92,3 iken 2017 yılında bu oran % 92,50 düştü. Belde ve köylerde ikamet edenlerin oranı ise (bucak ve köylerde ikamet eden nüfus) % 7,50 olarak gerçekleşti.

Ülke nüfusu 2017 yılında, bir önceki yıla göre 995 bin 654 kişi arttı. Erkek nüfus 40 milyon 535 bin 135 kişi olurken, kadın nüfus 40 milyon 275 bin 390 kişi oldu. Buna göre toplam nüfusun %50,2'sini erkekler, %49,8'ini ise kadınlar oluşturdu.

Türkiye nüfusunun %18,6'sının ikamet ettiği İstanbul, 15 milyon 29 bin 231 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il oldu. Bunu sırasıyla 5 milyon 445 bin 26 kişi ile Ankara, 4 milyon 279 bin 677 kişi ile İzmir, 2 milyon 936 bin 803 kişi ile Bursa ve 2 milyon 364 bin kişi ile Antalya takip etti. Bayburt ise 80 bin 417 kişi ile en az nüfusa sahip olan il oldu.

Ülkedeki üç büyük ilin nüfusu ve bu illerin şehir merkezlerinin nüfusu aşağıdaki gibidir:

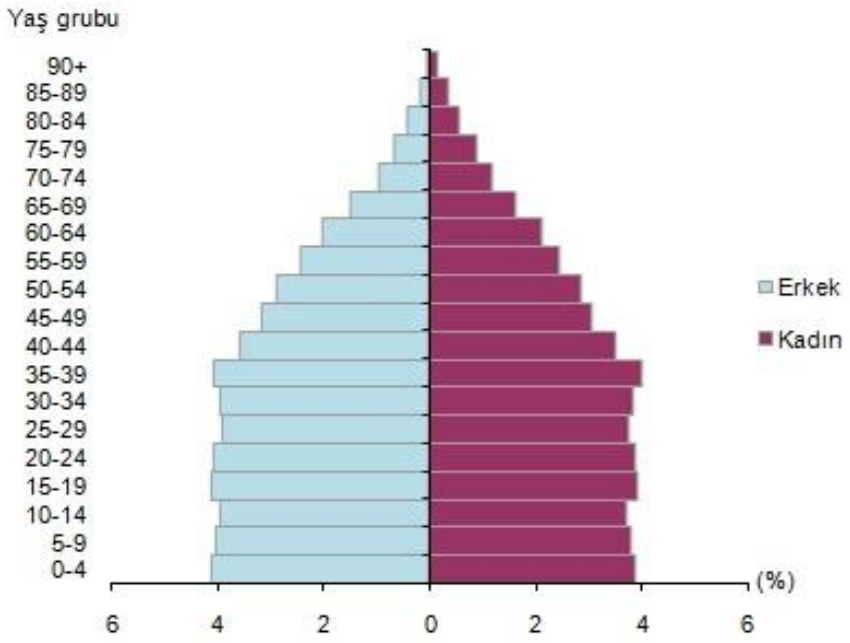
İl	Nüfus	Nüfus (Şehir Merkezi)	Şehir Nüfusunun Toplam Nüfusa Oranı
İstanbul	15.029.231	13.710.512	99%
Ankara	5.445.026	4.842.136	98%
İzmir	4.279.677	3.661.930	91%

Türkiye'de şehirlerde bulunan nüfus, köylerde bulunan nüfusa göre çok büyük bir hızla artmaktadır. Ülkede şehirlerde bulunan nüfusun oranı son 20 yılda önemli artış göstermiştir. Yıllar itibarı ile şehirde yaşayanların toplam nüfusa oranın aşağıdaki tabloda görmek mümkündür. Ancak tablo verileri incelenirken il ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2012 yılında %77,3 iken, 14 ilde büyükşehir belediyesi kurulması ve büyükşehir statüsündeki 30 ilde, belde ve köylerin ilçe belediyelerine mahalle olarak katılmasının önemli etkisiyle bu oranın 2013 yılında %91,3 seviyesinde gerçekleşmiş olduğu da göz ardı edilmemelidir. 2016 yılında bu oran %92,3 iken 2016 yılında ise %92,5 olarak gerçekleşti.

Yıllar	Şehirde Yaşayanların Toplam Nüfusa Oranı
1990	59,00%
2000	65,90%
2010	76,30%
2011	76,80%
2012	77,28%
2013	91,30%
2014	91,80%
2015	92,10%
2016	92,30%
2017	92,50%

Türkiye nüfusu oldukça genç bir nüfus dağılımına sahiptir. Ülkemizde 2016 yılında 31,4 olan ortanca yaş, 2017 yılında önceki yıla göre artış göstererek 31,7 oldu. Ortanca yaş erkeklerde 31,1 iken, kadınlarda 32,4 olarak gerçekleşti. Ortanca yaşın en yüksek olduğu iller sırasıyla; 39,7 ile Sinop, 39,4 ile Balıkesir ve 38,9 ile Kastamonu ve Edirne oldu. Ortanca yaşın en düşük olduğu iller ise sırasıyla; 19,6 ile Şanlıurfa, 20,1 ile Şırnak ve 20,9 ile Ağrı oldu.

Nüfus piramidi, 2017



Ülkemizde 15-64 yaş grubunda bulunan (çalışma çağındaki) nüfus 2017 yılında bir önceki yıla göre sayısal olarak %1,2 arttı. Buna göre, çalışma çağındaki nüfusun oranı %67,9; çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %23,6; 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %8,5 olarak gerçekleşti.

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2016 yılına göre 1 kişi artarak 105 kişi oldu. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 892 kişi ile nüfus yoğunluğunun en yüksek olduğu ilimiz oldu. Bunu sırasıyla; 521 kişi ile Kocaeli ve 356 kişi ile İzmir takip etti. Nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 11 kişi ile Tunceli oldu.

Yüzölçümü bakımından ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 56, en küçük yüzölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 297 olarak gerçekleşti.

(2) www.tuik.gov.tr

3.9. Ekonomik Veriler

Türkiye kesintisiz olarak son 2010, 2011, 2012 ve 2013 yılının ilk üççeyreğinde ekonomik olarak süreklilik arz eden bir büyüme göstermekte iken 2013 son çeyreğinde dünya ekonomisine paralel olarak Türkiye'de yaşanan siyasi ve ekonomik gerilim yavaş yavaş gayrimenkul sektöründe etkisini göstermiş ve gayrimenkul sektöründe bir yavaşlama hissedilmiştir. 2013 yılında gayrimenkul ve inşaat sektörünün büyümesine katkı sağlayan en önemli gelişmeler, yabancılara gayrimenkul satışının önündeki engellerin kaldırılması ve bu nedenle yabancı yatırımcılara satışın geçen yıllara oranla artmış olmasının yanısıra uluslararası derecelendirme kuruluşların Türkiye'nin notunu arttırması ve 2013 yılının ilk yarısında konut kredi faiz oranlarının son yılların en düşük faiz oranlarına erişmesi idi. Konut bazlı projelerin satışlarına olumlu yönde yansıyan bu durum sektördeki konut kredisi hacminin büyümesine ve kredilerin yoğun şekilde yeniden yapılandırılmasına neden oldu. Ancak 2013 yılının 2. yarısında faizler göreceli olarak yükselmiş ve kredi büyümesi ilk yarıdaki kadar gerçekleşmemiştir. 2013 son çeyreğinde dünya ekonomisine paralel olarak Türkiye'de yaşanan siyasi ve ekonomik gerilim yavaş yavaş gayrimenkul sektöründe etkisini göstermiş ve gayrimenkul sektöründe bir yavaşlama hissedilmiştir. Yabancı doğrudan sermaye yatırımlarının ise son çeyrekteki artışa rağmen 2013 yılı genelinde bir önceki yıla kıyasla gerilediği görülmektedir. Doğrudan yabancı yatırımlarda Ortadoğu ülkelerinden gelen yatırım miktarı artmış, Avrupa ülkelerinden gelenlerin miktarı ise azalmıştır.

Öte yandan Türkiye son 7 yıldır kesintisiz büyümektedir. İnşaat sektörü ise lokomotif sektör olarak hayatımızda yer almıştır. Dünyanın ciddi krizde olduğu dönemlerde bile Türkiye bir önceki yıla göre daha yavaş olsa da büyümeye devam etmiştir. 2013 yılı rakamları 2012 senesinden daha da iyi görünmektedir.

2013 senesinde çıkartılan bazı sektörel yasaların artık yakın ve orta vadede piyasayı etkilemesi beklenmekteydi. 2013 başında yapılan KDV düzenlemesi ile net alanı 149 m²'den küçük olan konutlarda %1 olan KDV oranı, arsanın emlak vergi değerine göre %1-%8 ve %18 oranları arasında değişecek şekilde arttırdı. Ancak yasa mevcut ruhsatlardaki hakları koruduğundan bu haklara ait ruhsatlar bittiğinde artan KDV konut fiyatlarını ve satın alma gücünü etkileyecek bir maliyet olarak ortaya çıkmış ve piyasaya olumsuz etki etti. 2013 son çeyreğinde dünya ekonomisine paralel olarak Türkiye'de yaşanan siyasi ve ekonomik gerilim yavaş yavaş gayrimenkul sektöründe etkisini göstermiş ve gayrimenkul sektöründe bir yavaşlama hissedilmiş, devamında 2014 yılının dünya genelinde özellikle Yunanistan'da yaşanan ekonomik sarsıntının Avrupa Birliği ve Avrupa para birimi üzerindeki etkileri ile Amerikan Dolarının Avrupa Para Birimi Euro karşısında yükseliş yönlü hareketi; 2013 yılının son çeyreğindeki durağan seyrin 2014 yılının ilk çeyreğinde de paralel devam etmesinin sağlamıştır.

Ayrıca 2014 yılı 2. Çeyreğinde yurtiçindeki seçimler de durağan seyrin devam etmesinde önemli bir etken olmuştur.

2012 yılında çıkan ve zaman içerisinde uygulaması hız kazanmaya başlayan 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun, 2014 yılında sektördeki durağan seyre hareket katan en önemli unsur olmuştur. Yine 2012 yılında çıkartılan Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği ve 2013 yılında çıkan Tüketici Kanunu'nun etkileri de 2014 senesinde kısmen hissedilmiştir. Halen genellikle mevcut planlar üzerinden alınan ruhsatla yönetmeliğin etkilemediği inşaatlar yapılsa da, bu durum orta vadede değişecektir. Tüketici kanunun 28 Mayıs 2014'de yürürlüğe girmesi ile projeden konut satmanın da kuralları değişmektedir.

Öte yandan ticari gayrimenkul sektöründe ise ofis piyasası hareketliliğini sürdürmüştür. Özellikle otel yatırımları ve piyasası da göreceli olarak canlı kalırken, AVM yatırımları devamlılığını korumuştur. Organize sanayi bölgelerindeki sanayi ve lojistik alanı yatırımlarında hareketlenme yaşanmıştır.

2016 yılı Temmuz ayında yaşanan darbe girişimi ve bölgesel risklerin yanı sıra yerel risklerin de artması sonucunda öngörülen ekonomik yavaşlama, üçüncü çeyrek için açıklanan GSYİH büyümesi ile birlikte Aralık ayında artan enflasyon ve Türk Lirası'ndaki (TL) değer kaybı ile teyit edilmiştir. Siyasete ve güvenlik konularına ilişkin artan risk algısı, özellikle yabancı ziyaretçi sayısı ve hane halkı tüketimi üzerinde olumsuz etkilere neden olmuştur. Moody's'in Eylül ayında aldığı Türkiye'nin kredi notunu düşürme kararı Türk ekonomisi için işleri daha da zorlaştırmıştır. Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası (TCMB) 22 Eylül'de gecelik marjinal fonlama oranını %8,50'den %8,25'e düşürmüştür ve Mart 2016'dan itibaren toplam faiz indirimi 250 baz puana ulaşmıştır. Ancak TCMB 24 Kasım'da gecelik faiz oranını TL'deki değer kaybına müdahale edebilmek için 25 baz puan artırarak %8,5'e yükselmiştir ve TL'nin keskin değer kaybına rağmen ekonomiyi desteklemek adına faiz oranlarını düşük tutmak için bir kez daha baskı altına girmiştir. Çin'deki ekonomik yavaşlamanın diğer gelişmekte olan ekonomilere sıçrama olasılığı, Türkiye'nin başlıca ticaret ortakları olan Avrupa ekonomilerinde yavaşlama riski ve İngiltere'nin AB'den çıkma yönünde sonuçlanan referandum kararının; ortak pazar, gümrük birliği ve Avrupa Adalet Divanı'ndan da çıkmayı kapsayabilecek "sert Brexit" ile sonuçlanma riski Türkiye ekonomisini olumsuz yönde etkileyebilecek başlıca küresel zorluklar olarak sıralanabilir.

Türkiye'nin GSYİH'sı, temel olarak hane halkı tüketimi ve kamu harcamaları ile birinci ve ikinci çeyreklerde %4,5 oranında büyümüştür. Ancak, GSYİH'nin üçüncü çeyrekte %1,8 oranında düşüş göstermesiyle birlikte Türkiye ekonomisi 2009'dan bu yana ilk kez küçülmüştür. Kamu harcamaları üçüncü çeyrekte %24 oranında bir artış gösterirken, hane halkı tüketimi %3,2 oranında azalmıştır. Kalkınma Bakanlığı'nın 2016-2018 Orta Vadeli Programı'nda (OVP) %4,5 olarak öngörülen 2016 yılı büyüme oranı, 2017-2019 OVP çerçevesinde revize edilerek %3,2 seviyesine düşürülmüştür. IMF de Nisan 2016 Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'nda %3,8 olarak açıkladığı Türkiye için büyüme tahminini, raporun Ekim 2016 versiyonunda %3,3 olarak güncellemiştir.

Enflasyon oranı, TCMB tarafından %5 olarak ilan edilen ve daha sonra %7,5 olarak revize edilen hedefin üzerine çıkarak 2016 yılının Aralık ayında %8,5 seviyesine ulaşmıştır. Zayıflayan TL, artan enerji fiyatları, gıda fiyatlarındaki dalgalanma ve dolaylı vergi artışları tüketici fiyatlarındaki artışın ana nedenleri arasında yer almaktadır.

Türk Lirası 2016 yılının ilk yarısında daha istikrarlı bir görünüm sergilemiştir; fakat Temmuz ayındaki darbe girişimi yılın ikinci yarısında TL'nin değerini olumsuz yönde etkileyen ilk faktör olmuştur. 23 Eylül'de açıklanan Moody's'in Türkiye'nin kredi notunun düşürme kararının ardından ise TL'deki keskin düşüş eğiliminin başladığı görülmektedir. Donald Trump'ın seçim zaferi, Fed'in Aralık ayında gerçekleştirdiği faiz artırımı, TCMB'nin bağımsızlığının sorgulanması, enerji fiyatlarının yükselmesi ve anayasa değişikliğine ilişkin müzakere süreci ile Türkiye için bir iç güvenlik meselesi haline gelen bölgesel krizler, 2016 yılının dördüncü çeyreğinde TL üzerindeki aşağı yönlü baskının başlıca nedenleri arasında yer almaktadır. Aylık ortalama döviz kuru bazında TL, Aralık 2015 ile Aralık 2016 döneminde Euro (EUR) karşısında %16, Amerikan Doları (USD) karşısında ise %20 oranında değer kaybetmiştir. 2017 yılında TL'nin yönünü belirleyecek unsurlar; anayasa referandumunu, erken seçim olasılığını, bölgesel ve yerel güvenlik konularına ilişkin

endişeleri kapsayan siyasi gündem maddeleri ile Fed'in yıl boyunca alacağı faiz kararları, TCMB'nin piyasaya müdahaleleri, zayıf ekonomik veriler gibi küresel ve yerel ekonomik gündem maddeleri olarak sıralanabilir.

Enflasyon oranı, TCMB tarafından %5 olarak ilan edilen ve daha sonra %7,5 olarak revize edilen hedefin üzerine çıkarak 2016 yılının Aralık ayında %8,5 seviyesine ulaşmıştır. Zayıflayan TL, artan enerji fiyatları, gıda fiyatlarındaki dalgalanma ve dolaylı vergi artışları tüketici fiyatlarındaki artışın ana nedenleri arasında yer almaktadır.

15 Temmuz 2016 yaşanan darbe girişiminin Ülke ekonomisi üzerindeki ektileri son çeyrekteki ekonomik göstergelerle kendini belli etmeye başlamıştır. Siyasi iradenin aldığı önlemlerin uzun vadede ekonomiye yansıyacağı öngörülürken kısa vadede piyasaların rahatlaması için acil önlem planlarının gerektiğini ortaya çıkarmıştır. Ülke genelinde Ocak-Temmuz arası sadece yüzde 2,7 azalan konut satışlarında Temmuz ayında yüzde 15,8 daralma yaşanmıştır. Aynı şekilde Ocak-Temmuz döneminde yüzde 3,7 daralan otomotiv ve ticari araç pazarı da, Temmuz ayında yüzde 30,2 gerilemiştir.

Konut satışları da temmuz ayında, hem bir önceki aya göre hem de bir önceki yıla oranla gerilemiştir. Konut satışları 2016 Temmuz ayında bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 15,8 oranında azalarak 81.343 gerilemiştir.

Konut, otomotiv ve perakende satışların Temmuz ayında yaşadığı sert daralmaya ile Ağustos ayı ekonomi güven endeksi de tarihi bir düşüşle 72,7 seviyesine gerilemiştir. TÜİK'in 2012'den bu yana yayınladığı ekonomi güven endeksinde ilk kez bu derece bir sert düşüşün olması dikkat çekicidir. Buna göre, ekonomik güven endeksi ağustosta geçen aya göre yüzde 24,1 azalarak, 95,73'ten 72,66'ya gerilemiştir.

Türkiye genelinde konut satışları 2017 Şubat ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %0,2 oranında azalarak 101.468 olmuştur. Konut satışlarında, İstanbul 17.783 konut satışı ve %17,5 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u, 11 274 konut satışı ve %11,1 pay ile Ankara, 6 290 konut satışı ve %6,2 pay ile İzmir izlemiştir.

Ocak-şubat ayı toplamında ise konut satışları 2016 yılında 186.259 olarak gerçekleşirken 2017 yılında 196.857 adet olmuştur. Türkiye genelinde ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %27 oranında artış göstererek 38 676 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %38,1 olarak gerçekleşmiştir. Diğer konut satışları Türkiye genelinde bir önceki yılın aynı ayına göre %11,9 oranında azalarak 62 792 olmuştur. Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı bir önceki yılın aynı ayına göre %4,6 azalarak 45 215 olmuştur.

2016 yılı Şubat ayında 2,4 milyar TL fazla veren bütçe, 2017 yılı Şubat ayında 6,8 milyar TL açık vermiştir. 2017 yılı merkezi yönetim bütçe giderleri için öngörülen 645 milyar 124 milyon TL 101 milyar 86 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Geçen yılın aynı ayında ise 84 milyar 829 milyon TL harcama yapılmıştır. 2016 yılı Ocak-Şubat döneminde faiz hariç bütçe giderleri 75 milyar 92 milyon TL olarak gerçekleşmiş iken 2017 yılı Ocak-Şubat döneminde yüzde 19,1 oranında artarak 89 milyar 411 milyon TL olmuştur. 2017 yılı Ocak ayında Personel giderleri, geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 9 oranında artarak 29 milyar 31 milyon TL olmuştur. 2017 yılı Ocak-Şubat döneminde sağlık, emeklilik ve sosyal yardım giderleri için geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 42 oranında artışla 24 milyar 447 milyon TL transfer yapılmıştır. Aynı dönemde sosyal güvenlik

primi işveren hissesinin 5 puanlık kısmının Hazine tarafından ödenmesi amacıyla yapılan transfer tutarı ise 4 milyar 212 milyon TL'dir.

2017 yılı Ocak-Şubat döneminde 1 milyar 779 milyon TL sermaye gideri gerçekleşmiş olup başlangıç ödeneği olarak belirlenen 66 milyar 243 milyon TL'nin %2,7'i gerçekleşmiştir. Bu veriler ışığında bir önceki döneme göre değişim oranı %18,6 olmuştur.

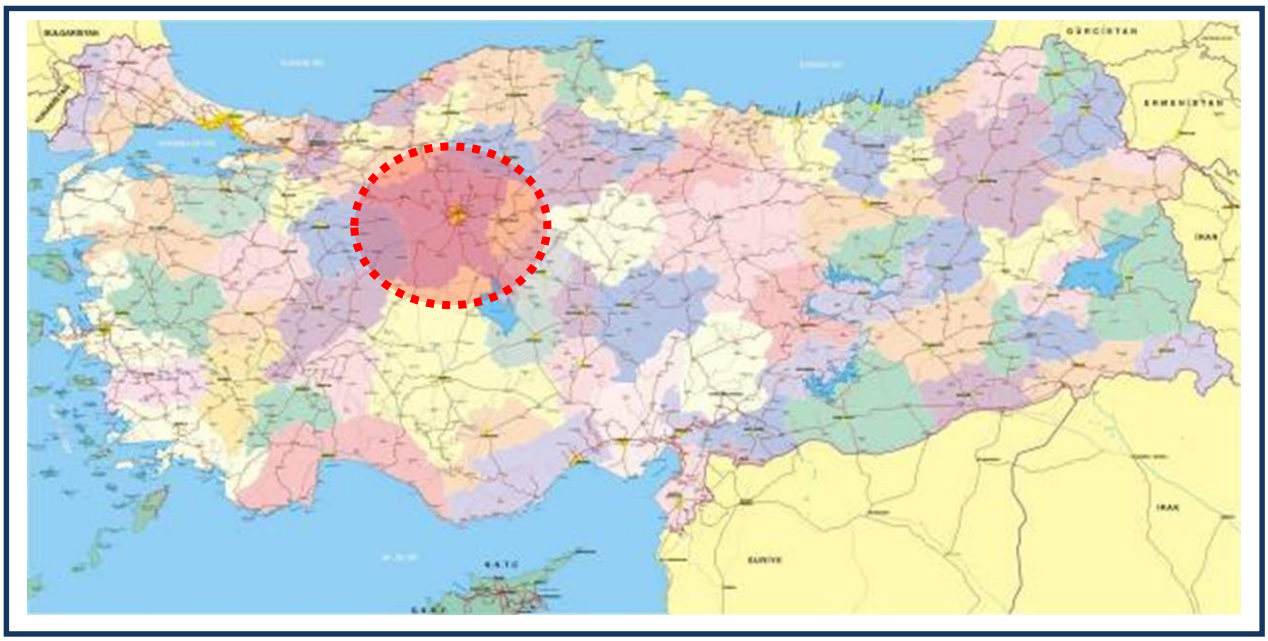
Türkiye İstatistik Kurumu verilerine göre dış ticaret verilerine göre; ihracat 2017 yılı Şubat ayında, 2016 yılının aynı ayına göre %1,9 azalarak 12 milyar 127 milyon dolar, ithalat %1,6 artarak 15 milyar 820 milyon dolar olarak gerçekleşmiştir. Mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış ihracat 12 milyar 754 milyon dolar iken, ithalat 15 milyar 645 milyon dolar olmuştur. Şubat ayında dış ticaret açığı %15 artarak 3 milyar 693 milyon dolara yükselmiştir. İhracatın ithalatı karşılama oranı 2016 Şubat ayında %79,4 iken, 2017 Şubat ayında %76,7'ye düşmüştür. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış seriye göre; 2017 Şubat ayında bir önceki aya göre ihracat %1,8, ithalat %1,7 arttı. Takvim etkilerinden arındırılmış seriye göre ise; 2017 yılı Şubat ayında önceki yılın aynı ayına göre ihracat %0,7, ithalat %5,5 artmıştır. Avrupa Birliği'nin (AB-28) ihracattaki payı 2016 Şubat ayında %46,3 iken, 2017 Şubat ayında %45,7 olmuştur. Almanya'ya yapılan ihracat 2017 Şubat ayında 1 milyar 119 milyon dolar olurken, bu ülkeyi sırasıyla 938 milyon dolar ile Birleşik Arap Emirlikleri, 725 milyon dolar ile Irak ve 702 milyon dolar ile İngiltere takip etmiştir.

Günümüzde, Ülkemizde döviz kurlarındaki hareketli ve yükseliş yönünde ivmelenen yapı, gayrimenkule talebi oldukça düşürmekte, azalan talep ile doğru orantılı fiyatlar da düşüş yönlü eğilime girmektedir.

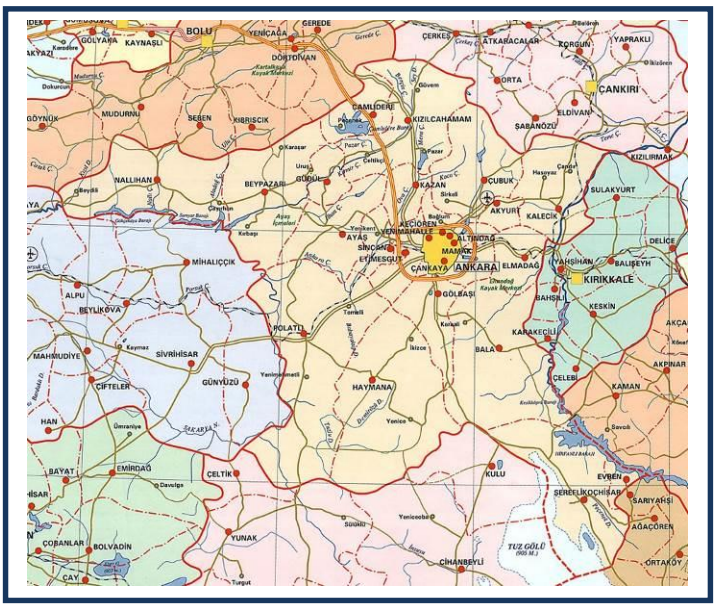
Türkiye gayrimenkul sektörünü, kendi içinde dengelerini kurması gereken, seçici ve dikkatli yatırım yapılması gereken bir yıl beklemektedir.

6. ÖZEL VERİLER

6.1. Ankara İli



Ankara ili Ülkemizin başkenti olup; 26.897 km²'lik bir alana sahip olan il, 39° 57' Kuzey enlemi ile 32° 53' Doğu boylamları arasında yer alır. Deniz seviyesinden yüksekliği yaklaşık 890 metredir. Doğu yönünde Kırşehir ve Kırıkkale, Batı yönünde Eskişehir, Kuzey yönünde Çankırı, kuzeybatı yönünde Bolu ve Güney yönünde Konya ve Aksaray illeri ile çevrilmiştir. İlçeleri; Altındağ, Çankaya, Mamak, Keçiören, Sincan, Yenimahalle, Akyurt, Beypazarı, Çamlıdere, Çubuk, Elmadağ, Etimesgut, Evren, Kazan, Gölbaşı, Bala, Ayaş, Güdül, Haymana, Kalecik, Kızılcahamam, Nallıhan, Polatlı, Pursaklar ve Şereflikoçhisardır.



Cumhuriyetin ilanından sonra Ankara, genç Türkiye Cumhuriyeti'nin başkenti olmuştur. İdari organların teşkilatlanması ve sanayinin gelişmesi nedeniyle, yakın il ve ilçeler ve yurdun diğer yörelerinden gelen iç göç ile özellikle de 1927–1935 ve 1950–1955 yılları arasında Ankara'nın nüfusu hızla artmıştır. Cumhuriyet öncesi küçük bir kasaba görünümünde iken, bugün Türkiye'nin nüfusu yoğun ikinci büyük şehri, modern başkenti haline gelmiştir. Ankara'nın 1927 yılı nüfus sayımına göre toplam nüfusu 404.581 iken, son 88 yılda 13 kat artarak 2015 yılında 5.270.000 kişiye yükselmiştir. Aynı dönemde Türkiye nüfusu yaklaşık 6 kat artmıştır. 1927– 1935 döneminde ilimizin yıllık artış hızı % 34,7 iken, 1990–2000 döneminde % 24,4 olmuştur. 1927 yılında Ankara ili ülke nüfusu içinde % 3,2'lik bir paya sahip iken, 2000 yılında yaklaşık % 6'lık bir paya sahip olmuştur. İlimizde ortalama hane halkı büyüklüğü de azalış eğilimi göstermektedir. 1955 yılında 7 olan ortalama hane halkı büyüklüğü 2000 yılında 3,8 kişiye düşmüştür. 1935 yılında Ankara ilindeki

nüfusun % 53 kadarı Ankara'da doğan kişilerden oluşmaktadır. Ankara ili dışındaki illerde doğanlar içinde en yüksek paya Çorum ili doğumlular sahiptir. (% 4,3) Yozgat, Çankırı ve Kırşehir doğumlular sırayı takip etmektedirler.

Ankara iline bağlı 25 ilçe, 1 Büyükşehir Belediyesi, 25 İlçe Belediyesi ve 1432 Mahalle bulunmaktadır.

İlin ilk kuruluş tarihi kesin olarak bilinmemekle birlikte, kent çevresinde yapılan araştırmalarda bulunan tarih-öncesi izler, şehrin insanoğlunun yerleşik düzene geçtiği dönemlerde kurulduğunu göstermektedir. Helenistik dönemde Galat boylarından Tektosag'ların başkenti olan Ankara, Roma döneminde taşra örgütünün başkenti, Bizans döneminde imparatorların konakladığı önemli bir kent, Osmanlı döneminde ise Anadolu Eyaleti'nin merkezi olmuştur. Balkan Savaşı sonunda Rumeli vilayetlerinin çoğunun kaybedilmesiyle, batıdaki Türk sınırları İstanbul'a çok yaklaşmıştı. İstanbul Boğazı'nın ele geçirilmesi ihtimali de göz önünde bulundurularak devlet merkezinin İstanbul'da kalması tehlikeli ve sakıncalı görülmüş ve başkentin Anadolu içinde başka bir şehre taşınılması düşünülmüştür. Savaş yıllarında en çok saldırı batıdan gelmekteydi ve Ankara bu saldırılara hayli uzak kalıyordu. 27 Aralık 1919 tarihinde, başta Mustafa Kemal Paşa olmak üzere "Anadolu ve Rumeli Müdafaa-i Hukuk Cemiyeti Heyeti Temsiliyesi" Ankara'ya gelerek 29 Aralık 1919'da yayımlanan bir tebliğ ile bütün mebuslara toplantının Ankara'da yapılacağını duyurmuştur. Bu genelgeden sonra 23 Nisan 1920 tarihinde kurulan Türkiye Büyük Millet Meclisi Hükümetinin merkezi Ankara olarak ilan edilmiştir. 13 Ekim 1923 tarihinde çıkarılan bir kanun ile Ankara, Türkiye Cumhuriyeti'nin başkenti olmuştur.

Başkent seçildiği yıllarda Ankara çok az sayıda binası olan küçük, yoksul ve çorak bir şehirdi. İstiklal Savaşımızın hazırlanıp sevk ve idare edildiği bir merkez olarak Milli Mücadelemizin sembolü haline gelen bu tarihi şehir, 29 Ekim 1923 tarihinde Türkiye Cumhuriyeti'nin ilanından sonra, giderek büyümüş, yepyeni, büyük ve modern bir görünüm kazanmıştır.

Cumhuriyetten önceki Ankara, Ankara Kalesi ve çevresinde kurulmuş 30.000 nüfuslu bir kent idi. İlin başlıca geçim kaynakları tarım ve hayvancılıktan ibaret olduğu için tarımsal ve hayvansal malların alım satımı ile sınırlı bir ticaret söz konusu idi. Cumhuriyetin ilk yılları ile birlikte Ankara'da bu durgun dönem sona ermeye başlamıştır. Modern bir başkentin sağlaması gereken hizmetler için zorunlu olan alt ve üst yapı hizmetleri ticari hayatı canlandırmıştır. Bunun yanı sıra inşaat malzemelerini karşılamaya yönelik küçük imalathaneler kurulmuştur. M.K.E., Etibank gibi kamu sanayi kuruluşlarının ve bunlara bağlı fabrikaların Ankara'da kurulmuş olması, bu fabrikalara yan sanayi olarak çalışan küçük boyutlu özel işletmelerin kurulmasını teşvik etmiştir.

Bu tür gelişmeler, diğer yerleşim merkezlerinden Ankara'ya iç göçü başlatmıştır. Böylece; Ankara'da sanayileşme ve artan nüfus birbirinin hem sebebi hem de sonucu olmuştur. Bugün Ankara ülke genelindeki illerin ekonomik faaliyet konularındaki ağırlığı yönüyle sanayi ağırlıklı iller arasında yer almaktadır.

Ankara'da sürdürülen üretim faaliyetleri incelendiğinde; ağaç işleri dalında Türkiye genelinde önemli bir yeri olduğu görülmektedir. Bu üretim dalında faaliyette bulunan keresteciler, mobilyacılar, lakeciler ve döşemeciler Ankara'nın Siteler semtinde 13.000'den fazla işyerinde üretim yapmaktadırlar.

Cumhuriyet'in ilanından sonra 1925 yılında kurulan bira fabrikası, 1926 yılında kurulan çimento fabrikası ve Elmadağ ilçesinde kurulan barut fabrikası gibi az sayıda sanayi kuruluşu varken, yakın yıllarda sanayi kuruluşlarının sayısı hızla artmış ve çeşitlilik kazanmıştır. Artık Ankara il sınırları

içinde makarna, un, bitkisel yağ, süt ürünleri, şeker, şarap, bira gibi besin sanayine ait kuruluşların yanı sıra çimento, traktör, tarım aleti ve makineleri, motor, boya, tuğla, kiremit ve orman ürünleri, mobilya, madeni eşya, dokuma üreten sanayi kuruluşları da görülmeye başlamıştır.

Savunma sanayi ile ilgili en önemli yatırımlar da Ankara'da gerçekleştirilmiştir. Türkiye'nin en büyük savunma sanayi projesinin yapımcısı olan Türk Havacılık ve Uzay Sanayi (TAİ) 1984 yılında Türk-Amerikan işbirliği ile kurulmuştur. Türkiye'de modern bir havacılık ve uzay sanayi kurulması, işletilmesi ve devamı için gerekli teknolojileri geliştirmek, F–16 uçağını ortaklaşa üretmek ve bu uçağın Türk Hava Kurumları için yenilenmesini sağlamak bu kuruluşun görevleri arasında yer alır.

Ankara'da sürdürülmekte olan bazı üretim faaliyetleri, konuları itibariyle Türkiye'de tek olma özelliğine sahiptir. Örneğin, rulman ile seri halde dişli üretimi, sadece Ankara'da gerçekleştirilmektedir. Bunun yanında ilaç ham maddesi olarak kullanılan morfin ile dializ makinesi üretimleri de yine sadece Ankara'da gerçekleştirilen üretim faaliyetleridir.

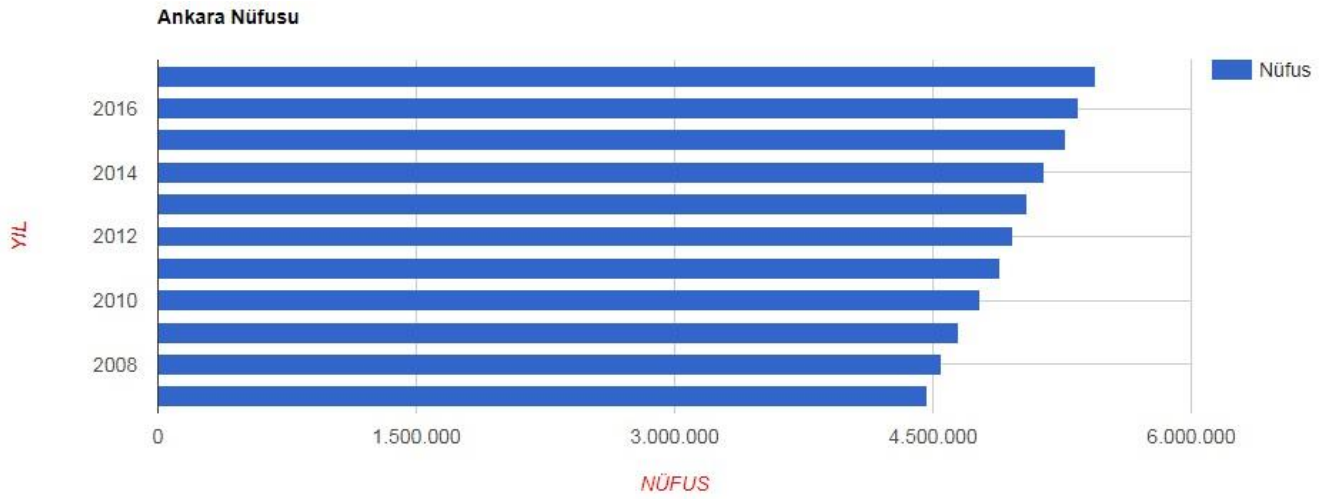
Başkent olması nedeniyle Ankara'ya sık sık yabancı heyetler gelmekte ve yapılan karşılıklı temaslar sonucu dış ticarette önemli gelişmeler sağlanmaktadır. Eğitim konusunda daha geniş imkanlara sahip olması da işgücünün mesleki hareketliliği artıran bir özellik sergiler.

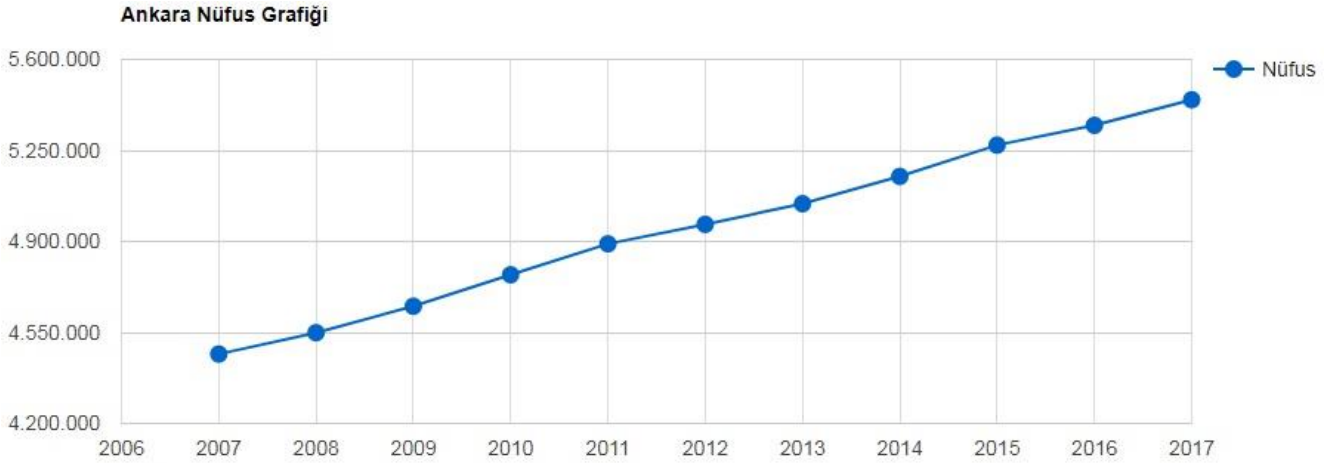
İlin geniş arazisinde yer yer iklim farklılıkları görülür. Güneyde, İç Anadolu ikliminin belirgin özellikleri olan step iklimi, kuzeyde ise, Karadeniz ikliminin ılıman ve yağışlı halleri görülebilir. Kara ikliminin hüküm sürdüğü bu bölgede kış sıcaklıkları düşük, yaz ise sıcak geçer. En sıcak ay Temmuz-Ağustos, en soğuk ay ise Ocak ayıdır. Bölgeye düşen yağış miktarları Kuzey ve Güney kesimlerde farklılık gösterir. Kuzey yönünde yer alan Kızılcahamam ve Çubuk ilçeleri Karadeniz Bölgesi yağış rejimi özelliğini; Güney yönünde ise İç Anadolu Bölgesine özgü iklim karakterini gösterir. Bölgenin yapısı gereği özellikle kış aylarında sis olayı oldukça fazla görülür ve hayatı etkiler. İl ölçeğinde ortalama sıcaklık 11,7 C olup, yıllık ortalama yağış miktarı 389,1 mm'dir. En yüksek sıcaklık değeri 40,8 C ve en düşük sıcaklık -24,9 C olarak tespit edilmiştir. Don olayı görülen gün sayısı 60–117, karlı günler sayısı ise yılda 30,5 gündür. En yüksek kar kalınlığı 30 cm olarak tespit edilmiştir. İl merkezi ve istasyonların rüzgâr durumuna genel olarak bakıldığında; hâkim rüzgârın arazi yapısına bağlı olarak değiştiği görülür. Buna göre; hâkim rüzgâr Ankara (merkez), Esenboğa, Çubuk, Ayaş ve Yenimahalle ilçelerinde kuzeydoğu, Haymana (İkizce), Sincan, Dikmen semti ve Nallıhan ilçelerinde Batı, Polatlı ve Şereflikoçhisar ilçelerinde Kuzey, Etimesgut ve Elmadağ ilçelerinde güneybatı, Kızılcahamam ilçesinde güneydoğu ve Beypazarı ilçesinde kuzeydoğu yönünde eser. Kuvvetli rüzgârların görüldüğü aylar Mart ve Nisan aylarıdır. Ankara'da tespit edilen en yüksek rüzgâr hızı 29,2 m/sn'dir. Bu ölçümlerin tek istisnası ise, 2007 yılında Akyurt ilçesinde büyük hasara neden olan hortum afetidir. Normal şartlarda günlük olarak basınç değerlerinde fazla değişiklik görülmez. Ancak; yurdumuzu etkileyen hava kütlelerine bağlı olarak değişimler gözlenir. Uzun yıllar boyunca ölçülen değerlere göre; Ankara'nın ortalama basınç değeri 913,1 mb, tespit edilen en yüksek basınç değeri 935,0 mb ve en düşük basınç değeri 891,0 mb'dir.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2017 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre Ankara'nın Toplam Nüfusu 5.445.026 kişidir. Bu nüfusun % 49,63'ü erkek % 50,37'si kadındır.

Yüzölçümü 26.897 km² olan Ankara ilinde kilometrekareye **202** insan düşmektedir. Ankara ilinin nüfus yoğunluğu **202 kişi/km²**'dir.

Şehrin 25 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2017 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi Çankaya, en az nüfusa sahip ilçesi ise Evren olmuştur. Şehrin nüfusunun yıllara göre artış grafiği ve nüfus grafiği aşağıdaki gibidir.





6.2. Çankaya İlçesi:

Çankaya, 9 Haziran 1936'da merkez ilçe yapılırken o dönem bucak olan Gölbaşı ve Elmadağ Çankaya ilçesine bağlanmıştı. Daha sonra Kayaş, Cebeci, Bahçelievler ve Dikmen bucak oldu. 1960 yılında bucak teşkilatlarının kaldırılmasıyla Kayaş, Cebeci, Bahçelievler ve Dikmen Çankaya'nın semtleri haline geldiler. 30.11.1983'te Mamak ve Gölbaşı ilçe yapılarak Çankaya'dan ayrıldı.

Çankaya, Ankara'nın en eski ilçelerinden biridir. Tarihi, denebilir ki Ankara'nın tarihi ile başlamakta olup; günümüze kadar gelen asıl tarihi Cumhuriyet ile başlar.

Milli Mücadele'nin ilk günlerinde Çankaya, bağ ve bahçeleri ile yayla görüntüsündeydi. Bölgede birkaç küçük bağ evi, dışında yapılanma adına hiçbir şey yoktu. Ankara ilinin tamamı günümüzde Numune Hastanesi'nin bulunduğu tepede bitiyordu. İncesu Deresi'nin olduğu bölge sel taşkınları ile oluşmuş bir bataklıktan ibaretti. Cebeci ve çevresi çayırlıktı. Yer yer kavun ve karpuz, bağ-bostan ekiliyordu.

Mustafa Kemal Paşa'ya Dikmen tepelerinde yapılan görkemli karşılama ve Çankaya'da küçük, havuzlu bir bağ evinin ayrılması, Ankara ve Çankaya ilçesi için dönüm noktası oldu. Zaman içerisinde Mustafa Kemal'e ayrılan bağ evi elden geçirilerek köşk haline getirildi. Hemen yakınına Başbakanlık konutu yapıldı.

Yeni Türkiye Cumhuriyeti'ni tanıyan ülkeler, gösterilen yerlere inşaatlarını yaparak elçiliklerini İstanbul'dan Çankaya'ya taşıdılar. Böylece Yenişehir ve Atatürk Bulvarı, Sakarya ve İzmir Caddeleri gelişti. 1950'li yıllardan sonra Ankara yoğun iç göç sonrasında gecekondularla çevrelendi. Bundan da en büyük payı ne yazık ki Çankaya ilçesi aldı.

30.11.1983'te Mamak ve Gölbaşı ilçe yapılarak Çankaya'dan ayrıldı.

İlçe günümüzde 17 semt ve 124 mahalleden oluşmakta olup; 2017 yılı nüfus sayımına göre nüfusu 921.999'tir.

Çankaya'nın, Ankara'nın diğer metropol ilçelerinden farkı, gündüz nüfusunun 2,5 milyonu aşmasıdır. Ankara'nın sosyal, kültürel, siyasi ve ticari hayatına yön veren kuruluşların önemli bir bölümü Çankaya sınırları içerisindedir. Cumhuriyetle birlikte ilçe, devlet yöneticilerine ve konuklarına hizmet vermektedir.

Çankaya başkent içinde başkent olarak Ankara'nın en itibarlı, en dikkat çeken ilçesi olmuştur. Çankaya sınırları içerisinde Cumhurbaşkanlığı Köşkü, TBMM, Başbakanlık, kuvvet komutanlıkları (Genelkurmay Başkanlığı, Kara Kuvvetleri Komutanlığı, Hava Kuvvetleri Komutanlığı, Deniz Kuvvetleri Komutanlığı ve Jandarma Genel Komutanlığı), bakanlıklar, kamu kuruluşları, büyükelçilikler, önemli ticari, kültürel ve sosyal merkezler yer almaktadır.

İlçe günümüzde 123 mahalleden oluşmaktadır. 2017 yılı "Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi "ne göre ilçenin nüfusu 921.999'dur. Bu nüfus, 442.882 erkek ve 479.117 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %48,03 erkek, %51,97 kadındır. İlçe nüfus son 10 yıldır düzenli olarak artış eğilimi göstermektedir. İlçenin nüfusu en fazla olan mahallesi 30.111 kişi ile Birlik Mahallesi, en düşük olan mahallesi ise 41 kişi ile Akarlar Mahallesi'dir.

İlçe	Toplam Nüfus	Yüzölçümü	Yoğunluk
Çankaya	921 999	268,00 km²	3 440 kişi/km²

6.3. Ankara İli Deprem Haritası ve İlçenin Deprem Kuşağı

Ankara'nın yapısal jeolojisi, çalışma alanı Kuzey Anadolu Fayı (KAF) güneyinde Anatolit tektonik kuşağı içerisinde yer alır. Tektonik yapısını ise Alpin Orojenik evresi ile kazanmıştır. Bölgede Paleotetis okyanusunun izlerine Ankara Grubunu oluşturan kayatürlerinde, Neotetis okyanusunun izlerine ise bölgede yaygın olarak gözlenen Eldivan ofiyolit topluluğunu oluşturan kayatürlerinde rastlanır.

Bölgede ilk uyumsuzluk Triyas yaşlı Ankara Grubu ile Jura yaşlı Hasanoğlan formasyonu arasında gözlenir. Bölgede iç düzeni kısmen korunmuş olarak görülen Eldivan ofiyolit topluluğu ve/veya Dereköy ofiyolitli melanjı ile Kılıçlar grubunu oluşturan Hisarköy formasyonu ve/veya Karadağ formasyonu arasında görülen uyumsuzluk ise Neotetis okyanusunun kayatürlerinin kalıntılarını gösterir. Oligosen yaşlı Miskincedere formasyonu ile Miyosen yaşlı volkanitler ve çökeller arasındaki uyumsuzluk ise bölgede denizel çökelmenin sona erdiğini ve karasal rejimin egemen olduğu çökellerin varlığını gösterir. Bölgedeki volkanizmanın son ürünü olan Bozdağ bazaltı ile üzerinde gelişen havzanın çökelleri olan Gölbaşı formasyonu arasındaki uyumsuzluk ise her yerde gözlenemez.

Bölgede düşük açılı bindirmeler, ters faylar, doğrultu atımlı fay (olasılı) ve düşey faylar saptanmıştır.

Bindirmeler: Bölgede kuzeydoğu-güneybatı yönünde yaygın olarak izlenen bindirmeler kuzeyde Eldivan dağında, güneyde Beynam köyü güneyinde Eldivan ofiyolit topluluğunu oluşturan birimlerin arasında, Eldivan ofiyolit topluluğu ile Hisarköy formasyonu arasında, güneybatıda Oyaca doğusunda Jura yaşlı Hasanoğlan ve Akbayır formasyonları ile Dereköy ofiyolitli melanjı arasında, Deveciköyü-Dereköy kuzeyinde Ankara grubu birimleri ile Dereköy ofiyolitli melanjı arasında, Dereköy güneyinde Dereköy ofiyolitli melanjı ile Karadağ formasyonu, Haymana formasyonu ve Eskipolatlı formasyonu arasında gözlenir.

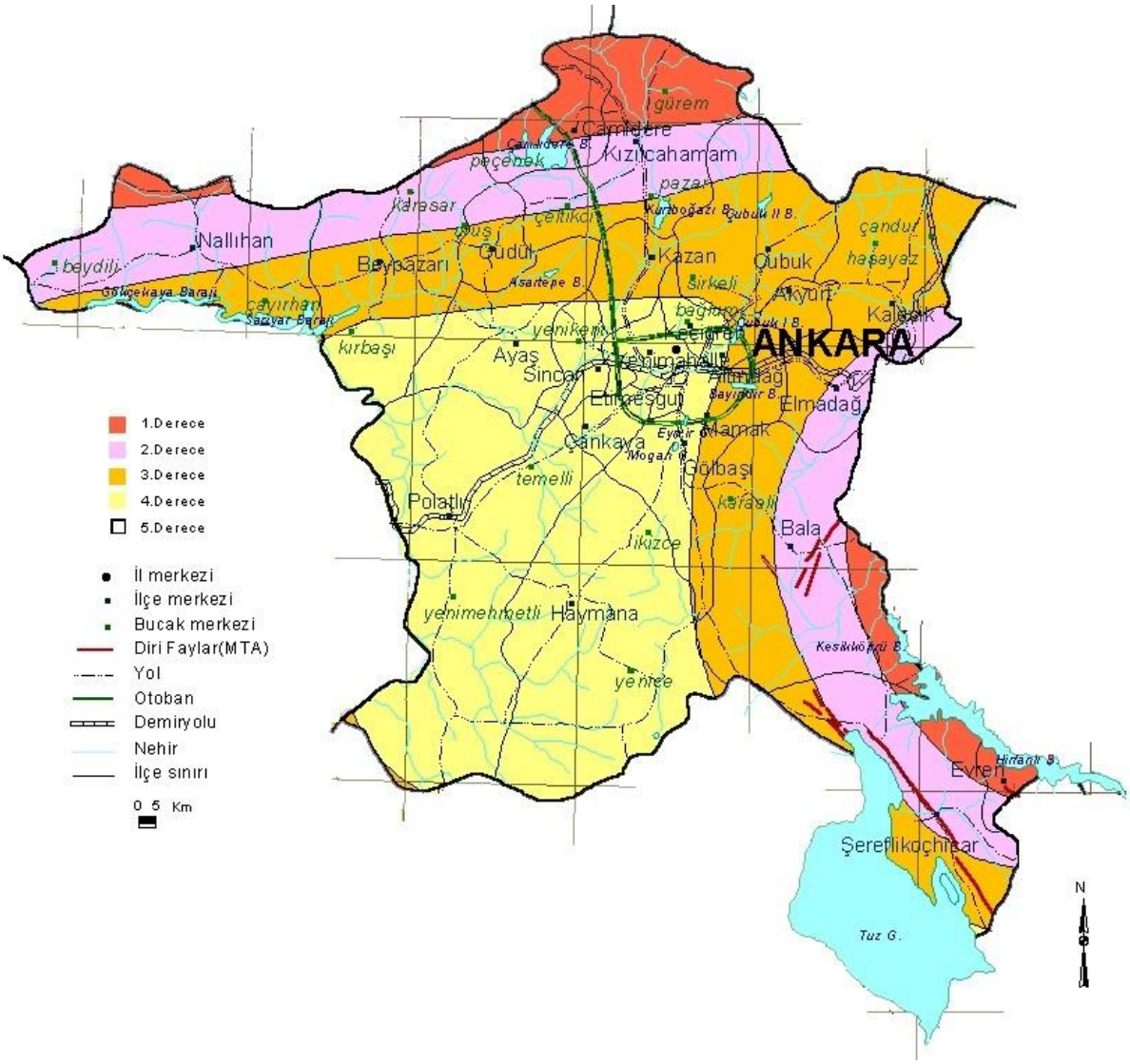
Ters faylar: Deveciköyü batısında Triyas yaşlı Ankara grubunu oluşturan birimler, Akbayır ve Hasanoğlan formasyonları üzerine ve bu birimlerde hep birlikte Dereköy ofiyolitli melanjı üzerine itilmiş olarak izlenir.

Doğrultu atımlı faylar: Beynam köyünün güneyinde Dereköy ofiyolitli melanjı ile Bozdağ bazaltı arasındaki ve Eldivan ofiyolit topluluğu birimlerinden pelajik arakatkılı volkanitler ile Dereköy ofiyolitli melanjı arasındaki kuzeydoğu-güneybatı yönlü fayın büyük bir olasılıkla doğrultu atımlı olabileceği düşünülmektedir. Ayrıca Karaali kuzeyinde doğrultu atımlı olan fay saptanmıştır.

Düşey faylar: Bölgede düşey ve düşeye yakın faylar gözlenmiş ve ayırtlanmıştır. Bunlardan Oyaca doğusunda kuzey-güney doğrultulu fayın yarıklarından Kabasinan tepede Oğulbey dasiti çıkmıştır. Kuzeybatıda Tersiyer yaşlı Tekke volkanitleri ile Hançili formasyonu, Mamak formasyonu, Gölbaşı formasyonu arasında izlenir.

T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Deprem Bölgeleri Haritasına göre İstanbul kuzeyden güneye doğru 4. Derece, 3. Derece, 2. Derece ve 1 Derece olmak üzere 4 ayrı deprem bölgesinde yer almaktadır. 1. derece deprem bölgeleri en riskli bölgeler olarak kabul edilirken, 5. derece deprem bölgeleri deprem riski en az olan bölgelerdir.

Ankara ili Deprem Haritasına göre taşınmazların yer aldığı Çankaya İlçesi 4'üncü derece deprem bölgesinde yer almaktadır. Rapora konu taşınmazlar Çankaya İlçesi sınırları içerisinde yer almakta olup; 4'üncü derece deprem kuşağında konumludur.



7. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER ve ANALİZLER

7.1. Gayrimenkullerin Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler:

7.1.1. Gayrimenkullerin Yeri / Konumu ve Tanımı

Değerlemesi yapılan gayrimenkuller, Ankara İli, Çankaya İlçesi, Mühye Mahallesi, 29635 (eski: 29904) ada, 10 (eski: 9) parsel numarasında kayıtlı 55642,00 m² yüzölçümlü, "ARSA" nitelikli ana gayrimenkulün kurulu kat irtifakına göre 110/55642 arsa paylı B Blok 7. kat 27 Bağımsız Bölüm, 110/55642 arsa paylı C Blok 1. kat 3 Bağımsız Bölüm, 111/55642 arsa paylı H Blok 3. kat 6 Bağımsız Bölüm ve 111/55642 arsa paylı H Blok 7. kat, 111/55642 arsa paylı 14 Bağımsız Bölüm numaralı her biri " Mesken" nitelikli 4 adet bağımsız bölümdür. Taşınmazlar, İlkbahar Mahahhesi Güneypark Küme Evleri No: 69 posta adreslidir.

Rapora konu taşınmazlar Güneypark 2 Sitesi içerisinde yer almaktadır. Bölge ve çevresinde ağırlıklı olarak ticari yapılanma mevcut olup; kısmen apartman tipi konut blokları, kısmen nitelikli konut siteleri ile kısmen orta ölçekli şirketlerin merkez binalarının yer aldığı bir bölge özelliğini taşımaktadır. Yakın çevresinde Birleşik Arap Emirlikleri Büyükelçiliği, Kırgız Cumhuriyeti Ankara Büyükelçiliği, Benin Büyükelçiliği, Kenya Büyükelçiliği, Katar Askeri Ateşeliği, Bahreyn Büyükelçiliği gibi yapılanmalar, Mehmet Neto Anaokulu, Mektebim Okulları Altınoran Kampüsü, Rauf Orbay Ortaokulu, Mehmet Özcan Torunoğlu Ortaokulu, Tınaztepe Anadolu Lisesi, Tapu ve Kadastro Anadolu Mesleki ve Teknik Anadolu Lisesi, Gazi Üniversitesi Tapu ve Kadastro Meslek Yüksek Okulu, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Eğitim Dairesi Başkanlığı, Aşağı Dikmen Mahallesi Muhtarlığı, TRT Genel Müdürlüğü gibi Kamusal Sosyal Donatı alanları, Park Oran Konutları, Sinpaş Altınoran, Marina Ankara gibi nitelikli konut ve ticari yapılanma ile Panora AVM ve One Tower AVM gibi alışveriş merkezleri mevcuttur.

7.1.2. Gayrimenkullerin Tanımı ve Hukuksal Durumu

Değerlemesi yapılan gayrimenkuller, Ankara İli, Çankaya İlçesi, Mühye Mahallesi, 29635 (eski: 29904) ada, 10 (eski: 9) parsel numarasında kayıtlı 55642,00 m² yüzölçümlü, "ARSA" nitelikli ana gayrimenkulün kurulu kat irtifakına göre 110/55642 arsa paylı B Blok 7. kat 27 Bağımsız Bölüm, 110/55642 arsa paylı C Blok 1. kat 3 Bağımsız Bölüm, 111/55642 arsa paylı H Blok 3. kat 6 Bağımsız Bölüm ve 111/55642 arsa paylı H Blok 7. kat, 111/55642 arsa paylı 14 Bağımsız Bölüm numaralı her biri " Mesken" nitelikli 4 adet bağımsız bölümdür. Taşınmazlar İlkbahar Mahallesi Güneypark Küme Evleri No: 69 posta adreslidir.

Değerleme konusu bağımsız bölümün yer aldığı ana gayrimenkul, Ankara'nın en büyük ve önemli projelerinden biri olan ve kompleks bir yapılanma ile oluşturulmakta olan Sinpaş Altınoran Projesi içerisinde yer almaktadır. Proje, farklı ve birden çok parsel üzerinde nitelikli konut ve buna bağlı ticari yapılanmaların tamamını kapsamaktadır. Rapora konu taşınmazlar proje içerisinde 2 ayrı parsel üzerinde oluşturulmakta olan Güneypark Sitesi sınırları içerisindedir. Rapora konu taşınmazların yer aldığı Güneypark 1 Sitesi 55642,00 m² yüzölçümlü 29635 ada, 10 parsel üzerinde, ayrık nizamda, 5/A yapı sınıfı ve grubunda, betonarme karkas yapı tarzında inşa edilmiş 5 bloktan oluşmaktadır. Sitede açık-kapalı otoparklar, güvenlik, açık-kapalı yüzme havuzları ve çocuk oyun alanları ile tüm sosyal donatılar mevcuttur.

Rapora konu taşınmazların bir kısmının yer aldığı B Blok Çankaya Tapu Sicil Müdürlüğünde bulunan kat irtifakına esas mimari projesine göre bodrum+zemin+22 normal kattan oluşmaktadır. Binanın bodrum katında sığınak, genel depo ve ortak alanlar, zemin katında 2 mesken ve ortak alanlar, 19 normal katın her birinde 4'er mesken, 20. 21. ve 22. normal katların her birinde 2'şer mesken olmak üzere toplam 84 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Ana taşınmazın cephesi kısmen dış cephe boyalı kısmen giydirme cephe olup, binanın giriş kapısı alüminyumdan mamul camlı kapıdır.

Rapora konu taşınmazların bir kısmının yer aldığı C Blok Çankaya Tapu Sicil Müdürlüğünde bulunan kat irtifakına esas mimari projesine göre zemin+22 normal kattan oluşmaktadır. Binanın zemin ve 1. katında 2'şer mesken ve ortak alanlar, 2., 3., 4., 5., 6., 7., 8., 9., 10., 11., 12., 13., 14., 15., 16., 17., 18 ve 19. normal katın her birinde 4'er mesken, 20., 21. ve 22. normal katların her birinde 2'şer mesken olmak üzere toplam 82 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Ana taşınmazın cephesi kısmen dış cephe boyalı kısmen giydirme cephe olup, binanın giriş kapısı alüminyumdan mamul camlı kapıdır.

Rapora konu taşınmazların bir kısmının yer aldığı H Blok Çankaya Tapu Sicil Müdürlüğünde bulunan kat irtifakına esas mimari projesine göre zemin+16 normal kattan oluşmaktadır. Binanın zemin katında ortak alanlar, 16 normal katın her birinde 2'şer mesken olmak üzere toplam 32 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Ana taşınmazın cephesi kısmen dış cephe boyalı kısmen giydirme cephe olup, binanın giriş kapısı alüminyumdan mamul camlı kapıdır.

İlgili Belediyesi ruhsat dosyasında yapılan incelemede B Bloğun 09.02.2017 tarih 5-2 sayılı Tadilat Ruhsatı, ruhsata esas bila tarih ve sayılı onaylı mimari projesinin yol seviyesi altı 1 kat ve üstü 23 kat olmak üzere toplam 24 kat, 84 daire için tasdik edilmiş olduğu, parsel üzerindeki B Bloğun 18.877,66 m² Mesken kapalı kullanım alanı için 21.11.2017 tarih 38-2 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesinin (İskân) mevcut olduğu tespit edilmiştir.

İlgili Belediyesi ruhsat dosyasında yapılan incelemede C Bloğun 09.02.2017 tarih 5-3 sayılı Tadilat Ruhsatı, ruhsata esas bila tarih ve sayılı onaylı mimari projesinin yol seviyesi üstü 23 kat, 82 daire için tasdik edilmiş olduğu, parsel üzerindeki C Bloğun 18.380,44 m² Mesken kapalı kullanım alanı için 21.11.2017 tarih 38-3 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesinin (İskân) mevcut olduğu tespit edilmiştir.

İlgili Belediyesi ruhsat dosyasında yapılan incelemede H Bloğun 09.02.2017 tarih 5-8 sayılı Tadilat Ruhsatı, ruhsata esas bila tarih ve sayılı onaylı mimari projesinin yol seviyesi üstü 17 kat, 32 daire için tasdik edilmiş olduğu, parsel üzerindeki H Bloğun 8.631,20 m² Mesken kapalı kullanım alanı için 21.11.2017 tarih 38-8 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesinin (İskân) mevcut olduğu tespit edilmiştir.

7.1.3. Gayrimenkullerin İç Mekân Özellikleri

Değerlemeye konu 27 bağımsız bölüm nolu daire B Blok binanın 7. katında, bina girişine göre sol ön köşe cephede konumludur. Çankaya Tapu Sicil Müdürlüğünde bulunan kat mülkiyetine esas onaylı mimari projesine göre 200 m² brüt kullanım alanlı olup; antre, salon, mutfak, 4 oda, 2 banyo, WC ve 2 balkon ve kış bahçesi hacimlerinden oluşmaktadır.

Değerlemeye konu 3 bağımsız bölüm nolu daire C Blok binanın 1. katında, bina girişine göre sol ön köşe cephede konumludur. Çankaya Tapu Sicil Müdürlüğünde bulunan kat mülkiyetine esas onaylı mimari projesine göre 200 m² brüt kullanım alanlı olup; antre, salon, mutfak, 4 oda, 2 banyo, WC ve 2 balkon ve kış bahçesi hacimlerinden oluşmaktadır.

Değerlemeye konu 6 bağımsız bölüm nolu daire H Blok binanın 3. katında, bina girişine göre sol cephede konumludur. Çankaya Tapu Sicil Müdürlüğünde bulunan kat mülkiyetine esas onaylı

mimari projesine göre 200 m² brüt kullanım alanlı olup; antre, salon, mutfak, 4 oda, 2 banyo, WC ve 2 balkon ve kış bahçesi hacimlerinden oluşmaktadır.

Değerlemeye konu 14 bağımsız bölüm nolu daire H Blok binanın 7. katında, bina girişine göre sol cephede konumludur. Çankaya Tapu Sicil Müdürlüğünde bulunan kat mülkiyetine esas onaylı mimari projesine göre 200 m² brüt kullanım alanlı olup; antre, salon, mutfak, 4 oda, 2 banyo, WC ve 2 balkon ve kış bahçesi hacimlerinden oluşmaktadır.

İlgili Belediyesi ruhsat dosyasında yapılan incelemede B Bloğun 09.02.2017 tarih 5-2 sayılı Tadilat Ruhsatı, ruhsata esas bila tarih ve sayılı onaylı mimari projesinin yol seviyesi altı 1 kat ve üstü 23 kat olmak üzere toplam 24 kat, 84 daire için tasdik edilmiş olduğu, parsel üzerindeki B Bloğun 18.877,66 m² Mesken kapalı kullanım alanı için 21.11.2017 tarih 38-2 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesinin (İskân); C Bloğun 09.02.2017 tarih 5-3 sayılı Tadilat Ruhsatı, ruhsata esas bila tarih ve sayılı onaylı mimari projesinin yol seviyesi üstü 23 kat, 82 daire için tasdik edilmiş olduğu, parsel üzerindeki C Bloğun 18.380,44 m² Mesken kapalı kullanım alanı için 21.11.2017 tarih 38-3 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesinin (İskân) ve H Bloğun 09.02.2017 tarih 5-8 sayılı Tadilat Ruhsatı, ruhsata esas bila tarih ve sayılı onaylı mimari projesinin yol seviyesi üstü 17 kat, 32 daire için tasdik edilmiş olduğu, parsel üzerindeki H Bloğun 8.631,20 m² Mesken kapalı kullanım alanı için 21.11.2017 tarih 38-8 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesinin (İskân) mevcut olduğu tespit edilmiştir.

7.1.4. Gayrimenkullerin Yapısal Özellikleri

İnşaat Tarzı	:	Betonarme Karkas
İnşaat Nizamı	:	Ayrık Nizam
Binanın Kat Adedi	:	Ruhsat, eki Onaylı mimari projesi, Yapı Kullanım İzin Belgesi ve mevcut durumuna göre; B Blok 24 (Bodrum kat + Zemin kat + 22 normal kat) C Blok 23 (Zemin kat + 22 normal kat) H Blok 17 (Zemin kat + 16 normal kat)
Toplam Alanı (*)	:	Ruhsat, eki Onaylı mimari projesi, Yapı Kullanım İzin Belgesi ve mevcut durumuna göre; B Blok Toplam 18.877,66 m² C Blok Toplam 18.380,44 m² H Blok Toplam 8.631,20 m²
Yaşı	:	~ 1 (Yapı Kullanım İzin Belgesine göre)
Elektrik	:	Şebeke + Jeneratör
Su	:	Şebeke
Kanalizasyon	:	Şebeke
Isıtma Sistemi	:	Mevcut
Havalandırma	:	Mevcut
Asansör	:	Mevcut
Yangın Merdiveni	:	Mevcut
Park Yeri	:	Mevcut
Dış Cephe	:	Dış cephe boyalı
Güvenlik	:	Mevcut

7.2. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yasal Süreç Analizi

7.2.1. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

ANA GAYRİMENKULÜN		BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN	
İLİ	ANKARA	**NİTELİĞİ**	MESKEN
İLÇESİ	ÇANKAYA	**ARSA PAYI**	110/55642
MAHALLESİ	MÜHYE	**BLOK**	B
KÖYÜ	-	**KAT**	7
SOKAĞI	-	**BAĞIMSIZ BÖLÜM**	27
MEVKİİ	-	**TAPU TARİHİ/YEVMİYE**	10.05.2016/35917
PAFTA NO	-	**CİLT/ SAHİFE NO**	58/6883
ADA/PARSEL NO	29635 / 10	**TAPU TESCİL ŞEKLİ**	☐ ANAGAYRİMENKUL
VASFI	ARSA		■ KAT İRTİFAKI
YÜZÖLÇÜMÜ (m^2)	55.642,00 m^2		☐ **KAT MÜLKİYETİ**
MALİK VE HİSSELERİ	YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ 1/1		

ANA GAYRİMENKULÜN		BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN	
İLİ	ANKARA	**NİTELİĞİ**	MESKEN
İLÇESİ	ÇANKAYA	**ARSA PAYI**	110/55642
MAHALLESİ	MÜHYE	**BLOK**	C
KÖYÜ	-	**KAT**	1
SOKAĞI	-	**BAĞIMSIZ BÖLÜM**	3
MEVKİİ	-	**TAPU TARİHİ/YEVMİYE**	10.05.2016/35917
PAFTA NO	-	**CİLT/ SAHİFE NO**	58/6883
ADA/PARSEL NO	29635 / 10	**TAPU TESCİL ŞEKLİ**	☐ ANAGAYRİMENKUL
VASFI	ARSA		■ KAT İRTİFAKI
YÜZÖLÇÜMÜ (m^2)	55.642,00 m^2		☐ **KAT MÜLKİYETİ**
MALİK VE HİSSELERİ	YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ 1/1		

ANA GAYRİMENKULÜN		BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN	
İLİ	ANKARA	**NİTELİĞİ**	MESKEN
İLÇESİ	ÇANKAYA	**ARSA PAYI**	111/55642
MAHALLESİ	MÜHYE	**BLOK**	H
KÖYÜ	-	**KAT**	3
SOKAĞI	-	**BAĞIMSIZ BÖLÜM**	6
MEVKİİ	-	**TAPU TARİHİ/YEVMİYE**	10.05.2016/35917
PAFTA NO	-	**CİLT/ SAHİFE NO**	58/6883
ADA/PARSEL NO	29635 / 10	**TAPU TESCİL ŞEKLİ**	☐ ANAGAYRİMENKUL
VASFI	ARSA		■ KAT İRTİFAKI
YÜZÖLÇÜMÜ (m^2)	55.642,00 m^2		☐ **KAT MÜLKİYETİ**
MALİK VE HİSSELERİ	YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ 1/1		

ANA GAYRİMENKULÜN		BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN	
İLİ	ANKARA	**NİTELİĞİ**	MESKEN
İLÇESİ	ÇANKAYA	**ARSA PAYI**	111/55642
MAHALLESİ	MÜHYE	**BLOK**	H
KÖYÜ	-	**KAT**	7
SOKAĞI	-	**BAĞIMSIZ BÖLÜM**	14
MEVKİİ	-	**TAPU TARİHİ/YEVMİYE**	10.05.2016/35917
PAFTA NO	-	**CİLT/ SAHİFE NO**	58/6883
ADA/PARSEL NO	29635 / 10	**TAPU TESCİL ŞEKLİ**	☐ ANAGAYRİMENKUL
VASFI	ARSA		■ KAT İRTİFAKI
YÜZÖLÇÜMÜ (m^2)	55.642,00 m^2		☐ **KAT MÜLKİYETİ**
MALİK VE HİSSELERİ	YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ 1/1		

7.2.2. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Ankara İli, Çankaya Tapu Sicil Müdürlüğü'nde 14.02.2020 tarihi itibariyle yapılan incelemelerde rapora konu parseller üzerinde aşağıda dökümü yapılan takyidatlar tespit edilmiştir.

B Blok 7. Kat, 110/55642 arsa paylı 27 Bağımsız Bölüm Nolu Mesken:

Beyanlar Hanesi:

- Diğer (Konusu: Yeni Güneypark kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı içinde kalmaktadır.) Tarih: 12.10.2010 Sayı: 2550 – 10798
- Yönetim Planı: 28.04.2015, 26.05.2015 - 34460
- Diğer (Konusu: Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığının 03.07.2015 tarih 943/11629 sayılı yazısına istinaden "Belediyenin proje karşılığı borçlanma yoluyla elde ettiği parsel olup 5393 sayılı kanunun 15. maddesinin 8. fıkrası gereğince haczedilemeyeceğine dair yazısı dosyasındadır.) Tarih: 09.07.2015 Sayı: 71462, 09.07.2015 – 45643

Hak ve Mükellefiyetler Hanesi:

- Herhangi bir hak ve/veya mükellefiyetin bulunmadığı tespit edilmiştir.

Şerhler Hanesi:

- Herhangi bir şerhin bulunmadığı tespit edilmiştir.

Rehinler Hanesi:

- Herhangi bir ipotek şerhinin bulunmadığı tespit edilmiştir.

C Blok 1. Kat, 110/55642 arsa paylı 3 Bağımsız Bölüm Nolu Mesken:

Beyanlar Hanesi:

- Diğer (Konusu: Yeni Güneypark kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı içinde kalmaktadır.) Tarih: 12.10.2010 Sayı: 2550 – 10798
- Yönetim Planı: 28.04.2015, 26.05.2015 - 34460
- Diğer (Konusu: Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığının 03.07.2015 tarih 943/11629 sayılı yazısına istinaden "Belediyenin proje karşılığı borçlanma yoluyla elde ettiği parsel olup 5393 sayılı kanunun 15. maddesinin 8. fıkrası gereğince haczedilemeyeceğine dair yazısı dosyasındadır.) Tarih: 09.07.2015 Sayı: 71462, 09.07.2015 – 45643

Hak ve Mükellefiyetler Hanesi:

- Herhangi bir hak ve/veya mükellefiyetin bulunmadığı tespit edilmiştir.

Şerhler Hanesi:

- Herhangi bir şerhin bulunmadığı tespit edilmiştir.

Rehinler Hanesi:

- Herhangi bir ipotek şerhinin bulunmadığı tespit edilmiştir.

H Blok 3. Kat, 111/55642 arsa paylı 6 Bağımsız Bölüm Nolu Mesken:

Beyanlar Hanesi:

- Diğer (Konusu: Yeni Güneypark kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı içinde kalmaktadır.) Tarih: 12.10.2010 Sayı: 2550 – 10798
- Yönetim Planı: 28.04.2015, 26.05.2015 - 34460
- Diğer (Konusu: Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığının 03.07.2015 tarih 943/11629 sayılı yazısına istinaden "Belediyenin proje karşılığı borçlanma yoluyla elde ettiği parsel olup 5393 sayılı kanunun 15. maddesinin 8. fıkrası gereğince haczedilemeyeceğine dair yazısı dosyasındadır.) Tarih: 09.07.2015 Sayı: 71462, 09.07.2015 – 45643

Hak ve Mükellefiyetler Hanesi:

- Herhangi bir hak ve/veya mükellefiyetin bulunmadığı tespit edilmiştir.

Şerhler Hanesi:

- Herhangi bir şerhin bulunmadığı tespit edilmiştir.

Rehinler Hanesi:

- Herhangi bir ipotek şerhinin bulunmadığı tespit edilmiştir.

H Blok 7. Kat, 111/55642 arsa paylı 14 Bağımsız Bölüm Nolu Mesken:

Beyanlar Hanesi:

- Diğer (Konusu: Yeni Güneypark kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı içinde kalmaktadır.) Tarih: 12.10.2010 Sayı: 2550 – 10798
- Yönetim Planı: 28.04.2015, 26.05.2015 - 34460
- Diğer (Konusu: Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığının 03.07.2015 tarih 943/11629 sayılı yazısına istinaden "Belediyenin proje karşılığı borçlanma yoluyla elde ettiği parsel olup 5393 sayılı kanunun 15. maddesinin 8. fıkrası gereğince haczedilemeyeceğine dair yazısı dosyasındadır.) Tarih: 09.07.2015 Sayı: 71462, 09.07.2015 – 45643

Hak ve Mükellefiyetler Hanesi:

- Herhangi bir hak ve/veya mükellefiyetin bulunmadığı tespit edilmiştir.

Şerhler Hanesi:

- Herhangi bir şerhin bulunmadığı tespit edilmiştir.

Rehinler Hanesi:

- Herhangi bir ipotek şerhinin bulunmadığı tespit edilmiştir.

7.2.3. Taşınmazın Son 3 Yılda Alım-Satıma Konu Olup Olmadığı:

Rapora konu taşınmazlar son 3 yıllık dönemde alım-satım işlemine konu olmamıştır.

7.2.4. Taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı:

Değerleme konusu gayrimenkuller tapu kayıtlarına göre; Ankara İli, Çankaya İlçesi, Mühye Mahallesi, 29635 (eski: 29904) ada, 10 (eski: 9) parsel numarasında kayıtlı 55642,00 m² yüzölçümlü, "ARSA" nitelikli ana gayrimenkulün kurulu kat irtifakına göre 110/55642 arsa paylı B Blok 7. kat 27 Bağımsız Bölüm, 110/55642 arsa paylı C Blok 1. kat 3 Bağımsız Bölüm, 111/55642 arsa paylı H Blok 3. kat 6 Bağımsız Bölüm ve 111/55642 arsa paylı H Blok 7. kat, 111/55642 arsa paylı 14 Bağımsız Bölüm numaralı her biri " Mesken" nitelikli 4 adet bağımsız bölüm taşınmaz Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri gereğince **GYO portföyüne konu değildir.**

7.2.5. Gayrimenkule Ait İmar Planı/Kamulaştırma İşleri vs. Bilgileri:

7.2.5.1. Gayrimenkule Ait İmar Planı/Kamulaştırma İşleri vs. Bilgileri:

Ülkemizde arazi kullanımını ve geliştirmenin yoğunluğunu İmar Kanunları ve yönetmelikleri düzenlemektedir. Rapora konu taşınmaz incelenirken, tüm güncel yönetmelikleri ve şartnamelerde meydana gelmesi olası değişiklikleri dikkate alınmaktadır.

İmar planları konut, ticari ve sanayi gibi genel kullanımı tanımlamakta olup; bu kullanımlara istinaden yapılabilecek yapı yoğunluğunu belirtir. Bu planlar farklı ölçeklerde olmakla birlikte genel anlamda 1/25.000 ölçekli planlar "Çevre Düzeni Planı" 1/5000 ölçekli planlar "Nazım İmar Planı" ve 1/1000 ölçekli planlar ise fiili uygulamaya temel olacak "Uygulama İmar Planı" olarak kullanılırlar.

7.2.5.2. Plan, Plan Türleri ve Planlama Süreçleri

Plan bir amaca ulaşmada izlenecek yol ve davranış biçimini gösterir. Planlama, önceden belirlenmiş amaçları gerçekleştirmek için yapılması gereken işlerin saptanması ve izlenecek yolların seçilmesidir. Planlama, geleceğe bakma ve olası seçenekleri saptama sürecidir yani geleceği düşünmedir. Özetle planlama, bir eylemle ilgili tüm etkinliklerin önceden hazırlanması sürecidir. Bu tanımda planlamayla ilgili olarak dikkat çeken ortak nokta, planlamanın geleceği bugünden görme ve kontrol etme aracı olmasıdır. Planlamayı ekonomik anlamda bir kaynak dağıtım mekanizması olarak da görmek mümkündür. Bu açıdan baktığımızda, planlama sınırsız ihtiyaçlar ile sınırlı kaynaklar arasında bir dengeyi sağlama mekanizmasıdır. Geleceği yönetme ve kaynakları dağıtma aracı olan planlama neyin yapılacağının, nasıl yapılacağının, ne zaman harekete geçileceğinin, bütün bu çalışmalarda kimlerin sorumlu olacağının belirlenmesi ve saptanması sürecidir.

Çevre Düzeni Planı; Ülke ve bölge plan kararlarına uygun olarak konut, sanayi, tarım, turizm, ulaşım gibi yerleşme ve arazi kullanılması kararlarını belirleyen plan olarak tanımlanır. Çevre Düzeni Planı, konut, sanayi, tarım, turizm, ulaşım gibi sektörler ile kentsel ve kırsal yapı ve gelişmeyle doğal ve kültürel değerler arasında koruma kullanma dengesini sağlayan arazi kullanma kararlarını belirleyen yönetsel, mekansal ve işlevsel bütünlük gösteren sınırlar içinde varsa bölge planı kararlarına uygun olarak yapılan, idareler arası koordinasyon esaslarını

belirleyen 1/25.000, 1/50.000, 1/100.000, 1/200.000 ölçeklerde olan plan notları ve raporuyla bir bütün olan planı ifade eder. Çevre Düzeni Planları, Kalkınma Planları ve Bölge Planları esas alınarak yapılmakta olup; alt ölçekli 1/5000 Nazım İmar Planı, 1/1000 Uygulama İmar Planlarına esas teşkil eder. Plan hiyerarşisinde Çevre Düzeni Planından sonra gelen 1/5000 ve 1/1000 ölçekli Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planlarının İmar Kanunu ve ilgili mevzuat çerçevesinde Çevre Düzeni Planına uygun olması yasal bir zorunluluktur.

Nazım İmar Planları, varsa bölge veya çevre düzeni planlarına uygun olarak hâlihazır haritalar üzerine, yine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak çizilen ve arazi parçalarının; genel kullanış biçimlerini, başlıca bölge tiplerini, bölgelerin gelecekteki nüfus yoğunluklarını, gerektiğinde yapı yoğunluğunu, çeşitli yerleşme alanlarının gelişme yön ve büyüklükleri ile ilkelerini, ulaşım sistemlerini ve problemlerinin çözümü gibi hususları göstermek ve uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas olmak üzere düzenlenen, detaylı bir raporla açıklanan ve raporuyla beraber bütün olan plan olarak tanımlanır.

İmar planları ile ilgili idarece doğrudan veya ihale suretiyle yaptırabileceği gibi İller Bankası Genel Müdürlüğü'ne yetki verilmesi suretiyle de yaptırılabilir. Planların hazırlanması sürecinde Plana Esas Dair Yönetmeliğin 14. Maddesi uyarınca, planı düzenlenecek alan ve yakın çevresindeki alanlarda genel başlıklar halinde belirtilen konular ile planlama alanının özelliğine ve plan türüne göre diğer konularda ilgili kurum ve kuruluşlardan veriler elde edilir. Planlama alanı ve yakın çevresi ile alanın bölge veya kent bütünü içindeki konumunu belirlemek üzere eşik analizi, yerinde yapılan incelemeler gibi fiziksel çalışmalarla birlikte, bilimsel tekniklere ve yöntemlere dayalı, yeterli nitelikte ve kapsamda ekonomik, sosyal, kültürel, politik, tarihi, sektörel ve teknolojik araştırmalar yapılır, ilgili kurum ve kuruluşların görüş ve önerileri alınır. Plan ve plan kararları, yapılan inceleme ve araştırma sonuçları değerlendirilerek oluşturulur. Plan raporunda, yapılan tüm inceleme ve araştırmalar, alınan görüş ve öneriler ve yapılan değerlendirmelerle birlikte, planın gerçekleştirilmesini sağlayacak uygulama araçları, kurumsal yapı ve denetim konularına dair ilkeler de yer alır. 1/5000 Nazım İmar Planı, Belediye ve mücavir alan sınırları içinde; Belediye Meclislerince aynen veya değiştirilerek onaylanıp yürürlüğe giren imar planları Belediye Başkanınca mühürlenir ve imzalanır. Mühür ve imza süresindeki gecikmeler, imar planının tatbikatını engelleyemez. Belediye meclislerince uygun görülmeyen imar planı teklifleri gerekçeleri belirtilmek suretiyle, Belediye Başkanlığınca 15 gün içinde ilgilisine yazı ile bildirilir. Belediye ve mücavir alan sınırları dışında; İl İdare Kurullarınca karar verilen imar planları Valilikçe uygun görüldüğü takdirde onaylanarak yürürlüğe girer. Valilikçe uygun görülmeyen imar planı teklifleri gerekçeleri belirtilmek suretiyle 15 gün içinde ilgilisine yazı ile bildirilir. Onaylanmış planlar; onay tarihinden itibaren ilgili idarece herkesin görebileceği şekilde ilan yerlerinde asılmak ve nerede nasıl görülebileceği mahalli haberleşme araçları ile duyurulmak suretiyle 30 gün süre ile ilan edilir. 30 günlük ilan süresi içinde planlara itiraz, ilgili idare nezdinde yapılır. İtiraz Başkanlık tarafından kabul edilmediği takdirde, idari mahkemeye başvurulabilir. İdari mahkeme tarafından da itirazın reddedilmesi halinde Danıştay'a başvurulabilir. Yargı süreci devam ederken plan uygulaması devam eder.

Uygulama İma Planları tasdikli hâlihazır haritalar üzerine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak nazım imar planı esaslarına göre çizilen ve çeşitli bölgelerin yapı adalarını, bunların yoğunluk ve düzenini, yolları ve uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren plan olarak tanımlanır.

Planların hazırlanması sürecinde Plana Esas Dair Yönetmeliğin 14. Maddesi uyarınca, planı düzenlenecek alan ve yakın çevresindeki alanlarda genel başlıklar halinde belirtilen konular ile

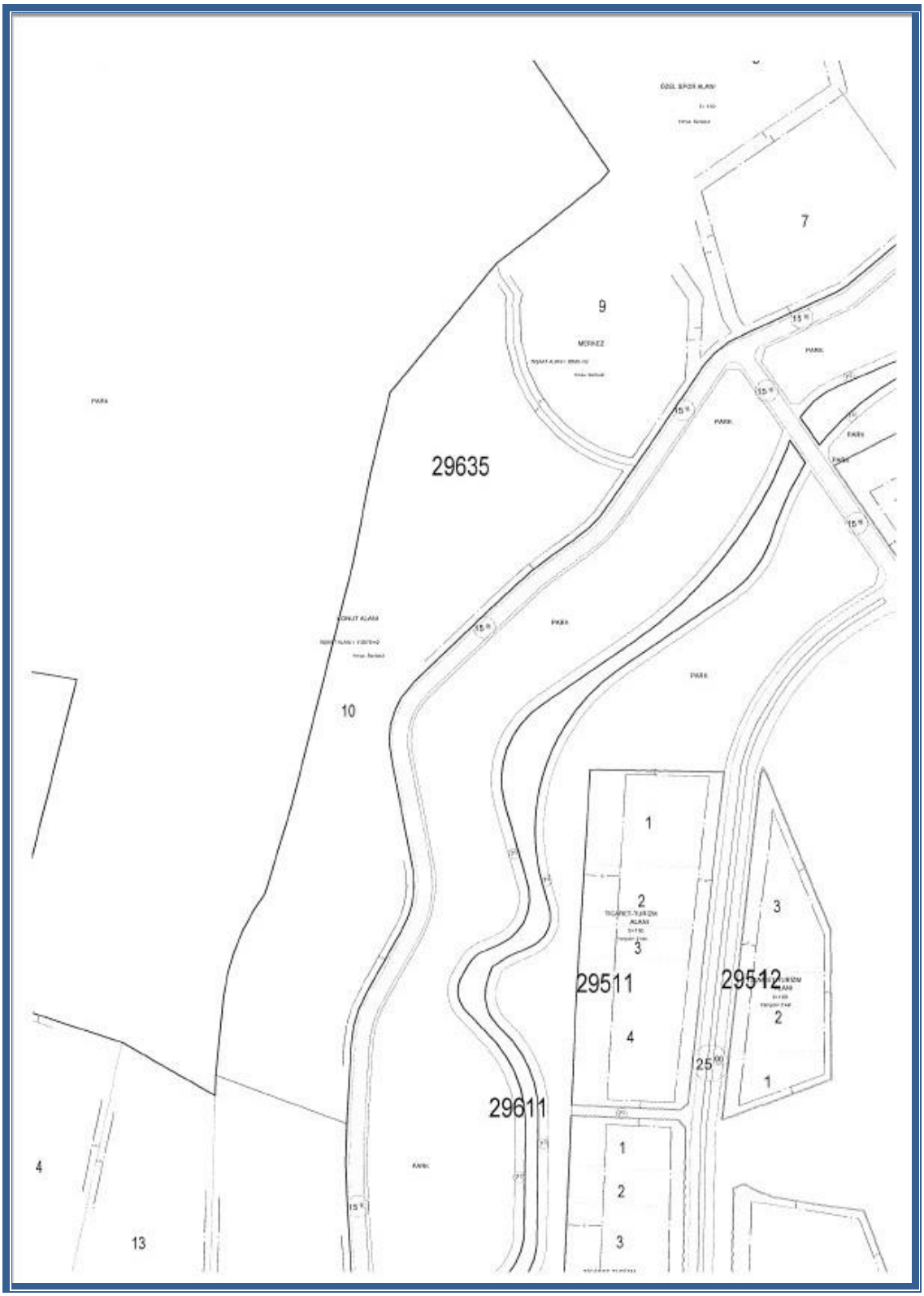
planlama alanının özelliğine ve plan türüne göre diğer konularda ilgili kurum ve kuruluşlardan veriler elde edilir. İmar planı dosyası hazırlanır. Dosyasında başvuru dilekçesi, aplikasyon krokisi, onaylı hali hazır harita, jeolojik etüt raporu, varsa üst ölçekli plandaki koordinatlı konumu, imar planı yapılacak yerin planı, plan açıklama raporu, plan notları bulunur. Belediye ve mücavir alan sınırı içerisinde Belediye, belediye ve mücavir alan sınırı dışında ise Valilik tarafından hazırlanır. Uygulama İmar Planı'nı Belediye kendi planlama bürosunda yapabileceği gibi, ihaleye de sunabilir. Onanma şekli Nazım İmar Planı ile aynıdır. Uygulama imar planlarının tamamı bir aşamada yapılabileceği gibi etaplar halinde de hazırlanabilir. Ancak bu durumda etap sınırlarının varsa Nazım Planlar üzerinde gösterilmiş olması gerekir. Uygulama imar planlarında, yapı adaları içinde imar parselleri düzenlenir ve bu planlar imar planlarının ayrılmaz parçasıdır. Nazım planlar üzerinde gösterilen teknik ve sosyal alt yapı alanlarının konum ile büyüklükleri toplam standartların altına düşülmemek şartı ile uygulama planlarında değiştirilebilir. (Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yön. Madde 15) Onaylanan 1/1000 Uygulama İmar Planı'na göre Kadastro Müdürlüğünde ifraz, tevhit, yola terk ve cins değişikliği işlemleri yapılır. Kadastro Müdürlüğünde yapılan işlemler Tapu Müdürlüğünde yeni tapulara işlenir. Milli Emlak Müdürlüğü tarafından yeni oluşan parsellerin hazine tescili yaptırılır. Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yön.22. Maddesine göre Onaylanan imar planı ve eklerinden birer takım onaylamaya esas olan karar ile birlikte Mülga Bayındırlık ve İskân Bakanlığı ile İller Bankası Genel Müdürlüğüne muhafaza edilmek üzere gönderilir.

Yukarıdaki tanımlara ilave Özel Amaçlı ve Tamamlayıcı Planlar (Koruma Amaçlı İmar Planı, Turizm Amaçlı İmar Planı, İlave İmar Planı, Revizyon İmar Planı, Mevzii İmar Planı) da üst ölçekli planlarına uygun olması yasal bir zorunluluktur.

7.2.5.3. Parsellerin İmar Durum Bilgileri, Binanın Yasal İzin ve Belgeleri

Çankaya Belediyesi tarafından alınan 09.05.2018 tarih 53849070 – 310.03 – E.27670 sayılı İmar Durumu yazısına göre 29904 ada 9 sayılı parsel, Ankara Büyükşehir Belediye Encümeninin 08.05.2014 tarih ve 1153/2310 sayılı kararı ile 78120/4 nolu parselasyon planı ile onaylanmıştır. Daha sonra Ankara Büyükşehir Belediye Encümeninin 14.12.2017 tarih ve 2667 sayılı kararı ile 78120/6 nolu parselasyon planı ile düzenlemeye alınarak imarın 29635 ada 10 parselinde şuyulandırılmıştır. İmarın 29635 ada 10 sayılı parselinin onaylı imar planında yapılaşma koşulları İnşaat Alanı: 110.576 m² ve Hmax= Serbest'tir.

10 NOLU PARSELİN İMAR PLANI



ÇANKAYA BELEDİYESİ RESMİ İMAR DURUM YAZISI

Evrak Tarih ve Sayısı: 20/02/2020 E.8738

Çankaya BELEDİYESİ

T.C.
ÇANKAYA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü
ANKARA

Sayı : 53849070-115.99-E.8738-[29635/10] 20/02/2020
Konu : 29635/10,29634/11,28068/6 ve 5518/5
İmar Bilgi.

YAYLA Enerji Üretim Turizm İnşaat ve Ticaret A.Ş.
Kızkulesi Sokak No.20/2
G.O.P-ÇANKAYA /ANKARA

İlgi : Müdürlüğümüz evrakına13.02.2020 Tarih ve E.11933 sayı ile kayıtlı tarihsiz dilekçeniz

İlgi dilekçeniz incelenmiş olup; Çankaya İlçesi Mühye Mahallesi Yeni Güneypark Kentsel Dönüşüm Gelişim Proje Alanı kapsamında Ankara Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığınca düzenlenen 78120/6 nolu parselasyon planı ile imarın 55642 m² senet alanlı 29635 ada 10 sayılı parselinin imar kullanımının Konut , yapılaşma koşullarının Toplam İnşaat Alanının 110516 m² ve Hmax: Serbest olacak şekilde, imarın 113404 m² senet alanlı 29634 ada 11 sayılı ayılı parselinin imar kullanımının Konut , yapılaşma koşullarının Toplam İnşaat Alanının 296874 m² ve Hmax: Serbest olacak şekilde belirlendiği, yapılaşmaya ilişkin diğer hususların plan notlarında tanımlandığı, Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanında kalması nedeniyle bu parsellerdeki güncel imar durumu bilgilerinin Ankara Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığından alınması gerektiği,

Sancak Mahallesi 81160 nolu parselasyon planı kapsamında kalan İmarın 504 m2 senet alanlı İmarın 28068 ada 6 sayılı parselin onanlı imar planına göre imar kullanımının 2 katlı konut, yapılaşma koşullarının TAKS:0,20, KAKS; 0,40 (Kamu Terklerinin yapılması halinde TAKS:0.35 KAKS;0.70) yaklaşma mesafelerinin ise yoldan 5.00 m ve komşu parsellerden 3.00 m olarak belirlendiği yapılaşmaya ilişkin diğer hususların plan notlarında tanımlı olduğu görülmüştür.

Yine Kazım Özalp Mahallesi İmarın 5518 ada 5 sayılı parselinin İmar kullanımının 3 katlı konut yapılaşma koşullarının ise yoldan 10.00 m komşu parsellerden 3.00 m olacak şekilde belirlenmiş olduğu hususu tespit edilmiş olup parsellerin bulunduğu bölgelere ait olarak pafta örnekleri ve plan notları yazımız ekinde gönderilmektedir.

Bilgilerinize arz ederim.

E-İmzalı
Hasan DOĞAN
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Üst Sorumlusu

Evrakı Doğrulamak İçin: https://dogrulama.cankaya.bel.tr/enVision.Sorgula/BelgeDogrulama.aspx?V=BE84BVVB6

Adres:Ziya Gökalp Cad. No :11 A-1 Blok Kat:2 Kızılay / Ankara
Telefon:0312 458 89 00 Faks0312 458 90 55
Elektronik Ağ:www.cankaya.bel.tr

Bilgi için : Selahattin Güney
Ünvanı: Harita Teknikeri
Birimi: Harita Bürosu

Rapora konu taşınmazların yer aldığı binalar ile ilgili belgeler;

B Blok Yasal İzin ve Belgeleri

- *21.06.2013 tarih ve 91-B/2013 sayılı 14.005,43 m² kapalı alanlı mesken ve 4.872,23 m²ortak alan olmak üzere toplam 18.877,66 m² kapalı alan için düzenlenmiş "Yeni Yapı Ruhsatı"*
- *09.06.2015 tarih ve 34-2 sayılı 18.877,66 m² kapalı alanlı mesken için düzenlenmiş "Yenileme Ruhsatı"*
- *09.02.2017 tarih ve 5-2 sayılı 18.877,66 m² kapalı alanlı mesken için düzenlenmiş "Tadilat Ruhsatı"*
- *Yapı Ruhsatına Esas BİLA tarih BİLA sayılı onaylı "Mimari Projesi"*
- *21.11.2017 tarih ve 38-2 sayılı 18.877,66 m² kapalı alanlı mesken için düzenlenmiş "Yapı Kullanma İzni Belgesi"*

C Blok Yasal İzin ve Belgeleri

- *21.06.2013 tarih ve 91-C/2013 sayılı 13.762,95 m² kapalı alanlı mesken ve 4.617,49 m²ortak alan olmak üzere toplam 18.380,44 m² kapalı alan için düzenlenmiş "Yeni Yapı Ruhsatı"*
- *09.06.2015 tarih ve 34-3 sayılı 18.380,44 m² kapalı alanlı mesken için düzenlenmiş "Yenileme Ruhsatı"*
- *09.02.2017 tarih ve 5-3 sayılı 18.380,44 m² kapalı alanlı mesken için düzenlenmiş "Tadilat Ruhsatı"*
- *Yapı Ruhsatına Esas BİLA tarih BİLA sayılı onaylı "Mimari Projesi"*
- *21.11.2017 tarih ve 38-3 sayılı 18.380,44 m² kapalı alanlı mesken için düzenlenmiş "Yapı Kullanma İzni Belgesi"*

H Blok Yasal İzin ve Belgeleri

- *21.06.2013 tarih ve 91-H/2013 sayılı 6.434,87 m² kapalı alanlı mesken ve 2.196,33 m²ortak alan olmak üzere toplam 8.631,20 m² kapalı alan için düzenlenmiş "Yeni Yapı Ruhsatı"*
- *09.06.2015 tarih ve 34-8 sayılı 8.631,20 m² kapalı alanlı mesken için düzenlenmiş "Yenileme Ruhsatı"*
- *09.02.2017 tarih ve 5-8 sayılı 8.631,20 m² kapalı alanlı mesken için düzenlenmiş "Tadilat Ruhsatı"*
- *Yapı Ruhsatına Esas BİLA tarih BİLA sayılı onaylı "Mimari Projesi"*
- *21.11.2017 tarih ve 38-8 sayılı 8.631,20 m² kapalı alanlı mesken için düzenlenmiş "Yapı Kullanma İzni Belgesi" nin* mevcut olduğu tespit edilmiştir.

7.2.5.4. Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler

Ankara İli, Çankaya İlçesi, Mühye Mahallesi, 29635 (eski: 29904) ada, 10 (eski: 9) parsel numarasında kayıtlı 55642,00 m² yüzölçümlü, "ARSA" nitelikli ana gayrimenkulün kurulu kat irtifakına göre 110/55642 arsa paylı B Blok 7. kat 27 Bağımsız Bölüm, 110/55642 arsa paylı C Blok 1. kat 3 Bağımsız Bölüm, 111/55642 arsa paylı H Blok 3. kat 6 Bağımsız Bölüm ve 111/55642 arsa paylı H Blok 7. kat, 111/55642 arsa paylı 14 Bağımsız Bölüm numaralı her biri " Mesken" nitelikli 4 adet bağımsız bölümün Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığı ile Yayla Enerji Üretim Turizm ve Ticaret A.Ş. arasında gerçekleştirilen ARSA SÖZLEŞMESİNE istinaden mülkiyet olarak hak sahipliği mevcut olup, tapu devirleri henüz yapılmamıştır.

7.2.5.5. Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, (Kamulaştırma İşlemleri vb.) İlişkin Bilgi

Çankaya Belediyesi tarafından alınan 09.05.2018 tarih 53849070 – 310.03 – E.27670 sayılı İmar Durumu yazısına göre 29904 ada 9 sayılı parsel, Ankara Büyükşehir Belediye Encümeninin 08.05.2014 tarih ve 1153/2310 sayılı kararı ile 78120/4 nolu parselasyon planı ile onaylanmıştır. Daha sonra Ankara Büyükşehir Belediye Encümeninin 14.12.2017 tarih ve 2667 sayılı kararı ile 78120/6 nolu parselasyon planı ile düzenlemeye alınarak imarın 29635 ada 10 parselinde şuyulandırılmıştır.

7.2.6. Hukuki Durum Analizi:

Değerleme konusu gayrimenkuller tapu kayıtlarına göre; Ankara İli, Çankaya İlçesi, Mühye Mahallesi, 29635 (eski: 29904) ada, 10 (eski: 9) parsel numarasında kayıtlı 55642,00 m² yüzölçümlü, "ARSA" nitelikli ana gayrimenkulün kurulu kat irtifakına göre 110/55642 arsa paylı B Blok 7. kat 27 Bağımsız Bölüm, 110/55642 arsa paylı C Blok 1. kat 3 Bağımsız Bölüm, 111/55642 arsa paylı H Blok 3. kat 6 Bağımsız Bölüm ve 111/55642 arsa paylı H Blok 7. kat, 111/55642 arsa paylı 14 Bağımsız Bölüm numaralı her biri " Mesken" nitelikli 4 adet bağımsız bölümünİlgili Belediyesi ruhsat dosyasında yapılan incelemede B Bloğun 09.02.2017 tarih 5-2 sayılı Tadilat Ruhsatı, ruhsata esas bila tarih ve sayılı onaylı mimari projesinin yol seviyesi altı 1 kat ve üstü 23 kat olmak üzere toplam 24 kat, 84 daire için tasdik edilmiş olduğu, parsel üzerindeki B Bloğun 18.877,66 m² Mesken kapalı kullanım alanı için 21.11.2017 tarih 38-2 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesinin (İskân); C Bloğun 09.02.2017 tarih 5-3 sayılı Tadilat Ruhsatı, ruhsata esas bila tarih ve sayılı onaylı mimari projesinin yol seviyesi üstü 23 kat, 82 daire için tasdik edilmiş olduğu, parsel üzerindeki C Bloğun 18.380,44 m² Mesken kapalı kullanım alanı için 21.11.2017 tarih 38-3 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesinin (İskân) ve H Bloğun 09.02.2017 tarih 5-8 sayılı Tadilat Ruhsatı, ruhsata esas bila tarih ve sayılı onaylı mimari projesinin yol seviyesi üstü 17 kat, 32 daire için tasdik edilmiş olduğu, parsel üzerindeki H Bloğun 8.631,20 m² Mesken kapalı kullanım alanı için 21.11.2017 tarih 38-8 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesinin (İskân) mevcut olduğu tespit edilmiştir.

7.2.7. En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi-Uzman Görüşü:

7.2.7.1. En Etkin ve Verimli Kullanım Analizinin Tanımı

Bir gayrimenkulün

- Yasaların müsaade ettiği ölçüde,
- Bölge piyasasında belirlenmiş en isabetli gereksinime yönelik,
- Optimum fiziksel değişikliğe uğratarak,
- Ekonomik anlamda en fizibıl harcamalarla,
- En çok gelir getirir hale getirilmeye yönelik analiz ve raporlama işlemlerinin tamamıdır.

Tanımdan da anlaşılacağı üzere en etkin ve verimli kullanım analizi bir eylem değil, ekonomik ve yasal bir inceleme ve konu taşınmaza yönelik finansal bir analizdir. Bir gayrimenkul hakkında çok sayıda en etkin ve verimli kullanımı sağlayıcı analizler yapmak mümkündür.

Bu konu, piyasayı iyi etüt etme, bölgeyi yapısal anlamda iyi özümseme, geleceğe yönelik isabetli sektörel ve ekonomik tahminlerde bulunma, doğru verilerle, doğru hesaplamalarla ve geçerli ve makul varsayımlarla, doğru mantığa dayalı, hatasız hesaplamaları gerekli kılar. Bu analiz statik değil, dinamik bir analizdir. Son derece sezgisel, eksiksiz ve doğru hesaplamaları gerektirir. Gayrimenkul sektörünün hukuki ve teknik açıdan en belirleyici faktörlerinden biri olan imar planları ülkemizde şehirleşme, teknolojik gelişme ve iktisadi ilerlemeye paralel bir gelişme gösterememekte ve bu revizyon eksikliği nedeniyle genelde statik bir görünüm arz etmektedirler. Söz konusu olumsuz yapının doğal bir sonucu olarak bir gayrimenkul üzerinde mali ve teknik açıdan en yüksek verimliliği sağlayacak ve bunun yanı sıra finansmanı dahi temin edilmiş en optimum seçeneğin uygulama safhasına konulamaması gibi istenmeyen vakalar sektörümüzde sık sık oluşabilmektedir. Bir başka anlatımla, ülkemiz koşullarında en iyi proje en yüksek getiriyi sağlayan veya teknik olarak en mükemmel sonuçları sağlayan seçenek değil, aynı zamanda yasal mevzuatın gereklerini de yerine getiren projedir.

7.2.7.2. Uzman Görüşü:

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı bölge itibariyle konu taşınmazların yer aldığı parsel ve çevresi incelendiğinde, bölgenin kısmen boş parsellerden oluştuğu, ağırlıklı olarak ise site içerisinde konut nitelikli, parsellerin bulunduğu ve bölgenin ağırlıklı olarak konut alanı olarak kullanıldığı görülmektedir.

Bölgede yapılan çalışmalar neticesi, uzman görüşümüze ve öngörülerimize göre, rapora konu taşınmazların konum ve ulaşımının yer aldığı bölgenin genel yapısı, mevcut imar durumu yani yapılanma hakkı, bölgede mevcut talep ve satışa arzların sonuçlanma süreçleri açısından, taşınmazların halen mevcut olan modelle, konut olarak kullanımının en etkin ve verimli kullanım yöntemi olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

7.2.8. 7.Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri:

29.06.2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunun 11. Maddesine göre "Bu Kanunun uygulanmasına pilot iller olarak; Adana, Ankara, Antalya, Aydın, Balıkesir, Bolu, Bursa, Çanakkale, Denizli, Düzce, Eskişehir, Gaziantep, Hatay, İstanbul, İzmir, Kocaeli, Sakarya, Tekirdağ ve Yalova illerinde başlanır. Pilot illerin genişletilmesi ve daraltılmasına, Bakanlığın teklifi üzerine Bakanlar Kurulu yetkilidir." 14.06.2010 tarihli Bakanlar Kurulu kararınca; Yapı Denetimi Hakkında

Kanunun uygulanacağı iller kapsamında 19 ilde uygulanmakta olan 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunun bütün illerde 01.01.2011 tarihi itibarı ile uygulanması kararlaştırılmıştır.

İlgili Belediyesinde yapılan incelemelerde yetkililerden alınan bilgiye göre; rapora konu taşınmazların yer aldığı parselin Ankara Büyükşehir Belediyesine ait olduğu, Büyükşehir Belediye, Yapı Denetimi ve İmar Kanununa istinaden Yapı Denetim işlemlerinin Büyükşehir Belediyesi kadrolu personeli tarafından yapılmakta olduğu tespit edilmiştir.

7.2.9. Yasal gereklerin yerine getirilip getirilmediği ve mevzuat uyarınca alınması gereken İzin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olup olmadığı hakkında görüş:

Rapora konu taşınmazların yer aldığı B Bloğun 09.02.2017 tarih 5-2 sayılı Tadilat Ruhsatı, ruhsata esas bila tarih ve sayılı onaylı mimari projesinin yol seviyesi altı 1 kat ve üstü 23 kat olmak üzere toplam 24 kat, 84 daire için tasdik edilmiş olduğu, parsel üzerindeki B Bloğun 18.877,66 m² Mesken kapalı kullanım alanı için 21.11.2017 tarih 38-2 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesinin (İskân); C Bloğun 09.02.2017 tarih 5-3 sayılı Tadilat Ruhsatı, ruhsata esas bila tarih ve sayılı onaylı mimari projesinin yol seviyesi üstü 23 kat, 82 daire için tasdik edilmiş olduğu, parsel üzerindeki C Bloğun 18.380,44 m² Mesken kapalı kullanım alanı için 21.11.2017 tarih 38-3 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesinin (İskân) ve H Bloğun 09.02.2017 tarih 5-8 sayılı Tadilat Ruhsatı, ruhsata esas bila tarih ve sayılı onaylı mimari projesinin yol seviyesi üstü 17 kat, 32 daire için tasdik edilmiş olduğu, parsel üzerindeki H Bloğun 8.631,20 m² Mesken kapalı kullanım alanı için 21.11.2017 tarih 38-8 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesinin (İskân) mevcut olduğu tespit edilmiştir.

8. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI

8.1. Değerleme Konusu Taşınmaza İlişkin Olarak Değerleme Çalışmasında Esas Alınacak Olumlu Ve Olumsuz Özellikler

8.1.1. Taşınmazın Değerine Etki Eden Faktörler

OLUMLU ETKENLER

- Merkezi konuma sahip olması,
- Yeni binada ve güvenlikli site içerisinde yer alması
- Yapı Kullanma İzin Belgesini almış olması

OLUMSUZ ETKENLER

- Ulaşmak için kullanılan yolun henüz yapım aşamasında olması

8.2. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler,

Değerleme konusu gayrimenkullere ait teknik özellikler Rapor'un 7'inci bölümü "7.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler" başlığı altında "7.1.1 Gayrimenkulün Yeri / Konumu ve Tanımı" ile "7.1.3 Gayrimenkulün Tanımı ve Yapısal Özellikleri" bölümlerinde detaylı olarak tanımlanmıştır.

Rapora konu taşınmazların yer aldığı parsel ile ilgili veriler ise rapor içeriğinde ve özellikle "7.2.2.2 Parselin İmar Durum Bilgileri, Binanın Yasal İzin ve Belgeleri" bölümünde detaylandırılmıştır.

Bu tanımlar dışında Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası Döviz Kurları ve Türkiye İstatistik Kurumu resmi verileri de değerleme çalışması esnasında baz alınan veriler arasındadır.

8.3. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler ve Varsayımlar

Raporun 4. Bölümünde "Değer Tanımları, Bu Değerleme Raporunda Kullanılan Yöntemlerinin Tanımları" detaylı olarak açıklanmıştır. Rapora konu taşınmazın değerleme çalışması esnasında konu taşınmazın değer tespitinde bu yöntemlerden;

- Piyasa Değeri Yaklaşımı
- Direkt Kapitalizasyon Yöntemi Kullanılmak suretiyle değerleme çalışması gerçekleştirilmiştir.

8.3.1. 8Piyasa Değeri Yaklaşımı

Satılık Konutlar:

EMSAL 1	Rapora konu taşınmazlar ile aynı site içerisinde konumlu, 22/ 5. katta bulunan 200 m² olarak beyan edilen 4+1 planlamalı daire 530.000 TL bedelle satılıktır. Pazarlık payı olduğu bilgisine ulaşılmıştır. BORSEM – HASAN ALTUĞ ŞİMŞEK: 532 397 92 62 **(Birim m² satış değeri: 2.650.-TL)**
EMSAL 2	Rapora konu taşınmazlar ile aynı site içerisinde, 22/9. katta bulunan 200 m² olarak beyan edilen 4+1 planlamalı daire 569.000 TL bedelle satılıktır. Pazarlık payı olduğu bilgisine ulaşılmıştır. 902 GAYRİMENKUL – ATAKAN ÇELİK: 543 435 37 03 **(Birim m² satış değeri: 2.845.-TL)**
EMSAL 3	Rapora konu taşınmazlar ile aynı site içerisinde, H blokta konumlu 17/13. katta bulunan 200 m² olarak beyan edilen 4+1 planlamalı daire 495.000 TL bedelle satılıktır. Pazarlık payı olduğu bilgisine ulaşılmıştır. BORSEM – HASAN ALTUĞ ŞİMŞEK: 532 397 92 62 **(Birim m² satış değeri: 2.475.-TL)**
EMSAL 4	Rapora konu taşınmazlar ile aynı site içerisinde, 12/1. Katta bulunan 200 m² olarak beyan edilen 4+1 planlamalı daire 475.000 TL bedelle satılıktır. Pazarlık payı olduğu bilgisine ulaşılmıştır. YÜCESAN GAYRİMENKUL – MEHMET BEY: 533 778 43 36 **(Birim m² satış değeri: 2.375.-TL)**
EMSAL 5	Rapora konu taşınmazlar ile aynı site içerisinde, 20/6. katta bulunan 200 m² olarak beyan edilen 4+1 planlamalı daire 535.000 TL bedelle satılıktır. Pazarlık payı olduğu bilgisine ulaşılmıştır. 902 GAYRİMENKUL – İBRAHİM ÜNLÜBOSTAN: 535 553 69 92 **(Birim m² satış değeri: 2.675.-TL)**

Kiralık Konutlar:

EMSAL 1	Rapora konu taşınmaz ile aynı site içerisinde konumlu, 16/2. katta bulunan 200 m² olarak beyan edilen 4+1 planlamalı daire 1.250 TL/Ay bedelle kiralıktır. MÜLK KAYNAK PRIJECT – CEM ÇORUH: 530 443 08 08 **(Birim m² kira değeri: 6,25.-TL)**
EMSAL 2	Rapora konu taşınmaz ile aynı site içerisinde konumlu, 22/7. katta bulunan 200 m² olarak beyan edilen 4+1 planlamalı daire 1.500 TL/Ay bedelle kiralıktır. REMAX YATIRIM – BUĞRA BELEN: 539 665 66 93 **(Birim m² kira değeri: 7,50.-TL)**
EMSAL 3	Rapora konu taşınmaz ile aynı site içerisinde konumlu, 23/ 9. katta bulunan 200 m² olarak beyan edilen 4+1 planlamalı daire 1.400 TL/Ay bedelle kiralıktır. ANKARA ARAZİ OFİSİ – LEİLA ÇOKYÜZER: 536 066 02 84 **(Birim m² kira değeri: 7.-TL)**
EMSAL 4	Rapora konu taşınmaz ile aynı site içerisinde konumlu, 23/5. katta bulunan 200 m² olarak beyan edilen 4+1 planlamalı daire 1.300 TL/Ay bedelle kiralıktır. DORUK EXTRA – HAKAN ÜÇGÜL: 533 270 72 06 **(Birim m² kira değeri: 6,50.-TL)**
EMSAL 5	Rapora konu taşınmaz ile aynı site içerisinde konumlu, 23/6. katta bulunan 200 m² olarak beyan edilen 4+1 planlamalı daire 1.300 TL/Ay bedelle kiralıktır. CEYLAN GAYRİMENKUL – ERTUĞRUL GURTAN: 530 028 54 37 **(Birim m² kira değeri: 6,50.-TL)**

Değerleme konusu gayrimenkulün özellikleri dikkate alınarak, Ankara İli, Çankaya İlçesi, Mühye Mahalle, rapora konu taşınmazların yer aldığı, Güneypark Evleri 2 de bulunan Mesken nitelikli gayrimenkuller için talep edilen m² birim değerleri yaklaşık 2.300 – 2.850 TL/m² aralığında olduğu, ancak gerek bölgede arzın çok talebin ise az olması gerekse ülkemizin günümüz ekonomik konjonktüründe alıcı kitlesinin daralmış olduğu, rapora konu taşınmazların satılabilir ve talep görebilir olduğu tespit edilmiştir.

Bu verilerden hareketle rapora konu taşınmaz bağımsız bölümlerin yasal durum değerleri için;

EMSAL YÖNTEMİ								
MAHALLE	NİTELİK	ADA	PARSEL	BLOK/KAT	B. BÖLÜM	ALANI (m²)	BİRİM FİYAT (TL/m²)	DEĞER (TL)
MÜHYE	DAİRE	29635	10	B/7	27	200	2.400	480.000
MÜHYE	DAİRE	29635	10	C/1	3	200	2.350	470.000
MÜHYE	DAİRE	29635	10	H/3	6	200	2.400	480.000
MÜHYE	DAİRE	29635	10	H/7	14	200	2.400	480.000
							TOPLAM	**1.910.000**

8.3.2. Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

Direkt ya da doğrudan kapitalizasyon denilen ve mülkün bir yıllık stabilize getirisini baz alan yaklaşım, yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi inceler. Bu analizde "Taşınmaz Değeri = Taşınmazın Yıllık Net Geliri / Direkt Kapitalizasyon Oranı" formülünden yararlanılır. **(Gelirler, giderlerden arındırılarak 11 ay üzerinden kira geliri olarak dikkate alınmıştır.)**

Değerlemeye konu ilgili Tapu Sicil Müdürlüğü'nde dükkan ve dubleks daire olarak tescil edilmiş kullanılan bina için yapılan emsal çalışmaları sırasında bölgede yer alan binalara ilişkin kiralık ve satılık emsallere ulaşılmıştır. Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı bölgenin ulaşım kolaylığı, yola cephesi, alanı, binanın inşaat kalitesi gibi özellikleri dikkate alındığında gayrimenkule birebir benzer özelliklere sahip satışta gayrimenkul bulunmaması nedeniyle rapora konu taşınmazın piyasa değeri takdirinde "Direkt Kapitalizasyon Yöntemi" de çalışmaya dâhil edilmiştir.

Bölgede yapılan emsal araştırmasında, rapora konu taşınmazın yer aldığı bölgede kira değerlerinin geçtiğimiz yıllara oranla düşme eğiliminde olduğu, özellikle son yıl içerisinde birim kira değerlerinin % 15-20 mertebelerinde düştüğü, rapora konu taşınmazlar benzeri nitelikteki kapalı kullanım alanı yüksek gayrimenkullerin ortalama m² kira bedelinin 6,00 ila 8,00.-TL/m²/ay aralığında olduğu tespit edilmiştir. Bölgede yapılan inceleme ve araştırmalar sonucu kapitalizasyon oranlarının ise % 3,50 seviyelerinde olduğu tespit edilmiştir. Buna göre gayrimenkullerin yasal durum piyasa değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

B.B. NO	NİTELİK	BRÜT ALAN (m²)	BİRİM KİRA DEĞERİ (AYLIK TL/m²)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	KAPİTALİZASYON ORANI	DEĞERİ (TL)
27	DAİRE	200	7,00	15.400	3,50%	440.000
3	DAİRE	200	7,00	15.400	3,50%	440.000
6	DAİRE	200	7,00	15.400	3,50%	440.000
14	DAİRE	200	7,00	15.400	3,50%	440.000
					TOPLAM	1.760.000

8.3.3. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi, Hesaplamalar ve Değerleme

Rapora konu taşınmaz bir bütün olarak iki değerleme yöntemine göre Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve Direkt Kapitalizasyon yaklaşımları kullanılarak, aşağıdaki belirtildiği şekilde değerlendirilmiştir:

Değerleme Yöntemi	Taşınmazların Toplam Değeri (TL)
Direkt Kapitalizasyon Yaklaşımı (4 Adet Bağımsız Bölüm Toplam)	**1.760.000.-TL**
Emsal Yöntemi (4 Adet Bağımsız Bölüm Toplam)	**1.910.000.-TL**

- Direkt Kapitalizasyon Yaklaşımı Yöntemine göre gayrimenkullerin toplam değeri **1.760.000.-TL** olarak hesaplanmıştır.
- Emsal Karşılaştırma Yöntemine göre gayrimenkullerin toplam değeri **1.910.000.-TL** olarak hesaplanmıştır.

Sonuç olarak, değerleme konusu taşınmazın değer takdirinin **"Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı"** yöntemine göre yapılması uygun bulunmuştur.

9. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

9.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bölgede yapılan detaylı araştırmalar sonucunda, rapora konu taşınmazların yer aldığı Güneypark Evleri 2 de bulunan Mesken nitelikli gayrimenkuller için talep edilen m² birim değerleri yaklaşık 2.000 – 3.000 TL/m² aralığında olduğu, ancak gerek bölgede arzın çok talebin ise az olması gerekse ülkemizin günümüz ekonomik konjonktüründe alıcı kitlesinin daralmış olduğu, rapora konu taşınmazların yer ve konumu itibariyle satılabilir ve talep görebilir olduğu tespit edilmiştir.

9.2. Nihai Değer Takdiri ve Sonuç

Değerlemesi yapılan

Ankara İli, Çankaya İlçesi, Mühye Mahallesi, 29635 (eski: 29904) ada, 10 (eski: 9) parsel numarasında kayıtlı 55642,00 m² yüzölçümlü, "ARSA" nitelikli ana gayrimenkulün kurulu kat irtifakına göre 110/55642 arsa paylı B Blok 7. kat 27 Bağımsız Bölüm, 110/55642 arsa paylı C Blok 1. kat 3 Bağımsız Bölüm, 111/55642 arsa paylı H Blok 3. kat 6 Bağımsız Bölüm ve 111/55642 arsa paylı H Blok 7. kat, 111/55642 arsa paylı 14 Bağımsız Bölüm numaralı her biri " Mesken" nitelikli 4 adet bağımsız bölümün tamamının **31.12.2019** tarihindeki toplam yasal durum değeri için;

1.910.000.-TL (BirMilyonDokuzYüzOnBinBin TürkLirası)

2.253.800.-TL (%18 KDV Dâhil)

320.971- USD (Üçyüzyirmibindokuzyüzyetmişbir Amerikan Doları) (KDV Hariç)

378.475- USD (%18 KDV Dâhil) piyasa değerinde olduğu takdir edilmiştir.

(*) 31.12.2019 tarihli Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası Döviz alış kuru verileri baz alındığında, 1 USD = 5.9400.-TL, Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası Döviz satış kuru verileri baz alındığında, 1 USD = 5.9507.-TL,'dir. Rapor içeriğinde TL cinsinden değerleri yabancı paraya çevirirken döviz satış kuru, yabancı para cinsinden değerleri TL'ye çevirirken döviz alış kuru kullanılmıştır.

HAZIRLAYAN	ONAYLAYAN
Osman Nuri ULUOZYURT İnşaat Mühendisi Gayrimenkul Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 401145	**Hayrettin ELDEMİR** Harita Mühendisi Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 400238

10. EKLER

Bu belge toplam 3 sayfadan oluşmaktadır . Web tapu sistemi üzerinden üretilmiştir. Resmi belgedir.

Tarih: 2020-02-14 10:48:39

webtapu

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi	Katlrtifaki	Ada/Parsel:	29635/10
Taşınmaz ID:	93007560	AT Yüzölçüm(m2):	55.642,00
İl/İlçe:	ANKARA/ÇANKAYA	Taşınmaz Nitelik:	Mesken
Kurum Adı:	Çankaya	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	B/7.KAT/-/27
Mahalle/Köy Adı:	MÜHYE	Bağımsız Bölüm Tip:	BagimsizBolum
Mevkii:	-	Arsa Pay/Payda:	110/55642
Cilt/Sayfa No:	32/3183	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Cilt/Sayfa No:	58/6883

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: YENİ GÜNEYPARK KENTSEL DÖNÜŞÜM VE GELİŞİM PROJE ALANI İÇİNDE KALMAKTADIR.) Tarih: 12/10/2010 Sayı: 2550-10798(Şablon: Diğer)	(SN:36413) ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ VKN:0690040398		-
Beyan	Yönetim Planı : 28/04/2015(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Çankaya - 26-05-2015 15:16 - 34460	-
Beyan	Diğer (Konusu: ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞININ 03/07/2015 TARİH 943/11629 SAYILI YAZISINA İSTİNADEN " BELEDİYENİN PROJE KARŞILIĞI BORÇLANMA YOLUYLA ELDE ETTİĞİ	(SN:36413) ANKARA BÜYÜKŞEHİR	Çankaya - 09-07-2015 14:56 - 45643	-

1 / 3

	PARSEL OLUP 5393 SAYILI KANUNUN 15. MADDESİNİN 8. FIKRASI GEREĞİNCE HACZEDİLEMEYECEĞİNE DAİR YAZISI DOSYASINDADIR.) Tarih: 09/07/2015 Sayı: 71462(Şablon: Diğer)	BELEDİYESİ VKN:0690040398		
Beyan	Yönetim Planı : 28/04/2015(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Çankaya - 26-05-2015 15:16 - 34460	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
448877637	(SN:7835333) YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN:9430584601	-	1/1	-		-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **BJGybC7Q8** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3

Bu belge toplam 3 sayfadan oluşmaktadır . Web tapu sistemi üzerinden üretilmiştir. Resmi belgedir.

Tarih: 2020-02-14 10:49:18

webtapu

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi	Katlrtifaki	Ada/Parsel:	29635/10
Taşınmaz ID:	93007620	AT Yüzölçüm(m2):	55.642,00
İl/İlçe:	ANKARA/ÇANKAYA	Taşınmaz Nitelik:	Mesken
Kurum Adı:	Çankaya	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	C/1.KAT/-/3
Mahalle/Köy Adı:	MÜHYE	Bağımsız Bölüm Tip:	BagimsizBolum
Mevkii:	-	Arsa Pay/Payda:	110/55642
Cilt/Sayfa No:	33/3243	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Cilt/Sayfa No:	58/6883

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: YENİ GÜNEYPARK KENTSEL DÖNÜŞÜM VE GELİŞİM PROJE ALANI İÇİNDE KALMAKTADIR.) Tarih: 12/10/2010 Sayı: 2550-10798(Şablon: Diğer)	(SN:36413) ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ VKN:0690040398		-
Beyan	Yönetim Planı : 28/04/2015(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Çankaya - 26-05-2015 15:16 - 34460	-
Beyan	Diğer (Konusu: ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞININ 03/07/2015 TARİH 943/11629 SAYILI YAZISINA İSTİNADEN " BELEDİYENİN PROJE KARŞILIĞI BORÇLANMA YOLUYLA ELDE ETTİĞİ	(SN:36413) ANKARA BÜYÜKŞEHİR	Çankaya - 09-07-2015 14:56 - 45643	-

1 / 3

	PARSEL OLUP 5393 SAYILI KANUNUN 15. MADDESİNİN 8. FIKRASI GEREĞİNCE HACZEDİLEMEYECEĞİNE DAİR YAZISI DOSYASINDADIR.) Tarih: 09/07/2015 Sayı: 71462(Şablon: Diğer)	BELEDİYESİ VKN:0690040398		
Beyan	Yönetim Planı : 28/04/2015(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Çankaya - 26-05-2015 15:16 - 34460	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
448877638	(SN:7835333) YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN:9430584601	-	1/1	-		-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye

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

veya Web Tapu anasayfasından (https://webtapu.tkgm.gov.tr adresinden) H1KbZ077L kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3

Bu belge toplam 3 sayfadan oluşmaktadır . Web tapu sistemi üzerinden üretilmiştir. Resmi belgedir.

Tarih: 2020-02-14 10:49:10

webtapu

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi	Katlrtifaki	Ada/Parsel:	29635/10
Taşınmaz ID:	93007940	AT Yüzölçüm(m2):	55.642,00
İl/İlçe:	ANKARA/ÇANKAYA	Taşınmaz Nitelik:	Mesken
Kurum Adı:	Çankaya	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	H/3.KAT/-/6
Mahalle/Köy Adı:	MÜHYE	Bağımsız Bölüm Tip:	BagimsizBolum
Mevkii:	-	Arsa Pay/Payda:	111/55642
Cilt/Sayfa No:	36/3550	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Cilt/Sayfa No:	58/6883

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: YENİ GÜNEYPARK KENTSEL DÖNÜŞÜM VE GELİŞİM PROJE ALANI İÇİNDE KALMAKTADIR.) Tarih: 12/10/2010 Sayı: 2550-10798(Şablon: Diğer)	(SN:36413) ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ VKN:0690040398		-
Beyan	Yönetim Planı : 28/04/2015(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Çankaya - 26-05-2015 15:16 - 34460	-
Beyan	Diğer (Konusu: ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞININ 03/07/2015 TARIH 943/11629 SAYILI YAZISINA İSTİNADEN " BELEDİYENİN PROJE KARŞILIĞI BORÇLANMA YOLUYLA ELDE ETTİĞİ	(SN:36413) ANKARA BÜYÜKŞEHİR	Çankaya - 09-07-2015 14:56 - 45643	-

1 / 3

	PARSEL OLUP 5393 SAYILI KANUNUN 15. MADDESİNİN 8. FIKRASI GEREĞİNCE HACZEDİLEMEYECEĞİNE DAİR YAZISI DOSYASINDADIR.) Tarih: 09/07/2015 Sayı: 71462(Şablon: Diğer)	BELEDİYESİ VKN:0690040398		
Beyan	Yönetim Planı : 28/04/2015(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Çankaya - 26-05-2015 15:16 - 34460	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
448877640	(SN:7835333) YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN:9430584601	-	1/1	-		-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye

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

veya Web Tapu anasayfasından (**https://webtapu.tkgm.gov.tr** adresinden) **BklbWR7mI** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3

Bu belge toplam 3 sayfadan oluşmaktadır . Web tapu sistemi üzerinden üretilmiştir. Resmi belgedir.

Tarih: 2020-02-14 10:48:49

webtapu

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi	Katlrtifaki	Ada/Parsel:	29635/10
Taşınmaz ID:	93007948	AT Yüzölçüm(m2):	55.642,00
İl/İlçe:	ANKARA/ÇANKAYA	Taşınmaz Nitelik:	Mesken
Kurum Adı:	Çankaya	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	H/7.KAT/-/14
Mahalle/Köy Adı:	MÜHYE	Bağımsız Bölüm Tip:	BagimsizBolum
Mevkii:	-	Arsa Pay/Payda:	111/55642
Cilt/Sayfa No:	36/3558	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Cilt/Sayfa No:	58/6883

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: YENİ GÜNEYPARK KENTSEL DÖNÜŞÜM VE GELİŞİM PROJE ALANI İÇİNDE KALMAKTADIR.) Tarih: 12/10/2010 Sayı: 2550-10798(Şablon: Diğer)	(SN:36413) ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ VKN:0690040398		-
Beyan	Yönetim Planı : 28/04/2015(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Çankaya - 26-05-2015 15:16 - 34460	-
Beyan	Diğer (Konusu: ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞININ 03/07/2015 TARİH 943/11629 SAYILI YAZISINA İSTİNADEN " BELEDİYENİN PROJE KARŞILIĞI BORÇLANMA YOLUYLA ELDE ETTİĞİ	(SN:36413) ANKARA BÜYÜKŞEHİR	Çankaya - 09-07-2015 14:56 - 45643	-

1 / 3

	PARSEL OLUP 5393 SAYILI KANUNUN 15. MADDESİNİN 8. FIKRASI GEREĞİNCE HACZEDİLEMEYECEĞİNE DAİR YAZISI DOSYASINDADIR.) Tarih: 09/07/2015 Sayı: 71462(Şablon: Diğer)	BELEDİYESİ VKN:0690040398		
Beyan	Yönetim Planı : 28/04/2015(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Çankaya - 26-05-2015 15:16 - 34460	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
448877642	(SN:7835333) YAYLA ENERJİ ÜRETİM TURİZM VE İNŞAAT TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VKN:9430584601	-	1/1	-		-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye

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

veya Web Tapu anasayfasından (https://webtapu.tkgm.gov.tr adresinden) HJ3J-RXmU kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

142632587

1.Belgeyi veren kurum: ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

2.Belge verilen yapının adresi: İl: ANKARA İlçe: ÇANKAYA Bucak: Köy: Belediye: ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ Mahalle: İLKBAHAR Mahalle tanıtım kodu: 67 Meydan,bulvar,cadde,sokak,küme adı: GÜNEYPARK KÜME EVLERİ Cadde/Sokak tanıtım kodu: 62 Dış kapı no: 69B Site adı: Mevki adı:

3.Pafta No:	4.Ada No:	5.Parsel No:	6.Blok No:
	29636	10	B

7.Kısmi kullanma İzni ile belge verilen bağımsız bölüm: 8. Daha önce kısmi kullanma İzni alınan bağımsız bölüm no:

9. Belgenin veriliş amacı: [ ] Kısmi Kullanma İzni [■] Yapı Kullanma İzni [ ] Geçici

10. Belgenin onay tarihi: 21.11.2017 | 11. Belge no: 38-2

12. Belgeye esas ruhsat: [ ] 1.Yeni yapı [ ] 2.Yenileme [ ] 3.Yeniden [ ] 4.Ek bina [ ] 5.Kat ilavesi [ ] 6.İlave [ ] 7. Geçici [■] 8.Tadilat [ ] 9.Dolgu [ ] 10.Restorasyon [ ] 11.Güçlendirme [ ] 12.Kullanım değişimi [ ] 13.Fosseptik [ ] 14.Mekanik tesisat [ ] 15.Elektrik tesisatı [ ] 16.İsim değişikliği [ ] 17.İstinat duvarı [ ] 18.Bahçe duvarı [ ] 19.

13. İlk yapı ruhsatı tarihi	14. ilk yapı ruhsatı no	15. Son yapı ruhsatı tarihi	16. Son yapı ruhsatı no	17. Yenileme ruhsatı tarihi
21.06.2013	91-B/2013	09.02.2017	5-2	

18. Yeniden ruhsat tarihi	19. Tadilat ruhsatı tarihi	20. İmar planı onay tarihi	21. İmar durumu tarihi	22. İmar durumu no
	09.02.2017	27.11.2015	20.12.2016	189-2016

23. Zemin etüdü onay tarihi	24. ÇED raporu onay tarihi	25. Tapu tescil belgesi tarihi	26. Tapu tescil belgesi no
21.06.2013		09.11.2017	

27.Tapu tescil belgesi veren kurum	28. Parselasyon planı onay tarihi	29. Parselin kullanma amacı	30. Parselin alanı(m2)
ÇANKAYA		KONUT ALANI	55642

Yapı Sahibinin

31.Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no: ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ [ ] Özel [■] Kamu [ ] Yabancı

32. Bağlı olduğu vergi dairesi adı:

33.Vergi kimlik no:

34. Adres: EMNİYET MAH. HİPODROM CADDESİ ANK B BELİ HİZMET BİNASI BLOK NO: 5 YENİMAHALLE / ANKARA

35. İmza: ÖZKAYRAN

Yapı Müteahhidinin

36.Adı soyadı, unvanı, T.C kimlik no: BAHADIR GÜLALİOĞLU, SINPAS YAPI ENDÜSTRİSİ VE TİC.A.Ş., 22577372106

37.Oda sicil no: 000

38.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: BÜYÜK MÜKELLEFLER

39.Vergi kimlik no: 7710008896

40.Sigorta sicil no: 0 | 41.Sözleşme tarihi: 11.11.2010 | 42.Sözleşme no: 24433 | 43.Yapı müteahhidi yetki belge no: 0034215280811010

44. Sicile esas adres: ÇUKURAMBAR MAH. UFUK ÜNİVERSİTESİ CAD. YILDIRIMLAR APT. BLOK NO: 30 İÇ KAPI NO: 22 ÇANKAYA / ANKARA

45.İmza

Şantiye Şefinin

46.Adı soyadı, unvanı: RAFET GÖKOĞLU, İNŞAAT MÜH.

47.T.C kimlik no: 16918852044

48.Oda sicil no: 38683

49.Sigorta sicil no | 50.Sözleşme tarihi | 51.Sözleşme no

52.Adres: SEĞMENLER MAH. 3254 SK. NO: 1C İÇ KAPI NO: 5 GÖLBAŞI / ANKARA

53.İmza

Belge Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

54.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	55.Bağımsız bölüm sayısı	56.Yüzölçümü (m2)
1110 - Mesken	84	18877,66
Toplam: 1110 - Mesken	84	18877,66

Yapı İle İlgili Özellikler

57.Benzer yapı sayısı	58.Yapıda bağımsız bölüm sayısı	59.Yapıda konut birimi(daire) sayısı	60.Yapının taban alanı(m2)	61.Yapı inşaat alanı(m2)
1	84	84	787,36	18877,66

62.Toplam yapı sayısı	63.Toplam bağımsız bölüm sayısı	64.Toplam konut birimi(daire) sayısı	65.Toplam taban alanı(m2)	66.Toplam yapı inşaat alanı(m2)
11	572	570	6734,13	135754,41

67.Yapının yol kotu altı kat sayısı	68.Yapının yol kotu üstü kat sayısı	69.Yapının toplam kat sayısı	70.İlave kat sayısı
1	23	24	

71.Yapının yol kotu altı yüksekliği(m)	72.Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)	73.Yapının toplam yüksekliği(m)	74.İlave kat yüksekliği(m)
2,5	69,5	72	

75.Yapının sınıfı	76.Yapının grubu	77.1 m2 maliyeti(TL)	78.Yapının maliyeti (TL)	79.Yapının arsa değeri (TL)	80.Arsa dahil yapının maliyeti (TL)	81.Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL)
V	A	1425	26900665,5		26900665,5	26900665,5

Yapının Teknik Özellikleri

82.Isıtma Sistemi: [■] 1.Merkezi ısıtmalı kalorifer [ ] 2.Bina içi kalorifer [ ] 3.Kat kaloriferi [ ] 4.Soba [ ] 5.Doğal gaz sobası [ ] 6.Klima [ ] 7.

83.Isınma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi: [ ] 1.Katı yakıt [ ] 2.Fuel-oil [■] 3.Doğalgaz [ ] 4.LPG [ ] 5.Elektrik [ ] 6.Güneş [ ] 7.Termal [ ] 8.Rüzgar [ ] 9.

84.Sıcak Su Temin Şekli: [ ] 1.Termosifon [ ] 2.Şofben [ ] 3.Güneş kollektörü [ ] 4.Kombi [■] 5.Müşterek [ ] 6.

85.Sıcak Su Yakıt Cinsi: [■] 1.Doğalgaz [ ] 2.LPG [ ] 3.Fuel-oil [ ] 4.Elektrik [ ] 5.Katı Yakıt [ ] 6.Termal [ ] 7.

86.İçme Suyu: [■] 1.Şehir suyu [ ] 2.Kuyu suyu [ ] 3.Pınar suyu [ ] 4.Taşıma suyu

87.Atık su: [■] 1.Kanalizasyon [ ] 2.Fosseptik

88.Tesisatlar: [ ] 1.Arıtma [ ] 2.Baz istasyonu [■] 3.Doğalgaz [■] 4.Elektrik [■] 5.Haberleşme [■] 6.Pis su [■] 7.Temiz su [■] 8.Hidrofor [■] 9.Jeneratör [■] 10.Paratoner [■] 11.Yangın tesisatı [ ] 12.

89.Ortak Kullanım Alanları: [■] 1.Asansör [■] 2.Bekçi kulübesi [■] 3.Açık otopark [■] 4.Kapalı otopark [■] 5.Kapıcı dairesi [ ] 6.Kömürlük [■] 7.Ortak depo [■] 8.Sığınak [■] 9.Su deposu [■] 10.Yangın merdiveni [■] 11.Yüzme havuzu [■] 12. SİTE YÖNETİMİ

90.Yapının Taşıyıcı Sistemi: [ ] 1.İskelet (Karkas) → [ ] 1.1. Betonarme → [ ] 1.1.1.Çerçeveli sistem; [ ] 1.2.Ahşap; [■] 1.1.3.Çerçeveli+Perdeli sistem; [ ] 1.3.Çelik; [ ] 2.Yığma (Kagir); [ ] 3.Prefabrik; [ ] 4.Yarı prefabrik; [ ] 5.Karma; [ ] 6.

91.Duvar Dolgu Maddesi Cinsi: [ ] 1.Briket [■] 2.Tuğla [ ] 3.Taş [ ] 4.Ahşap [ ] 5.Kerpiç [ ] 6.Gazbeton [ ] 7.Beton blok [ ] 8. Hafif panel [■] 9. BİMS

92.Döşeme: [■] 1.Plak kiriş [ ] 2.Mantar döşeme [ ] 3.Asmolen [ ] 4.Ahşap [ ] 5.Hazır yapı elemanı [ ] 6.

Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısımlarına Kısmi Kullanma İzni düzenlenebilmesi için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanmış ve kullanılabilir olması şarttır. Kullanma İzni düzenlenmeyen yapılar ve/veya bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Toprağa gömülü bodrum katlar, yapının kapıcı dairesi hariç ortak alanları ile projesinde belirlenmeyen alanlar ikametgah olamaz. Bağımsız bölümlere bağlı depolar, kömürlük, bağlı olduğu bağımsız bölüm ile birlikte elektrik, su vb. hizmetlerden faydalandırılır. Mekanik ve elektrik tesisatının inceleme ve denetimi yapılmak kaydı ile aşağıda yazılı 84 adet daire, ... adet dükkan veya ..... adet(diğer kullanımlar) tamamı belediye hizmetinden faydalanır.

Yapının Biten Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgisinin

93. Belge tarihi	94.Belge no	95.Blok no	96.Bağımsız bölüm no

Konut İle İlgili Özellikler

	97. Konutun salon dahil oda sayısı: 1	2	3	4	5	6	7+	TOPLAM
98.Daire sayısı				84				84
99. Parke olan daire sayısı				84				84
100. Bir dairenin yüzölçümü				224,73				18877,32

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

125046722

1.Belgeyi veren kurum: ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

2.Belge verilen yapının adresi
İl: ANKARA İlçe: ÇANKAYA
Bucak: Köy:
Belediye: ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
Mahalle: İLKBAHAR Mahalle tanıtım kodu: 67
Meydan,bulvar,cadde,sokak,küme adı: GÜNEYPARK KÜME EVLERİ
Cadde/Sokak tanıtım kodu: 62 Dış kapı no: 69C
Site adı: Mevki adı:

3.Pafta No:	4.Ada No:	5.Parsel No:	6.Blok No:
	29635	10	C

7.Kısmi kullanma izni ile belge verilen bağımsız bölüm
8. Daha önce kısmi kullanma izni alınan bağımsız bölüm no

9. Belgenin veriliş amacı: ☐ Kısmi Kullanma İzni ■ Yapı Kullanma İzni ☐ Geçici

10. Belgenin onay tarihi: 21-11-2017 11. Belge no: 38-3

12. Belgeye esas ruhsat: ☐ 1.Yeni yapı ☐ 2.Yenileme ☐ 3.Yeniden ☐ 4.Ek bina ☐ 5.Kat ilavesi ☐ 6.İlave ☐ 7. Geçici ■ 8.Tadilat ☐ 9.Dolgu ☐ 10.Restorasyon ☐ 11.Güçlendirme ☐ 12.Kullanım değişimi ☐ 13.Fosseptik ☐ 14.Mekanik tesisat ☐ 15.Elektrik tesisatı ☐ 16.İsim değişikliği ☐ 17.İstinat duvarı ☐ 18.Bahçe duvarı ☐ 19.

13. İlk yapı ruhsatı tarihi	14. İlk yapı ruhsatı no	15. Son yapı ruhsatı tarihi	16. Son yapı ruhsatı no	17. Yenileme ruhsatı tarihi
21.06.2013	91-C/2013	09.02.2017	5-3	
18. Yeniden ruhsat tarihi	**19. Tadilat ruhsatı tarihi**	**20. İmar planı onay tarihi**	**21. İmar durumu tarihi**	**22. İmar durumu no**
	09.02.2017	27.11.2015	20.12.2016	189-2016

23. Zemin etüdü onay tarihi	24. ÇED raporu onay tarihi	25. Tapu tescil belgesi tarihi	26. Tapu tescil belgesi no
21.06.2013		09.11.2017	
27.Tapu tescil belgesi veren kurum	**28. Parselasyon planı onay tarihi**	**29. Parselin kullanma amacı**	**30. Parselin alanı(m2)**
ÇANKAYA		KONUT ALANI	55642

Yapı Sahibinin

31.Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no: ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ ☐ Özel ■ Kamu ☐ Yabancı

32. Bağlı olduğu vergi dairesi adı

33.Vergi kimlik no

34. Adres: EMNİYET MAH. HİPODROM CAD. ANK.B.BŞ. HİZMET BİNASI BLOK NO: 5 YENİMAHALLE / ANKARA

35. İmza

Yapı Müteahhidinin

36.Adı soyadı,unvanı, T.C kimlik no: BAHADIR GÜLALİOĞLU, SINPAS YAPI ENDÜSTRISI VE TIC.A.S., 22577372106

37.Oda sicil no: 000

38.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: BÜYÜK MÜKELLEFLER

39.Vergi kimlik no: 7710008896

40.Sigorta sicil no: 0 | 41.Sözleşme tarihi: 11.11.2010 | 42.Sözleşme no: 24433

43.Yapı müteahhidi yetki belge no: 0034215280811010

44. Sicile esas adres: ÇUKURAMBAR MAH. UFUK ÜNİVERSİTESİ CAD. YILDIRIMLAR APT. BLOK NO: 30 İÇ KAPI NO: 22 ÇANKAYA / ANKARA

45.İmza

Şantiye Şefinin

46.Adı soyadı, unvanı: RAFET GÖKOĞLU, İNŞAAT MÜHENDİSİ

47.T.C kimlik no: 16918852044

48.Oda sicil no: 38683

49.Sigorta sicil no | 50.Sözleşme tarihi | 51.Sözleşme no

52.Adres: SEĞMENLER MAH. 3254 SK. NO: 1C İÇ KAPI NO: 5 GÖLBAŞI / ANKARA

53.İmza

Belge Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

54.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	55.Bağımsız bölüm sayısı	56.Yüzölçümü (m2)
1110 - Mesken	82	18380,44
Toplam: 1110 - Mesken	82	18380,44

Yapı İle İlgili Özellikler

57.Benzer yapı sayısı	58.Yapıda bağımsız bölüm sayısı	59.Yapıda konut birimi(daire) sayısı	60.Yapının taban alanı(m2)	61.Yapı inşaat alanı(m2)
2	82	82	804,08	18380,44
62.Toplam yapı sayısı	**63.Toplam bağımsız bölüm sayısı**	**64.Toplam konut birimi(daire) sayısı**	**65.Toplam taban alanı(m2)**	**66.Toplam yapı inşaat alanı(m2)**
11	572	570	6734,13	135754,41

67.Yapının yol kotu altı kat sayısı	68.Yapının yol kotu üstü kat sayısı	69.Yapının toplam kat sayısı	70.İlave kat sayısı
	23	23	
71.Yapının yol kotu altı yüksekliği(m)	**72.Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)**	**73.Yapının toplam yüksekliği(m)**	**74.İlave kat yüksekliği(m)**
	70	70	

75.Yapının sınıfı	76.Yapının grubu	77.1 m2 maliyet(TL)	78.Yapının maliyeti (TL)	79.Yapının arsa değeri (TL)	80.Arsa dahil yapının maliyeti (TL)	81.Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL)
V	A	1425	26192127		26192127	26192127

Yapının Teknik Özellikleri

82.Isıtma Sistemi: ■ 1.Merkezi ısıtmalı kalorifer ☐ 2.Bina içi kalorifer ☐ 3.Kat kaloriferi ☐ 4.Soba ☐ 5.Doğal gaz sobası ☐ 6.Klima ☐ 7.

83.Isınma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi: ☐ 1.Katı yakıt ☐ 2.Fuel-oil ■ 3.Doğalgaz ☐ 4.LPG ☐ 5.Elektrik ☐ 6.Güneş ☐ 7.Termal ☐ 8.Rüzgar ☐ 9.

84.Sıcak Su Temin Şekli: ☐ 1.Termosifon ☐ 2.Şofben ☐ 3.Güneş kolektörü ☐ 4.Kombi ■ 5.Müşterek ☐ 6.

85.Sıcak Su Yakıt Cinsi: ☐ 1.Doğalgaz ☐ 2.LPG ☐ 3.Fuel-oil ☐ 4.Elektrik ☐ 5.Katı Yakıt ☐ 6.Termal ☐ 7.

86.İçme Suyu: ■ 1.Şehir suyu ☐ 2.Kuyu suyu ☐ 3.Pınar suyu ☐ 4.Taşıma suyu

87.Atık su: ■ 1.Kanalizasyon ☐ 2.Fosseptik

88.Tesisatlar: ☐ 1.Arıtma ☐ 2.Baz istasyonu ☐ 3.Doğalgaz ■ 4.Elektrik ■ 5.Haberleşme ■ 6.Pis su ■ 7.Temiz su ■ 8.Hidrofor ■ 9.Jeneratör ■ 10.Paratoner ■ 11.Yangın tesisatı ☐ 12.

89.Ortak Kullanım Alanları: ■ 1.Asansör ■ 2.Bekçi kulübesi ■ 3.Açık otopark ■ 4.Kapalı otopark ☐ 5.Kapıcı dairesi ☐ 6.Kömürlük ■ 7.Ortak depo ■ 8.Sığınak ■ 9.Su deposu ■ 10.Yangın merdiveni ☐ 11.Yüzme havuzu ■ 12. SİTE YÖNETİMİ

90.Yapının Taşıyıcı Sistemi: ☐ 1.İskelet (Karkas) → ☐ 1.1. Betonarme → ☐ 1.1.1.Çerçeveli sistem; ☐ 1.1.2.Perdeli sistem; ■ 1.1.3.Çerçeveli+Perdeli sistem; ☐ 1.2.Ahşap; ☐ 1.3.Çelik ☐ 2.Yığma (Kagir) ☐ 3.Prefabrik ☐ 4.Yarı prefabrik ☐ 5.Karma ☐ 6.

91.Duvar Dolgu Maddesi Cinsi: ☐ 1.Briket ■ 2.Tuğla ☐ 3.Taş ☐ 4.Ahşap ☐ 5.Kerpiç ☐ 6.Gazbeton ☐ 7.Beton blok ☐ 8. Hafif panel ■ 9. BİMS

92.Döşeme: ■ 1.Plak kiriş ☐ 2.Mantar döşeme ☐ 3.Asmolen ☐ 4.Ahşap ☐ 5.Hazır yapı elemanı ☐ 6.

Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısımlarına Kısmi Kullanma İzni düzenlenebilmesi için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanmış ve kullanılabilir olması şarttır. Kullanma İzni düzenlenmeyen yapılar ve/veya bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Toprağa gömülü bodrum katlar, yapının kapıcı dairesi hariç ortak alanları ile projesinde belirlenmeyen alanlar ikametgah olamaz. Bağımsız bölümlere bağlı depolar, kömürlük, bağlı olduğu bağımsız bölüm ile birlikte elektrik, su vb. hizmetlerden faydalandırılır. Mekanik ve elektrik tesisatının inceleme ve denetimi yapılmak kaydı ile aşağıda yazılı 82 adet daire, ... adet dükkan veya ..... adet(diğer kullanımlar) tamamı belediye hizmetinden faydalanır.

Yapının Biten Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgisinin

93. Belge tarihi	94.Belge no	95.Blok no	96.Bağımsız bölüm no

Konut İle İlgili Özellikler

	97. Konutun salon dahil oda sayısı: 1	2	3	4	5	6	7+	TOPLAM
98.Daire sayısı				82				82
99. Parke olan daire sayısı				82				82
100. Bir dairenin yüzölçümü				224,15				18380,3

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

138267951

1.Belgeyi veren kurum: ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

2.Belge verilen yapının adresi: İl: ANKARA İlçe: ÇANKAYA Bucak: Köy: Belediye: ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ Mahalle: İLKBAHAR Mahalle tanıtım kodu: 67 Meydan,bulvar,cadde,sokak,küme adı: GÜNEYPARK KÜME EVLERİ Cadde/Sokak tanıtım kodu: 62 Dış kapı no: 69H Site adı: Mevki adı:

3.Pafta No:	4.Ada No:	5.Parsel No:	6.Blok No:
	29635	10	H

7.Kısmi kullanma izni ile belge verilen bağımsız bölüm:

8. Daha önce kısmi kullanma izni alınan bağımsız bölüm no:

9. Belgenin veriliş amacı: [ ] Kısmi Kullanma İzni [■] Yapı Kullanma İzni [ ] Geçici

10. Belgenin onay tarihi: 27-11-2017

11. Belge no: 38-8

12. Belgeye esas ruhsat: [ ] 1.Yeni yapı [ ] 2.Yenileme [ ] 3.Yeniden [ ] 4.Ek bina [ ] 5.Kat ilavesi [ ] 6.İlave [ ] 7. Geçici [■] 8.Tadilat [ ] 9.Dolgu [ ] 10.Restorasyon [ ] 11.Güçlendirme [ ] 12.Kullanım değişiklik [ ] 13.Fosseptik [ ] 14.Mekanik tesisat [ ] 15.Elektrik tesisatı [ ] 16.İsim değişikliği [ ] 17.İstinat duvarı [ ] 18.Bahçe duvarı [ ] 19.

13. İlk yapı ruhsatı tarihi	14. İlk yapı ruhsatı no	15. Son yapı ruhsatı tarihi	16. Son yapı ruhsatı no	17. Yenileme ruhsatı tarihi
21.06.2013	91-H/2013	09.02.2017	5-8	/ /

18. Yeniden ruhsat tarihi	19. Tadilat ruhsatı tarihi	20. İmar planı onay tarihi	21. İmar durumu tarihi	22. İmar durumu no
/ /	09.02.2017	27.11.2015	20.12.2016	189-2016

23. Zemin etüdü onay tarihi	24. ÇED raporu onay tarihi	25. Tapu tescil belgesi tarihi	26. Tapu tescil belgesi no
21.06.2013	/ /	09.11.2017	

27. Tapu tescil belgesi veren kurum	28. Parselasyon planı onay tarihi	29. Parselin kullanma amacı	30. Parselin alanı(m2)
ÇANKAYA	/ /	KONUT ALANI	55642

Yapı Sahibinin

31.Adı soyadı, unvanı; T.C. kimlik no: ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ [ ] Özel [■] Kamu [ ] Yabancı

32. Bağlı olduğu vergi dairesi adı:

33.Vergi kimlik no:

34. Adres: EMNİYET MAH. HİPODROM CAD. ANK.B.BEL.HİZMET BİNASI BLOK NO: 5 YENİMAHALLEBİ/ANKARA

35. İmza: ÖZBAYRAK Emlak ve İstimlak Daire Bşkanlığı

Yapı Müteahhidinin

36.Adı soyadı,unvanı; T.C kimlik no: BAHADIR GÜLALIOĞLU, SINPAS YAPI ENDÜSTRİSİ VE TİC.A.Ş., 22577372106

37.Oda sicil no: 000

38.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: BÜYÜK MÜKELLEFLER

39.Vergi kimlik no: 7710008896

40.Sigorta sicil no: 0

41.Sözleşme tarihi: 11.11.2010

42.Sözleşme no: 24433

43.Yapı müteahhidi yetki belge no: 0034215280811010

44. Sicile esas adres: ÇUKURAMBAR MAH. UFUK ÜNİVERSİTESİ CAD. YILDIRIMLAR APT. BLOK NO: 30 İÇ KAPI NO: 22 ÇANKAYA / ANKARA

45. İmza

Şantiye Şefinin

46.Adı soyadı, unvanı: RAFET GÖKOĞLU, İNŞAAT MÜHENDİSİ

47.T.C kimlik no: 16918852044

48.Oda sicil no: 36683

49.Sigorta sicil no:

50.Sözleşme tarihi:

51.Sözleşme no:

52.Adres: BEĞMENLER MAH. 3254 SK. NO: 1C İÇ KAPI NO: 5 GÖLBAŞI / ANKARA

53. İmza

Belge Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

54.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	55.Bağımsız bölüm sayısı	56.Yüzölçümü (m2)
1110 - Mesken	32	8631,2
Toplam: 1110 - Mesken	32	8631,2

Yapı İle İlgili Özellikler

57.Benzer yapı sayısı	58.Yapıda bağımsız bölüm sayısı	59.Yapıda konut birimi(daire) sayısı	60.Yapının taban alanı(m2)	61.Yapı inşaat alanı(m2)
3	32	32	481,97	8631,2

62.Toplam yapı sayısı	63.Toplam bağımsız bölüm sayısı	64.Toplam konut birimi(daire) sayısı	65.Toplam taban alanı(m2)	66.Toplam yapı inşaat alanı(m2)
11	572	570	6734,13	135754,41

67.Yapının yol kotu altı kat sayısı	68.Yapının yol kotu üstü kat sayısı	69.Yapının toplam kat sayısı	70.İlave kat sayısı
	17	17	

71.Yapının yol kotu altı yüksekliği(m)	72.Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)	73.Yapının toplam yüksekliği(m)	74.İlave kat yüksekliği(m)
	51,5	51,5	

75.Yapının sınıfı	76.Yapının grubu	77.1 m2 maliyeti(TL)	78.Yapının maliyeti (TL)	79.Yapının arsa değeri (TL)	80.Arsa dahil yapının maliyeti (TL)	81.Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL)
IV	C	1135	9796412		9796412	9796412

Yapının Teknik Özellikleri

82.Isıtma Sistemi: [■] 1.Merkezi ısıtmalı kalorifer [ ] 2.Bina içi kalorifer [ ] 3.Kat kaloriferi [ ] 4.Soba [ ] 5.Doğal gaz sobası [ ] 6.Klima [ ] 7.

83.Isınma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi: [ ] 1.Katı yakıt [ ] 2.Fuel-oil [■] 3.Doğalgaz [ ] 4.LPG [ ] 5.Elektrik [ ] 6.Güneş [ ] 7.Termal [ ] 8.Rüzgar [ ] 9.

84.Sıcak Su Temin Şekli: [ ] 1.Termosifon [ ] 2.Şofben [ ] 3.Güneş kollektörü [ ] 4.Kombi [■] 5.Müşterek [ ] 6.

85.Sıcak Su Yakıt Cinsi: [■] 1.Doğalgaz [ ] 2.LPG [ ] 3.Fuel-oil [ ] 4.Elektrik [ ] 5.Katı Yakıt [ ] 6.Termal [ ] 7.

86.İçme Suyu: [■] 1.Şehir suyu [ ] 2.Kuyu suyu [ ] 3.Pınar suyu [ ] 4.Taşıma suyu

87.Atık su: [■] 1.Kanalizasyon [ ] 2.Fosseptik

88.Tesisatlar: [ ] 1.Arıtma [ ] 2.Baz istasyonu [ ] 3.Doğalgaz [ ] 4.Elektrik [ ] 5.Haberleşme [ ] 6.Pis su [ ] 7.Temiz su [ ] 8.Hidrofor [ ] 9.Jeneratör [ ] 10.Paratoner [ ] 11.Yangın tesisatı [ ] 12.

89.Ortak Kullanım Alanları: [■] 1.Asansör [■] 2.Bekçi kulübesi [■] 3.Açık otopark [■] 4.Kapalı otopark [ ] 5.Kapıcı dairesi [ ] 6.Kömürlük [■] 7.Ortak depo [■] 8.Sığınak [■] 9.Su deposu [■] 10.Yangın merdiveni [ ] 11.Yüzme havuzu [■] 12. SİTE YÖNETİMİ

90.Yapının Taşıyıcı Sistemi: [ ] 1.İskelet (Karkas) → [ ] 1.1. Betonarme → [ ] 1.1.1.Çerçeveli sistem [ ] 1.1.2.Perdeli sistem [■] 1.1.3.Çerçeveli+Perdeli sistem; [ ] 1.2.Ahşap [ ] 1.3.Çelik [ ] 2.Yığma (Kagir) [ ] 3.Prefabrik [ ] 4.Yarı prefabrik [ ] 5.Karma [ ] 6.

91.Duvar Dolgu Maddesi Cinsi: [ ] 1.Briket [■] 2.Tuğla [ ] 3.Taş [ ] 4.Ahşap [ ] 5.Kerpiç [ ] 6.Gazbeton [ ] 7.Beton blok [ ] 8. Hafif panel [■] 9. BİMS

92.Döşeme: [■] 1.Plak kirişli [ ] 2.Mantar döşeme [ ] 3.Asmolen [ ] 4.Ahşap [ ] 5.Hazır yapı elemanı [ ] 6.

Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısımlarına Kısmi Kullanma İzni düzenlenebilmesi için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanmış ve kullanılabilir olması şarttır. Kullanma İzni düzenlenmeyen yapılar ve/veya bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Toprağa gömülü bodrum katlar, yapının kapıcı dairesi hariç ortak alanları ile projesinde belirlenmeyen alanlar ikametgah olamaz. Bağımsız bölümlere bağlı depolar, kömürlük, bağlı olduğu bağımsız bölüm ile birlikte elektrik, su vb. hizmetlerden faydalandırılır. Mekanik ve elektrik tesisatının inceleme ve denetimi yapılmak kaydı ile aşağıda yazılı 32 adet daire, ... adet dükkan veya ..... adet(diğer kullanımlar) tamamı belediye hizmetinden faydalanır.

Yapının Biten Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgisinin

93. Belge tarihi	94.Belge no	95.Blok no	96.Bağımsız bölüm no
/ /			
/ /			
/ /			
/ /			
/ /			

Konut İle İlgili Özellikler

	97. Konutun salon dahil oda sayısı 1	2	3	4	5	6	7+	TOPLAM
98.Daire sayısı					32			32
99. Parke olan daire sayısı					32			32
100. Bir dairenin yüzölçümü					269,73			8631,36

YAPI RUHSATI

118495506

İl Özel İdare/Belediye:	ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İl:	ANKARA
İlçe:	ÇANKAYA
Köy:	
Ayrı:	ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
Mahalle:	ÇANKAYA
Mahalle tanıtım kodu:	87
Sokak/Cadde/Çıkmaz/Mevki/Küme adı:	GÜNEYPARK KÜME EVLERİ
Sokak/Cadde/Çıkmaz tanıtım kodu:	62
Dış kapı no:	69B
Ada adı:	
Mevki adı:	

1.Pafta No:	4.Ada No:	5.Parsel No:	6.Blok No:	7.Bağımsız bölüm no:
	28035	10	B	-

8.Ruhsatın verliş amacı: 1.Yeni yapı; 2.Yenileme; 3.Yeniden; 4.Ek bina; 5.Kat ilavesi; 6.İlave; 7.Geçici; 8.Tadilat; 9.Dolgu; 10.Restorasyon; 11.Güçlendirme; 12.Kullanım değişimi; 13.Fosseptik; 14.Mekanik tesisat; 15.Elektrik tesisatı; 16.İsim değişikliği; 17.İstinat duvarı; 18.Bahçe duvarı

9.Ruhsatın onay tarihi	10.Ruhsat no	11.İlk ruhsat tarihi	12.İlk ruhsat no
09-02-2017	5-2	21.06.2013	91-B/2013
13.İmar planı onay tarihi	**14.İmar durumu tarihi**	**15.İmar durumu no**	**16.Zemin etüdü onay tarihi**
27.11.2015	20.12.2016	189-2016	21.06.2013
17.Parselasyon plan onay tarihi	**18.Parselin kullanma amacı**		**19.Parselin alanı(m2)**
/ /	KONUT ALANI		55642
20.Tapu tescil belgesi veren kurum	**21.Tapu tescil belgesi tarihi**		**22.Tapu tescil belgesi no**
ÇANKAYA	09.04.2015		58/6683
23. ÇED raporu onay tarihi	**24.Planlanan inşaata başlama tarihi**	**25. Planlanan inşaatı bitirme tarihi**	**26.Ruhsatın geçerlilik tarihi**
/ /	/ /20	/ /20	/ /20

Yapı Sahibinin

27.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no: ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ — Özel / Kamu / Yabancı

28.Bağlı olduğu vergi dairesi adı:

29.Vergi kimlik no:

30.Adres: EMNİYET MAH. HİPODROM CAD. ANKLİBELİ HİZMET BİNASI BLOK NO: 5 YENİMAHALLE / ANKARA

31.İmza: Osman OZBAYRAK, Emlak ve İstimlak Daireşi Başkanı

Yapı Müteahhidinin

32.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no: BAHADIR GÜLALİOĞLU, SINPAS YAPI ENDÜSTRISI VE TIC.A.S., 22577372106

33.Oda sicil no: 000

34.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: BÜYÜK MÜKELLEFLER

35.Vergi kimlik no: 7710008896

36.Sigorta sicil no:

37.Sözleşme tarihi: 11.11.2010

38.Sözleşme no: 24433

39.Yapı müteahhidi yetki belge no: 00342152808110 10

40.Sicile esas adres: ÇUKURAMBAR MAH. UFUK ÜNİVERSİTESİ CAD. YILDIRIMLAR APT. BLOK NO: 30 İÇ KAPI NO: 22 ÇANKAYA / ANKARA

41.İmza

Şantiye Şefinin

42.Adı soyadı, unvanı: RAFET GÖKOĞLU, İNŞAAT MÜH.

43.TC kimlik no: 16918852044

44.Oda sicil no: 38683

45.Sigorta sicil no:

46.Sözleşme tarihi:

47.Sözleşme no:

48.Adres: SEGMENLER MAH. 3254 SK. NO: 1C İÇ KAPI NO: 5 GÖLBAŞI / ANKARA

49.İmza

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

50.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	51.Bağımsız bölüm sayısı	52.Yüzölçümü (m2)
1110 - Mesken	84	18877,66
Toplam: 1110 - Mesken	84	18877,66

Yapı İle İlgili Özellikler

53.Benzer yapı sayısı	54.Yapıda bağımsız bölüm sayısı	55.Yapıda konut birimi(daire) sayısı	56.Yapının taban alanı(m2)	57.Yapı inşaat alanı(m2)
1	84	84	787,36	18877,66
58.Toplam yapı sayısı	**59.Toplam bağımsız bölüm sayısı**	**60.Toplam konut birimi(daire) sayısı**	**61.Toplam taban alanı(m2)**	**62.Toplam yapı inşaat alanı(m2)**
11	572	570	6734,13	135754,41
63.Yapının yol kotu altı kat sayısı	**64.Yapının yol kotu üstü kat sayısı**	**65.Yapının toplam kat sayısı**	**66.İlave kat sayısı**	
1	23	24		
67.Yapının yol kotu altı yüksekliği(m)	**68.Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)**	**69.Yapının toplam yüksekliği(m)**	**70.İlave kat yüksekliği(m)**	
2,5	69,5	72		

71.Yapının sınıfı	72.Yapının grubu	73.1 m2 maliyeti (TL)	74.Yapının maliyeti (TL)	75.Yapının arsa değeri (TL)	76.Arsa dahil yapının maliyeti (TL)	77.Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL)
V	A	1320	24918511,2		24918511,2	24918511,2

Yapının Teknik Özellikleri

78.Isıtma Sistemi: 1.Merkezi ısıtmalı kaloriferler; 2.Bina içi kaloriferler; 3.Kat kaloriferi; 4.Soba; 5.Doğal gaz sobası; 6.Klima; 7.

79.Isınma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi: 1.Katı yakıt; 2.Fuel-oil; 3.Doğal gaz; 4.LPG; 5.Elektrik; 6.Güneş; 7.Termal; 8.Rüzgar; 9.

80.Sıcak Su Temin Şekli: 1.Termosifon; 2.Şofben; 3.Güneş kolektörü; 4.Kombi; 5.Müşterek; 6.

81.Sıcak Su Yakıt Cinsi: 1.Doğalgaz; 2.LPG; 3.Fuel-oil; 4.Elektrik; 5.Katı Yakıt; 6.Termal; 7.

82.İçme Suyu: 1.Şehir suyu; 2.Kuyu suyu; 3.Pınar suyu; 4.Taşınma suyu

83.Atık su: 1.Kanalizasyon; 2.Fosseptik

84.Tesisatlar: 1.Arıtma; 2.Baz istasyonu; 3.Doğalgaz; 4.Elektrik; 5.Haberleşme; 6.Pis su; 7.Temiz su; 8.Hidrofor; 9.Jeneratör; 10.Paratoner; 11.Yangın tesisatı; 12.

85.Ortak Kullanım Alanları: 1.Asansör; 2.Bekçi kulübesi; 3.Açık otopark; 4.Kapalı otopark; 5.Kapıcı dairesi; 6.Kömürlük; 7.Ortak depo; 8.Sığınak; 9.Su deposu; 10.Yangın merdiveni; 11.Yüzme havuzu; 12. SİTE YÖNETİMİ

86.Yapının Taşıyıcı Sistemi: 1.İskelet (Karkas) — 1.1. Betonarme (1.1.1.Çerçeveli sistem; 1.1.2.Perdeli sistem; 1.1.3.Çerçeveli+Perdeli sistem); 1.2.Ahşap; 1.3.Çelik; 2.Yığma (Kagir); 3.Prefabrik; 4.Yarı prefabrik; 5.Karma; 6.

87.Duvar Dolgu Maddesi Cinsi: 1.Briket; 2.Tuğla; 3.Taş; 4.Ahşap; 5.Kerpiç; 6.Gazbeton; 7.Beton blok; 8.Hafif panel; 9. BİMS

88.Döşeme: 1.Plak Kiriş; 2.Mantar döşeme; 3.Asmolen; 4.Ahşap; 5.Hazır yapı elemanı; 6.

Yapı Projeleri

89.Onay tarihi		90.Adı soyadı	91.TC kimlik no	92.Oda sicil no	93.Adresi	94.İmza
Mimari 11.06.2013	MÜELLİFİNİN	EKİN ÇOBAN TURHAN	72499061244	-	AZİZİYE MAH. CİNNAH CAD. ÇINARLAR APT 2 BLOK NO: 86 İÇ KAPI NO: 13 ÇANKAYA / ANKARA	
Statik / / /20						
Elektrik / / /20						
Mekanik Tesisat / / /20						
JEOLOJİK ETÜD 21.06.2013	PROJE	SELÇUK DURAN	17828194910	6463	TUNAHAN MAH. ÜÇ ŞEHİTLER CAD. AKTÜRK SİTESİ FULYA APT.A-BLOK NO: 20A İÇ KAPI NO: 40 ETİMESGUT ANKARA	
/ / /20						
/ / /20						
/ / /20						

YAPI RUHSATI

129529053

ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ	8.Ruhsatın verliş amacı	9.Ruhsatın onay tarihi: 09-02-2017	10.Ruhsat no: S-3
		11.İlk ruhsat tarihi: 21.06.2013	12.İlk ruhsat no: 91-C/2013
		13.İmar planı onay tarihi: 27.11.2015	14.İmar durumu tarihi: 20.12.2016
		15.İmar durumu no: 189-2016	16.Zemin etüdü onay tarihi: 21.06.2013
		17.Parselasyon plan onay tarihi:	18.Parselin kullanma amacı: KONUT ALANI
		19.Parselin alanı(m2): 55642	20.Tapu tescil belgesi veren kurum: ÇANKAYA
		21.Tapu tescil belgesi tarihi: 09.04.2015	22.Tapu tescil belgesi no: 58/6883
		23. ÇED raporu onay tarihi:	24.Planlanan inşaata başlama tarihi:
		25. Planlanan inşaatı bitirme tarihi:	26.Ruhsatın geçerlilik tarihi:

İlçe: ÇANKAYA
Köy:
Mahalle tanıtım kodu: 67
GÜNEYPARK KÜME EVLERİ
Dış kapı no: 69C
Mevki adı:

3.Parsel No:	4.Ada No:	5.Parsel No:	6.Blok No:	7.Bağımsız bölüm no:
	28835	10	C	-

8.Ruhsatın verliş amacı: 1.Yeni yapı; 2.Yenileme; 3.Yeniden; 4.Ek bina; 5.Kat ilavesi; 6.İlave; 7.Geçici; 8.Tadilat; 9.Dolgu; 10.Restorasyon; 11.Güçlendirme; 12.Kullanım değişimi; 13.Fossepik; 14.Mekanik tesisat; 15.Elektrik tesisatı; 16.İsim değişikliği; 17.İstinat duvarı; 18.Bahçe duvarı

Yapı Sahibinin

27.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no: ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ — Özel / Kamu / Yabancı

28.Bağlı olduğu vergi dairesi adı:

29.Vergi kimlik no:

30.Adres: EMNİYET MAH. HİPODROM CAD. ANK.S.İSL.HİZMET BİNASI BLOK NO: 5 YENİMAHALLE / ANKARA

31.İmza:

Yapı Müteahhidinin

32.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no: BAHADIR GÜLALİOĞLU, SINPAS YAPI ENDÜSTRISI VE TIC.A.S., 22577372106

33.Oda sicil no: 008

34.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: BÜYÜK MÜKELLEFLER

35.Vergi kimlik no: 7710008896

36.Sigorta sicil no:

37.Sözleşme tarihi: 11.11.2010

38.Sözleşme no: 24433

39.Yapı müteahhidi yetki belge no: 00342158208811010

40.İletişim adresi: ÇUKURAMBAR MAH. UFUK ÜNİVERSİTESİ CAD. YILDIRIMLAR APT. BLOK NO: 30 İÇ KAPI NO: 22 ÇANKAYA / ANKARA

41.İmza:

Şantiye Şefinin

42.Adı soyadı, unvanı: RAFET GÖKOĞLU, İNŞAAT MÜHENDİSİ

43.TC kimlik no: 16918852044

44.Oda sicil no: 38683

45.Sigorta sicil no:

46.Sözleşme tarihi:

47.Sözleşme no:

48.Adres: SEĞMENLER MAH. 3254 SK. NO: 1C İÇ KAPI NO: 5 GÖLBAŞI / ANKARA

49.İmza:

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

50.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	51.Bağımsız bölüm sayısı	52.Yüzölçümü (m2)
1110 - Mesken	82	18380,44
Toplam: 1110 - Mesken	82	18380,44

Yapı İle İlgili Özellikler

53.Benzer yapı sayısı	54.Yapıda bağımsız bölüm sayısı	55.Yapıda konut birimi(daire) sayısı	56.Yapının taban alanı(m2)	57.Yapı inşaat alanı(m2)
2	82	82	804,08	18380,44

58.Toplam yapı sayısı	59.Toplam bağımsız bölüm sayısı	60.Toplam konut birimi(daire) sayısı	61.Toplam taban alanı(m2)	62.Toplam yapı inşaat alanı(m2)
11	572	570	6734,13	135754,41

63.Yapının yol kotu altı kat sayısı	64.Yapının yol kotu üstü kat sayısı	65.Yapının toplam kat sayısı	66.İlave kat sayısı
	23	23	

67.Yapının yol kotu altı yüksekliği(m)	68.Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)	69.Yapının toplam yüksekliği(m)	70.İlave kat yüksekliği(m)
	70	70	

71.Yapının sınıfı	72.Yapının grubu	73.1 m2 maliyeti (TL)	74.Yapının maliyeti (TL)	75.Yapının arsa değeri (TL)	76.Arsa dahil yapının maliyeti (TL)	77.Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL)
V	A	1320	24262180,8		24262180,8	24262180,8

Yapının Teknik Özellikleri

78.Isıtma Sistemi: 1.Merkezi ısıtmalı kaloriferler; 2.Bina içi kaloriferler; 3.Kat kaloriferi; 4.Soba; 5.Doğal gaz sobası; 6.Klima; 7.

79.Isınma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi: 1.Katı yakıt; 2.Fuel-oil; 3.Doğal gaz; 4.LPG; 5.Elektrik; 6.Güneş; 7.Termal; 8.Rüzgar; 9.

80.Sıcak Su Temin Şekli: 1.Termosifon; 2.Şofben; 3.Güneş kolektörü; 4.Kombi; 5.Müştarek; 6.

81.Sıcak Su Yakıt Cinsi: 1.Doğalgaz; 2.LPG; 3.Fuel-oil; 4.Elektrik; 5.Katı Yakıt; 6.Termal; 7.

82.İçme Suyu: 1.Şehir suyu; 2.Kuyu suyu; 3.Pınar suyu; 4.Taşınan suyu

83.Atık su: 1.Kanalizasyon; 2.Fossepik

84.Tesisatlar: 1.Arıtma; 2.Baz İstasyonu; 3.Doğalgaz; 4.Elektrik; 5.Haberleşme; 6.Pis su; 7.Temiz su; 8.Hidrofor; 9.Jeneratör; 10.Paratoner; 11.Yangın tesisatı; 12.

85.Ortak Kullanım Alanları: 1.Asansör; 2.Bekçi kulübesi; 3.Açık otopark; 4.Kapalı otopark; 5.Kapıcı dairesi; 6.Kömürlük; 7.Ortak depo; 8.Sığınak; 9.Su deposu; 10.Yangın merdiveni; 11.Yüzme havuzu; 12. SİTE YÖNETİMİ

86.Yapının Taşıyıcı Sistemi: 1.İskelet (Karkas) — 1.1. Betonarme (1.1.1.Çerçeveli sistem; 1.1.2.Perdeli sistem; 1.1.3.Çerçeveli+Perdeli sistem); 1.2.Ahşap; 1.3.Çelik; 2.Yığma (Kagir); 3.Prefabrik; 4.Yarı prefabrik; 5.Karma; 6.

87.Duvar Dolgu Maddesi Cinsi: 1.Briket; 2.Tuğla; 3.Taş; 4.Ahşap; 5.Kerpiç; 6.Gazbeton; 7.Beton blok; 8.Hafif panel; 9. BİMS

88.Döşeme: 1.Plak Kirişli; 2.Mantar döşeme; 3.Asmolen; 4.Ahşap; 5.Hazır yapı elemanı; 6.

Yapı Projeleri

89.Onay tarihi		90.Adı soyadı	91.TC kimlik no	92.Oda sicil no	93.Adresi	94.İmza
Mimari 11.06.2013	MÜELLİFİNİN	EKİN ÇOBAN TURHAN	72499061244	-	AZİZİYE MAH. CİNNAH CAD. ÇINARLAR APT 2 BLOK NO: 50 İÇ KAPI NO: 13 ÇANKAYA / ANKARA	
Statik						
Elektrik						
Mekanik Tesisat						
İKLİMLİK ETÜDÜ 21.06.2013	PROJE	SELÇUK DURAN	17826194910	6463	TUNAHAN MAH. ÜÇ ŞEHİTLER CAD. AKTÜRK SİTESİ FULYA APT.A-BLOK NO: 20A İÇ KAPI NO: 40 ETİMESGUT / ANKARA	

YAPI RUHSATI

101465961

ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

İlçe: ÇANKAYA
Köy:
ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
Mahalle tanıtım kodu: 67
GÜNEYPARK KÜME EVLERİ
Dış kapı no: 69H
Mevki adı:

4.Ada No:	5.Parsel No:	6.Blok No	7.Bağımsız bölüm no:
29635	10	H	-

8.Ruhsatın verliş amacı: 1.Yeni yapı; 2.Yenileme; 3.Yeniden; 4.Ek bina; 5.Kat ilavesi; 6.İlave; 7. Geçici; 8.Tadilat; 9.Dolgu; 10.Restorasyon; 11.Güçlendirme; 12.Kullanım değişimi; 13.Fosseptik; 14.Mekanik tesisat; 15.Elektrik tesisatı; 16.İsim değişikliği; 17.İstinat duvarı; 18.Bahçe duvarı

9.Ruhsatın onay tarihi	10.Ruhsat no	11.İlk ruhsat tarihi	12.İlk ruhsat no
09-02-2017	5-8	21.06.2013	91-H/2013

13.İmar planı onay tarihi	14.İmar durumu tarihi	15.İmar durumu no	16.Zemin etüdü onay tarihi
27.11.2015	20.12.2016	188-2016	21.06.2013

17.Parselasyon plan onay tarihi	18.Parselin kullanma amacı	19.Parselin alanı(m2)
/ /	KONUT ALANI	55642

20.Tapu tescil belgesi veren kurum	21.Tapu tescil belgesi tarihi	22.Tapu tescil belgesi no
ÇANKAYA	09.04.2015	56/6663

23. ÇED raporu onay tarihi	24.Planlanan inşaata başlama tarihi	25. Planlanan inşaatı bitirme tarihi	26.Ruhsatın geçerlilik tarihi
/ /	/ /20	/ /20	/ /20

Yapı Sahibinin

TC kimlik no: ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
☐ Özel ■ Kamu ☐ Yabancı
Bağlı olduğu vergi dairesi adı:
Vergi kimlik no:
Adres: MİNİYET MAH. HİPODROM CAD. NO:8 BELEDİYE HİZMET BİNASI BLOK NO:3 YENİMAHALLE / ANKARA
31.İmza: Osman ÖZBAYRAK İmlak ve İstimlak Daire Başkanı

Yapı Müteahhidinin

32.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no: BAHADIR GÜLALİOĞLU, SINPAS YAPI ENDÜSTRISI VE TIC.A.Ş., 22577372106
33.Oda sicil no: 000
34.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: BÜYÜK MÜKELLEFLER
35.Vergi kimlik no: 7710006896

36.Sigorta sicil no	37.Sözleşme tarihi	38.Sözleşme no	39.Yapı müteahhidi yetki belge no
0	11.11.2010	34433	00342152808111010

40.Ikametgâh esas adres: ÇUKURAMBAR MAH. UFUK ÜNİVERSİTESİ CAD. YILDIRIMLAR APT. NO:10 İÇ KAPI NO: 22 ÇANKAYA / ANKARA
41.İmza

Şantiye Şefinin

42.Adı soyadı, unvanı: RAFET GÖKDOĞLU, İNŞAAT MÜHENDİSİ
43.TC kimlik no: 16918852044
44.Oda sicil no: 38683

45.Sigorta sicil no	46.Sözleşme tarihi	47.Sözleşme no

48.Adres: SEĞMENLER MAH. 3254 SK. NO: 1C İÇ KAPI NO: 5 GÖLBAŞI / ANKARA
49.İmza

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

50.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	51.Bağımsız bölüm sayısı	52.Yüzölçümü (m2)
1110 - Mesken	32	8631,2
Toplam: 1110 - Mesken	32	8631,2

Yapı İle İlgili Özellikler

53.Benzer yapı sayısı	54.Yapıda bağımsız bölüm sayısı	55.Yapıda konut birimi(daire) sayısı	56.Yapının taban alanı(m2)	57.Yapı inşaat alanı(m2)
3	32	32	481,97	8631,2

58.Toplam yapı sayısı	59.Toplam bağımsız bölüm sayısı	60.Toplam konut birimi(daire) sayısı	61.Toplam taban alanı(m2)	62.Toplam yapı inşaat alanı(m2)
11	572	570	6734,13	130754,41

63.Yapının yol kotu altı kat sayısı	64.Yapının yol kotu üstü kat sayısı	65.Yapının toplam kat sayısı	66.İlave kat sayısı
	17	17	

67.Yapının yol kotu altı yüksekliği(m)	68.Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)	69.Yapının toplam yüksekliği(m)	70.İlave kat yüksekliği(m)
	51,5	51,5	

71.Yapının sınıfı	72.Yapının grubu	73.1 m2 maliyeti (TL)	74.Yapının maliyeti (TL)	75.Yapının arsa değeri (TL)	76.Arsa dahil yapının maliyeti (TL)	77.Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL)
IV	C	1030	8890136		8890136	8890136

Yapının Teknik Özellikleri

76.Isınma Sistemi: ■ 1.Merkezi otomatik kaloriferler; ☐ 2.Bina içi kaloriferler; ☐ 3.Kat kaloriferi; ☐ 4.Soba; ☐ 5.Doğal gaz sobası; ☐ 6.Klima; ☐ 7.
78.Isınma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi: ☐ 1.Katı yakıt; ☐ 2.Fuel-oil; ■ 3.Doğal gaz; ☐ 4.LPG; ☐ 5.Elektrik; ☐ 6.Güneş; ☐ 7.Termal; ☐ 8.Rüzgar; ☐ 9.
80.Sıcak Su Temin Şekli: ☐ 1.Termosifon; ☐ 2.Şofben; ☐ 3.Güneş kolektörü; ☐ 4.Kombi; ■ 5.Müşterek; ☐ 6.
81.Sıcak Su Yakıt Cinsi: ■ 1.Doğalgaz; ☐ 2.LPG; ☐ 3.Fuel-oil; ☐ 4.Elektrik; ☐ 5.Katı Yakıt; ☐ 6.Termal; ☐ 7.
82.İçme Suyu: ■ 1.Şehir suyu; ☐ 2.Kuyu suyu; ☐ 3.Pınar suyu; ☐ 4.Taşıma suyu
83.Atık su: ■ 1.Kanalizasyon; ☐ 2.Fosseptik

84.Tesisatlar: ☐ 1.Anıtma; ☐ 2.Baz İstasyonu; ■ 3.Doğalgaz; ■ 4.Elektrik; ■ 5.Haberleşme; ■ 6.Pis su; ■ 7.Temiz su; ■ 8.Hidrolor; ■ 9.Jenerator; ■ 10.Paratoner; ■ 11.Yangın tesisatı; ☐ 12.
85.Ortak Kullanım Alanları: ■ 1.Asansör; ■ 2.Bekçi kulübesi; ■ 3.Açık otopark; ☐ 4.Kapalı otopark; ☐ 5.Kapıcı dairesi; ☐ 6.Kömürlük; ■ 7.Ortak depo; ■ 8.Sığınak; ■ 9.Su deposu; ■ 10.Yangın merdiveni; ☐ 11.Yüzme havuzu; ■ 12. SİTE YÖNETİMİ

86.Yapının Taşıyıcı Sistemi: ☐ 1.İskelet (Karkas) } ☐ 1.1. Betonarme (☐ 1.1.1.Çerçeveli sistem; ☐ 1.1.2.Perdeli sistem; ■ 1.1.3.Çerçeveli+Perdeli sistem); ☐ 1.2.Ahşap; ☐ 1.3.Çelik; ☐ 2.Yığma (Kagir); ☐ 3.Prefabrik; ☐ 4.Yarı prefabrik; ☐ 5.Karma; ☐ 6.
87.Duvar Dolgu Maddesi Cinsi: ☐ 1.Briket; ■ 2.Tuğla; ☐ 3.Taş; ☐ 4.Ahşap; ☐ 5.Kerpiç; ☐ 6.Gazbeton; ☐ 7.Beton blok; ☐ 8.Hafif panel; ■ 9. BİMS
88.Döşeme: ■ 1.Plak Kirişi; ☐ 2.Mantar döşeme; ☐ 3.Asmolen; ☐ 4.Ahşap; ☐ 5.Hazır yapı elemanı; ☐ 6.

Yapı Projeleri

89.Onay tarihi		90.Adı soyadı	91.TC kimlik no	92.Oda sicil no	93.Adresi	94.İmza
Mimari 11.06.2013	MÜELLİFİNİN PROJE	EKİN ÇOBAN TURHAN	72499061244	-	AZİZİYE MAH. CİNNAH CAD. ÇINARLAR APT 2 BLOK NO: 50 Ç KAPI NO: 13 ÇANKAYA / ANKARA	
Statik / /20						
Elektrik / /20						
Mekanik Tesisat / /20						
JEOLOJİK ETÜD 21.06.2013		SELÇUK DURAN	17626194910	6463	TUNAHAN MAH. ÜÇ ŞEHİTLER CAD. AKTÜRK SİTESİ FULYA APT.A-BLOK NO: 20A İÇ KAPI NO: 40 ETİMESGUT / ANKARA	
/ /20						
/ /20						
/ /20						

YAPI RUHSATI

117027862

1.Ruhsatı Veren Kurum: ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

2.Ruhsat verilen yapının adresi: İl: ANKARA İlçe: ÇANKAYA Bucak: Köy: Belediye: ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ Mahalle: İLKBAHAR Mahalle tanıtım kodu: 67 Meydan,bulvar,cadde,sokak,küme adı: GÜNEYPARK KÜME EVLERİ Cadde/Sokak tanıtım kodu: 62 Dış kapı no: 69B Site adı: Mevki adı:

3.Pafta No: 4.Ada No: 29904 5.Parsel No: 9 6.Blok No: B 7.Bağımsız bölüm no:

8.Ruhsatın veriliş amacı: 1.Yeni yapı, 2.Yenileme, 3.Yeniden, 4.Ek bina, 5.Kat ilavesi, 6.İlave, 7.Geçici, 8.Tadilat, 9.Dolgu, 10.Restorasyon, 11.Güçlendirme, 12.Kullanım değişimi, 13.Fosseptik, 14.Mekanik tesisat, 15.Elektrik tesisatı, 16.İsim değişikliği, 17.İstinat duvarı, 18.Bahçe duvarı

9.Ruhsatın onay tarihi	10.Ruhsat no	11.İlk ruhsat tarihi	12.İlk ruhsat no
09-06-2015	34-2	21.06.2013	91-B/2013
13.İmar planı onay tarihi	14.İmar durumu tarihi	15.İmar durumu no	16.Zemin etüdü onay tarihi
12.04.2013	09.04.2015	36/2015	21.06.2013
17.Parselasyon plan onay tarihi	18.Parselin kullanma amacı	19.Parselin alanı(m2)	
/ /	KONUT ALANI	55642	
20.Tapu tescil belgesi veren kurum	21.Tapu tescil belgesi tarihi	22.Tapu tescil belgesi no	
ÇANKAYA	09.04.2015	58/6883	
23. ÇED raporu onay tarihi	24.Planlanan inşaata başlama tarihi	25. Planlanan inşaatı bitirme tarihi	26.Ruhsatın geçerlilik
/ /	/ /20	/ /20	09-06-2020

Yapı Sahibinin

27.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no: ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ — Özel / Kamu / Yabancı

28.Bağlı olduğu vergi dairesi adı:

29.Vergi kimlik no:

30.Adres: EMNİYET MAH. HİPODRUM CAD. ANK.B.BEL.HİZMET BİNASI BLOK NO: 5 YENİMAHALLE / ANKARA

31.İmza

Yapı Müteahhidinin

32.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no: BAHADIR GÜLALİOĞLU, SINPAS YAPI ENDÜSTRİSİ VE TİC.A.Ş., 22577372106

33.Oda sicil no: 000

34.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: BÜYÜK MÜKELLEFLER

35.Vergi kimlik no: 7710008896

36.Sigorta sicil no: 0 37.Sözleşme tarihi: 11.11.2010 38.Sözleşme no: 24433

39.Yapı müteahhidi yetki belge no: 0034215280811010

40. Sicile esas adres: ÇUKURAMBAR MAH. UFUK ÜNİVERSİTESİ CAD. YILDIRIMLAR APT BLOK NO: 30 İÇ KAPI NO: 22 ÇANKAYA / ANKARA

41.İmza

Şantiye Şefinin

42.Adı soyadı, unvanı: RAFET GÖKOĞLU, İNŞAAT MÜH.

43.TC kimlik no: 16918852044

44.Oda sicil no: 38683

45.Sigorta sicil no 46.Sözleşme tarihi 47.Sözleşme no

48.Adres: GÜVENEVLER MAH. ALAÇAM SK. NO: 25 İÇ KAPI NO: 8 ÇANKAYA / ANKARA

49.İmza

Düzenlenen Kısıma İlgili Özellikler

50.Kullanım amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	51.Bağımsız bölüm sayısı	52.Yüzölçümü (m2)
1110 - Mesken	84	18877,66
Toplam: 1110 - Mesken	84	18877,66

Yapı İle İlgili Özellikler

53.Benzer yapı sayısı	54.Yapıda bağımsız bölüm sayısı	55.Yapıda konut birimi(daire) sayısı	56.Yapının taban alanı(m2)	57.Yapı inşaat alanı(m2)
1	84	84	787,36	18877,66

58.Toplam yapı sayısı	59.Toplam bağımsız bölüm sayısı	60.Toplam konut birimi(daire) sayısı	61.Toplam taban alanı(m2)	62.Toplam yapı inşaat alanı(m2)
11	572	570	6734,13	135574,41

63.Yapının yol kotu altı kat sayısı	64.Yapının yol kotu üstü kat sayısı	65.Yapının toplam kat sayısı	66.İlave kat sayısı
	23	23	

67.Yapının yol kotu altı yüksekliği(m)	68.Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)	69.Yapının toplam yüksekliği(m)	70.İlave kat yüksekliği(m)
	69,5	69,5	

71.Yapının sınıfı	72.Yapının grubu	73.1 m2 maliyeti (TL)	74.Yapının maliyeti (TL)	75.Yapının arsa değeri (TL)	76.Arsa dahil yapının maliyeti (TL)	77.Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL)
V	A	1230	23219521,8		23219521,8	23219521,8

Yapının Teknik Özellikleri

78.Isıtma Sistemi: 1.Merkezi ısıtmalı kalorifer, 2.Bina içi kalorifer, 3.Kat kaloriferi, 4.Soba, 5.Doğal gaz sobası, 6.Klima, 7.

79.Isıtma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi: 1.Katı yakıt, 2.Fuel-oil, 3.Doğal gaz, 4.LPG, 5.Elektrik, 6., 7.Termal, 8.Rüzgar, 9.

80.Sıcak Su Temin Şekli: 1.Termosifon, 2.Şofben, 3.Güneş kolektörü, 4.Kombi, 5.Müştemilat, 6.

81.Sıcak Su Yakıt Cinsi: 1.Doğalgaz, 2.LPG, 3.Fuel-oil, 4.Elektrik, 5.Katı Yakıt, 6.Termal, 7.

82.İçme Suyu: 1.Şehir suyu, 2.Kuyu suyu, 3.Pınar suyu, 4.Taşınır suyu

83.Atık su: 1.Kanalizasyon, 2.Fosseptik

84.Tesisatlar: 1.Arıtma, 2.Baz istasyonu, 3.Doğalgaz, 4.Elektrik, 5.Haberleşme, 6.Pis su, 7.Temiz su, 8.Hidrofor, 9.Jenerator, 10.Paratoner, 11.Yangın tesisatı, 12.

85.Ortak Kullanım Alanları: 1.Asansör, 2.Bekçi kulübesi, 3.Açık otopark, 4.Kapalı otopark, 5.Kapıcı dairesi, 6.Kömürlük, 7.Ortak depo, 8.Sığınak, 9.Su deposu, 10.Yangın merdiveni, 11.Yüzme havuzu, 12.

86.Yapının Taşıyıcı Sistemi: 1.İskelet (Karkas) — 1.1.Betonarme (1.1.1.Çerçeveli sistem, 1.1.2.Perdeli sistem, 1.1.3.Çerçeveli+Perdeli sistem), 1.2.Ahşap, 1.3.Çelik; 2.Yığma (Kagir), 3.Prefabrik, 4.Yarı prefabrik, 5.Karma, 6.

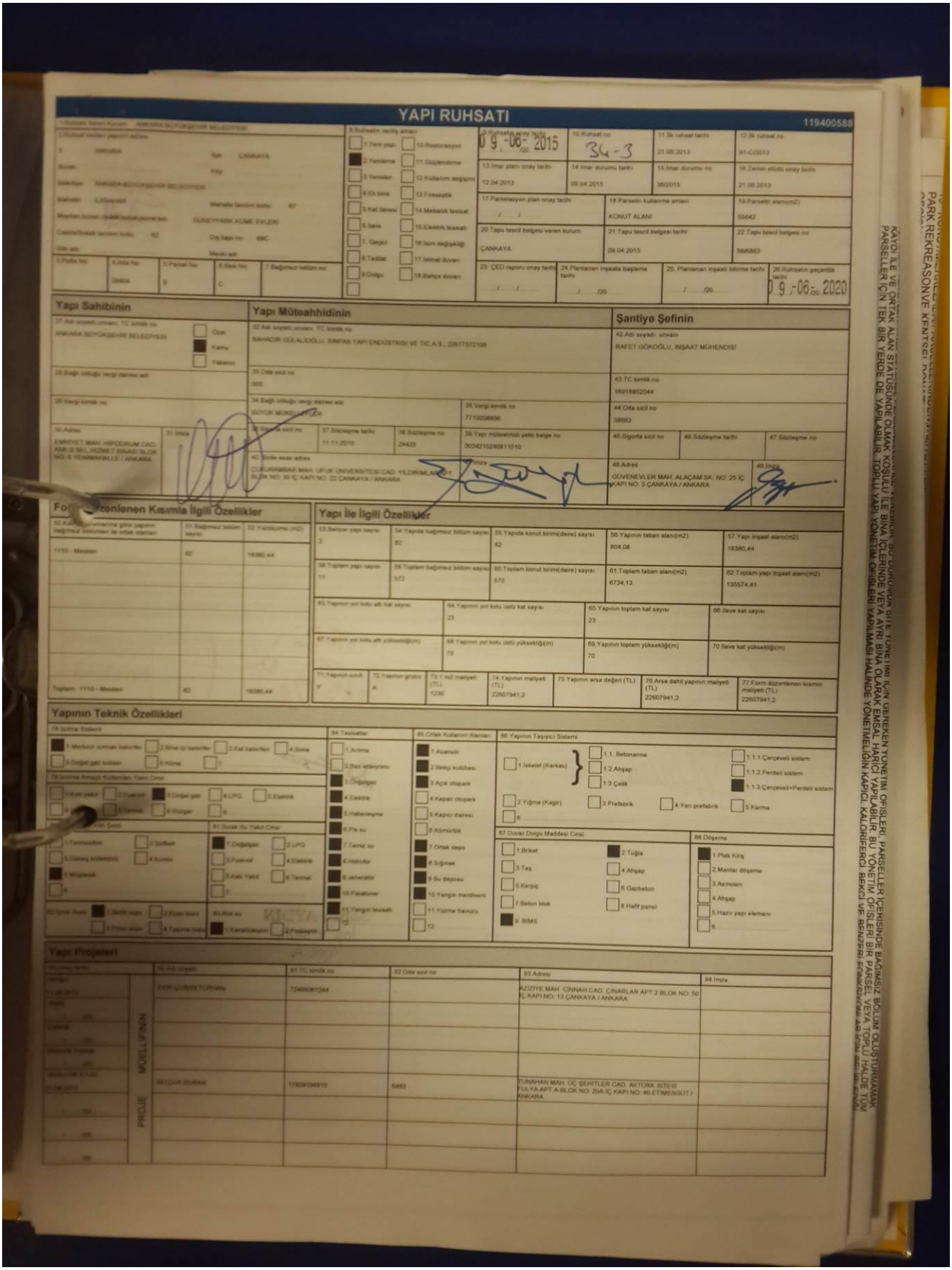
87.Duvar Dolgu Maddesi Cinsi: 1.Briket, 2.Tuğla, 3.Taş, 4.Ahşap, 5.Kerpiç, 6.Gazbeton, 7.Beton blok, 8.Hafif panel, 9.BIMS

88.Döşeme: 1.Plak Kırış, 2.Mantar döşeme, 3.Asmolen, 4.Ahşap, 5.Hazır yapı elemanı, 6.

Yapı Projeleri

89.Onay tarihi		90.Adı soyadı	91.TC kimlik no	92.Oda sicil no	93.Adresi	94.İmza
Mimari 11.06.2013	MÜELLİFİNİN PROJE	EKİN ÇOBAN TURHAN	72499061244	-	AZİZİYE MAH. CİNNAH CAD. ÇINARLAR APT 2 BLOK NO: 50 İÇ KAPI NO: 13 ÇANKAYA / ANKARA	
Statik / /20						
Elektrik / /20						
Mekanik Tesisat / /20						
JEOLOJİK ETÜD 21.06.2013		SELÇUK DURAN	17826194910	6463	TUNAHAN MAH. ÜÇ ŞEHİTLER CAD. AKTÜRK SİTESİ FULYA APT A-BLOK NO: 20A İÇ KAPI NO: 40 ETİMESGUT / ANKARA	
/ /20						
/ /20						
/ /20						

KAYDI İLE VE ORTAK ALAN STATÜSÜNDE OLMAK KOŞULU İLE BİNA İÇİNDE VEYA AYRI BİNA OLARAK EMSAL HARİCİ YAPILABİLİR. BU YÖNETİM OFİSLERİ BİR PARSEL VEYA TOPLU HALDE TÜM PARSELLER İÇİN TEK BİR YERDE DE YAPILABİLİR. TOPLU YAPI YÖNETİM OFİSLERİ YAPILMASI HALİNDE YÖNETİMİ İÇİN GEREKEN YÖNETİM OFİSLERİ, PARSELLER İÇERİSİNDE BAĞIMSIZ BÖLÜM OLUŞTURMAMAK



YAPI RUHSATI

119400588

09-06-2015

34-3

12.04.2013 | 09.04.2015 | 36/2015 | 21.06.2013

KONUT ALANI

ÇANKAYA

09.04.2015

58/6883

09-06-2020

Yapı Sahibinin

ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

Yapı Müteahhidinin

BAHADIR GÜLALIOĞLU, SINFAS YAPI ENDÜSTRİSİ VE TİC.A.Ş., 2257737210B

Şantiye Şefinin

RAFET GÖKOĞLU, İNŞAAT MÜHENDİSİ

Yapı İle İlgili Özellikler

804,08 | 18380,44 | 6734,13 | 135574,41 | 23 | 70

Yapının Teknik Özellikleri

Yapı Projeleri

KAYDI İLE VE ORTAK ALAN STATÜSÜNDE OLMAK KOŞULU İLE BİNA İÇLERİNDE VEYA AYRI BİNA OLARAK EMSAL HARİCİ YAPILABİLİR. BU YÖNETİM OFİSLERİ BİR PARSEL VEYA TOPLU HALDE TÜM PARSELLER İÇİN TEK BİR YERDE DE YAPILABİLİR. TOPLU YAPI YÖNETİM OFİSLERİ YAPILMASI HALİNDE YÖNETMELİĞİN KAPICI, KALORİFERCİ, BEKÇİ VE BENZİRİ FONKSİYONLAR İÇİN GEREKLİ ALAN

PARK REKREASONVE KENTSEL

YAPI RUHSATI

122559685

1.Ruhsatı Veren Kurum: ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

2.Ruhsat verilen yapının adresi

İl: ANKARA İlçe: ÇANKAYA

Bucak: Köy:

Belediye: ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

Mahalle: İLKBAHAR Mahalle tanıtım kodu: 67

Meydan,bulvar,cadde,sokak,küme adı: GÜNEYPARK KÜME EVLERİ

Cadde/Sokak tanıtım kodu: 62 Dış kapı no: 69H

Site adı: Mevki adı:

3.Pafta No:	4.Ada No:	5.Parsel No:	6.Blok No:	7.Bağımsız bölüm no:
	29904	9	H	

8.Ruhsatın veriliş amacı: 1.Yeni yapı; 2.Yenileme; 3.Yeniden; 4.Ek bina; 5.Kat ilavesi; 6.İlave; 7.Geçici; 8.Tadilat; 9.Dolgu; 10.Restorasyon; 11.Güçlendirme; 12.Kullanım değişimi; 13.Fosseptik; 14.Mekanik tesisat; 15.Elektrik tesisatı; 16.İsim değişikliği; 17.İstinat duvarı; 18.Bahçe duvarı

9.Ruhsatın onay tarihi	10.Ruhsat no	11.İlk ruhsat tarihi	12.İlk ruhsat no
09-06-2015	34-8	21.06.2013	91-H/2013
13.İmar planı onay tarihi	**14.İmar durumu tarihi**	**15.İmar durumu no**	**16.Zemin etüdü onay tarihi**
12.04.2013	09.04.2015	36/2015	21.06.2013

17.Parselasyon plan onay tarihi	18.Parselin kullanma amacı	19.Parselin alanı(m2)
/ /	KONUT ALANI	55642
20.Tapu tescil belgesi veren kurum	**21.Tapu tescil belgesi tarihi**	**22.Tapu tescil belgesi no**
ÇANKAYA	09.04.2015	58/6883

23. ÇED raporu onay tarihi	24.Planlanan inşaata başlama tarihi	25. Planlanan inşaatı bitirme tarihi	26.Ruhsatın geçerlilik tarihi
/ /	/ /20	/ /20	09-06-2020

Yapı Sahibinin

27.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no: ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ — Özel / Kamu / Yabancı

28.Bağlı olduğu vergi dairesi adı:

29.Vergi kimlik no:

30.Adres: EMNİYET MAH. HİPODRUM CAD. ANK.B.BEL.HİZMET BİNASI BLOK NO: 5 YENİMAHALLE / ANKARA

31.İmza

Yapı Müteahhidinin

32.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no: BAHADIR GÜLALİOĞLU, SINPAS YAPI ENDÜSTRISI VE TIC.A.S., 22577372106

33.Oda sicil no: 000

34.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: BÜYÜK MÜKELLEFLER

35.Vergi kimlik no: 7710008896

36.Sigorta sicil no: 0

37.Sözleşme tarihi: 11.11.2010

38.Sözleşme no: 24433

39.Yapı müteahhidi yetki belge no: 0034215280811010

40. Sicile esas adres: ÇUKURAMBAR MAH. UFUK ÜNİVERSİTESİ CAD. YILDIRIMLAR APT. BLOK NO: 30 İÇ KAPI NO: 22 ÇANKAYA / ANKARA

41.İmza

Şantiye Şefinin

42.Adı soyadı, unvanı: RAFET GÖKOĞLU, İNŞAAT MÜHENDİSİ

43.TC kimlik no: 16918852044

44.Oda sicil no: 38683

45.Sigorta sicil no:

46.Sözleşme tarihi:

47.Sözleşme no:

48.Adres: GAYRETNEVLER MAH. ALAÇAM SK. NO: 25 İÇ KAPI NO: 5 ÇANKAYA / ANKARA

49.İmza

Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

50.Kullanım amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	51.Bağımsız bölüm sayısı	52.Yüzölçümü (m2)
1110 - Mesken	32	8631,2
Toplam: 1110 - Mesken	32	8631,2

Yapı İle İlgili Özellikler

53.Benzer yapı sayısı	54.Yapıda bağımsız bölüm sayısı	55.Yapıda konut birimi(daire) sayısı	56.Yapının taban alanı(m2)	57.Yapı inşaat alanı(m2)
3	32	32	481,97	8631,2
58.Toplam yapı sayısı	**59.Toplam bağımsız bölüm sayısı**	**60.Toplam konut birimi(daire) sayısı**	**61.Toplam taban alanı(m2)**	**62.Toplam yapı inşaat alanı(m2)**
11	572	570	6734,13	135574,41

63.Yapının yol kotu altı kat sayısı	64.Yapının yol kotu üstü kat sayısı	65.Yapının toplam kat sayısı	66.İlave kat sayısı
	17	17	
67.Yapının yol kotu altı yüksekliği(m)	**68.Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)**	**69.Yapının toplam yüksekliği(m)**	**70.İlave kat yüksekliği(m)**
	51,5	51,5	

71.Yapının sınıfı	72.Yapının grubu	73.1 m2 maliyeti (TL)	74.Yapının maliyeti (TL)	75.Yapının arsa değeri (TL)	76.Arsa dahil yapının maliyeti (TL)	77.Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL)
V	A	1230	10616376		10616376	10616376

Yapının Teknik Özellikleri

78.Isıtma Sistemi: 1.Merkezi ısıtmalı kalorifer; 2.Bina içi kalorifer; 3.Kat kaloriferi; 4.Soba; 5.Doğal gaz sobası; 6.Klima; 7.

79.Isınma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi: 1.Katı yakıt; 2.Fuel-oil; 3.Doğal gaz; 4.LPG; 5.Elektrik; 6.; 7.Termal; 8.Rüzgar; 9.

80.Sıcak Su Isıtma Şekli: 1.Termosifon; 2.Şofben; 3.Güneş kolektörü; 4.Kombi; 5.Müşterek; 6.

81.Sıcak Su Yakıt Cinsi: 1.Doğalgaz; 2.LPG; 3.Fuel-oil; 4.Elektrik; 5.Katı Yakıt; 6.Termal; 7.

82.İçme Suyu: 1.Şehir suyu; 2.Kuyu suyu; 3.Pınar suyu; 4.Taşıma suyu

83.Atık su: 1.Kanalizasyon; 2.Fosseptik

84.Tesisatlar: 1.Arıtma; 2.Baz istasyonu; 3.Doğalgaz; 4.Elektrik; 5.Haberleşme; 6.Pis su; 7.Temiz su; 8.Hidrofor; 9.Jeneratör; 10.Paratoner; 11.Yangın tesisatı; 12.

85.Ortak Kullanım Alanları: 1.Asansör; 2.Bekçi kulübesi; 3.Açık otopark; 4.Kapalı otopark; 5.Kapıcı dairesi; 6.Kömürlük; 7.Ortak depo; 8.Sığınak; 9.Su deposu; 10.Yangın merdiveni; 11.Yüzme havuzu; 12.

86.Yapının Taşıyıcı Sistemi: 1.İskelet (Karkas) — 1.1. Betonarme (1.1.1.Çerçeveli sistem; 1.1.2.Perdeli sistem; 1.1.3.Çerçeveli+Perdeli sistem); 1.2.Ahşap; 1.3.Çelik; 2.Yığma (Kagir); 3.Prefabrik; 4.Yarı prefabrik; 5.Karma; 6.

87.Duvar Dolgu Maddesi Cinsi: 1.Briket; 2.Tuğla; 3.Taş; 4.Ahşap; 5.Kerpiç; 6.Gazbeton; 7.Beton blok; 8.Hafif panel; 9. BİMS

88.Döşeme: 1.Plak Kırış; 2.Mantar döşeme; 3.Asmolen; 4.Ahşap; 5.Hazır yapı elemanı; 6.

Yapı Projeleri

89.Onay tarihi		90.Adı soyadı	91.TC kimlik no	92.Oda sicil no	93.Adresi	94.İmza
Mimari 11.06.2013	MÜELLİFİNİN PROJE	EKİN ÇOBAN TURHAN	72499061244	-	AZİZİYE MAH. CİNNAH CAD. ÇINARLAR APT.2 BLOK NO: 50 İÇ KAPI NO: 13 ÇANKAYA / ANKARA	
Statik / /20						
Elektrik / /20						
Mekanik Tesisat / /20						
JEOLOJİK ETÜD 21.06.2013		SELÇUK DURAN	17828194910	6463	TUNAHAN MAH. ÜÇ ŞEHİTLER CAD. AKTÜRK SİTESİ FULYA APT.A-BLOK NO: 20A İÇ KAPI NO: 40 ETİMESGUT / ANKARA	
/ /20						
/ /20						
/ /20						

KAYDI İLE VE ORTAK ALAN STATÜSÜNDE OLMAK KOŞULU İLE BİNA İÇERİNDE VEYA AYRI BİNA OLARAK EMSAL HARİCİ YAPILABİLİR. TOPLU YAPI YÖNETİM OFİSLERİ YAPILMASI HALİNDE YÖNETMELİĞİN KAPICI KALORİFERCİ BİNACI İLE BENZERİ ÇALIŞANLARA AYRILAN BÖLÜMÜ HARİÇ TÜM PARSELLER İÇİN TEK BİR YERDE DE YAPILABİLİR. TOPLU YAPI YÖNETİM OFİSLERİ, PARSELLER ÜZERİNDE BAĞIMSIZ BÖLÜM OLUŞTURMAMAK KAYDIYLA SITE YÖNETİMİ İÇİN GEREKEN YÖNETİM OFİSLERİ, PARSELLER ÜZERİNDE BAĞIMSIZ BÖLÜM OLUŞTURMAMAK

YAPI RUHSATI

2261738

1.Ruhsat veren kurum: ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

2.Ruhsat verilen yapının adresi
İl: ANKARA İlçe: ÇANKAYA
Bucak: Köy:
Belediye: ÇANKAYA BELEDİYESİ
Mahalle: İLKBAHAR Mahalle tanıtım kodu: 67
Meydan,bulvar,cadde,sokak,küme adı: GÜNEYPARK
Cadde/Sokak tanıtım kodu: 68 Dış kapı no: 69 - B
Site adı: Mevki adı:

3.Pafta no. | 4.Ada no. 29328 | 5.Parsel no. 12 | 6.Blok no. B BLOK | 7.Bağımsız bölüm no.

8.Ruhsatın veriliş amacı
- [x] 1.Yeni yapı
- [ ] 2.Yenileme
- [ ] 3.Yeniden
- [ ] 4.Ek bina
- [ ] 5.Kat ilavesi
- [ ] 6.İlave
- [ ] 7. Geçici
- [ ] 8.Tadilat
- [ ] 9.Dolgu
- [ ] 10.Restorasyon
- [ ] 11.Güçlendirme
- [ ] 12.Kullanım değişimi
- [ ] 13.Fosseptik
- [ ] 14.Mekanik tesisat
- [ ] 15.Elektrik tesisatı
- [ ] 16.İsim değişikliği
- [ ] 17.İstinat duvarı
- [ ] 18.Bahçe duvarı
- [ ] 19. .....

9.Ruhsatın onay tarihi	10.Ruhsat no.	11.İlk ruhsat tarihi	12.İlk ruhsat no.
21.06.2013	91-B/2013	.../.../.....	
13.İmar planı onay tarihi	**14.İmar durumu tarihi**	**15.İmar durumu no.**	**16.Zemin etüdü onay tarihi**
12.04.2013	22.04.2013	82/2013	21.06.2013
17.Parselasyon plan onay tarihi	**18.Parselin kullanma amacı**		**19.Parselin alanı(m2)**
.../.../.....	KONUT ALANI		55642
20.Tapu tescil belgesi veren kurum	**21.Tapu tescil belgesi tarihi**		**22.Tapu tescil belgesi no.**
	.../.../.....		
23. ÇED raporu onay tarihi	**24.Planlanan inşaata başlama tarihi**	**25. Planlanan inşaatı bitirme tarihi**	**26.Ruhsatın geçerlilik tarihi**
.../.../.....	.../.../20.....	.../.../20.....	21.06.2018

Yapı Sahibinin

27.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no.
ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
- [ ] Özel
- [x] Kamu
- [ ] Yabancı

28.Bağlı olduğu vergi dairesi adı

29.Vergi kimlik no.

30.Adres: HİPODRUM CADDESİ NO:5 YENİMAHALLE/ANKARA
31.İmza

Yapı Müteahhidinin

32.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no.
SİNPAŞ YAPI ENDÜSTRİSİ VE TİCARET A.Ş.(BAHADIR GÜLALİOĞLU)
22577372106

33.Oda sicil no.
000

34.Bağlı olduğu vergi dairesi adı
BÜYÜK MÜKELLEFLER

35.Vergi kimlik no.
7710008896

36.Sigorta sicil no.	37.Sözleşme tarihi	38.Sözleşme no.	39.Yapı müteahhidi yetki belge no.
0	11.11.2010	24433	

40. Sicile esas adres
BARBAROS BULVARI YENİDOĞAN SOKAK SINPAŞ PLAZA NO:38
BEŞİKTAŞ/ İSTANBUL

41.İmza

Şantiye Şefinin

42.Adı soyadı, unvanı
RAFET GÖKOĞLU (İNŞAAT MÜHENDİSİ)

43.TC kimlik no.
16918852044

44.Oda sicil no.
38683

45.Sigorta sicil no.	46.Sözleşme tarihi	47.Sözleşme no.
	.../.../.....	

48.Adres
TURAN GÜNEŞ BULVARI ALTINORAN NO:54
ÇANKAYA/ANKARA

49.İmza

Yapının Düzenlenen Kısmıla İlgili Özellikler

50.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	51.Bağımsız bölüm sayısı	52.Yüzölçümü (m2)
(11221) Apartman binası (üç ve daha çok daireli)	84	14005,43
(99999) Ortak Alan (tüm ortak alanlanın toplamı _detay belirtilmeyecek)		4872,23
Toplam (11221) Apartman binası (üç ve daha çok daireli)	84	18877,66

Yapı İle İlgili Özellikler

53.Benzer yapı sayısı	54.Yapıda bağımsız bölüm sayısı	55.Yapıda konut birimi(daire) sayısı	56.Yapının taban alanı(m2)	57.Yapı inşaat alanı(m2)
1	84	84	787,36	18877,66
58.Toplam yapı sayısı	**59.Toplam bağımsız bölüm sayısı**	**60.Toplam konut birimi(daire) sayısı**	**61.Toplam taban alanı(m2)**	**62.Toplam yapı inşaat alanı(m2)**
11	572	570	6734,13	135574,41

63.Yapının yol kotu altı kat sayısı	64.Yapının yol kotu üstü kat sayısı	65.Yapının toplam kat sayısı	66.İlave kat sayısı
	23	23	
67.Yapının yol kotu altı yüksekliği(m)	**68.Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)**	**69.Yapının toplam yüksekliği(m)**	**70.İlave kat yüksekliği(m)**
0	69,5	69,5	

71.Yapının sınıfı	72.Yapının grubu	73.1 m2 maliyeti (TL)	74.Yapının maliyeti (TL)	75.Yapının arsa değeri (TL)	76.Arsa dahil yapının maliyeti (TL)	77.Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL)
V	A	1040	19632766,4			19632766,4

Yapının Teknik Özellikleri

78.Isıtma Sistemi
- [x] 1.Merkezi ısıtmalı kalorifer
- [ ] 2.Bina içi kalorifer
- [ ] 3.Kat kaloriferi
- [ ] 4.Soba
- [ ] 5.Doğal gaz sobası
- [ ] 6.Klima
- [ ] 7. .....

79.Isınma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi
- [ ] 1.Katı yakıt
- [ ] 2.Fuel-oil
- [x] 3.Doğal gaz
- [ ] 4.LPG
- [ ] 5.Elektrik
- [ ] 6.Güneş
- [ ] 7.Termal
- [ ] 8.Rüzgar
- [ ] 9. .....

80.Sıcak Su Temin Şekli
- [ ] 1.Termosifon
- [ ] 2.Şofben
- [ ] 3.Güneş kolektörü
- [ ] 4.Kombi
- [x] 5.Müşterek
- [ ] 6. .....

81.Sıcak Su Yakıt Cinsi
- [x] 1.Doğalgaz
- [ ] 2.LPG
- [ ] 3.Fuel-oil
- [ ] 4.Elektrik
- [ ] 5.Katı Yakıt
- [ ] 6.Termal
- [ ] 7. .....

82.İçme Suyu
- [x] 1.Şehir suyu
- [ ] 2.Kuyu suyu
- [ ] 3.Pınar suyu
- [ ] 4.Taşıma suyu

83.Atık su
- [x] 1.Kanalizasyon
- [ ] 2.Fosseptik

84.Tesisatlar
- [ ] 1.Arıtma
- [ ] 2.Baz istasyonu
- [ ] 3.Doğalgaz
- [ ] 4.Elektrik
- [x] 5.Haberleşme
- [x] 6.PG su
- [x] 7.Temiz su
- [ ] 8.Hidrofor
- [ ] 9.Jeneratör
- [ ] 10.Paratoner
- [ ] 11.Yangın tesisatı
- [ ] 12. .....

85.Ortak Kullanım Alanları
- [x] 1.Asansör
- [x] 2.Bekçi kulübesi
- [x] 3.Açık otopark
- [ ] 4.Kapalı otopark
- [ ] 5.Kapıcı dairesi
- [ ] 6.Kömürlük
- [x] 7.Ortak depo
- [x] 8.Sığınak
- [x] 9.Su deposu
- [x] 10.Yangın merdiveni
- [ ] 11.Yüzme havuzu
- [ ] 12. .....

86.Yapının Taşıyıcı Sistemi
- [ ] 1.İskelet (Karkas)
  - [ ] 1.1. Betonarme → [ ] 1.1.1.Çerçeveli sistem; [ ] 1.1.2.Perdeli sistem; [x] 1.1.3.Çerçeveli+Perdeli sistem
  - [ ] 1.2.Ahşap
  - [ ] 1.3.Çelik
- [ ] 2.Yığma (Kagir)
- [ ] 3.Prefabrik
- [ ] 4.Yarı prefabrik
- [ ] 5.Karma
- [ ] 6. .....

87.Duvar Dolgu Maddesi Cinsi
- [ ] 1.Briket
- [x] 2.Tuğla
- [ ] 3.Taş
- [ ] 4.Ahşap
- [ ] 5.Kerpiç
- [ ] 6.Gazbeton
- [ ] 7.Beton blok
- [ ] 8.Hafif panel
- [x] 9. BİMS

88.Döşeme
- [x] 1.Plak kiriş
- [ ] 2.Mantar döşeme
- [ ] 3.Asmolen
- [ ] 4.Ahşap
- [ ] 5.Hazır yapı elemanı
- [ ] 6. .....

Yapı Projeleri

89.Onay tarihi		90.Adı soyadı	91.TC kimlik no.	92.Oda sicil no.	93.Adresi	94.İmza
Mimari 11.06.2013	PROJE MÜELLİFİNİN	EKİN ÇOBAN TURHAN	72499061244		KEHRİBAR SOKAK NO:14/6 G.O.P. ÇANKAYA/ANKARA	
Statik .../.../20.....						
Elektrik .../.../20.....						
Mekanik tesisat .../.../20.....						
JEOLOJİK ETÜD 21.06.2013		HİKMET BERKAY ORAL	47600730010	12418	İNCEK KIZILCAŞAR MAHELLESİ 23 NİSAN CADDESİ İNCEK KÖYÜ SİTESİ NO:28 GÖLBAŞI/ANKARA	
JEOLOJİK ETÜD 21.06.2013 .../.../20.....		SELÇUK DURAN	17828194910	6463	GÜZELTEPE MAH. ALPER SOKAK 5/5-6 ÇANKAYA/ANKARA	
.../.../20.....						
.../.../20.....						

YAPI RUHSATI

2261932

1.Ruhsat veren kurum: ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

2.Ruhsat verilen yapının adresi
İl: ANKARA İlçe: ÇANKAYA
Bucak: Köy:
Belediye: ÇANKAYA BELEDİYESİ
Mahalle: İLKBAHAR Mahalle tanıtım kodu: 67
Meydan,bulvar,cadde,sokak,küme adı: GÜNEYPARK
Cadde/Sokak tanıtım kodu: 68 Dış kapı no: 69 - C
Site adı: Mevki adı:

3.Pafta no.	4.Ada no.	5.Parsel no.	6.Blok no.	7.Bağımsız bölüm no:
	29328	12	C BLOK	

8.Ruhsatın veriliş amacı
- [x] 1.Yeni yapı
- [ ] 2.Yenileme
- [ ] 3.Yeniden
- [ ] 4.Ek bina
- [ ] 5.Kat ilavesi
- [ ] 6.İlave
- [ ] 7. Geçici
- [ ] 8.Tadilat
- [ ] 9.Dolgu
- [ ] 10.Restorasyon
- [ ] 11.Güçlendirme
- [ ] 12.Kullanım değişimi
- [ ] 13.Fosseptik
- [ ] 14.Mekanik tesisat
- [ ] 15.Elektrik tesisatı
- [ ] 16.İsim değişikliği
- [ ] 17.İstinat duvarı
- [ ] 18.Bahçe duvarı
- [ ] 19. .....

9.Ruhsatın onay tarihi	10.Ruhsat no.	11.İlk ruhsat tarihi	12.İlk ruhsat no.
21.06.2013	91-C/2013	.../.../.....	

13.İmar planı onay tarihi	14.İmar durumu tarihi	15.İmar durumu no.	16.Zemin etüdü onay tarihi
12.04.2013	22.04.2013	82/2013	21.06.2013

17.Parselasyon plan onay tarihi	18.Parselin kullanma amacı	19.Parselin alanı(m2)
.../.../.....	KONUT ALANI	55642

20.Tapu tescil belgesi veren kurum	21.Tapu tescil belgesi tarihi	22.Tapu tescil belgesi no.
	.../.../.....	

23. ÇED raporu onay tarihi	24.Planlanan inşaata başlama tarihi	25. Planlanan inşaatı bitirme tarihi	26.Ruhsatın geçerlilik tarihi
.../.../.....	.../.../20.....	.../.../20.....	21.06.2018

Yapı Sahibinin

27.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no.
ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
- [ ] Özel
- [x] Kamu
- [ ] Yabancı

28.Bağlı olduğu vergi dairesi adı

29.Vergi kimlik no.

30.Adres
HİPODROM CADDESİ NO:5
YENİMAHALLE/ANKARA

31.İmza

Yapı Müteahhidinin

32.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no.
SİNPAŞ YAPI ENDÜSTRİSİ VE TİCARET A.Ş.(BAHADIR GÜLALİOĞLU)
22577372106

33.Oda sicil no.
000

34.Bağlı olduğu vergi dairesi adı
BÜYÜK MÜKELLEFLER

35.Vergi kimlik no.
7710008896

36.Sigorta sicil no.	37.Sözleşme tarihi	38.Sözleşme no.
0	11.11.2010	24433

39.Yapı müteahhidi yetki belge no.

40. Sicile esas adres
BARBAROS BULVARI YENİDOĞAN SOKAK SİNPAŞ PLAZA NO:36
BEŞİKTAŞ/ İSTANBUL

41.İmza

Şantiye Şefinin

42.Adı soyadı, unvanı
RAFET GÖKOĞLU (İNŞAAT MÜHENDİSİ)

43.TC kimlik no.
16918852044

44.Oda sicil no.
38683

45.Sigorta sicil no.	46.Sözleşme tarihi	47.Sözleşme no.
	.../.../.....	

48.Adres
TURAN GÜNEŞ BULVARI ALTINORAN NO:54
ÇANKAYA/ANKARA

49.İmza

Yapı Müteahhidinin Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

50.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	51.Bağımsız bölüm sayısı	52.Yüzölçümü (m2)
(11221) Apartman binası (üç ve daha çok daireli)	82	13762,95
(99999) Ortak Alan (tüm ortak alanların toplamı _ detay belirtilmeyecek)		4617,49
Toplam (11221) Apartman binası (üç ve daha çok daireli)	82	18380,44

Yapı İle İlgili Özellikler

53.Benzer yapı sayısı	54.Yapıda bağımsız bölüm sayısı	55.Yapıda konut birimi(daire) sayısı	56.Yapının taban alanı(m2)	57.Yapı inşaat alanı(m2)
2	82	82	804,08	18380,44

58.Toplam yapı sayısı	59.Toplam bağımsız bölüm sayısı	60.Toplam konut birimi(daire) sayısı	61.Toplam taban alanı(m2)	62.Toplam yapı inşaat alanı(m2)
11	572	570	6734,13	135574,41

63.Yapının yol kotu altı kat sayısı	64.Yapının yol kotu üstü kat sayısı	65.Yapının toplam kat sayısı	66.İlave kat sayısı
	23	23	

67.Yapının yol kotu altı yüksekliği(m)	68.Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)	69.Yapının toplam yüksekliği(m)	70.İlave kat yüksekliği(m)
0	70	70	

71.Yapının sınıfı	72.Yapının grubu	73.1 m2 maliyeti (TL)	74.Yapının maliyeti (TL)	75.Yapının arsa değeri (TL)	76.Arsa dahil yapının maliyeti (TL)	77.Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL)
V	A	1040	19115657,6			19115657,6

Yapının Teknik Özellikleri

78.Isıtma Sistemi
- [x] 1.Merkezi ısıtmalı kalorifer
- [ ] 2.Bina içi kalorifer
- [ ] 3.Kat kaloriferi
- [ ] 4.Soba
- [ ] 5.Doğal gaz sobası
- [ ] 6.Klima
- [ ] 7. .....

79.Isınma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi
- [ ] 1.Katı yakıt
- [ ] 2.Fuel-oil
- [x] 3.Doğal gaz
- [ ] 4.LPG
- [ ] 5.Elektrik
- [ ] 6.Güneş
- [ ] 7.Termal
- [ ] 8.Rüzgar
- [ ] 9. .....

80.Su Temin Şekli
- [ ] 1.Termosifon
- [ ] 2.Şofben
- [ ] 3.Güneş kollektörü
- [ ] 4.Kombi
- [x] 5.Müşterek
- [ ] 6. .....

81.Sıcak Su Yakıt Cinsi
- [x] 1.Doğalgaz
- [ ] 2.LPG
- [ ] 3.Fuel-oil
- [ ] 4.Elektrik
- [ ] 5.Katı Yakıt
- [ ] 6.Termal
- [ ] 7. .....

82.İçme Suyu
- [x] 1.Şehir suyu
- [ ] 2.Kuyu suyu
- [ ] 3.Pınar suyu
- [ ] 4.Taşıma suyu

83.Atık su
- [x] 1.Kanalizasyon
- [ ] 2.Fosseptik

84.Tesisatlar
- [ ] 1.Antıma
- [ ] 2.Baz istasyonu
- [x] 3.Doğalgaz
- [x] 4.Elektrik
- [x] 5.Haberleşme
- [x] 6.Pis su
- [x] 7.Temiz su
- [x] 8.Hidrofor
- [x] 9.Jeneratör
- [x] 10.Paratoner
- [x] 11.Yangın tesisatı
- [ ] 12. .....

85.Ortak Kullanım Alanları
- [x] 1.Asansör
- [x] 2.Bekçi kulübesi
- [x] 3.Açık otopark
- [ ] 4.Kapalı otopark
- [ ] 5.Kapıcı dairesi
- [ ] 6.Kömürlük
- [x] 7.Ortak depo
- [x] 8.Sığınak
- [x] 9.Su deposu
- [x] 10.Yangın merdiveni
- [ ] 11.Yüzme havuzu
- [ ] 12. .....

86.Yapının Taşıyıcı Sistemi
- [ ] 1.İskelet (Karkas)
  - [ ] 1.1. Betonarme → [ ] 1.1.1.Çerçeveli sistem
  - [ ] 1.2.Ahşap → [ ] 1.1.2.Perdeli sistem
  - [ ] 1.3.Çelik → [x] 1.1.3.Çerçeveli+Perdeli sistem
- [ ] 2.Yığma (Kagir)
- [ ] 3.Prefabrik
- [ ] 4.Yarı prefabrik
- [ ] 5.Karma
- [ ] 6. .....

87.Duvar Dolgu Maddesi Cinsi
- [ ] 1.Briket
- [x] 2.Tuğla
- [ ] 3.Taş
- [ ] 4.Ahşap
- [ ] 5.Kerpiç
- [ ] 6.Gazbeton
- [ ] 7.Beton blok
- [ ] 8.Hafif panel
- [x] 9. BİMS

88.Döşeme
- [x] 1.Plak Kiriş
- [ ] 2.Mantar döşeme
- [ ] 3.Asmolen
- [ ] 4.Ahşap
- [ ] 5.Hazır yapı elemanı
- [ ] 6. .....

Yapı Projeleri

89.Onay tarihi		90.Adı soyadı	91.TC kimlik no.	92.Oda sicil no.	93.Adresi	94.İmza
Mimari 11.06.2013	PROJE MÜELLİFİNİN	EKİN ÇOBAN TURHAN	72499061244		KEHRİBAR SOKAK NO:14/6 G.O.P. ÇANKAYA/ANKARA	
Statik .../.../20.....						
Elektrik .../.../20.....						
Mekanik tesisat .../.../20.....						
JEOLOJİK ETÜD 21.06.2013		HALİL BERKAY ORAL	47800730010	12418	İNCEK KIZILCAŞAR MAHELLESİ 23 NİSAN CADDESİ İNCEK KÖYÜ SİTESİ NO:28 GÖLBAŞI/ANKARA	
JEOLOJİK ETÜD 21.06.2013		SELÇUK DURAN	17828194910	6463	GÜZELTEPE MAH. ALPER SOKAK 5/5-6 ÇANKAYA/ANKARA	
.../.../20.....						
.../.../20.....						

YAPI RUHSATI

2262200

1.Ruhsat veren kurum: ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

2.Ruhsat verilen yapının adresi
İl: ANKARA İlçe: ÇANKAYA
Bucak: Köy:
Belediye: ÇANKAYA BELEDİYESİ
Mahalle: İLKBAHAR Mahalle tanıtım kodu: 67
Meydan,bulvar,cadde,sokak,küme adı: GÜNEYPARK
Cadde/Sokak tanıtım kodu: 68 Dış kapı no: 69 - H
Site adı: Mevki adı:

3.Pafta no. | 4.Ada no. 29328 | 5.Parsel no. 12 | 6.Blok no. H BLOK | 7.Bağımsız bölüm no:

8.Ruhsatın veriliş amacı
- [x] 1.Yeni yapı
- [ ] 2.Yenileme
- [ ] 3.Yeniden
- [ ] 4.Ek bina
- [ ] 5.Kat ilavesi
- [ ] 6.İlave
- [ ] 7. Geçici
- [ ] 8.Tadilat
- [ ] 9.Dolgu
- [ ] 10.Restorasyon
- [ ] 11.Güçlendirme
- [ ] 12.Kullanım değişimi
- [ ] 13.Fosseptik
- [ ] 14.Mekanik tesisat
- [ ] 15.Elektrik tesisatı
- [ ] 16.İsim değişikliği
- [ ] 17.İstinat duvarı
- [ ] 18.Bahçe duvarı
- [ ] 19.

9.Ruhsatın onay tarihi: 21.06.2013	10.Ruhsat no.: 91-H/2013	11.İlk ruhsat tarihi: .../.../.....	12.İlk ruhsat no.	
13.İmar planı onay tarihi: 12.04.2013	14.İmar durumu tarihi: 22.04.2013	15.İmar durumu no.: 82/2013	16.Zemin etüdü onay tarihi: 21.06.2013	
17.Parselasyon planı onay tarihi: .../.../.....	18.Parselin kullanma amacı: KONUT ALANI	19.Parselin alanı(m2): 55642		
20.Tapu tescil belgesi veren kurum	21.Tapu tescil belgesi tarihi: .../.../.....	22.Tapu tescil belgesi no.		
23. ÇED raporu onay tarihi: .../.../.....	24.Planlanan inşaata başlama tarihi: .../.../20.....	25. Planlanan inşaatı bitirme tarihi: .../.../20.....	26.Ruhsatın geçerlilik tarihi: 21.06.2018	

Yapı Sahibinin

27.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no.: ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
- [ ] Özel
- [x] Kamu
- [ ] Yabancı

28.Bağlı olduğu vergi dairesi adı
29.Vergi kimlik no.
30.Adres: HIPODRUM CADDESİ NO:5 YENİMAHALLE/ANKARA
31.İmza

Yapı Müteahhidinin

32.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no.: SİNPAŞ YAPI ENDÜSTRİSİ VE TİCARET A.Ş.(BAHADIR GÜLALİOĞLU) 22577372106
33.Oda sicil no.: 000
34.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: BÜYÜK MÜKELLEFLER
35.Vergi kimlik no.: 7710008896
36.Sigorta sicil no.: 0
37.Sözleşme tarihi: 11.11.2010
38.Sözleşme no.: 24433
39.Yapı müteahhidi yetki belge no.
40. Sicile esas adres: BARBAROS BULVARI YENİDOĞAN SOKAK SİNPAŞ PLAZA NO:[illegible] BEŞİKTAŞ/İSTANBUL
41.İmza

Şantiye Şefinin

42.Adı soyadı, unvanı: RAFET GÖKOĞLU (İNŞAAT MÜHENDİSİ)
43.TC kimlik no.: 16918852044
44.Oda sicil no.: 38683
45.Sigorta sicil no.
46.Sözleşme tarihi: .../.../.....
47.Sözleşme no.
48.Adres: TURAN GÜNEŞ BULVARI ALTINORAN NO:54 ÇANKAYA/ANKARA
49.İmza

Osman ÖZ[illegible] Emlak ve İstimlak D[illegible]

Form Düzenlenen Kısıma İlgili Özellikler

50.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	51.Bağımsız bölüm sayısı	52.Yüzölçümü (m2)
(11221) Apartman binası (üç ve daha çok daireli)	32	6434,87
(99999) Ortak Alan (tüm ortak alanların toplamı _ detay belirtilmeyecek)		2196,33
Toplam (11221) Apartman binası (üç ve daha çok daireli)	32	8631,2

Yapı İle İlgili Özelliklér

53.Benzer yapı sayısı: 3	54.Yapıda bağımsız bölüm sayısı: 32	55.Yapıda konut birimi(daire) sayısı: 32	56.Yapının taban alanı(m2): 481,97	57.Yapı inşaat alanı(m2): 8631,2	
58.Toplam yapı sayısı: 11	59.Toplam bağımsız bölüm sayısı: 572	60.Toplam konut birimi(daire) sayısı: 570	61.Toplam taban alanı(m2): 6734,13	62.Toplam yapı inşaat alanı(m2): 135574,41	
63.Yapının yol kotu altı kat sayısı	64.Yapının yol kotu üstü kat sayısı: 17	65.Yapının toplam kat sayısı: 17	66.İlave kat sayısı		
67.Yapının yol kotu altı yüksekliği(m): 0	68.Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m): 51,5	69.Yapının toplam yüksekliği(m): 51,5	70.İlave kat yüksekliği(m)		
71.Yapının sınıfı: V	72.Yapının grubu: A	73.1 m2 maliyeti (TL): 1040	74.Yapının maliyeti (TL): 8976448	75.Yapının arsa değeri (TL)	76.Arsa dahil yapının maliyeti (TL)	77.Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL): 8976448

Yapının Teknik Özellikleri

78.Isıtma Sistemi
- [x] 1.Merkezi ısıtmalı kalorifer
- [ ] 2.Bina içi kalorifer
- [ ] 3.Kat kaloriferi
- [ ] 4.Soba
- [ ] 5.Doğal gaz sobası
- [ ] 6.Klima
- [ ] 7.

79.Isınma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi
- [ ] 1.Katı yakıt
- [ ] 2.Fuel-oil
- [x] 3.Doğal gaz
- [ ] 4.LPG
- [ ] 5.Elektrik
- [ ] 6.Güneş
- [ ] 7.Termal
- [ ] 8.Rüzgar
- [ ] 9.

80.Sıcak Su Temin Şekli
- [ ] 1.Termosifon
- [ ] 2.Şofben
- [ ] 3.Güneş kollektörü
- [ ] 4.Kombi
- [x] 5.Müşterek
- [ ] 6.

81.Sıcak Su Yakıt Cinsi
- [x] 1.Doğalgaz
- [ ] 2.LPG
- [ ] 3.Fuel-oil
- [ ] 4.Elektrik
- [ ] 5.Katı Yakıt
- [ ] 6.Termal
- [ ] 7.

82.İçme Suyu
- [x] 1.Şehir suyu
- [ ] 2.Kuyu suyu
- [ ] 3.Pınar suyu
- [ ] 4.Taşma suyu

83.Atık su
- [x] 1.Kanalizasyon
- [ ] 2.Fosseptik

84.Tesisatlar
- [ ] 1.Anıtma
- [ ] 2.Baz istasyonu
- [x] 3.Doğalgaz
- [x] 4.Elektrik
- [x] 5.Haberleşme
- [x] 6.Pis su
- [x] 7.Temiz su
- [x] 8.Hidrofor
- [x] 9.Jeneratör
- [x] 10.Paratoner
- [x] 11.Yangın tesisatı
- [ ] 12.

85.Ortak Kullanım Alanları
- [x] 1.Asansör
- [x] 2.Bekçi kulübesi
- [x] 3.Açık otopark
- [ ] 4.Kapalı otopark
- [ ] 5.Kapıcı dairesi
- [ ] 6.Kömürlük
- [x] 7.Ortak depo
- [x] 8.Sığınak
- [x] 9.Su deposu
- [x] 10.Yangın merdiveni
- [ ] 11.Yüzme havuzu
- [ ] 12.

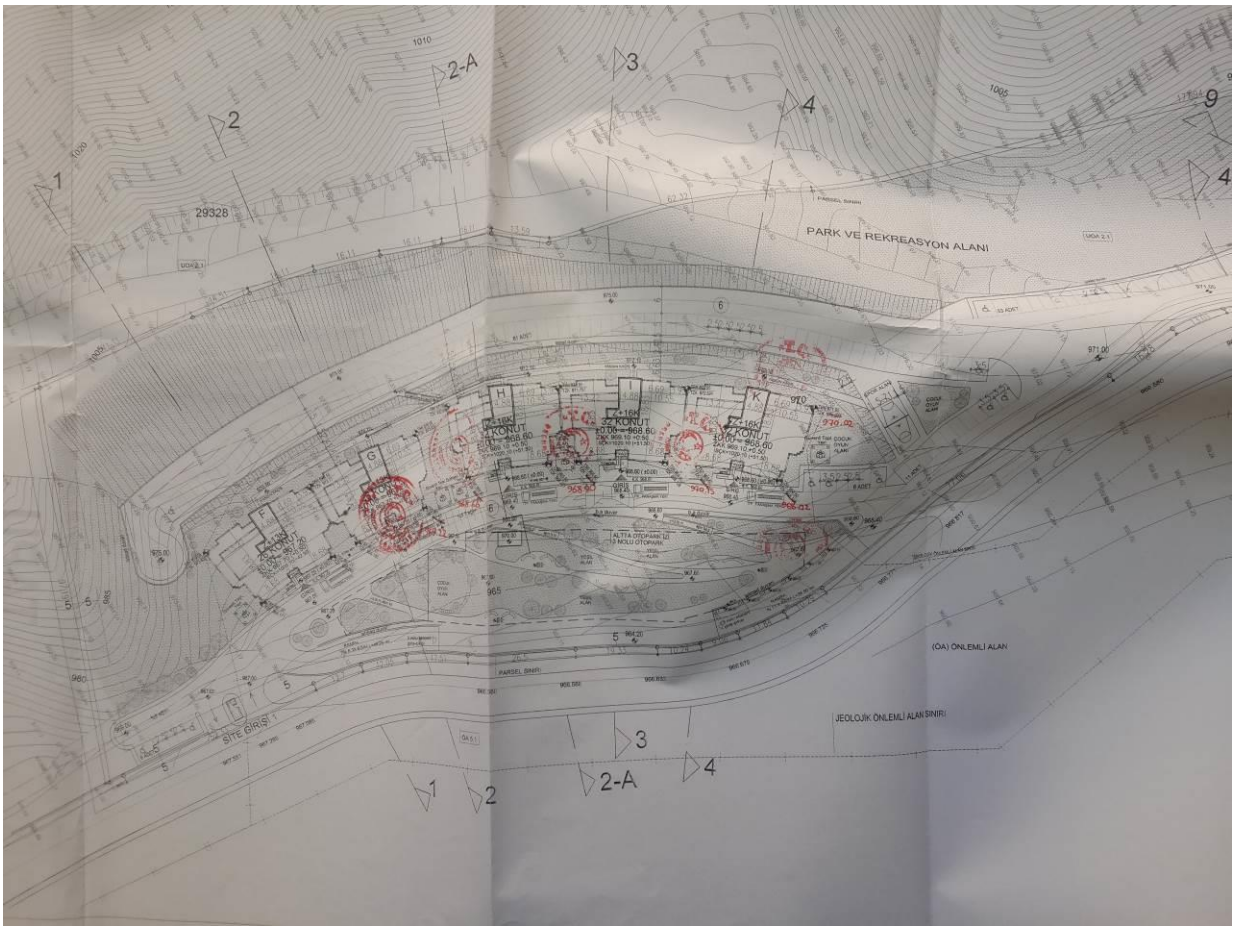
86.Yapının Taşıyıcı Sistemi
- [ ] 1.İskelet (Karkas)
  - [ ] 1.1. Betonarme → [ ] 1.1.1.Çerçeveli sistem; [ ] 1.1.2.Perdeli sistem; [x] 1.1.3.Çerçeveli+Perdeli sistem
  - [ ] 1.2.Ahşap
  - [ ] 1.3.Çelik
- [ ] 2.Yığma (Kagir)
- [ ] 3.Prefabrik
- [ ] 4.Yarı prefabrik
- [ ] 5.Karma
- [ ] 6.

87.Duvar Dolgu Maddesi Cinsi
- [ ] 1.Briket
- [x] 2.Tuğla
- [ ] 3.Taş
- [ ] 4.Ahşap
- [ ] 5.Kerpiç
- [ ] 6.Gazbeton
- [ ] 7.Beton blok
- [ ] 8.Hafif panel
- [x] 9. BİMS

88.Döşeme
- [x] 1.Plak Kiriş
- [ ] 2.Mantar döşeme
- [ ] 3.Asmolen
- [ ] 4.Ahşap
- [ ] 5.Hazır yapı elemanı
- [ ] 6.

Yapı Projeleri

89.Onay tarihi		90.Adı soyadı	91.TC kimlik no.	92.Oda sicil no.	93.Adresi	94.İmza
Mimari 11.06.2013	PROJE MÜELLİFİNİN	EKİN ÇOBAN TURHAN	72499061244		KEHRİBAR SOKAK NO:14/6 G.O.P. ÇANKAYA/ANKARA	
Statik .../.../20.....						
Elektrik .../.../20.....						
Mekanik tesisat .../.../20.....						
JEOLOJİK ETÜD 21.06.2013		HALİL BERKAY ORAL	47800730010	12418	İNCEK KIZILÇAŞAR MAHELLESİ 23 NİSAN CADDESİ İNCEK KÖYÜ SİTESİ NO:28 GÖLBAŞI/ANKARA	
ZEMİN ETÜD 21.06.2013		SELÇUK DURAN	17826194910	6463	GÜZELTEPE MAH. ALPER SOKAK 5/5-6 ÇANKAYA/ANKARA	
.../.../20.....						
.../.../20.....						


PARK VE REKREASYON ALANI
29328
(OA) ONLEMLİ ALAN
JEOLOJİK ONLEMLİ ALAN SINIRI
SITE GİRİŞİ

KONUT ALANI
P7
İNŞAAT ALANI = 47734 m2
Hmax=Serbest
MERKEZ
P8
SITE GİRİŞİ 2

ARSA SÖZLEŞMESİ

Haksahibi **Yayla İnşaat Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti.** ile Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığı arasında Güneypark (902) Kentsel Dönüşüm Projesi kapsamında aşağıdaki koşullarla bu sözleşme imzalanmıştır..

1.HAKSAHİBİ Yayla İnşaat Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti.'nin TAAHHÜTLERİ:

A. Ankara İli **Çankaya** İlçesi **1.524.736 m2** alanlı **Mühye 902** nolu parselde **6260 m2** hissesini bu sözleşmenin imzalanmasını takip eden 30 gün içerisinde Ankara Büyükşehir Belediyesi adına devredecektir.

B. Güneypark (902) Kentsel Dönüşüm Projesi İmar Planı ve buna dayalı kamulaştırma işlemleri ile ilgili olarak iptal ya da bedel artırımı davası için yargı yoluna gitmeyecektir.

C. Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın vermeyi taahhüt ettiği konut haksahibine teslim edilene kadar devredilemeyecek ve/veya satılamayacaktır.

D. Bu sözleşmenin imza tarihinden sonra yapılan araştırmalar sonucunda haksahibi olmadığı belirlenen şahısların bu sözleşmeleri Ankara Büyükşehir Belediyesince tek taraflı iptal edilecektir.

E. Haksahibi ödemelerini tamamlamadan Büyükşehir Belediyesinden, tapu devri talep etmeyecektir.

2. HAKSAHİBİ Yayla İnşaat Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti.'nin ALACAKLARI:

15/12/2005 tarih 3226 sayılı Büyükşehir Belediye Meclis Kararı uyarınca Güneypark Kentsel Dönüşüm Projesi dahilinde kalan,

Brüt 500m² hissesi olanlara 120m² lik konut
Brüt 750m² hissesi olanlara 150m² lik konut
Brüt 1000m² hissesi olanlara 200m² lik konut
Brüt 1250m² hissesi olanlara 250m² lik konut
Brüt 1350m² hissesi olanlara 270m² lik konut verilecektir.

Hissenin verilecek konut karşılığına isabet eden alandan fazla olması durumunda fazla olan hisse bedeli 1m²/150-YTL üzerinden hesap edilerek toplam tutar haksahibine bir defada peşin olarak ödenecektir. Hissenin verilecek konut karşılığına isabet eden alandan eksik olması durumunda ise, eksik kalan arsa miktarı da her 50m² lik arsa için 10m² inşaat alanına karşılık gelecek şekilde hesaplanıp ilgili malike tapusu karşılığı düşen inşaat alanı ile anlaşma yapmak istediği konut tipinin gerektirdiği inşaat alanı arasındaki fark 600-YTL. İle çarpılarak elde edilen borçlandırma bedeli Belediyeyi 24 ay vadeli eşit taksitler halinde ödenecektir. Hisseleri, birden çok konut sözleşmesi yapmaya müsait olanların talep ettikleri konut m² sine isabet eden miktarın %50 sinden fazla olması halinde ikinci bir konut sözleşmesi imzalama hakkı elde edecekler ve borçlanılan bedeli 1 ay içerisinde defaten peşin olarak haksahibi tarafından Ankara Büyükşehir Belediyesine ödenecektir.

Buna göre Haksahibi **Yayla İnşaat Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti.** adına,Ankara İli **Çankaya** İlçesi **1.524.736 m2** alanlı **Mühye 902** nolu parselde **6260 m2** hissesi, verilecek olan **2 (iki) adet 250 m2'lik ve 4 (dört) adet 200 m2'lik** konut karşılığına isabet eden **toplam 6500 m2** hisseden **240 m2 eksiktir.** Eksik olan hisse miktarıda **48 m2** inşaat alanına karşılık gelmektedir. İnşaat m2 birim fiyatı olan **600 YTL x 48 m2 = 28.800.-YTL (Yirmisekizbinsekizyüz YTL)** bedeli sözleşme tarihinden sonra gelen ilk ay içerisinde defaten peşin olarak Ankara Büyükşehir Belediyesi Merkez veznesine veya Belediye tarafından gösterilecek bir hesap numarasına yatıracak ve ödeme dekontunun bir suretini Belediyemize (Emlak İstimlak daire Başkanlığı) getirip teslim edecektir. Ödemenin aksaması halinde aylık yasal faiz uygulanacaktır.

-2-

ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİNİN TAAHHÜTLERİ:

A. Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığı 1.A' da tapu kaydı belirtilen taşınmaz karşılığında haksahibi **Yayla İnşaat Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti.** adına 1/1000 ölçekli Güneypark (902) Kentsel Dönüşüm Projesi imar planında gösterilen T.C. Bayındırlık Bakanlığı'nın 2005 yılı Yapı Yaklaşık Maliyetleri hakkındaki tebliğinde belirtilen 4-A grubu başlığı altında tanımlanan yapı standartlarını minimum seviyede sağlayan ve bunun üzerine Ankara Büyükşehir Belediyesinin ilave edeceği yeni standartlarla üreteceği brüt **250 m2 lik** konutlardan **2 (iki)** adet ve brüt **200 m2 lik** konutlardan **4 (dört)** adet daireyi anahtar teslimi verecektir.

B. Daireler Noter kurası ile belirlenecek ve şerefiye payı alınmayacaktır.

EKLER :
1)Kimlik Fotokopisi
2)Meclis Kararı
3)Tapu fotokopisi

TEL : 4917475 – 0.532.2480248

ADRES :
Turan Güneş Bulv. Sancak Mah. 286. Sk. No: 12
Çankaya/ANKARA

Sözleşme Tarihi

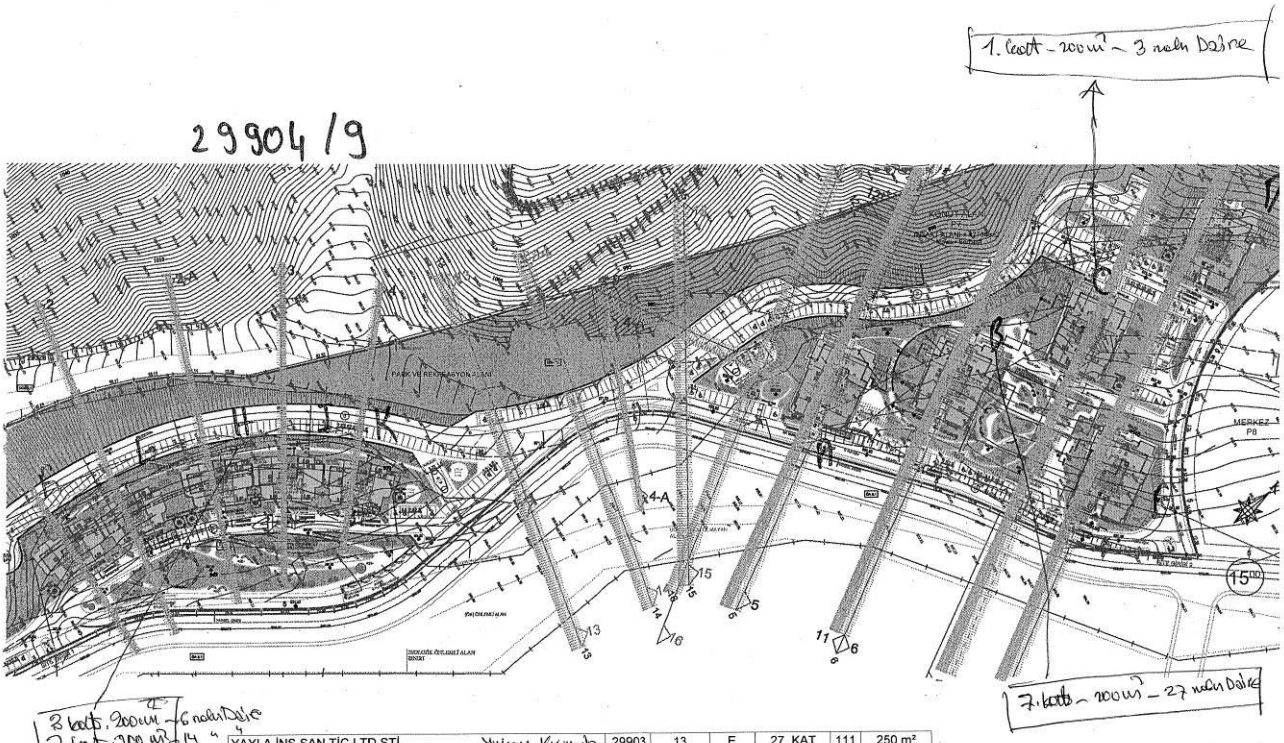
15/03/2006

HAKSAHİBİ

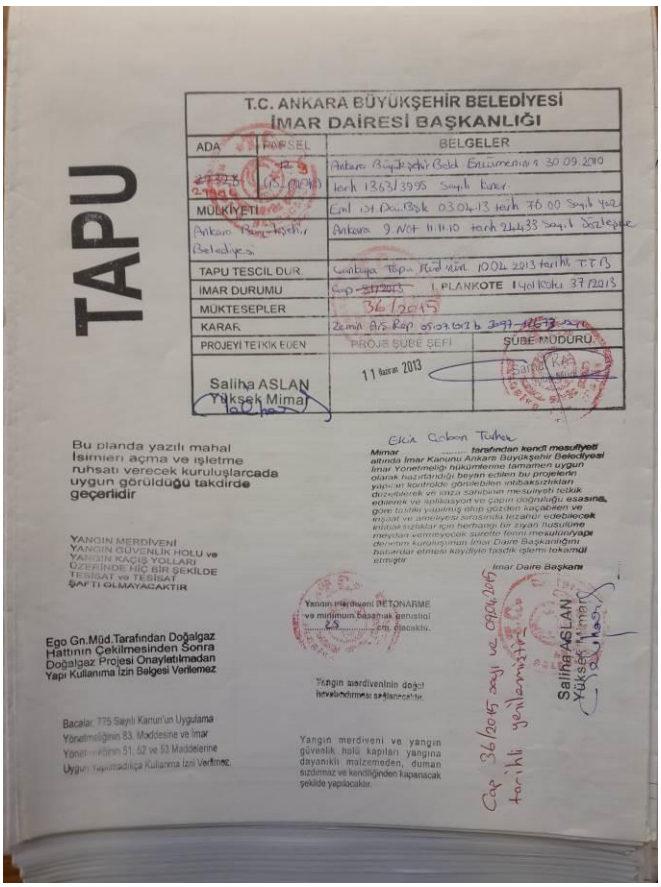
Yayla İnşaat Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti.

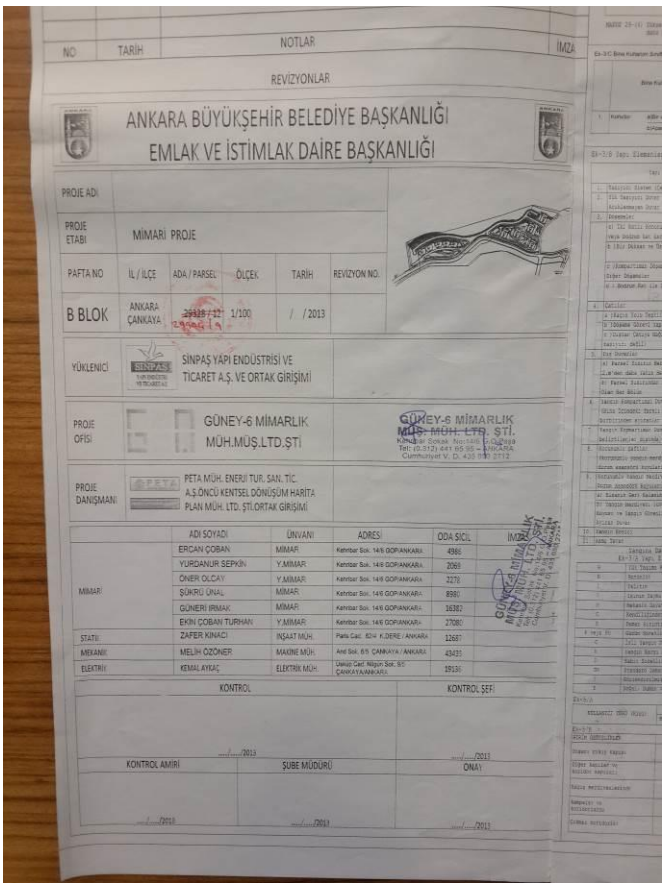
Adına Yetkili
Hüseyin YAYLA
Müdür

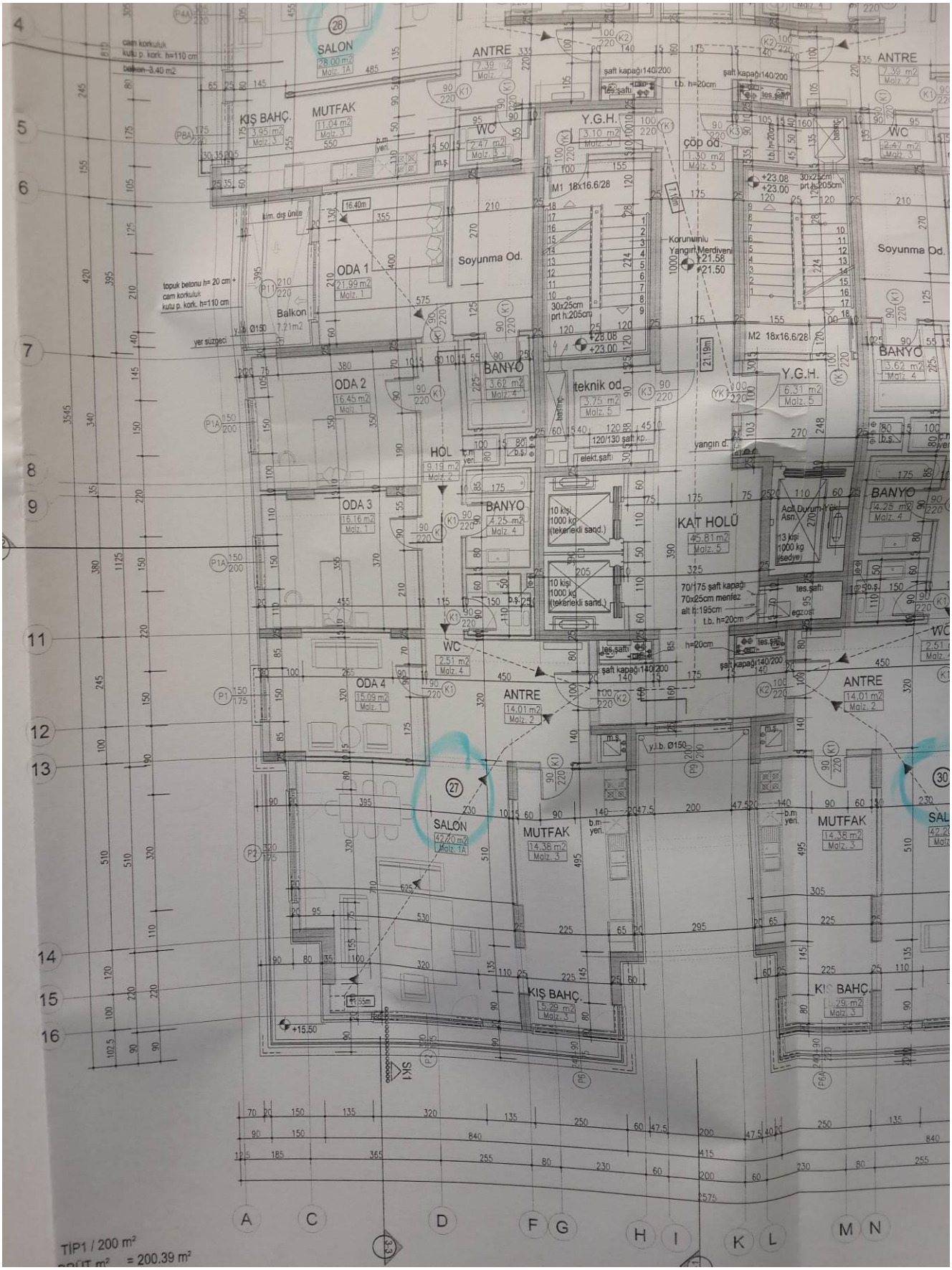
ANKARA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI

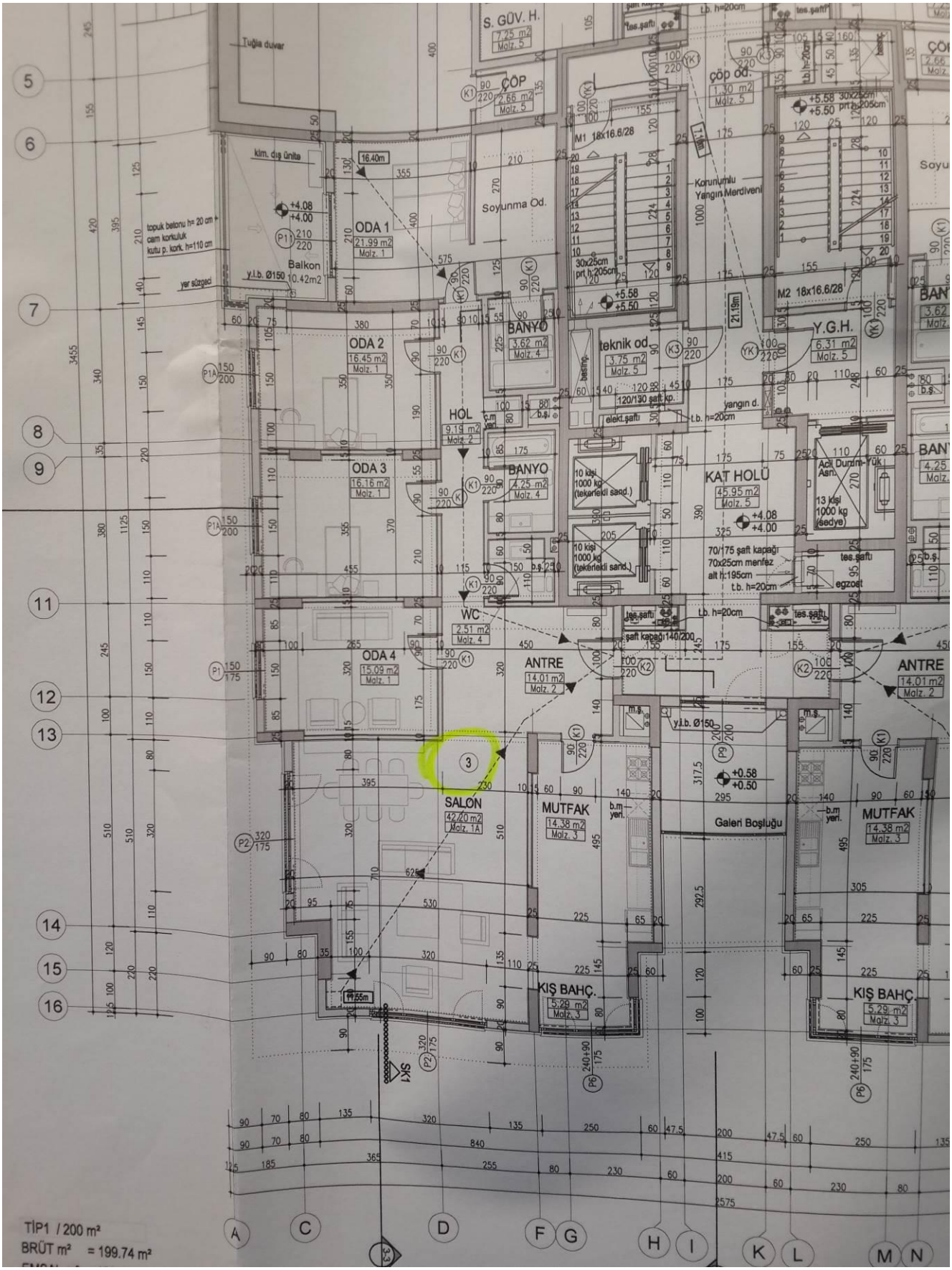


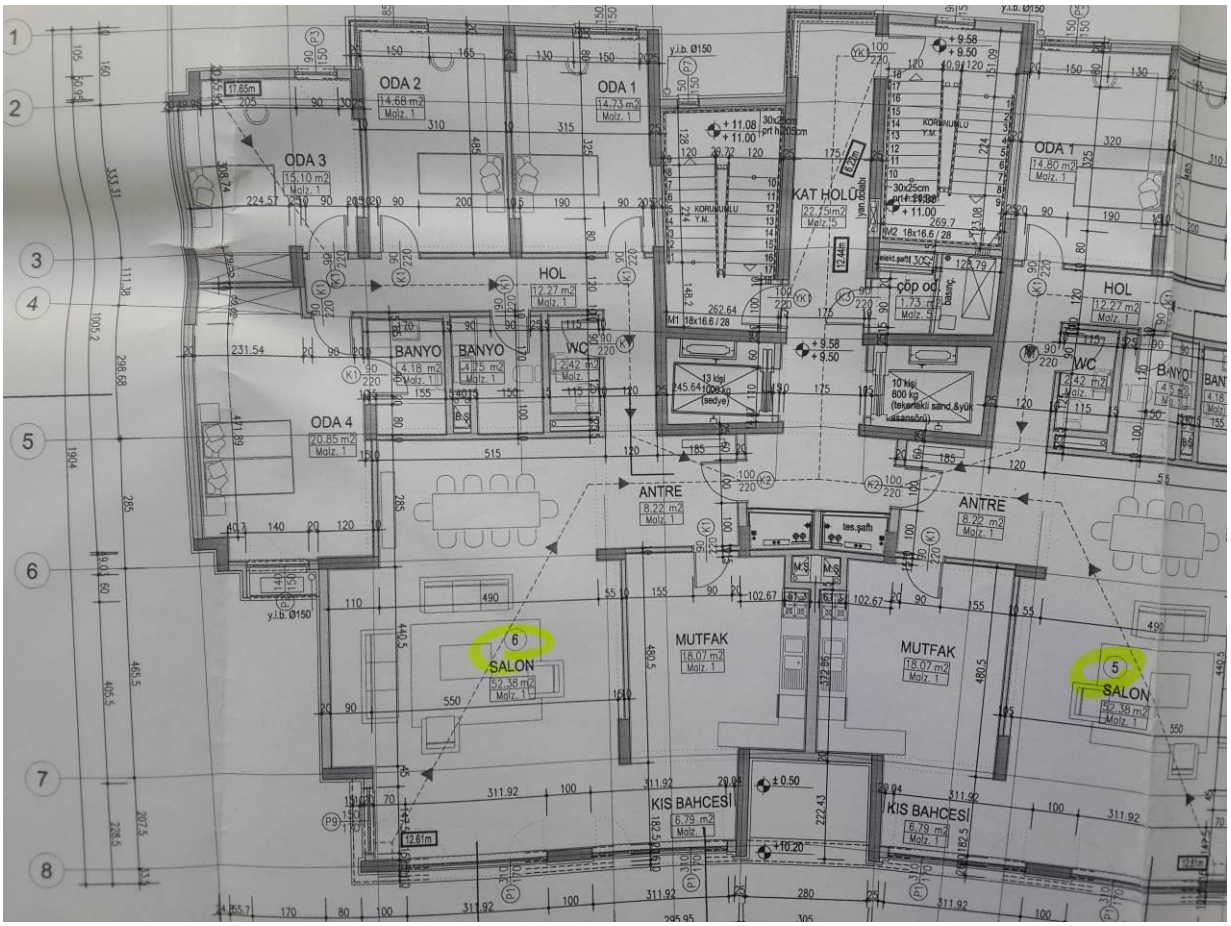
YAYLA İNŞ.SAN.TİC.LTD.ŞTİ.	Yukarı Kısmında		29903	13	E	27. KAT	111	250 m²
YAYLA İNŞ.SAN.TİC.LTD.ŞTİ.	"	"	29903	13	E	29. KAT	118	250 m²
YAYLA İNŞ.SAN.TİC.LTD.ŞTİ.	Aynı	"	29904	9	B	7. KAT	27	200 m²
YAYLA İNŞ.SAN.TİC.LTD.ŞTİ.	"	"	29904	9	C	1. KAT	3	200 m²
YAYLA İNŞ.SAN.TİC.LTD.ŞTİ.	"	"	29904	9	H	3. KAT	6	200 m²
YAYLA İNŞ.SAN.TİC.LTD.ŞTİ.	"	"	29904	9	H	7. KAT	14	200 m²

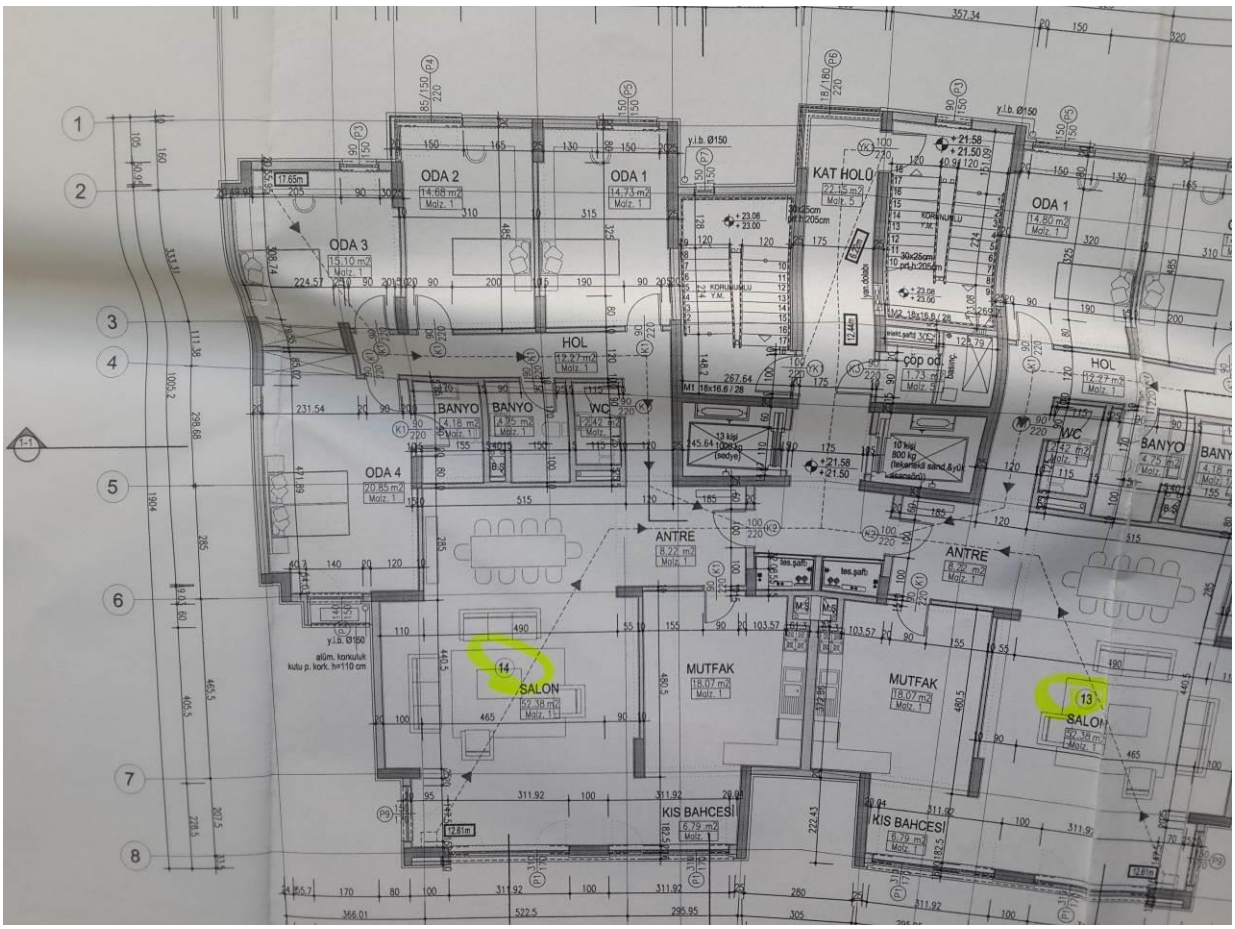





SALON
ANTRE
KIŞ BAHÇ.
MUTFAK
WC
Y.G.H.
çöp od.
ODA 1
Soyunma Od.
Balkon
BANYO
ODA 2
iteknik od.
HOL
ODA 3
KAT HOLÜ
ODA 4
KIŞ BAHÇ.
TİP1 / 200 m²
= 200.39 m²


S. GÜV. H.
ÇÖP
Soyunma Od.
ODA 1
Balkon
ODA 2
ODA 3
ODA 4
HOL
BANYO
teknik od.
çöp od.
Y.G.H.
KAT HOLÜ
WC
ANTRE
SALON
MUTFAK
KIŞ BAHÇ.
Galeri Boşluğu
Korunumlu Yangın Merdiveni
TİP1 / 200 m²
BRÜT m² = 199.74 m²


ODA 2
ODA 1
ODA 3
KAT HOLÜ
HOL
BANYO
BANYO
WC
ODA 4
ANTRE
ANTRE
MUTFAK
MUTFAK
SALON
SALON
KIS BAHCESİ
KIS BAHCESİ


ODA 2
ODA 1
ODA 3
KAT HOLÜ
HOL
BANYO
BANYO
WC
ODA 4
ANTRE
ANTRE
MUTFAK
MUTFAK
SALON
SALON
KIS BAHCESİ
KIS BAHCESİ

H

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 16.05.2005

No : 400238

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

Hayrettin ELDEMİR

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

TSPAKB Türkiye Sermaye Piyasası Aracı Kuruluşları Birliği KURULUŞ:2001

Müslüm DEMİRBİLEK
BİRLİK BAŞKANI

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 28.08.2009

No : 401145

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

Osman Nuri ULUÖZYURT

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 03.01.2019 **Belge No: 2019-02.1167**

Sayın Hayrettin ELDEMİR

(T.C. Kimlik No: 30046883664 - Lisans No: 400238)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Gayrimenkul Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 3 (üç) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Şinasi BAYRAKTAR
Başkan

TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 03.01.2019 **Belge No: 2019-02.1567**

Sayın Osman Nuri ULUÖZYURT

(T.C. Kimlik No: 14138269420 - Lisans No: 401145)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Gayrimenkul Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 3 (üç) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Şinasi BAYRAKTAR
Başkan