

LÂLDEĞERLEME



GEN İLAÇ VE SAĞLIK ÜRÜNLERİ SAN. VE TİC.A.Ş.
ANKARA İLİ ÇANKAYA İLÇESİ MUSTAFA KEMAL MAHALLESİ
13800 ADA 29 PARSEL DÖRT ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM

2021 ÖZEL 059

09.03.2021

İÇİNDEKİLER

1	RAPOR BİLGİLERİ	2
2	FİRMA-MÜŞTERİ BİLGİLERİ.....	2
3	KONU TAŞINMAZ HAKKINDA BİLGİLER.....	2
3.1	Taşınmazın Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler	2
3.2	Taşınmazın Adresi ve Ulaşımı	4
3.3	Taşınmazın Yasal Durumu	5
3.3.1	İmar Durumu.....	5
3.3.2	Ruhsat ve İskân Bilgileri	5
3.3.3	Değerlenen gayrimenkulün / bağımsız bölümün / bölümlerin mimari / kat irtifakına esas mimari projesi ile konum ve alan olarak uyumluluğu/uyumsuzluğu:	5
3.4	Ana Gayrimenkulün Özellikleri.....	5
3.5	Bağımsız Bölümlerin Özellikleri	6
4	DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN EMSAL VERİLER	7
5	DEĞERLEME	8
6	SONUÇ.....	9

1 RAPOR BİLGİLERİ

Talep Tarihi:	12.02.2021
Rapor Tarihi:	19.02.2021
Rapor Numarası:	2021 ÖZEL 059
Raporu Talep Eden	GEN İLAÇ VE SAĞLIK ÜRÜNLERİ SAN. VE TİC.A.Ş.
Konu Gayrimenkulün Posta Adresi:	Mustafa Kemal Mahallesi, 2119 Sokak No:5 Çankaya/ANKARA

2 FİRMA-MÜŞTERİ BİLGİLERİ

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

3 KONU TAŞINMAZ HAKKINDA BİLGİLER

3.1 Taşınmazın Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Ana Gayrimenkul				Bağımsız Bölüm	
İli	ANKARA	Pafta No		Arsa Payı	278/1357
İlçesi	ÇANKAYA	Ada No	13800	Blok No	-
Bucağı	-	Parsel No	29	Kat No	1.KAT
Köyü	-	Niteliği	APARTMAN- BETON	Bağ. Böl. No	1
Mahallesi	MUSTAFA KEMAL	Parsel Alanı(m ²)	1357,00 M2	Niteliği	BÜRO
Sokağı	-			Eklentiler	-
Mevkii					
Malik – Hisse Oranı	GEN İLAÇ VE SAĞLIK ÜRÜNLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)				
Tapunun Türü	<input type="checkbox"/> Kat Mülkiyeti	<input checked="" type="checkbox"/> Kat İrtifakı	<input type="checkbox"/> Arsa		
TAKYİDAT BİLGİSİ					
18.02.2021 tarih, 19:05 saati itibariyle Tapu ve Kadastro Müdürlüğü WebTapu Sisteminden alınan tapu kayıt belgesine göre değerlendirme konusu bağımsız bölüm üzerinde; Beyan: 06/09/2018 tarihli “Yönetim Planı” beyanı vardır.					

Ana Gayrimenkul				Bağımsız Bölüm	
İli	ANKARA	Pafta No		Arsa Payı	279/1357
İlçesi	ÇANKAYA	Ada No	13800	Blok No	-
Bucağı	-	Parsel No	29	Kat No	2.KAT
Köyü	-	Niteliği	APARTMAN- BETON	Bağ. Böl. No	2
Mahallesi	MUSTAFA KEMAL	Parsel Alanı(m ²)	1357,00 M2	Niteliği	BÜRO
Sokağı	-			Eklentiler	-
Mevkii					
Malik – Hisse Oranı		GEN İLAÇ VE SAĞLIK ÜRÜNLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)			
Tapunun Türü	<input type="checkbox"/> Kat Mülkiyeti	<input checked="" type="checkbox"/> Kat İrtifakı	<input type="checkbox"/> Arsa		
TAKYİDAT BİLGİSİ					
18.02.2021 tarih, 19:05 saati itibariyle Tapu ve Kadastro Müdürlüğü WebTapu Sisteminden alınan tapu kayıt belgesine göre değerlendirme konusu bağımsız bölüm üzerinde; Beyan: 06/09/2018 tarihli “Yönetim Planı” beyanı vardır.					

Ana Gayrimenkul				Bağımsız Bölüm	
İli	ANKARA	Pafta No		Arsa Payı	350/1357
İlçesi	ÇANKAYA	Ada No	13800	Blok No	-
Bucağı	-	Parsel No	29	Kat No	3.KAT
Köyü	-	Niteliği	APARTMAN- BETON	Bağ. Böl. No	3
Mahallesi	MUSTAFA KEMAL	Parsel Alanı(m ²)	1357,00 M2	Niteliği	ÇATI ARALI BÜRO
Sokağı	-			Eklentiler	-
Mevkii					
Malik – Hisse Oranı		GEN İLAÇ VE SAĞLIK ÜRÜNLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)			
Tapunun Türü	<input type="checkbox"/> Kat Mülkiyeti	<input checked="" type="checkbox"/> Kat İrtifakı	<input type="checkbox"/> Arsa		
TAKYİDAT BİLGİSİ					
18.02.2021 tarih, 19:06 saati itibariyle Tapu ve Kadastro Müdürlüğü WebTapu Sisteminden alınan tapu kayıt belgesine göre değerlendirme konusu bağımsız bölüm üzerinde; Beyan: 06/09/2018 tarihli “Yönetim Planı” beyanı vardır.					

Ana Gayrimenkul				Bağımsız Bölüm	
İli	ANKARA	Pafta No		Arsa Payı	450/1357
İlçesi	ÇANKAYA	Ada No	13800	Blok No	-
Bucağı	-	Parsel No	29	Kat No	1.BODRUM KAT-ZEMİN KAT
Köyü	-	Niteliği	APARTMAN- BETON	Bağ. Böl. No	4
Mahallesi	MUSTAFA KEMAL	Parsel Alanı(m ²)	1357,00 M2	Niteliği	DEPOLU LÜKS TURİSTİK RESTORANT
Sokağı	-				
Mevkii				Ekleniler	-
Malik – Hisse Oranı		GEN İLAÇ VE SAĞLIK ÜRÜNLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ (TAM)			
Tapunun Türü	<input type="checkbox"/> Kat Mülkiyeti	<input checked="" type="checkbox"/> Kat İrtifakı	<input type="checkbox"/> Arsa		
TAKYİDAT BİLGİSİ					
18.02.2021 tarih, 19:05 saati itibariyle Tapu ve Kadastro Müdürlüğü WebTapu Sisteminden alınan tapu kayıt belgesine göre değerlendirme konusu bağımsız bölüm üzerinde; Beyan: 06/09/2018 tarihli “Yönetim Planı” beyanı vardır.					

3.2 Taşınmazın Adresi ve Ulaşımı

Konu taşınmazlar Mustafa Kemal Mahallesi 2119. Sokak No: 5 Çankaya/ANKARA posta adresinde konumlanmaktadır.

Konu taşınmaza ulaşım için; bölgenin ana arterlerinde olan Dumlupınar Bulvarı üzerinde batı istikamette ilerlenir ve Bilkent kavşağını geçtikten sonra sağ kolda yer alan 2118. Caddeye girilir. Cadde üzerinde 300 metre devam edildikten sonra sol tarafta yer alan 2120. Caddeye girilir ve 175 metre devam edilir. Daha sonra sol tarafta konu taşınmazın bulunduğu 2119 Sokağa girilir. Konu taşınmaz 2119. Sokak üzerinde yaklaşık 100 metre mesafede sol tarafta konumlanmaktadır.

Şehrin batı yönde gelişmesinden kaynaklı son dönemlerde en gözde semt olan Mustafa Kemal Mahallesi çevresinde birçok AVM, Okul ve Devlet Kurumu barındırmaktadır. Taşınmazın yakın çevresinde benzer birçok konut ve ticaret yapıları Siyasi parti Genel Merkezleri, Bankalar, Plazalar vb kurum ve kuruluşlar yer almaktadır.



3.3 Taşınmazın Yasal Durumu

3.3.1 İmar Durumu

Konu taşınmazlar için Çankaya Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre; Konu taşınmazların bulunduğu 13800 ada 29 parsel "**Konut İmarlı**" olup Ayrık nizam 4 kat, emsal:1.30 ön bahçe mesafesi 5 m, yan bahçe mesafesi 4 m olacak şekilde yapılaşma şartlarına sahiptir.

3.3.2 Ruhsat ve İskân Bilgileri

Konu taşınmazlar için Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğü, İmar Arşivinden elektronik ortamda alınan belgelerden yapılan incelemelere göre, taşınmazların; 11.09.2003 tarih ve 452 numaralı yeni yapı ruhsatı ve 03.03.2006 tarih ve 160 numaralı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır.

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

Taşınmazların 25.04.2003 tarih onaylı mimari projesi Çankaya Belediyesi İmar Müdürlüğü ve Web Tapu Portalı'ndan incelenmiştir. Taşınmazların onaylı mimari projesinde ve yerinde yapılan incelemeler sonucunda konu bağımsız bölümlerde mimari projesine aykırı bazı düzenlemelerin olduğu görülmüştür. Konu bağımsız bölümler arasında yer alan ortak alanların kaldırılarak bir bütün olarak tasarruf edildiği tespit edilmiştir.

3.4 Ana Gayrimenkulün Özellikleri

13800 ada 11 parsel üzerindeki bina; 1357,00 m2 imar parseli üzerine, 3 bodrum-zemin-3 normal kat ve çatı kattan oluşan betonarme karkas yapı tarzında (yapı sınıfı 3-B) inşa edilmiş bir yapıdır. Yapı 4.deprem bölgesinde bulunmaktadır. Binada gözle görülür depremsel bir hasar tespit edilmemiştir. Binanın ön cephesi cam giydirme diğer cepheler granit kaplamadır. Bina girişi 2119. Sokağa göre zemin kattan ve sol yan cepheden sağlanmaktadır. Bina giriş kapısı alüminyum doğramadır. Bina içi zeminler mermer, iç mahaller granit, ıslak mahaller seramik kaplamadır. Duvarlar plastik boyalıdır. İç kapılar ahşap doğrama, pencereler alüminyum doğramadır. Vitrifiye mevcuttur. Binada bir adet asansör mevcuttur. İlgili belediyeden ve Web Tapu Portalı'ndan alınan onaylı mimari projesine göre; 3.Bodrum katta; 25 araçlık otopark, 2.Bodrum Katta; sığınak ve 22 araçlık otopark, 1.Bodrum Katta; Otopark, 4 Nolu bağımsız bölüme ait depo ve mutfak, Zemin katta; 4 bağımsız bölüm numaralı Depolu Lüks Turistik Restorant, 1.Normal Katta; 1 bağımsız bölüm numaralı depo, 2.Normal Katta; 2

bağımsız bölüm numaralı depo, 3.Normal katta; 3 bağımsız bölüm numaralı Çatı Aralı Büro yer almaktadır. Katlara göre mahaller;

Katlara göre alanlar; 3.bodrum kat alanı yaklaşık brüt 1080 m2, 2.Bodrum Kat alanı yaklaşık brüt 1080 m2 alanlı, 1.Bodrum Kat Alanı yaklaşık brüt 1080 m2 alanlı, Zemin Kat Alanı yaklaşık brüt 405 m2 alanlı, 1.Normal Kat Alanı yaklaşık brüt 455 m2 alanlı, 2.Normal Kat Alanı yaklaşık 455 m2 alanlı, 3.Normal Kat Alanı yaklaşık brüt 455 m2 alanlı ve Çatı Kat Alanı yaklaşık brüt 135 m2 kapalı alan ve 30 m2 teras alanından meydana gelmektedir. **Taşınmaz toplamda 5145 m2 kapalı alandan ve 30 m2 teras alanından meydana gelmektedir.**

Yerinde yapılan incelemede konu bağımsız bölümlerin aralarında yer alan ortak alanların kaldırılarak birlikte kullanıldığı tespit edilmiştir. Konu yapının bir bütün olarak kullanılması bağımsız bölümlerin ayrı ayrı tasarruf edilmemesi nedeniyle yapı anataşınmaz gibi dikkate alınmış ve değerlemesi bu hususlar göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

3.5 Bağımsız Bölümlerin Özellikleri

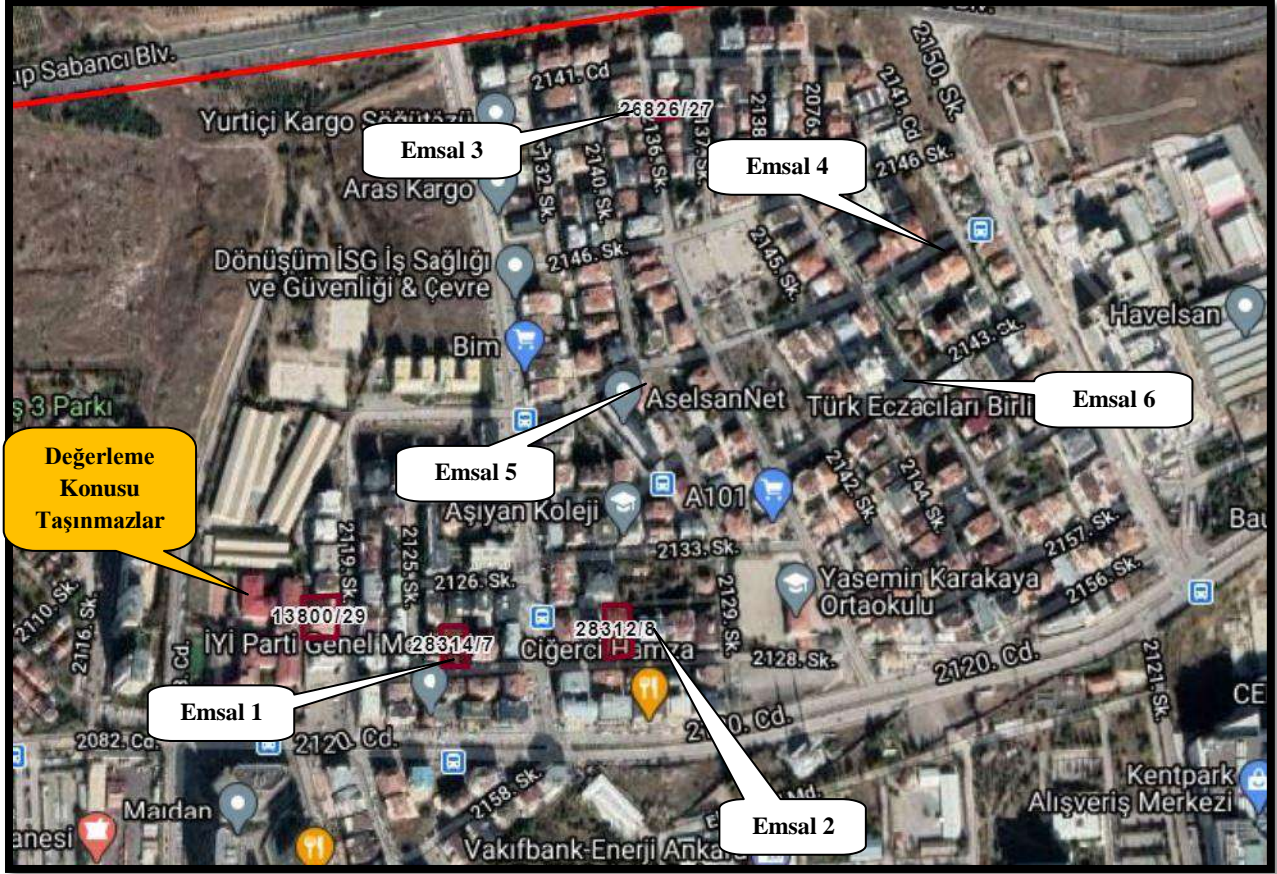
Değerleme konusu **1 nolu Büro vasıflı bağımsız bölüm**; onaylı mimari projesine göre 1.normal katta konumlu yaklaşık 417 m2 alanlı büro, wc' ler, teknik ve mutfakçık bölümlerinden oluşmaktadır.

Değerleme konusu **2 nolu Büro vasıflı bağımsız bölüm**; onaylı mimari projesine göre 2.normal katta konumlu yaklaşık 417 m2 alanlı büro, wc' ler, teknik ve mutfakçık bölümlerinden oluşmaktadır.

Değerleme konusu **3 nolu Çatı Aralı Büro vasıflı bağımsız bölüm**; onaylı mimari projesine göre 3.normal katta konumlu yaklaşık 417 m2 alanlı büro, wc' ler, teknik ve mutfakçık bölümlerinden ve çatı katta konumlu yaklaşık brüt 55 m2 alanlı büroya ait çatı arası mahallinden oluşmaktadır. Taşınmaz toplamda 472 m2 kapalı alana sahiptir.

Değerleme konusu **4 nolu Çatı Aralı Büro vasıflı bağımsız bölüm**; onaylı mimari projesine göre zemin katta konumlu yaklaşık 405 m2 alanlı Depolu Lüks Turistik Restoran, depo ve wc bölümlerinden ve 1.Bodrum kat 397 m2 alanlı olup bağımsız bölüme ait depo, mutfak ve wc bölümlerinden oluşmaktadır. Konu taşınmaz toplamda 704 m2 kapalı alandan oluşmaktadır.

4 DEĞERLEMEDE ESAS ALINAN EMSAL VERİLER



Emsal 1 Satılık Arsa	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı imar koşullarına sahip 28314 ada 7 parselde konumlu, 918 m2 konut+ticaret imarlı ARSA emlakçıdan 10.000.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. Sahibi Tel: 0532 412 70 37 (10.893 TL/m²)
Emsal 2 Satılık Arsa	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı imar koşullarına sahip 28312 ada 8 parselde konumlu, 1.264 m2 konut imarlı ARSA emlakçıdan 10.000.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. Sahibi Tel: 0506 987 74 47 (11.367 TL/m²)
Emsal 3 Satılık Arsa	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı imar koşullarına sahip 26826 ada 27 parselde konumlu, 325 m2 konut+ticaret imarlı ARSA emlakçıdan 3.150.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. Sahibi Tel: 0542 749 45 11 (9.692 TL/m²)
Emsal 4 Satılık Arsa	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı imar koşullarına sahip, 1000 m2 konut+ticaret imarlı ARSA emlakçıdan 12.500.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. Sahibi Tel: 0532 412 7037 (12.500 TL/m²)
Emsal 5 Satılık Arsa	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı imar koşullarına sahip, 1100 m2 konut imarlı ARSA emlakçıdan 10.900.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. Sahibi Tel: 0532 292 87 91 (9.909 TL/m²)
Emsal 6 Satılık Arsa	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı imar koşullarına sahip, 950 m2 konut imarlı ARSA emlakçıdan 10.025.000 TL bedelle pazarlıklı satılıktır. Sahibi Tel: 0546 857 77 75 (10.553 TL/m²)



5 DEĞERLEME

ARSA+BİNA DEĞER TABLOSU (13800 ADA 29 PARSEL)

Yapılar Tanım	Toplam İnşaat Alanı	Yapı Sınıfı	Birim Maliyeti	Enflasyon Farkı Uygulanmış Şubat 2021 Yapı Birim Maliyeti (%13,92)	Yapı Maliyeti	Harici Müteferrik Maliyetler Oranı	Harici Müteferrik Maliyetler Eklenmiş Yapı Maliyeti	Yıpranma Oranı	Yıpranma Oranı Düşülmüş Yapı Maliyeti	Yapı Toplam Maliyeti (Yapı Toplam Değeri)
Bina	5.218,00 m ²	4-B	1.850,00 TL	2.107,52 TL	10.997.039,36 TL	5%	11.546.891,33 TL	15%	9.814.857,63 TL	9.815.000,00 TL
Tüm Yapılar Toplam	5.218,00 m²				10.997.039,36 TL		11.546.891,33 TL			9.815.000,00 TL




Ada/Parsel	Arsa Alanı	Arsa Birim Değeri	Arsa Toplam Değeri	Yuvarlatılmış Toplam Arsa Değeri
13800 Ada 29 Parsel ARSA	1.357,00 m ²	10.000,00 TL	13.570.000,00 TL	13.570.000,00 TL
			TOPLAM	13.570.000,00 TL

Arsa+Yapı Değerleri Toplamı	Arsa Değeri	Yapı Değeri	Arsa+Yapı Değeri
	13.570.000,00 TL	9.815.000,00 TL	23.385.000,00 TL

6 SONUÇ

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

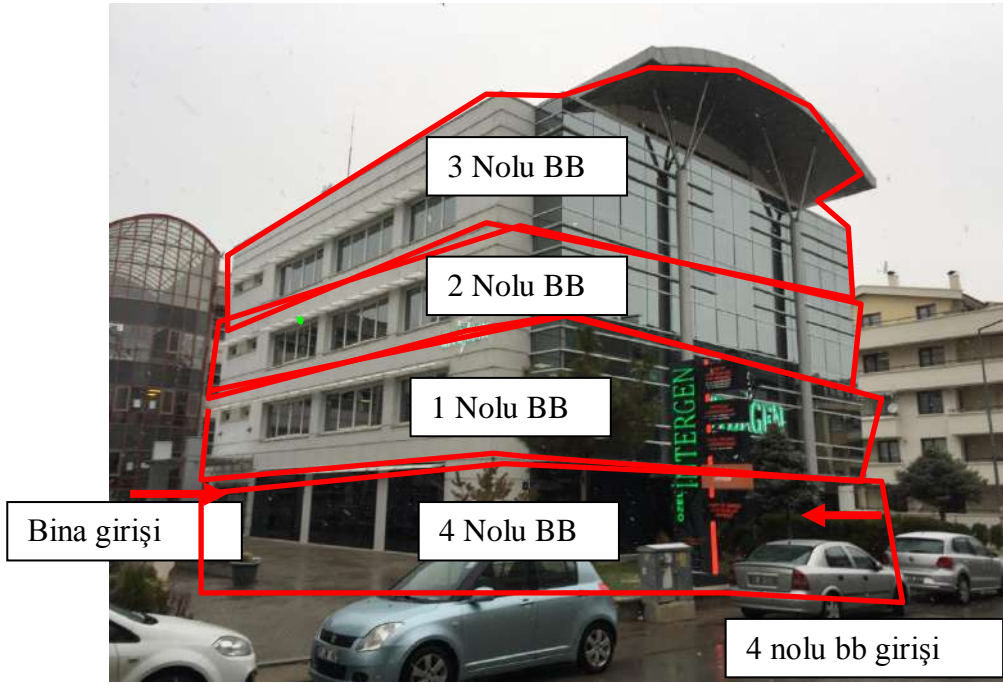
Rapor konusu; Ankara İli, Çankaya İlçesi, Mustafa Kemal Mahallesi 13800 Ada 29 Parselde konumlu 1,2,3 ve 4 bağımsız bölümde kayıtlı, Büro, Çatı aralı büro ve Depolu Lüks Turistik Restorant vasfıyla kayıtlı taşınmazların günümüz piyasa şartlarında; aşağıda tabloda belirtilen değerler ekspertiz analizi yaklaşımı kullanılarak tahmin ve takdir edilmiştir. Durumu ve kanaatimizi ifade eden değerlendirme raporunu bilgilerinize saygıyla sunarız.

Ekspertiz Değeri	23.385.000.00.-TL	
Ekspertiz Görüş ve Notları	<ul style="list-style-type: none">Değerleme konusu taşınmazlar "Satılabilir" niteliktedir.Değerleme konusu bağımsız bölümlerin arasında yer alan ortak alanlar kaldırılmış olup tüm katlar birleştirilmiş ve bir bütün olarak kullanıldığı tespit edilmiştir. Taşınmazların birlikte tasarruf edilmesi sebebiyle değerlendirme maliyet yöntemi kullanılarak toplam alan üzerinde yapılmıştır.Taşınmazlar üzerinde yer alan takyidatlar değerlemede dikkate alınmamıştır.	
Değerleme Uzmanı (Raporu Hazırlayan)	Değerleme Uzmanı (Raporu Hazırlayan)	Sorumlu Değerleme Uzmanı (Raporu Onaylayan)
Eyüp OCAK Uluslararası İlişkiler (SPK lisans no:407476/19.12.2017) 	Gülçin MORAY Çalışma Ekonomisti (SPK lisans no:407142/21.07.2017) 	Eda ÖZ Kimya Yüksek Mühendisi (SPK lisans no:400494/02.05.2007) 

- Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- Tapu sicil kaydındaki takyidatlar, değer belirleme aşamasında göz önünde bulundurulmamıştır.
- Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.
- İş bu rapor SPK Mevzuatı dâhilinde hazırlanmamıştır. İpoteğe esas teşkil edemez.

FOTOĞRAFLAR

Ana Taşınmazdan Görünüm – Değerleme Konusu Taşınmazlar



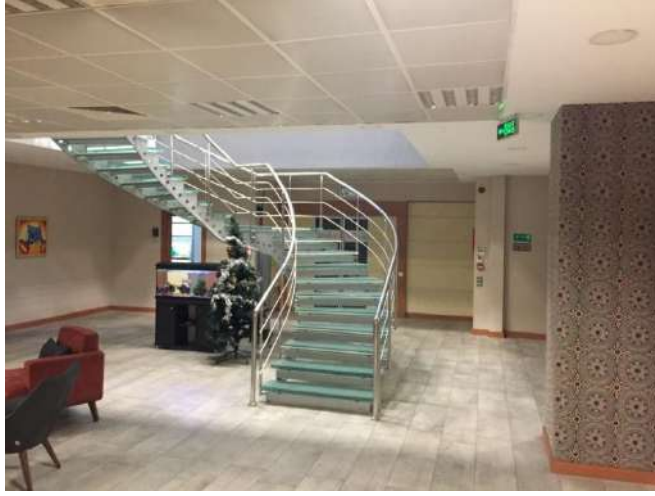
Ana Taşınmazdan Görünüm – Değerleme Konusu Taşınmazlar



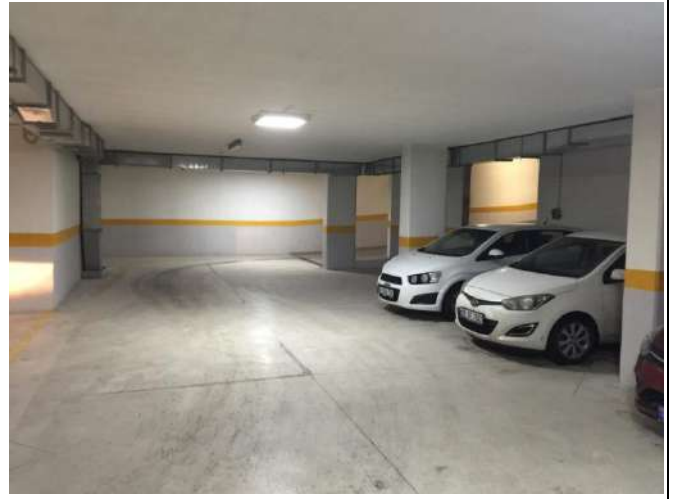
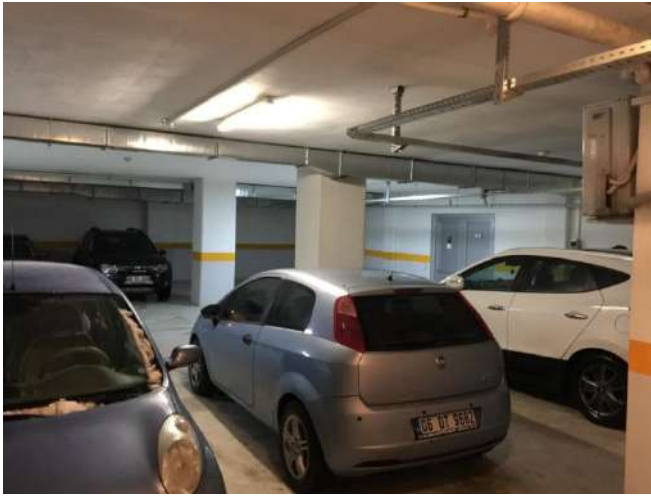
Taşınmaz Fotoğrafları



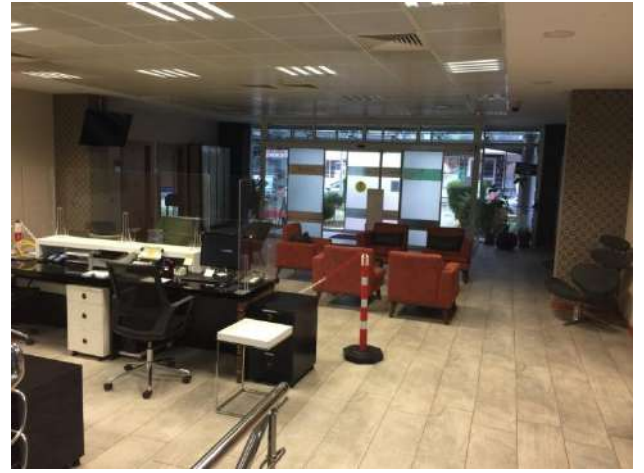
Taşınmaz Fotoğrafları



Taşınmaz Fotoğrafları



Taşınmaz Fotoğrafları



TAPU KAYIT ÖRNEKLERİ

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 18-2-2021-19:05



Kayıd Oluşturan: GÜLÇİN MORAY

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
183121217655	20210218-1537-F01662	21765

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Katlırtifaki	Ada/Parsel:	13800/29
Taşınmaz Kimlik No:	3794085	AT Yüzölçüm(m2):	1357.00
İl/ilçe:	ANKARA/ÇANKAYA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	-Büro-
Kurum Adı:	Çankaya	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	MUSTAFA KEMAL	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/1.KAT//1
Cilt/Sayfa No:	8/773	Arsa Pay/Payda:	278/1357
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Apartman - Beton

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTIFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Yönetim Planı Değişikliği : 06.09.2018(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Çankaya - 06-09-2018 15:20 - 65675	-

1 / 2

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
525451640	(SN:6604269) GEN İLAÇ VE SAĞLIK ÜRÜNLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	6361 S.Y.Göre Devreden Adına Devir 12-06-2020 37551	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) nllwLJU3Ko1 kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 18-2-2021-19.05



Kayıd Oluşturan: GÜLÇİN MORAY

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
183121217655	20210218-1537-F01662	21765

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Katlırtıfaki	Ada/Parsel:	13800/29
Taşınmaz Kimlik No:	3794086	AT Yüzölçüm(m2):	1357.00
İl/İlçe:	ANKARA/ÇANKAYA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	-Büro--
Kurum Adı:	Çankaya	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	MUSTAFA KEMAL	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/2.KAT//2
Cilt/Sayfa No:	B/774	Arsa Pay/Payda:	279/1357
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Apartman - Beton

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Yönetim Planı Değişikliği : 06.09.2018(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Çankaya - 06-09-2018 15:20 - 65675	-

1 / 2

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
525451642	(SN:6604269) GEN İLAÇ VE SAĞLIK ÜRÜNLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	6361 S.Y.Göre Devreden Adına Devir 12-06-2020 37551	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) YjW5w3OCyPL kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 18-2-2021-19:06



Kayıd Oluşturan: GÜLÇİN MORAY

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
183121217655	20210218-1537-F01662	21765

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Katlırtifaki	Ada/Parsel:	13800/29
Taşınmaz Kimlik No:	3794087	AT Yüzölçüm(m2):	1357.00
İl/ilçe:	ANKARA/ÇANKAYA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	- Çatı Aralı Büro-
Kurum Adı:	Çankaya	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	MUSTAFA KEMAL	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/3.KAT//3
Cilt/Sayfa No:	8/775	Arsa Pay/Payda:	350/1357
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Apartman - Beton

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Yönetim Planı Değişikliği : 06.09.2018(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Çankaya - 06-09-2018 15:20 - 65675	-

1 / 2

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
525451643	(SN:6604269) GEN İLAÇ VE SAĞLIK ÜRÜNLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	6361 S.Y.Göre Devreden Adına Devir 12-06-2020 37551	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) JRuFSYE2olz kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 18-2-2021-19:06



Kayıt Oluşturan: GÜLÇİN MORAY

Makbuz No	Dekont No	Başvuru No
183121217655	20210218-1537-F01662	21765

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Katırtıfaki	Ada/Parsel:	13800/29
Taşınmaz Kimlik No:	3794088	AT Yüzölçümü(m2):	1357.00
İl/İlçe:	ANKARA/ÇANKAYA	Bağımsız Bölüm Nitelik:	- Depolu Lüks Turistik Restoran---
Kurum Adı:	Çankaya	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	MUSTAFA KEMAL	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	/1.BODRUM KAT + ZEMİN KAT//4
Cilt/Sayfa No:	8/776	Arsa Pay/Payda:	450/1357
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Apartman - Beton

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTIFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Yönetim Planı Değişikliği : 06.09.2018(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Çankaya - 06-09-2018 15:20 - 65675	-

1 / 2

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
525451645	(SN:6604269) GEN İLAÇ VE SAĞLIK ÜRÜNLERİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	0.00	0.00	6361 S.Y.Göre Devreden Adına Devir 12-06-2020 37551	-

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) s9KYkTFIKbW kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

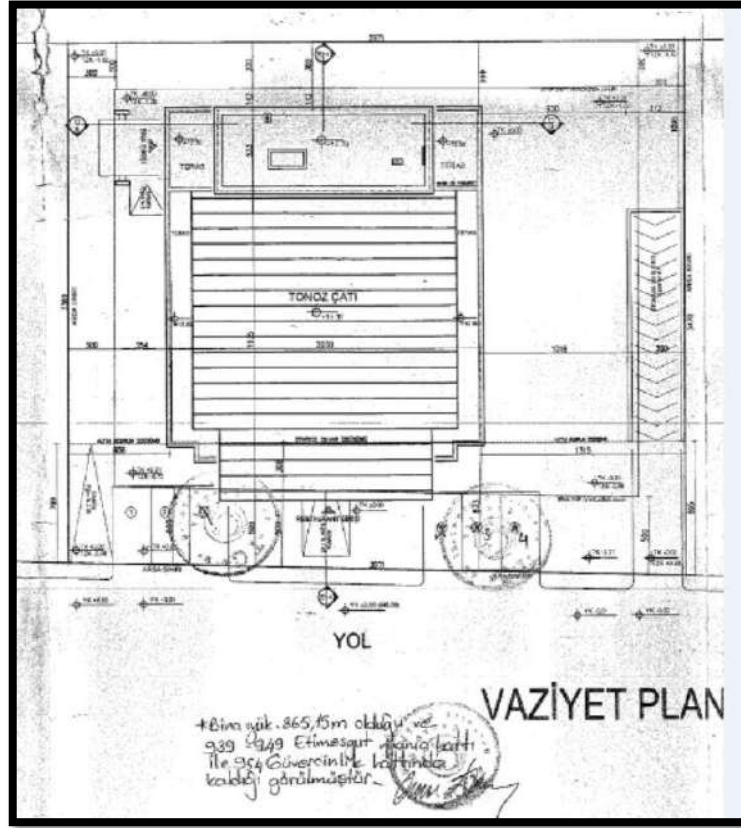


2 / 2

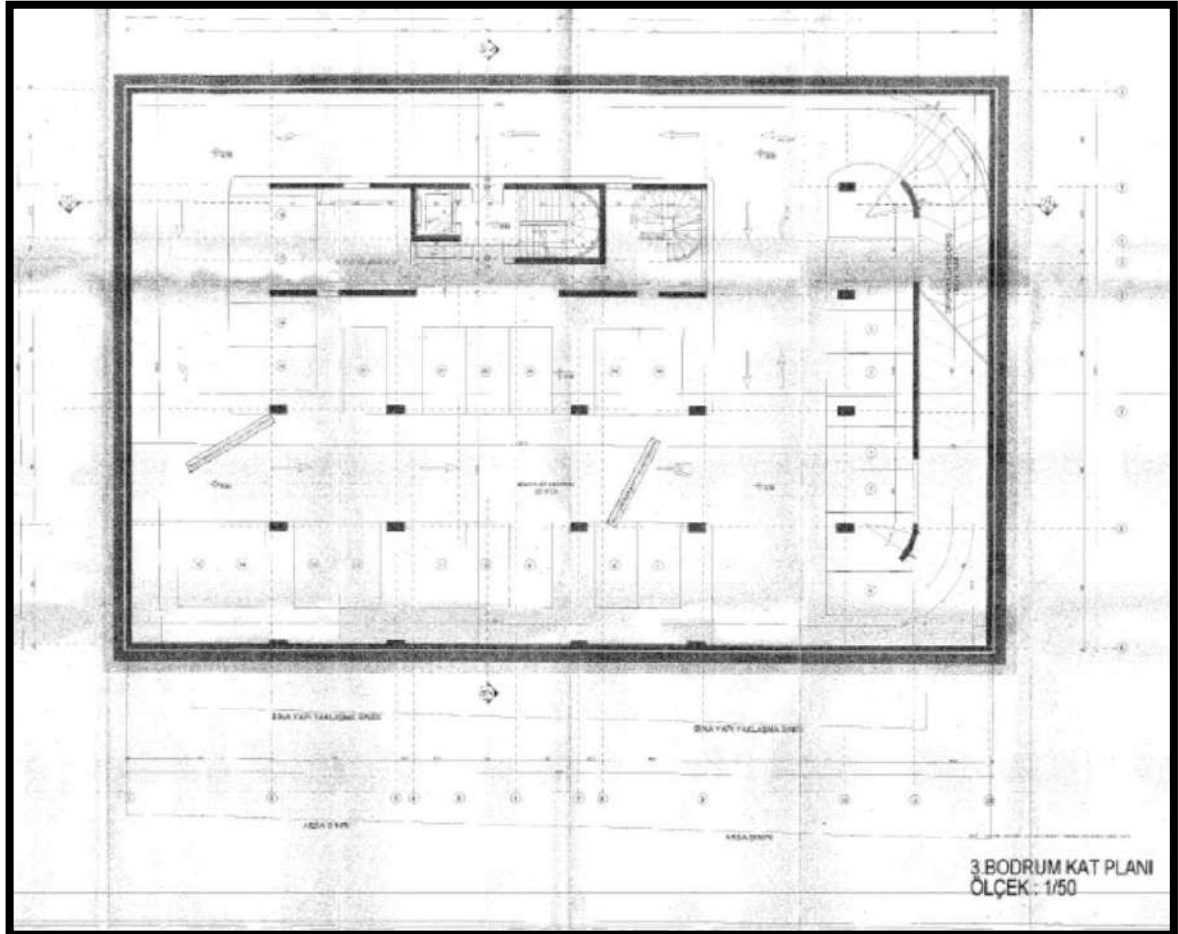
YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ		TSE		Belge Takım No																											
1 Belgeyi veren kurum ÇANKAYA BELEDİYESİ İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ANKARA	2 Belgenin veriliş amacı <input type="checkbox"/> Kamu Kullanma İzin <input checked="" type="checkbox"/> Yapı Kullanma İzin	4 Belgenin onay tarihi 03 Mart 2006	5 Belge no 160	6 Pafta no	7 Ada no 13800	8 Panel no 21																									
3 Belgeye esas ruhsat <input checked="" type="checkbox"/> Yeni yapı <input type="checkbox"/> İlave <input type="checkbox"/> Kat ilavesi <input type="checkbox"/> Tadilat <input type="checkbox"/> Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> Fosseptik <input type="checkbox"/> İstinat duvarı <input type="checkbox"/> Bahçe duvarı <input type="checkbox"/> Yenileme <input type="checkbox"/> Yeniden	9 İmar planı onay tarihi / / 20	10 Parselasyon planı onay tarihi / / 20	11 İmar durumu tarihi ve no su 07 02 2003/ 16381 işyeri 1357	12 Parselin kullanma amacı ve alan(m ²)	13 CED raporu onay tarihi / / 20	14 Zemin etüdü onay tarihi 31.03.2003	15 Tapu tesvi belgesi veren kurum Çankaya 2.Böl T S M	16 Tapu tesvi belgesi no ve tarihi 10 09 2003																							
17 Yapı ruhsat tarihi ve no 11.09 2003/ 452	18 Tadilat ruhsat tarihi / / 20	19 Ruhsat yenileme tarihi / / 20	20 Yeniden ruhsat tarihi / / 20	21 Ruhsat takip no	22 Adı soyadı unvanı Abidin GULMUŞ <input checked="" type="checkbox"/> Özel <input type="checkbox"/> Kamu		27 Adı soyadı unvanı Yurtbılır Yapı San Ve Tic A Ş		28 Hukuki durumu		37 Adı soyadı unvanı		38 Oda sicil no																		
23 Bölünmüş yapı davası HİTVD		29 Kurum sicil no 3/ 7198		30 Bağlı olduğu vergi dairesi Seğmenler		31 Vergi dairesi sicil no 9860014568		36 Büro tesvi no		40 Oda belge no		43 Adres Refik Belendir Sok. 57/47 ANKARA		44 İmza																	
24 Verilen yapı ruhsat no 4210015319		32 Sigorta sicil no		33 Sözleşme tarihi ve no 08.03 2004/ 5204		34 Mutaahhüt kaime no		41 Sigorta sicil no		42 Sözleşme tarihi ve no		45 Yapının ünitelerinin kullanma amacı		46 Ünite sayısı		47 Yüzölçümü (m ²)		48 Birerli yapı sayısı		49 Toplam yapı sayısı		50 Yapının taban alanı (m ²)		51 Toplam taban alanı (m ²)							
25 Adres Refik Belendir Sok. 57/47 ANKARA		26 İmza		35 Adres Kemer Sok. 17/43 G.O.P/ANK		38 İmza		43 Adres		44 İmza		52 Yapıda bağımsız bölüm sayısı		53 Toplam bağımsız bölüm sayısı		54 Yapı inşaat alanı (m ²)		55 Toplam yapı inşaat alanı (m ²)		56 Yapının yol kotu ab kat sayısı		57 Yapının yol kotu üstü kat sayısı		58 Yapının toplam kat sayısı		59 İlave kat sayısı					
52 Yapıda bağımsız bölüm sayısı		53 Toplam bağımsız bölüm sayısı		54 Yapı inşaat alanı (m ²)		55 Toplam yapı inşaat alanı (m ²)		56 Yapının toplam kat sayısı		59 İlave kat sayısı		60 Yapının yüksekliği (m)		61 İlave kat yüksekliği (m)		62 Yapının sığı		63 Yapının grubu		64 1 m ² maliyeti (Bin TL)		65 Yapının inşaat maliyeti (Bin TL)		66 Yapının arsa değeri (Bin TL)		67 Arsa dahil yapının maliyeti (Bin TL)					
Toplam		4		5218		300 000 000		1 565 400 000 000		40 710 000 000		1 808 110 000 000																			
YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER																															
66 ISITMA SİSTEMİ							70 TESİSATLAR							72 ORTAK KULLANIM ALANLARI							73 YAPIM SİSTEMLERİ				74 KULLANILAN MALZEME						
<input type="checkbox"/> Uzaktan ısıtma kalorifer <input type="checkbox"/> Bina içi kalorifer <input checked="" type="checkbox"/> Kat kalorifer <input type="checkbox"/> Doğal gaz sobası <input type="checkbox"/> Soba <input type="checkbox"/> Kırma							<input type="checkbox"/> Yangın tesviti <input type="checkbox"/> Paratoner <input type="checkbox"/> Haberleşme tes <input type="checkbox"/> Elektrik <input checked="" type="checkbox"/> Kanalizasyon <input type="checkbox"/> Jeneratör <input type="checkbox"/> Fosseptik <input type="checkbox"/> Hidrofor <input type="checkbox"/> Anotma							<input type="checkbox"/> Kömürlük <input checked="" type="checkbox"/> Sığınak <input checked="" type="checkbox"/> Otopark <input type="checkbox"/> Yangın merdiveni <input checked="" type="checkbox"/> Apeansör <input type="checkbox"/> Ortak depo <input type="checkbox"/> Kapıcı dairesi <input type="checkbox"/> Bekçi kulübesi <input checked="" type="checkbox"/> Su deposu <input type="checkbox"/> Kuyu suyu <input checked="" type="checkbox"/> Sığınak suyu							<input type="checkbox"/> Yığma (Kagir) <input type="checkbox"/> Siskelet (Karkas) <input type="checkbox"/> Çelik <input type="checkbox"/> Ahşap <input checked="" type="checkbox"/> Betonarme <input type="checkbox"/> Tünel kalıp <input type="checkbox"/> Yarıda dökmə				<input type="checkbox"/> Beton blok <input checked="" type="checkbox"/> Tuğla <input type="checkbox"/> Taş <input type="checkbox"/> Ahşap <input type="checkbox"/> Karıncık <input type="checkbox"/> Gazbeton						
69 YAKIT CİNSİ							71 SICAK SU																		75 DOŞEME						
<input type="checkbox"/> Kat yakıt <input type="checkbox"/> Güneş <input type="checkbox"/> Fuel-oil <input type="checkbox"/> Termal <input checked="" type="checkbox"/> Doğalgaz <input type="checkbox"/> Rüzgar <input type="checkbox"/> LPG <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Elektrik							Tesis şekli <input type="checkbox"/> Termosifon <input type="checkbox"/> Doğalgaz <input type="checkbox"/> LPG <input type="checkbox"/> Kombi <input type="checkbox"/> Fuel-oil <input type="checkbox"/> Elektrik <input type="checkbox"/> Kat Yakıt <input type="checkbox"/> Termal																		<input type="checkbox"/> Plak Kiriş <input type="checkbox"/> Mantar döşeme <input type="checkbox"/> Asmolen <input type="checkbox"/> Ahşap						
Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısımlarına Kısmi Kullanma İzin düzenlenebilmesi için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanmış ve kullanılabilir olması şarttır. Kullanma İzin düzenlenmeyen yapılar ve/veya bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb hizmetlerinden faydalanamaz. Toprağa gömülü bodrum katlar, yapının kapıcı dairesi hang ortak alanları ile projesinde belirlenmeyen alanlar ikametgah olamaz. Bağımsız bölüme bağlı depolar, komürlük, bağlı olduğu bağımsız bölüm ile belde elektrik, su vb hizmetlerden faydalanırlar. Mekanik ve elektrik tesisatının inceleme ve denetimi yapılmak kaydı ile aşağıda yazılı adet daire, adet dükkan veya adet (diğer kullanımlar) tamamı belediye hizmetlerinden faydalanır 3 adet büro, 1 adet depolu Lüks Turistik Restorant																															
YAPININ BİTEN KISIMLARI İÇİN VERİLEN YAPI KULLANMA İZİN BELGESİNİN														KONUT İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER																	
76 Tarih ve numarası		77 Ünitelerin adı		Konutun salon dahil oda sayısı		1 oda		2 oda		3 oda		4 oda		5 oda		6 oda		7 + oda		TOPLAM											
				78 Daire sayısı																											
				79 Parke olan daire sayısı																											
				80 Bir dairenin yüzölçümü																											

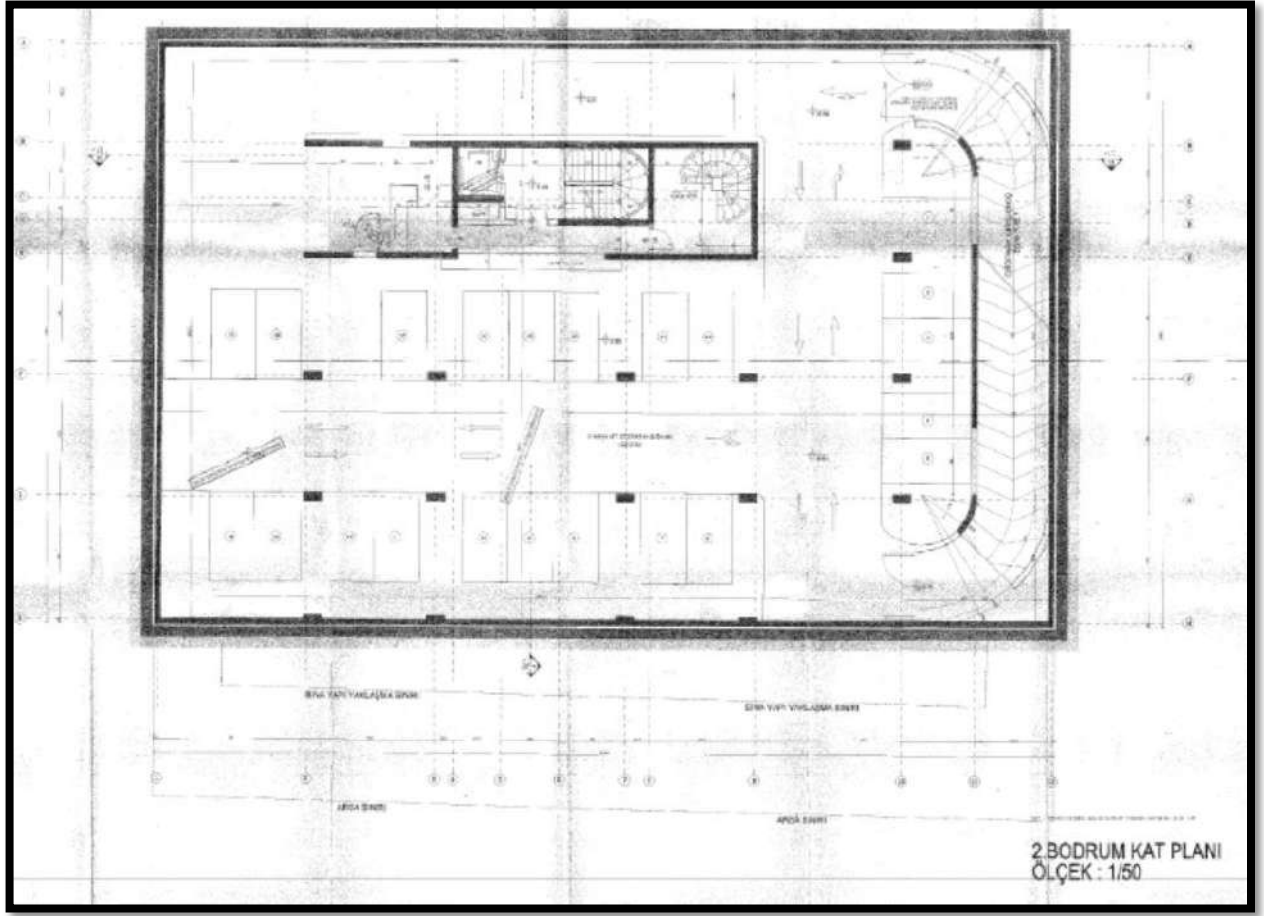
Vaziyet Planı



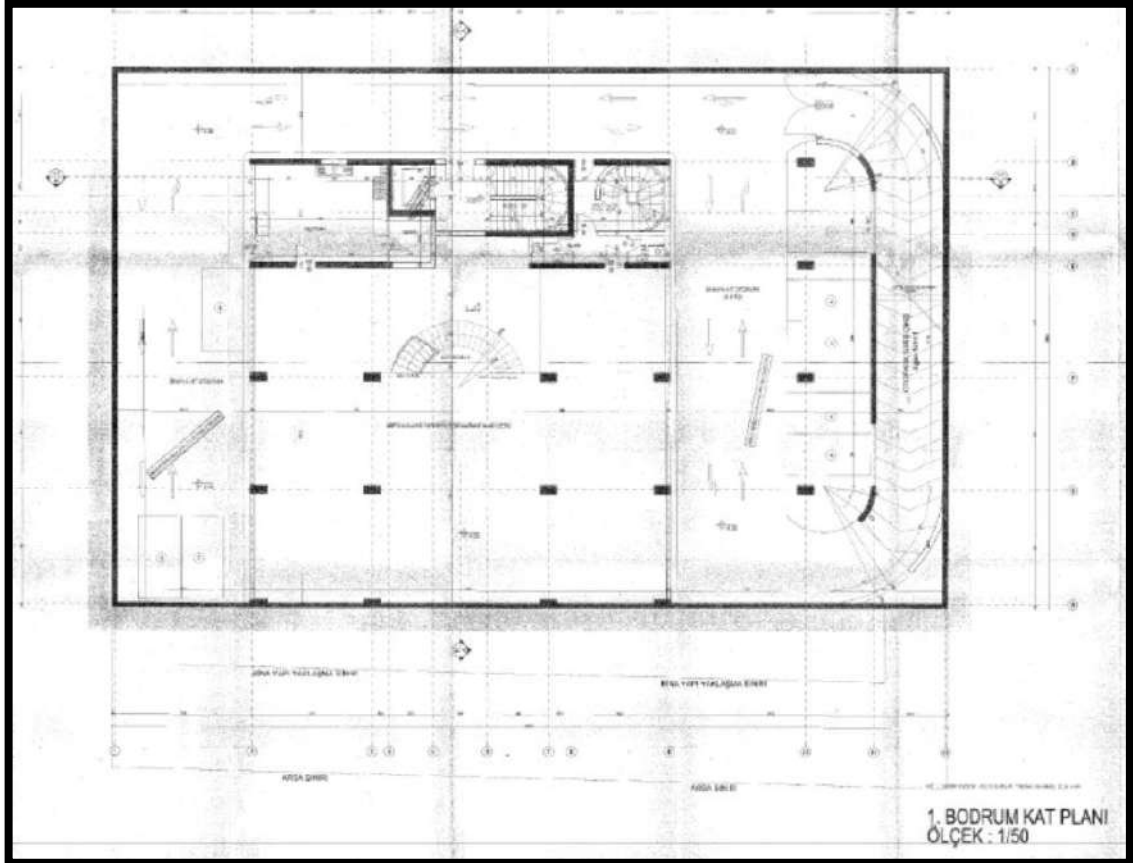
3. Bodrum Kat Planı



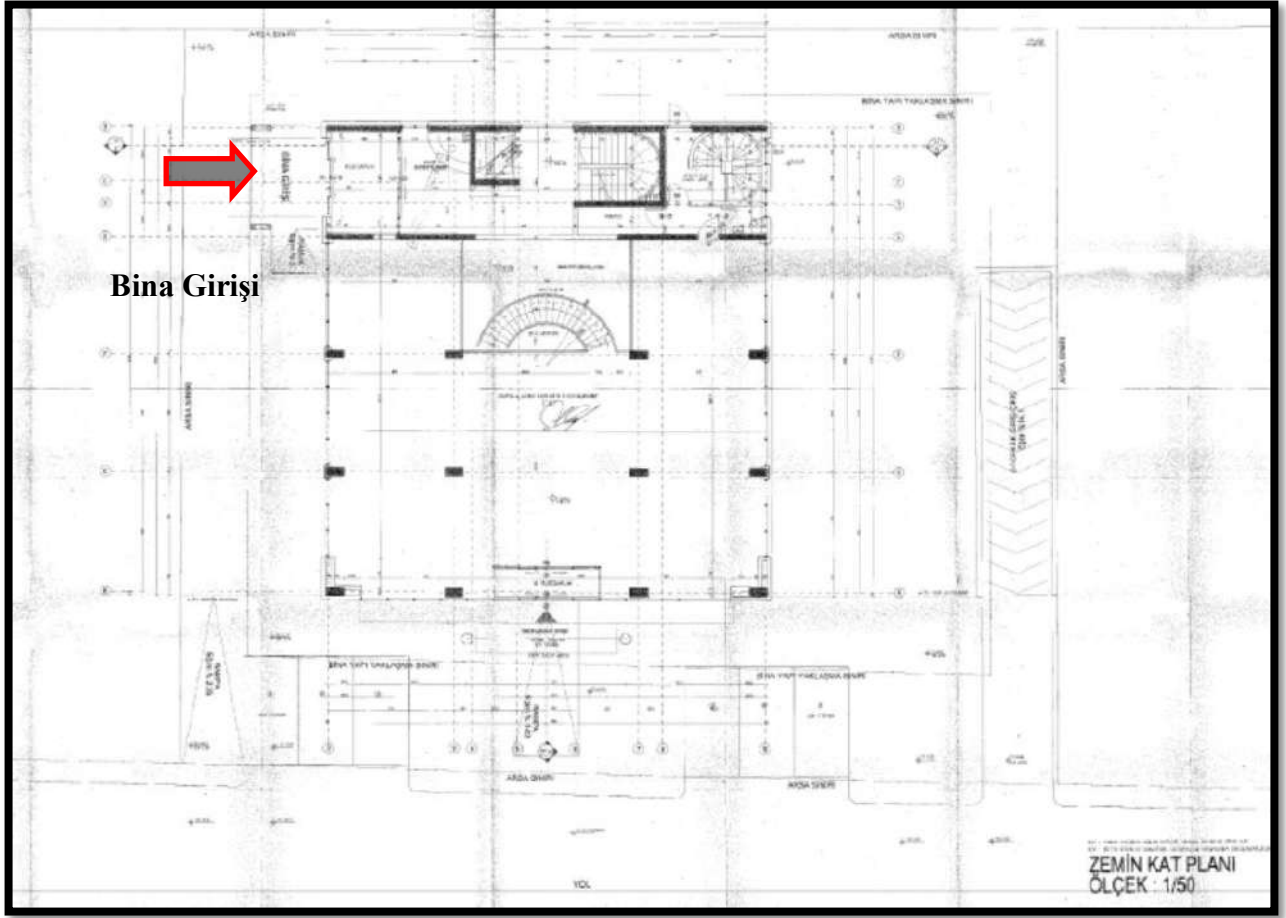
2. Bodrum Kat Planı



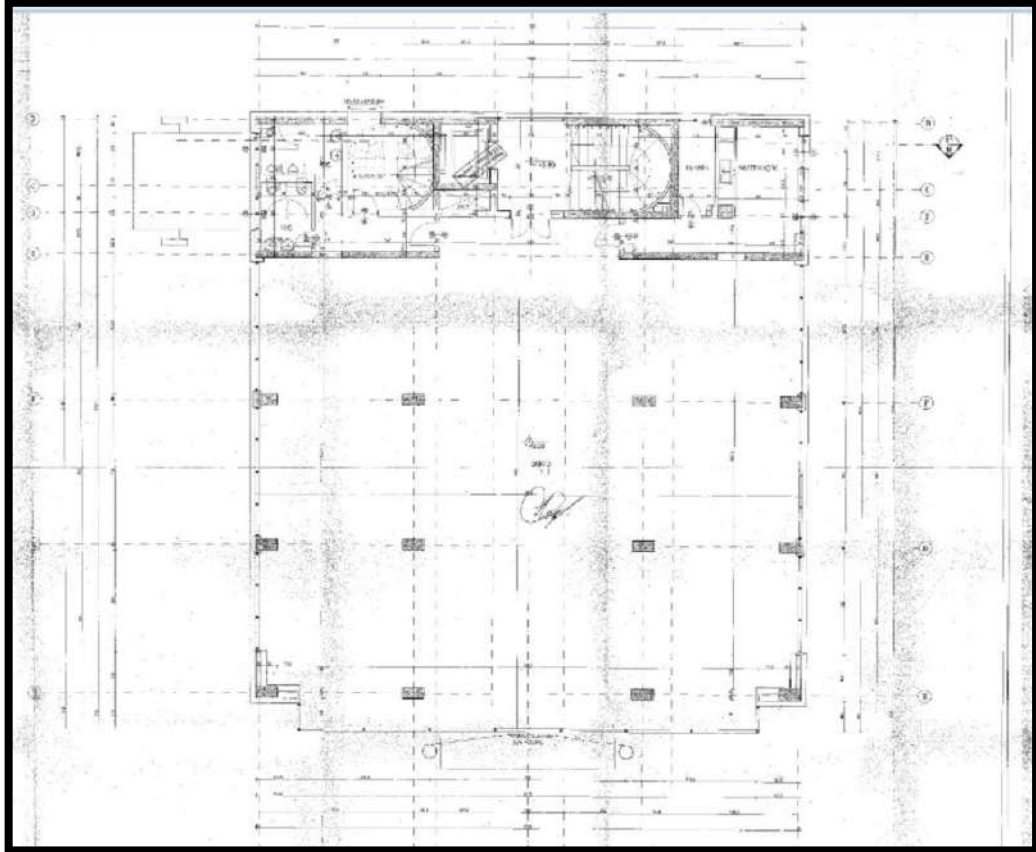
1. Bodrum Kat Planı



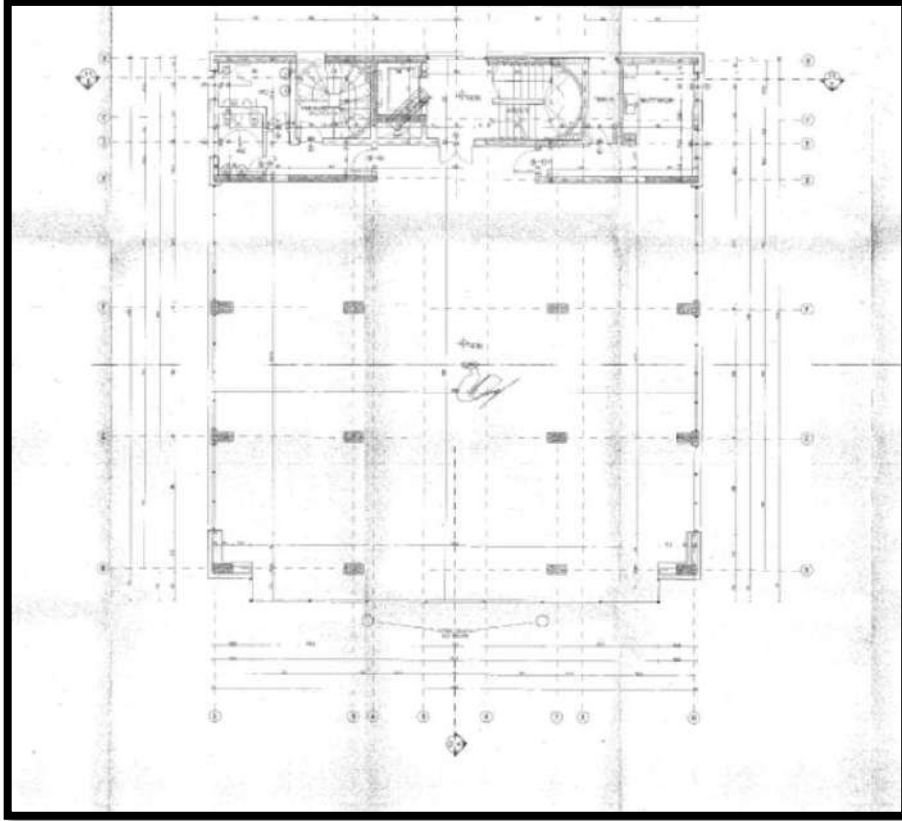
Zemin Kat Planı



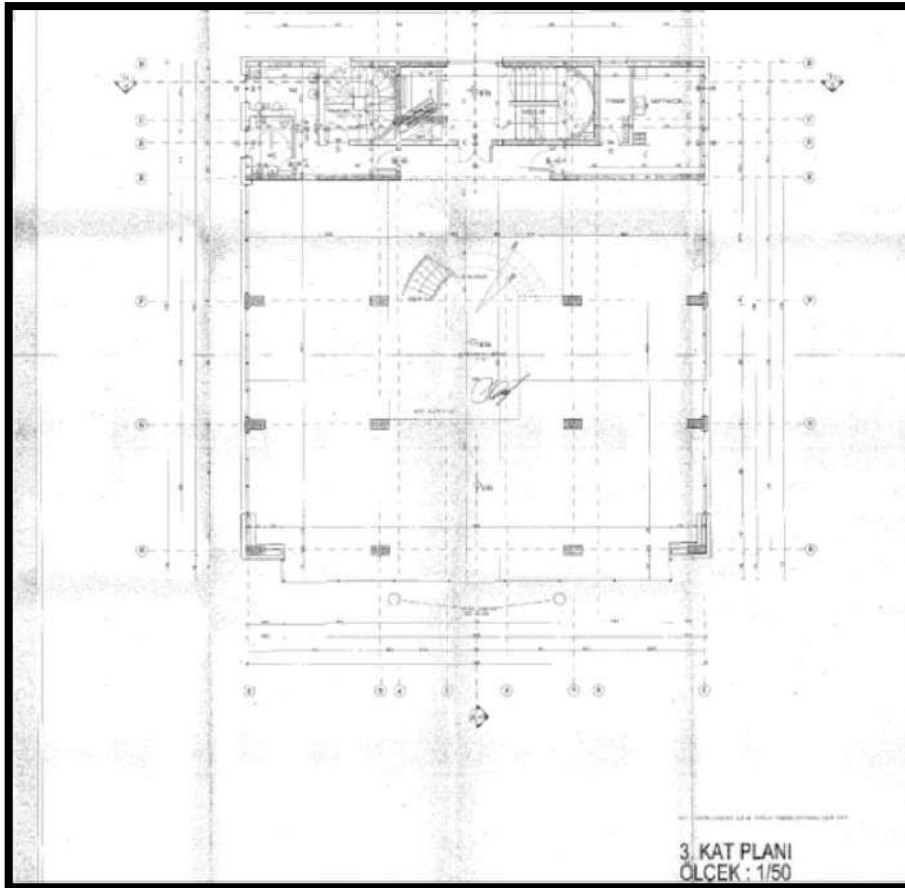
1.Normal Kat Planı



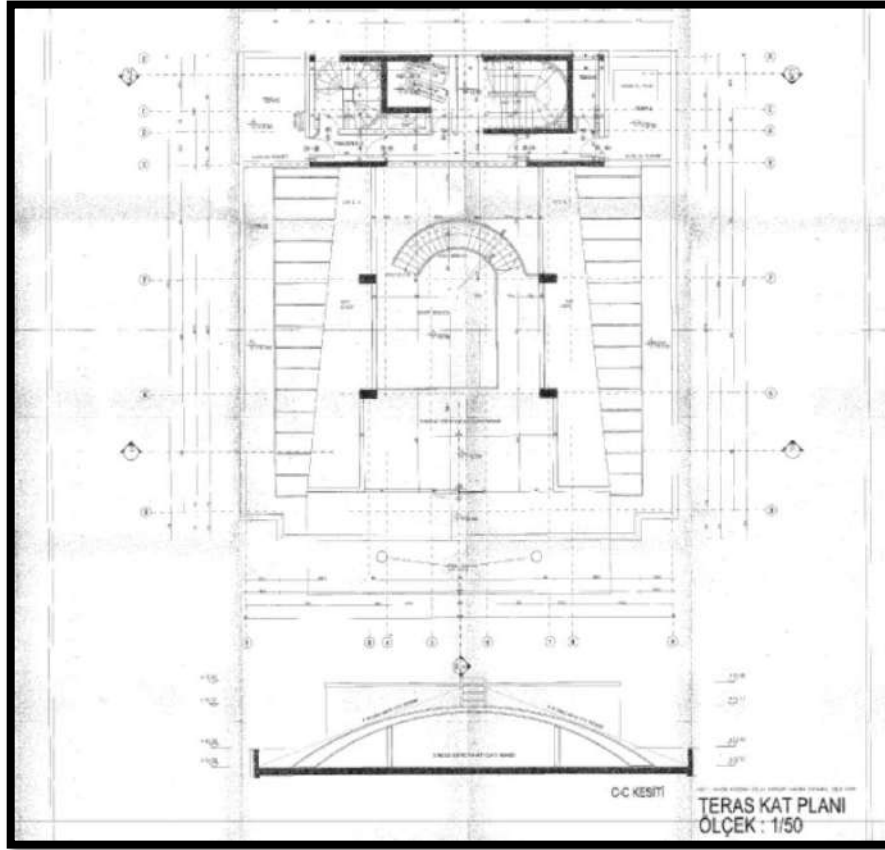
2.Normal Kat Planı



3.Normal Kat Planı



Teras Kat Planı




Bağımsız Bölüm Listesi

13800 ADA 29 PARSEL BAĞIMSIZ BÖLÜM LİSTESİ				
BULUDUĞU KAT	BAĞ. BL.	NİTELİĞİ	EKLENTİ	İSABET EDEN ARSA PAYI
1. KAT	1	BÜRO	---	276 / 1357
2.KAT	2	BÜRO	---	279 / 1357
3. KAT	3	ÇATI ARALI BÜRO	---	350 / 1357
1. BODRUM - ZEMİN KAT	4	DEPOLU LÜKS TURİSTİK RESTAURANT	---	450 / 1357
T O P L A M				1357 / 1357

M2 Cetveli

13800 ada 29 parsel konut birim m ² listesi							
BULUNDUĞU KAT	SIRA NO	NİTELİĞİ	KONUT BRUT ALANI	KENDİ BRUT EKLALANI	KON+EKLEN BUR. ALANI	ORTAK HİSSE	TOPLAM BRUT İNS. ALANI
1 KAT	1	BÜRO	407,40	---	407,40	578,22	985,62
2 KAT	2	BÜRO	407,40	---	407,40	578,22	985,62
3 KAT	3	ÇATI ARALI BÜRO	689,13	---	689,13	978,07	1667,20
1 BODRUM KAT ZEMİN KAT	4	DEPOLU LÜKS TURİSTİK RESTAURANT	695,39	---	695,39	684,18	1579,87
T O P L A M			2199,62	---	2199,62	3018,69	5218,31

İMAR PLANI

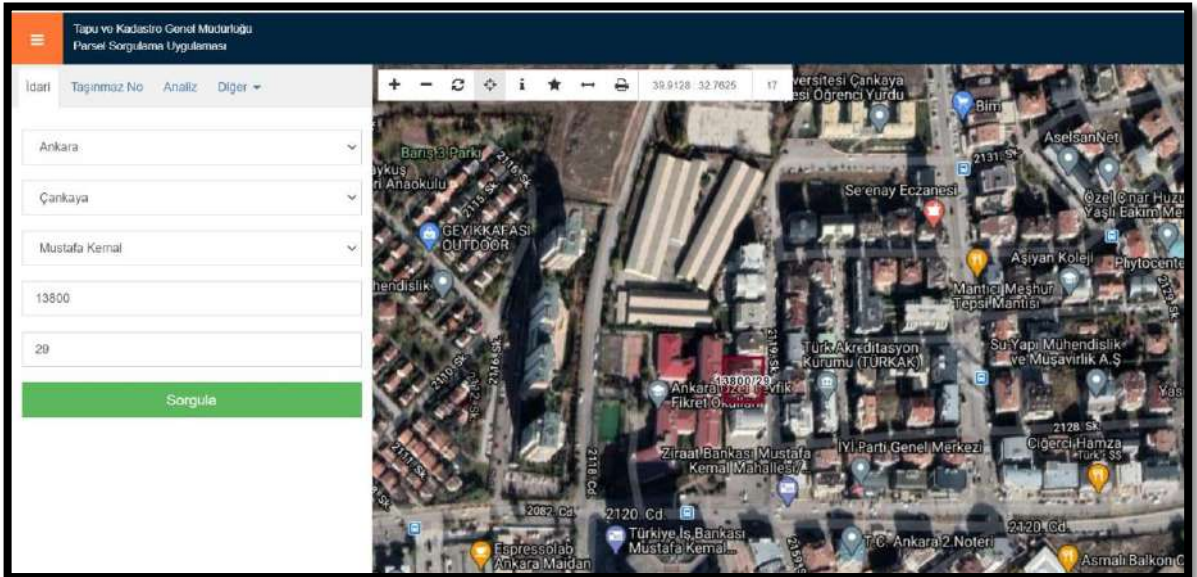


Harita, Çankaya İmarlı Alan Sınırı'nı göstermektedir. Harita üzerinde, AÖD TEFEV ÖZEL LİSE KAMPÜS ALANI (E=1.50, Hmax=Serbest) ve diğer parseller (13800/25, 13800/26, 13800/30, 13800/31, 26847/24, 26847/25, 26847/26, 26847/28, 28314/1, 28314/8, 283) görülmektedir. Harita, 1/1000 ölçeğinde, Çankaya İlçe, Mustafa Kemal Mahalle'de yer almaktadır. Harita, 1419921.214900-479884.716986 Netcad 2021 yazılımıyla hazırlanmıştır.

Mer'i İmar Planı	ÇANKAYA İMARLI ALAN SINIRI
Fonksiyon Adı	Konut Alanı
Tasdik Tarihi	-
Ölçeği	1/1000
İlçe	ÇANKAYA
Mahalle	MUSTAFA KEMAL
Hmax	-
Ön Bahçe	5,00
Yan Bahçe	3,00
Arka Bahçe	-
Bina Derinliği	-
Mania	Mania Bilgisi
ACIKLAMA	
Kısıtlama	

Pafta	I29B06D2D
Ada	13800
Parsel	29
Hesap Alanı	1.356,96
Kat Adedi	4
İnşaat Nizamı	AYRIK
T.A.K.S	-
K.A.K.S (Emsal)	-(1,30)
Kot Alınacak Nokta	-

TAPU KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ PARSEL SORGULAMA EKKRAN ALINTISI



Ekran görüntüsü, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Parsel Sorgulama Uygulaması'nı göstermektedir. Sol tarafta, sorgulama için kullanılan filtreler (Ankara, Çankaya, Mustafa Kemal, 13800, 29) ve 'Sorgula' butonu yer almaktadır. Sağ tarafta, harita üzerinde, Çankaya İlçe, Mustafa Kemal Mahalle'de yer alan, 13800/29 parseli göstermektedir. Harita, 39.9128 32.7625 koordinatlarında yer almaktadır. Harita üzerinde, çeşitli binalar, parklar ve diğer yapılar görülmektedir.

ADRES KODLARI

Adres Kodunuz

Yukarıda beyan ettiğiniz Adres Kodu'na ait Adres bilgilerini aşağıda görebilirsiniz.

Adres:

MUSTAFA KEMAL mah. 2119 sok.No: 5
Daire: 1 ÇANKAYA - ANKARA

Bu adrese ait adres kodu:

2130453281

[Yeni bir adres sorgulamak için tıklayın](#)

Bina Kodu:

101896272

Adres Kodunuz

Yukarıda beyan ettiğiniz Adres Kodu'na ait Adres bilgilerini aşağıda görebilirsiniz.

Adres:

MUSTAFA KEMAL mah. 2119 sok.No: 5
Daire: 2 ÇANKAYA - ANKARA

Bu adrese ait adres kodu:

2130153295

[Yeni bir adres sorgulamak için tıklayın](#)

Bina Kodu:

101896272

Adres Kodunuz

Yukarıda beyan ettiğiniz Adres Kodu'na ait Adres bilgilerini aşağıda görebilirsiniz.

Adres:

MUSTAFA KEMAL mah. 2119 sok.No: 5
Daire: 3 ÇANKAYA - ANKARA

Bu adrese ait adres kodu:

2129853301

[Yeni bir adres sorgulamak için tıklayın](#)

Bina Kodu:

101896272