



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

**Müşteri Adı : TURMOB TÜRKİYE SERBEST
MUHASEBECİ MÜŞAVİRLER VE YEMİNLİ MALİ
MÜŞAVİRLER ODALARI BİRLİĞİ**
Rapor Tarihi: 16.01.2026
Rapor No : 2026 ÖZEL 0025

MUTLUKENT MAHALLESİ 2007 SOKAK NO:19 BEYSUKENT – ÇANKAYA/ANKARA



+90 535 827 41 09



info@angoramd.com



www.angoramd.com

İçindekiler

1. RAPOR BİLGİLERİ.....	3
1. TAPU KAYDI.....	4
2. TAKYİDAT BİLGİLERİ.....	4
3. İMAR DURUMU.....	4
4. KADASTRO BİLGİLERİ.....	5
5. TAPU VE İMAR ARŞİVİ BELGELERİNİN İNCELEMESİ.....	5
6. GAYRİMENKULÜN KONUMU ULAŞIMI YAKIN ÇEVRE BİLGİLERİ.....	5
7. HARİTA VE KROKİ.....	6
8. ANA GAYRİMENKUL ÖZELLİKLERİ.....	6
9. DEĞERE ETKİ EDEN FAKTÖRLER.....	6
10. EMSAL GAYRİMENKULLER.....	7
11. DEĞERLENDİRME KULLANILAN YÖNTEMLER.....	8
12. DEĞERLENDİRME VE SONUÇ.....	9
13. İLAVE BİLGİLER.....	9
14. RAPOR EKLERİ.....	10

1. RAPOR BİLGİLERİ	
Değerlemenin Tanımı	Ankara İli, Akyurt İlçesi, Büğdüz Mahallesi, 2100 Ada, 1 Parsel sayılı "Arsa" vasıflı taşınmazların günümüz piyasa koşullarındaki değerinin tespitidir.
Değerleme Tarihi	15.01.2026
Rapor Tarihi	16.01.2026
Rapor No	ÖZEL-2026-025
Raporu Talep Eden	TURMOB TÜRKİYE SERBEST MUHASEBECİ MÜŞAVİRLER VE YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLER ODALARI BİRLİĞİ
Raporu Hazırlayan Şirket	ANGORA TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Şirketin Adresi	Mutlukent Mahallesi 2007 Cadde No: 19 Çankaya/ANKARA
Raporu Hazırlayan	Gülnur KARAKABAK DURAL Gayrimenkul Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 406160
Raporu Kontrol Eden	Nurullah DAĞKUŞU Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 407769
Raporu Onaylayan	Kadir KAYIŞ Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 407470
Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	Değerleme konusu taşınmazlar için şirketimizce daha önce hazırlanmış rapor bulunmamaktadır.
Değerlemenin Kapsamı	Talebin kapsamı değerlemeye konu gayrimenkul/gayrimenkullerin güncel piyasa değerinin takdiri olup varsa olumlu olumsuz faktörler "Değere Etki Eden Faktörler" başlıklı kısımda belirtilmiştir.
Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar	Emsal Karşılaştırması

1. TAPU KAYDI			
İli	Ankara	Blok No	-
İlçesi	Akyurt	Bağımsız Bölüm No	-
Mahallesi	Kalkancı	Bağımsız Bölümün Katı	-
Köyü	-	Bağımsız Bölümün Niteliği	-
Sokağı	-	Arsa Payı	-
Mevki	-	Cilt No	28
Nitelik	ARSA	Sahife No	2697
Pafta	30D11C3C	Edinme Tarihi	03/07/2015
Ada	2100	Edinme Yevmiye No	4318
Parsel	1	Zemin Tipi	Ana Taşınmaz
Yüzölçümü (m ²)	130.827,00	Taşınmaz ID	89654092
Malik	TURMOB TÜRKİYE SERBEST MUHASEBECİ MÜŞAVİRLER VE YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLER ODALARI BİRLİĞİ (1/1)		

2. TAKYİDAT BİLGİLERİ	
Müşterinin bilgisi ve talebi doğrultusunda Webtapu kaydı alınmamış olup takyidat incelemesi yapılamamış, alınan şifahi bilgiye göre taşınmazın üzerinde kısıtlayıcı herhangi bir takyidat olmadığı ifade edilmiş, rapor taşınmaz üzerinde herhangi bir takyidat olmadığı bilgisi dahilinde hazırlanmıştır.	
Beyan	-Takyidat incelemesi yapılmamıştır.
Şerhler	-Takyidat incelemesi yapılmamıştır.
İrtifak Hakları ve Mükellefiyetler	-Takyidat incelemesi yapılmamıştır.
Rehinler	-Takyidat incelemesi yapılmamıştır.

3. İMAR DURUMU			
İmar Planı Adı	1/1.000 ÖLÇEKLİ SANAYİ 2. ETAP UYGULAMA İMAR PLANI		
Onay Tarihi	-	Ölçeği	1/1000
İmar Lejantı	Sanayi ve Depolama Alanı	İnşaat Nizamı	AYRIK
Taks	-	Kaks (Emsal)	1,20
Hmax: Yençok:	Serbest (Mania planına göre yaklaşık 6,5mt)	Çekme Mesafeleri	Ön Cephe - m
			Yan Cephe - m
			Arka Cephe - m
Toprak Koruma Kanunu Kapsamında Olup Olmadığı	Değerleme konusu taşınmaz toprak koruma konunu kapsamında yer almamaktadır.		
Taşınmazın Su Havzasında Yer Alıp Almadığı	Değerleme konusu taşınmaz su havzası içerisinde yer almamaktadır.		
Kıyı Kenar Çizgisinde Olup, Olmadığı	Değerleme konusu taşınmaz kenar çizgisinde kalmamaktadır.		
Açıklamalar	<p>Akyurt Belediyesi İmar Müdürlüğünden alınan imar durum belgesine göre; 2100 Ada 1 Parsel Sanayi ve Depolama alanında kalmakta olup; Hmaks: Serbest (Mania planına göre yaklaşık 6,5mt), E: 1,20 yapılaşma şartlarına sahip olduğu bilgisi alınmıştır. Değerlemeye konu taşınmazın ada parsel bazında imar paftasına uygun olduğu tespit edilmiştir. Taşınmazın herhangi bir terki bulunmamaktadır.</p> <p>- Sanayi ve depolama alanları dumansız, kokusuz, atık ve artık bırakmayan ve çevre sağlığı yönünden tehlike yaratmayan imalathaneler yer alabilir. Sanayi bölgesinde yapı emsal e=1/00, hmax proje özelliklerine göre belirlenecektir.</p> <p>-Minimum parsel büyüklüğü 2000 mdir. Parsel büyüklüğü 10.000 m² aşan parseller için emsal değeri %20 (0,20 puan) artırılarak 1,20 olarak uygulanır. Sanayi alanlarında emsal değerinin dahil olmak ve 1/3'ünü aşmamak kaydı ile sanayi tesisinin ihtiyacını karşılamaya yönelik idari ve sosyal tesisler yapılabilir.</p>		

4. KADASTRO BİLGİLERİ

Taşınmaz (mahallen görülen yer) kadastral paftasındaki yerine uygun mu?	Konu taşınmazın konumu kadastro paftasındaki yeri ile uyumludur.
Topografik Durumu	Konu taşınmaz eğimli bir arazi yapısına sahiptir.
Ana Yola Cepheli mi?	Konu taşınmaz, kadastro yoluna cephelidir.
Yola Cephesi / Derinliği(m)	Konu parselin güneybatısında kadastro yolu açılmış vaziyettedir. Güney doğusunda 285mt yola cephesi bulunmaktadır.
Sınırları Belli mi?	Konu parselin çevresi, yerinde belirgin değildir.
Yola Göre Seviyesi	Taşınmaz yol ile aynı seviyededir.
Açıklamalar	Değerleme konusu parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

5. TAPU VE İMAR ARŞİVİ BELGELERİNİN İNCELEMESİ

	İnceleme Yapılan Kurum			Onay Tarihi/Numarası		
Mimari Proje	-			*İnceleme yapılmamıştır.		
Yapı Ruhsatı	-			*İnceleme yapılmamıştır.		
Yapı Kullanma İznı	-			*İnceleme yapılmamıştır.		
Yapı Tatil Tutanağı	-			*İnceleme yapılmamıştır.		
Encümen Kararları	-			*İnceleme yapılmamıştır.		
Yapı Kayıt Belgesi	-			*İnceleme yapılmamıştır.		
Ruhsat/İskan Bilgileri	Yapı Sınıfı/Grubu	Toplam İnşaat Alanı	Bağımsız Bölüm Sayısı	Yol Üstü Kat Sayısı	Yol Altı Kat Sayısı	Toplam Kat Sayısı
	-	-	-	-	-	-
İmar Barışı Kapsamında Mı?	HAYIR					
Açıklamalar	Taraflarımıza ibraz edilen tapu ile değerlemesi yapılan gayrimenkulün ada / parsel bazında yerinin doğruluğu imar ve kadastro paftasından tespit edilmiştir. Değerleme konusu parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Ankara ili, Çankaya ilçesi, Büğdüz Mahallesi, 2100 ada 1 parselde kayıtlı taşınmazın; Akyurt Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü ve arşivinde yapılan araştırmalarda herhangi bir kayda rastlanmamıştır.					

6. GAYRİMENKULÜN KONUMU ULAŞIMI YAKIN ÇEVRE BİLGİLERİ

Açık Adresi	Büğdüz Mahallesi, 2100 ada 1 parselde "Arsa" nitelikli taşınmazdır.
Koordinatları	Koordinatları: 40.100242, 33.044969
Konumu	Şehir İçi
Bölgedeki Yapılaşma Türü	Sanayi
Ulaşımı	Değerleme konusu taşınmaz, Büğdüz Mahallesi, Kaymakam Ali Galip Kaya Caddesi, 2100 ada 1 parsel Akyurt / ANKARA posta adresinde konumlandır. Taşınmaz bölgenin ana arterlerinden biri olan Çankırı Blv. üzerinden kuzeydoğu istikamette ilerlerken sağ kolda yer alan Türkiye Diyanet Vakfı Tesislerini geçer geçmez sağa ardından ilk sola dönülerek, sola dönülen kavşaktan yaklaşık 600 mt ilerlendiğinde ulaşılır. Bölge yapılaşma karakteristiği sanayi tipi yapılardan oluşmaktadır. Bölgenin (yol, su, elektrik, kanalizasyon) altyapısı kısmen tamamlanmış olup çalışmalar devam etmektedir. Toplu taşıma araçları ve özel araçlar ile ulaşımı rahattır.
Yakın Çevresi	Yakın çevresinde sanayi depolama tesisleri ve boş arsalar bulunmaktadır. Taşınmaz Akyurt merkeze ~5 km, Ankara merkeze~25 km kuş uçuşu mesafede konumlandır.

**Bölgesel Gelişim
Potansiyeli ve
Ekonomik Koşullar**

Yakın çevresinde kendi gibi boş arsalar, sanayi ve depolama tesisleri yer almaktadır. Bölge gelişmeye devam etmektedir.

7. HARİTA VE KROKİ



8. ANA GAYRİMENKUL ÖZELLİKLERİ

Ana Gayrimenkul Özellikleri	*Değerlemesi yapılan taşınmaz Ankara ili, Çankaya İlçesi, Büğdüz Mahallesi, 130.827,00 m2 alanlı, 2100 ada 1 parsel no.lu Arsa vasfındaki taşınmazdır. Taşınmazın konumu imar ve kadastro paftasının incelenmesi sonucunda tespit edilmiştir. Mahallinde yapılan incelemelerde, parsel sınırlarının yerinde belirgin olmadığı görülmüştür. İmar paftasından dikdörtgen şeklinde olduğu, güneydoğu cephesinden yola, güney batı cepheden kadastral yola, diğer cephelerinden komşu parsellere cepheli olduğu tespit edilmiştir.
------------------------------------	--

9. DEĞERE ETKİ EDEN FAKTÖRLER

Olumlu Faktörler	Olumsuz Faktörler
-Ana caddeye yakın konumda olması, -Ulaşım sorunlarının bulunmaması, -Yola cephesinin bulunması.	-Ticari gayrimenkul piyasasındaki genel durgunluk, -Alanının büyük olması, alıcı kitlesinin sınırlı olması. -Eğimli olması.

10. EMSAL GAYRİMENKULLER



EMSAL 1 :	Satılık			
İlgili Kişi ve Tel	EMLAK OFİSİ: 0 (532) 179 78 08			
Açıklama	Taşınmaza yakın konumda, sanayi alanında yer alan benzer imar koşullarına sahip, 5.000 m ² alanlı arsa nitelikli taşınmazın 37.000.000,00 TL bedelle pazarlıklı olarak satılık olduğu bilgisi alınmıştır.			
Hesaplama	Arazi Alanı	Satış Fiyatı	Pazarlıklı Fiyatı	Pazarlıklı Birim Değeri
	5.000 m ²	37.000.000,00 .-TL	32.000.000,00.-TL	6.400.-TL/m ²
EMSAL 2 :	Satılık			
İlgili Kişi ve Tel	EMLAK OFİSİ: 0 (312) 364 77 77			
Açıklama	Taşınmaza yakın konumda, sanayi alanında yer alan benzer imar koşullarına sahip, 1658 ada 1 parselde yer alan ve 7.420 m ² alanlı arsa nitelikli taşınmazın 56.500.000,00 TL bedelle pazarlıklı olarak satılık olduğu bilgisi alınmıştır.			
Hesaplama	Arazi Alanı	Satış Fiyatı	Pazarlıklı Fiyatı	Pazarlıklı Birim Değeri
	7.420 m ²	56.500.000.- TL	50.000.000.-TL	6.738.-TL/m ²
EMSAL 3 :	Satılık			
İlgili Kişi ve Tel	EMLAK OFİSİ: 0 (312) 335 55 28			
Açıklama	Taşınmaza yakın konumda, sanayi alanında yer alan E;1 Hmaks; serbest imar koşullarına sahip, 5.669 m ² alanlı arsa nitelikli taşınmazın 45.000.000,00 TL bedelle pazarlıklı olarak satılık olduğu bilgisi alınmıştır.			
Hesaplama	Arazi Alanı	Satış Fiyatı	Pazarlıklı Fiyatı	Pazarlıklı Birim Değeri
	5.669 m ²	45.000.000.- TL	40.000.000.-TL	7.055.-TL/m ²
EMSAL 4 :	Satılık			
İlgili Kişi ve Tel	EMLAK OFİSİ: 0 (536) 377 12 89			
Açıklama	Taşınmaza yakın konumda, sanayi alanında yer alan benzer imar koşullarına sahip, 9.000 m ² alanlı arsa nitelikli taşınmazın 83.000.000,00 TL bedelle pazarlıklı olarak satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Değerleme konusu taşınmaza göre daha iyi konumdadır.)			
Hesaplama	Arazi Alanı	Satış Fiyatı	Pazarlıklı Fiyatı	Pazarlıklı Birim Değeri
	9.000 m ²	83.000.000-TL	73.000.000.-TL	8.111.-TL/m ²

**EMSAL
YORUMLARI**

Emsal taşınmazların satış sürecinde olmaları nedeni ile pazarlık payları vardır. Taşınmaz emsallerle kıyaslatıldığında konum, merkezi lokasyona yakın/uzaklığı, tercih edilebilirliği gibi kriterler bakımından farklılık göstermektedir. Taşınmazın konumu ve bölgedeki yapılaşmalar dikkate alınarak, pazarlık payı da göz önünde bulundurulduğunda taşınmazın yer aldığı bölgede, son yıllarda talep artışı nedeni ile taşınmaz fiyatlarında artışların olduğu tespit edilmiştir.

Taşınmazların yakın civarında konum ve büyüklüğüne de bağlı olarak **arsa nitelikli taşınmazların 6.000 – 8.250 TL** aralığında satışa sunulduğu tespit edilmiştir.

11. DEĞERLENDİRME KULLANILAN YÖNTEMLER

Taşınmazların arsa değerinin tespitinde “**Emsallerin Karşılaştırılması Yöntemi**” yöntemi kullanılmıştır.

Emsallerin karşılaştırılması (Piyasa) Yöntemi: Piyasa Yaklaşımı, öncelikle bir gayrimenkulün yeni satılmış olan diğer benzer gayrimenkuller ile yapılan bir mukayesesine ve ayrıca cari fiyat talebi ve tekliflerine dayanır, böylece söz konusu gayrimenkule karşı piyasanın gösterdiği reaksiyon ölçülmüş olur. Gayrimenkuller arasındaki farkı göstermek için mukayese sürecinde ayarlamalar genellikle para birimi veya yüzde olarak gayrimenkullerin gerçek satış bedelleri üzerinden yapılır. Fonksiyonel ve ekonomik sapmalar ile birlikte fiziksel varyasyonlar (değişimler) da dikkate alınarak ayarlamalar bunlara uygun olarak yapılmalıdır. Bu yöntemde değerlendirme konusu gayrimenkul ile aynı çevrede yer alan, yakın zamanda satılmış veya hâlihazırda satılık olan benzer nitelikli gayrimenkullerin satış fiyatları ve nitelikleri karşılaştırılarak ve taşınmazın değerini etkileyebilecek çevre şartları ve taşınmazın hali hazır durumu göz önünde bulundurularak değer belirlemeye gidilmiştir. Satılan gayrimenkullerin birbirleriyle karşılaştırılması çeşitli ayarlamalar için sıklıkla en mantıklı temeli oluşturur.

Mutlaka her gayrimenkul eşsizdir ancak bölgesel, fiziksel ve lokasyon özellikleri bakımından bulunan emsaller ile bunların farklılıkları kalibre edilerek nihai piyasa rayiç değerine ulaşılmaya çalışılmaktadır. Emsal alınan gayrimenkullerin çokluğu piyasa rayiç fiyatına ulaşmadaki standart sapmaları minimum düzeye çekmektedir. Emsallerin karşılaştırılması yönteminde temel; değer tespiti yapılacak gayrimenkul ile aynı bölgede ve yakın özellikteki emsal mülklerin yaş, bakım, kat, ısıtma sistemi, asansör, otopark, manzara, güvenlik, sosyal donatılar vs. gibi olumlu ya da olumsuz farklılıkları ortaya konularak, piyasa rayiç fiyatına etkileri değerlendirilmesidir.

Uzman Görüşü ve Raporu İmzalamaya Yetkili Kişinin Sonuç Cümlesi

*Değerleme işleminde Emsal Karşılaştırma Yöntemi kullanılmıştır. Konu gayrimenkullerin değerlendirmesinde civardaki alım satım rayiç değerleri ve günümüz ekonomik koşulları, taşınmazların konumu, yaşı, fiziki özellikleri, emsallerdeki pazarlık payları, arz/talep dengesi gibi dışsal etkenler dikkate alınmıştır.

*Taşınmazın bulunduğu bölgede benzer yapılaşma şartlarına sahip arsa niteliğinde olan imarlı parsellerin m² birim fiyatları konumuna büyüklüğü-konumu dikkate alınmış olup;

Emsal Karşılaştırma Yöntemine göre elde edilen verilere göre konu taşınmazlar için arsa m² birim değeri 6.200 TL/m² uygun görülmüştür. Buna göre taşınmazın değeri aşağıda belirtilmiştir.

Yukarıda nitelikleri yazılı gayrimenkulün yapılan incelemesi sonucu bulunduğu mevki, kullanım amacı, hukuki durumu göz önüne alınarak, büyüklüğü ve günümüz ekonomik koşulları itibarıyla -2100 ada 1 parsel yasal ve mevcut durum değeri **811.125.000-TL (SEKİZYÜZONBİRMİLYÜZYİRMİBEŞBİNTÜRLİRASI),**

Bu takdir, taşınmaz ile ilgili herhangi bir hukuksal sorun bulunmadığı kabulüne dayalıdır. Konu taşınmazın tapu kaydı üzerinde kısıtlayıcı takyidat bulunmaması durumunda, **SATILABİLİR** nitelikte olarak belirlenmiştir.

Bu takdir, taşınmazlar ile ilgili herhangi bir hukuksal sorun bulunmadığı kabulüne dayalıdır. Kanaatimizi belirten bu rapor tarafımızdan düzenlenmiş ve kontrol edilmiştir. Bilgilerinize sunulur.

12. DEĞERLENDİRME VE SONUÇ
YASAL VE MEVCUT DURUM DEĞERİ

Açıklama	Alan	Birim Değer	Yuvarlatılmış Toplam Değer
2100 ada 1 Parsel Değer	130.827,00 m ²	6.200.-TL/m ²	~811.125.000.-TL
TOPLAM DEĞERİ	811.125.000-TL (SEKİZYÜZONBİRMİLYONYÜZYİRMİBEŞBİNTÜRKLİRASI)		

13. İLAVE BİLGİLER

İş bu rapor da kuruluşumuzun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde tamamen veya kısmen yayımlanamaz, rapor veya raporda yer alan değerlendirme rakamları ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adları veya mesleki nitelikleri referans verilemez. Farklı amaçlarla kullanılamaz.

Beyan

- Raporunda sunulan bulguların Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğu;
- Raporunda yer alan analiz ve sonuçların belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğu;
- Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle ve değerlemeyi talep eden müşteri ile herhangi bir ilişkisinin bulunmadığı;
- Değerleme Hizmetinin ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığı;
- Değerleme hizmetinin Sermaye Piyasası Kurulu'nun tebliğlerinde "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri ve Gayrimenkul Değerleme Uzmanları" için belirlenmiş kriterler ve kurallar dâhilinde gerçekleştiği;
- Değerleme Uzmanının bu rapor için gerekli mesleki eğitim, bilgi ve deneyime sahip olduğu;
- Değerleme Uzmanının raporun hazırlanması sırasında mülkü kişisel olarak denetlediği; hususunu beyan ederiz.

HAZIRLAYAN	KONTROL EDEN	ONAYLAYAN
Gülnur KARAKABAK DURAL Değerleme Uzmanı SPK Lisans No:406160	Nurullah DAĞKUŞU Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No:407769	Kadir KAYIŞ Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 407470

14. RAPOR EKLERİ
TAŞINMAZ GÖRSELLERİ





CBS KROKİ





T.C. AKYURT BELEDİYESİ

PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

@ t f in

Ana Sayfa

Plan Notları

Yaz

1. Yürürlükteki İmar planı ve mevzuatına uygun olarak bilgilendirme amaçlı, plandan resim formatında üretilmiştir. İmar planında ve mevzuatında bir değişiklik olması halinde hiçbir hak iddia edilemez.
2. Onaylı İmar durumu talebinde; dilekçe, şapı kaydı, LİHKAB'tan alınacak aplikasyon krokisi, harç makbuzu ile Plan ve Proje Müdürlüğü'ne müracaat edilmesi gerekmektedir.



↓ .KML İndir (*)

.KML Formatında Parsel Geometrisini İNDİR

YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLANI

Ölçeği	1/1000
İlçe Bld.Mec.Kar.Trh	07.09.2011
BŞB Mec.Kar.Trh	13.12.2011
Mer'i İmar Planı	AKYURT SANAYİ 2.ETAP

Fonksiyon Uyarı(*)

Plan Fonksiyonu - Uygulama İmar Planı plan notları ektedir.

Sanayi Depolama Alanları

PLAN NOTLARI Plan/Tadilat Notu Bilgisi

Bina Yüksekliği	Serbest	Kat Adedi	-
Ön Bahçe	-	İnşaat Nizami	-
Yan Bahçe	-	T.A.K.S.	-
Arka Bahçe	-	K.A.K.S (Emsal)	1
Bina Derinliği	-	Kot Alınacak Nokta	-

Açıklama	-
Sit Açıklama	-
Kısıtlama	-

KADASTRO PARSELI

İl	ANKARA	Pafta	H30D11C3C + H30D11C3D + H30D16B2B
İlçe	AKYURT	Ada/Parsel	2100 / 1 Harita
Tapu Kütüğü	BÜĞDÜZ	Parsel Alanı (*)	130.827,00 m ² (Tapu alanı değildir) Bilgi

YAPILAR YOLDAN, TABİ ZEMİN ORTALAMASINDAN VEYA ADA İÇERİSİNDE OLUŞTURULACAK SERVİS YOLLARINDAN KOTLANDIRILABİLİR. BU AMAÇLA HAZIRLANACAK KENTSEL TASARIM PROJELERİNDE ARAZİNİN MAX. 1.50 M.YE KADAR KAZI VE DOLGU YAPILARAK DÜZENLENMESİNE İZİN VERİLEBİLİR.

5.2. DİĞER ALANLARDA, BELEDİYESİNCE YOL PROJESİNE GÖRE KOTI VERİLECEKTİR. 562 | 563

6. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

6.1. ÜNİTE TİCARET MERKEZLERİ (ÜTM):
BU ALANLARDA LORANTA, RESTORAN, KAFETERYA, SINEMA, TİYATRO VB. EĞLENCE YERLERİ, SPOR VE TURİZM TESİSLERİ GİBİ BÖLGENİN İHTİYACINI KARŞILAYACAK TİCARİ FONKSİYONLAR YER ALABİLİR.
BU ALANDA ÜST KATLARDA KONUT KULLANIMI YER ALAMAZ EMSAL=1.00 HMAX=SERBESTDİR.

6.2: SANAYİ VE DEPOLAMA ALANLARI
DUMANSIZ, KOKUSUZ, ATIK VE ARTIK BIRAKMAYAN VE ÇEVRE SAĞLIĞI YÖNÜNDEN TEHLİKE YARATMAYAN İMALATHANELER YER ALABİLİR. SANAYİ BÖLGESİNDE YAPI EMSALI E=1.00, HMAX PROJE ÖZELLİKLERİNE GÖRE BELİRLENECEKTİR.
MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 5000 M²'DİR. PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 10.000 M² AŞAN PARSELLER İÇİN EMSAL DEĞERİ %20 (0.20 PUAN) ARTIRILARAK 1.20 OLARAK UYGULANIR. SANAYİ ALANLARINDA EMSAL DEĞERİNE DAHİL OLMAK VE 1/3'ÜNÜ AŞMAMAK KAYDI İLE SANAYİ TESİSİNİN İHTİYACINI KARŞILAMAYA YÖNELİK İDARİ VE SOSYAL TESİSLER YAPILABİLİR.

6.3. TURİZM TESİS ALANI
TURİZM TESİS ALANINDA; KONAKLAMA (OTEL, MOTEL) TURİZM TESİSLERİ, GÜNÜBİRLİK TESİSLER İLE EĞLENCE VE DİNLENMEYE YÖNELİK TESİSLERİ YER ALABİLİR. TURİZM TESİS ALANINDA EMSAL=0.50 HMAX=SERBEST, MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 10.000 M²'DİR.

7. SOSYAL DONATILAR

7.1. EĞİTİM TESİS ALANI
BU ALANLARDA İLKÖĞRETİM, ORTAÖĞRETİM, MESLEKİ VE TEKNİK ÖĞRETİM TESİSLERİ YAPILABİLİR. BU ALANLARDA EMSAL=0.80 HMAX=SERBESTDİR.

7.2. EĞİTİM VE SOSYAL TESİSLERİ ALANI



Tarih : 03.02.2017

No : 406160

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Gülnur KARAKABAK DURAL

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





Tarih : 18.01.2018

No : 407769

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Nurullah DAĞKUŞU

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





Tarih : 19.12.2017

No : 407470

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Kadir KAYIŞ

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





T.C.
Sermaye Piyasası Kurulu Başkanlığı
Muhasebe Standartları Dairesi Başkanlığı

Sayı :E-36231672-415.01-23033
Konu :Başvuru Yetkilendirme - GDŞ Cevabı

21.06.2022

Pİ TAŞINMAZ DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
İLKBAHAR MAH. TURAN GÜNEŞ BUL. NO: 69 İÇ KAPI NO: 7 ÇANKAYA / ANKARA

İlgi : 23.02.2022 tarihli ve 12 sayılı yazınız.

İlgi'de kayıtlı başvurunuzla, Şirketiniz tarafından Kurulumuzun III-62.3 sayılı Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (Tebliğ) çerçevesinde gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere listeye alınma talebinde bulunulmuştur. Kurulumuz Karar Organı, 16.06.2022 tarih ve 32/921 sayılı kararı ile söz konusu talebinizi olumlu karşılamıştır. Bu çerçevede;

a) Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında yapılacak gayrimenkul değerleme faaliyetlerinizin mevzuata uygunluğunun Kurulumuzca izleneceği ve mevzuata aykırı uygulamalarınızın tespit edilmesi halinde Kurulumuz listesinden çıkarılmanız yoluna gidilebileceği,

b) Tebliğ'in "Bildirim yükümlülüğü ve internet sayfası" başlıklı 26'ncı maddesinin üçüncü fıkrası uyarınca, Şirketiniz İnternet sitesinde Şirketinizin ticaret sicili bilgileri, son durum itibarıyla ortaklık, yönetim ve organizasyon yapısı, değişikliklerin yayınlandığı Türkiye Ticaret Sicili Gazetelerinin tarih ve sayısı ile birlikte esas sözleşmesinin son hali ve 5 yıllık finansal raporlarının (bağımsız denetim raporları ve yönetim kurulu faaliyet raporları) yer alması gerektiği (Kurulumuz İnternet sitesinin gayrimenkul değerlendirme kuruluşları bölümündeki "Düzenlemeler" başlığının "İlke Kararları ve Duyurular" alt başlığında "Sürekli Bilgilendirme Formu" adında taslak bir format bulunmaktadır),

c) Kurulumuzun 24.09.2020 tarih ve 2020/59 sayılı Haftalık Bülteni ile kamuya duyurulan Kurulumuz Karar Organının 24.09.2020 tarih ve 60/1204 sayılı kararı uyarınca, gayrimenkul değerlendirme kuruluşlarının Tebliğ çerçevesinde yapmakla yükümlü buldukları bildirimleri, elektronik imza ile elektronik ortamda UVAP-GDKS (Uzaktan Veri Alım Platformu-Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Sistemi) uygulaması aracılığıyla yerine getirmekle yükümlü oldukları, ancak Kurulumuzun bildireceği tarihe kadar bildirimlerini yazılı olarak da yapmaya devam etmeleri gerektiği, Şirketinizin de UVAP-GDKS sistemine elektronik ortamda yapması gereken bildirimleri işbu yazının Şirketinize tebliğ tarihinden itibaren bir ay içerisinde yapması gerektiği (UVAP-GDKS'nin İnternet adresi <https://spkuvap.spk.gov.tr> olup, kullanıcı kılavuzu da aynı adreste bulunmaktadır),

ç) Tebligat Kanunu'nun 7/a maddesine istinaden çıkartılan Elektronik Tebligat Yönetmeliği'nin "Elektronik tebligat hizmetinden yararlanma" başlıklı 7nci maddesine uygun olarak, Şirketinizce kayıtlı elektronik posta adresi (KEP) temin edilerek bir ay içerisinde Kurulumuza bildirilmesi ve KEP adresinin alınmasını takiben Kurulumuza yapacağınız yazılı bildirimlerin bu sistem vasıtası ile gerçekleştirilmesi gerektiği,

Bu belge güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu: 7CBA0999-5ESD-44D2-813A-0A028BD76B6C

Belge Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/spk-ebys>

Mustafa Kemal Mahallesi, Dumlupınar Bulvarı (Eskişehir Yolu) No:156 06530 Çankaya/ANKARA.

Tel: (312) 2929090, Faks: (312) 2929000.

İstanbul Temsilciliği: Harbiye Mah. Asker Ocağı Cad. No 6 Süzer Plaza 34367 Şişli/ İSTANBUL 1/2

Tel: (212) 334 55 00, Faks: (212) 334 56 00

e-posta: iletisim@spk.gov.tr, İnternet Adresi: <http://www.spk.gov.tr>

KeP Adresi: spk@hs01.kep.tr

Bilgi için: Muhammet Raşit EBEDİ

Uzman Yardımcısı

Telefon No: (312) 292 8021



d) Kurulumuzun VII-128.7 sayılı Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar için Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ'inin "Sicil tutma" başlıklı 19'uncu maddesi uyarınca, Şirketiniz lisanslı personelinin ve bahsedilen VII-128.7 sayılı Tebliğin 6'ncı maddesinin üçüncü fıkrası uyarınca yardımcı olarak çalışan personelin işe başlaması, işten ayrılması, unvan ve görevinin değiştirilmesi ve benzeri her türlü değişiklik durumunda, izleyen 10 iş günü içerisinde Şirketiniz tarafından Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu A.Ş.'ye (SPL) bildirim yapılmasının zorunlu olduğu ve söz konusu bildirimlerin yapılabilmesini teminen Şirketiniz tarafından SPL ile iletişime geçilerek gerekli işlemlerin yapılması gerektiği,

e) Türk Ticaret Kanunu'nun 397'nci maddesi kapsamında çıkarılan ve 26.05.2018 tarih ve 30432 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 2018/11597 sayılı Bağımsız Denetime Tabi Olacak Şirketlerin Belirlenmesine Dair Bakanlar Kurulu Kararı ile Kurulumuzun Seri:X, No:22 Sermaye Piyasasında Bağımsız Denetim Standartları Hakkında Tebliğ'inin Başlangıç Hükümlerinin 5'nci maddesi uyarınca, gayrimenkul değerlendirme şirketlerinin finansal raporlarının bağımsız denetime tabi tutulması zorunlu olduğundan, Şirketinizin yıllık finansal raporlarının her yıl bağımsız denetime tabi tutularak Tebliğ ve Kurulumuzun II-14.1 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği kapsamında Kurulumuza gönderilmesi gerektiği,

f) Diğer illerde çalışacak olan personelin tam zamanlılığa uygun ve koordineli bir şekilde çalışmaları, evrak ve arşivleme sisteminin kurgulanması ve gayrimenkul değerlendirme faaliyetlerinin yapılacağı yerlerde gerekli fiziki organizasyonel altyapının oluşturulması gerektiği

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

Kürşad Sait BABUÇCU
Daire Başkanı

Bu belge güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu: 7CBA0999-5ESD-44D2-813A-0A028BD76B6C

Belge Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/spk-ebys>

Mustafa Kemal Mahallesi, Dumlupınar Bulvarı (Eskişehir Yolu) No 156 06530 Çankaya/ANKARA.

Tel: (312) 2929090, Faks: (312) 2929000.

İstanbul Temsilciliği: Harbiye Mah. Asker Ocağı Cad. No 6 Süzer Plaza 34367 Şişli / İSTANBUL 2/2

Tel: (212) 334 55 00, Faks: (212) 334 56 00

e-posta: iletisim@spk.gov.tr, İnternet Adresi: <http://www.spk.gov.tr>

Keş Adresi: spk@hs01.kep.tr

Bilgi için: Muhammet Raşit EBEDİ

Uzman Yardımcısı

Telefon No: (312) 292 8021



Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumundan:

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu Kararı

Karar Sayısı: 10397

Karar Tarihi: 27.10.2022

Kurul Başkanlığının 26.10.2022 tarihli gündem yazısı ekinde gönderilen 26.10.2022 tarih ve E-12509071-107.01.01-65797 sayılı yazı ve eklerinin incelenmesi sonucunda;

Pi Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye (Ankara) Bankaların Değerleme Hizmeti Almaları ve Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin (Yönetmelik) 11 inci maddesine istinaden, bankalara Yönetmeliğin 4 üncü maddesi kapsamına giren "gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmeti verme yetkisi verilmesine

karar verilmiştir.