

1. GAYRİMENKULÜN ADRES BİLGİLERİ

| | | | |
|---------------------------|------------------|-------------------------|------------------|
| İl | Ankara | Sokak | - |
| İlçe | Akyurt | Site / Apt. Adı | - |
| Mahalle / Köy | Büğdüz Mahallesi | Site / Apt. No | - |
| Semt / Mevkii | - | Kat / Bağımsız Bölüm No | - |
| Bulvar / Cadde | Çankırı Bulvarı | UAVT Kodu/ Koordinat | 40.0996; 33.0457 |
| Belediye Sınırlarında Mı? | Evet | | |

2. GAYRİMENKULÜN TAPU KAYDI

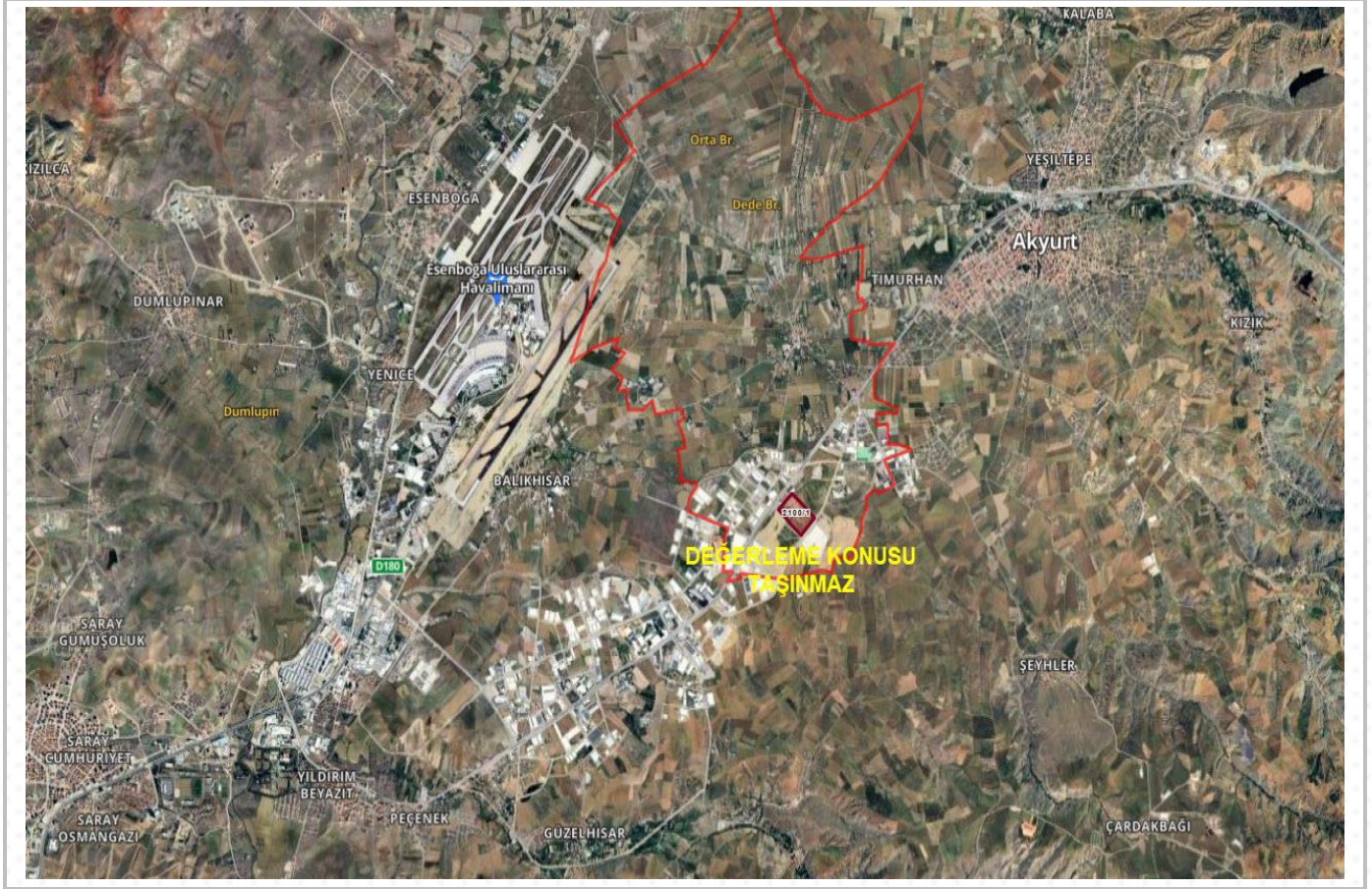
| | | | | | |
|--------------|---|---------------------------------------|---------------------------------------|--|------------|
| İli | Ankara | Ada | 2100 | Arsa payı | - |
| İlçesi | Akyurt | Parsel | 1 | Nitelik | - |
| Bucağı | - | Yüzölçüm | 130.827,00 m ² | Cilt | 28 |
| Mahallesi | Büğdüz | A.T. Nitelik | Arsa | Sayfa | 2697 |
| Köyü | - | Blok | - | Tarih | 03.07.2015 |
| Mevkii | - | Kat | - | Yevmiye | 4318 |
| Sokağı | - | B.B. No | - | Id No | 89654092 |
| Malik | TURMOB TÜRKİYE SERBEST MUHASEBECİ MÜŞAVİRLER VE YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLER ODALARI BİRLİĞİ (1/1) | | | | |
| Tapu Türü | <input type="checkbox"/> Kat Mülkiyeti | <input type="checkbox"/> Kat İrtifakı | <input type="checkbox"/> Cins Tashihi | <input checked="" type="checkbox"/> Diğer (Arsa) | |
| Hisse Durumu | <input checked="" type="checkbox"/> Tam | | <input type="checkbox"/> Hisseli | <input type="checkbox"/> Elbirliği | |

3. TAKYİDAT BİLGİLERİ

-İlgilinin talebi doğrultusunda Webtapu kaydı alınmamış olup takyidat incelemesi yapılamamış, alınan şifahi bilgiye göre taşınmazın üzerinde kısıtlayıcı herhangi bir takyidat olmadığı ifade edilmiş, rapor bu doğrultuda hazırlanmıştır.

| | |
|--------------------------------------|-------------------------------------|
| Beyanlar Bölümü | -Takyidat incelemesi yapılmamıştır. |
| Şerhler Bölümü | -Takyidat incelemesi yapılmamıştır. |
| Rehin Hakları Bölümü | -Takyidat incelemesi yapılmamıştır. |
| Hak ve Mükellefiyetler Bölümü | -Takyidat incelemesi yapılmamıştır. |
| Ada, Parsel, Alan Değişikliği | -Değişiklik mevcut değildir. |

HARİTA / KROKİ





4. GAYRİMENKULÜN KONUMU ULAŞIMI VE ÇEVRE BİLGİLERİ

| | |
|---|--|
| Gayrimenkulün Açık Adresi | Büğdüz Mahallesi, 2100 Ada 1 Parsel, Akyurt/Ankara. Koordinat: (40.0994° K, 33.0470° D) |
| Değerleme konusu taşınmaz Büğdüz Mahallesi, 2100 Ada 1 Parsel, Akyurt/Ankara adresinde konumlanmıştır. Konu taşınmaza ulaşım; bölge ana arterlerinden olan Çankırı Bulvarı üzerinde kuzey yöne ilerlerken Aselsan yerleşkesini 2,2 km geçtikten sonra sağ kolda Çankırı Bulvarı'na ikinci sırada yer alan parseldir. Taşınmaz Akyurt merkezine yakın konumdadır. Yakın çevresine çok sayıda sanayi depolama tesisi ve boş arsa bulunmaktadır. Bölgede altyapı çalışmaları ve yapılaşma hızlı gelişmektedir. Taşınmaz Akyurt merkeze ~5 km, Ankara merkeze~25 km kuş uçuşu mesafede konumlanmıştır. Bölgede sanayi gelişmektedir. Bölge yapılaşma karakteristiği sanayi tipi yapılardan oluşmaktadır. Planlı yapılaşmaya sahip bölgenin (yol, su, elektrik, kanalizasyon) altyapısı kısmen tamamlanmış olup çalışmalar devam etmektedir. Toplu taşıma araçları ve özel araçlar ile ulaşımı rahattır. | |

5. ANA GAYRİMENKULÜN ÖZELLİKLERİ

| | |
|---|--|
| Açıklama: Tarafımıza ibraz edilen tapu ile değerlendirilmesi yapılan gayrimenkulün ada /parsel bazında yerinin doğruluğu kadastro / imar paftasından, tespit edilmiştir. | |
| Üzerindeki Yapılar | Taşınmazın üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Parselin kuzeybatı köşe kısmında elektrik direği mevcuttur. |
| Tarımsal Kullanım | Mahallinde ve uydu görüntülerinde yapılan incelemede parselde kısmen tarım yapılmakta olup, büyük kısımda tarım yapılmamaktadır. |
| Topografik Durumu / Şekil | Güneyden kuzeye eğimli arazi yapısına sahiptir. Dikdörtgen yapı tarzındadır. |
| Cephe / Derinlik (m) | Güney Cephe Yol: ~281,60 m, Kuzey Cephe Yol: ~283,83 m. Batı Cephe Yol: 441,72 m. |
| Sınırları Belirgin Mi? | Güney cephe sınır imar yolu ile belirgin olup, diğer cephe sınırları belirgin değildir. |
| Yola Göre Seviyesi | Güney cephe yola göre negatif seviyede, Çankırı Bulvarı'na göre pozitif seviyededir. |
| İnceleme Yapılan Kurum | <input checked="" type="checkbox"/> Belediye <input type="checkbox"/> Tapu Müdürlüğü <input type="checkbox"/> İl Özel İdare <input type="checkbox"/> Diğer |
| Bağlı Olduğu Kurum | Akyurt Belediyesi |

6. İMAR DURUMU

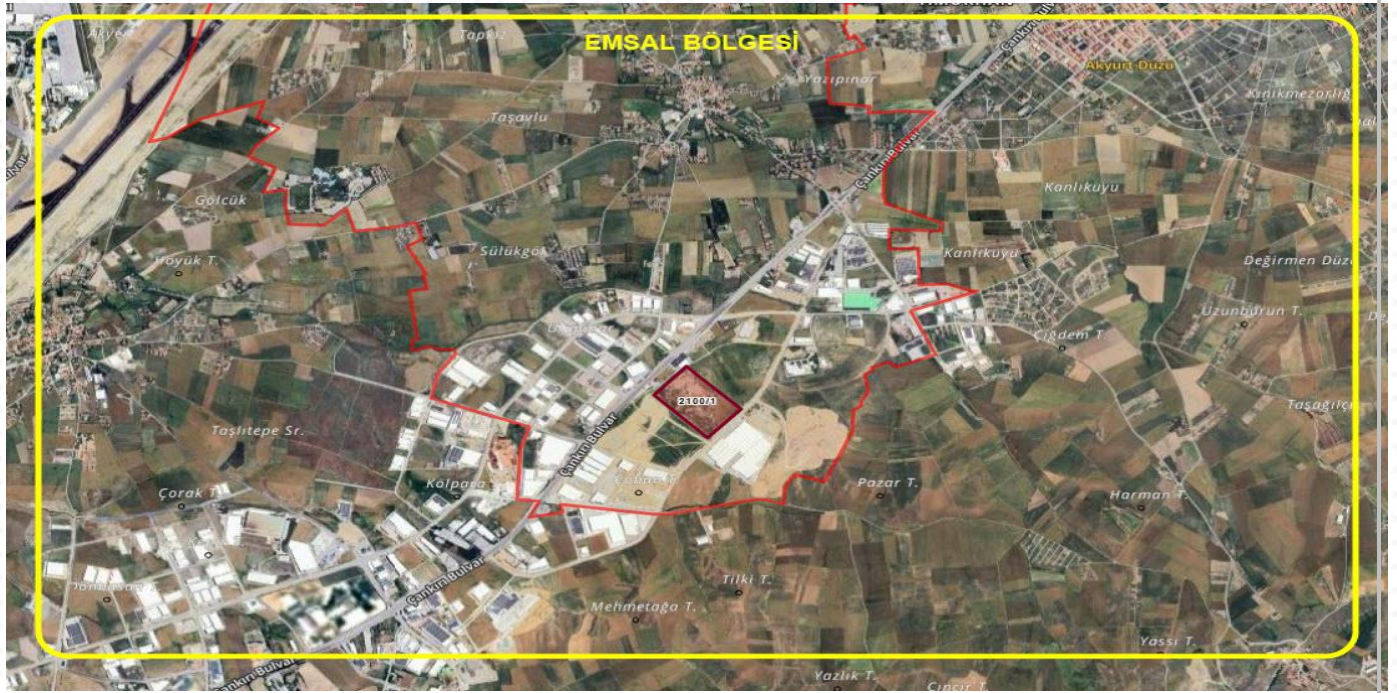
| | | | |
|--|---|-------|---------|
| Plan Türü / Tarihi | 1/1.000 (Akyurt Sanayi 2. Etap) | | |
| İmar Lejandı (Konut, Ticaret Alanı Vs..) | Sanayi Depolama Alanı | | |
| İnşaat Nizamı (Bitişik, Blok Vs.) | Ayrık | | |
| Taks | - | | |
| Kaks (Emsal) | Emsal:1,20 | | |
| Hmax | 6,50 m | | |
| Çekme Mesafeleri | Ön: - | Yan:- | Arka: - |
| Dop Kesintisi Var İse Net Parsel Alanı | Dop kesintisi bulunmamakta, net imar parselidir. | | |
| Toprak Koruma Kanunu Kapsamında Yer Alıp Almadığı | Toprak koruma kanunu kapsamında yer almamaktadır. | | |
| Taşınmazın Su Havzasında Yer Alıp Almadığı | Su havzasında yer almamaktadır. | | |
| Kıyı Kenar Çizgisinde Olup Olmadığı | Kıyı kenar çizgisinde yer almamaktadır. | | |

TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER

| Olumlu Faktörler (Teknik ve Hukuki) | Olumsuz (Teknik ve Hukuki) |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ➤ Ana artere yakın mesafede olması ➤ Gelişmekte olan bölgede olması ➤ Net imar parseli olması ➤ Yapılaşmaya engel bir unsur bulunmaması ➤ Gelişmekte olan bir bölge olması ➤ Tam hisse olması | <ul style="list-style-type: none"> ➤ Eğimli arazi olması ➤ Sınırlı alıcı kitlesine hitap etmesi |

7. ÇEVRE ARAŞTIRMASI VE EMSAL BİLGİLERİ

Emsal Kroki




Piyasa Araştırması / Emsal Taşınmazlar / Referanslar

| AÇIKLAMALAR | EMSAL 1 | EMSAL 2 | EMSAL 3 | EMSAL 4 | EMSAL 5 |
|--------------------------|-----------------------------|------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Satış Fiyatı | 255.000.000 TL | 179.990.000 TL | 181.300.000 TL | 300.000.000 TL | 215.000.000 TL |
| Niteliği | Arsa | Arsa | Arsa | Arsa | Arsa |
| Mahalle | Güzelhisar | Güzelhisar | Güzelhisar | Büğdüz | Çınar |
| Alanı (m2) | 18.329 m2 | 15.001 m2 | 16.482 m2 | 25.037 m2 | 22.000 m2 |
| Birim m2 Değeri | 13.912 TL/m2 | 11.999 TL/m2 | 11.000 TL/m2 | 11.982 TL/m2 | 9.772 TL/m2 |
| İmar Durumu | Emsal:1.20 | Emsal:1.20 | Emsal:1.20 | Emsal:1.20 | Emsal:1.20 |
| Hisse Durumu | Tam | Tam | Tam | Tam | Tam |
| Pazarlanma Durumu | Pazarlanmakta | Pazarlanmakta | Pazarlanmakta | Pazarlanmakta | Pazarlanmakta (05.10.2025) |
| İrtibat Bilgileri | İlgilisi 0 532 478 62 59 | Coldwell Banker 0 532 666 36 16 | Ater Emlak 0 532 256 73 84 | Kent Emlak 0 536 917 98 78 | Gym Emlak 0 506 750 06 35 |

1. Emsal: Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, Çankırı Bulvarına cepheli, benzer imar durumuna sahip 18.329 m2 alanlı arsa nitelikli taşınmaz 255.000.000 TL bedelle pazarlanmaktadır.

SAHİBİNDEN SATILIK TİCARİ ARSA (ASELSAN KARŞISI-HAVELSAN YANI) ★ Favorilerime Ekle Yazdır

#1244865053



255.000.000 TL
m² fiyatı: 13.912 TL/m²

Ankara / Akyurt / Güzelhisar Mh.

| | |
|-----------------------|-----------------|
| İlan No | 1244865053 |
| İlan Tarihi | 14 Kasım 2025 |
| Emlak Tipi | Satılık Arsa |
| İmar Durumu | Ticari |
| m ² | 18.329 |
| m ² Fiyatı | 13.912 |
| Ada No | 1.991 |
| Parsel No | 16 |
| Pafta No | Belirtilmemiş |
| Kaks (Emsal) | Belirtilmemiş |
| Gabari | Belirtilmemiş |
| Krediye Uygunluk | Evet |
| Tapu Durumu | Müstakil Tapulu |
| Kimden | Sahibinden |
| Takas | Hayır |

İlan ile ilgili Şikayetim Var

Hasan Y.
Hesap açma tarihi: Mart 2011

Cep 0 (532) 478 62 59


Mesaj gönder

Güvenlik İpuçları
Satın alacağınız gayrimenkulu görmeden kapora ödemeyin, para göndermeyin.
Detaylı bilgi için tıklayın.

2. Emsal: Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, Çankırı Bulvarına cepheli, benzer imar durumuna sahip 11.999 m2 alanlı arsa nitelikli taşınmaz 179.990.000 TL bedelle pazarlanmaktadır.

ÇANKIRI BULVARI'NA CEPHE 1. ETAPTA SANAYİ İMARLI 15.001 m² ARSA ★ Favorilerime Ekle Yazdır

#1271033597



179.990.000 TL
m² fiyatı: 11.999 TL/m²

Ankara / Akyurt / Güzelhisar Mh.

| | |
|-----------------------|-----------------|
| İlan No | 1271033597 |
| İlan Tarihi | 14 Kasım 2025 |
| Emlak Tipi | Satılık Arsa |
| İmar Durumu | Sanayi |
| m ² | 15.001 |
| m ² Fiyatı | 11.999 |
| Ada No | 1.628 |
| Parsel No | 16 |
| Pafta No | Belirtilmemiş |
| Kaks (Emsal) | 1.0 |
| Gabari | Belirtilmemiş |
| Krediye Uygunluk | Evet |
| Tapu Durumu | Müstakil Tapulu |
| Kimden | Emlak Ofisinden |
| Takas | Hayır |


İlan ile ilgili Şikayetim Var

Orhan Ercan
Tüm ilanları Favori Satıcılarıma ekle

İş 0 (312) 460 18 00
Cep 0 (532) 666 36 16


Mesaj gönder

Tek dokunuşla en iyi teklif cebinde!
Yepy ile iPhone 13'ünü kolayca sat.
Hemen teklif al



3. Emsal: Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, Çankırı Bulvarına cepheli, benzer imar durumuna sahip 11.000 m2 alanlı arsa nitelikli taşınmaz 181.300.000 TL bedelle pazarlanmaktadır.

AKYURT 'TA SANAYİ PARSELİ



#1241548119

181.300.000 TL
m² fiyatı: 11.000 TL/m²

Ankara / Akyurt / Güzelhisar Mh.

| | |
|-----------------------|-----------------|
| İlan No | 1241548119 |
| İlan Tarihi | 25 Kasım 2025 |
| Emlak Tipi | Satılık Arsa |
| İmar Durumu | Sanayi |
| m ² | 16.482 |
| m ² Fiyatı | 11.000 |
| Ada No | 1.985 |
| Parsel No | 12 |
| Pafta No | Belirtilmemiş |
| Kaks (Emsal) | 1.20 |
| Gabari | Belirtilmemiş |
| Krediye Uygunluk | Bilinmiyor |
| Tapu Durumu | Müstakil Tapulu |
| Kimden | Emlak Ofisinden |
| Takas | Hayır |

İlan ile ilgili şikayetim var

ATER EMLAK

Sevil Denizli

Tüm ilanları | Favori Satıcılarım ekle

Cep **0 (532) 256 73 84**

Mesaj gönder

İlan Detayları | Konumu ve Sokak Görünümü


Açıklama

- * ÇANKIRI YOLUNA CEPHELİ,
- * 1.2 EMSAL İMARLI SANAYİ PARSELİ,

4. Emsal: Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, Çankırı Bulvarına cepheli, benzer imar durumuna sahip 25.037 m2 alanlı arsa nitelikli taşınmaz 300.000.000 TL bedelle pazarlanmaktadır.

SANAYİ 25.037 m2 - ÇANKIRI BULVARINA CEPHE - HAVALIMANINA 5 KM

Ankara, Akyurt, Bölgedir



SATILIK/ARSA
300.000.000 ₺
11.982 ₺/m²

KENT EMLAK
Emre Ç.

+90 536 917 98 78

Yayında Değil

İlan No: 0703-13734831
Son Güncelleme: 25/10/2025

Endeks
Bölgesel gayrimenkul değerlerini ve trendlerini inceleyin.

Demografi
Bölgesel demografik yapıyı inceleyin.

Seçimler
Bölgesel seçim sonuçlarına göz atın, ilçe belediyelerini

Okul
Çevredeki okulları ve eğitim olanaklarına göz atın.

Yaşam
Çevredeki restoran, park, eczane, hastane gibi yaşam alanlarını

Ulaşım
Ulaşım imkanlarını inceleyin, nereye nasıl ulaşabileceğinizi


Detaylar

30 Kasım 2025 | 37. Gün | Emlak Danışmanı

25037 m² Brüt | Sanayi İmarı

5. Emsal: Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, Çankırı Bulvarına cepheli, benzer imar durumuna sahip 22.000 m2 alanlı arsa nitelikli taşınmaz 215.000.000 TL bedelle pazarlanmaktadır.

SATILIK VEYA KAT KARŞILIĞI FABRİKA ARSASI
Ankara, Akyurt, Çınar



SATILIK/ARSA
215.000.000 ₺
9.773 ₺/m²

Gym Gayrimenkul
Burak Cevit

+90 312..... Göster
+90 505 750 06 35

Yayında Değil

İlan No: 0103-13337338
Son Güncelleme: 01/09/2025

Endeks
Bölgedeki gayrimenkul değerlerini ve trendlerini inceleyin.

Demografi
Bölgedeki demografik yapısını inceleyin.

Seçimler
Bölgedeki seçim sonuçlarına göz atın, ilçe belediyelerini.

Okul
Çevredeki okullara ve eğitim olanaklarına göz atın.

Yaşam
Çevredeki restoran, park, eczane, hapşane gibi yaşam alanlarını.

Ulaşım
Ulaşım imkanlarını inceleyin, nereye nasıl ulaşabileceğinizi.


Detaylar

5 Ekim 2025 73. Gün Emlak Danışmanı

1.0 22000 m² Brüt Sanayi İmarı

6. Emsal: Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, Çankırı Bulvarına cepheli, benzer imar durumuna sahip 59.500 m2 alanlı arsa nitelikli taşınmaz 465.000.000 TL bedelle pazarlanmaktadır.

/// VAV GAYRİMENKUL /// FABRİKA SANAYİİ DEPO & ANTREPO ARSASI
Ankara, Akyurt, Bölüdüz



SATILIK/ARSA
465.000.000 ₺
7.815 ₺/m²

Vav Gayrimenkul
Mehmet Akseil

+90 312..... Göster
+90 532..... Göster

Yayında Değil

İlan No: 0103-11103300
Son Güncelleme: 01/04/2025

Endeks
Bölgedeki gayrimenkul değerlerini ve trendlerini inceleyin.

Demografi
Bölgedeki demografik yapısını inceleyin.

Seçimler
Bölgedeki seçim sonuçlarına göz atın, ilçe belediyelerini.

Okul
Çevredeki okullara ve eğitim olanaklarına göz atın.

Yaşam
Çevredeki restoran, park, eczane, hastane gibi yaşam alanlarını.

Ulaşım
Ulaşım imkanlarını inceleyin, nereye nasıl ulaşabileceğinizi.

Detaylar

4 Mayıs 2025 415. Gün Emlak Danışmanı

1.20 59500 m² Brüt Sanayi İmarı

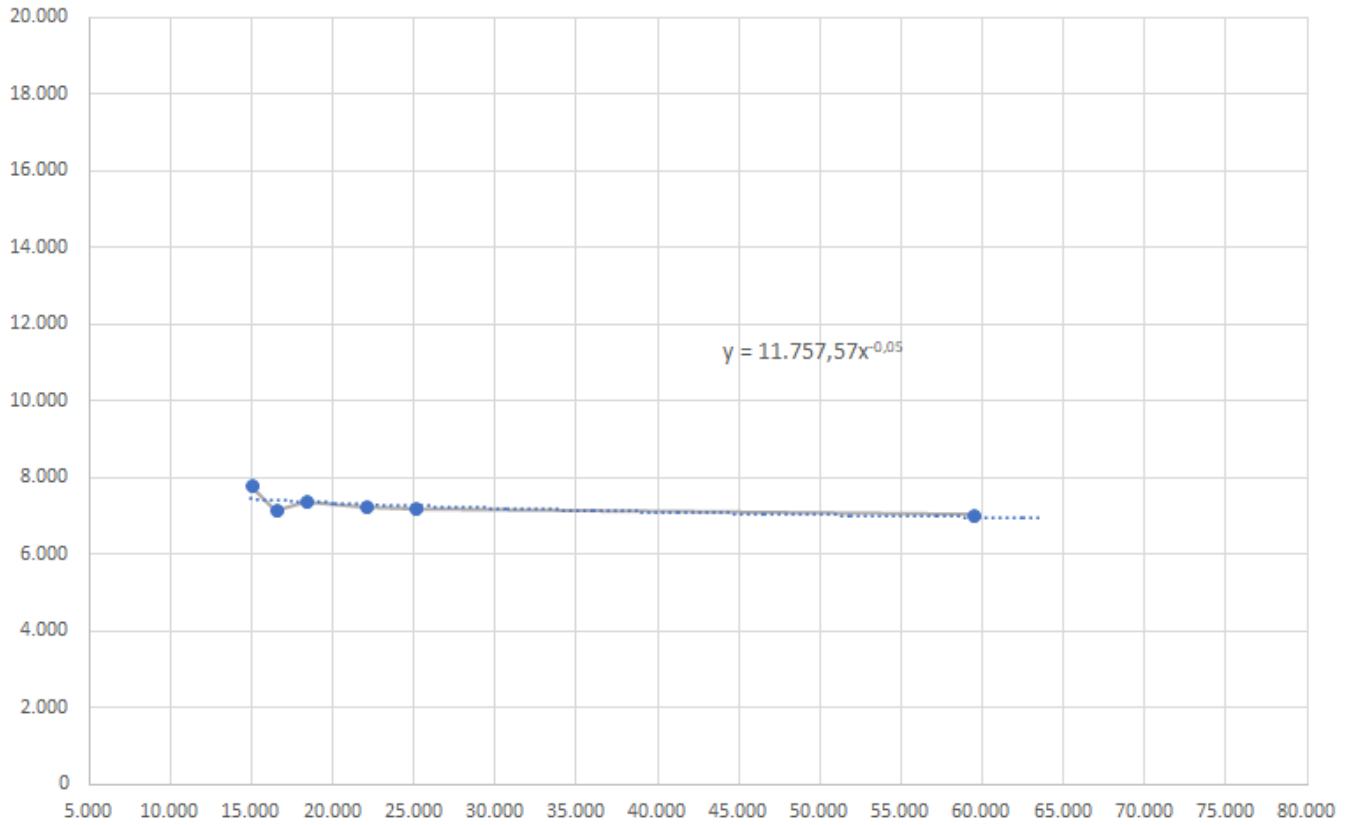
9. DEĞERLEME BİLGİLERİ

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ İLE BELİRLENEN DEĞER

* Taşınmazın değerinin tespitinde Emsal Karşılaştırma Yöntemi kullanılmış olup piyasa araştırmalarından hareketle konuları, imar özellikleri ve halihazır durumları dikkate alınarak fiyat ayarlaması yapılmış ve m² birim değeri belirlenmiştir.

| EMSAL | ALAN (m2) | SATIŞ DEĞER (TL) | BİRİM DEĞER (TL/m2) | KONUM DÜZ. | YÜZÖLÇÜM | ZAMAN DÜZ. | PAZARLIK ORANI | DÜZELTİLMİŞ BİRİM DEĞER (TL/M2) |
|---------|-----------|------------------|---------------------|------------|----------|------------|----------------|---------------------------------|
| Emsal 1 | 18.329 | 255.000.000 | 13.912 | -5% | -10% | 0% | -32% | 7.374 |
| Emsal 2 | 15.001 | 179.990.000 | 11.999 | -5% | -10% | 0% | -20% | 7.799 |
| Emsal 3 | 16.482 | 181.300.000 | 11.000 | -5% | -10% | 0% | -20% | 7.150 |
| Emsal 4 | 25.037 | 300.000.000 | 11.982 | -5% | -10% | 0% | -25% | 7.189 |
| Emsal 5 | 22.000 | 215.000.000 | 9.773 | -5% | -10% | 0% | -11% | 7.232 |
| Emsal 6 | 59.500 | 465.000.000 | 7.815 | 0% | -10% | 15% | -15% | 7.034 |

Alan-Birim Değer Dağılımı



Yasal-Mevcut Değer Tespit Tablosu

| Yasal Alana Göre | Alan M ² | Hisse M ² | Birim Fiyat (TL/M ²) | Değer (TL) |
|---|---------------------|----------------------|----------------------------------|--------------------------|
| 1. İmar Uygulamasına Esas Alan (2100 Ada 1parsel) | 130.827,00 | 130.827,00 | 7.032,19 TL/m ² | 920.000.000,00 TL |
| TOPLAM DEĞER | | | | 920.000.000,00 TL |

*Yasal ve Mevcut Değer: 130.827,00 m² x 7.032,19 TL/m² = ~920.000.000,00 TL

EKSPER GÖRÜŞÜ

| | | | | |
|---------------------------------|--|---|------------------------------------|------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> YÜKSEK | <input checked="" type="checkbox"/> NORMAL | <input type="checkbox"/> DÜŞÜK/ALICISI AZ | <input type="checkbox"/> ÇOK DÜŞÜK | <input type="checkbox"/> SATILAMAZ |
| Eksper Görüş ve Notları: | <ul style="list-style-type: none"> ➤ Takyidat incelemesi yapılamamış olup ilgililerden alınan bilgilere göre taşınmaz üzerinde herhangi bir olumsuz takyidat olmadığı ifade edilmiştir, taşınmazın satış açısından uygun nitelikte olduğu değerlendirilmiş olup, satış kabiliyeti "Normal" olarak nitelendirilmiştir. ➤ Raporunda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur. Gayrimenkulün değerine ilişkin olarak ele alınan veriler; değerlendirme sürecinde beyan edildikleri şekilde değerlendirilmiş olup bu süreçte bu verilerden yanıltıcı olanlar ile bu tarihten sonra verilerde meydana gelen değişiklikler rapor kapsamı dışında sayılmalıdır. ➤ Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır. ➤ Gayrimenkulün değer tespitinde Müşteri taleplerine bağlı kalınarak, şirketimiz ve değerlendirme uzmanının görev yetki ve sorumluluk sınırları dışarısında kalan; gayrimenkul kapsamındaki muhtemel yer altı zenginlikleri vb. dışarıdan tespiti mümkün olmayan diğer unsurlar yok sayılarak rapor kapsamı dışında tutulmuştur. ➤ Gayrimenkulün fiziksel ve mülkiyete ilişkin incelemeleri esnasında resmi olarak tespit edilebilen kamulaştırma, plan tadili-iptali, haciz, ipotek gibi değeri etkileyen ya da kısıtlayan hususlar dışında var olduğu iddia edilen diğer benzeri hususlar değerlendirilmede çözüleceği varsayımı ile göz ardı edilerek kıymet takdiri yapılmıştır. ➤ İşbu Değerleme raporu S.P.K. ve B.D.D.K. ve G.Y.O. mevzuatı kapsamındaki işlemlerde kullanılamaz. ➤ İşbu rapor, değerlendirme tarihi itibarıyla muteberdir. | | | |

DEĞERLEME TABLOSU

| | | |
|------------------------|---|---------------------------|
| YASAL DEĞER | 130.827,00 m² x 7.032,19 TL/m² | ~920.000.000,00 TL |
| MEVCUT DEĞER | 130.827,00 m² x 7.032,19 TL/m² | ~920.000.000,00 TL |
| KİRA DEĞERİ | - | Dolar: 42.4946.-TL |
| BİTMİŞLİK ORANI | - | Euro: 49.1733.-TL |
| | KUR BİLGİLERİ (02.12.2025) | |

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEM

Taşınmazın değerinin tespitinde “Emsallerin Karşılaştırılması (Piyasa) 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 hâlihazır 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.

11. SONUÇ

Yukarıda nitelikleri yazılı gayrimenkullerin yapılan incelemesi sonucu bulunduğu mevki, kullanım amacı, hukuki durumu göz önüne alınarak, imar durumu, büyüklüğü, günümüz ekonomik koşulları itibarıyla yasal/mevcut değeri için, **920.000.000,00 TL (Y/DOKUZYÜZYİRMİMİLYON TÜRK LİRASI)** kıymet takdir edilmiştir.

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

Bilgilerinize sunulur. Saygılarımızla...

ANREVA KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

HAZIRLAYAN

Ahmet TOPAK
Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 906 396



DENETMEN

İbrahim ATAR
Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 402 271



ONAYLAYAN

Türkcan Cihan ÇOKGÜLER
Sorumlu Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 409 840

ANREVA KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Mecidiyeköy Mah. Hark Sok. No:5 Şişli/İstanbul
Tel: 0312 474 0074 Fax: 0312 474 0055
Zincirlikuyu V.D.:0690429124 Tic.Sic.No: 249114
Merkez : ANKARA Meris: 0089042912400018

12. EKLER

RESİMLER


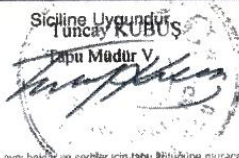










| | | | | | | | |
|---|--|---|------------|------------|------------|----------------|-----------------|
| İli | ANKARA | <p>Türkiye Cumhuriyeti</p>  <p>TAPU SENEDİ</p> | | Fotoğraf | | | |
| İlçesi | AKYURT | | | | | | |
| Mahallesi | BÜĞDÜZ | | | | | | |
| Köyü | | | | | | | |
| Sokağı | | | | | | | |
| Mevkii | | | | | | | |
| Satış Bedeli | 0,00 | Pafta No. | Ada No. | Parsel No. | Yüzölçümü | | |
| | | | 2100 | 1 | ha | m ² | dm ² |
| | | | | | | 130.827,00 | m2 |
| GAYRİMENKULÜN | Niteliği | Arsa | | | | | |
| | Sınırı | Planındadır Zemin Sistem No : 89654092 | | | | | |
| | Edinme Sebebi | BÜĞDÜZ-İMAR Mah. 2018 Ada 2 Parsel taşınmazının İmar (TSM) işleminden. | | | | | |
| | Sahibi | TURMOB TÜRKİYE SERBEST MUHASEBECİ MÜŞAVİRLER VE YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLER ODALARI BİRLİĞİ Tam | | | | | |
| Geldisi | Yevmiye No. | Cilt No. | Sahife No. | Sıra No. | Tarihi | Gittisi | |
| Cilt No. | 4318 | 28 | 2697 | | 03/07/2015 | Cilt No. | |
| Sahife No. | <p>Siciline Uygundur Tuncay KUBUS Tapu Müdürü V.</p>  | | | | | Sahife No. | |
| Sıra No. | | | | | | Sıra No. | |
| Tarih | | | | | | Tarih | |
| <p>NOT : * Mülkiyetin gayri ayni hakları ve sair haklar için Tapu Kütüğüne müracaat edilmelidir ** Tebliğat Kanunu hükümlerine göre belge adres değişikliği için Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilecektir</p> | | | | | | | |

D.M.O. Basım İşl. Md.

Döner Sermaye İşletmesi tarafından bastırılmıştır.



Stok No 129



0 (312) 474 00 74
0 (312) 474 00 55
0 (212) 474 00 74



bilgi@anreva.com.tr



www.anreva.com.tr



Mecidiyeköy Mah. Hark Sok. No:5
İç Kapı No:4 Şişli / İSTANBUL



Düzenlenme Tarihi: 30.09.2019

Belge No: 906396

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulunun VII-128.7 sayılı Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği uyarınca

AHMET TOPAK

Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 14.11.2024

Belge No: 2024-02.13671

Sayın Ahmet TOPAK

(T.C. Kimlik No: 42958339306- Lisans No: 906396)

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

Hakan UFUK
Genel Sekreter

Yaşar BAHÇECİ
Başkan



Tarih : 08.03.2013

No : 402271

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 Tebliği" uyarınca

İbrahim ATAR

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI


Bekir Yener YILDIRIM
GENEL MÜDÜR



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 15.10.2019

Belge No: 2019-01.1892

Sayın İbrahim ATAR

(T.C. Kimlik No: 50878376240 - Lisans No: 402271)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "Sorumlu Değerleme Uzmanı" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Encan AYDOĞDU
Başkan



Tarih : 02.07.2018

No : 409840

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

Türkcan Cihan ÇOKGÜLER

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 17.07.2020

Belge No: 2019-01.3353

Sayın Türkcan Cihan ÇOKGÜLER

(T.C. Kimlik No: 38449636856 - Lisans No: 409840)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde "**Sorumlu Değerleme Uzmanı**" olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU
(Uygulama Daire Başkanlığı III)

Sayı : B.02.1.BDK.0.13.00.0-140.38- 15392

04 Temmuz 2011

Konu: Değerleme Yetkisi

ANREVA KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ve DANIŞMANLIK A.Ş.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun (Kurul) 30.06.2011 tarih ve 4289 sayılı Kararı ile Şirketinize Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin (Yönetmelik) 11 inci maddesine istinaden bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi verilmesi uygun görülmüştür.

Kurulca yetkilendirilen değerlendirme kuruluşları, faaliyetlerini Yönetmelikte yer alan usul ve esaslara göre yürütmek ve bu kapsamda Yönetmelikte yer alan yükümlülükleri yerine getirmek zorundadır. Bu yükümlülükler arasında Yönetmeliğin 22 inci maddesinde Kurumumuza yapılacak bildirimlere ilişkin hükümler yer almaktadır olup, bu yükümlülüklerin süresi içerisinde ve eksiksiz olarak yerine getirilmesi, mevzuata aykırılığa sebebiyet verilmemesi bakımından önem arz etmektedir. 5411 sayılı Bankacılık Kanununun 96 ncı maddesi uyarınca da, ekte tarafınıza gönderilen bildirim formunun Aralık ve Haziran dönemleri olmak üzere yılda 2 defa ilgili dönem sonunu takip eden 15 gün içerisinde Kurumumuza gönderilmesi gerekmektedir.

Diğer taraftan, Kurulun 07.04.2011 tarih ve 4151 sayılı Kararı ile "Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerlendirme kuruluşlarının sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlattırılacakları ve Sermaye Piyasası Kurulu Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı bulunmayan kişilerin, Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (a) bendinde belirtilen değerlendirme faaliyeti ile işgal eden personel tanımında yer alan nitelikleri taşımalarına, bu durumu tevsik edecek belgelerin dökümanite edilmesinin ilgili şirketlerin sorumluluğunda olmasına, Yönetmeliğin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlerin bahse konu kişiler için de uygulanmasına ve dolayısıyla bu kişilerin anılan maddeler karşısındaki durumlarının da yine ilgili şirketler tarafından takip edilmesine, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkûr maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde ilgili şirketler hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidileceği konusunda Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerlendirme şirketlerine duyuru yapılmasına" karar verilmiştir.

Bu çerçevede, Şirketinizin kadrolu personeli olmamakla birlikte sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlattırılan kişilerin Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (i) bendinde belirtilen nitelikleri taşıyıp taşımadığının tespiti, bu nitelikleri tevsik edici belgelerin temini ve saklanması ile bu kişilerin Yönetmeliğin bağımsızlığına ilişkin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlere uyumunun gözetilmesi Şirketinizin sorumluluğunda olup, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkûr maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde Şirketiniz hakkında Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidilmesi söz konusu olabilecektir.

Diğer taraftan Şirketinizin yetkilendirildiği değerlendirme faaliyetine ilişkin olarak 5411 sayılı Bankacılık Kanununa istinaden çıkarılan düzenlemelerde öngörülen değerlemeler veya Kurumca yapılan denetimlerde ya da Kurulca gerek görülmesi halinde talep edilecek değerlemelere ilişkin raporların matbu olarak saklanması zorunludur.

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.


Özgür DALGIC
Daire Başkanı

Ek: Bildirim Formu (2 sayfa)

Yatırım Hizmetleri No:191 Kavaklıdere 06689 ANKARA
Tic. Sic. No: 3121 455 65 80 Faks: (312) 424 17 47
İnternet adresi: www.bddk.org.tr


T.C.
BAŞBAKANLIK
Sermaye Piyasası Kurulu

Sayı : B.02.1.SPK.0.15 - 436
Konu : İzin yazısı.

9081

30/05/2008

ANREVA KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Hoşdere Cad. No:184/3
Çankaya ANKARA

İlgi: 22.02.2008 tarihli yazınız.

İlgi'de kayıtlı yazınızda; Şirketinizin, Kurulumuzun Seri: VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ (Tebliğ) çerçevesinde, gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere Kurulca listeye alınması talep edilmiştir. Konunun görüşüldüğü Kurul Karar Organı'nın 14.05.2008 tarih ve 14/557 sayılı toplantısında; Şirketinizin Tebliğ çerçevesinde değerlendirme hizmeti vermek üzere listeye alınmasına karar verilmiştir.

Bu çerçevede;

A) Sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılacak gayrimenkul değerlendirme faaliyetleri kapsamında Tebliğ hükümlerine uyulması gerekmekte olup, ayrıca, sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan değerlendirme işlemlerinde, değerlemeyi yapanların 01.05.2006 tarihinde yürürlüğe girmiş bulunan Seri: VIII, No:45 sayılı Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ ve bu Tebliğin ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına aynen uymalarının ve bunları uygulamalarının zorunlu olduğu,

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

C) Kurulumuz web sayfasının gayrimenkul değerlendirme şirketleri bölümünde "genel duyurular ve uyarılar" başlıklı kısmında yer alan sürekli bilgilendirme formu formatına uygun olarak hazırlanan sürekli bilgilendirme formuna Kurulumuz web sayfasının ilgili bölümünde yer verilmesi ve güncel tutulması gerektiği,

hususlarında bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.


Hüseyin Emre ÜZER
Daire Başkan Yardımcısı