



**ANKARA ÜNİVERSİTESİ**  
**UYGULAMALI BİLİMLER FAKÜLTESİ**  
**GAYRİMENKUL GELİŞTİRME VE YÖNETİMİ BÖLÜMÜ**  
**RAPOR NO: 2026-365**

**ANKARA İLİ AKYURT İLÇESİ BÜĞDÜZ MAHALLESİNDE**  
**YER ALAN 2100 ADA VE 1 PARSEL NUMARALI TAŞINMAZA**  
**İLİŞKİN İNCELEME VE DEĞERLEME RAPORU**

**ANKARA**  
**2026**



**ANKARA ÜNİVERSİTESİ**  
**UYGULAMALI BİLİMLER FAKÜLTESİ**  
**GAYRİMENKUL GELİŞTİRME VE YÖNETİMİ BÖLÜMÜ**  
**RAPOR NO: 365**

**ANKARA İLİ AKYURT İLÇESİ BÜĞDÜZ MAHALLESİNDE**  
**YER ALAN 2100 ADA VE 1 PARSEL NUMARALI**  
**TAŞINMAZA İLİŞKİN İNCELEME VE DEĞERLEME**  
**RAPORU**

**Prof. Dr. Harun TANRIVERMİŞ, MRICS**  
Ankara Üniversitesi Uygulamalı Bilimler Fakültesi  
Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Bölümü

**Prof. Dr. Yeşim TANRIVERMİŞ, MRICS**  
Ankara Üniversitesi Uygulamalı Bilimler Fakültesi  
Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Bölümü

**Ece İlayda YÖRÜK**  
Ankara Üniversitesi Uygulamalı Bilimler Fakültesi  
Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Bölümü

**Nisa Nur KÜLAHÇI CEBE**  
Ankara Üniversitesi Uygulamalı Bilimler Fakültesi  
Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Bölümü

**Mehmet Oğuz ÖNDAĞ**  
Ankara Üniversitesi Uygulamalı Bilimler Fakültesi  
Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Bölümü

**ANKARA**  
**2026**

## İÇİNDEKİLER

|  |    |
|--|----|
| 1. GİRİŞ.....  | 1  |
| 1.1. Rapor Tarihi ve Numarası.....   | 1  |
| 1.2. Rapor Türü .....  | 2  |
| 1.3. Raporu Hazırlayan Ekip ve Değerleme Deneyimleri .....   | 3  |
| 1.4. Değerleme Tarihi.....   | 5  |
| 1.5. Değerleme Talebi ve Dayanak Sözleşmesi.....   | 5  |
| 2. ANKARA İLİ AKYURT İLÇESİ BÜĞDÜZ MAHALLESİ İÇİNDE BULUNAN İNCELEME<br>KONUSU TAŞINMAZIN ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEME İŞLEMLERİ ..... | 7  |
| 2.1. İncelenen Taşınmazın Cinsi ve Nevi ile Tapu Bilgilerinin Analizi .....  | 7  |
| 2.2. İncelenen Ana Taşınmazın İmar Hakları ve Kullanım Durumunun Analizi .....   | 8  |
| 2.3. İncelenen Taşınmazın Konumu, Ulaşım ve Çevre Özelliklerinin Analizi .....   | 12 |
| 3. İNCELEME KONUSU TAŞINMAZA İLİŞKİN MEVCUT DURUM ANALİZİ VE<br>DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....  | 15 |
| 3.1. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Değerleme Teknikleri.....   | 15 |
| 3.1.1. Karşılaştırmalı Satış Analizi Yöntemi.....  | 16 |
| 3.1.2. Çıkartma Tekniği (Dönüşüm Değeri) .....   | 18 |
| 3.1.3. Eşleştirme ve Trend Analizi Yöntemi.....  | 19 |
| 3.1.4. Oran ve Geliştirme Analizi Yöntemi.....   | 19 |
| 3.1.5 Maliyet Yöntemleri .....   | 20 |
| 3.2. Değerleme Yönetmeleri ve Mevcut Durum .....   | 22 |
| 4. İNCELEME KONUSU TAŞINMAZIN PİYASA DEĞERİNİN ANALİZİ.....  | 25 |
| 4.1. İnceleme Konusu Taşınmazın Çıplak Arsa Değeri Analizi .....   | 27 |
| 5. GENEL DEĞERLENDİRME VE SONUÇ.....   | 34 |
| RAPORU HAZIRLAYAN EKİBİN ONAYI .....   | 38 |
| EKLER .....  | 39 |
| EK-1; .....  | 40 |
| TAŞINMAZA İLİŞKİN İLGİLİ KURUMLARDAN TEMİN EDİLEN BİLGİ VE BELGELER  | 40 |
| EK-2; .....  | 46 |
| TAŞINMAZA İLİŞKİN KEŞİF FOTOĞRAFLARI.....  | 46 |

## 1. GİRİŞ

### 1.1. Rapor Tarihi ve Numarası

Değerleme çalışmasında öncelikle konu taşınmazın mevcut durumu incelenmiş, envanteri yapılmış ve taşınmazın yakın çevresinde kapsamlı inceleme ve emsal analizi yapılmıştır. Hem konu taşınmazın hem de taşınmazın değerlendirilmesinde emsal olabileceğine kanaat getirilen taşınmazların yerinde incelenmesi ile imar, tapu ve piyasa verilerinin toplanması ve analizine dayalı olarak değerlendirme süreci tamamlanmıştır. Taşınmaza ilişkin verilerin toplanması, emsallerle konu taşınmazın yerel alanda incelenmesi, verilerin analizi ve raporlama işlemleri araştırma ekibi tarafından gerçekleştirilmiştir.

Değerleme çalışmasının veri toplama, inceleme, veri analizi, nihai değer tahmini ve raporlama işlerinin zamanlaması aşağıda verilmiştir:

- Değerleme Talebinin Alınması : Mart 2026
- Ön inceleme : Mart 2026
- Piyasa ve Kurumlardan Verilerin Toplanması Çalışması : Mart 2026
- Değerleme Çalışmalarının Raporlanması : Mart 2026

İnceleme konusu taşınmazın değeri, Mart 2026 tarihinin fiyatları dikkate alınarak tespit ve takdir edilmiştir. Araştırma sonuçlarına göre söz konusu taşınmaz için takdir edilen zemin değeri, söz konusu bölgede önemli bir ekonomik değişimin olmaması ile toplumsal ve ekonomik koşulların aynı düzeyde kalması halinde genel olarak bir yıl süre ile geçerli olabilecektir<sup>1</sup>. Daha sonraki zaman dilimlerinde geçerli olabilecek muhtemel bedeller, üretici fiyatları endeksi ve diğer makroekonomik ölçütlerle yapılacak güncelleme çalışmasının sonuçlarına dayalı olarak elde edilebilecektir. Ancak söz konusu taşınmazın yakın çevresinde artan yoğunlaşma eğilimleri, imar planı değişiklikleri, çeşitlenen ulaşım olanakları ve kentsel gelişmelere bağlı olarak bölgeye olan ticari talebin olumlu yönde değişmesi ve değer artışının olması beklenmektedir. Gelecek yıllarda söz konusu taşınmazın piyasa değerinin tespitinde, hâlihazırda veya ileriki yıllarda yapılacak imar tadilatları ile yerel kamu hizmetlerinin neden olabileceği değer artışları ile gelecek yıllar için

<sup>1</sup>Sermaye Piyasası Kurulu tarafından 06 Mart 2006 tarih ve 26100 Sayılı Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren "Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" (Seri VIII, No:45) ile bunu yürürlükten kaldıran 01.02.2017 tarih ve 29966 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ (III-62, 1)" ekindeki Uluslararası Değerleme Standartlarında değerlendirme raporlarındaki nihai değer ölçütünün geçerlilik süresi verilmemiştir. İcra ve İflas Kanunu kapsamında bu süre bir yıl olarak verilmiştir. Uzman tarafından takdir edilen değer geçerlilik süresine ilişkin en önemli düzenlemelerden biri 2004 sayılı İcra ve İflas Kanunu olup, belirtilen kanunda değer geçerlilik süresinin iki yıl olduğu hüküm altına alınmıştır. 2942 Sayılı Kanun'un 10'uncu maddesinde 11.04.2013 tarih ve 6459 Sayılı Kanun'un 6'ncı maddesi ile yapılan değişiklik ile "Kamulaştırma bedelinin tespiti için açılan davanın dört ay içinde sonuçlandırılmaması halinde, tespit edilen bedele bu sürenin bitiminden itibaren kanuni faiz işletilir" hükmünden takdir edilen değer geçerlilik süresinin dava tarihinden itibaren dört ay olduğu anlaşılmaktadır. Sonuç olarak takdir edilen taşınmaz değerinin güncellenmesi için asgari sürenin -olağan dışı koşullar hariç- bir yıl olması gerektiği ortaya çıkmaktadır.

düşünülen kullanma şekillerine göre bölgede oluşması muhtemel rantın da dikkate alınması yerinde olacaktır<sup>2</sup>.

Güncel piyasa değeri takdir edilen taşınmazın fiilen “Sanayi Depolama Alanı” kullanımına sahip olması nedeni ile hem konu taşınmaz özelinde hem de yakın çevresinde inceleme yapılmış olup yapılan inceleme, veri toplama, analiz ve değerlendirme çalışmalarının sonuçlarına dayalı olarak araştırma ekibi tarafından ekspertiz (değerleme) işlemleri tamamlanmış ve konu taşınmazın nihai piyasa değeri emsal satış analizi yöntemi kullanılarak ortaya konulmuştur. Değerleme raporu, konusunda uzman kişiler tarafından yapılan çalışma ve analizlerin sonuçlarına dayalı olarak hazırlanmıştır. İncelenen taşınmazın güncel “piyasa (pazar) değeri”, Türk Lirası (TL) cinsinden rapor edilmiş olup, söz konusu raporda bu değer in geçerlilik süresi de açıklanmıştır. Taşınmazın takdir edilen piyasa değeri, “bir taşınmazın istekli alıcı ve istekli satıcı arasında, tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği koşullar altında, hiçbir zorlama olmadan, basiretli ve konu hakkında yeterli bilgi sahibi kişiler olarak, uygun bir pazarlama sonrasında değerlendirme tarihinde gerçekleştirecekleri alım-satım işleminde el değiştirmesi gerektiği takdir edilen tutar” olarak tanımlanmaktadır<sup>3</sup>. Değerleme araştırmasının amacı, yasal düzenlemeler kapsamında özel mülkiyete konu olan taşınmazın değerinin tespit edilmesi olduğundan, değerlendirme işleminin yapılmasında söz konusu amaç ve konu ile ilgili mevzuatın amir hükümleri birlikte dikkate alınmıştır.

## 1.2. Rapor Türü

İş bu rapor, inceleme tarihindeki mevcut koşullar ve yerel piyasa verileri çerçevesinde, konu taşınmazın nihai değerinin tespitine yönelik araştırma bulgularını yansıtmaktadır. Araştırma sonuç raporu, konu taşınmazın muhtemel piyasa değerinin emsal satış analizi kullanılarak tahminine yönelik sonuçları içermekte olup, söz konusu raporun sonuçları, sadece bu çalışmayı talep eden Türkiye Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler ve Yeminli Mali Müşavirler Odaları Birliği (TÜRMOB) tarafından kullanılabilir.

Değerleme işleminin tamamlanmasından sonra araştırma ekibi tarafından nihai değerlendirme raporu hazırlanmıştır. Raporun formatı, kapsamı ve içeriği; rapor türü ve taşınmazın niteliğine göre oluşturulmuştur. Değerleme ekibi, raporun türü ve kapsamı ne

<sup>2</sup>Taşınmaz edinimi ve değerlendirme işlemleri, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu hükümlerine göre yapılacak işe, taşınmazın değerinin tespitinde, kamulaştırmayı gerektiren imar ve hizmet teşebbüsünün sebep olacağı değer artışları ile ilerisi için düşünülen kullanma şekillerine göre getireceği karın dikkate alınmayacağı söz konusu Kanunun amir hükmüdür. Diğer bir ifade ile 2942 Sayılı Kanun'a göre edinimde hâlihazır durum üzerinden işlem yapılması zorunluluğu bulunmaktadır.

<sup>3</sup>Sermaye Piyasası Kurulu, Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ, Seri: VIII, No: 48, TC Resmi Gazete, Tarih: 1 Şubat 2017, Sayı: 29966. Tebliğ; esasen sermaye piyasası mevzuatına tabi ortaklıkların, ihraççıların ve sermaye piyasası kurumlarının sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapacakları değerlendirme faaliyetlerinde kullanılacak değerlendirme standartlarına ilişkin esasları belirlemesine karşın, günümüzde bütün ülkelerde para ve sermaye piyasaları dışındaki bütün alanlarda da yaygın olarak kullanılmaktadır.

olursa olsun taşınmaz değerlendirme standartlarına uyumuş ve temel standartlara uygun araştırma ve raporlama işlemlerini gerçekleştirmiştir. Özellikle uluslararası değerlendirme standartlarında (JDS) yer alan raporlama standartları dikkate alınmıştır. Rapor, araştırma ekibi tarafından kullanılan verileri, veri toplama ve analiz yöntemleri, değerlendirme teknikleri ve değerlendirme prosedürü neden ve sonuçları yönlerinden özetleyen bir doküman şeklinde hazırlanmıştır. Araştırma ekibi, hazırlanan rapordan sorumlu olup, raporda kullanılan bütün verilerin ve elde edilen sonuçların sorumluluğu araştırma ekibine aittir.

Ankara Üniversitesi Uygulamalı Bilimler Fakültesi Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Bölümü Gayrimenkul Değerleme Araştırmaları Grubu tarafından gerçekleştirilen çalışmaların sonuçları, 2026-365 numaralı rapor olarak talep eden tüzel kişi olan Sabancı Dijital Teknoloji Hizmetleri A.Ş. için hazırlanmış ve sunulmuştur. Raporun hazırlanmasında talep eden tüzel kişinin talebine yönelik olarak araştırma yapılmış ve incelenen taşınmazın değeri **Mart 2026** tarihi esas alınarak işlem yapılmıştır.

### 1.3. Raporu Hazırlayan Ekip ve Değerleme Deneyimleri

Araştırma kapsamında veri toplama, veri analizi, değerlendirme ve raporlama işlemleri aşağıdaki araştırma ekibi tarafından yapılmıştır:

- Prof. Dr. Harun TANRIVERMİŞ (Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi, Değerleme ve Taşınmaz Yönetimi Uzmanı, MRICS)
- Prof. Dr. Yeşim TANRIVERMİŞ (Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi, Değerleme, Arazi Ekonomisi ve Korunan Alanlar Yönetimi Uzmanı, MRICS)
- Ece İlayda YÖRÜK (Mimar; Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi, Değerleme, Yapı Projeleri Geliştirme ve Maliyet Etüdüleri Uzmanı)
- Nisa Nur KÜLAHÇI CEBE (İnşaat Mühendisi; Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi, Değerleme ve Arazi Yönetimi Uzmanı)
- Mehmet Oğuz ÖNDAĞ (Ziraat Mühendisi; Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi, Değerleme, Kamulaştırma ve Arazi Yönetimi Uzmanı)

Araştırma ekibinin lideri olan Prof. Dr. Harun Tanrıvermiş, 2000-2026 döneminde karayolu ve demiryolları (hızlı tren projesi) güzergâhları, petrol ve doğalgaz boru hatları ile kamu kurum ve kuruluşlarının satış, kamulaştırma, devir, vergileme ve diğer amaçlarla yaptırdıkları yaklaşık 53.500 dolayındaki parselin değerlendirme işlemlerini, danışman ve araştırmacı olarak gerçekleştirmiştir. Buna ilave olarak 1991-2026 döneminde adli ve idari yargıda taşınmazların kamulaştırma, alım-satım, icra ve iflas, kira ve ecrimisil, vergi değeri, kamulaştırmaz el atma, taşınmaz satışı, arsa karşılığı inşaat, hasılat paylaşımı ve diğer devir yollarıyla kamu kurumlarının zarara uğratılması, özelleştirme ve yargıya intikal eden diğer olaylarda 21.800 dolayındaki dava dosyasında bilirkişi olarak görev almıştır. Prof. Dr. Tanrıvermiş halen Ankara Üniversitesi'nde lisans ve lisansüstü düzeylerde; taşınmaz

değerleme, proje değerlemesi, taşınmaz ekonomisi ve yönetimi, kamulaştırma ve yeniden iskân, taşınmaz geliştirme ve bilirkişilik konularında dersler vermekte, bu konularla ilgili tezler yönetmekte ve araştırma projeleri gerçekleştirmektedir. Ayrıca kamu ve özel kuruluşlara gayrimenkul bilimleri, gayrimenkul değerlendirme, gayrimenkul yatırımları, finansmanı ve yatırım ortaklıklarının kuruluşu ve işleyişi, farklı yöntemlerle taşınmaz edinimi, taşınmaz proje değerlendirme ve yönetimi konularında danışmanlık hizmetleri de vermektedir.

Araştırma ekibinde görevli diğer araştırmacılar da değerlendirme sürecinin her aşamasında fiilen görev yapmış ve alanlarında deneyimli kişilerdir. Araştırma ekibinde görev alan bütün personelin adli yargı ile vergi ve idare mahkemelerinde taşınmazın kamulaştırma, alım-satım, icra ve iflas, kira ve ecrimisil, vergi değeri, kamulaştırmasız el atma, taşınmaz satışı, arsa karşılığı inşaat işleri, hasılat paylaşımı ve kamu taşınmazlarının diğer yollarla özel kişi ve kuruluşlara devrine yönelik değerleri, özelleştirme ve yargıya intikal eden diğer olaylarda 10.000 dolayındaki dava dosyasında bilirkişi sıfatıyla görev almış oldukları vurgulanmalıdır. Bunun dışında araştırma ekibi yerel mahkemelere sunulan bilirkişi raporlarının uzman ve danışman olarak incelenmesi ve idare veya kişiler adına savunmaya esas raporlama işleri kapsamında da 5.500 dolayında rapor hazırlamış, değerlendirme işlerinin gözden geçirilmesi ve denetimi (auditing) çalışmalarını yürütmüşlerdir.

İşbu değerlendirme raporunu hazırlayan araştırma ekibi, taşınmaz geliştirme alanında lisansüstü eğitim almış uzmanlar ile halen bu dalda lisansüstü çalışma yapan kişilerden oluşmaktadır. Özellikle 24.11.2016 tarih ve 29898 sayılı Resmî Gazete’de yayınlanarak yürürlüğe giren 6754 sayılı Bilirkişilik Kanununun 39’uncu maddesinde ve değişik 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu’nun 15’inci maddesinde belirtilen; **“Bilirkişilerden birinin taşınmaz geliştirme konusunda yüksek lisans veya doktora yapmış uzmanlar ya da 6.12.2012 tarihli ve 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu’na göre yetkilendirilen gayrimenkul değerlendirme uzmanları arasından seçilmesi zorunludur. Gayrimenkul değerlendirme uzmanları bakımından, bilirkişiliğe kabul için aranan temel eğitim alma ve fiilen beş yıl görev yapma şartları; yüksek lisans veya doktora yapmış uzmanlar tarafından ise fiilen beş yıl görev yapma şartı aranmaz ve bu uzmanlar kayıtlı oldukları bilirkişilik bölge kurulunun yargı çevresiyle sınırlı olmaksızın görevlendirilir”** hükmü de dikkate alınarak değerlendirme raporu hazırlanmıştır. Bu araştırma, sağlayacağı sosyal fayda yanında esasen 6754 Sayılı Kanun ile yapılan değişiklik de dikkate alınarak gerçekleştirilmiş olup, hatalı taşınmaz değerleri ve yüksek değer beklentilerinin normalleştirilmesi açısından bütün paydaşlara yol gösterici olacağı açıktır. Araştırma sonucunda elde edilen verilerin, malikin, potansiyel alıcıların ve diğer paydaşların değer beklentilerinin nominal düzeyde tutulmasına, hakkaniyete uygun ve adil bir değer oluşmasına büyük ölçüde katkı sağlayacaktır. Diğer yandan araştırma sonuçlarının özellikle

6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu ile tanımlanan **uzman görüşü** ve 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'na göre **bilimsel görüş (içtihat)** olarak değerlendirilmesi hususu da gözden uzak tutulmamalıdır.

#### 1.4. Değerleme Tarihi

Değerleme için yapılan veri toplama ve arazi çalışmalarından sonraki süreçte elde edilen verilerin analiz edilmesi ve nihai değer belirlenmesi işlemleri gerçekleştirilmiştir. Araştırma sonuçlarının raporlanması işlemleri Mart 2026 tarihinde yapılmış ve incelenen taşınmazın değeri **Mart 2026** tarihindeki fiyatlar üzerinden ifade edilmiştir.

#### 1.5. Değerleme Talebi ve Dayanak Sözleşmesi

Türkiye Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler ve Yeminli Mali Müşavirler Odaları Birliği (TÜRMOB) tarafından Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Bölümünden Ankara ili Akyurt ilçesi Büğdüz Mahallesi sınırlarında bulunan 2100 ada ve 1 parsel numaralı taşınmazın zemin bedeli tespitine esas değerlendirme işleminin yapılması talep edilmiş ve belirtilen talebin Değerleme Araştırmaları Grubumuz tarafından uygun görülmesi üzerine **Mart 2026** tarihinde yapılan taşınmaz ve çevresinin incelenmesi, keşif ve veri toplama çalışmalarının sonuçlarına dayalı olarak iş bu rapor hazırlanmıştır.

TÜRMOB tarafından Ankara Üniversitesi Uygulamalı Bilimler Fakültesi Dekanlığına gönderilen 20.01.2026 tarihli ve 65038 sayılı yazısında belirtildiği üzere; Ankara ili Akyurt ilçesi Büğdüz Mahallesi sınırlarında bulunan 2100 ada ve 1 parsel numaralı taşınmazın değer takdirinin yapılmasına ihtiyaç duyulduğu belirtilmiştir. Söz konusu taşınmaza ilişkin talep edilen değerlendirme çalışması için yürütülen araştırma, inceleme, analiz ve tespit çalışmalarının neticesinde konu taşınmazın değerlendirme çalışmasının Mart 2026 tarihi fiyatlarına göre yapılması kararlaştırılmıştır.

Değerleme işine dayanak oluşturan resmi yazışmalara göre konu taşınmazın piyasa değerinin tahmini emsal satış analizi yöntemi kullanılarak yapılmış ve nihai değer konusunda kanaat oluşturularak değerlendirme raporunu talep eden tüzel kişi için değer tespiti talep amacına ilişkin çıkarımlara yönelik öneriler ortaya konulmuştur. Bununla birlikte taşınmazın değerinin tespit edilmesini isteyen bir tüzel kişi olması nedeni ile söz konusu taşınmaza ilişkin değerlendirme çalışmasının, mevzuatın amir hükümlerine uygun olması zorunluluğu bulunmaktadır. Değerleme tarihinde TÜRMOB talebi doğrultusunda belirtilen taşınmazın değeri tespit edilmiş ve bu amaçla mevzuatta tanımlanan değerlendirme yöntemleri kullanılarak değerlendirme süreci tamamlanmıştır.

Değerleme çalışmalarında genel kabul gören uygulamaya göre, hazırlanan değerlendirme raporları rapor tarihindeki piyasa koşulları, ekonomik göstergeler, arz-talep dengesi, yasal ve fiziksel durumlar esas alınarak düzenlenmekte olup, bu nedenle raporda

takdir edilen değer yalnızca rapor tarihindeki mevcut koşullar çerçevesinde geçerlilik taşımaktadır. Ülke genelinde veya uluslararası ölçekte meydana gelebilecek ekonomik krizler, finansal dalgalanmalar, yüksek enflasyon, piyasa dengesini etkileyen olağanüstü gelişmeler ya da taşınmazın bulunduğu bölgede imar kararları, plan değişiklikleri, ulaşım yatırımları, kamulaştırma işlemleri, çevresel veya fiziki koşulları etkileyebilecek gelişmeler gibi taşınmaz değerini doğrudan etkileyebilecek önemli değişikliklerin ortaya çıkmaması halinde, değerlendirme raporlarının teamül gereği düzenlendiği tarihten itibaren bir yıl süreyle geçerli kabul edilmesi yaygın bir uygulamadır. Bununla birlikte, belirtilen süre içerisinde ekonomik ve piyasa koşullarında önemli değişikliklerin meydana gelmesi, taşınmazın hukuki, fiziki veya imar durumunda değer üzerinde etkili olabilecek yeni bir durumun ortaya çıkması ya da bölgesel gelişmelerin taşınmaz değerini önemli ölçüde etkilemesi halinde, raporda takdir edilen değerün güncelliğini koruyabilmesi için değerlendirme çalışmasının yeniden gözden geçirilmesi ve raporun güncel veriler doğrultusunda yeniden düzenlenmesi veya güncellenmesi gerektiği kabul edilmektedir.

## 2. ANKARA İLİ AKYURT İLÇESİ BÜĞDÜZ MAHALLESİ İÇİNDE BULUNAN İNCELEME KONUSU TAŞINMAZIN ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEME İŞLEMLERİ

### 2.1. İncelenen Taşınmazın Cinsi ve Nevi ile Tapu Bilgilerinin Analizi

Taşınmazın tapu bilgileri, değerlendirme için arazi çalışmalarının yapıldığı tarih esas alınarak incelenmiş ve değerlendirme süreci resmi veriler ile yerinde yapılan inceleme ve piyasa araştırmalarının sonuçları birlikte kullanılarak tamamlanmıştır. Taşınmazın tapu kayıtları ve mülkiyet bilgilerinin analizi sonucunda derdest herhangi bir davanın olmadığı tespit edilmiştir. Taşınmazın ilgili tapu müdürlüğünden edinilen tapu kayıt bilgileri aşağıda sunulmuştur (Çizelge 1). Araştırma sürecinde Tapu Müdürlüğü'nden elde edilen tapu kayıtları ve belediye kayıtları esas alınarak söz konusu taşınmazın güncel değeri takdir edilmiştir.

**Çizelge 1. Değerleme Konusu Taşınmaza Ait Mülkiyet ve Takyidat Bilgileri**

|                             |              |
|-----------------------------|--------------|
| İli                         | Ankara       |
| İlçesi                      | Akyurt       |
| Bucağı                      | -            |
| Mahallesi                   | Büğdüz       |
| Mahalle Numarası            | 44423        |
| Zemin Tipi                  | Ana Taşınmaz |
| Pafta No.                   | -            |
| Ada No.                     | 2100         |
| Parsel No.                  | 1            |
| Yüzölçümü (m <sup>2</sup> ) | 130.827,00   |
| Ana Taşınmazın Niteliği     | Arsa         |
| Sınırı                      | Paftasında   |

Değerleme çalışması için yürütülen arazi, veri toplama ve veri analizlerinin sonuçlarına dayalı olarak taşınmazın değerini etkileyebilecek bütün olumlu ve/veya olumsuz nitelikleri ortaya konulmuştur. Arazi ve veri toplama çalışmaları ile elde edilen özgün veriler ve ilgili kuruluşlardan toplanan ikincil veriler araştırmada birlikte değerlendirilmiştir. Değerleme çalışması yürütülen taşınmazın parsel, yüzölçümü ve mevcut durumda tapu kaydındaki takyidatları irdelenmiş olup bunların muhtemel piyasa değerine etkisi detaylı olarak tartışılmıştır.

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin olarak tapu kayıtlarında yer alan takyidat bilgileri (şerh, beyan ve irtifak hakları) ayrıntılı şekilde incelenmiş olup, söz konusu kayıtların taşınmazın mülkiyet hakkı, kullanım imkânı ve ekonomik değeri üzerindeki olası etkileri değerlendirilmiştir. Bu kapsamda taşınmaz üzerinde bulunabilecek ipotek, irtifak hakkı, intifa hakkı, geçit hakkı, üst hakkı, sit alanı kısıtlaması, kamu yararına ayrılma, kamulaştırma şerhi veya benzeri mülkiyet ve tasarruf yetkisini sınırlandırabilecek kayıtların varlığı araştırılmış; ayrıca taşınmaza ilişkin olarak devam eden veya taşınmazın hukuki durumunu etkileyebilecek nitelikte derdest dava, ihtilaf veya idari işlem bulunup

bulunmadığı hususu da değerlendirilmiştir. Yapılan incelemelerde tapu sicilinde yer alan kayıtlar tek tek analiz edilmiş, bu kayıtların taşınmazın piyasa değeri üzerindeki olası etkileri emsal taşınmaz verileri ve piyasa uygulamaları çerçevesinde karşılaştırmalı olarak ele alınmıştır. Yapılan tüm değerlendirmeler sonucunda, mevcut tapu kayıtlarında yer alan şerh, beyan ve irtifak haklarının taşınmazın kullanımını kısıtlayıcı veya ekonomik değerini azaltıcı nitelikte olmadığı, dolayısıyla taşınmazın piyasa değeri üzerinde olumsuz bir etkisinin bulunmadığı kanaatine varılmıştır (Çizelge 2).

**Çizelge 2. Değerleme Konusu Taşınmazın Takyidat Bilgileri**

| İl     | İlçe   | Mahalle | Ada/<br>Parsel | Yüzölçümü<br>(m <sup>2</sup> ) | Niteliği | Takyidatlar  |
|--------|--------|---------|----------------|--------------------------------|----------|--|
| Ankara | Akyurt | Büğdüz  | 2100/1         | 130.827,00                     | Arsa     | • Taşınmazın tapu kayıtlarında, taşınmazın değerini etkileyebilecek nitelikte bir takyidatın bulunmadığı belirlenmiştir. |

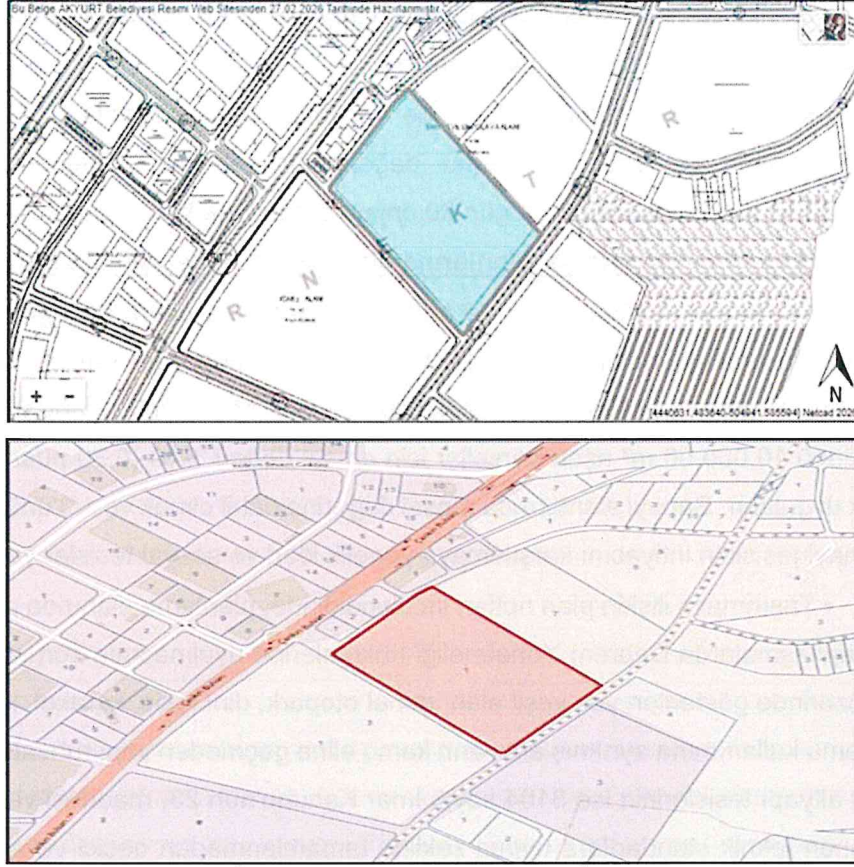
Taşınmaz değerlendirme çalışmalarında tapu kayıtlarında yer alan takyidatların doğru ve eksiksiz şekilde incelenmesi büyük önem arz etmektedir; zira taşınmaz üzerinde mevcut olabilecek şerh, beyan, irtifak hakları, ipotekler veya benzeri hukuki kısıtlamaların göz ardı edilmesi durumunda taşınmazın gerçek piyasa değerinin sağlıklı biçimde tespit edilmesi mümkün olmayabilir. Bu nedenle değerlendirme çalışması kapsamında söz konusu hususun taşıdığı önem dikkate alınmış, tapu sicilinde yer alan kayıtlar yüzeysel bir değerlendirme ile geçirilmemiş; aksine taşınmazın hukuki durumunu ve ekonomik değerini etkileyebilecek tüm takyidatlar titizlikle ve ayrıntılı biçimde incelenerek analiz edilmiştir. Böylelikle değer tespitinin, taşınmazın hukuki durumunu da kapsayacak şekilde bütüncül ve sağlıklı bir değerlendirmeye dayanması sağlanmıştır (Ek-1).

## 2.2. İncelenen Ana Taşınmazın İmar Hakları ve Kullanım Durumunun Analizi

Ankara İli Akyurt İlçesi Büğdüz Mahallesi 2100 ada ve 1 parsel numaralı taşınmaza ait Akyurt Belediye Başkanlığı'ndan alınan imar durumunu gösterir form ve ilgili evraklar incelendiğinde; konu taşınmazın belediye mücavir alanı sınırları içerisinde imar parseli olarak nitelendirildiği, 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı sınırları içinde olduğu ve Ankara Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.12.2011 tarih ile onaylanmış olan Akyurt Sanayi 2. Etap imar planında işlevinin "Sanayi ve Depolama Alanı" olarak tanımlandığı, yapılaşma koşullarının E: 1,00 olarak tanımlanırken 10.000,00 m<sup>2</sup> üstü parsellerde E: 1,20 olarak saptanmıştır. 04.08.2021 tarihinde onaylanan Akyurt Sanayi 2. Etap Uygulama İmar Planı sınırları kapsamında kat yüksekliği serbest olarak belirtilen alanlara ilişkin plan notu ilavesine göre Planlama Alanında Ünite Ticaret Merkezinde en fazla 3 kata, Konut, Ticaret, Kentsel Servis Alanı ve Turizm Tesis Alanlarında 10 kata, İlköğretim Tesis Alanı, Sağlık Tesis Alanı, Eğitim Tesis Alanı, Belediye Hizmet Alanı, Resmi

Kurum Alanı gibi alanlarda 6 kata kadar Esenboğa Havalimanına ait onaylı mania planı kriterleri dikkate alınmak şartıyla izin verildiği belirtilmiştir. Esenboğa Havalimanı Mania Planına Göre Yükseklik Sınırlaması incelendiğinde mania kotunun 993-1000, arazi kotunun 997-1027 olarak belirlendiği ve yükseklik aralığının 6,5 metre olduğu görülmüştür. Ayrıca taşınmazın belediyenin su, kanalizasyon, çöp toplama ve çevre temizliği, ulaşım, yol, aydınlatma hizmetlerinden yararlandığı ve çevresinin meskûn olduğu belirtilmiş olup, söz konusu özellikleri dolayısıyla taşınmazın cinsinin arsa olarak nitelendirilmesi gerektiği görüş ve kanaatine varılmıştır.

Ankara ili Akyurt ilçesi Büğdüz Mahallesi 2100 ada ve 1 parsel numaralı taşınmaza ilişkin olarak Akyurt Belediye Başkanlığı'ndan temin edilen imar durumu ve ilgili belgeler incelendiğinde, taşınmazın belediye mücavir alan sınırları içerisinde yer alan bir imar parseli olduğu, 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı sınırları içinde kaldığı ve Ankara Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.12.2011 tarihli kararı ile onaylanan Akyurt Sanayi 2. Etap İmar Planı kapsamında "Sanayi ve Depolama Alanı" kullanımında bulunduğu anlaşılmıştır. Plan hükümlerine göre yapılaşma koşulları E:1,00 olarak belirlenmiş olup 10.000,00 m<sup>2</sup> üzerindeki parsellerde emsal değerinin 1,20 olarak uygulanabileceği, kat yüksekliğinin ise genel olarak serbest olmakla birlikte Esenboğa Havalimanı'na ait mania planı kriterleri doğrultusunda sınırlandırıldığı görülmektedir. Yapılan incelemede mania kotunun 993-1000, arazi kotunun ise 997-1027 aralığında olduğu ve buna bağlı olarak yapılaşmada yaklaşık 6,5 metre yükseklik sınırlaması bulunduğu tespit edilmiştir. Ayrıca taşınmazın bulunduğu bölgenin belediyenin su, kanalizasyon, ulaşım, yol, aydınlatma, çöp toplama ve çevre temizliği gibi kentsel altyapı hizmetlerinden yararlandığı ve çevresinin meskûn bir yapılaşma karakteri gösterdiği dikkate alındığında, söz konusu taşınmazın cinsinin arsa niteliğinde değerlendirilmesi gerektiği kanaatine varılmıştır (Şekil 1).



Şekil 1. İnceleme Konusu Taşınmazın İmar Durumu

Taşınmazın plan notları incelendiğinde;

- Kentsel tasarım projeleri, peyzaj projeleri, arazi tesviye projeleri mimari projeler ve altyapı projelerinde önerilen her türlü yapılaşmada "Deprem Yönetmeliği"ne uyulacaktır.
- Plan üzerinde gösterilen yollar, yeşil alanlar, genel otoparklar dini tesis karakol, ilk ve ortaöğretim vb. Alanlar kamu eline geçmeden inşaat ruhsatı verilemez. Teknik altyapı, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 23. Maddesine ve ilgili kamu kuruluşlarınca onanan teknik standartlara uygun olarak, yapılmadan geçici ve sürekli iskanı verilemez.
- Mimari proje esnasında yapılacak yapılara (istinat duvarları da dâhil her türlü yapılar) ait laboratuvar deneylerine dayalı geoteknik rapor ilgili İlçe Belediyesi tarafından uygun görülmeden proje onay yapılamaz.
- Plan onama sınırları içerisindeki yer alan mevcut yapılarda; bu plan ile oluşacak yeni parsel sınırları içinde kalmak kaydıyla mevcut durum imar durumudur. Yıkılıp yeniden yapılması halinde bu plan hükümlerine uyulacaktır.
- Mania planı sınırları dahilinde yapılacak yapılarda H.max yükseklikleri yapıların çatı, baca, anten dahil en üst noktasını ifade etmekte olup Mania planındaki yükseklikler esas alınarak belirlenecektir. Zemin kotundan 45 metre ve daha fazla yükseklikte yapılacak yapılar için de Sivil Havacılık Genel Müdürlüğünden izin alınması zorunludur.

• Mania planları sınırları dahilinde yapılacak tüm yapıların çatı kaplamalarında yansıtıcı özellikte malzemeler kullanılamaz.

• Mania planları sınırları dahilinde yapılacak tüm yapılarda 01.07.2005 tarihinde yürürlüğe giren çevresel gürültünün değerlendirilmesi ve yönetmeliği çerçevesinde yapılması ve yapılacak binalarda gürültü önleyici malzeme kullanılması zorunludur.

• **Sanayi ve Depolama Alanlarına ilişkin plan notları incelendiğinde;**

• Dumansız, kokusuz, atık ve artık bırakmayan ve çevre sağlığı yönünden tehlike yaratmayan imalathaneler yer alabilir. Sanayi bölgesinde yapı emsali 1.00, hmax proje özelliklerine göre belirlenecektir. Minimum parsel büyüklüğü 2.000,00 m<sup>2</sup>'dir. Parsel büyüklüğü 10.000,00 m<sup>2</sup> aşan parseller için emsal değeri %20 (0,20 puan) artırılarak 1,20 olarak uygulanır. Sanayi alanlarında emsal değerine dahil olmak ve 1/3'ünü aşmamak kaydı ile sanayi tesisinin ihtiyacını karşılamaya yönelik idari ve sosyal tesisler yapılabilir.

• Taşınmaza ilişkin plan notları incelendiğinde, planlama alanında gerçekleştirilecek tüm yapılaşmalarda Deprem Yönetmeliği hükümlerine uyulmasının zorunlu olduğu, ayrıca plan üzerinde gösterilen yol, yeşil alan, genel otopark, dini tesis, karakol, ilk ve ortaöğretim gibi kamu kullanımına ayrılmış alanların kamu eline geçmeden yapı ruhsatı verilemeyeceği, teknik altyapı tesislerinin ise 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 23. maddesi ve ilgili kurumlarca belirlenen teknik standartlara uygun şekilde tamamlanmadan geçici veya kalıcı iskân izni düzenlenemeyeceği anlaşılmaktadır. Mimari proje aşamasında yapılacak tüm yapıların, istinat duvarları dâhil olmak üzere, laboratuvar deneylerine dayalı jeoteknik raporlarının ilgili ilçe belediyesi tarafından uygun görülmesi şartı aranmakta olup plan onama sınırları içerisinde bulunan mevcut yapılarda yeni oluşacak parsel sınırları içerisinde kalmaları halinde mevcut durumlarının imar durumu olarak kabul edileceği, ancak yapıların yıkılıp yeniden yapılması durumunda plan hükümlerine uyulmasının zorunlu olduğu belirtilmiştir. Ayrıca planlama alanının mania planı sınırları içerisinde bulunması nedeniyle yapılacak yapıların azami yüksekliklerinin çatı, baca ve anten dahil en üst noktayı ifade edecek şekilde mania planındaki yükseklik esaslarına göre belirleneceği, zemin kotundan 45 metre ve üzeri yapılaşmalar için Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü'nden izin alınmasının zorunlu olduğu, yine mania planı sınırları içerisinde yapılacak yapılarda yansıtıcı özellikte çatı kaplama malzemelerinin kullanılmayacağı ve 01.07.2005 tarihinde yürürlüğe giren Çevresel Gürültünün Değerlendirilmesi ve Yönetimi Yönetmeliği hükümleri doğrultusunda gürültü önleyici tedbirlerin alınması gerektiği ifade edilmektedir. Sanayi ve depolama alanlarına ilişkin plan hükümlerine göre ise bölgede dumansız, kokusuz, atık ve artık bırakmayan ve çevre sağlığı açısından tehlike oluşturmayan imalathanelerin yer alabileceği, yapılaşma koşullarının emsal (KAKS) 1.00 olacak şekilde belirlendiği ve maksimum yapı yüksekliğinin proje özelliklerine göre belirleneceği, minimum parsel büyüklüğünün 2.000,00 m<sup>2</sup> olduğu, 10.000,00 m<sup>2</sup>'yi aşan parsellerde emsal değerinin %20 artırılarak 1.20 olarak

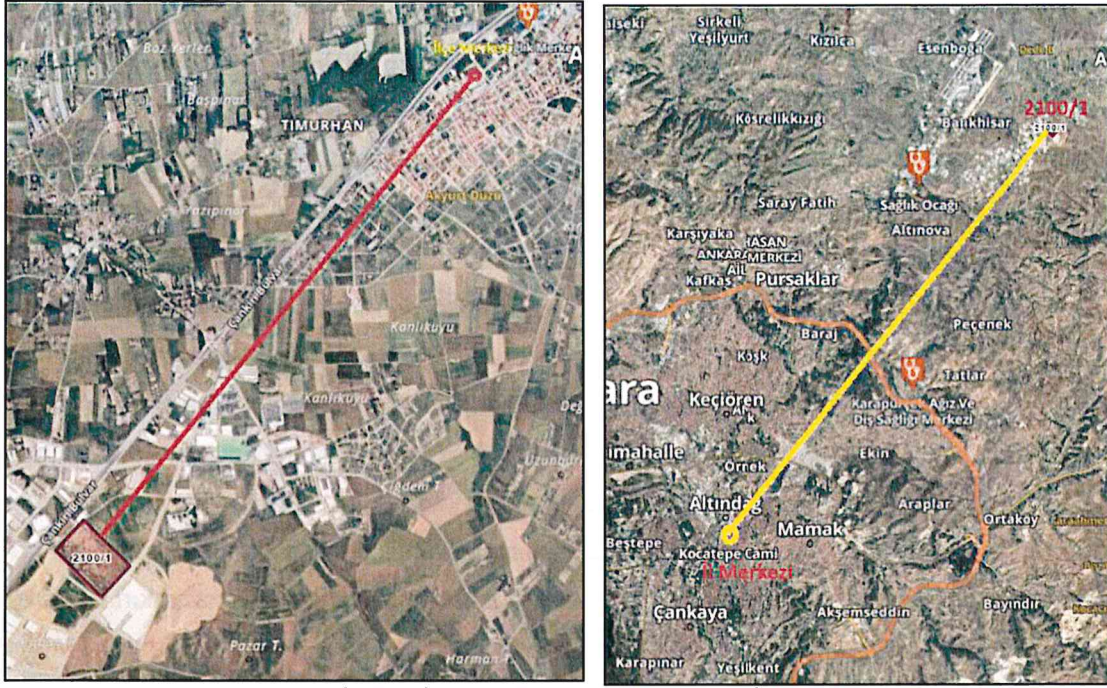
uygulanabileceği, ayrıca sanayi tesislerinin ihtiyaçlarını karşılamak amacıyla emsale dahil olmak ve toplam inşaat alanının 1/3'ünü aşmamak kaydıyla idari ve sosyal tesislerin yapılabileceği anlaşılmaktadır.

### 2.3. İncelenen Taşınmazın Konumu, Ulaşım ve Çevre Özelliklerinin Analizi

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu Akyurt İlçesi, Ankara İli'nin gelişmekte olan ve kuzeydoğusunda yer alan ilçesidir. İlçenin kuzeyinde Çubuk, doğusunda Kalecik batısında Pursaklar ve Keçiören, Güneyinde Elmadağ ve Altındağ ilçeleri bulunmaktadır. Değerleme konusu taşınmazın Akyurt İlçe Merkezi'ne yaklaşık 4,0 km mesafede ve Ankara İl Merkezi'ne yaklaşık 25,0 km mesafede olduğu belirlenmiştir (Şekil 2 ve Şekil 3). İlçe'nin yüzölçümü 369,00 km<sup>2</sup>, İlçe'nin Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi'ne göre toplam nüfusu 2025 yılı itibarıyla 46.956 kişi ve fiziksel nüfus yoğunluğu ise 127,25 kişi/km<sup>2</sup> olarak gerçekleşmiştir. İlçede son yıllarda sanayi ve lojistik faaliyetlerin artmasıyla birlikte nüfus hareketliliği gözlemlenmekte olup, bu durum özellikle sanayi alanlarına yakın bölgelerde taşınmazlara olan talebi artırmaktadır. Ancak ilçede konut gelişimi ve sosyal donatı alanlarının sınırlı olması nedeniyle kira ve piyasa değerlerindeki artış, Ankara'nın merkezi ilçelerine kıyasla daha kontrollü ve bölgesel nitelik taşımaktadır.



Şekil 2. Taşınmazın Uydu Görüntüsü ve Çevre Özellikleri (Akyurt İlçesi Büğdüz Mahallesi)



Şekil 3. Taşınmazın Mahalle, İlçe ve İl Merkezine Uzaklığı (Akyurt İlçesi Büğdüz Mahallesi)

Büğdüz Mahallesi'nde değerlendirme çalışmasına konu taşınmazın bulunduğu çevrede, depolama alanları, ağırlıklı olarak küçük ve orta ölçekli sanayi tesisleri, ticari nitelikli işyerleri ve lojistik kullanımların bulunması, Çankırı Bulvarı'na yakın konumda yer alması, taşınmazın erişilebilirliğini ve endüstriyel/ticari kullanım potansiyelini artırmakta olup, bu durum taşınmaza olan talebi doğrudan etkilemektedir. İncelenen taşınmazın adresi, konumu, ulaşım ve çevre özelliklerine ilişkin temel nitelikleri aşağıda verilmiştir (Çizelge 3).

Çizelge 3. Konu Taşınmazın Adres, Konum, Ulaşım ve Çevre Özellikleri

|                                   |  |
|-----------------------------------|--|
| <b>Taşınmazın Adresi</b>          | Değerleme konusu Büğdüz Mahallesi 2100 ada ve 1 parsel numaralı taşınmaz; Ankara İli Akyurt İlçesi sınırları içerisinde İl Merkezine yaklaşık 25,0 km mesafede ve Çankırı Bulvarı'na yakın konumda bulunmaktadır.  |
| <b>Taşınmazın Konumu</b>          | Büğdüz Mahallesi 2100 ada ve 1 parsel numaralı taşınmaz Akyurt ilçesine kolay ulaşılabilecek bir konuma sahiptir.  |
| <b>Taşınmazın Ulaşımı</b>         | Değerleme konusu taşınmaza ulaşım Çankırı Bulvarı'ndan olmak üzere otobüs gibi toplu taşıma araçlarının yanı sıra hususi otomobillerle de sağlamak mümkündür.  |
| <b>Taşınmazın Çevre Bilgileri</b> | Konu taşınmazın yakın çevresinde sanayi siteleri, benzin istasyonları, oto tamir ve bakım servisleri, metal ve alüminyum imalatına yönelik iş yerleri ve depolama alanları, araç muayene istasyonu, Otonomi Galeriler Sitesi ile Esenboğa Havalimanı yer almaktadır. |

Değerleme konusu Büğdüz Mahallesi 2100 ada ve 1 parsel numaralı taşınmazın konumu, ulaşım olanakları ve çevresel özellikleri birlikte değerlendirildiğinde; taşınmazın Ankara il merkezine görece olarak makul bir mesafede bulunması, Çankırı Bulvarı gibi önemli bir ulaşım aksına yakın konumda yer alması ve Akyurt ilçe merkezine kolay erişim imkânı sağlaması taşınmazın ulaşılabilirliğini ve kullanım potansiyelini artıran unsurlar olarak değerlendirilmektedir. Ayrıca taşınmazın yakın çevresinde sanayi siteleri, benzin

istasyonları, oto tamir ve bakım servisleri, metal ve alüminyum imalatına yönelik işletmeler, depolama alanları, araç muayene istasyonu, Otonomi Galeriler Sitesi ve Esenboğa Havalimanı gibi önemli ticari ve sanayi odaklarının bulunması, bölgenin ekonomik faaliyetler bakımından aktif bir yapı sergilediğini göstermektedir. Bu çerçevede taşınmazın sanayi ve ticari kullanımların yoğunlaştığı bir bölgede yer alması, ulaşım bağlantılarının güçlü olması ve çevresinde benzer nitelikte ekonomik faaliyetlerin gelişmiş olması dikkate alındığında, söz konusu taşınmazın kullanım potansiyeli ve ekonomik değeri açısından kıymetli bir konumda bulunduğu kanaatine varılmıştır (Ek-2).

### 3. İNCELEME KONUSU TAŞINMAZA İLİŞKİN MEVCUT DURUM ANALİZİ VE DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

Değerleme çalışmasına konu olan Ankara ili Akyurt ilçesi Büğdüz Mahallesi 2100 ada ve 1 parsel numaralı taşınmazla ilgili olarak; gayrimenkul piyasasında gayrimenkulün değerine birincil olarak etki eden faktörler arasında genel olarak taşınmazın konumu, ulaşım olanaklarından faydalanabilir olması, eğitim-öğretim kurumları, kültür ve sanat merkezleri, hastaneler, dini tesisler, alışveriş merkezleri, toplu taşıma imkânları, kamu kurum ve kuruluşlarına yakınlığı, bağımsız bölümün brüt ve net alanının yeterli düzeyde olması, bağımsız bölümlerle ilgili olarak kat mülkiyetinin kurulmuş olup olmadığı, taşınmaz üzerinde taşınmazın değerini ve tasarruf haklarını etkileyebilecek herhangi bir hukuki kısıtlamanın olup olmadığı gibi birçok etken rol bulunmaktadır.

#### 3.1. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Değerleme Teknikleri

Değerleme uygulamalarında genellikle piyasa, gelir ve maliyet yöntemleri ile bunların birlikte kullanılmak durumunda kalınan karma değerlendirme yöntemleri kullanılmaktadır. Ancak kapsamlı olarak yapılmakta olan değerlendirme çalışmaları, özellikle yetkili kamu otoritesi tarafından yapılan ya da yaptırılan toplu veya kitle değerlendirme uygulamalarında istatistiksel ve matematiksel yöntemlere de sıklıkla başvurulabilmektedir. Tekil veya sınırlı sayıda taşınmazın değerlendirme çalışmaları için genellikle çok sınırlı bir süre verilmekte ve bu süre içinde sadece geleneksel değerlendirme yöntemleri ile kaba değer tahmininin yapılması mümkün olabilmekte, özellikle sermaye ve para piyasası mevzuatı dışındaki alanlarda yapılacak değerlendirme çalışmaları içinde önemli yer tutan proje değerlendirme, varlık değerlendirme ve alet ve makine parkının değerlendirme hizmetleri için nispeten daha uzun zaman verilmekte ve daha sağlıklı analiz ve değerlendirme yapılması mümkün olabilmektedir.

Piyasa yöntemlerinde malın kendisi ya da benzerlerinin yerel piyasadaki olası fiyatları esas alınarak değerlendirme yapılmaktadır. Öncelikle malın kendisi veya ait olduğu kategorideki mallara o anda belli bir pazardaki arz ve talebe göre değerlendirme yapılmakta ve bu yöntem ile bütün taşınır ve taşınmaz varlıkların değerlendirme çalışmaları kolaylıkla tamamlanabilmektedir. Fakat bu yöntem sağlıklı bir değerlendirme çalışmasının yürütülebilmesi için malın kendisi (rayiç bedel) veya benzerlerinin güncel ve gerçek alım-satım değerlerinin (emsal değer) doğru ve teyit edilebilir olduğundan emin olunması gerekmektedir. Benzer niteliklere sahip taşınmazın mümkün olduğunca yeni ve gerçek alım satım fiyatlarının bilinmemesi halinde, önceki yıllarda gerçekleşmiş satışların, paranın zaman değerine ilişkin güncelleme formülleri ile güncellenmesinin yapılarak değerlendirme sürecinde veri olarak kullanımı yoluna gidilebilmektedir. Piyasa değerine dayalı değerlendirme malın özelliğine uygun işlem yapılması gerekmekte olup yeniden üretimi mümkün olan ve özellikle alet-

makine parkının değerlendirilmesinde; doğrudan iktisap bedeli, kullanılmış veya ikinci el alet ve makinenin satış fiyatı ve aktifte bulunan varlığın güncellenmiş değeri kullanılmalıdır. Yeni alınmış veya ikincil el bir malın değerlendirme çalışmalarında ise taşınır malın bulunduğu işletme, genellikle pazardan daha uzak bir yerde olduğundan, değeri biçilen malın piyasa fiyatı ile taşıma, montaj ve müşavirlik giderlerinin gözden uzak tutulmaması gerekmektedir.

### 3.1.1. Karşılaştırmalı Satış Analizi Yöntemi

Türkiye’de sıklıkla emsal karşılaştırma olarak bilinen bu yöntemin doğru adı karşılaştırmalı satış analizi veya emsal değer analizi olmalıdır. Emsal değer; benzer taşınmazın gerçekleşen satış fiyatlarından yararlanarak değerlendirme çalışması yapılması olup, bu işlem karşılaştırma esasına dayanmakta ve ayrıca yöntemin adının emsal karşılaştırması olarak tanımlanması tekerrüre yol açmaktadır. Bu yaklaşımın temelini; varsa konu taşınmazın öncesi satış değeri, yoksa benzer gayrimenkullerin geçmişteki satış değerlerinin incelenmesi ve mümkün olduğunca birebir benzerlik gösteren taşınmaz satışlarının bulunması oluşturmaktadır. Bu yöntemde gayrimenkulün piyasa değerinin karşılaştırılabilir ve rakip gayrimenkullerin fiyatlarına bağlı olduğu varsayılmaktadır. Karşılaştırmalı satış analizi yönteminin en belirgin özelliği, değeri belirlenecek taşınmazın niteliklerine en yakın özellikte ve yakın zamanda satışı yapılmış benzer ve yeter sayıda (asgari üç veya dört adet) gayrimenkullerin bulunmasıdır.

Karşılaştırmalı satış analizinde kullanılan araştırma ve analiz teknikleri, gayrimenkul değerlemesinin temelini oluşturmaktadır. Piyasadaki kiraların, giderlerin, arsa değerlerinin, maliyetlerin, amortismanın ve değerlemede kullanılan diğer parametrelerin tespit edilmesi veya tahmin edilmesi, maliyet ve gelir indirgeme yaklaşımlarında da veri oluşturmaktadır. Satışların karşılaştırması yönteminin başlıca kullanım alanları aşağıdaki biçimde sıralanabilir:

- Yeterli ve güvenilir piyasa verilerinin elde mevcut olması durumunda her tür taşınır ve taşınmazın değerlendirilmesinde uygulanabilen bir yöntemdir.
- Diğer bir ifade ile yeterli piyasa verileri ve taşınmazın özelliklerine ilişkin bilgilerin olması durumunda değeri belirlemek için en uygun yaklaşım olmaktadır.
- Özel amaçla inşa edilmiş gayrimenkullerin değerini belirlemek için kullanıma uygun olmamaktadır.
- Genellikle gelir getirmeyen gayrimenkullerin (arsa gibi) değerlendirilmesinin yapılmasında sık tercih edilmektedir.
- Türkiye’de farklı amaçlarla konut değerlendirilmesinde yaygın kullanım alanı bulunmaktadır.
- Maliki tarafından kullanılan ticari ve sanayi mülkleri için en iyi göstergeleri ortaya koymaktadır.

• Karşılaştırmalı satış analizine göre değerlendirme yapılması için yeter sayıda ve benzer taşınmazın gerçek satış verilerine ilişkin güvenilir bilgilerin elde edilmesi zorunludur. Geçmiş dönemlere ilişkin veriler kullanılarak analiz yapılmasında, özellikle parasal değerlerde, söz konusu verinin gerçekleştiği dönemden sonra değerlendirme zamanına kadar dönem boyunca piyasa davranışlarındaki değişikliklerin göz önüne alınması ve değerlerin güncellenmesi zorunlu olmaktadır.

Gelişmekte olan ülkelerde fiyatlar genel seviyesindeki hızlı artış nedeni ile son üç ay veya en fazla altı aydan daha önceki zamanlara ait parasal değerlerin güncellenerek değerlendirme sürecinde kullanılması, rasyonel değerlendirme yapılması bakımından gerekli olmaktadır. Emsal değer analizinde değerlendirme uzmanı; öncelikle gerçekleşmiş satışları tapu kayıtları ve diğer kurumların kayıtlarından edinmek ve piyasa eğilimleri ile bu satışların gerçekçi olup olmadığını kontrol etmek zorundadır. Bu verilere ilave olarak; alım-satım ve kira sözleşmeleri, teklif edilen ve ilan edilen satış bedelleri, emlak komisyoncularının verileri ve görüşleri, medya (gazeteler/internet/gayrimenkul dergileri), değerlendirme uzmanları ve kamu kurumlarında yapılan resmi kıymet takdirleri, açık artırmalı satışlar ve ihaleli taşınmaz satış verileri, mahkeme kararları ile varsa taşınmaz geliştirme firmalarının (arsa veya kat karşılığı inşaat sözleşmelerinde arsa malikine verilen pay ve koşulları gibi) verilerinin kullanımı da zorunlu olmaktadır.

Satışları karşılaştırma yönteminde, karşılaştırma unsurları arasında devredilen taşınmaz mülk hakları, finansman şartları, satış koşulları, satın almanın hemen ardından yapılan harcamalar, pazar koşulları, mevki, fiziksel özellikleri, ekonomik özellikler, kullanım ve bir satışın taşınmaz olmayan bileşenleri yer almaktadır. Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ ile piyasa değeri veya karşılaştırmalı satış analizi yaklaşımı; benzer veya ikame mülklerin satış ve ilgili piyasa verilerini dikkate alarak karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değerlendirme yapılması ve genel olarak değerlendirilen taşınmazın açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışları ile karşılaştırıldığı yaklaşım olarak tanımlanmıştır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler, standartlara göre karşılaştırmada dikkate alınabilir. Özellikle teklifler ve satış ilanları gerçekleşmiş piyasa fiyatları olmadığından, bunların olduğu gibi emsal alınması değerlendirme biliminin temel ilkeleri yönünden kabul edilebilir olmamaktadır. Ayrıca Türk Hukuk Sistemi'ne göre emsal seçilmenin temel koşulu "değerleme gününden önce satışın yapılmış olması" olarak ifade edilmiştir. Ancak uygulamada sadece emlak ofislerinin satış ilanları alınarak değerlendirme sürecinin tamamlanması gibi bir uygulama sık kullanılmaktadır. Hâlbuki piyasada mevcut olan satış ilanları, sadece taşınmaz piyasasındaki muhtemel satış değeri hakkında bir fikir verebilir ve her teklif de rekabetçi piyasa koşullarında makul bir satış fiyatı ve değeri yansıtmamaktadır. Karşılaştırma yaklaşımında, alıcılar için söz konusu gayrimenkul ile rekabet eden diğer mülklere genel olarak ödenen fiyatların incelenmesi ile gayrimenkulün

pazar değerinin sınırları belirlenir. Satışlar, tarafların o işleme istekli olduklarından emin olmak için araştırılmaktadır. Tipik bir piyasa katılımcısınıninkinden farklı amaçları yansıtan satış fiyatları dikkate alınmamalıdır. Değerleme konusu taşınmaz, son zamanlarda piyasada satışı gerçekleştirilen benzeri mülklerin satış fiyatlarıyla (listelenen ve teklif edilen fiyatlar) karşılaştırılmalı, satış fiyatları, uygun karşılaştırma kıstasları kullanılarak incelenir ve ortaya çıkan farklılıklara göre ayarlanmalıdır. Değerleme çalışmasında karşılaştırma yaklaşımı uygulanırken, değerlendirme konusu mülkteki mülkiyet haklarının, kıyas konusu mülklerin haklarıyla aynı olmasına dikkat edilmesi önem arz etmektedir. Eğer durum böyle değilse emsal fiyatlarda uygun güncellemelerin yapılması gerekmektedir.

Karşılaştırmalı satış analizi yöntemi genellikle gelir getirmeyen (konut amaçlı) gayrimenkuller, yapısız gayrimenkuller (arsalar) ve sahibi tarafından kullanılan küçük ticari ve endüstriyel gayrimenkuller için kullanılmaktadır. Yeterli sayıda güvenilir veri bulunması durumunda her cins mülke uygulanabilmektedir. Veri olması durumunda, değeri belirlemek için en uygun yaklaşım olarak kabul görmektedir. Karşılaştırma yaklaşımında karşılaştırılabilir satışlar analiz edildiğinde, değerlendirme çalışmasında satın alma fiyatına, gayrimenkul dışındaki kalemlerin dâhil edilip edilmediğinin belirlenmesi gerekmektedir. Eğer gayrimenkul dışındaki kalemler dâhil edilmişse bunları belirtmeli ve onların değere olan etkileri dikkate alınmalı ve takdir edilmelidir.

### 3.1.2. Çıkartma Tekniği (Dönüşüm Değeri)

Değerleme uygulamasında üzerinde yapı olan ve herhangi bir yapılaşma olmayan arsanın değerlemesi gibi iki farklı sorun ile karşılaşmaktadır. Arsa, kırsal veya az gelişmiş bir yerde olabileceği gibi, konut, ticari, endüstriyel veya özel amaç için kullanılabilir bir potansiyeli olan gelişmiş bir kentleşme düzeyine sahip bölgelerde de olabilmektedir. Çıkartma tekniği daha çok dolaylı karşılaştırma yapılmasına imkân vermekte ve yapıya dönüşmüş taşınmazın üzerindeki yapının net maliyet bedelinin toplam satış değerinden çıkartılması ile elde edilecek sonuç ile karşılaştırılabilir taşınmazın piyasa değerlerinin tahmin edilmesi imkânı vermektedir.

Çıkartma yönteminde taşınmazın satış değerinden arsa üzerindeki yapıların amortismanı düşülerek ya da net maliyeti çıkartılarak arsanın değerine ulaşılmaktadır. Bu yöntem genellikle gayrimenkulün toplam değeri içinde binanın katkısının düşük olduğu ve nispeten kolay tespit edilebildiği durumlarda kullanılmaktadır. Bu teknik kırsal alanlar ile özellikle düşük nüfus yoğunluğu düşük olan, nüfusu yaşlanan ve taşınmaz talebinin çok düşük olduğu yerleşim yerlerinde sıklıkla kullanılmakta ve hatta belirtilen yerlerde zorunlu olarak bu yaklaşım kullanılmaktadır. Konu taşınmazın kendisi veya benzer taşınmazın yeterli ve güvenilir satış verilerinin olmaması halinde, malın dönüşmüş (transformasyon yapılmış) olduğu başka mal varsa, dönüştüğü malın değeri ile dönüştürme giderlerine göre

değerleme yapmak mümkün olmaktadır. Bu yaklaşım ile özellikle arsa alım-satımının olmadığı küçük yerleşim yerlerinde üzerindeki yapı ile birlikte satılmış taşınmazın satış değerinden net yapı maliyetinin çıkarılması ile arsa değerine ulaşılmaktadır. Diğer bir ifade ile pazar fiyatı doğrudan saptanamayan arsaları değerlemede dönüşüm fiyatı veya çıkartma tekniği kullanılabilir.

### 3.1.3. Eşleştirme ve Trend Analizi Yöntemi

Piyasa değeri analizinde sıklıkla eşleştirme analizi yapılmakta ve bu yolla değerlendirme sürecinin çok kısa zamanda ve isabetli karar ile tamamlanması mümkün olabilmektedir. Bu yaklaşımda benzer taşınmaz satışları ile konu taşınmazın tek tek karşılaştırılması sonucunda en uygun bulunan tek emsal veya örneğin değeri ile işlem yapılması yoluna gidilmektedir. Değerleme çalışmalarının her zaman mutlaka yoğun aritmetik hesaplar ve matematiksel modellere dayalı olarak yürütülmesi gerekmemekte, hatta birçok ülkede uzun yıllar aynı bölge veya yerleşim yerinde çalışan uzmanların genellikle hesaplama yapmadan taşınmazın nihai değerini isabetli olarak tahmin ettikleri ve yanılma payının da genellikle %1'in altında kaldığına tanık olunmaktadır. Bu noktada değerlemenin bilimsel yönü yanında sanatsal tarafının da bulunduğu ortaya çıkmaktadır. Buna ilave olarak bir uzmanın bütün yerleşim yerlerinde ve hatta ülke genelinde ve yabancı ülkelerde değerlendirme yapmasında engel hal bulunmamakla birlikte yerel deneyiminin yaşamsal derecede öneme sahip olduğu da vurgulanmalıdır. Kentsel kesimde kooperatif siteleri ve ikinci konut alanları ile korunaklı sitelerde yeterli sayıda bağımsız bölümlerin alım-satım değerleri ile brüt ve net yapı alanları, konum ve bulunulan kat gibi niteliklerinin bilinmesi halinde, bağımsız bölümlerin birim ve toplam değerlerinin tahmini, piyasa eğilimlerinin incelenmesi yoluyla da yapılabilir. Trendi kestirmek regresyon eşitliği kullanılarak yapılabileceği gibi, farklı büyüklük ve niteliklerin tek tek emsal taşınmazın satış değerleri üzerindeki olumlu ve/veya olumsuz etkileri de analiz edilerek bağımsız bölümlerin güncel piyasa değerleri ortaya konulmaktadır. Bu yaklaşım; taşınmazın satış değerleri, teminat değerlemesi, şerefiye bedellerinin analizi, arsa payı dağıtımının incelenmesi ve ortak alanların giderlerine katılım paylarının analizi gibi birçok amaçlarla yapılacak değerlendirme çalışmalarında kolaylıkla kullanılabilir.

### 3.1.4. Oran ve Geliştirme Analizi Yöntemi

Oran analizi yönteminde, benzer veya karşılaştırılabilir taşınmaz satışları incelenerek toplam gayrimenkul içerisinde arsanın değerinin payı oran olarak ifade edilmekte, sonrasında söz konusu gayrimenkulün satış tutarına bu oran uygulanarak arsa değeri hesaplanmaktadır. Bu yöntem elde yeteri kadar boş arsa verisi olmadığı zamanlarda ya da diğer yöntemlere göre bulunan arsa değerinin mantıklı olup olmadığının kontrol edilmesi amacıyla kullanılmaktadır. Bu oranın sağlıklı bir şekilde kullanılabilmesi için, belirli bir yere ve belirli kategorilerdeki gayrimenkullere göre üretilmiş ve zaman içerisinde

test edilmiş olması gerekmektedir. Eğer arsa, bağımsız olarak bir arsa kirası üretebilecek nitelikteyse bu kira, yeterli pazar verilerinin mevcut olduğu durumlarda pazar değerine katılabilmekte, ancak belirli bir pazarı temsil edecek niteliği olmayan arsa kirası anlaşmasının özel şartları ve koşulları, taraflar tarafından yanlış yönlendirilmemek için özen gösterilerek belirlenmelidir. Ayrıca arsa/arazi kiralari değerlendirme tarihinden yıllar önce yapılmış olabileceğinden, orada belirtilen kira tutarlarının zamanı geçmiş ve cari indirgeme oranlarını tespit etmek zor olabilmektedir.

Arsa değerlemesinde genel olarak üç farklı gelir indirgeme yöntemi kullanılmaktadır. Bunlar; arsanın payına düşen gelirin indirgenmesi, arsanın kira parasının indirgenmesi ve net nakit akımının bugünkü değerinin analizidir. Arsaya kalan gelirin indirgenmesi ile arsa değerinin bulunmasında; (i) bina değeri bilinir veya doğru bir şekilde tahmin edilir, (ii) gayrimenkule ait net işletme geliri bilinir veya tahmin edilir ve (iii) hem binanın hem de arsanın indirgeme oranları piyasadan elde edilmektedir. Bu verilerde meydana gelebilecek ufak değişiklikler arsa değerinde ciddi bir sapmaya yol açabilmektedir. Arsanın payına düşen geliri bulabilmek için değerlendirme çalışmasında öncelikle arsanın en etkin ve en verimli kullanım şeklinin belirlenmesi gerekmektedir, sonrasında değerlendirme tarihi itibarıyla piyasadan gayrimenkulün kira geliri ve işletme gideri tahmin edilerek gelirin ne kadarının binaya ait olduğu tahmin edilerek bu tutarın net işletme gelirinden çıkarılması suretiyle kalan tutarın arsaya ait net işletme geliri olduğunun belirlenmesi ve bu tutarın arsaya ait indirgeme oranı ile indirgenerek arsa değerinin tahmin edilebilmesi sağlanmaktadır. Geliştirme analizinde öncelikle taşınmazın olası kullanım alternatifleri belirlenmekte ve en uygun alternatife göre proje tasarlanmaktadır. Boş arsa üzerinde tasarlanan projenin paranın zaman değerini dikkate almayan teknikler (ortalama verimlilik yöntemi, geri ödeme süresi yöntemi) ve paranın zaman değerini dikkate alan teknikler (net bugünkü değer yöntemi, karlılık indeksi, iç verim oranı, nakit akıma bağlanmış geri ödeme süresi, yıllık eşdeğer gider yöntemi gibi) kullanılarak değerlendirilmesi yapılmaktadır. Bu işlemde projenin sağladığı nakit akışların toplam bugünkü değerinden inşaat ve geliştirme masrafları düşülerek de arsanın payına düşen gelirlerin bugünkü değeri ortaya konulabilmektedir. Arsa üzerinde geliştirilmiş projenin değerlendirme çalışmasının yanı sıra; en etkin ve en verimli kullanımı sağlayacak şekilde arsa üzerinde proje geliştirme çalışmaları yapılmaktadır. Hazırlanan gölge projenin değerlemesi veya müşteri talepleri doğrultusunda geliştirilen projenin analizleri de raporlama çalışmalarına konu olabilmektedir.

### **3.1.5 Maliyet Yöntemleri**

Maliyet yöntemi; belirli bir gayrimenkulün satın alınması yerine kişinin ya o gayrimenkulün birebir aynısını ya da aynı yararı sağlayacak başka bir gayrimenkulü inşa edebileceği olasılığını dikkate almaktadır. Gayrimenkul bağlamında, kişilerin zaman darlığı, çeşitli olumsuzluklar ve riskler olmadıkça, eşdeğer arazi ve alternatif bina inşa etmek yerine

benzer bir gayrimenkul için daha fazla ödeme yapmaları normalde savunulur bir durum olarak görülmemektedir. Bu nedenle maliyet yöntemi herhangi bir gayrimenkulün değerlendirme günündeki maliyet bedeline ulaşmayı amaçlamakta olup genellikle otel, fabrika, sanayi sitesi, iş hanı veya geniş bahçeli konut gibi üzerinde yapı bulunan gayrimenkullerin değerlemesinde kullanılmaktadır.

Maliyet yöntemi, sadece yapılı gayrimenkullerin değerlemesinde kullanılan bir yöntemdir. Maliyet yönteminde söz konusu yapının tamamen inşa edilmesinin ya da benzerinin yerine konmasının maliyeti karşılaştırılmaktadır. Bu karşılaştırma yapılırken yapının yaşı, mevcut durumu ve sağladığı imkân farklılıkları detaylı olarak dikkate alınmalıdır. Maliyet yaklaşımında karşılaştırılabilir veriler, inşaat veya geliştirme maliyetleriyle bağlantılı olup miktar, nitelik ve fayda açısından farklılıkları da hesaba katmak amacıyla ayarlamalar yapılmaktadır.

Maliyet yaklaşımı; piyasada sık sık alım satımı yapılmayan mülklerin değerlemesinde, özel kullanımı olan yapıların değerlendirilmesinde, karşılaştırılabilir satış bilgisi olmadığında, alışlagelmişin dışında bir mülk olduğunda veya çok yavaş bir pazarı olduğunda, gelir getiren bir mülk cinsi olmadığında, fizibilite çalışmalarında, yarım kalmış veya teklif aşamasındaki projelerin değerlendirme çalışmalarında, arsa ve yapıların ayrı ayrı değerlendirilmesi gerekli durumlarda, eklentiler ve yenilemeler söz konusu olduğunda, emsal satış bilgileri yetersizse, gelirlerin kapitalizasyonu yaklaşımına tam güvenilemiyor olduğunda, karşılaştırmalı satış analizi yönteminde bazı kalemlerin parasal düzeltmelerinde ön planda yer alabilmektedir.

Özellikle 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu, yapılı gayrimenkullere maliyet yöntemiyle değer biçilmesini öngörmektedir. Maliyet yönteminde arsa ve yapı değeri ayrı ayrı hesaplanmaktadır. Maliyet yöntemi, yeni veya çok az yıpranmış, yeni veya teklif aşamasındaki inşaatların projelerinin değerlendirilmesinde kullanılmaktadır. Yöntem, özellikle yapı değerlerinin ayrı ayrı belirlendiği sigortacılık uygulamalarında da oldukça yaygın olarak kullanılan bir yöntem olarak karşımıza çıkmaktadır. Maliyet tahmini yapıldıktan (girişimcilik karı da dahil) sonra toplam maliyet veya eski yapılarda yeniden üretim ya da yerine koyma maliyetinden birikmiş amortisman tutarı çıkarılması suretiyle üzerine arsa (veya arazi) değeri tahmini ilave etmek suretiyle değer tespiti yapılmaktadır. Değerleme çalışmalarında sıklıkla kullanılmakta olan maliyet yöntemi kapsamında ikame maliyeti, yeniden yapım maliyeti ve yerine koyma maliyeti olarak 3 farklı tanımlama yer almaktadır.

İkame maliyeti; fiili değerlendirme tarihinde güncel malzemeler, standartlar, tasarım ve vaziyet planı kullanılarak, değerlendirilen binanın yararına eşdeğer yeni bir bina inşa etmenin tahmini maliyeti olarak tanımlanmaktadır. İkame maliyeti yapılarda birçok eskime biçimlerinin ölçülmesine olan gereksinimi ortadan kaldırabilmektedir. İlke olarak eski

yapıların tadilat maliyeti veya arazi üzerinde mevcut olan yapının net maliyet bedeli, yeniden yapım maliyetinden daha fazla olmamalıdır. Benzer biçimde eski yapının tadilatının ekonomikliği ve özellikle yapı güçlendirme projelerinin uygulanması kararı; tadilat veya güçlendirme maliyeti ile yeniden yapım maliyeti karşılaştırılarak verilmektedir.

Yeniden yapım (üretim) maliyeti; fiili değerlendirme tarihinde mümkün olduğu kadar aynı malzemeleri, inşaat standartlarını, tasarım, vaziyet planı ve işçilik kalitesini kullanarak ve konu binanın bütün kusurlarını, yetersizliklerini ve eskimesini aynen muhafaza ederek, değerlendirilen binanın aynısını veya tam bir kopyasını inşa etmenin tahmini maliyeti olarak tanımlanmaktadır. Yeniden inşa etme veya üretme maliyeti; aynı inşaat malzemeleri, aynı tasarım ve işçilik kalitesi ile orijinal yapının aynısının üretilmesinde karşılaşılabilecek maliyettir.

Yerine koyma maliyeti; yapının modern inşaat malzemeleri, tasarım teknikleri ve işçilik kullanılarak yeniden üretilmesinin maliyetidir. Yerine koyma kavramında, artık kullanılmayan modası geçmiş inşaat malzemelerinin, tasarım ve işçilik tekniklerinin kullanılması elimine edilerek fonksiyonel eskimenin birçok şekli ortadan kaldırılmaktadır. Konut, ticari ve endüstriyel amaçlı gayrimenkullerin maliyet bedelleri yerine koyma maliyeti ile belirlenmeli, özel amaçlı ticari ve endüstriyel gayrimenkullerde yeniden üretme maliyeti hesaplanacaksa, yıpranmanın tüm formları ve özellikle fonksiyonel yıpranmanın kestirimi dikkate alınmalıdır. Yeniden inşa etme veya yerine koyma maliyetlerinden hangisinin kullanılacağına karar verirken en önemli etkenler, binanın yaşı, benzerinin olup olmaması ve binanın inşa edildiği zamandaki kullanım amacı ile şu andaki en etkin ve en verimli kullanımı arasında oluşan farktır. Değerleme tarihinde binanın inşa etme maliyetini bulmak için, binanın yeniden inşa etme veya yerine koyma maliyeti tahmin edilir. Maliyet yaklaşımı teorik olarak yeniden inşa etme maliyetini esas alır. Ancak, yerine koyma maliyeti, bulması daha kolay olduğu ve amortisman analizinin karmaşasını azalttığından, genellikle daha çok kullanılmaktadır. Belirli bir yapının satın alınması yerine, kişinin arsa satın alıp, söz konusu mülkün tam aynısını veya aynı yararı sağlayacak benzer bir yapıyı inşa edebileceği olasılığı dikkate alınmaktadır.

### **3.2. Değerleme Yönetmeleri ve Mevcut Durum**

Taşınmaz değerlendirme çalışmalarında gerek Türkiye’de gerekse uluslararası değerlendirme literatüründe kabul görmüş temel yaklaşımlar arasında piyasa yaklaşımı (karşılaştırmalı satış analizi yöntemi), gelir yaklaşımı ve maliyet yaklaşımı yer almakta olup, değerlendirme sürecinde taşınmazın niteliği, kullanım şekli, piyasada mevcut veri miktarı ve taşınmazdan elde edilebilecek ekonomik faydanın türü dikkate alınarak bu yöntemlerden biri veya birkaçı birlikte kullanılabilir. Uluslararası Değerleme Standartları ile Türkiye’de uygulanan değerlendirme mevzuatı çerçevesinde de değerlendirme konusu taşınmazın özellikleri ile uyumlu yöntemin tercih edilmesi ve seçilen yöntemin gerekçelendirilmesi değerlendirme sürecinin temel unsurlarından biri olarak kabul edilmektedir.

Açıklanan çerçevede değerlendirme konusu Büğdüz Mahallesi 2100 ada ve 1 parsel numaralı taşınmazın hukuki durumu, imar özellikleri, kullanım niteliği ve bulunduğu bölgedeki piyasa koşulları değerlendirilmiş; taşınmazın arsa niteliğinde olması, üzerinde değerlemeye konu olabilecek bir yapı bulunmaması ve taşınmazdan düzenli ve ölçülebilir bir gelir akışı elde edilmemesi hususları dikkate alınmıştır. Bu nedenle gelir yaklaşımı kapsamında kullanılan gelir indirgeme veya kira kapitalizasyonu yöntemlerinin uygulanması mümkün görülmemiştir. Zira gelir yaklaşımı, genellikle kira getirisi bulunan veya işletme geliri üreten alışveriş merkezi, ofis binası, otel, depo, lojistik tesisi gibi gelir üretme kapasitesine sahip taşınmazların değerlemesinde kullanılmakta olup, mevcut durumda boş arsa niteliğinde bulunan taşınmaz için sağlıklı ve güvenilir bir gelir projeksiyonu oluşturulması mümkün olmamaktadır.

Benzer şekilde maliyet yaklaşımı da çoğunlukla üzerinde yapı bulunan gayrimenkullerin değerlemesinde tercih edilen bir yöntem olup, bu yaklaşımda arsa değeri ile yapı maliyetinin ayrı ayrı hesaplanması ve yapı maliyetinden amortisman düşülmesi suretiyle toplam taşınmaz değerine ulaşılması esas alınmaktadır. Ancak değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde değerlemeye konu olacak bir yapı bulunmaması nedeniyle maliyet yaklaşımının uygulanması da değer tespiti bakımından uygun görülmemiştir. Ayrıca maliyet yöntemi çoğunlukla fabrika, otel, özel amaçlı tesisler veya üzerinde önemli yapı yatırımı bulunan taşınmazlarda tercih edilmekte olup, boş arsa niteliğindeki taşınmazların değer tespitinde genellikle ikincil bir kontrol yöntemi olarak değerlendirilmektedir. Bu nedenlerle yapılan değerlendirmeler sonucunda, değerlendirme konusu taşınmaz için en uygun ve güvenilir yöntemin piyasa yaklaşımı kapsamında yer alan karşılaştırmalı satış analizi (emsal yöntemi) olduğu kanaatine varılmıştır. Karşılaştırmalı satış analizi yöntemi; değerlendirme konusu taşınmaza benzer niteliklere sahip, aynı bölgede veya benzer özellikteki bölgelerde yakın tarihlerde gerçekleşmiş satış işlemlerinin incelenmesi ve bu satışların konu taşınmaz ile konum, büyüklük, imar durumu, ulaşım olanakları, kullanım potansiyeli ve diğer fiziksel özellikler bakımından karşılaştırılması esasına dayanmaktadır. Bu yöntem özellikle arsa niteliğindeki taşınmazların değerlemesinde en yaygın ve güvenilir yaklaşım olarak kabul edilmekte olup, yeterli sayıda güvenilir piyasa verisinin bulunması halinde taşınmazın gerçek piyasa değerinin belirlenmesine imkân sağlamaktadır.

Değerleme çalışması kapsamında, konu taşınmazın bulunduğu bölgede ve yakın çevresinde yer alan benzer nitelikteki taşınmazlara ilişkin gerçekleşmiş satışlar, satış teklifleri ve piyasa verileri araştırılmış, elde edilen emsal verileri taşınmazın konumu, büyüklüğü, imar durumu, ulaşım olanakları ve çevresel özellikleri dikkate alınarak analiz edilmiştir. Yapılan karşılaştırmalar sonucunda emsaller ile konu taşınmaz arasında bulunan farklılıklar gerekli düzeltmeler yapılarak değerlendirilmiş ve nihai değer tespiti bu analizler doğrultusunda gerçekleştirilmiştir. Bu çerçevede değerlendirme konusu taşınmazın piyasa

değerinin belirlenmesinde karşılaştırmalı satış analizi yönteminin kullanılması hem değerlendirme literatürü hem de uygulamadaki teamüller bakımından en uygun ve sağlıklı yaklaşım olarak değerlendirilmiştir.

#### 4. İNCELEME KONUSU TAŞINMAZIN PİYASA DEĞERİNİN ANALİZİ

Taşınmaz değerlendirme çalışmalarında nihai değer in sağlıklı ve güvenilir biçimde belirlenebilmesi büyük ölçüde emsal seçiminin doğruluğuna ve emsal analizinin bilimsel yöntemlerle yapılmasına bağlıdır. Nitekim uluslararası değerlendirme literatürü ve uygulamaları incelendiğinde, emsal seçimi konusunun özellikle Uluslararası Değerleme Standartları Konseyi (IVSC), Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) ve benzeri uluslararası mesleki kuruluşlar tarafından önemle vurgulandığı görülmektedir. Bu kuruluşlar tarafından yayımlanan standartlarda, karşılaştırmalı satış analizi yönteminin doğru uygulanabilmesi için emsal veri setinin güvenilir, doğrulanabilir ve konu taşınmaz ile karşılaştırılabilir nitelikte olması gerektiği açık şekilde belirtilmektedir. Zira değerlendirme çalışmasının en kritik aşamalarından biri olan emsal analizi, doğrudan doğruya nihai değer takdirini etkileyen bir unsur olup, bu aşamada yapılabilecek hatalar veya eksik değerlendirmeler taşınmazın gerçek piyasa değerinden önemli ölçüde sapmalara yol açabilmektedir. Başka bir ifadeyle, yanlış veya uygun olmayan emsallerin kullanılması yanlış değer tespitine, dolayısıyla hatalı bir değerlendirme sonucuna ulaşılmasına neden olabilmektedir. Bu nedenle emsal seçim süreci, değerlendirme raporunun güvenilirliği ve bilimsel niteliği açısından son derece hassas bir aşama olarak kabul edilmektedir.

Karşılaştırmalı satış analizinin sağlıklı bir şekilde yapılabilmesi için seçilecek emsallerin konu taşınmaz ile mümkün olduğunca benzer özellikler taşıması gerekmektedir. Bu kapsamda emsal taşınmazların konumu, büyüklüğü, imar durumu, kullanım fonksiyonu, ulaşım olanakları, çevresel özellikleri, altyapı imkanları, piyasa koşulları ve satış tarihleri gibi birçok unsur birlikte değerlendirilmelidir. Değerleme biliminin temel prensiplerinden biri de mümkün olduğunca aynı bölgede veya benzer gelişim özellikleri gösteren bölgelerde gerçekleşmiş satışların analiz edilmesi ve bu satışların konu taşınmaz ile karşılaştırılmasıdır. Emsal taşınmazların konu taşınmazdan önemli ölçüde farklı özellikler taşıması halinde yapılacak karşılaştırmalar sağlıklı sonuç vermeyeceğinden, bu tür verilerin değerlendirme sürecinde dikkatli biçimde değerlendirilmesi ve gerekli düzeltmeler yapılmadan doğrudan emsal olarak kullanılmaması gerekmektedir.

Uygulamada karşılaşılan en önemli sorunlardan biri, emsal veri olarak internet ortamında yer alan satış ilanlarının doğrudan kullanılmasıdır. Günümüzde birçok değerlendirme çalışmasında çeşitli emlak portallarında veya internet sitelerinde yer alan satış ilanlarının emsal veri olarak kullanıldığı görülmekte olup, bu durum değerlendirme bilimi açısından önemli sakıncalar barındırmaktadır. Çünkü internet ortamında yayımlanan ilanlar çoğu zaman gerçekleşmiş satış fiyatlarını değil, yalnızca satışa arz edilen taşınmazlar için talep edilen fiyatları göstermektedir. Bu fiyatlar çoğu zaman pazarlık payı içermekte, piyasa koşullarına göre değişebilmekte veya tamamen spekülatif amaçlarla belirlenebilmektedir. Nitekim

gayrimenkul piyasasında bazı kişi veya kurumların piyasa algısını yükseltmek, belirli bir bölgede fiyat seviyesini yukarı yönlü göstermek veya yatırımcı ilgisini artırmak amacıyla gerçek piyasa değerinin üzerinde ilan fiyatları belirlediği sıklıkla gözlemlenen bir durumdur. Bu nedenle yalnızca internet ilanlarına dayanarak yapılan değerlendirme çalışmalarının sağlıklı sonuç vermesi mümkün olmayabileceği gibi, bu tür verilerin tek başına kullanılması değerlendirme biliminin temel ilkeleri ile de bağdaşmamaktadır.

Öte yandan emsal verilerinin yalnızca ilan fiyatlarından ibaret olmadığı, gerçek piyasa verilerine ulaşabilmek için çok yönlü bir piyasa araştırmasının yapılması gerektiği unutulmamalıdır. Sağlıklı bir emsal analizi için tapu kayıtlarında yer alan gerçekleşmiş satış işlemlerinin incelenmesi, banka kredisi ile yapılan satışlara ilişkin değerlendirme raporlarının değerlendirilmesi, gayrimenkul piyasasında faaliyet gösteren profesyonellerden alınan bilgiler, emlak danışmanları ile yapılan görüşmeler, resmi kurum kayıtları ve benzeri veri kaynaklarının birlikte ele alınması gerekmektedir. Ancak burada da dikkat edilmesi gereken önemli bir husus bulunmaktadır. Türkiye'de gayrimenkul alım-satım işlemlerinde zaman zaman tapu harcı ve diğer vergisel yükümlülüklerden kaçınmak amacıyla satış bedellerinin tapu kayıtlarında gerçekte gerçekleşen satış fiyatından daha düşük gösterilebildiği bilinmektedir. Bu nedenle tapu kayıtlarında yer alan satış bedelleri her zaman gerçek piyasa değerini yansıtmayabileceğinden, bu verilerin de tek başına kullanılmaması ve mutlaka piyasa araştırması ile desteklenmesi gerekmektedir.

Bu kapsamda değerlendirme çalışmalarında güvenilir sonuçlara ulaşabilmek için emsal verilerinin birden fazla kaynaktan temin edilmesi, bu verilerin karşılaştırılması ve mümkün olduğunca doğrulanması büyük önem taşımaktadır. Özellikle mümkün olduğu durumlarda satış işlemlerine taraf olan alıcı ve satıcı taraflarla yapılan görüşmeler ile satış bedelinin gerçekliği teyit edilmeli, ayrıca piyasada faaliyet gösteren emlak danışmanları ve bölgeyi yakından tanıyan piyasa aktörlerinden alınan bilgilerle veriler desteklenmelidir. Böylece ilan fiyatları, gerçekleşmiş satışlar, tapu kayıtları ve piyasa görüşleri birlikte değerlendirilerek daha sağlıklı bir veri seti oluşturulabilmektedir. Aksi takdirde yalnızca tek bir veri kaynağına dayalı olarak yapılan analizler, piyasa gerçeklerini tam olarak yansıtmayabileceğinden hatalı sonuçlara yol açabilmektedir.

Taşınmaz değerlendirme çalışmalarında emsal seçimi ve emsal analizinin doğruluğu, değerlendirme raporunun güvenilirliği ve bilimsel niteliği açısından hayati öneme sahiptir. Emsal verilerinin doğru seçilmesi, bu verilerin farklı kaynaklardan teyit edilmesi ve konu taşınmaz ile karşılaştırılabilir özellikler taşıyan emsallerin kullanılması değerlendirme sürecinin temel prensipleri arasında yer almaktadır. Yanlış veya spekülatif verilere dayalı olarak yapılacak analizler taşınmazın gerçek piyasa değerinden önemli ölçüde sapmalara neden olabileceğinden, değerlendirme uzmanının piyasa verilerini dikkatle incelemesi, güvenilir olmayan verileri ayıklaması ve yalnızca doğrulanabilir emsaller üzerinden değerlendirme

yapması gerekmektedir. Bu yaklaşım, değerlendirme sürecinin objektif, tutarlı ve bilimsel temellere dayalı olarak yürütülmesini sağlamakta olup taşınmazın gerçek piyasa değerinin tespit edilmesinde en sağlıklı yöntemi oluşturmaktadır.

#### 4.1. İnceleme Konusu Taşınmazın Çıplak Arsa Değerinin Analizi

Ekonomide mevcut enflasyon, talebin arzın üzerinde oluşu ve kente yoğun göç gibi nedenlerle taşınmaz piyasa değerlerinin sürekli olarak arttığı bilinen bir gerçektir. Bunun için taşınmaz bedel tespiti uzmanlar tarafından belirlenmelidir. Bedelin belirlenmesinde öncelikle benzer taşınmazlar ve piyasa (emsal) değerine etki edebilecek bütün faktörlerin değerlendirilmesi yoluyla taşınmazın nihai emsal değerinin tespiti yapılmalıdır. İncelenen taşınmazın yerinde ve taşınmazın yakın çevresinde kapsamlı saha çalışması ve inceleme yapılarak, emsal olabilecek taşınmazlar tespit edilerek satış bedelleri sorgulanmış ve taşınmazın emsallerine göre üstün ve eksik yönleri ile müşteri potansiyeli ve kullanım yoğunluğu gibi parametrelere göre piyasa değerinin söz konusu taşınmazlara göre düzeltilmesi işlemi tamamlanmıştır (Çizelge 4).

İnceleme ve araştırma çalışmaları kapsamında, değerlendirme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede yer alan ve imar, kullanım kararı, konumsal özellikler ve plan kararları bakımından benzer nitelikler taşıyan taşınmazlar emsal olarak değerlendirilmiştir. Bu kapsamda Akyurt ilçesi Büğdüz, Balıkhisar ve Çınar mahalleleri içerisinde yer alan, imar planı kapsamında sanayi ve depolama alanı kullanımına sahip parseller incelenmiş ve söz konusu taşınmazların imar durumu, plan kararları, mania planı etkisi ve altyapı hizmetlerinden yararlanma durumları analiz edilmiştir. Bu doğrultuda yapılan incelemelerde inceleme konusu taşınmazın; Ankara ili Akyurt ilçesi Büğdüz Mahallesi sınırları içerisinde, 2100 ada ve 1 parsel numaralı taşınmaz olduğu, imar planında kullanım kararının Sanayi ve Depolama Alanı olarak belirlendiği, taşınmazın belediye mücavir alan sınırları içerisinde yer alan bir imar parseli niteliğinde olduğu tespit edilmiştir. Esenboğa Havalimanı mania planı kapsamında taşınmaz için 993-1000 mania kotu ve 997-1027 arazi kotu aralığında değerlerin geçerli olduğu ve buna bağlı olarak yaklaşık 6,5 metre yükseklik aralığı bulunduğu anlaşılmıştır. Plan kararları kapsamında yapılaşma koşullarının E: 1,00 (10.000,00 m<sup>2</sup> üzeri parsellerde E: 1,20) olarak belirlendiği tespit edilmiştir.

Emsal taşınmazlardan; Akyurt ilçesi Büğdüz Mahallesi sınırları içerisinde bulunan 1657 ada ve 9 parsel numaralı taşınmazın kullanım kararının Sanayi ve Depolama Alanı olduğu, belediye ve mücavir alan sınırları içerisinde yer alan imar parseli niteliğinde bulunduğu tespit edilmiştir. Esenboğa Havalimanı mania planı kapsamında taşınmaz için 993 mania kotu ve 981-984 arazi kotu değerlerinin geçerli olduğu ve buna bağlı olarak yaklaşık 9-12 metre yükseklik aralığı bulunduğu görülmüş ve söz konusu taşınmaz için de yapılaşma koşullarının E: 1,00 (10.000,00 m<sup>2</sup> üzeri parsellerde E: 1,20) olduğu belirlenmiş; Akyurt ilçesi Büğdüz Mahallesi sınırları içerisinde bulunan 1657 ada ve 5 parsel numaralı

taşınmazın kullanım kararının Sanayi ve Depolama Alanı olduğu, belediye ve mücavir alan sınırları içerisinde yer alan imar parseli niteliğinde bulunduğu tespit edilmiştir.

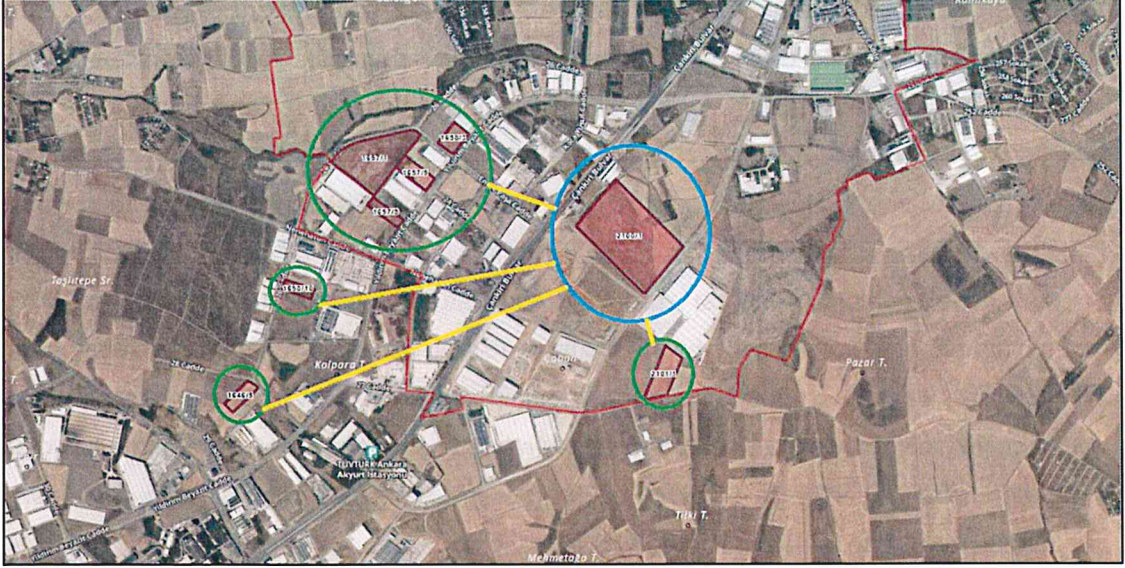
Esenboğa Havalimanı mania planı kapsamında taşınmaz için 993 mania kotu ve 976-981 arazi kotu değerlerinin geçerli olduğu ve buna bağlı olarak yaklaşık 12-16 metre yükseklik aralığı bulunduğu görülmüş ve söz konusu taşınmaz için de yapılaşma koşullarının E: 1,00 (10.000,00 m<sup>2</sup> üzeri parsellerde E: 1,20) olduğu belirlenmiş, emsal taşınmazlardan; Akyurt ilçesi Büğdüz Mahallesi sınırları içerisinde bulunan 1658 ada ve 3 parsel numaralı taşınmazın kullanım kararının Sanayi ve Depolama Alanı olduğu, belediye ve mücavir alan sınırları içerisinde yer alan imar parseli niteliğinde bulunduğu tespit edilmiştir. Esenboğa Havalimanı mania planı kapsamında taşınmaz için 993 mania kotu ve yaklaşık 980 arazi kotu değerlerinin geçerli olduğu ve buna bağlı olarak yaklaşık 13 metre yükseklik aralığı bulunduğu görülmüş ve söz konusu taşınmaz için de yapılaşma koşullarının E: 1,00 (10.000,00 m<sup>2</sup> üzeri parsellerde E: 1,20) olduğu belirlenmiştir. Akyurt ilçesi Büğdüz Mahallesi sınırları içerisinde bulunan 1657 ada ve 1 parsel numaralı taşınmazın kullanım kararının Sanayi ve Depolama Alanı olduğu, belediye ve mücavir alan sınırları içerisinde yer alan imar parseli niteliğinde bulunduğu tespit edilmiştir.

Esenboğa Havalimanı mania planı kapsamında taşınmaz için 993 mania kotu ve 971-982 arazi kotu değerlerinin geçerli olduğu ve buna bağlı olarak yaklaşık 11-22 metre yükseklik aralığı bulunduğu görülmüş ve söz konusu taşınmaz için de yapılaşma koşullarının E: 1,00 (10.000,00 m<sup>2</sup> üzeri parsellerde E: 1,20) olduğu belirlenmiştir. Akyurt ilçesi Büğdüz Mahallesi sınırları içerisinde bulunan 2101 ada ve 1 parsel numaralı taşınmazın kullanım kararının Sanayi ve Depolama Alanı olduğu, belediye ve mücavir alan sınırları içerisinde yer alan imar parseli niteliğinde bulunduğu tespit edilmiştir. Esenboğa Havalimanı mania planı kapsamında taşınmaz için 1012-1017 mania kotu ve 1011-1032 arazi kotu değerlerinin geçerli olduğu ve buna bağlı olarak yaklaşık 6,5 metre yükseklik aralığı bulunduğu görülmüş ve söz konusu taşınmaz için de yapılaşma koşullarının E: 1,00 (10.000,00 m<sup>2</sup> üzeri parsellerde E: 1,20) olduğu belirlenmiştir. Emsal taşınmazlardan; Akyurt ilçesi Balıkhisar Mahallesi sınırları içerisinde bulunan 1650 ada ve 10 parsel numaralı taşınmazın kullanım kararının Sanayi ve Depolama Alanı olduğu, belediye ve mücavir alan sınırları içerisinde yer alan imar parseli niteliğinde bulunduğu tespit edilmiştir. Esenboğa Havalimanı mania planı kapsamında taşınmaz için 993 mania kotu ve yaklaşık 977 arazi kotu değerlerinin geçerli olduğu ve buna bağlı olarak yaklaşık 16 metre yükseklik aralığı bulunduğu görülmüş ve söz konusu taşınmaz için de yapılaşma koşullarının E: 1,00 (10.000,00 m<sup>2</sup> üzeri parsellerde E: 1,20) olduğu belirlenmiş, Akyurt ilçesi Balıkhisar Mahallesi sınırları içerisinde bulunan 1646 ada ve 5 parsel numaralı taşınmazın kullanım kararının Sanayi ve Depolama Alanı olduğu, belediye ve mücavir alan sınırları içerisinde yer alan imar parseli niteliğinde bulunduğu tespit edilmiştir.

Esenboğa Havalimanı mania planı kapsamında taşınmaz için 993 mania kotu ve yaklaşık 989 arazi kotu değerlerinin geçerli olduğu ve buna bağlı olarak yaklaşık 6,5 metre yükseklik aralığı bulunduğu görülmüş ve söz konusu taşınmaz için de yapılaşma koşullarının E: 1,00 (10.000,00 m<sup>2</sup> üzeri parsellerde E: 1,20) olduğu belirlenmiş, Akyurt İlçesi Çınar Mahallesi sınırları içerisinde bulunan 1994 ada ve 2 parsel numaralı taşınmazın kullanım kararının Sanayi ve Depolama Alanı olduğu, belediye ve mücavir alan sınırları içerisinde yer alan imar parseli niteliğinde bulunduğu tespit edilmiştir. Esenboğa Havalimanı mania planı kapsamında taşınmaz için 993-995 mania kotu ve 1012-1021 arazi kotu değerlerinin geçerli olduğu ve buna bağlı olarak yaklaşık 6,5 metre yükseklik aralığı bulunduğu görülmüş ve söz konusu taşınmaz için de yapılaşma koşullarının E: 1,00 (10.000,00 m<sup>2</sup> üzeri parsellerde E: 1,20) olduğu tespit edilmiştir.

Yapılan inceleme ve araştırma çalışmaları kapsamında emsal olarak değerlendirilen Akyurt İlçesi Büğdüz Mahallesi 2100 ada ve 1 parsel numaralı taşınmaz, Büğdüz Mahallesi 1657 ada ve 9 parsel numaralı taşınmaz, Büğdüz Mahallesi 1657 ada ve 5 parsel numaralı taşınmaz, Büğdüz Mahallesi 1658 ada ve 3 parsel numaralı taşınmaz, Büğdüz Mahallesi 1657 ada ve 1 parsel numaralı taşınmaz, Büğdüz Mahallesi 2101 ada ve 1 parsel numaralı taşınmaz, Balıkhisar Mahallesi 1650 ada ve 10 parsel numaralı taşınmaz, Balıkhisar Mahallesi 1646 ada ve 5 parsel numaralı taşınmaz ve Çınar Mahallesi 1994 ada ve 2 parsel numaralı taşınmazlar; değerlendirme konusu taşınmazın tapu alanı, imar planındaki kullanım kararı, yapılaşma koşulları, Esenboğa Havalimanı mania planı etkisi ve bölgesel konumu dikkate alınarak değerlendirilmiştir. Söz konusu taşınmazların tamamının sanayi ve depolama alanı kullanımına sahip olması, belediye ve mücavir alan sınırları içerisinde yer alan imar parselleri niteliğinde bulunması ve aynı bölgesel piyasa koşullarından etkilenmesi gibi özellikleri bakımından değerlendirme konusu taşınmaz ile yüksek derecede benzerlik gösterdiği anlaşılmıştır. Bu nedenle belirtilen parsellerin emsal olarak seçilmesinin değerlendirme biliminin temel ilkeleri ve karşılaştırmalı satış analizi yönteminin gereklilikleri ile uyumlu, yerinde ve doğru bir yaklaşım olduğu kanaatine ulaşılmıştır.

Değerleme çalışmalarına esas olacak veri toplama ve analiz aşamasında hem belediye verileri hem kadastro ve tapu verileri hem de piyasa verileri, yargı kararları ve literatür bilgileri birlikte kullanılarak işlem yapılmıştır. Değerlemede kullanılan emsaller ve konu taşınmazın gerek birbirlerine gerekse ana akslara uzaklıkları ile emsaller ve konu taşınmazın il, ilçe ve belde merkezine olan uzaklıkları, bilgisayar ortamındaki sayısallaştırılmış altlıklardan yararlanılarak saptanmış, değerlendirme konusu taşınmaz ve emsal taşınmazların faydalandıkları belediye hizmetleri ile ilgili yerel yönetim birimlerinden sorgulama yapılmış ve anılan taşınmaza en yakın ulaşım hatlarındaki ulaşım olanakları (belediye ve özel ulaşım olanakları) da yerinde incelenmiştir (Şekil 4).



Şekil 4. Konu Taşınmaz ve Emsal Taşınmazların Konumu

Taşınmaz ve çevresinin olumlu ve/veya olumsuz niteliklerinin değer üzerine etkilerinin puanlanmasında; yerel alanda taşınmaz malikleri, alım-satım yapan emlak büroları, serbest müteahhitlik büroları ve diğer ilgililerden sorma yoluyla toplanan veriler, bilimsel esaslar ve yargı kararları ile birlikte dikkate alınmıştır. Değerleme konusu taşınmaz ile emsal olarak belirlenen taşınmazların topoğrafik olarak düz bir yapıya sahip olmaları sebebiyle üzerinde yapı inşa edilmesi için yoğun kazı ve dolgu işleminin yapılmasına gerek duyulmayacağı kanaatine varılmıştır. Taşınmaz üzerinde yerüstü ve yeraltı tesislerinin inşa edilmesini kısıtlayan temel faktör bulunmadığı da tespit edilmiştir.

İncelenen emsal taşınmazların satış bedeli işlem tarihinden değerlendirme tarihine Yurtiçi Üretici Fiyat Endeksi (yi-ÜFE) ile taşınarak birim arsa bedeli tespit edilmiş ve inceleme konusu taşınmazın değerlendirme çalışmasına esas ve imar haklarına ilişkin ortalama arsa emsal değerinin **7.500,00 TL/m<sup>2</sup>** olması gerektiği ortaya konulmuştur. Diğer bir deyişle, belirtilen şartlarda konu taşınmazın yakın çevresinde bulunan taşınmazların birim (m<sup>2</sup>) emsal değerlerinden faydalanılmış ve kıyaslamada kullanılmış olup taşınmazların satış bedelleri değerlendirme tarihine güncellenerek imar haklarına göre ortalama emsal birim değeri **7.500,00 TL/m<sup>2</sup>** olarak belirlenmiştir (Çizelge 4).

İncelenen taşınmazın yakın çevresinde bulunan benzer nitelikteki satışı gerçekleştirilmiş taşınmazların fiilen ödenen satış bedelleri dikkate alınarak piyasa (emsal) değeri analizi yapılmış, konu taşınmazın piyasa değerini etkileyebilecek nitelikte emsal taşınmazlardan farklı yanları bulunmaktadır. Bu çerçevede konu taşınmazın piyasa değerinin tespiti için emsal alınan taşınmazlar ile değerlendirme konusu taşınmazın bütün üstün ve eksik yönleri incelenerek nihai satış bedelinin analizi yapılmıştır. Emsal değer tespiti yapılan taşınmazın konumu, ana ulaşım arterlerine olan yakınlığı, ulaşım imkânları, olanakları ve yüzölçümünün emsal taşınmazlara göre büyüklüğü gibi farklılık arz eden

özellikleri bakımından emsal değerinin düzeltilmesinin zorunlu olduğu gözlenmiştir. Emsal seçilen taşınmazlar ile değerlendirme konusu taşınmaz arasındaki farklılıklar esas alınarak emsal değerinin düzeltilmesinin zorunlu olduğu gözlenmiş olup, düzeltme sürecinde aşağıda özetlenen biçimde işlem yapılmıştır:

Değerleme konusu taşınmazın piyasa değerinin belirlenmesine yönelik yapılan analizlerde, emsal taşınmazlar ile konu taşınmaz arasındaki farklılıklar dikkate alınarak gerekli düzeltmelerin yapılması zorunlu görülmüştür. Öncelikle taşınmazın 130.000,00 m<sup>2</sup>'nin üzerinde, oldukça büyük bir yüzölçümüne sahip olması, gayrimenkul piyasasında bu büyüklükteki parsellerin potansiyel alıcı kitlesinin sınırlı olması ve toplam yatırım tutarının oldukça yüksek seviyelere ulaşması nedeniyle talep sayısını azaltabilecek bir unsur olarak değerlendirilmiştir. Nitekim büyük ölçekli parsellerin satışında yatırımcıların çoğu zaman taşınmazı doğrudan kullanmak yerine parselasyon, ifraz veya tevhid gibi imar uygulamaları ile yeniden düzenleme yapmak, altyapı çalışmalarını yürütmek ve geliştirme maliyetlerini üstlenmek durumunda kalabildikleri bilinmektedir. Bu tür işlemler hem zaman hem de maliyet gerektirdiğinden, piyasada büyük ölçekli parseller için m<sup>2</sup> birim değerlerinin görece daha düşük olduğu görülmektedir. Bu nedenle taşınmazın büyüklüğünün piyasa koşulları üzerindeki etkisi dikkate alınarak **m<sup>2</sup> birim değerinde %20 oranında indirim** gidilmesi uygun görülmüştür.

Bunun yanında değerlendirme konusu taşınmazın Esenboğa Havalimanı Mania Planı sınırları içerisinde yer aldığı anlaşılmıştır. Mania planı, havaalanı çevresinde uçuş emniyetinin sağlanması amacıyla belirlenen ve yapılaşma yüksekliklerini sınırlandıran düzenlemeleri ifade etmekte olup, bu plan kapsamında yer alan alanlarda yapıların azami yükseklikleri belirli kotlarla sınırlanabilmektedir. Bu durum özellikle sanayi ve depolama alanlarında gerçekleştirilebilecek yapılaşmanın niteliğini ve kullanım kapasitesini kısmen sınırlayabildiğinden, taşınmazın geliştirme potansiyeli üzerinde olumsuz yönde bir etki yaratabilmektedir. Bu nedenle mania planı kapsamında bulunmasının değer üzerindeki etkisi dikkate alınarak **m<sup>2</sup> birim değerinde ayrıca %10 oranında indirim** gerektiği değerlendirilmiştir. Diğer taraftan taşınmazın Akyurt ilçesi içerisinde gelişmekte olan sanayi ve depolama alanları içerisinde yer alması, Çankırı Bulvarı ve bölgedeki ana ulaşım akslarına yakın konumda bulunması, çevresinde sanayi siteleri, depolama alanları, lojistik faaliyetler ve Esenboğa Havalimanı gibi önemli ekonomik odakların yer alması, ayrıca parselin imar parseli niteliğinde olması, cephesinin uygun olması, ulaşım imkanlarının güçlü olması ve mülkiyet durumunun işlem yapılmasına elverişli bulunması gibi hususlar taşınmazın değerini olumlu yönde etkileyen unsurlar olarak değerlendirilmiştir. Bu nedenle taşınmazın konumsal avantajları ve kullanım potansiyeli dikkate alınarak **m<sup>2</sup> birim değerinde %15 oranında artış** yapılması uygun görülmüştür.

Emsal taşınmazlar ile değerlendirme konusu taşınmaz arasındaki büyüklük farkı, mania

planı etkisi ve konumsal avantajlar birlikte değerlendirilmiş, söz konusu unsurların taşınmazın piyasa değerine olan etkileri ayrı ayrı analiz edilerek gerekli düzeltmeler yapılmıştır. Yapılan bu güncellemenin, taşınmazın gerçek piyasa koşullarına daha uygun bir değer tespitine ulaşılabilmesi açısından zaruri olduğu ve değerlendirme biliminin karşılaştırmalı satış analizi yaklaşımının gereklilikleri doğrultusunda yapılmasının gerekli olduğu kanaatine ulaşılmıştır.

**Çizelge 4. Konu Taşınmazda Değer Artış ve Azalışına Neden Olabilecek Faktörler ve Etki Puanları**

| Değer Düzeltme Parametreleri   | 2100 Ada ve 1 Parsel (%) |
|--|--------------------------|
| • Değerleme Konusu Taşınmazın Yüksek Yüzölçümüne Sahip Olması (Değer Artışı, %)                | -20                      |
| • Taşınmazın Mania Planı Kısıtlaması (Değer Azalışı, %)  | -10                      |
| • Taşınmazın Konumsal Üstünlüğü, Ulaşım Akıllarına Yakınlığı ve Topografyası (Değer Artışı, %) | +15                      |
| • Emsal Taşınmazlardan Hareketle Hesaplanan Birim Bedel (TL/m <sup>2</sup> )                   | 7.500,00                 |
| • Değer Düzeltmesi Sonucu Taşınmazın Birim Bedeli (TL)   | 6.210,00                 |
| • Taşınmazın Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )   | 130.827,00               |
| • ALT SINIR BEDELİ (TL) (-%20)   | 649.948.536,00           |
| • TAŞINMAZIN NİHAİ PİYASA BEDELİ (TL)  | 812.435.670,00           |
| • ÜST SINIR BEDELİ (TL) (+%20)   | 974.922.804,00           |

Değer tespit çalışması yürütülen Ankara ili Akyurt ilçesi Büğdüz Mahallesi 2100 ada ve 1 parsel numaralı taşınmazın öncelikli olarak mevcut tapu takyidatları ve imar durumu detaylı olarak incelenmiş ayrıca taşınmaz yerinde incelenerek mevcut konumu ve çevresel özellikleri değerlendirilmiştir. Yapılan inceleme ve değerlendirme çalışmalarına göre değerlendirme konusu taşınmaza benzer özelliklere sahip taşınmazlar tespit edilmiş olup anılan emsal taşınmazların mevcut piyasa koşullarındaki ortalama birim bedeli **7.500,00 TL/m<sup>2</sup>** olarak tespit ve takdir edilmiş ancak değerlendirme konusu taşınmazın emsal taşınmazlara göre değer artırıcı veya azaltıcı özellikleri göz önünde bulundurularak hesaplanan birim bedelin düzeltilmesi yoluna gidilmiş ve taşınmaz için hesaplanan ortalama birim bedel **6.210,00 TL/m<sup>2</sup>** olarak tespit ve takdir edilmiştir.

Değerleme konusu Ankara ili Akyurt ilçesi Büğdüz Mahallesi 2100 ada ve 1 parsel numaralı taşınmazın tapu kayıtlarına göre yüzölçümünün **130.827,00 m<sup>2</sup>** olduğu ve değerlendirme konusu taşınmazın çıplak arazi değeri **812.435.670,00 TL** olarak tespit ve takdir edilmiştir. İnceleme konusu taşınmazın tespit edilen birim değerinin geçerliliği; hem fiilen gerçekleşen alım-satım değerleri, resmi makamlarca yapılmış kıymet takdiri çalışmaları ve özellikle kamulaştırma çalışmalarında kesinleşen bedeller, hem de son bir yıl içindeki ilan verileri ve piyasa aktörlerinin değer beklentileri birlikte kullanılarak teyit edilmiştir. Bilimsel esaslar ve uluslararası değerlendirme standartları dikkate alınarak tespit ve takdir edilen

taşınmaz değerinin değerleme zamanının koşulları ve piyasa rayiçlerine uygun olduğu ve bu çerçevede takdir edilen değerin makul değer (veya gerçeğe uygun değer) olarak görülmesi gerektiği gözden uzak tutulmamalıdır.

## 5. GENEL DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

• Araştırma kapsamında öncelikle taşınmazın tapu kayıtları ve mülkiyet durumu incelenmiş, taşınmazın Ankara ili Akyurt ilçesi Büğdüz Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 130.827,00 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip arsa niteliğinde bir ana taşınmaz olduğu tespit edilmiştir. Tapu sicilinde yer alan takyidatlar ayrıntılı biçimde analiz edilmiş ve söz konusu kayıtların taşınmazın kullanımını veya ekonomik değerini doğrudan etkileyebilecek nitelikte olmadığı kanaatine varılmıştır. Bunun yanında taşınmaz üzerinde mülkiyet hakkını doğrudan sınırlayacak nitelikte derdest bir dava veya idari işlem bulunmadığı tespit edilmiştir. Bu durum taşınmazın piyasa değerinin belirlenmesinde hukuki açıdan önemli bir kısıt bulunmadığını göstermektedir.

• Taşınmazın imar durumu incelendiğinde, söz konusu parselin Akyurt Belediyesi mücavir alan sınırları içerisinde yer aldığı, 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı kapsamında “Sanayi ve Depolama Alanı” kullanımında bulunduğu belirlenmiştir. Plan hükümlerine göre yapılaşma koşullarının E: 1,00 olduğu, parsel büyüklüğünün 10.000,00 m<sup>2</sup>'nin üzerinde olması durumunda emsal değerinin 1,20 olarak uygulanabileceği anlaşılmıştır. Bununla birlikte taşınmazın Esenboğa Havalimanı mania planı sınırları içerisinde yer alması nedeniyle yapılaşma yüksekliklerinin belirli kotlarla sınırlı olduğu görülmüştür. Mania planı kapsamında belirlenen yükseklik sınırlamaları taşınmazın yapılaşma potansiyelini belirli ölçüde etkileyebilmekte olup bu durum değerlendirme sürecinde dikkate alınmıştır.

• Taşınmazın konumsal özellikleri incelendiğinde, Akyurt ilçe merkezine yaklaşık 4 km, Ankara il merkezine ise yaklaşık 25 km mesafede yer aldığı, Çankırı Bulvarı gibi önemli ulaşım akslarına yakın konumda bulunduğu belirlenmiştir. Ayrıca taşınmazın yakın çevresinde sanayi siteleri, lojistik depolama alanları, araç muayene istasyonu, ticari işletmeler ve Esenboğa Havalimanı gibi ekonomik faaliyetlerin yoğunlaştığı tesislerin yer aldığı görülmüştür. Bu durum bölgenin özellikle sanayi ve lojistik faaliyetler bakımından gelişmekte olan bir aks üzerinde bulunduğunu göstermekte olup taşınmazın kullanım potansiyelini artıran önemli bir unsur olarak değerlendirilmiştir.

• Değerleme sürecinde taşınmazın piyasa değerinin belirlenebilmesi amacıyla uluslararası değerlendirme standartlarında da yaygın biçimde kullanılan karşılaştırmalı satış analizi yöntemi tercih edilmiştir. Bu yöntem kapsamında taşınmazın bulunduğu bölge ve yakın çevrede yer alan benzer nitelikteki taşınmazların satış verileri incelenmiş ve bu emsaller ile konu taşınmaz arasında karşılaştırmalar yapılmıştır. Emsal seçiminde özellikle taşınmazların imar durumu, kullanım kararı, konum özellikleri, ulaşım olanakları ve parsel büyüklükleri gibi unsurlar dikkate alınmıştır. Bu sayede konu taşınmaz ile mümkün olduğunca benzer özellikler taşıyan emsaller

belirlenmiş ve değerlendirme çalışmasının güvenilirliği artırılmıştır.

- Emsal analizinde kullanılan veriler yalnızca ilan fiyatlarına dayandırılmamış, tapu kayıtları, piyasa araştırmaları, emlak piyasasında faaliyet gösteren kişilerden alınan bilgiler ve çeşitli kurumsal veri kaynakları birlikte değerlendirilmiştir. Bu yaklaşım, değerlendirme biliminin temel ilkeleri doğrultusunda tek bir veri kaynağına bağlı kalınmaması ve piyasa verilerinin farklı kaynaklardan doğrulanması gerekliliği ile uyumludur. Böylelikle spekülatif veya gerçek piyasa değerini yansıtmayan verilerin değerlendirme sürecine etkisi azaltılmıştır.

- Emsal taşınmazların incelenmesi sonucunda elde edilen birim değerler konu taşınmazın özellikleri ile karşılaştırılmış ve aradaki farklılıklar dikkate alınarak gerekli düzeltmeler yapılmıştır. Bu kapsamda özellikle taşınmazın oldukça büyük yüzölçümüne sahip olması, potansiyel alıcı kitlesinin sınırlı olabilmesi ve yatırımcıların taşınmaz üzerinde parselasyon, ifraz veya geliştirme işlemleri yapma ihtiyacının doğabilecek olması gibi hususlar dikkate alınarak birim değerde belirli oranlarda düzeltmeler yapılması gerekli görülmüştür.

- İnceleme konusu taşınmazın Esenboğa Havalimanı mania planı sınırları içerisinde yer alması nedeniyle yapılaşma yüksekliğine ilişkin sınırlamaların bulunması da değer üzerinde etkili bir unsur olarak değerlendirilmiş ve bu durum değer analizinde göz önünde bulundurulmuştur. Mania planı kapsamında belirlenen yükseklik sınırlamaları bazı yatırımcılar açısından yapılaşma kapasitesini sınırlayabileceğinden, söz konusu unsurun taşınmazın piyasa değeri üzerinde kısmen olumsuz bir etki yaratabileceği kabul edilmiştir.

- Diğer taraftan taşınmazın ulaşım akslarına yakın konumda bulunması, sanayi ve lojistik faaliyetlerin yoğunlaştığı bir bölgede yer alması, imar parseli niteliğinde olması ve altyapı hizmetlerinden yararlanabilir durumda bulunması gibi özellikler taşınmazın değerini olumlu yönde etkileyen faktörler olarak değerlendirilmiştir. Bu unsurlar özellikle sanayi ve depolama amaçlı kullanımlar için taşınmazın cazibesini artırmakta ve piyasa talebini destekleyen faktörler olarak kabul edilmektedir.

- Bütün inceleme ve analizler sonucunda taşınmazın piyasa değeri karşılaştırmalı satış analizi yöntemi kullanılarak belirlenmiş ve emsal taşınmazların satış değerleri ile konu taşınmazın özellikleri birlikte değerlendirilerek nihai değer takdiri yapılmıştır. Bu süreçte taşınmazın fiziksel, hukuki ve ekonomik özellikleri ile piyasa koşulları birlikte ele alınmış ve değerlendirme çalışması uluslararası değerlendirme standartlarına uygun şekilde tamamlanmıştır.

- Gayrimenkul değerlendirme çalışmalarında elde edilen nihai değerlerin mutlak ve kesin bir değer olarak değil, piyasa koşulları çerçevesinde oluşabilecek muhtemel değer aralığını ifade eden bir tahmin olduğu kabul edilmektedir. Nitekim gerek

uluslararası değerlendirme standartlarında gerekse uygulamada gayrimenkul değerlendirme çalışmalarında belirlenen değer piyasa koşullarına bağlı olarak belirli bir aralık içerisinde değişebileceği kabul edilmektedir. Bu nedenle değerlendirme çalışmalarında takdir edilen değer belirli bir tolerans aralığında değerlendirilmesi yaygın bir uygulama olarak kabul edilmektedir.

• Açıklanan çerçevede yapılan değerlendirme çalışması sonucunda belirlenen piyasa değerinin  $\pm\%20$  oranında bir sapma gösterebileceği, bu aralık içerisinde oluşabilecek değerlerin piyasa koşulları açısından makul ve kabul edilebilir bir değer aralığını ifade ettiği değerlendirilmiştir. Gayrimenkul piyasasında alıcı ve satıcı tarafların pazarlık koşulları, finansman imkanları, ekonomik beklentiler ve piyasa dinamikleri gibi unsurların etkisiyle taşınmazların satış bedelleri belirli bir aralık içerisinde değişebilmektedir. Bu nedenle değerlendirme sonucunda takdir edilen değer  $\pm\%20$  oranındaki bir değer aralığında değerlendirilmesi gayrimenkul değerlendirme uygulamalarında genel kabul gören bir yaklaşım olarak kabul edilmektedir.

• Araştırma Grubu tarafından yapılan bütün inceleme, araştırma ve analizler neticesinde Ankara ili Akyurt ilçesi Büğdüz Mahallesi 2100 ada ve 1 parsel numaralı taşınmazın Mart 2026 tarihi itibarıyla güncel piyasa değeri takdir edilmiş olup söz konusu taşınmazın toplam değeri 812.435.670,00 TL olarak belirlenmiştir. Bu değer taşınmazın mevcut kullanım durumu, imar planı kararları, konum özellikleri, piyasa koşulları ve emsal satış verileri dikkate alınarak oluşturulmuş olup taşınmazın güncel piyasa koşulları altında makul bir değer seviyesini ifade etmektedir.

• Değerleme sonucunda takdir edilen değer  $\pm\%20$  oranındaki bir değer aralığında değerlendirilmesi neticesinde ise taşınmazın toplam piyasa bedelinin 649.948.536,00 TL ile 974.922.804,00 TL arasında kabul edilebilir bir satış bedeli olabileceği belirtilmelidir.

• İnceleme konusu taşınmazın tespit edilen birim değerinin geçerliliği olası bütün yöntem ve yaklaşımlar kullanılarak teyit edilmiştir. Bilimsel esaslar ve uluslararası değerlendirme standartları dikkate alınarak tespit ve takdir edilen taşınmaz değerinin değerlendirme zamanının koşulları ve piyasa rayıçlarına uygun olduğu ve bu çerçevede takdir edilen değer makul değer (veya gerçeğe uygun değer) olarak görülmesi gerektiği gözden uzak tutulmamalıdır. Bu çerçevede raporda belirtilen değerlendirme sonuçları, değerlendirme tarihindeki piyasa koşulları ve mevcut veriler esas alınarak hazırlanmış olup, ilerleyen dönemlerde ekonomik koşullar, imar planı kararları, bölgesel gelişmeler ve piyasa dinamiklerindeki değişikliklere bağlı olarak taşınmazın değerinde farklılıklar oluşabileceği göz önünde bulundurulmalıdır. Bununla birlikte mevcut koşullar altında yapılan analizler doğrultusunda belirlenen değer taşınmazın piyasa gerçekleri ile uyumlu olduğu ve değerlendirme biliminin genel kabul


**görmüş yöntem ve ilkeleri doğrultusunda takdir edildiği kanaatine varılmıştır.**


• **Uluslararası Değerleme Standartları Konseyi (International Valuation Standards Council – IVSC) üyesi olan ve Lisanslı Uzmanlar Kraliyet Kurumu (Royal Institution of Chartered Surveyors – RICS) tarafından akredite edilmiş bulunan Ankara Üniversitesi Uygulamalı Bilimler Fakültesi Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Bölümü Gayrimenkul ve Varlık Değerleme Araştırmaları Grubu uzmanları tarafından gerek yerinde yürütülen inceleme ve gözlemlerin sonuçları, gerekse tarafımıza sunulan bütün belgeler ve ilgili kurumlardan toplanan verilerin birlikte analizi ve değerlendirilmesine dayalı olarak işbu rapor tanzim edilmiş ve sunulmuştur. Özellikle 6754 sayılı Bilirkişilik Kanunu ile değişik 2942 Sayılı Kanun'un 15'inci maddesinin son fıkrasındaki düzenlemelere göre hazırlanmış olan işbu raporun, 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu kapsamında uzman görüşü ve 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'na göre bilimsel görüş (içtihat) olarak değerlendirilmesi yerinde olacaktır.**


## RAPORU HAZIRLAYAN EKİBİN ONAYI


İşbu bilimsel analiz ve değerlendirme raporu; değerlendirme biliminin ilkeleri ve esasları, Uluslararası Değerleme Standartları, yasal düzenlemeler ve yargı kararları birlikte dikkate alınarak Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Bölümü Gayrimenkul ve Varlık Değerleme Araştırmaları Grubu tarafından hazırlanmıştır. 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu kapsamında uzman görüşü ve 6754 sayılı Bilirkişilik Kanunu ile değişik 2942 Sayılı Kanun'un 15'inci maddesinin son fıkrasındaki düzenlemelere göre toplumsal hizmetler kapsamında araştırma ekibi tarafından hazırlanmış olan işbu rapor, takdiri ilgili İdareye ait olmak üzere saygı ile sunulmuştur.

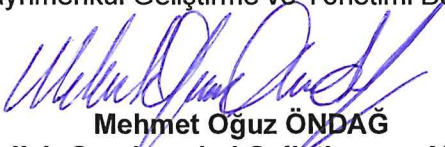
25.03.2026

  
**Prof. Dr. Harun TANRIVERMİŞ, MRICS**  
**Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Uzmanı**  
Ankara Üniversitesi Uygulamalı Bilimler Fakültesi  
Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Bölümü Başkanı

  
**Prof. Dr. Yeşim TANRIVERMİŞ, MRICS**  
**Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Uzmanı**  
Ankara Üniversitesi Uygulamalı Bilimler Fakültesi  
Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Bölümü

  
**Ece İlayda YÖRÜK**  
**Mimar; Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Uzmanı**  
Ankara Üniversitesi Uygulamalı Bilimler Fakültesi  
Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Bölümü

  
**Nisa Nur KÜLAHÇI CEBE**  
**İnşaat Yüksek Mühendisi; Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Uzmanı**  
Ankara Üniversitesi Uygulamalı Bilimler Fakültesi  
Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Bölümü

  
**Mehmet Oğuz ÖNDAĞ**  
**Ziraat Mühendisi; Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Uzmanı**  
Ankara Üniversitesi Uygulamalı Bilimler Fakültesi  
Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Bölümü

# EKLER

**EK-1;**

**TAŞINMAZA İLİŞKİN İLGİLİ  
KURUMLARDAN TEMİN EDİLEN  
BİLGİ VE BELGELER**

## ARSALARA AİT ASGARİ ÖLÇÜDE METREKARE BİRİM DEĞER CETVELİ

İl Kodu : 06  
 İl Adı : ANKARA  
 İlçe Kodu : 1872  
 İlçe Adı : AKYURT  
 Belediye Kodu : 1162  
 Belediye Adı : AKYURT

| Mahalle / Köy Kodu | Mahalle / Köy Adı | Mahalle / Köy Türü | Cadde, Sokak ve Değer Bakımından Farklı Bölgenin Kodu (*) | Cadde, Sokak ve Değer Bakımından Farklı Bölgenin Adı (Pafta, Ada veya Parsel Numarası (**)) | Cadde, Sokak ve Değer Bakımından Farklı Bölgenin Türü | Takdir Komisyonu Karar Tarihi | Takdir Komisyonu Karar Numarası | Takdir Olunan Değer (***) (TL) | Kesinleşen Değer (****) (TL) | Açıklama                      |
|--------------------|-------------------|--------------------|---|---|---|-------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|------------------------------|-------------------------------|
| 1922               | BÜĞDÜZ            | MAHALLE            | 1   | ÇANKIRI BULVARI ÖN CEPHE  | Bulvar  | 12.04.2021                    | 2021/1                          | 130,37                         | 130,37                       | Dava Açılmadan Kesinleşmiştir |
| 1922               | BÜĞDÜZ            | MAHALLE            | 5   | MAHALLE İÇİ MEVKİLİ   | Sokak   | 12.04.2021                    | 2021/1                          | 38,00                          | 38,00                        | Dava Açılmadan Kesinleşmiştir |
| 1922               | BÜĞDÜZ            | MAHALLE            | 9021  | ÇANKIRI BULVARI ARKA CEPHE  | Sokak   | 12.04.2021                    | 2021/1                          | 52,30                          | 52,30                        | Dava Açılmadan Kesinleşmiştir |
| 1922               | BÜĞDÜZ            | MAHALLE            | 9022  | İL ETAP I. BÖLGE  | Sokak   | 12.04.2021                    | 2021/1                          | 91,33                          | 91,33                        | Dava Açılmadan Kesinleşmiştir |
| 1922               | BÜĞDÜZ            | MAHALLE            | 9023  | İL ETAP II. BÖLGE   | Sokak   | 12.04.2021                    | 2021/1                          | 65,31                          | 65,31                        | Dava Açılmadan Kesinleşmiştir |
| 1922               | BÜĞDÜZ            | MAHALLE            | 16  | ENVER PAŞA 1. (1668 ADA)  | Cadde   | 12.04.2021                    | 2021/1                          | 66,00                          | 66,00                        | Dava Açılmadan Kesinleşmiştir |
| 1922               | BÜĞDÜZ            | MAHALLE            | 17  | ENVER PAŞA 2. (1668 ADA)  | Cadde   | 12.04.2021                    | 2021/1                          | 46,00                          | 46,00                        | Dava Açılmadan Kesinleşmiştir |
| 1922               | BÜĞDÜZ            | MAHALLE            | 18  | KOCA YUSUF  | Sokak   | 12.04.2021                    | 2021/1                          | 66,00                          | 66,00                        | Dava Açılmadan Kesinleşmiştir |
| 1922               | BÜĞDÜZ            | MAHALLE            | 17  | NENE HATUN 1. (1666-1665 ADA)   | Sokak   | 12.04.2021                    | 2021/1                          | 46,00                          | 46,00                        | Dava Açılmadan Kesinleşmiştir |
| 1922               | BÜĞDÜZ            | MAHALLE            | 18  | NENE HATUN 2. (1667 ADA)  | Sokak   | 12.04.2021                    | 2021/1                          | 46,00                          | 46,00                        | Dava Açılmadan Kesinleşmiştir |
| 1922               | BÜĞDÜZ            | MAHALLE            | 9024  | YENİ İMAR OLAN YERLER   | Sokak   | 12.04.2021                    | 2021/1                          | 46,00                          | 46,00                        | Dava Açılmadan Kesinleşmiştir |
| 1922               | BÜĞDÜZ            | MAHALLE            | 13  | YILDIRIM BEYAZIT  | Cadde   | 12.04.2021                    | 2021/1                          | 66,00                          | 66,00                        | Dava Açılmadan Kesinleşmiştir |
| 1922               | BÜĞDÜZ            | MAHALLE            | 15  | 23.   | Sokak   | 12.04.2021                    | 2021/1                          | 66,00                          | 66,00                        | Dava Açılmadan Kesinleşmiştir |
| 1922               | BÜĞDÜZ            | MAHALLE            | 12  | 24.   | Sokak   | 12.04.2021                    | 2021/1                          | 66,00                          | 66,00                        | Dava Açılmadan Kesinleşmiştir |
| 1922               | BÜĞDÜZ            | MAHALLE            | 14  | 25.   | Sokak   | 12.04.2021                    | 2021/1                          | 66,00                          | 66,00                        | Dava Açılmadan Kesinleşmiştir |
| 1922               | BÜĞDÜZ            | MAHALLE            | 9025  | 26.   | Sokak   | 12.04.2021                    | 2021/1                          | 33,00                          | 33,00                        | Dava Açılmadan Kesinleşmiştir |
| 1922               | BÜĞDÜZ            | MAHALLE            | 9026  | 27.   | Sokak   | 12.04.2021                    | 2021/1                          | 66,00                          | 66,00                        | Dava Açılmadan Kesinleşmiştir |
| 1922               | BÜĞDÜZ            | MAHALLE            | 9027  | DİĞER YERLER  | Sokak   | 12.04.2021                    | 2021/1                          | 46,00                          | 46,00                        | Dava Açılmadan Kesinleşmiştir |
| 1922               | BÜĞDÜZ            | MAHALLE            | 9073  | Özyeşilbağ Körme evler  | Sokak   | 12.04.2021                    | 2021/1                          | 38,00                          | 38,00                        | Dava Açılmadan Kesinleşmiştir |

(\*) Bu alana cadde, sokak ve değer bakımından farklı bölgenin varsa kodu yazılacaktır.

(\*\*) Bu alana cadde, sokak ve değer bakımından hangi hallerde yazılacağı konusunda 2021/1 Seri Numaralı Emlak Vergisi Kanunu İ. 8 ile ve 15 inci maddelerindeki açıklamalara bakılacaktır.

(\*\*\*) Bu alana sadece rakam yazılacaktır ve virgülden sonra kurus olarak iki karakter yer alacaktır. Birlik ayrış kullanılmayacaktır.

(\*\*\*\*) Bu alana sadece rakam yazılacaktır ve virgülden sonra kurus olarak iki karakter yer alacaktır. Birlik ayrış kullanılmayacaktır.

Verilen değerler Bakanlık, Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü Adres Kayıt Sisteminde yer alan bilgiler dikkate alınarak doldurulmuştur.

Adres Kayıt Sisteminde kayıtlı olmayan yerler için her belediye 9000'den başlayan bölge kodu kullanacaktır.

Hilal AYIK  
 Belediye Başkan  
 Takdim Komisyon Başkanı



| AKYURT BELEDİYESİ                           |          |             |  |                    |                                    |                                    |
|---|----------|-------------|--|--------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| 21.06.2017 Tarih ve 2017/2 Sayılı Karar Eki |          |             |  |                    |                                    |                                    |
| Sayı  | İlçe Adı | Mahalle Adı | Cadde, Sokak Ve Değer Bakımından Farklı Bölgenin Adı (Pafta, Ada Veya Parsel Numarası) | Cadde/Sokak/Bulvar | Arsa Komisyonunca Belirlenen Değer | Merkez Komisyonunca ÖNERİLEN DEĞER |
| 192   | AKYURT   | BEYAZIT     | ŞADIRVAN   | SOKAK              | 42,00 ₺                            | 38,75 ₺                            |
| 193   | AKYURT   | BEYAZIT     | ŞAFAK  | SOKAK              | 100,00 ₺                           | 85,00 ₺                            |
| 194   | AKYURT   | BEYAZIT     | ŞEHZADE  | SOKAK              | 100,00 ₺                           | 85,00 ₺                            |
| 195   | AKYURT   | BEYAZIT     | ŞELELE   | SOKAK              | 100,00 ₺                           | 85,00 ₺                            |
| 196   | AKYURT   | BEYAZIT     | ŞİRİNTEPE  | SOKAK              | 42,00 ₺                            | 38,75 ₺                            |
| 197   | AKYURT   | BÜĞDÜZ      | ÇANKIRI BULVARI ÖN CEPHE   | BULVAR             | 100,00 ₺                           | 75,00 ₺                            |
| 198   | AKYURT   | BÜĞDÜZ      | MAHALLE İÇİ MEVKİİ   | SOKAK              | 30,00 ₺                            | 21,25 ₺                            |
| 199   | AKYURT   | BÜĞDÜZ      | ÇANKIRI BULVARI ARKA CEPHE   | SOKAK              | 40,00 ₺                            | 37,50 ₺                            |
| 202   | AKYURT   | BÜĞDÜZ      | ENVER PAŞA 1. CADDE (1661 ADA)   | CADDE              | 70,00 ₺                            | 42,00 ₺                            |
| 203   | AKYURT   | BÜĞDÜZ      | ENVER PAŞA 2. CADDE (1658 ADA)   | CADDE              | 50,00 ₺                            | 29,40 ₺                            |
| 204   | AKYURT   | BÜĞDÜZ      | KOCA YUSUF SOKAK   | SOKAK              | 70,00 ₺                            | 42,00 ₺                            |
| 205   | AKYURT   | BÜĞDÜZ      | NENE HATUN 1. SOKAK (1660-1665 ADA)  | SOKAK              | 70,00 ₺                            | 42,00 ₺                            |
| 206   | AKYURT   | BÜĞDÜZ      | NENE HATUN 2. SOKAK (1657 ADA)   | SOKAK              | 50,00 ₺                            | 29,40 ₺                            |
| 207   | AKYURT   | BÜĞDÜZ      | YENİ İMAR OLAN YERLER  | SOKAK              | 40,00 ₺                            | 26,25 ₺                            |
| 208   | AKYURT   | BÜĞDÜZ      | YILDIRIM BEYAZIT CADDESİ   | CADDE              | 70,00 ₺                            | 42,00 ₺                            |
| 209   | AKYURT   | BÜĞDÜZ      | 23. SOKAK  | SOKAK              | 70,00 ₺                            | 42,00 ₺                            |
| 210   | AKYURT   | BÜĞDÜZ      | 24. SOKAK  | SOKAK              | 70,00 ₺                            | 42,00 ₺                            |
| 211   | AKYURT   | BÜĞDÜZ      | 25. SOKAK  | SOKAK              | 70,00 ₺                            | 42,00 ₺                            |
| 212   | AKYURT   | BÜĞDÜZ      | 26. SOKAK  | SOKAK              | 50,00 ₺                            | 24,00 ₺                            |
| 213   | AKYURT   | BÜĞDÜZ      | 27. SOKAK  | SOKAK              | 70,00 ₺                            | 42,00 ₺                            |
| 214   | AKYURT   | BÜĞDÜZ      | DİĞER YERLER   | SOKAK              | 40,00 ₺                            | 26,25 ₺                            |
| 215   | AKYURT   | ÇINAR       | ÇANKIRI BULVARI ÖN CEPHE   | BULVAR             | 100,00 ₺                           | 75,00 ₺                            |
| 216   | AKYURT   | ÇINAR       | ÇANKIRI BULVARI ARKA CEPHE   | SOKAK              | 50,00 ₺                            | 37,50 ₺                            |
| 220   | AKYURT   | ÇINAR       | MAHALLE İÇİ MEVKİİ   | SOKAK              | 17,00 ₺                            | 17,00 ₺                            |
| 221   | AKYURT   | ÇINAR       | YENİ İMAR OLAN YERLER  | SOKAK              | 40,00 ₺                            | 26,60 ₺                            |
| 222   | AKYURT   | ÇINAR       | 79. SOKAK  | SOKAK              | 24,00 ₺                            | 23,75 ₺                            |
| 223   | AKYURT   | ÇINAR       | 80. SOKAK  | SOKAK              | 24,00 ₺                            | 23,75 ₺                            |
| 224   | AKYURT   | ÇINAR       | DİĞER YERLER   | SOKAK              | 24,00 ₺                            | 23,75 ₺                            |
| 225   | AKYURT   | GÜZELHİSAR  | ÇANKIRI BULVARI ÖN CEPHE   | BULVAR             | 100,00 ₺                           | 81,25 ₺                            |
| 226   | AKYURT   | GÜZELHİSAR  | ÇANKIRI BULVARI ARKA CEPHE   | SOKAK              | 70,00 ₺                            | 55,00 ₺                            |
| 229   | AKYURT   | GÜZELHİSAR  | MAHALLE İÇİ MEVKİİ   | SOKAK              | 30,00 ₺                            | 23,75 ₺                            |
| 230   | AKYURT   | GÜZELHİSAR  | HALİDE EDİP ADIVAR 1. (1659-1642 ADA)  | SOKAK              | 70,00 ₺                            | 42,00 ₺                            |
| 231   | AKYURT   | GÜZELHİSAR  | HALİDE EDİP ADIVAR 2. (1611 ADA)   | SOKAK              | 50,00 ₺                            | 26,60 ₺                            |
| 232   | AKYURT   | GÜZELHİSAR  | MARAŞAL FEVZİ ÇAKMAK CADDESİ   | CADDE              | 70,00 ₺                            | 42,00 ₺                            |
| 233   | AKYURT   | GÜZELHİSAR  | MİHİRAN SIVAN CADDESİ 1. (1668-1696 ADA)   | CADDE              | 70,00 ₺                            | 55,00 ₺                            |
| 234   | AKYURT   | GÜZELHİSAR  | MİHİRAN SIVAN CADDESİ 2. (1724-1713 ADA)   | CADDE              | 40,00 ₺                            | 37,50 ₺                            |
| 235   | AKYURT   | GÜZELHİSAR  | TURGUT REİS SOKAK  | SOKAK              | 70,00 ₺                            | 42,00 ₺                            |
| 236   | AKYURT   | GÜZELHİSAR  | YILDIRIM BEYAZIT CADDESİ   | CADDE              | 70,00 ₺                            | 42,00 ₺                            |
| 237   | AKYURT   | GÜZELHİSAR  | YUNUS EMRE CADDESİ   | CADDE              | 70,00 ₺                            | 55,00 ₺                            |
| 238   | AKYURT   | GÜZELHİSAR  | 31. SOKAK  | SOKAK              | 70,00 ₺                            | 42,00 ₺                            |
| 239   | AKYURT   | GÜZELHİSAR  | 32. SOKAK  | SOKAK              | 70,00 ₺                            | 42,00 ₺                            |
| 240   | AKYURT   | GÜZELHİSAR  | 33. SOKAK  | SOKAK              | 70,00 ₺                            | 42,00 ₺                            |
| 241   | AKYURT   | GÜZELHİSAR  | 35. SOKAK  | SOKAK              | 70,00 ₺                            | 42,00 ₺                            |
| 242   | AKYURT   | GÜZELHİSAR  | 36. SOKAK  | SOKAK              | 70,00 ₺                            | 42,00 ₺                            |
| 243   | AKYURT   | GÜZELHİSAR  | 37. SOKAK  | SOKAK              | 70,00 ₺                            | 42,00 ₺                            |
| 244   | AKYURT   | GÜZELHİSAR  | 38. SOKAK  | SOKAK              | 70,00 ₺                            | 42,00 ₺                            |
| 245   | AKYURT   | GÜZELHİSAR  | 39. SOKAK  | SOKAK              | 70,00 ₺                            | 42,00 ₺                            |



T.C.  
AKYURT BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
Plan ve Proje Müdürlüğü



Sayı : E-25673682-000-33036  
Konu : İmar Durumu

ANKARA ÜNİVERSİTESİ REKTÖRLÜĞÜ  
GAYRİMENKUL GELİŞTİRME VE YÖNETİMİ BÖLÜM BAŞKANLIĞINA

İlgi : 26.02.2026 tarihli ve E-26713212-622.02-2222070 sayılı yazımız.

İlgi yazıda İlçemiz 2100 ada 1 numaralı parselin değerlendirme işinde kullanılmak üzere muhtelif parsellere ilişkin imar durumları hakkında bilgi istenmektedir.  
Yazı ekinde sunulan taşınmazlara ilişkin bilgiler yazımız ekinde sunulmaktadır.  
Bilgilerinize arz ederim.

Cemalettin SARP  
Belediye Başkan Yardımcısı

Ek : Ek Matbu Form

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: a35e480e-231b-4854-857f-c4e51fd69142

Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys>

Adres: Beyazıt Mah. 9 Mayıs 90 Cad. No:34 Akyurt / Ankara  
Telefon No: (312)844 18 44 Faks No: (312)844 10 10  
e-Posta: planproje@akyurt.bel.tr İnternet Adresi: <http://www.akyurt.bel.tr>  
Kep Adresi: akyurtbelediyesi@hs01.kep.tr

Bilgi için: Eda TAVUKÇU  
Harita Kadastro Tek.  
Telefon No: -



| TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Akrif Malikler için Detaylı - ŞBİ var) |   |
|--|---|
| Zemin Tipi   | : Ana Taşınmaz  |
| Zemin No   | : 89654092  |
| İl/ İlçe   | : ANKARA/AKYURT   |
| Kurum Adı  | : Akyurt TM   |
| Mahalle/ Köy/Adı   | : BÜĞDÜZ Mah.   |
| Mevkii   | :   |
| CH/ Sayfa No   | : 28 / 2697   |
| Kayıt Durum  | : Akıf  |
| Ada/Parsel   | : 21001   |
| Yüzölçüm   | : 130.827,00 m2   |
| Ana Tap. Nitelik   | : Acsa  |
| <b>MÜLKİYET BİLGİLERİ</b>  |   |
| Sistem No  | Malik   |
| 307164959  | TURMOH TÜRKİYE SERBEST MÜHASEBECİ MÜŞAVİRLER VE YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLER ODALARI BİRLİĞİ |
| Elbirliği No   | Hisse Pay/Payda   |
| TAM  | TAM   |
| Metrekare  | 130.827,00  |
| Edinme Schebi - Tarih - Yev.                                     | Edinme Schebi - Tarih - Yev.  |
| İmar (İSM) - 03/07/2015 - 4318-                                  | Terkin Schebi - Tarih - Yev.  |

\* Tesis edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.

Raporlayan: İK35928  
Davut KILIÇ  
Kaydına Uygundur.  
3.03.2026

Rapor Tarihi / Saati : 3.03.2026 16:40

**EK-2;**  
**TAŞINMAZA İLİŞKİN KEŞİF**  
**FOTOĞRAFLARI**

