

RT (SULH HUKUK MAH.) SATIŞ M
2013/3 SATIŞ
TAŞINMAZIN AÇIK ARTIRMA İLAN

b) Elektrik-su-kanalizasyon-telefon vb. alt yapılarından faydalanmaktadır. Diğer yandan 5216 sayılı-yasa gereği Ankara B.Şehir Belediyesi mücavir alanı içerisinde yer almaktadır.

c) Zemin ve topoğrafik durumu her türlü yapı yapılmasına uygundur.

d) Civarında İŞBİR Fabrikası, Biogentik Tıbbi End.Fabrikası, MAN Otobüs Fabrikası, Emek Elektrik, Barış Elektronik ve Tıbbi Tesisler bulunmaktadır.

e) Ankara Merkezi 20 km. çevre yoluna 11 km, Akyurt ilçe merkezine 13 km, Çubuk ilçe merkezine yaklaşık 10 km, mesafede olup bu merkezlere otobüs, midibüs ve diğer araçlarla seri ulaşımı bulunmaktadır.

6. DEĞERLENDİRME

Haziran 2013 Keşif ve aynı zamanda Nisan 2013 Dava Tarihi itibariyle;

1) Taşınmazın Arsasının Değeri :

Değerlendirmeye İlişkin Kriterler:

1. Dava konusu taşınmazın kuzey bitişiğinde ve taşınmaza yaklaşık 100- m. mesafede bulunan 6000 m2 yüzölçümlü 1834 ada 2 nolu parsel içerisinde 772 m2 lik Maliye Hazinesi hissesinin 06.09.2010 tarihinde 62.000,- TL'ya satıldığı ve satış birim fiyatının 80,31 TL/m2 olduğu dosyadaki belgelerden anlaşılmaktadır. Davacı daha sonra aynı taşınmazı 125,-TL/m2 b.fiyatla satın aldığı tapu senedini dilekçesine ekleyerek beyan etmiştir.

Bu parsel yalnızca kuzeyindeki 7m.lik imar yoluna cepheli ve daha küçük bir alana sahiptir. Dava konusu parsel ise, 2 cepheli daha büyük bir parseldir. Bu nedenle, dava konusu parsel o parselden daha değerlidir.

2- Dava konusu taşınmazın bulunduğu 1833 adanın güney bitişiğindeki 1832 adanın 4 nolu parselinin 26.08.2011 tarihinde ihaleye çıkarılıp 470,75 TL/m2 b.fiyatla satıldığı bu defa davacı vekilince emsal olarak dosyaya sunulmuştur. Bu emsal dava konusu taşınmazın 350 m. güneyinde ve Çubuk Bulvarına tam cephelidir.

Bu parsel Çubuk Bulvarına tam cepheli olup, hisseli olmayan bütün bir parsel olduğu anlaşılmıştır. Bu davanın konusu olan 1833/1 parsel ise, Çubuk Bulvarına cepheli olmayıp arka cephesindeki tali yollara cepheli ve hisseli bir parseldir. Bu nedenle, bu Emsal dava konusu parsel o parselden çok daha değerlidir.

3. Aynı yerde ve kuzey doğusunda, dava konusu taşınmaza yaklaşık 200 m. mesafede kadastro parseli numarasıyla eski 1831 parsel için "Çubuk Devlet Karayolunun İnşası" nedeniyle Akyurt Asliye Hukuk Mahkemesinde 22.09.2004 tarihinde açılan 2004/200E. nolu El Atma dava dosyasının görüşülmesi sırasında taşınmazın birimine daimi irtifak değer düşümü hariç olmak üzere 22.09.2004 tarihi itibariyle 100,-TL/m2 değerlendirme yapıldığı ve Mahkeminin 19.07.2005 tarih ve 2005/136 sayılı Kararının Yargıtayca da onandığı anlaşılmıştır. Bu değeri TEFE endeksleri ile bu davanın tarihine uyarlandığında ve ayrıca bu parsel kadastro parseli, dava konusu parsel ise imar parseli olduğundan gerekli dönüşüm yapıldıktan sonra dava konusu parsel eşdeğer birim fiyatı : $(100,-TL /m2) * (15.032,37/8.070,50) * [1,00 / (1-\%40)] = 310,-TL$ olmaktadır. Ancak, bu parsel Çubuk Bulvarının tam üzerinde yer almakta olup, ön cepheden bir arka sırada yer alan dava konusu parselden daha değerlidir. Fakat, çok eski tarihli bir satış olduğundan raporumuzda belirttiğimiz bölgedeki konjoktürel gelişmelerle karşılaşmadığı için düşük değer arzetmektedir.

3. Bölgede 2 büyük planlama sonucunda 2009 yılından itibaren giderek son yıllarda emlak fiyatlarında önemli artışlar gerçekleşmiştir. Bunlar şöyle:

a) 2008 yılında Akyurt Belediye Encümeninin kararı ve Büyükşehir Belediyesinin onayı ile Akyurt ilçesine bağlı Balıkhisar - Saracalar - Güzelhisar - Çınar - Büğdüz köylerini (Mah.) içine alan geniş bir alanda "Balıkhisar, Çınar, Güzelhisar ve Büğdüz Mahalleleri Sanayi Bölgesi, Fuar Alanı ve Konut Alanlarını kapsayan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı (Parselasyon Planı)" düzenlenmiştir. Protokol Yolunun Çankırı Yol ayrımından Hava Alanına ve yine aynı köprüden Akyurt ilçesinin mevcut İmar Planı sınırına kadar tüm araziler bu plana dahil edilmiş ve Akyurt İmar Planı ile bütünleşmiştir. İmar planında Protokol yolu ile Türkiye MAN A.Ş. Fabrikası önünden itibaren gerek Hava alanına giden Protokol Yolu ve gerekse Çubuk ilçesine giden gidiş-geliş Bulvarın her 2 tarafında Sanayi ve Depolama Alanları, büyük yüzölçümlü Kentsel Servis Alanları, Saracalar tarafında da Uluslararası