



MUĞLA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
EMLAK VE İSTİMLAK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
KIYMET TAKTİR KOMİSYONU KARAR RAPORU

Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığımızca; İlimiz Menteşe İlçesi Şeyh mahallesi 1080 Ada 3 Parselde yer alan ana taşınmaz üzerine 2 bodrum zemin, 3 normal kat olarak inşa edilmiş ana gayrimenkul içerisindeki 1. Kat 21 bağımsız bölüm numaralı İşyeri vasıflı taşınmazın 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 26. Maddesi kapsamında trampa işlemlerinde kullanılmak üzere tahmini bedel tespitini yapılmasına ihtiyaç duyulmuştur.

Komisyonumuz Muğla Büyükşehir Belediyesi-Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığının 04.01.2019 tarih E.31 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Başkanlık Olur'una istinaden oluşturulmuştur.

Anılan taşınmaz üzerinde 05.05.2001 tarih ve 24393 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu hükümlerine göre yapılan inceleme ve değerlendirmeler neticesinde tespit edilen durum aşağıya çıkarılmıştır.

| | |
|--|---|
| 1-Taşınmazın bulunduğu yer | Muğla İli, Menteşe İlçesi, Şeyh Mahallesi, 1080/3 , 21 Bağımsız |
| 2-Pafta/Ada/Parsel no ve alanı | -/ 1080/3/ 1.555,04 m ² |
| 3-Ana taşınmaz vasfı / B.B Niteliği | Arsa, İşyeri |
| 4-Taşınmaz Malikleri | Menteşe Belediyesi ... Tam |
| 5- B.bölüm no - Arsa Payı | 21 no – 48/2400 |
| 5-Adres Bilgisi | İsmet İnönü caddesi Zihni Derin İş Merkezi No:6/114 Menteşe MUĞLA (17194771789 UAVT kodu) |

6- Uydu Görüntüsü :



7- Depremsellik : 1 .Derece deprem bölgesi içerisinde kalmaktadır.

8- Ulaşım Durumu, Çevresi ve Fiziki Özellikleri: Taşınmaz Şeyh mahallesinde , Menteşe İlçesinin Bankalar caddesi olarak bilinen en işlek noktalarından birisinde yer almaktadır. Zihni Derin İş Merkezinde yer almakta olup, eski Akbank şubesinin üst katında yer almaktadır. Halihazırda boş durumda olan taşınmazın bulunduğu katta yer yer boş ofisler bulunmakta olup, iş merkezinin üst katı Menteşe Belediyesi tarafından kullanılmaktadır. İş merkezinin zemin katında Mubep ofisi bulunmaktadır.



Taşınmazın hemen alt katında mülkiyeti Büyükşehir Belediye Başkanlığı adına kayıtlı işyeri bulunmakta olup bu işyeri söz konusu taşınmaz ile eski kiracı durumunda bulunan Akbank ile birlikte kullanılmış tadilat projesi ile merdiven ile birleştirilerek bütün olarak kullanılmıştır. Söz konusu iş yeri 125 m² kullanım alanına sahiptir. 1. Katta yan cepheye Naipier sokağa bakmaktadır. İş merkezi 2 bodrum, zemin ve 3 normal kat olmak üzere toplam 6 kattan ibarettir. Ana taşınmazın dış cephesi damperli cam giydirmedir. Bodrum katlar otopark olarak kullanılmaktadır. Söz konusu taşınmaz tek hacim olarak projelendirilmiş olup, iç kısım paravanlarla bölünerek seperatörler ile bölümler oluşturulmuştur. Ana binada toplam 54 adet bağımsız bölüm mevcuttur.

9- İmar Durumu: Bitişik nizam 4 kat ticaret alanında kalmaktadır.28.07.2004 tarihli 100/04 sayılı YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ mevcuttur.

10-Varfa vergi beyan değeri (2019) -

11-Değerlemede Kullanılan Yöntem, Analizler ve Hesaplamalar :

- **İnternet ve bölgesel satış ilanı analiz sonuçları :**

Yapılan araştırmalar neticesinde iş merkezi içerisindeki kiralar ve kapitilizasyon oranları dikkate alınarak, normal kat işyerlerinin cephe, yüzölçümüne bağlı olarak işlem gören satış birim değerlerinin 3250-3700 TL/m² civarı olduğu tespit edilmiştir.

- Bölgede değerlendirme uzmanlığı yapan Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Özkan KOŞAR taşınmazın 450.000 TL civarı değerinin olabileceği görüşünü beyan etmiştir.
- SPK Lisanslı firma Vakıf Gayrimenkul Değerlemeye rapor hazırlanmış olup 07.11.2019 tarihli raporda 420.000 TL bedel tespiti yapılmıştır.
- 26.11.2019 tarih 1398 sayılı Ticaret Odası yazısında söz konusu taşınmaz için 600-650.000 TL bedel belirtilmiştir.

12-Değeri Olumlu & Olumsuz Etkileyen Faktörler

Olumlu Özellikler :

Menteşe İlçe merkezinin en işlek , çarşı merkezinin en yoğun olduğu bölgede yer alması

Otoparklı bir iş merkezi içerisinde yer alması

Olumsuz Özellikler :

İş merkezi içerisinde boşluk oranının yüksek olması, normal katlardaki iş yerlerine talebin fazla olmaması

13-Değerlemede Kullanılan Varsayımlar

Değerlemede herhangi bir varsayım kullanılmamıştır.

14- Taktir Edilen Bedel

435.000 TL (Dört yüz otuz beş bin Türk lirası)

İlimiz Mentеше İlçesi, Şeyh mahallesi, 1080 Ada 3 Parsel 21 nolu işyeri vasıflı taşınmaz yerinde ve dosyasında incelenerek 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 8. Maddesi hükümlerine göre ilgili uzman kişi, kurum, kuruluşlardan, odalardan ve mahalli emlak alım satım bürolarından alınan bilgilerden de faydalanılarak yukarıda açıklanan tüm unsurların bir arada değerlendirilmesi neticesinde yukarıda belirtilen bedel üzerinden satın alınabileceği/trampa edilebileceği değerlendirilmektedir...../11/2019

Hüseyin Avni ÜSTÜNDAG
Kamulaştırma Şube Müdürü

Anıl İrfan ÖZBİLGİ
Mühendis

Semih SARI
Mühendis

Volkan TÜRKÖĞLU
Tekniker

Pınar DÖDEMİR
Tekniker

Dr. Osman GÜRÜN
Büyükşehir Belediye Başkanı

Can CANBEY
Katip Üye

İlknur ÜLKÜM SEFEROĞLU
Katip Üye