



**MUĞLA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ**  
**EMLAK VE İSTİMLAK DAİRESİ BAŞKANLIĞI**  
**TAHMİN EDİLEN BEDEL TESPİT KOMİSYONU KARAR RAPORU**

Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığımızca; İlimiz Menteşe İlçesi Emirbeyazıt mahallesi 509 Ada 6 Parselde yer alan ana taşınmaz üzerine bodrum zemin, 4 normal kat olarak inşa edilmiş ana gayrimenkul içerisindeki zemin kat 3 ve 4 nolu bağımsız bölüm numaralı mesken vasıflı taşınmazların 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 26. Maddesi kapsamında trampa işlemlerinde kullanılmak üzere tahmini bedel tespitin 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 Resmî Gazetede yayınlanan 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanunu hükümlerine göre yapılan inceleme ve değerlendirmeler neticesinde tespit edilen durum aşağıya çıkarılmıştır.

<b>1-Taşınmazın bulunduğu yer</b>	Muğla İli, Emirbeyazıt mahallesi, 509 Ada 6 Parsel
<b>2-Pafta/Ada/Parsel no ve alanı</b>	-/ 509/6/ 297,50 m <sup>2</sup>
<b>3-Ana taşınmaz vasfı / B.B Niteliği</b>	Bodrum, Zemin,1,2,3,4. Katları Havi On İki Meskenli On deposu bulunan Karkas Apartman / Mesken, Mesken
<b>4-Taşınmaz Malikleri</b>	Muğla Büyükşehir Belediyesi ... Tam ( her iki taşınmaz için )
<b>5- B.bölüm no - Arsa Payı</b>	3, 4 – 27/300 , 19/300
<b>5-Adres Bilgisi</b>	Bayram Çetinkaya caddesi No:18 STAD Apartmanı No:3,4.

**6- Uydu Görüntüsü :**




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



<b>8- Ulaşım Durumu:</b> Taşınmazlar Emirbeyazıt mahallesinde, stadyumun 350 m. Güney tarafında Bayram Çetinkaya caddesi üzerinde konumlanmaktadır. Merkezi bir konumda yer almakta olup herhangi bir ulaşım problemi bulunmamaktadır.	
<b>9- İmar Durumu:</b> 04.05.1983 tarihinde düzenlenmiş YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ bulunmaktadır.	
<b>10-Fiziki özellikleri ve Çevresi :</b> Konu taşınmazlar, stad apartmanının zemin katında yer alan 2 adet mesken tipi taşınmazlardır. Ana taşınmaz bodrum, zemin, 4 normal kattan oluşmaktadır. Binanın ön cephesinde konumlanan 4 nolu daire 1+1 olarak planlanmış 1 oda, salon, mutfak ve banyo-wc den oluşmaktadır. Oda zeminleri laminant kaplı, ıslak alanlar seramik malzeme ile kaplıdır. Mutfak dolapları mdf,, tezgah mermerit olup, pencere doğramaları pvc, iç kapılar sunta lam dır.56 m <sup>2</sup> brüt alana sahiptir. Salon çıkışlı bir adet balkon mevcuttur. Binanın zemin kat arka cephesinde yer alan 3 nolu daire 2 oda, salon, mutfak, banyo-wc ve balkondan oluşmaktadır. Oda zeminleri laminant kaplı, ıslak alanlar seramik malzeme ile kaplıdır. Mutfak dolap ve tezgahları takılı durumda değildir. pencere doğramaları pvc, iç kapıları sunta lam dır. 83 m <sup>2</sup> brüt alana sahiptir. Salon çıkışlı bir adet balkon mevcuttur.	
<b>11-Varsa vergi beyan değeri (2019)</b>	-
<b>12-Değerlemede Kullanılan Yöntem, Analizler ve Hesaplamalar :</b> - <b>İnternet ve bölgesel satış ilanı analiz sonuçları :</b> Yapılan araştırmalar neticesinde 1+1 yeni dairelerin m <sup>2</sup> birim bedelleri 4.000-4500 TL/m <sup>2</sup> civarında işlem görmektedir. Buna göre Ticaret Odasından alınan( 3 no için 110-130.000, 4 no için 180-200.000 TL ) görüş ile birlikte mevcut piyasa araştırmaları yapılarak taşınmazların amortise olmuş bir yapı içerisinde olmaları ile değerini olumlu olumsuz yönde etkileyen tüm faktörler bir arada değerlendirilerek ; 3 nolu Mesken : 125.000 TL 4 nolu mesken : 190.000 TL değer takdir edilmiştir.	
<b>13-Değeri Olumlu &amp; Olumsuz Etkileyen Faktörler</b>	<b>Olumlu Özellikler :</b> Taşınmazların Menteşe İlçesinde konut talebinin yoğun olduğu bir bölgede yer alması , Öğrenci yoğunluğu nedeniyle 1+1 ve 2+1 tip dairelere talebin artışı <b>Olumsuz Özellikler :</b> Amortise olmuş bir yapı içerisinde olması Zemin katta olmaları 3 nolu dairenin arka cephe olması
<b>14-Değerlemede Kullanılan Varsayımlar</b>	Değerlemede herhangi bir varsayım kullanılmamıştır.
<b>15- Toplam Bedel ( 3 ve 4 nolu bağımsız bölüm değerleri : 315.000,00 TL( 125.000 TL +190.000 TL )</b>	

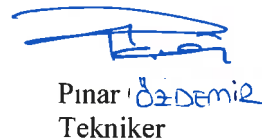
İlimiz Menteşe İlçesi Emirbeyazıt mahallesi 509 Ada, 6 Parsel, zemin kat 3 ve 4 nolu bağımsız bölüm numaralı mesken vasıflı taşınmazlar yerinde ve dosyasında incelenerek 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 8. Maddesi hükümlerine göre ilgili uzman kişi, kurum, kuruluşlardan, odalardan ve mahalli emlak alım satım bürolarından alınan bilgilerden de faydalanılarak yukarıda açıklanan tüm unsurların bir arada değerlendirilmesi neticesinde yukarıda belirtilen bedel üzerinden satışa konu edilebileceği/trampa edilebileceği değerlendirilmektedir.

  
Ayhan YILDIZ  
Emlak Yönetim Şube Müdür V.

  
Anıl İrfan ÖZBİLGİ  
Mühendis

  
Semih SARI  
Mühendis

  
Volkan TÜRKÖĞLU  
Tekniker

  
Pınar ÖZDEMİR  
Tekniker

**Dr. Osman GÜRÜN**  
Büyükşehir Belediye Başkanı

**Can CANBEY**  
Katip Üye

**İlknur ÜLKÜM SEFEROĞLU**  
Katip Üye