



MUĞLA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
Emlak ve İstimlak Daire Başkanlığı
Kıymet Takdir Komisyon Raporu



İLÇE –MAHALLE	Pafta	Ada	Parsel	Niteliği
BODRUM-ORTAKENT	-	261	10	Arsa
Taşınmaz Mal veya Kaynağın sahibi veya sahipleri ve hisse oranları		Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığı		Tam
Toplam Yüzölçümü (m ²)	Satılacak Alan (m ²)	Takyidat Bilgisi		
3,30	3,30	VAR (x) [Ekte dir]		YOK ()
Taşınmazın hâlihazır durumu		Arsa mahallinde üzerinde beton blok yer almaktadır.		
		Ulaşım	Kolay [x]	Orta [] Zor []
İmar Durumu		1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında taşınmaz TAKS:0,20 KAKS:0,40 iki kat, ayırık nizam " Konut Alanı" lejantında kalmakta olup, yüzölçümü nedeniyle tek başına imar parseli niteliği taşımamakla birlikte, mücavirindeki 261 ada 7 parsel ile şuyulu vaziyettedir.		
Taşınmaz Malın veya Kaynağın Bedelini Etkileyebilecek Nitelik ve Unsurları		Söz konusu taşınmaz Bodrum İlçesi, Ortakent Mahallesinde yer almaktadır. Cumhuriyet Caddesi üzerinde doğu yönünde ilerlerken MM Migros market geçildikten hemen sonra sağda kalan Dereköy sokağa girerek 225 mt bu sokak üzerinde takip edip sonra sağa Ardıç Sokağa girildiğinde taşınmaz bu sokak üzerinde 35 mt ilerlendiğinde sol tarafta yer almaktadır. Mücavirindeki 261 ada 7 parsel ile şuyulu olup, bu parsel ile tevhid edilmeden inşaat ruhsatı düzenlenememektedir. Ana arter bulvara yakın konumda, tercih edilen bölgede yer almaktadır.		
Mevcut Kullanımına göre yıllık net gelir		-		



Değerlendirme İle İlgili Diğer Özellikler, Emsaller ve Analizler

Taşınmazın satış bedeline yönelik;

1- Bodrum Belediye Başkanlığı'nın 16.10.2025 tarih ve E-24149953-190.01.07-472950 yazısında taşınmazın 2025 yılı emlak beyan m² birim değeri 2.544,93 TL/m² bildirilerek **₺8.398,26** olarak belirlenmiştir. (Ek:1)

2- Bodrum Belediye Başkanlığı'nın 30.10.2025 tarih ve E-24149953-190.01.07-477090 yazısında taşınmaza ait Kıymet Takdir Bedelinin 30.000,00 TL/m² bildirilerek **₺99.000,00** olarak bildirilmiştir. (Ek:2)

3- Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş Dünya Grup Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık Anonim Şirketi tarafından oluşturulan 18.09.2025 tarihli raporda taşınmazın arsasının birim değeri 30.000,00 TL/m² olarak bildirilerek yuvarlatılmak suretiyle tamamı için **₺100.000,00** bedel belirlenmiştir. (Ek:3)

4- Bodrum Ticaret Odası'nın 15.10.2025 tarih ve 147828 sayılı yazısıyla taşınmaz 20.000,00 TL/m² bildirilerek **₺66.000,00** olarak belirtilenmiştir. (Ek:4)

2, 3 ve 4 numaralı emsal verilerinin ortalaması alınarak bir "ortalama emsal birim değeri" hesaplanmış ve bu değer **26.666,66 TL/m²** olarak bulunmuş.

Ancak, hesaplanan bu ortalama birim değer Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilen **Dünya Grup Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş.** tarafından hazırlanmış olduğu değerleme rapor birim bedelinin altında kalıyor olması nedeniyle, komisyon tarafından bu rapora dayanarak yuvarlatılmak suretiyle **₺100.000,00** birim bedel takdir edilmiştir.

Analiz ve Sonuç:

Yukarıda belirtilen emsal veriler komisyonumuzca incelenmiş olup, Komisyonumuzca kurum görüşleri, emsal piyasa araştırmalarının tümünün bir arada analiz edilmesi, taşınmazın yüzölçümü ve imar durumu ile şuyulu olması da dikkate alınarak birim arsa değeri **₺100.000,00** olarak takdir edilmiştir.

Arazi Bedeli	₺ 100.000,00
Ağaç Bedeli-Yapı vs. Bedeli (TL)	-
Takdir Edilen Bedel	₺ 100.000,00

Ortak kanaatimizi ihtiva eden iş bu kıymet takdir raporu tarafımızdan tanzim ve imza edilmiştir. Yukarıda bilgileri yer alan taşınmaz yerinde ve dosyasında incelenerek ilgili uzman kişi, kurum, kuruluşlardan alınan bilgilerden faydalanılarak taşınmazın değerini olumlu olumsuz etkileyen yukarıda açıklanan tüm unsurların bir arada değerlendirilmesi neticesinde, taşınmazın yukarıda belirtilen bedel ile satılabileceği değerlendirilmiştir. **12/11/2025**