

2006/1333 ESAS

Satılmasına karar verilen taşınmazın cinsi, niteliği, kıymeti, adedi, önemli özellikleri :

**1 NO'LU TAŞINMAZIN****ÖZELLİKLERİ :**

Satışa konu taşınmaz, Balıkesir ili, Susurluk İlçesi, Yahyaköy Köyü, Kocakum Mevkii, 13 78 Parselde kayıtlı 82.253,00 m2 yüzölçümlü, iki katlı alışveriş merkezi vasıflı taşınmazdır. Tesisin bulunduğu yer, Susurluk merkezine yaklaşık 8 km mesafededir. Susurluk-Bandırma ve Bursa Karayolunun keşiştiği noktada köşe parsel konumundadır. Bandırma ve Bursa asfaltına cephelidir. Civarında birçok dinlenme tesisleri ve Akaryakıt istasyonları mevcuttur. İstanbul'dan Feribotla, Bandırma-İzmir Devlet Karayolu güzergahı üzerinde Sosyal Gelişme ve Turizm açısından elverişli bir konumdadır.

**1-İNŞAAT YÖNÜNDEN:****A-ARSA BEDELİ: (82.253,00 M2)****İMAR DURUMU:**

Dava konusu taşınmaz Belediye Mücavir alanı dışında olup, Bayındırlık ve İskan Müdürlüğü'nün 22.10.2004 tarih ve 2004/26 nolu yapı kullanma izin belgesinde 17.12.2003 tarihli Mevzii İmar Planına göre 1378 nolu parselin %40 imarlı olduğu belirtilmektedir. (1378 nolu parsel 82253,00 m2 lik alanın %40 imarlı alan, %60 imarsız alan)  $82253,00 \text{ m}^2 \times 0,40 = 32901,20 \text{ m}^2$  (imarlı alan),  $82253,00 \text{ m}^2 \times 0,60 = 49351,80 \text{ m}^2$  (imarsız alan) Dava konusu 1378 nolu parselinde onaylı Mevzi İmar Planı yapılmış bulunmaktadır. Taşınmazın değerini tespitte ölçü alınan emsal taşınmazlar olan Sultaniye-Kışlaabağlar mevkii 55 ve 56 Parsel sayılı taşınmazlar 27.02.2006 tarihinde Susurluk Belediye-si'nce ihale ile toplam 1.501.000,00 YTL'den Serbest alım-Satımla satışa konu olmuştur, özdilek Alışveriş Merkezleri ve Tekstil San. A.Ş. satılmıştır. M2 bedeli 144,14 YTL olmaktadır. Emsallerin bu satış değerini, taşınmazın keşif tarihine, Toptan eşya fiyatı endeks katsayıları (TEFE) ile taşındığında, 214 yılı Şubat ayında 16845,60, 2006 yılı Şubat ayında 8980,93 olduğuna göre,  $(16845,60/8980,93)$  endeks katsayısı: 1,8757, 144,14 TL/m<sup>2</sup>  $\times 1,8757 = 270,36$  YTL hesap edilir. Dava konusu taşınmazın konumuna göre, emsal taşınmazlar dava konusu taşınmazdan çok daha yüksek değerdedir. Emsal taşınmaz Susurluk ilçe merkezine daha yakındır. Emsal taşınmaz Balıkesir-Susurluk-Bandırma Devlet Karayolu üzerindedir. Dava konusu taşınmaz bir cephesi Balıkesir-Susurluk- Bandırma Devlet Karayolu üzerinde olup, diğer cephesi Bursa-Bandırma yolu üzerindedir. Mülk Bilirkişisinin görüşü ve Çevredeki arsa rayiçleri, dava konusu taşınmazların kıymetini etkileyebilecek bütün nitelik ve unsurları ile her unsurun ayrı ayrı değeri göz önüne alınarak arsa bedelleri tespit ve takdir edilmiştir. Yukarıda özellikleri açıklanan dava konusu taşınmazın arsa olarak beher m2si, konum, durum gibi özelliklerle birlikte kıyaslaması da yapılarak (14.03.2014 Keşif tarihi itibarıyla) beher m2 bedeli %40 imarlı durumunda 66,00 TL/m<sup>2</sup>, %60 imarsız durumunda 39,60 TL/m<sup>2</sup> olarak değer takdir ve tespit edilmiştir.

**ARSA BEDELİ:** 1378 nolu parsel 82.253,00 m2 $82253 \text{ m}^2 \times 0,40 = 32901,20 \text{ m}^2$ -(imarlı alan)  $82253 \text{ m}^2 \times 0,60 = 49.351,80 \text{ m}^2$ -(imarsız alan)  $32.901,20 \text{ m}^2$  (%40 imarlı durumda) x $66,00 \text{ TL/m}^2 = 2.171.479,00$ -TL  $49.351,80 \text{ m}^2$  (%60 imarsız durumda) $\times 39,60 \text{ TL/m}^2 = 1.954.331,00$ -TL**TOPLAM = 4.125.810,00 TL** hesaplanmıştır.