**11.1: DOLDURULMUŞ KİRALAMA BEDEL TESPİT KARARI ÖRNEĞİ**

Bu belge, 644 sayılı KHK 13/A maddesi (e) bendi ile “**Tabiat Varlıkları ve Doğal Sit Alanları İle Özel Çevre Koruma Bölgelerinde Bulunan Devletin Hüküm Ve Tasarrufu Altındaki Yerlerin İdaresi Hakkında Yönetmelik**” kapsamında bulunan ve aşağıda özellikleri tanımlanan DHTA Alanına ve üzerine yapılacak faaliyet için verilecek olan **kiralama** izni için bedel tespit kararına yönelik olarak düzenlenmiştir.

**I.GENEL BİLGİLER**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Rapor Tarihi | 25.12.2015 | Değerleme Tarihi | | 25.12.2015 | | Rapor No | | TVK-KRL-001 |
| Kiralamaya Konu DHTA Alanının İl, İlçe, Mahalle, Mevkii, Parsel vs. Bilgileri (1) | İzmir, Çeşme, Cumhuriyet Mahallesi, Kumidi Mevkii | | | | | | | |
| Rapora Konu DHTA Alanının Koruma Statüsü (2) | Mülga İzmir 1 Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 09.08.2011 tarih ve 6216 sayılı kararı gereğince 2. Derece Doğal Sit alanında kalmaktadır. | | | | | | | |
| Karara konu DHTA alanı ve içerisine yapılacak yapılara ait vaziyet planı/uygulama imar planına göre verilecek izin vasfı (3) | Uygulama İmar Planı ve Uygulama Projeleri Onaylı, Kullanma İzni Verilecek | | Uygulama İmar Planı ve Uygulama Projelerinin onaylanması için Ön İzin Verilecek | | Onaylı Uygulama İmar Planına göre Uygulama Projelerinin onaylanması için Ön izin Düzenlenecek | | Plan Gerektirmeyen Konularda Kiralama Yapılacak | |
|  | |  | |  | | X | |

**II.DEĞER TESPİTİ**

|  |  |
| --- | --- |
| Değerlemede Kullanılan Yöntem Analizi (1) | Kiralanacak olan alan için Emsal Karşılaştırma Yöntemi kullanılmış olup ilgili Kurum/Kuruluşlar ile Bilirkişilerden alınan fiyatların ortalaması alınarak bedel tespiti yapılmıştır. |
| Değerlemede Dikkate Alınacak Alan Bilgileri (Kiralamaya/Kullanma İznine Konu Olan DHTA Alanı İçin Hazırlanan İl Müdürlüğü/TVK Komisyonu Tarafından Onaylanmış Bulunan Vaziyet Planına Göre Alan Bilgileri) (2) | * Büfe: 3X2 = 6,00 m2 * Gölgelik: 5X5 = 25,00 m2 * Duş/Tuvalet/Kabin: 10X3 = 30,00 m2 * Cankurtaran Kulesi:2X2 = 4,00 m2     Toplam Kiralanacak Alan: 950 m2 |
| Değerlemede Kullanılan Yöntem Verileri ve Değer Tespitinin Yapılması (9) | **YÖNTEMDE KULLANILAN VERİLER** |
| Söz konusu alana ilişkin; kiralama değerinin hesaplanmasında aşağıdaki veriler kullanılmaktadır; |
| 1)-Bilirkişilerce (Emlak Ofisleri) Verilen Satış Bedelleri |
| 2)-İlgili Belediye Başkanlığından Alınan Emlak Rayiç Bedeli |
| 3)- İl Kültür ve Turizm Müdürlüğünce Bildirilen Günübirlik Tesis Açık Alan Düzenlemesine İlişkin Bedel |
| 4-) Alana İlişkin İlgili Milli Emlak Müdürlüklerince Önceki Yıllarda Alınan Ecrimisil Bedelinin Yeniden Değerleme Oranı ile Hesaplanması ile Bulan Bedel |
| 5-) İlgili Ticaret Odasından Alınan Satış Bedeli |
| 6-) İlgili Tapu Sicil Müdürlüğünden Alınan Satış Bedeli |
| Not: İhtiyaç duyulması halinde ilgili diğer kurum ve kuruluşlardan alınan veriler yönteme dâhil edilebilir. |
| **YÖNTEMİN UYGULANMASI** |
| 1)- Bilirkişilerce (Emlak Ofisleri) Verilen Satış Bedelleri   |  |  |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | | A Emlakçı | B Emlakçı | C Emlakçı | Ç Emlakçı | D Emlakçı | Toplam | Ortalama | | 300 | 200 | 500 | 200 | 250 | 1450 | 290 | | Hesaplama: 300+200+500+200+250=1450, 1450/5=290 TL/m2 | | | | | | | | **Uygulanacak Yönteme Esas Veri: 290X%5=14,50 TL/m2** | | | | | | | |
| 2)- İlgili Belediye Başkanlığından Alınan Emlak Rayiç Bedeli   |  | | --- | | Çeşme Belediye Başkanlığı | | 262,64 TL/m2 | | **Uygulanacak Yönteme Esas Veri: 262,64X%5=13,13 TL/m2** | |
| 3-) İl Kültür ve Turizm Müdürlüğünce bildirilen Günübirlik Tesis Açık Alan Düzenlemesine İlişkin Bedel   |  | | --- | | İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü | | Uygulanacak Yönteme Esas Veri: 16 TL/m2 | |
| 4)- İlgili Milli Emlak Müdürlüğünden Alınan Ecrimisil Bedeli   |  |  |  | | --- | --- | --- | | Çeşme Milli Emlak Müdürlüğü | | | | 2013 Yılı Milli Emlak Ecrimisil Bedeli | 2014 Yılı Milli Emlak Ecrimisil Bedeli (Hesaplanan) | 2015 Yılı Milli Emlak Ecrimisil Bedeli (Hesaplanan) | | 23,36 TL/m2 | 24,28 TL/m2 | 26,73 TL/m2 | |  | YDO: 3,93 | YDO: 10,11 | | Milli Emlak Müdürlüğünden Alınan Değer | Hesaplama:  23,36x%3,93=0,92 23,36+0,92=24,28 TL/m2 | Hesaplama: 24,28x%10,11=2,45 24,28+2,45=26,73 TL/m2 | | **Uygulanacak Yönteme Esas Veri: 26,73 TL/m2** | | | | Maliye Bakanlığınca açıklanan Yeniden Değerleme Oranı (YDO) ile güncellenerek bulunan 26,73 TL/m2 Uygulanacak Yönteme Esas Bedel olarak alınmıştır. | | | |
| 5-) İlgili Ticaret Odasından Alınan Satış Bedeli   |  | | --- | | İzmir Ticaret Odası | | **Uygulanacak Yönteme Esas Veri: O TL/m2** | | İzmir Ticaret Odası alana ilişkin bedel bildirmediği için hesaplamaya dâhil edilememiştir. | |
| 6-) İlgili Tapu Sicil Müdürlüğünden Alınan Satış Bedeli   |  | | --- | | Çeşme Tapu Sicil Müdürlüğü | | **Uygulanacak Yönteme Esas Veri: O TL/m2** | | Çeşme Tapu Sicil Müdürlüğü alana ilişkin bedel bildirmediği için hesaplamaya dâhil edilememiştir. | |
| Serbest piyasa koşullarında kiralama bedelinin aynı taşınmazın satış bedelinin yaklaşık %5’i olduğuna ilişkin genel görüş, söz konusu DHTA alanının şemsiye ve şezlong alanı olarak kullanılacağı ve İzmir İlinde yaz sezonunun yaklaşık 4 ay olması hususları dikkate alındığında Kiralamaya konu DHTA Alanının çevresine ilişkin ilgili Kurum ve Kuruluşlardan alınan satış bedellerinin (TL/ m2) %5’inin kiralamaya esas birim m2 değeri olarak alınması Komisyonumuzca uygun mütalaa edilmiştir.  Not: % 5’lik değer komisyonun takdir etmiş olduğu bir değer olup alanın özelliği, sezonun süresi vb. hususlar dikkate alınarak komisyon tarafından bu değer artırılabilir veya azaltılabilir. |
| |  |  |  |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | | BEDEL TESPİTİNİN YAPILMASI | | | | | | | | | BİLİRKİŞİLER (EMLAK OFİSLERİ) | BELEDİYE BAŞKANLIĞI | MİLLİ EMLAK MÜDÜRLÜĞÜ | TİCARET ODASI | TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ | İL KÜLTÜR VE TURİZM MÜDÜRLÜĞÜ | TOPLAM | ORTALAMA | | 14,50  TL/m2 | 13,13  TL/m2 | 26,73  TL/m2 | - | - | 16,00 TL/m2 | 70,36  TL/m2 | 17,59  TL/m2 | | Hesaplama | | | | | | | | | 14,50+13,13+26,73+16=70,36  70,36/4=17,59 | | | | | | | | | Kiralamaya Esas Birim m2 Değeri: 17,59 TL/ m2 | | | | | | | | | Kiralama Bedeli:950,00X17,59=16.710,50 TL | | | | | | | | |

**III.BEDEL TAKDİRİ:**

|  |  |
| --- | --- |
| Tahmini Yıllık Kira Bedeli (1) | **16.710,50-TL+KDV** |
| Karara Konu Olan DHTA Alanı için Uygulanacak İhale Usulü belirlenir (2) | Kiralama ihalesine ilişkin katılımın herkese açık ihale olması kanaatine varılmakla birlikte, konuya ilişkin nihai karar Bakanlığımıza (Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü) bırakılmıştır. |
| Düşünceler/Sonuç Bölümü (3) | Kiralanacak alana ilişkin muhammen bedel kanaatimizce 16.710,50-TL+KDV olarak belirlenmiş olup nihai karar Bakanlığımıza (Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü) bırakılmıştır. |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| BEDEL TESPİT KOMİSYONU | | |
| KOMİSYON BAŞKANI | ÜYE | ÜYE |
| Mehmet Cengiz AKSU | Nurettin TAŞKAN | Hacı Bayram SARI |

EKLER:

EK 1 : Bedel Tespitine Esas Teknik Rapor

EK 2 : Diğer Gerekli Görülen Bilgi ve Belgeler