**10.1: DOLDURULMUŞ KİRALAMA BEDEL TESPİTİNE ESAS TEKNİK RAPOR ÖRNEĞİ**

 **I.ALANIN TANIMI VE FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Rapor Tarihi | 25.12.2015 | Rapor No | TVK-KRL-001 |
| Rapora Konu Olan DHTA Alanının İl, İlçe, Mahalle, Mevkii, Parsel vs. Bilgileri (1) | İzmir, Çeşme, Cumhuriyet Mahallesi, Kumidi Mevkii |
| Raporun Düzenlenme Amacı (2) | İş bu rapor, 644 sayılı KHK’nın 13/A maddesinin (e) bendi ile “Tabiat Varlıkları ve Doğal Sit Alanları İle Özel Çevre Koruma Bölgeleri” nde bulunan “Devletin Hüküm ve Tasarrufu Altındaki Yerlerin İdaresi Hakkında Yönetmelik” kapsamında **kiralama** için değer takdirine yönelik olarak Bakanlığımızın (Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü) takdirine sunulmak üzere düzenlenmiş olup başka bir amaç için kullanılamaz. |
| Rapor Konusu DHTA Alanının Mevcut Kullanım Durumu(3) | Kiracı | Boş | İşgal |
|  | X |  |
| Fiili Kullanım Yok | Fiili Kullanım Var |
| Rapora konu alanda herhangi bir kullanım mevcut değildir. | Mevzuata Uygun Mevcut Yapılar | Mevzuata Uygun Olmayan Mevcut Yapılar |
|  |  |
| Rapora Konu Olan DHTA Alanının Varsa Önceki Kira Sözleşmeleri Bilgileri (4) | Daha önce yapılmış bir sözleşme yoktur. |
| Rapora Konu Olan DHTA Alanının Ulaşım Ve Koordinat Bilgileri (5) | Tutanağa konu alan Çeşme ilçe merkezine yaklaşık 8 km mesafede olup, ulaşım 4 km lik kısmı asfalt, 4 km lik kısmı ise toprak yol ile sağlanmaktadır. Ulaşım Çeşme merkezden dolmuş ve özel araçlarla sağlanabilmektedir. |
| Taşınmazın Niteliksel Özellikleri (Topoğrafya, Doğal Eşikler, Jeolojik Ve Jeomorfolojik Yapı, Manzara, Kıyıya Göre Konum vb.) (6) | Kiralanacak olan alan kıyıda bulunmaktadır. Alan düz olup zemini çakıl taşlarından oluşmaktadır. Alanın kara tarafı geriye doğru eğimli bir yapıdadır. |
| Rapor Konusu DHTA Alanının Koruma Statüsüne İlişkin Bilgiler (7) | 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. |
| Rapor Konusu DHTA alanının ve Çevresinin Plan Bilgisi (1/25000 ÇDP, 1/5000 N.İ.P., 1/1000 U.İ.P) (8) | Kiralanacak alanda yürürlükte 1/100.000 ve 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ile 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Koruma amaçlı Uygulama İmar Planları mevcuttur. |

**II. MÜLKİYET BİLGİLERİ**

|  |  |
| --- | --- |
| Rapora Konu Olan DHTA Alanına Bitişik Arka Alan (Çevresi) Tarafı Mülkiyet Bilgileri | Kiralamaya konu olan alan ve bitişiğinde herhangi bir mülkiyet bulunmamaktadır. |

**III. MERİ MEVZUAT AÇISINDAN ALANIN DEĞERLENDİRİLMESİ**

|  |  |
| --- | --- |
| Bölgeye İlişkin Veriler Kapsamında Alanın Değerlendirilmesi (1) | Kiralamaya konu alanın çevresinde turizm tesisleri ile yazlık konutlar/siteler mevcut olup alan gelişmeye müsaittir. |
| Rapor Konusu DHTA Alanının ve Çevresinin Plan Kararları ve Meri Mevzuat Açısından Değerlendirilmesi (2) | 1/100.000 ve 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planlarına göre kiralamaya konu alan Günübirlik Tesis Alanı olarak planlanmıştır. |
| Rapor Konusu DHTA Alanına Ait Dosyasında Yer Alan ve Değerlendirmelerde Esas Alınan Diğer Bilgi/Belgeler (3) | İlave bir durum yoktur. |

**VI. DEĞER TESPİTİ**

|  |  |
| --- | --- |
| En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi Açısından Rapor Konusu DHTA Alanının Değerlendirilmesi (1) | Kiralamaya konu alan Devletin Hüküm ve Tasarrufu Altında olup günübirlik kiralamaya uygundur. |
| Özel Değer Oluşumu Açısından Rapor Konusu DHTA Alanının Değerlendirilmesi (2) | Kiralamaya konu alan günübirlik kullanım alanı niteliğinde olup çevresinde turizm tesisleri bulunmaktadır. |
| Değer Oluşumlarına Etki Eden Temel Unsurlar Açısından Rapor Konusu Alanının Değerlendirilmesi (3) | Kiralamaya konu alanın günübirlik kullanımının mümkün olması, çevresinde turizm tesislerinin bulunması ve doğal değerinin olması nedeniyle nitelikli bir kullanım alanıdır. |
| Kabul, Koşul, Kısıtlayıcı ve Varsayımlar (4) | 1/100.000 ve 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planlarına göre kiralamaya konu alan Günübirlik Tesis Alanı olarak planlanmış olması. |
| Güçlü Yanlar/ Fırsatlar (5) | Doğal değerlere haiz olması /Gelişim ivmesinin yüksek olması. |
| Zayıf Yanlar/ Riskler (6) | Kıyı alanının dar olması, zeminin çakıl taşlarından oluşması ve kara tarafının eğimli olması / Yapılaşma baskısı. |
| Değerlemede Kullanılan Yöntem Analizi (7) | 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 iznine konu olan DHTA alanı için hazırlanan vaziyet planına göre alan bilgileri) (8) | * 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 Bulunan 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 tarafımızca 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 |
| 14,50TL/m2  | 13,13TL/m2  | 26,73TL/m2  | - | - | 16,00 TL/m2 | 70,36TL/m2  | 17,59TL/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 |

 |

**V.DEĞERLENDİRME VE SONUÇ**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Rapora konu DHTA Alanı ve İçerisine Yapılacak Yapılara Ait Vaziyet Planına/Uygulama İmar Planına Göre Verilecek İznin Vasfı (1) | 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 |
| Rapora Konu Olan DHTA Alanına ve Üzerine Yapılacak Faaliyete İlişkin Uygulanacak İhale Usulüne İlişkin Yöntemin Önerilmesi (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. |

Raporu Düzenleyenler:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Mehmet Cengiz AKSU | Nurettin TAŞKAN | Hacı Bayram SARI |
| Şehir Plancısı | Teknisyen | Tekniker |

EKLER:

EK 1: Arazi Tespit Tutanağı

EK 2: Diğer Gerekli Görülen Bilgi ve Belgeler