**10.2: DOLDURULMUŞ KULLANMA İZNİ BEDEL TESPİTİNE ESAS TEKNİK RAPOR ÖRNEĞİ**

**I.ALANIN TANIMI VE FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Rapor Tarihi | **02.02.2016** | Rapor No | **(01.65)** |
| Rapora Konu Olan DHTA Alanının İl, İlçe, Mahalle, Mevkii, Parsel vs. Bilgileri (1) | Marmaris İlçesi, Selimiye Mahallesi 161 Ada 2 Parselin Deniz Yönü |
| Raporun Düzenlenme Amacı (2) | *İş bu Rapor, 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;* ***Fethiye*** *İlçesi,* ***Karagözler*** *Mahallesi’nde yer alan* ***2.500 m 2 yat bağlama amaçlı iskele ve 1.000 m2 deniz alanı*** *olan DHTA Alan ve* ***2016*** *yılı için* **KULLANMA İZNİ** *değerini belirlemek amacı ile düzenlenmiştir.* |
| 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) | ***Alanın daha önce yapılmış bir kira sözleşmesi bulunmamaktadır.*** |
| Rapora Konu Olan DHTA Alanının Ulaşım Ve Koordinat Bilgileri (5) | ***Alan Marmaris İlçesi’ nden yaklaşık 50 km mesafede olup dolmuş ve özel araç ile ulaşılabilmektedir.***  |
| Taşınmazın Niteliksel Özellikleri (Topoğrafya, Doğal Eşikler, Jeolojik Ve Jeomorfolojik Yapı, Manzara, Kıyıya Göre Konum vb.) (6) | ***Rapor konusu alan 2 m kıyı derinliğine sahip, kısmen kum ve taşlık yapıya sahiptir. Denizden 15-20 metre sonra eğimli bir arazi yapısı mevcuttur.*** |
| Rapor Konusu DHTA Alanının Koruma Statüsüne İlişkin Bilgiler (7) | ***Alan 27.11.2011 tarihli ve 7377 sayılı Muğla Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu tarafından ilan edilen 3. Derece Doğal Sit Alanı içerisinde ve Datça- Bozburun Özel Çevre Koruma Bölgesinde Yer almaktadır.*** |
| Rapor Konusu DHTA alanının ve Çevresinin Plan Bilgisi (1/25000 ÇDP, 1/5000 N.İ.P., 1/1000 U.İ.P) (8) | ***Alan 1/25000 Ölçekli Datça-Bozburun Çevre Düzeni Planı’ nda Yat Limanı olarak Tanımlıdır.*** |

**II. MÜLKİYET BİLGİLERİ**

|  |  |
| --- | --- |
| Rapora Konu Olan DHTA Alanına Bitişik Arka Alan (Çevresi) Tarafı Mülkiyet Bilgileri  | **Rapor konusu DHTAA; talep sahibinin mülkiyetinde bulunan 161 ada 2 parselin mütemümcüzü durumundadır.** |

**III. MERİ MEVZUAT AÇISINDAN ALANIN DEĞERLENDİRİLMESİ**

|  |  |
| --- | --- |
| Bölgeye İlişkin Veriler Kapsamında Alanın Değerlendirilmesi (1) | ***Rapor konusu alanın çevresinde yerleşim seyrek durumda, doğal yapısı bozulmamış bir alan olması sebebiyle gelişmeye müsaittir. Alanın arka planı 1/25000 lik planda Turizm Tesis Alanı olarak tanımlıdır. Gelişmeye açık bir bölgedir.*** |
| Rapor Konusu DHTA Alanının ve Çevresinin Plan Kararları ve Meri Mevzuat Açısından Değerlendirilmesi (2) | ***Rapor konusu alan 1/25000 Ölçekli Datça-Bozburun Çevre Düzeni Planı’ nda Yat Limanı olarak Tanımlıdır.*** |
| Rapor Konusu DHTA Alanına Ait Dosyasında Yer Alan ve Değerlendirmelerde Esas Alınan Diğer Bilgi/Belgeler (3) | ***Söz konusu alanda yerinde yapılan incelemede herhangi bir yapıya veya izinsiz uygulamaya rastlanılmamıştır.***  |

**VI. DEĞER TESPİTİ**

|  |  |
| --- | --- |
| En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi Açısından Rapor Konusu DHTA Alanının Değerlendirilmesi (1) | *Plan kararı ile öngörülen ve/veya talep edilen kullanımın;**1)Makul, yasal, olası olma durumu:***Alan talep için uygundur** *2) Fiziksel olarak mümkün olma durumu***Fiziksel olarak müsattir.***3)Finansal/ekonomik olarak uygulanabilirlik durumu:****Uygulanabilir****4)Alternatif kullanımların değerlendirilmesi:***Fiziki açıdan bakıldığında Yat Yanaşma amaçlı kullanılması dışında bir alternatifi yoktur.** |
| Özel Değer Oluşumu Açısından Rapor Konusu DHTA Alanının Değerlendirilmesi (2) | ***Alan Yat Yanaşma yeri olarak tanımlıdır ve çevresinde alanın kullanımına engel olacak herhangi bir durum yoktur.*** ***Ayrıca gelişmeye açık bir bölgedir.*** |
| Değer Oluşumlarına Etki Eden Temel Unsurlar Açısından Rapor Konusu Alanının Değerlendirilmesi (3) | *1)Arz –Talep (Rekabet) Dengesi***Olumludur.***2)İkame Gücü***Yüksek***3)Nadir Bulunma***Selimiyede 2. Yat yanaşma yeri***4)Kiralama Gücü ve İsteklilik***Yüksek***5)Dışsal Etkenler* *-* |
| Kabul, Koşul, Kısıtlayıcı ve Varsayımlar (4) | ***Kısıtlayıcı herhangi bir etki bulunmamaktadır.*** |
| Güçlü Yanlar/ Fırsatlar (5) | ***Marmaris İlçesi, Selimiye Mahallesi Yat Turizmi Açısından değerli bir bölgedir.*** |
| Zayıf Yanlar/ Riskler (6) | ***Alanın arka tarafında herhangi bir tesis bulunmamaktadır. Cazibe merkezi yoktur.*** |
| Değerlemede Kullanılan Yöntem Analizi (7) | ***Gelir indirgeme yöntemi ve emsal karşılaştırma yöntemi kullanılarak uzlaştırma yapılmıştır.*** |
| Değerlemede dikkate alınacak Alan Bilgileri (Kiralamaya/Kullanma iznine konu olan DHTA alanı için hazırlanan vaziyet planına göre alan bilgileri) (8) | ***Rapora konu olan DHTA alanı için hazırlanan vaziyet planında;******2.500 m² yat bağlama iskelesi ve 1.000 m2 deniz yüzeyi******DHTA Alanının Toplam : 3.500 m²*** |
| Değerlemede Kullanılan Yöntem Verileri ve değer tespitinin yapılması (9) | **1) Değerleme konusu taşınmazın kullanım amacı ve kullanım alanı**:İmar planı yapılmasına esas kullanma izni talep edilen ve tarafımızca değerlendirilmek ve 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planına esas olmak üzere düzenlenen onaylı vaziyet planındaki veriler:**50 adet 20mt + 100 adet 15mt 150 yat kapasiteli marina**

|  |  |
| --- | --- |
| **İskele (Yat Bağlama Amaçlı) Alanı** | 2.500 m2 |
| **Deniz Yüzeyi Alanı** | 1.000 m2 |

**2) Değerleme konusu taşınmaza emsal nitelikli taşınmazlar**:

|  |  |
| --- | --- |
| **Kurum/Kuruluş** | **Günlük Ücret (TL/ m)**  |
| Deniz Ticaret Odası | 3,62 |
| X Marina | 8,28 |
| Y Marina | 8,28 |
| Z Marina | 3,62 |
| Değerleme Yapılan Marina | 8,28 |

Değerlemesi yapılacak olan taşınmaza benzer nitelikte (kapasite, nitelik vb.) marinalar için piyasa verileri ile ilgili kurum/kuruluş verileri:**3) Gelir değerleri arasında rapordaki tüm hususlar ile birlikte değerlendirilerek ortalama birim potansiyel brüt gelir:**Yapılan incelemeler ve değerlendirmeler sonucunda; **8,28 TL/m/gün** takdir ve tahmin edilmiştir.**4) Gelir elde edilen taşınmazın ortalama sezon süresi (sezon başlangıç/ bitiş):** Bölgede marinaların genellikle tüm yıl boyunca hizmet verdikleri anlaşıldığından ortalama **sezon süresi** **12 ay** olarak belirlenmiştir.**5) Taşınmazın Doluluk Oranı:**

|  |
| --- |
| **Marina Doluluk Oranları** |
| **Dönem** | **Gün Sayısı** | **Doluluk Oranı (%)** |
| Haziran-Temmuz-Ağustos-Eylül | 120 | 100 |
| Mayıs-Ekim | 60 | 80 |
| Diğer Aylar | 180 | 60 |

**6) Brüt potansiyel gelirin yaklaşık %30u oranında değer KULLANMA İZNİ değeri olarak kabul ve tahmin edilir.****7)** **Değer Hesaplaması Açıklamaları:**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Kapasite** | **Boyut** | **Gün** | **Doluluk (%)** | **Gelir Değeri (TL)** | **Değer (TL)** |
| 50 | 20 | 120 | 100 | 8,28, | 993.000 |
| 50 | 20 | 60 | 80 | 8,28 | 397.200 |
| 50 | 20 | 180 | 60 | 8,28 | 893.700 |
| 100 | 15 | 120 | 100 | 8,28 | 1.489.500 |
| 100 | 15 | 60 | 80 | 8,28 | 595.800 |
| 100 | 15 | 180 | 60 | 8,285 | 1.340.550 |
| **Toplam Bürüt Gelir** | **5.709.750** |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Toplam Bürüt Gelir (TL)** |  | **Yıllık Kira Değeri (TL)** |
| ~ 5.710.000 | ~1.715.000 |
| Toplam brüt gelirin yaklaşık 0,30 u yıllık kira değeri olarak hesap ve tahmin edilmiştir. |
| **Yıllık Kira Değeri**: **5.710.000.-TLx 0,30= ~1.715.000.-TL olarak hesap ve tahmin edilir.** |

**8)** **Uzlaştırma (Emsal Karşılaştırma Yönteminin Kullanılması durumunda) ;**

|  |
| --- |
| **Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile Değer Tahmini** |
|  | **Alan (m2)** | **Birim Fiyatı (TL/m2)** | **Yıllık Kira Değeri (TL)** |
| **İskele** | 2.500 | 400 | 1.000.000 |
| **Deniz** | 1.000 | 50 | 50.000 |
| **Toplam** | **1.050.000** |

|  |
| --- |
| **Nihai Değer Takdiri** |
| **Gelir İndirgeme Yöntemi İle Bulunan Değer** | 1.715.000.-TL |
| **Emsal Karşılaştırma Yöntemi İle Bulunan Değer** | 1.050.000.-TL |
| **Uzlaştırma** | [1.715.000+1.050.000]/2 | **1.385.000.-TL** |
| İki yöntemin değerinin aritmetik ortalaması genel olarak uzlaştırmalar için kullanılsa da, değerlemeyi yapan kişi gelir ve emsal yaklaşımı ile bulunan değerlerden birine daha yakın değeri takdir edebilir. |
| Uzlaştırma= 1.715.000.-TL+ 1.050.000.-TL= ~1.385.000.-TL olarak bulunmuştur. Ancak söz konusu taşınmazın gelir getiren bir mülk (marina) olması, ayrıca gelire dayalı verilerin piyasadan ve ilgili kurumlardan alınan güncel bilgiler olmasına karşın firmanın diğer gelirlerinin (yeme içme konaklama vb.) mevcut olması (ancak firmadan muhasebesel veriler alınamadığından ek gelirler bu hesaplamalarda yer almamaktadır) durumu da dikkate alındığında, gelir yöntemi ile hesaplanan değere daha yakın bir değerin gerçekçi olacağı görüş ve kanaatine varılarak; |
| **Nihai Değer: 1.500.000.-TL + KDV olarak hesap ve takdir edilmiştir.** |

 |

**V.DEĞERLENDİRME VE SONUÇ**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Rapora konu DHTA alanı ve içerisine yapılacak yapılara ait vaziyet planı/uygulama imar planına göre verilecek iznin 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) | *Rapor konusu DHTA ALAN; talep sahibinin mülkiyetinde bulunan 161 ada 2 parselin mütemümcüzü olduğundan pazarlık usulü ihalenin uygun olacağı mütalaa edilmektedir.* |
| Düşünceler/Sonuç Bölümü (3) | *Yat Yanaşma Amaçlı kullanma izni talep edilen alan tekne ve yatların uğrak yeri olması sebebiyle potansiyeli yüksek bir alandır.**Alan talep sahibinin mülkiyetinde bulunan 161 ada 2 parselin mütemümcüzü olması sebebiyle pazarlık usulü ihaleye çıkılması UYGUN olacağı mütalaa edilmektedir.*  |

Süleyman DONBALOĞLU Oktay TOKSÖZ

Harita Mühendisi Harita Mühendisi

EKLER:

EK 1: Arazi Tespit Tutanağı

EK 2: Diğer Gerekli Görülen Bilgi ve Belgeler