**11.2: DOLDURULMUŞ KULLANMA İZNİ 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~~/kullanım izni** için bedel tespit kararına yönelik olarak düzenlenmiştir.

**I.GENEL BİLGİLER:**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Rapor Tarihi | 02.02.2016 | Değerleme Tarihi | 01.02.2016 | Rapor No | (01.65) |
| ~~Kiralamaya~~/Kullanma İznine Konu DHTA Alanının İl, İlçe, Mahalle, Mevkii, Parsel vs. Bilgileri (1) | *Marmaris İlçesi, Selimiye Mahallesi 161 Ada 2 Parselin Deniz Yönü* |
| Karara Konu DHTA Alanının Koruma Statüsü (2) | *3.Derece Doğal Sit Alanı ve ÖÇK Bölgesi* |
| Karara konu DHTA alanı ve içerisine yapılacak yapılara ait vaziyet planı/uygulama imar planına göre verilecek iznin 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) | ***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) (2) | ***Değerlemede dikkate alınacak DHTA alanı için hazırlanan vaziyet planında;******2.500m² yat bağlama iskelesi, 1.000m2 deniz yüzeyi vb.******DHTA Alanının Toplam :.3.500 m²*** |
| Değerlemede Kullanılan Yöntem Verileri ve değer tespitinin yapılması (3) | **1) Değerleme konusu taşınmazın kullanım amacı ve kullanım alanı**:Tarafımızca değerlendirilmek ve 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planına esas olmak üzere düzenlenen onaylı vaziyet planındaki veriler :(**KULLANMA İZNİ)****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**: Değerlemesi yapılacak olan taşınmaza benzer nitelikte (kapasite, nitelik vb.) marinalar için piyasa verileri ile ilgili kurum/kuruluş verileri :

|  |  |
| --- | --- |
| **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 |

**3) Gelir değerleri arasında rapordaki tüm hususlar ile birlikte değerlendirilerek bulunan ortalama birim potansiyel brüt geliri:**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:**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **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** | **1.725.000** |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **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 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 |
| **Uzlaşıma** | [1.715.000+1.050.000]/2 | **1.385.000.-TL** |
| **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 varılmıştır. |

 |

**III. BEDEL TAKDİRİ:**

|  |  |
| --- | --- |
| Tahmini Yıllık Kira Veya Kullanım İzin Bedeli (1) | **1,500,000-TL+KDV** |
| Rapora Konu Olan DHTA Alanı için Uygulanacak İhale Usulü belirlenir.) (2) | *Rapor konusu DHTAA; talep sahibinin mülkiyetinde bulunan 161 ada 2 parselin mütemümcüzü olduğundan pazarlık usulü ihaleye çıkılmasının uygun olacaktır.* |
| Düşünceler/Sonuç Bölümü (3) |  *Söz konusu alanın gelir getirici bir amaç için kullanılacağı, aynı zamanda yat yanaşma yeri olarak kullanımın bölgede etkin bir ihtiyaç olduğundan kullanımının yoğun olacağı ve bölgenin yat turizmi açısından yoğun ziyaretlere misafirlik ettiği düşünceleri de göz önünde bulundurularak gelir indirgeme yöntemi ile yapılan değer tespitine yakın bir değer belirlenmiştir.* |

|  |
| --- |
| BEDEL TESPİT KOMİSYONU |
| KOMİSYON BAŞKANI | ÜYE | ÜYE |
|  |  |  |

EKLER:

EK 1: Bedel Tespitine Esas Teknik Rapor

EK 2: Diğer Gerekli Görülen Bilgi ve Belgeler