

ÖZET

Dönem Projesi

TCDD TAŞINMAZ MALLARININ KİRALANMASI

Alptekin DEMİR

Ankara Üniversitesi
Fen Bilimleri Enstitüsü
Taşınmaz Geliştirme Anabilim Dalı

Danışman: Prof. Dr. Harun TANRIVERMİŞ

Türkiye sınırları içinde demiryolu yatırımlarının kurulduğu yıllardan bugüne kadar geçen süre içinde elde edilen taşınmaz varlığının oluşum biçimleri ve miktarları ile mevcut işletmecilik harici taşınmaz varlığının değerlendirilme yolları genel olarak incelenmiştir. İdarenin taşınmazların değerlendirilme ve değerlendirme yöntemleri kapsamlı olarak irdelendikten sonra taşınmazların kiralama yoluyla işletilmesi, kiralama işlemleri, kira tespiti ve kira bedelinin güncellenmesi yönlerinden ele alınmıştır. TCDD Genel Müdürlüğü'nün mevcut taşınmaz varlığının 315 milyon m² olduğu tespit edilmiştir. İdare tarafından taşınmaz kiralamada emsal kira ele alınmakta, ancak zaman içinde kira parasının güncellenmesinde fiyat indeksleri kullanıldığından, sözleşme kirasının sıklıkla piyasa kirasının altında kaldığı gözlenmektedir. TCDD Genel Müdürlüğü'nce 2297 adet taşınmazın kiracılıkla işletildiği, Kurumun taşınmaz kiralama işlemlerinden sağladığı gelirin toplam gayrisafi satış hasılatı içindeki payının % 3 olduğu ve bu oranın kira bedellerinin düşüklüğü/yüksekliği ile kiralanan taşınmaz sayısının azlığı/çokluğuna bağlı bulunduğu saptanmıştır. Ayrıca taşınmaz gelirleri taşınmazların satış ve devirlerinden de elde edilen dönemsel etkilerle de değişmektedir. Kiralama işlemlerinde sıklıkla kira bedelinin tespit ve tahsili ile kira sözleşmesi biten kiracıların tahliye edilmesi konularında önemli sorunlarla karşılaşıldığı ortaya konulmuştur.

2011, 56 sayfa

Anahtar Kelimeler: Taşınmaz Yönetimi, Taşınmaz Kiralama, Kaynak Yönetimi

ABSTRACT

Term Project

LEASING OF REAL ESTATES OF TURKISH STATE RAILWAYS

Alptekin DEMİR

Ankara University
Graduate School of Natural and Applied Sciences
Department of Real Estate Development

Supervisor: Prof. Dr. Harun TANRIVERMİŞ

This study examines the real estate portfolio of the Turkish State Railways (TCDD) since the years when the first railway investments within the boundaries of Turkey were made including the varieties and amounts of these immovable properties as well as the utilization methods of non-business real estate assets. Following a comprehensive analysis of the utilization and valuation methods of the administration concerning the real estates, running the real estates in terms of leasing them have been evaluated in terms of the leasing procedures, determination of the lease amount and updating the lease value. It has been found that the current real estate assets of the TCDD General Directorate totals 315 million square meters. While the administration bases the initial rent amount on equivalent or similar, the then current sample rental rates, price indexes are used in the updates to rental monies, which frequently leads to contractual rents that are lower than market averages. It has been found that the TCDD General Directorate is running 2297 of its real estates under lease, that the income that the share of the Organization obtains from real estate leasing transactions in its total gross sales proceeds is 3%, and that this amount is associated with the low/high rates of rental amounts and the low/high number of the real estates that are let. In addition, real estate incomes vary based on periodical effects on sales and transfer of real estates. It has been established that problems are commonly encountered in the fields of identification and collection of rental amounts as well as evacuation of tenants whose rental contracts expire.

2011, 56 pages

Keywords: Real Estate Management, Property Renting, Resource Management