



Gayrimenkul Değerleme Raporu

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIğI A.ř.

ALSANCAK MAHALLESİ, ATATÜRK CADDESİ
NO: 404-410, İBİS OTEL
KONAK / İZMİR

03.07.2024
SM-24-SPK-016

Gayrimenkul Değerleme Raporu Hakkında Bilgiler

Değerlemeyi Yapan Kurum Ünvanı ve İletişim Bilgileri	Smart Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Balgat Mahallesi, Mevlana Bulvarı, Yelken Plaza, No:139A/43 Çankaya / ANKARA Tel : (312) 287 44 00 - E.Mail : iletisim@smartkurumsal.com.tr
Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Ünvanı ve İletişim Bilgileri	Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Büyükdere Caddesi, No:201, Levent Loft, C Blok, Kat:8, 34390 Levent / İSTANBUL Tel: (0212) 371 87 00 – E.Mail: info@akfengyo.com.tr
Sözleşme Tarihi / Sayısı	22.01.2024
Talep Tarihi / Sayısı	25.04.2024 / 016
Değerleme Tarihi	28.06.2024
Rapor Tarihi	03.07.2024
Rapor Numarası	SM-24-SPK-016
Raporun Türü	Gayrimenkul Değerleme Raporu
Değerlemeye Konu Taşınmaz(lar)	1 Adet Otel
Değerlemeye Konu Taşınmazların Adresi	Alsancak Mahallesi, Atatürk Caddesi, No: 404-410, İbis Otel Konak / İZMİR
Raporu Hazırlayan Uzman Yardımcısı	Nurullah KİBAR Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi (Ankara Üniversitesi) Değerleme Uzman Yardımcısı (SPK 924076)
Raporu Hazırlayan Uzman	Merve GÜNEŞ Harita Mühendisi (Selçuk Üniversitesi) Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:409249)
Raporu Kontrol Eden Denetmen / Sorumlu Değerleme Uzmanı	Mehmet ÖZTÜRK Şehir Plancısı (Gazi Üniversitesi) Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:401187) (mRICS No: 6869236)

İÇİNDEKİLER

1. DEĞERLEME KAPSAM VE İLKELERİ	5
1.1 DEĞERLEME RAPORUNUN AMACI	5
1.2 UYGUNLUK BEYANI	5
1.3 DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA ESAS ALINAN STANDARTLAR VE YÖNTEMLER	5
2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	8
2.1 DEĞERLEMİYİ YAPAN KURUM ÜNVANI VE İLETİŞİM BİLGİLERİ	8
2.2 DEĞERLEME TALEBİNDE BULUNAN MÜŞTERİ ÜNVANI VE İLETİŞİM BİLGİLERİ	8
2.3 MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE SINIRLAMALAR	8
3. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET BİLGİLERİ	9
3.1 TAPU KAYITLARI	9
3.2 TAKYİDAT BİLGİLERİ	10
3.3 SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDE KONU OLDUĞU SATIŞ İŞLEMLERİ	10
4. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ GENEL BİLGİLER	11
4.1 TAŞINMAZIN TANIMI	11
4.2 TAŞINMAZIN YER ALDIĞI BÖLGENİN ÖZELLİKLERİ	11
4.3 TAŞINMAZIN KONUMU VE YAKIN ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	19
4.4 TAŞINMAZIN YAPISAL / FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	20
4.5. SWOT ANALİZİ	24
5. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN YASAL SÜREÇ ANALİZİ	25
5.1 TAŞINMAZA AİT GÜNCEL İMAR BİLGİLERİ	25
5.2 İMAR PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ VE KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ	25
5.3 TAŞINMAZA AİT YASAL BELGE (DOSYA, RUHSAT, PROJE VB.) İNCELEMELERİ	25
6. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZA İLİŞKİN ANALİZLER	27
6.1 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASI ANALİZİ	27
6.2 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	41
6.3 TAŞINMAZIN YAPISAL ÖZELLİKLERİNİN DEĞERLEMESİNDE BAZ ALINAN VERİLER	41
6.4 TAŞINMAZIN FİZİKİ VE TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER	41
6.5 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE KULLANILMA NEDENLERİ	41
6.6 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE SEÇİLME NEDENLERİ	42
6.7 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ	42

6.8 PİYASA DEĞERİ ANALİZİ	42
6.9 YENİDEN İNŞA ETME (İKAME) MALİYETİ ANALİZİ	45
6.10 NAKİT AKIŞLARI ANALİZİ	46
7. GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME	53
8. SONUÇ	54
9. EKLER	55
9.1 FOTOĞRAFLAR	55
9.2 RUHSATLAR VE PROJELER	65
9.3 TAPU KAYIT BELGESİ (TAKBİS BELGESİ)	118
9.5 DEĞERLEME UZMANLARI LİSANSLARI	120
9.5 RAPORU İMZALAYAN DEĞERLEME UZMANLARININ MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ	122
9.6 RAPORU HAZIRLAYAN KİŞİLERİN ÖZGEÇMİŞLERİ	124

1. DEĞERLEME KAPSAM VE İLKELERİ

1.1 DEĞERLEME RAPORUNUN AMACI

Bu değerlendirme raporunun amacı; AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'nin talebine istinaden, Alsancak Mahallesi'nde, 629,00 m² yüz ölçümlü, 7656 ada 2 parsel üzerinde yer alan "BODRUM KATLARI DAHİL 10 KATLI BETONARME OTEL BİNASI" nitelikli taşınmaz için "Kira sözleşmesinden doğan hakkın" piyasa değerine yönelik hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'nun hazırlanmasıdır.

1.2 UYGUNLUK BEYANI

Tarafımızca yapılan değerlendirme çalışması ile ilgili olarak;

- Raporunda sunulan bulguların Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçların yalnızca varsayımlar ve sınırlayıcı koşullar tarafından kısıtlanmış olduğu ve kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluştuğunu,
- Değerleme Uzmanının, değerlendirme konusunu oluşturan gayrimenkul ve ilgili taraflarla herhangi bir kişisel ilgi veya önyargısının olmadığını,
- Değerleme hizmetinin karşılığının, bu rapordaki analiz, fikir ve sonuçlardan yola çıkılarak ortaya konulabilecek hareket ve olaylara bağlı olmadığını,
- Değerleme hizmetinin önceden belirlenmiş sonuçların elde edilmesine yönelik olarak geliştirilmediği ve rapor edilmediğini,
- Değerlemenin ahlaki kural ve standartlara uygun gerçekleştiğini,
- Değerleme Uzmanının mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu,
- Değerleme Uzmanının mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- Raporunda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını

beyan ederiz.

1.3 DEĞERLEME ÇALIŞMASINDA ESAS ALINAN STANDARTLAR VE YÖNTEMLER

Bu raporda yer alan değerlendirme çalışması, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 31.08.2019 tarih ve III-62.3) sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)" kapsamında hazırlanmıştır ve tebliğinin ekinde (EK-1) yer alan "Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar"ı içermektedir. Ayrıca Uluslararası Değerleme Standartları'nı (2017) kapsamaktadır.

UDS 104 tanımlı değer esaslarından, **Pazar değeri**, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır. Pazar değeri kavramı, katılımcıların özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir Pazar olabilir. Bir Pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda Pazar katılımcısından oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğunun varsayıldığı Pazar, teorik olarak el değiştiren varlığın normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.

Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda Pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır.

Bu kapsamda, değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır:

- Gayrimenkulün niteliği gereği analizde, mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı ve her ikisi de bağımsız hareket etmektedir.
- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili makul bilgiye sahiptir ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkullerin alım satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- Gayrimenkullerin makul şartlarda elde edilebilecek en olası değeri takdir edilmektedir.
- Takdir edilen Pazar değeri değerlendirme tarihi itibarıyla belirlenmiş olup değerlendirme tarihine özgüdür.

İş bu değerlendirme raporundaki değer esaslı, açık ve rekabetçi bir pazarda, bir el değiştirme işleminde elde edilebilecek en olası fiyattır.

UDS 105 tanımlı değerlendirme yaklaşımlarından aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlendirmede kullanılan temel yaklaşımlardır.

(a) Pazar Yaklaşımı,

(b) Gelir Yaklaşımı,

makine Maliyet Yaklaşımı.

(a) Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Pazar yaklaşımı yöntemlerinden, kılavuz işlemler yöntemi olarak da bilinen **karşılaştırılabilir işlemler yönteminde**, gösterge niteliğindeki değere ulaşılabilmesi için değerlendirme konusu varlığın aynı veya benzeri varlıklarla ilgili işlemlere ilişkin bilgilerden istifade edilir. Karşılaştırılabilir işlemler yönteminin temel adımları:

(a) ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan karşılaştırma birimlerinin tespit edilmesi,

(b) ilgili karşılaştırılabilir işlemlerin tespit edilmesi ve bu işlemler için temel değerlendirme ölçütlerinin hesaplanması,

makine karşılaştırılabilir varlıklar ile değerlendirme konusu varlık arasında niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların tutarlı bir karşılaştırmalı analizinin yapılması,

(d) karşılaştırılabilir varlıklar ile değerlendirme konusu varlık arasındaki farklılıkların yansıtılabilmesi amacıyla değerlendirme ölçütleri (varsa) için gerekli düzeltmelerin yapılması,

makine düzeltilmiş değerlendirme ölçütünün değerlendirme konusu varlığa uygulanması ve

(f) çeşitli değerlendirme ölçütünün kullanılması halinde gösterge niteliğindeki değerlerin tek bir sonuca ulaştırılması şeklindedir.

b) Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonları olup standartlarda yer verilen kavramlar tüm gelir yaklaşımı yöntemleri için kısmen veya tamamen geçerlidir. İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. İNA yönteminin temel adımları:

(a) değerlendirme konusu varlığın ve değerlendirme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya özsermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.),

(b) nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi,

makine söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması,

(d) (varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değer değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değer belirlenmesi,

makine uygun indirgeme oranının belirlenmesi ve

(f) indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahmini nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

c) Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir. Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

(a) ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlenmesidir.

(b) yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlenmesidir.

makine toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 DEĞERLEMEYİ YAPAN KURUM ÜNVANI VE İLETİŞİM BİLGİLERİ

SMART KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK. A.Ş.

Balgat Mahallesi, Mevlana Bulvarı, Yelken Plaza, No:139A/43 Çankaya / ANKARA

Tel : (312) 287 44 00 – Faks : (312) 287 44 20

E-Posta : iletisim@smartkurumsal.com.tr

Web : www.smartkurumsal.com.tr

Hitit VD – 7720681407

Ticaret Sicil No: 382333

Sermaye: 1.000.000.-TL

2.2 DEĞERLEME TALEBİNDE BULUNAN MÜŞTERİ ÜNVANI VE İLETİŞİM BİLGİLERİ

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Büyükdere Caddesi, No: 201 Levent Loft C Blok, Kat:8, 34390 Levent / İSTANBUL

Tel: (0212) 37187 00

Web: info@akfengyo.com.tr

Ticaret Sicil No: 372278-0

Sermaye: 3.900.000.000.-TL

2.3 MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE SINIRLAMALAR

Hizmeti alan kurumun, raporda bilgileri bulunan taşınmazın değerlendirme tarihi itibarıyla,

- Pazar değeri tespiti
- Pazar kira değerinin tespiti

talebi bulunmaktadır.

Bu rapor amacına uygun olarak, Sermaye Piyasası Kurulu'nun 31.08.2019 tarih ve III-62.3) sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)" tebliğinin ekinde (EK-1) yer alan "Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar" ve yine Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmış olup başka amaçla kullanılamaz.

Müşteri tarafından tarafımıza herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

3. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET BİLGİLERİ

3.1 TAPU KAYITLARI

RAPORA KONU TAŞINMAZ	
İli	İZMİR
İlçesi	KONAK
Mahallesi	ALSANCAK
Köyü	-
Mevkii	-
Pafta No.	909 PLAN
Ada No.	7656
Parsel No.	2
Yüz ölçümü (m ²)	629,00
Ana Taşınmazın Niteliği	BODRUM KATLARI DAHİL 10 KATLI BETONARME OTEL BINASI
Blok No.	-
Kat No.	-
Bağımsız Bölüm No.	-
Bağımsız Bölümün Niteliği	-
Arsa Payı	-
Cilt No.	485
Sayfa No.	4453
Tarih / Yevmiye No.	21.01.2000 / 316
Sahibi	VAKIFLAR GENEL MÜDÜRLÜĞÜ (1/1)

3.2 TAKYİDAT BİLGİLERİ

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Sistemi üzerinden 09.11.2023 tarihinde alınan ve yetkilisi tarafından tarafımıza iletilen tapu kaydına göre taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidat bulunmaktadır.

Serhler Hanesinde

- 9.488.000 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (16.09.2010 TARİHİNDE BAŞLAMAK ÜZERE 49 YIL SÜRE İLE AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş LEHİNE KİRA ŞERHİ) (15.02.2011 – 3272)

3.3 SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDE KONU OLDUĞU SATIŞ İŞLEMLERİ

Değerleme konusu taşınmaza ait Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünden 09.11.2023 tarihinde alınan ve yetkilisi tarafından tarafımıza ibraz edilen tapu kayıt belgesine göre son üç yıl içerisinde satış işlemi bulunmamaktadır. Değerlemeye konu taşınmazların mülkiyeti “VAKIFLAR GENEL MÜDÜRLÜĞÜ” olması sebebiyle TKGM Sisteminden tapu kayıt belgelerine ulaşılammış, tapu müdürlüklerinde tapu kütüğü incelemesine izin verilmemiştir. Bu sebeple tarafımıza iletilen belge baz alınmıştır.

4. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ GENEL BİLGİLER

4.1 TAŞINMAZIN TANIMI

Değerlemeye konu taşınmaz, tapu kayıtlarına göre İzmir İli, Konak İlçesi, Alsancak Mahallesi, 629,00 m² yüz ölçümlü, 7656 ada 2 parsel üzerinde yer alan "BODRUM KATLARI DAHİL 10 KATLI BETONARME OTEL BİNASI" nitelikli taşınmazdır.

4.2 TAŞINMAZIN YER ALDIĞI BÖLGENİN ÖZELLİKLERİ

4.2.1 İzmir İli

Konum:

İl toprakları, 37 – 45' ve 39 -15' kuzey enlemleri ile 26 – 15' ve 28 – 20' doğu boylamları arasında kalır.

Coğrafi olarak Ege Bölgesi'nde, Türkiye'nin batısında yer alır.



İdari Sınırlar:

İzmir, Ege kıyı bölgesinin tipik bir örneği gibidir. Kuzeyde Madra Dağları, güneyde Kuşadası Körfezi, batıda Çeşme Yarımadası'nın Tekne Burnu, doğuda ise Aydın, Manisa il sınırları ile çevrilmiş İzmir, batıda kendi adıyla anılan körfezle kucaklaşır.

İzmir'in Aliağa, Balçova, Bayındır, Bayraklı, Bergama, Beydağ, Bornova, Buca, Çeşme, Çiğli, Dikili, Foça, Gaziemir, Güzelbahçe, Karabağlar, Karaburun, Karşıyaka, Kemalpaşa, Kınık, Kiraz, Konak, Menderes, Menemen, Narlıdere, Ödemiş, Seferihisar, Selçuk, Tire, Torbalı ve Urla olmak üzere 30 ilçesi bulunuyor.



Ulaşım:

İzmir'e kara, hava, deniz ve demiryolu ile ulaşılabilir. Kara yolu ile Türkiye'nin her yerinden otobüs ile ulaşılabilir. Hava yolu ile Adnan Menderes Havalimanı'ndan Türkiye'nin ve dünyanın birçok noktasına uçak seferleri vardır. Demiryolu ile Basmane Garı'ndan Tire, Ödemiş, Söke, Aydın, Nazilli, Denizli, Balıkesir, Bandırma, Uşak, Afyonkarahisar, Isparta, Konya ve Ankara'ya gün içerisinde karşılıklı tren seferleri vardır.

Kent içi toplu ulaşım İzmir Büyükşehir Belediyesi'nin yetki ve sorumluluğundadır. Toplu ulaşım hizmetlerinin hat ve güzergâhları ile birbirini tamamlaması için otobüs-vapur-metroda ulaşım hizmet bütünlüğü sağlanmıştır. Tüm toplu taşıma araçlarında bilet yerine geçen İzmirim Kart adlı elektronik bir kart İzmir ulaşımının bütünlüğünü sağladığı gibi ulaşımı hızlandırmaktadır.

İzmir, Ege Bölgesi'ndeki karayollarında önemli bir merkez konumundadır. İzmir, bölgedeki otoyolların merkezidir ve aynı zamanda Avrupa kara yolu ağına bağlıdır. O30-TR (İzmir Çevre Yolu), O31-TR (İzmir-Aydın Otoyolu), O32-TR (İzmir-Çeşme Otoyolu), O5-TR (İzmir-İstanbul Otoyolu) İzmir'e hizmet veren 4 otoyoldur.

Avrupa Yolları; E87-TR Güneyde Aydın ve Denizli üzerinden Antalya'ya, kuzeyde Gelibolu, Kırklareli, Burgaz, Varna ve Köstence yoluyla Odessa'ya, E881-TR Kuzeydoğuda Manisa, Balıkesir ve Bursa yoluyla Gebze 'ye, E96-TR.svg- Doğuda Uşak ve Afyonkarahisar yoluyla Sivrihisar'a, Devlet Yolları; Kuzeyde Edremit ve Çanakkale yoluyla Edirne'ye, güneyde Aydın yoluyla Muğla'ya, Doğuda Manisa, Uşak, Afyonkarahisar, Konya, Aksaray, Nevşehir, Kayseri, Malatya, Elazığ, Bingöl, Muş ve Bitlis yoluyla Van'a, Ankara ili, başkente gidip gelen motorlu vasıta trafiğini kaldırmak üzere modern bir karayolu ağına sahiptir.



İklim:

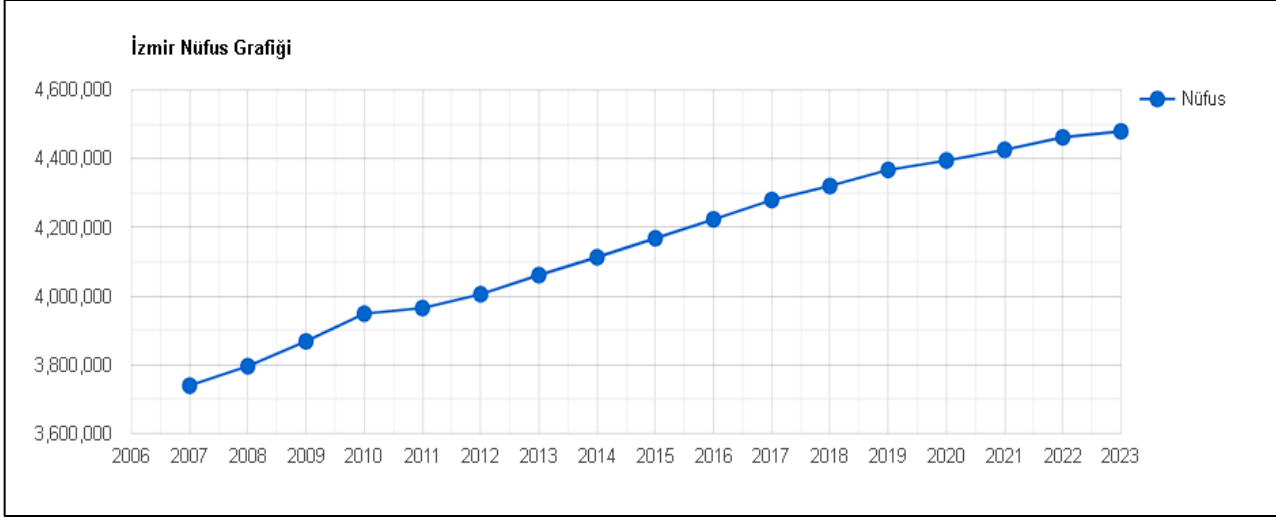
Akdeniz iklim kuşağında kalan İzmir'de yazları sıcak ve kurak, kışları ılık ve yağışlı geçmektedir. Dağların denize dik uzanması ve ovaların İçbatı Anadolu eşiğine kadar sokulması, denizel etkilerin iç kesimlere kadar yayılmasına olanak vermektedir. İzmir'de bazında yıllık ortalama sıcaklık, 16°C (Bergama) ile 17°C (Bayındır) arasında değişmektedir. İzmir'de ölçülen uç değerler göz önüne alındığında, sıcaklığın maksimum 45.1°C (Torbalı) ile minimum -13°C (Ödemiş) arasında değiştiği anlaşılır. İzmir'de bağıl nem oranı sıcaklığın yüksek, bulutluluğun az olduğu yaz aylarında düşüktür. Buna karşılık nemli hava akımlarının etkisine girildiği yılın soğuk döneminde artış görülmektedir. Yıl içinde Mart ayından itibaren azalmaya başlayan değerler en düşük oranına Temmuz ayında ulaşmaktadır. Bu ayda aylık ortalama bağıl nem Bergama'da %52, İzmir kent merkezinde %50'dir. Kış mevsiminde ise aylık ortalama %70 civarındadır. İzmir'de iklim elemanları içinde en büyük değişkenliği yağış miktarı göstermektedir. Yıllık ortalama yağış miktarı 700 mm. olmasına karşın, genel atmosfer dolaşımında görülen değişmelere bağlı olarak bazı yıllarda yağış toplamı 1000 mm'ye yaklaşmakta, bazı yıllarda ise 300 mm civarına düşmektedir. Yıl içinde yağış miktarı ekim ayının ikinci yarısından itibaren artış göstermekte ve Mayıs ayına kadar devam etmektedir. Aylık ortalama yağış miktarının en yüksek olduğu aylar Aralık, Ocak, Şubat'tır. Ortalama yağış değerlerine göre, sadece Aralık ayında düşen yağışların yıllık toplama katkısı % 20 civarındadır. Yaz aylarında aylık yağış miktarının yıllık toplam içindeki payı ise, % 2 düzeyine düşmektedir. İzmir ilinde en yüksek rüzgar hızları ve yönleri incelendiğinde, Güzelyalı istasyonunda, 41.2 m/sn ile güneydoğu yönüne, Seferihisar'da 32.1 m/sn ile güneydoğu, Ödemiş'te 26.7 m/sn ile kuzeydoğu, Bornova'da 25.0 m/sn ile kuzeydoğu ve Çiğli istasyonunda 31.8 m/sn ile kuzeydoğu yönüne ait olduğu görülür.

Su Kaynakları:

Halkapınar derin kuyularından üretilen su, şehrin kuzeyinden (Sarıkız, Gördes, Göksu, Menemen) ve güneyinden (Tahtalı) gelen su ile birleşerek su dağıtım sistemine dahil olmaktadır. Ayrıca bu derin kuyulardan üretilen su ile Gültepe, Toros bölgeleri direkt olarak beslenmektedir.

Nüfus ve Demografik Yapı:

İzmir, Türkiye'nin üçüncü büyük kenti olarak sosyal, ekonomik ve kültürel yaşam yönünden her kesimden insanın yerleşmek ve yaşamak için tercih sıralamasında her zaman ön sıralarda olmuştur. Bu özelliği ile yabancı yatırımcıların da ilgi odağı olan İzmir çeşitli sektörlerden doğrudan yabancı sermaye yatırımlarının yoğun olarak yer aldığı illerimizden biridir. Cumhuriyet tarihi boyunca ilin nüfusu ülke nüfusunun iki katı hızda artmıştır. İzmir nüfusu bir önceki yıla göre 17.469 artmıştır. İzmir nüfusu 2023 yılına göre 4.479.525'dir.



Yıl	İzmir Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2023	4.479.525	2.221.180	2.258.345
2022	4.462.056	2.215.716	2.246.340
2021	4.425.789	2.199.287	2.226.502
2020	4.394.694	2.187.226	2.207.468
2019	4.367.251	2.174.319	2.192.932
2018	4.320.519	2.152.585	2.167.934
2017	4.279.677	2.133.548	2.146.129
2016	4.223.545	2.104.632	2.118.913
2015	4.168.415	2.078.224	2.090.191
2014	4.113.072	2.050.424	2.062.648
2013	4.061.074	2.027.334	2.033.740
2012	4.005.459	1.999.246	2.006.213
2011	3.965.232	1.979.088	1.986.144
2010	3.948.848	1.985.368	1.963.480
2009	3.868.308	1.933.681	1.934.627
2008	3.795.978	1.897.792	1.898.186
2007	3.739.353	1.872.579	1.866.774

(Kaynak: TÜİK, İstatistik Göstergeler, Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Sonuçları)

Yüz ölçümü 12.007 km² olan İzmir ilinde kilometrekareye 373 insan düşmektedir. İzmir nüfus yoğunluğu 373/km²'dir.

Yıl	İlçe	İlçe Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu	Nüfus Yüzdesi
2023	Buca	523.487	259.996	263.491	% 11,69
2023	Karabağlar	476.500	234.944	241.556	% 10,64
2023	Bornova	447.553	220.585	226.968	% 9,99
2023	Karşıyaka	341.857	159.384	182.473	% 7,63
2023	Konak	327.300	159.611	167.689	% 7,31
2023	Bayraklı	300.949	148.072	152.877	% 6,72
2023	Çiğli	215.172	106.970	108.202	% 4,80
2023	Torbali	214.059	107.711	106.348	% 4,78
2023	Menemen	207.748	105.902	101.846	% 4,64
2023	Gazimir	137.768	68.956	68.812	% 3,08
2023	Ödemiş	132.650	66.077	66.573	% 2,96
2023	Kemalpaşa	117.956	59.921	58.035	% 2,63
2023	Menderes	109.356	55.034	54.322	% 2,44
2023	Bergama	107.133	53.707	53.426	% 2,39
2023	Aliğa	106.168	57.567	48.601	% 2,37
2023	Tire	87.935	43.320	44.615	% 1,96
2023	Balçova	77.831	38.348	39.483	% 1,74
2023	Urla	77.599	38.420	39.179	% 1,73
2023	Narlıdere	62.148	30.270	31.878	% 1,39
2023	Seferihisar	58.570	29.397	29.173	% 1,31
2023	Çeşme	50.028	25.345	24.683	% 1,12
2023	Dikili	48.379	24.124	24.255	% 1,08
2023	Kiraz	43.572	22.176	21.396	% 0,97
2023	Bayındır	40.618	20.280	20.338	% 0,91
2023	Selçuk	38.467	19.140	19.327	% 0,86
2023	Güzelbahçe	38.044	18.286	19.758	% 0,85
2023	Foça	36.000	19.983	16.017	% 0,80
2023	Kınık	29.205	14.621	14.584	% 0,65
2023	Karaburun	13.379	6.936	6.443	% 0,30
2023	Beydağ	12.094	6.097	5.997	% 0,27

(Kaynak, TÜİK, İstatistik Göstergeler)

Ekonomi:

Tarım: Türkiye'nin tarım bakımından en verimli toprakları Ege bölgesindedir. Ege bölgesi ve İzmir ili Türkiye'nin en önemli tarım merkezlerinden biridir. Ekilebilen arazi sulamaya müsaittir. İzmir ilinin en mühim hususiyeti çok çeşitli ürün yetişmesi ve sanayi ürünleri ile meyvenin tahıldan fazla olmasıdır. Buğday, arpa, mısır, pirinç, pamuk (lif ve tohum cinsleri), tütün, kenevir, susam, anason, baklagiller bol miktarda yetişir. Sebzeçilik çok gelişmiştir.

Hayvancılık: Hayvancılık İzmir ilinde önemli bir yer tutar. At ve keçi sayısı azalırken koyun ve sığır sayısı artmaktadır. İzmir'in Çeşme, Dikili, Foça ve Karaburun ilçelerinde balıkçılık yapılır. Avlanan balık az, fakat çeşitli ve lezzetlidir. Balık cinsleri kefal, lüfer, yılanbalığı, dil balığı, sardalya, çupura, barbunya, trança, levrek, mercan ve sinarittir. Ayrıca karides, midye, kerevit ve sünger avcılığı da yapılır.

Ormancılık: İzmir il topraklarının %50'ye yakını orman ve fundalıklarla kaplıdır. 500 bin hektarlık orman sahası %40'ın üstündedir. Ormanlardan 300 bin m³ sanayi odunu, 75 bin ster yakacak odunu ve 1200 tona yakın reçine elde edilir.

Madenler: İzmir il toprakları maden bakımından zengindir. Fakat ancak bir kısmı işlenir. Tuz, Tekel tarafından, civa ve perlit ocakları Etibank tarafından işletilir. Çıkarılan antimonun mühim kısmı ihraç edilir. Zengin mermer ve linyit yataklarının bir kısmı işletilir. Ayrıca kurşun, çinko, kolemanit, boraks ve krom maden yatakları vardır.

Sanayi: İzmir sanayi bakımından en ileri üç ilden biridir. İstanbul ve Kocaeli'den sonra gelir. Faal nüfusun %15'i sanayide çalışır. Gayri safi gelirin ise % 35'i sanayi sektöründen sağlanır. 10 kişiden fazla işçi çalıştıran iş yeri sayısı 2500 civarındadır. 10 kişiden az işçi çalışan işyeri 10 bini aşkındır. Sanayi bilhassa metal eşya, makine ve taşıt araçları, gıda, tütün, dokuma, giyim eşyası, kürk, kimya, metal eşya, ağaç ürünleri, mobilya, kâğıt, basın, taş ve toprağa dayalı sanayi dalları fazla işçi çalıştırmaları. Türkiye'nin ayakkabı ihtiyacının % 30'u İzmir'de üretilir. Türkiye'nin en büyük 100 şirketinden 7'si ve en büyük 500 şirketinden 45'i İzmir'dedir. Başlıca sanayi kuruluşları Turyağ, Metaş (metal eşya), BMC (kamyon), İzmir Pamuk Mensucat, Ege Gübre, DYO ve Sadolin (boya), Tariş Pamuk Birliğidir.

İzmir ilinin ekonomisi çok yönlüdür. Sanayi, tarım, ticaret ve turizme dayanır. Tarım bakımından verimli olan İzmir'de faal nüfusun yarısı tarımla uğraşır. Gayri safi hâsılanın (brüt kazancın) %15'i tarımdan, %15'i ticarettten ve %35'i sanayi sektöründen sağlanır. İmalât sanayiinde İstanbul ve Kocaeli'nden sonra üçüncü sırada İzmir yer alır.

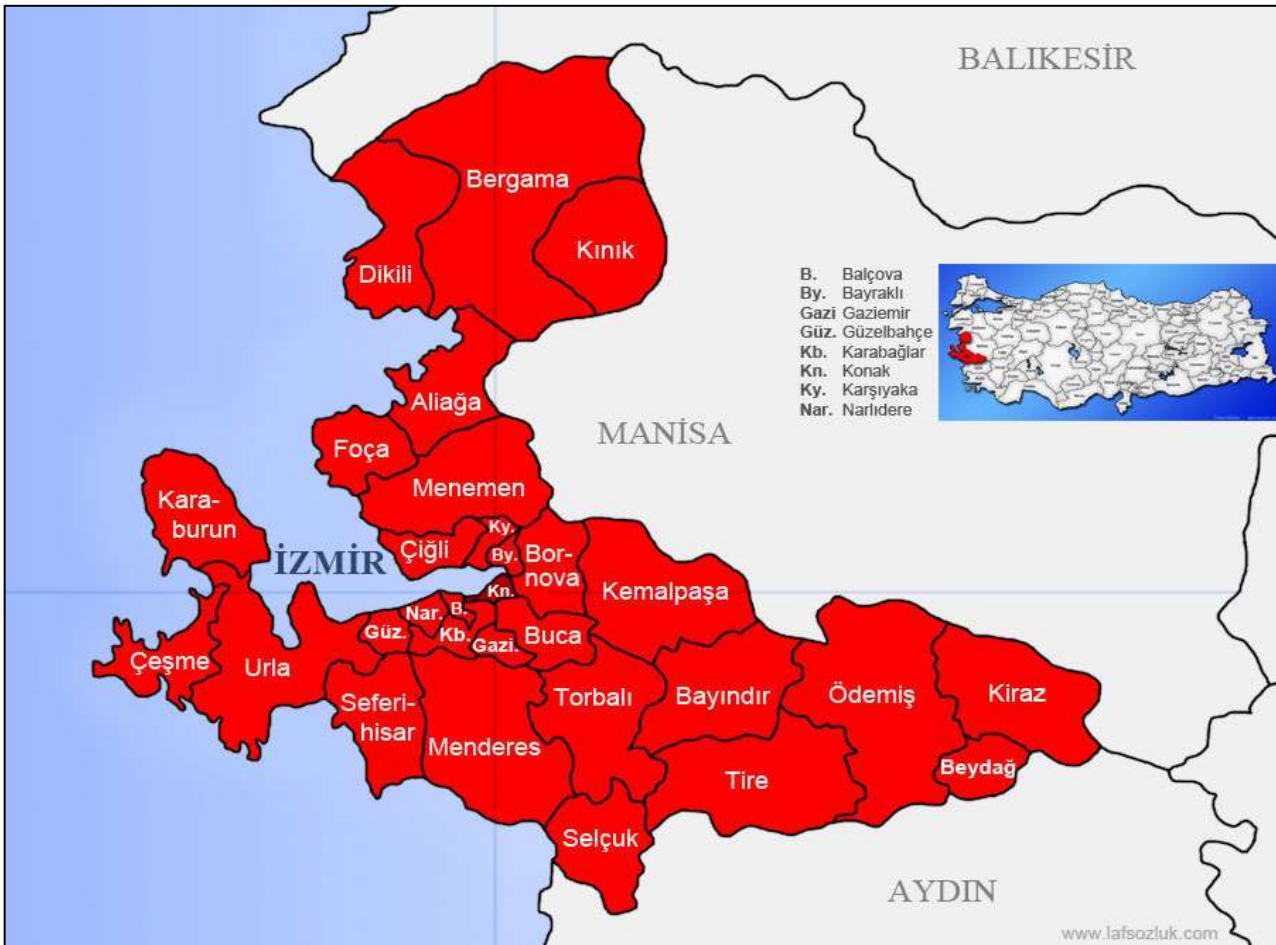
Türkiye'nin en büyük ihracat limanı İzmir'dir. Tabii güzellikleri ve tarihi zenginlikleri, kara, demiryolu, hava ve deniz ulaşımı ve yeterli konaklama tesisleri ve alt yapıları ile turizm sektörü her geçen gün gelişmektedir.

4.2.2 Konak İlçesi

Konak, Türkiye'nin İzmir ilinin bir ilçesidir. Kuzeyinde İzmir Körfezi, kuzeydoğusunda Bayraklı, doğusunda Bornova, güneyinde Buca ve Karabağlar, batısında Balçova ilçeleri bulunmaktadır.

Antik çağdan günümüze taşınmış eserlerle, Osmanlı döneminden kalan eserlerle, ama en çok Cumhuriyet döneminin eserleriyle karakterize olur. Konak, İzmir'in kültür, sanat ve eğlence merkezi olması nedeniyle yerli ve yabancı tüm turistlerin uğrak yeri durumundadır. Özellikle Kemeraltı Çarşısı ilçe ekonomisine ve İzmir'in tanıtımına önemli katkılar yapar. Yine Konak ilçesinde bulunan antik Smyrna kentinin Romalılardan kalma Agora ören yeri turistlerin ziyaretine açıktır. Konak ayrıca başta Karşıyaka gelmek üzere, İzmir'in diğer iskeleleri ile denizden bağlantıyı sağlayan Konak Vapur İskelesi ve Konak Meydanı ile de ünlüdür. Konak sahil yolu, yürüyüş parkurları özellikle hafta sonları bütün İzmirililerle dolup taşar.

Konak, İzmir'in yönetsel, sanatsal, kültürel ve ticari merkezidir. Aynı zamanda köklü bir turistik gezi bölgesidir.



İlçenin yüz ölçümü 24,4 km², doğusunda Bornova ve Buca, kuzeyinde İzmir Körfezi ve Bayraklı, güneyinde Karabağlar, batısında Balçova ilçeleri bulunmaktadır. Anadolu'nun batısında Ege Sahilinde Çatalkaya Dağları ile çevrili körfez kıyısında, yüksek tepeler ve engebeli bir arazi yapısına sahiptir. Akdeniz ikliminin hakim olduğu İlçemizde, yazlar sıcak ve kurak, kışlar ılık ve yağışlı geçmektedir.

İlçede ulaşım metro, banliyö, otobüs, vapur ve tramvay ile sağlanmaktadır. İlçede yirmi Bisim istasyonu bulunmaktadır.

Konak İlçesi ekonomisi büyük ölçüde ticaret, finans, hizmet ve turizm sektörüne dayalı olup, ilçede büyük sanayi tesisi bulunmamaktadır.

Ticaret Sektörü

Konak İlçesi ticari olarak İzmir'in kalbi sayılmaktadır. Merkezi Konak İlçe sınırları içerisinde olan İzmir Ticaret Odasına kayıtlı olup, ticari alanda faaliyet gösteren 16.069 aktif üye, 6.219 üyeliği askıda olan üye olmak üzere toplam 22.286 ticaret erbabı bulunmaktadır. Ayrıca İzmir Esnaf ve Sanatkarları Odaları Birliği (İESOB) ve İzmir Esnaf ve Sanatkarlar Kredi Kefalet Kooperatifleri Birliği (İESKKKB) olmak üzere 2 Birlik, ticari alanda faaliyet gösteren 150 kooperatif ve bunlara ortak olan 21.382 kişi bulunmaktadır.

Merkezi Konak İlçesi sınırları içerisinde olan 41 adet Esnaf ve Sanatkar Odasına üye olan 48.537 kişi mevcut olup, 6 adet Esnaf ve Sanatkarlar Kredi ve Kefalet Kooperatifinin toplam ortak sayısı 16.198'dir.

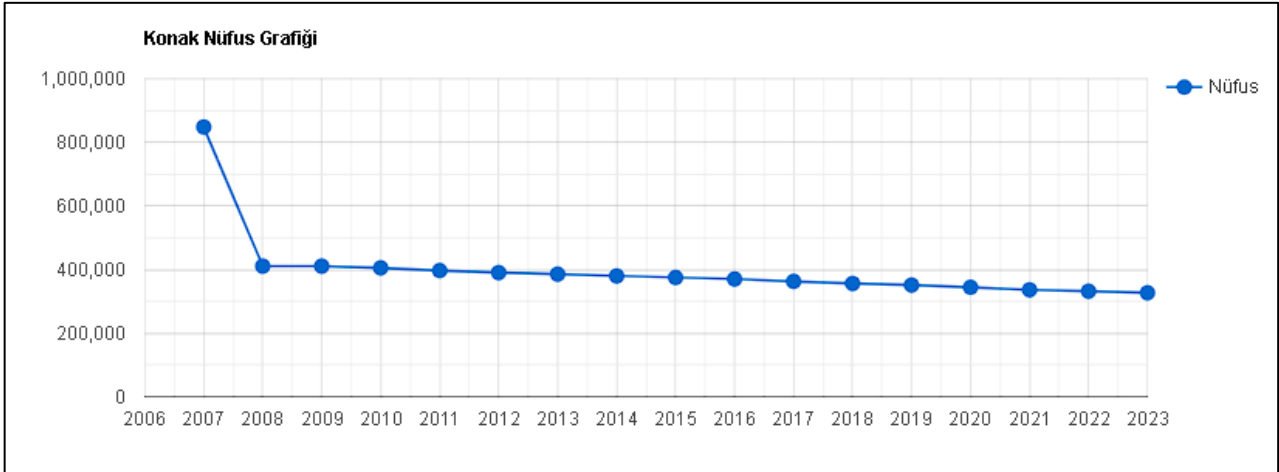
Gümrük Hizmetleri

Ege Gümrük ve Ticaret Bölge Müdürlüğüne bağlı 15 Şube ve 21 Müdürlük bulunmaktadır.

İzmir Gümrük Müdürlüğü A sınıfı gümrük idaresi olarak her türlü ithalat, ihracat ve transit işlemlerini yapmaktadır. İthalatı yapılan başlıca ürünler; makinalar ve mekanik cihazlar, plastik ve plastikten eşya, elektrikli makine ve cihazlar, bakır ve bakırdan eşyalar ağırlıklı olup, en çok ithalat yapılan ülkeler Almanya, İsviçre, İtalya, Çin H.C., A.B.D., İngiltere, Hollanda, Fransa, Birleşik Arap Emirlikleri ve İsveç'tir. Başlıca ihraç edilen ürünler arasında ise makinalar ve mekanik cihazlar, motorlu kara taşıtları, motosikletler, bisikletler ve aksesuarları, elektrikli makine ve cihazlar, yenilen meyveler ve sert kabuklu meyveler, plastikler ve plastikten eşya yer almakta olup, en fazla ihracat yapılan ülkeler ise Almanya, İngiltere, İsviçre, İtalya, A.B.D., Hollanda, Fransa, İsrail, İspanya ve Rusya Federasyonudur.

Turizm Sektörü

İlçe turizm açısından Türkiye'nin en zengin yerleşim birimlerinden biri olup, her bir köşesi ayrı kültürel ve tarihi hazine barındırmaktadır. Konak'ta yer alan tarihî ve kültürel mekânlara Agora, İzmir Saat Kulesi, Kadifekale, Kemeraltı, Kültürpark, Tarihî Asansör, Tarihî Havagazı Fabrikası ve Ahmed Adnan Saygun Sanat Merkezi örnek verilebilir.



Grafik. Konak İlçesi Adrese Dayalı Nüfus Verileri Yıllara Göre Değişimi

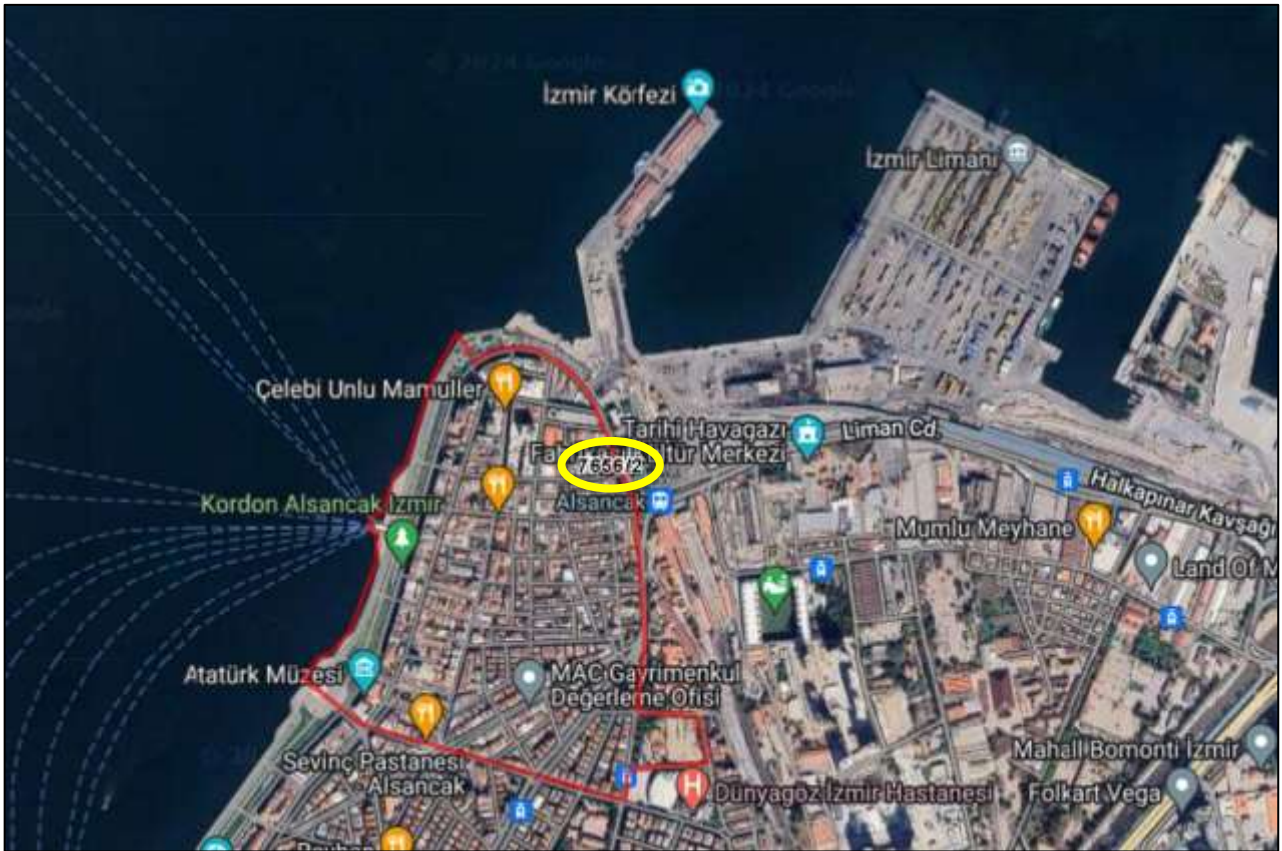
4.3 TAŞINMAZIN KONUMU VE YAKIN ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

Değerleme konusu taşınmaz İzmir İli, Konak İlçesi, Alsancak Mahallesi, Atatürk Caddesi, No: 404-410 adresinde yer alan İbis Otel adı altında işletilen otel ile arsasıdır.

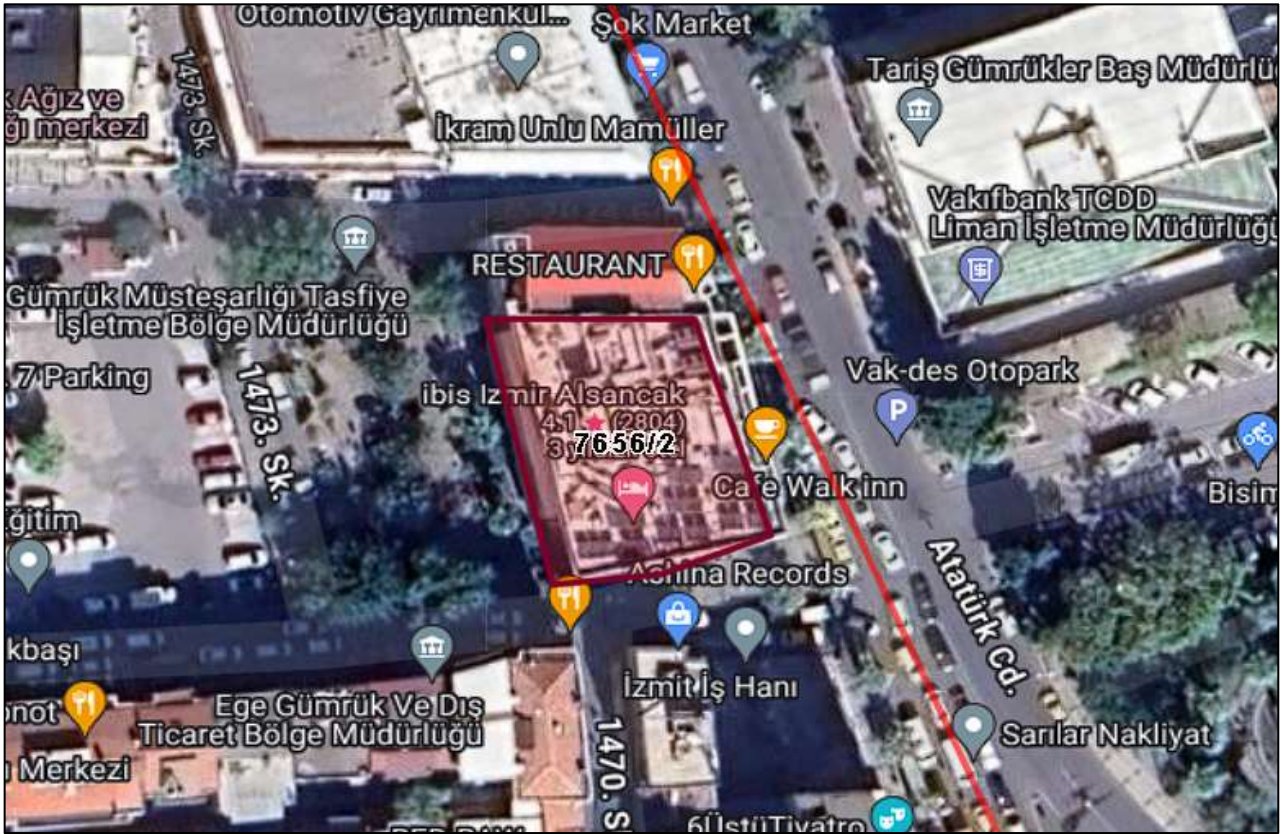
Taşınmaz, Alsancak Gar Meydanı'ndan Atatürk Caddesine girip Kordonboyu yönünde ilerlerken solda 1472 Sokak ile Atatürk Caddesi'nin kesiştiği köşe parselde yer almaktadır.

Taşınmaz, İzmir kent merkezinde, ana arterlerden Atatürk Caddesi üzerinde, Alsancak Gar Meydanı'nda konumlanmıştır. Bölgede araç-yaya trafik yoğunluğu, turizm ve ticari hareket yüksektir. Taşınmazın yakın çevresinde; 3-8 katlı ticaret yapıları, kamu kurumları, ticari işletmeler bulunmaktadır. Bölge iş merkezlerinin yoğun olduğu bölge olup aynı zamanda taşınmaza yakın mesafede İzmir Limanı, Alsancak Garı ve İZBAN İstasyonu, İzmir Barosu, Mimarlar Odası, İzmir Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler Odası, içerisinde 6 adet ilçe tapu müdürlüğü bulunan TKGM Alsancak Hizmet Binası, TCDD 3. Bölge Müdürlüğü, T.C. Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı 3. Bölge Müdürlüğü, İzmir Kültür Sanat Fabrikası, İzmir Alsancak Stadı, Alsancak Dış Hastanesi, Havagazı Fabrikası Kültür Merkezi vb. önemli kamu / özerk kuruluşlar bulunmaktadır. Yakın çevresinde çok sayıda katlı / açık otopark bulunmaktadır.

Taşınmazın bulunduğu bölgede yeni bina stoğu kısıtlı olup özellikle 2020 İzmir Depremi sonrası ofis talebi eski binalardan yeni binalara yönelmiştir. Taşınmazın bulunduğu bölge İzmir Limanına olan yakınlığı nedeniyle özellikle gümrük müşavirliği, lojistik sektörleri tarafından tercih görmeye beraber, Tapu Müdürlükleri, Odalar ve Baro gibi kurumlarında olduğu bölge olması nedeniyle talebin her dönem canlı olduğu bir konumdur. Aynı zamanda Alsancak İzmir'in tarihi / turistik bölgesi, eğlence ve ticaret merkezi olması, İzmir Limanından kruvaziyer turizminin de yapılması ve yolcu limanına olan yakınlığı nedeniyle her gün binlerce insanın ziyaret ettiği bir bölgedir. Taşınmaz toplu taşıma istasyon ve durakları ile Kıbrıs Şehitleri Caddesi arasındaki geçiş bölgesinde de yer aldığından gün boyunca yaya ve araç trafiği yoğun bir bölgedir.



TAŞINMAZIN BULUNDUĞU BÖLGE



TAŞINMAZIN KONUMU

4.4 TAŞINMAZIN YAPISAL / FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

Ana Taşınmazın Özellikleri;

ANA TAŞINMAZIN ÖZELLİKLERİ			
Yapının İnşaat Tarzı	Betonarme	Yapının Sınıfı ve Grubu	4/C
Yapım Yılı	2013 (Faaliyete Geçiş Yılı)	Yapı Nizamı	Bitişik
Yapının Toplam Kat Adedi	10 (2BK +ZK+ 7NK)	Ana Taşınmazdaki Toplam Bağımsız Bölüm Sayısı	-
Otopark	Yok	Asansör	Var
Yüzme Havuzu	Yok	Özel Güvenlik	Var
Deprem Derecesi	1. Derece	Deprem Hasar Durumu	Yok

Açıklama: Ülkemizde yaşanan depremler sonrasında köklü değişiklikler ve düzenlemeler getirilen ve halen yürürlükte olan, günümüzde üzerinde güncellemeler yapılan 06/03/2007 tarihli ve 26454 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik'in son güncellemesi 18/03/2018 tarihinde yapılmış olup Türkiye Deprem ve Bina Yönetmeliği olarak düzenlenmiştir. Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı ana taşınmazın inşaatı ise depremler sonrasında düzenleme getirilen 06/03/2007 tarihli yönetmelik sonrasında yapılmıştır.



Değerleme konusu ana taşınmaz 629 m² yüz ölçümüne sahip, 7656 ada 2 parsel üzerinde 3 yıldızlı otel olarak inşa edilmiştir. Otel, doğu yönde Atatürk Caddesi'ne yaklaşık 26 m, güney yönde 1472. Sokak'a yaklaşık 24 cepheli olup parselin tamamında konumlandırılmıştır. Onaylı mimari projesine göre; 2 bodrum kat + zemin kat + 7 normal kat + çatı katı olmak üzere toplam 9 katlı otel binası olarak inşa edilmiştir. Otel projesine göre toplamda yaklaşık brüt 5.947 m² kullanım alanıdır.

2. Bodrum Katı; yaklaşık brüt 596 m² kullanım alanlı olup teknik hacimler, koridor, merdiven holleri ve sığınak alanı hacimlerinden oluşmaktadır. Söz konusu kat yerinde yapılan incelemelere göre kullanım alanı olarak projesine uygun olup iç tertibatta kullanıma bağlı olarak bazı bölümler oluşturulduğu gözlemlenmiştir. Söz konusu değişikliklerin brüt alana etkisi bulunmamaktadır.

1. Bodrum Katı; yaklaşık brüt 311 m² kullanım alanlı olup mutfak, depolama alanları, idari ofis ve bürolar, personel giyinme odaları ve WC'ler ve merdiven holleri hacimlerinden oluşmaktadır. Söz konusu kat yerinde yapılan incelemelere göre kullanım alanı olarak projesine uygun olup iç tertibatta kullanıma bağlı olarak bazı bölümler oluşturulduğu gözlemlenmiştir. Söz konusu değişikliklerin brüt alana etkisi bulunmamaktadır.

Zemin Katı; yaklaşık brüt 595 m² kullanım alanlı olup bagaj odası, resepsiyon, toplantı odası, yangın alarm odası, korunaklı koridor, kuru çöp odaları, satın alma, teknik hacimler, depo alanları, WC'ler, mutfak, restoran, bar ve ofis alanları hacimlerinden oluşmaktadır. Yerinde yapılan incelemelere göre söz konusu katın kullanım alanı olarak projesine uygun olduğu tespit edilmiş olup güneydoğu köşede yer alan giriş holünün kapatılarak dışarıya hizmet veren kafe alanı oluşturulduğu gözlemlenmiştir. Yapılan değişiklik basit tadilatla düzeltilebilir niteliktedir.

1. Normal Kat; yaklaşık brüt 627 m² kullanım alanlı olup çamaşır odası, teknik hacimler, 1 adet engelli odası ve 19 adet standart oda hacimlerinden oluşmaktadır. Yerinde yapılan incelemelere göre söz konusu katın kullanım alanı olarak projesine uygun olduğu tespit edilmiştir.

2. Normal Kat; yaklaşık brüt 627 m² kullanım alanlı olup çamaşır odası, teknik hacimler, 1 adet engelli odası ve 19 adet standart oda hacimlerinden oluşmaktadır. Yerinde yapılan incelemelere göre söz konusu katın kullanım alanı olarak projesine uygun olduğu tespit edilmiştir.

3. Normal Kat; yaklaşık brüt 627 m² kullanım alanlı olup rezerv oda, çamaşır odası, teknik hacimler ve 20 adet standart oda hacimlerinden oluşmaktadır. Yerinde yapılan incelemelere göre söz konusu katın kullanım alanı olarak projesine uygun olduğu tespit edilmiştir.

4. Normal Kat; yaklaşık brüt 624 m² kullanım alanlı olup rezerv oda, çamaşır odası, teknik hacimler ve 20 adet standart oda hacimlerinden oluşmaktadır. Yerinde yapılan incelemelere göre söz konusu katın kullanım alanı olarak projesine uygun olduğu tespit edilmiştir.

5. Normal Kat; yaklaşık brüt 624 m² kullanım alanlı olup rezerv oda, çamaşır odası, teknik hacimler ve 20 adet standart oda hacimlerinden oluşmaktadır. Yerinde yapılan incelemelere göre söz konusu katın kullanım alanı olarak projesine uygun olduğu tespit edilmiştir.

6. Normal Kat; yaklaşık brüt 624 m² kullanım alanlı olup rezerv oda, çamaşır odası, teknik hacimler ve 20 adet standart oda hacimlerinden oluşmaktadır. Yerinde yapılan incelemelere göre söz konusu katın kullanım alanı olarak projesine uygun olduğu tespit edilmiştir.

7. Normal Kat; yaklaşık brüt 627 m² kullanım alanlı olup ütü odası, çamaşır odası, teknik hacimler ve 20 adet standart oda hacimlerinden oluşmaktadır. Yerinde yapılan incelemelere göre söz konusu katın kullanım alanı olarak projesine uygun olduğu tespit edilmiştir.

Çatı Kat; yaklaşık brüt 65 m² kullanım alanlı olup, chiller soğutma ünitesi, kazan dairesi, havalandırma sistemi, jeneratör, 28 adet güneş paneli, 2. bodrum katında; yangın pompaları, sıcak su kazanlar, su depoları gibi teknik hacimler bulunmaktadır.

Söz konusu otel yapısı yerinde yapılan incelemelere göre kat, konum ve kullanım alanı olarak mimari projesine uygun olup iç tertibatta bazı kısımlarda brüt alanı etkilemeyen değişiklikler olduğu tespit edilmiştir.

Otel girişi zemin kat seviyesinden ve Atatürk Caddesi cephesinden sağlanmaktadır. Otel 40 kişilik 1 adet toplantı salonuna sahiptir. Binada 1 adet servis asansörü, 2 adet oda katlarına çalışan yolcu asansörü bulunmaktadır.

Otel binasında 138 adet standart oda, 2 adet engelli odası olmak üzere toplamda 140 adeta sahip olup odalar ortalama 18 m² kullanım alanlıdır. Her odada banyo hacmi mevcut olup yaklaşık 3 m² alanlıdır. Odalara giriş kartlı giriş sistemi ile sağlanmaktadır. Giriş kapıları ahşap paneldir. Oda içerisinde zeminler parke kaplamalı, duvarlar alçı sıva üzeri saten boyalıdır. Banyo alanlarında zeminler ve duvarlar seramik kaplamalı, lavabo, klozet ve vitriye takımları mevcuttur. Otel içerisinde 1 adet servis 2 adet müşteri asansörü bulunmaktadır.

Otelin etrafını çevreleyen herhangi bir, çit, duvar vb. unsur bulunmamaktadır. Otel girişi zemin kat seviyesinden ve Atatürk Caddesinden sağlanmaktadır.

Bina içerisinde restoran, lobi, mutfak, teknik hacimlerde ve ofis alanlarında zeminler seramik kaplamalı, oda katlarında kat hollerinde zeminler halı kaplamalıdır. Bina içerisinde restoran, lobi, mutfak, teknik hacimlerde ve ofis alanlarında zeminler seramik kaplamalı, oda katlarında kat hollerinde zeminler halı kaplamalıdır.2. bodrum katta zeminler koridorlarda epoksi kaplı, kapalı hacimlerde ise kısmen seramik kısmen mermer

kaplıdır. Bina içerisinde duvarlar alçı sıva üzeri saten boyalıdır. Söz konusu otele ait herhangi bir açık veyahut kapalı otopark alanı bulunmamakta olup otopark ihtiyacı dışarıdan karşılanmaktadır.

KAT HESABI		
Kat	Yasal Alan (m ²)	Mevcut Alan (m ²)
2. Bodrum Kat	596,00	596,00
1. Bodrum Kat	311,00	311,00
Zemin Kat	595,00	595,00
1. Normal Kat	627,00	627,00
2. Normal Kat	627,00	627,00
3. Normal Kat	627,00	627,00
4. Normal Kat	624,00	624,00
5. Normal Kat	624,00	624,00
6. Normal Kat	624,00	624,00
7. Normal Kat	627,00	627,00
Çatı Kat	65,00	65,00
TOPLAM ALAN	5.947,00	5.947,00

Olumlu ve Olumsuz Faktörler:

OLUMLU ÖZELLİKLERİ	OLUMSUZ ÖZELLİKLERİ
Merkezi konumda yer alması	Yatırımın büyüklüğü sebebiyle belirli bir alıcı kitlesine sahip olması
Ulaşılabilirliğinin iyi olması	Otel odalarında balkon bulunmaması
Bakımlı olması	Taşınmaza ait otopark bulunmaması
Otellerin yoğunlaştığı bölgede konumlu olması	

4.5. SWOT ANALİZİ

OLUMLU YÖNLER		OLUMSUZ YÖNLER		
GÜÇLÜ YANLAR	<ul style="list-style-type: none"> Altyapı imkanlarının iyi olması Ulaşım imkanının iyi olması Kullanılan işçilik ve malzemenin iyi olması Ticari yoğun bölgede konumlanması Konu taşınmaza ulaşımın toplu taşıma özel araçlar ile rahatlıkla sağlanabilir olması Bakımlı olması 	ZAYIF YANLAR	<ul style="list-style-type: none"> Yatırımın büyüklüğü sebebiyle belirli bir alıcı kitlesine sahip olması Otopark sayısının yetersiz olması 	İÇ ETKENLER
FIRSATLAR	<ul style="list-style-type: none"> Bilinirliğinin yüksek olması, Tabela ve reklam kabiliyetinin çok yüksek olması Kent özelinde herkes tarafından bilinirliği yüksek buluşma noktası olması Otellerin yoğunlaştığı bölgede konumlu olması 	TEHDİTLER	<ul style="list-style-type: none"> Ülke ekonomisinde yaşanan dalgalanmalar 	DIŞ ETKENLER

5. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN YASAL SÜREÇ ANALİZİ

5.1 TAŞINMAZA AİT GÜNCEL İMAR BİLGİLERİ

TAŞINMAZIN GÜNCEL İMAR DURUMU			
Plan Türü	1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı	Lejant	Ticaret Seçenekli Konut Bölgesi
İnşaat Nizamı	Bitişik	H max	8 Kat (24,50 m)
TAKS	-	KAKS (Emsal)	-
Çekme Mesafeleri	Ön: -	Yan: -	Arka: -
Diğer	Konak Belediyesi İmar Müdürlüğünden alınan şifahi bilgilere göre taşınmazın bulunduğu parsel 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında "Ticaret Seçenekli Konut Bölgesi" lejantında, Bitişik Nizam, 8 Kat olacak şekilde yapılaşma koşullarına sahiptir. Değerleme konusu parsel, tescilli eski eser karşısı olduğundan, her türlü işlem için İzmir Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'ndan (K.T.V.K.B.K) izin alınması gerekir.		

5.2 İMAR PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ VE KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ

Konak Belediyesi'nde yapılan incelemede Konak Belediyesi İmar Müdürlüğünden alınan şifahi bilgilere göre taşınmazın bulunduğu parsel 24.01.1985 tarihinde onaylanmış 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda "Ticaret Seçenekli Konut Bölgesi" lejantında, Bitişik Nizam, 8 Kat olacak şekilde yapılaşma koşullarına sahiptir. Halihazırda herhangi bir plan çalışması bulunmamaktadır.

5.3 TAŞINMAZA AİT YASAL BELGE (DOSYA, RUHSAT, PROJE VB.) İNCELEMELERİ

İlgili mevzuat uyarınca parsel üzerinde gerçekleştirilen projenin gerekli tüm izinleri alınmış olup proje için yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur.

Konak Belediyesi imar arşivinde taşınmaza ait aşağıdaki evraklara ulaşılmıştır.

- 19.07.2011 tarih ve bila sayılı, Mimari Proje bulunmaktadır.
- 10.10.2011 tarih, 80 sayılı Yapı Ruhsatı incelenmiş olup belge 5.760 m² otel için düzenlenmiştir.
- 10.10.2011 tarih, 1/2011 sayılı Yapı Ruhsatı incelenmiş olup söz konusu belge 760 m² alan ve şantiye şefi değişikliği için düzenlenmiştir.
- 03.05.2013 tarih, 169 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi incelenmiş olup söz konusu belge 5.760 m² otel için düzenlenmiştir.

22.07.2011 tarih, 13127 sayılı, 138 oda(2y)+2 Bedensel engelli odası(2y) toplam 280 yatak, 65 kişilik 2. sınıf lokanta, 40 kişilik toplantı salonu, lobi bar için alınmış Turizm İşletme Belgesi bulunmaktadır.

İmar arşiv dosyasında herhangi bir olumsuz karar rastlanmamıştır.

5.3.1 Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durum Analizi;

Projesine göre yapı alanları ve kullanım şekilleri tespit edilmiş olup mahallinde alınan ölçüler ve yapılan gözlemler neticesinde parsel üzerindeki otel yapısının brüt kullanım alanı bakımından mimari projesiyle uyumlu olduğu gözlenmiştir.

5.3.2 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirdiği Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektiren bir durum mevcut değildir.

5.3.3 Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı proje Resmi Gazete'de yayımlanan 29.06.2001 tarih 4708 sayı ile yayımlanan Yapı Denetim Kanunu'na tabidir. Eskiizmir Caddesi, No:12/B Konak / İZMİR adresinde faaliyet gösteren Kordon Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yapılmıştır.

5.3.4 Gayrimenkul Ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Tarafımıza dijital ortamda iletilen imar arşiv dosyasında herhangi bir olumsuz karar rastlanmamıştır.

5.3.5 Projeye İlişkin Detaylı Bilgi Ve Planların Ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna Ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Bu değerlendirme raporu, proje değerlendirme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

5.3.6 Değerleme Konusu Taşınmaz İçin Şirketimiz Tarafından Hazırlanan Son 3 Adet Değerleme İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz için daha önce kurumumuz değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.

5.3.7 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaza ait enerji kimlik belgesine ulaşılamamıştır.

5.3.8 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz "BODRUM KATLARI DAHİL 10 KATLI BETONARME OTEL BİNASI" niteliğindedir.

5.3.9 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devremülk İse, Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakların Doğrudan Sözleşmelere Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz sahibi Vakıflar Genel Müdürlüğü olup Akfen GYO A.Ş.'nin 49 yıllık kira sözleşmesi bulunmaktadır. Kiraya esas irtifak hakkı üst hakkı gibi düşünülmüş ve değerlendirilmiştir. 16.09.2010 tarihinde yapılan sözleşme ile 31.07.2059 tarihine kadar kiraya esas irtifak hakkı bulunmaktadır.

5.3.10 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Devrine/Alım/Satımına Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmaz için yapılan takyidat incelemesi ve yasal belge incelemeleri sonucunda; Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde devrine, alım satımına engel bir durum bulunmamaktadır.

6. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZA İLİŞKİN ANALİZLER

6.1 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASI ANALİZİ

6.1.1 Küresel Ekonomi

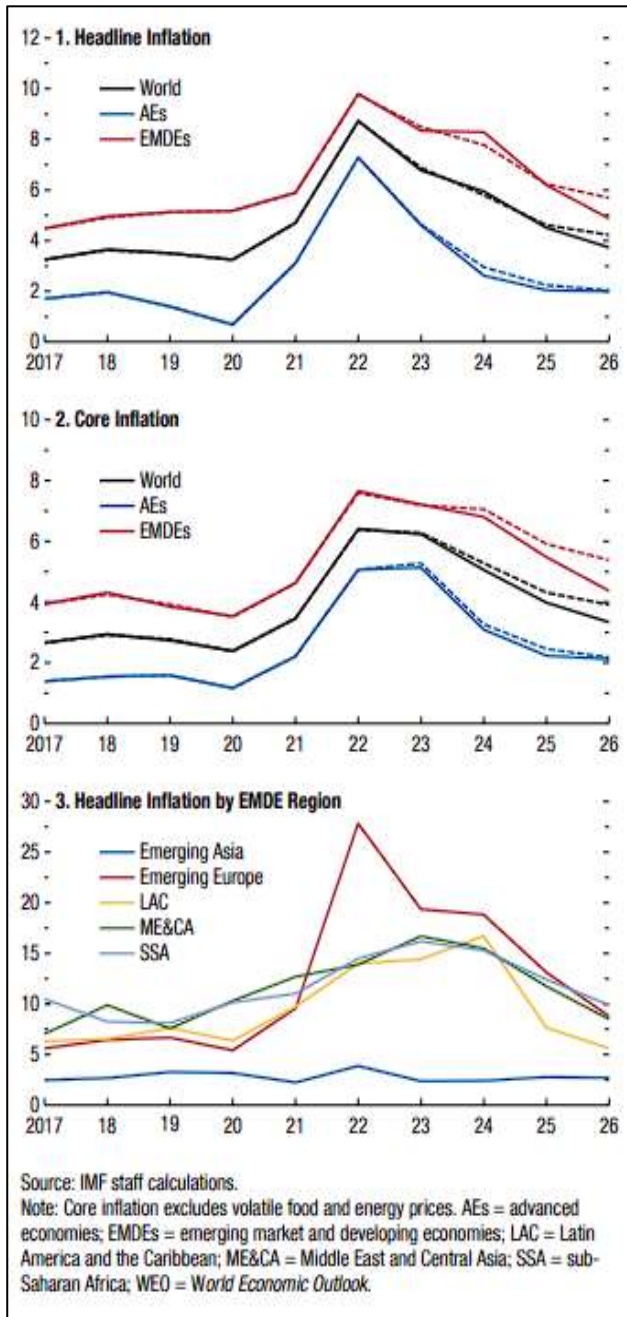
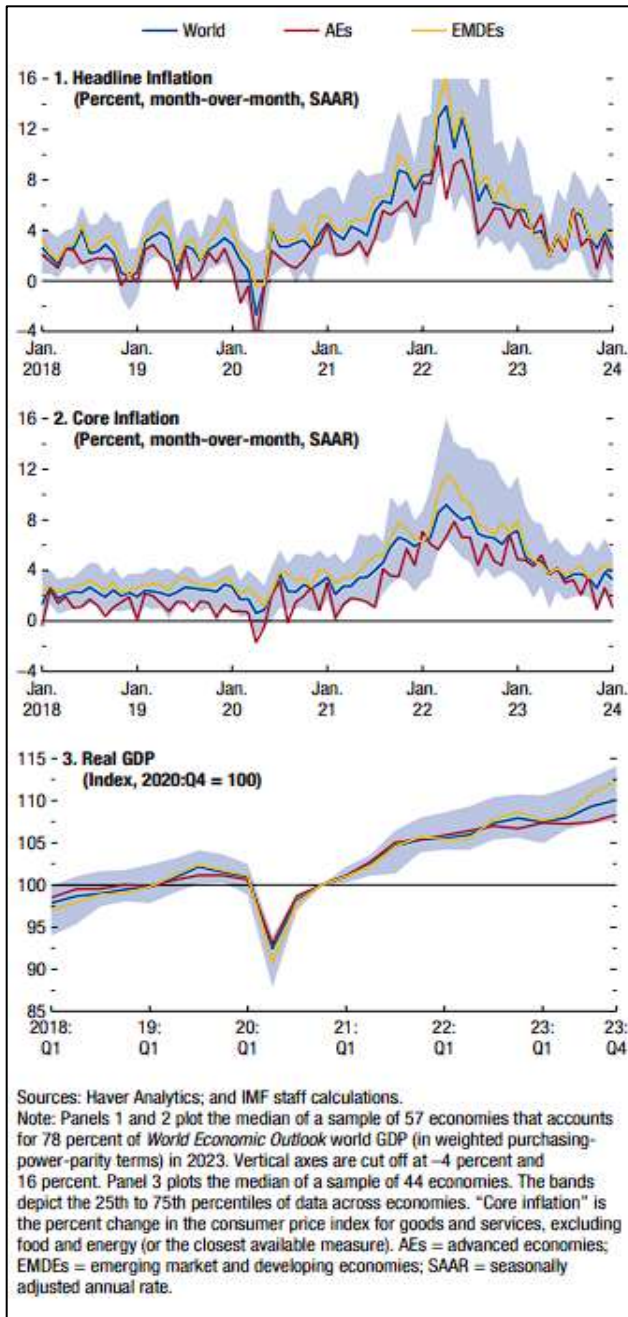
2023 yılı boyunca küresel ekonomide öncelikli sorun olarak enflasyon ve buna karşı alınan önlemler güncelliğini korumuştur. Enflasyonist baskıyı azaltmak amacıyla başta gelişmiş ülke merkez bankaları olmak üzere birçok merkez bankası sıkı para politikalarına devam etmişlerdir. Bu süreç bir yandan küresel kaynak maliyetlerinin artmasına yol açarken bir yandan da global büyüme hızında gerilemeye neden olmuştur.

Gelişmekte olan ülkelerde ise küresel enflasyonun üzerinde seyreden fiyatlar genel seviyesi ve işsizlik gibi unsurlarla birlikte artacak olan dış kaynağa ulaşma maliyeti ekonomiler için risk oluşturmaya devam etmiştir. Gelişmekte olan ülkelere kendi içlerinde farklı ekonomi politikaları uygulayarak hem iç hem de dış kaynaklı sorunlarını çözme uğraşı içine girmişlerdir. Farklılaşma uygulanan para ve enflasyonu önleme politikalarında daha da belirginleşmiştir. Ancak gelişmekte olan ülkelere büyüme ve istihdam kaybı sorunları gelişmiş ülkelere göre biraz daha öne çıkmıştır.

2023 yılında doğrudan ekonomik olmayan ancak önemli bir risk unsuru olarak hemen hemen tüm iktisadi süreçleri etkileyen jeopolitik risklerin giderek artması da küresel görünümü olumsuz etkilemeye devam etmiştir. Süregelen Ukrayna-Rusya savaşı diğer yandan Ortadoğu'da yaşanan çok olumsuz gelişmeler, başta emtia fiyatları üzerinden olmak kaydıyla, ticareti de negatif etkileyerek enflasyonist baskı unsuru olarak dikkat çekmektedir.

Dünya ekonomisinde aktivite 2023 dördüncü çeyreğinde direncini korumuştur. ABD'de hem imalat hem de hizmet sektöründe yavaşlama görülürken, Euro Bölgesi'nde aktivite verileri son çeyrekte daralmaya işaret etmektedir. Çin'de son çeyrekte büyüme hedeflere uygun gerçekleşse de veriler iç talepteki yavaşlamaya ve emlak sektöründeki durgunluğa yönelik sinyaller vermiştir. Diğer gelişmekte olan ekonomilerde ayrışma görülse de genel anlamda küresel aktiviteyi yukarı çekmiştir. Enflasyonda tahminlerden hızlı gerçekleşen gerilemelerle belli başlı merkez bankalarının 2024 yılı içinde gerçekleştireceği faiz indirimlerine yönelik beklentiler artmış ve küresel tahvil faizlerinde düşüş görülmüştür. Bu gelişmeler risk iştahını desteklerken, gelişmekte olan ülkelere sermaye akışı artmıştır. Son çeyrekte yaşanan jeopolitik gerilimler enerji fiyatları üzerindeki belirsizlikleri artırırken, küresel ticarete aksamalara yol açmaktadır. Öte yandan, 2024 yılının ilk haftalarında gelişmiş ekonomi merkez bankalarının faiz indirimlerinin beklenen kadar erken olmayabileceği fiyatlaması öne çıkmıştır. Bu nedenle tahvil faizleri yeniden yükselirken, jeopolitik belirsizliklerle birlikte küresel piyasalardaki iyimserlik hız kesmiştir.

IMF'nin 2024 Nisan ayında yayınladığı Küresel Ekonomik Görünüm Raporu'nda temel tahmin, dünya ekonomisinin 2024 ve 2025'te 2023'tekiyle aynı hızda büyümeye devam edeceği yönünde. Gelişmiş ekonomisinin hafif bir hızlanma; burada büyümenin 2023'teki yüzde 1,6'dan 2024'te yüzde 1,7'ye çıkması bekleniyor. ve 2025'te yüzde 1,8 – gelişmekte olan piyasalarda ve gelişmekte olan ekonomilerde 2023'te yüzde 4,3'ten 2024 ve 2025'te yüzde 4,2'ye hafif bir yavaşlama ile dengelenecek. Bundan beş yıl sonra küresel büyüme tahmini – yüzde 3,1 – en yüksek seviyesinde olacağı öngörülüyor. Küresel enflasyonun 2023'teki yüzde 6,8'den 2024'te yüzde 5,9'a ve 2025'te yüzde 4,5'e istikrarlı bir şekilde düşeceği, gelişmiş ekonomilerin enflasyon hedeflerine gelişmekte olan piyasalara ve gelişmekte olan ekonomilere göre daha erken döneceği tahmin ediliyor. Çekirdek enflasyonun genel olarak daha kademeli bir düşüş göstermesi öngörülüyor.



*Kaynak: Küresel Ekonomik Görünüm Raporu

Enflasyon Grafikleri

	2023	Projections		Difference from January 2024 WEO Update ¹		Difference from October 2023 WEO ¹	
		2024	2025	2024	2025	2024	2025
World Output	3.2	3.2	3.2	0.1	0.0	0.3	0.0
Advanced Economies	1.6	1.7	1.8	0.2	0.0	0.3	0.0
United States	2.5	2.7	1.9	0.6	0.2	1.2	0.1
Euro Area	0.4	0.8	1.5	-0.1	-0.2	-0.4	-0.3
Germany	-0.3	0.2	1.3	-0.3	-0.3	-0.7	-0.7
France	0.9	0.7	1.4	-0.3	-0.3	-0.6	-0.4
Italy	0.9	0.7	0.7	0.0	-0.4	0.0	-0.3
Spain	2.5	1.9	2.1	0.4	0.0	0.2	0.0
Japan	1.9	0.9	1.0	0.0	0.2	-0.1	0.4
United Kingdom	0.1	0.5	1.5	-0.1	-0.1	-0.1	-0.5
Canada	1.1	1.2	2.3	-0.2	0.0	-0.4	-0.1
Other Advanced Economies ²	1.8	2.0	2.4	-0.1	-0.1	-0.2	0.1
Emerging Market and Developing Economies	4.3	4.2	4.2	0.1	0.0	0.2	0.1
Emerging and Developing Asia	5.6	5.2	4.9	0.0	0.1	0.4	0.0
China	5.2	4.6	4.1	0.0	0.0	0.4	0.0
India ³	7.8	6.8	6.5	0.3	0.0	0.5	0.2
Emerging and Developing Europe	3.2	3.1	2.8	0.3	0.3	0.9	0.3
Russia	3.6	3.2	1.8	0.6	0.7	2.1	0.8
Latin America and the Caribbean	2.3	2.0	2.5	0.1	0.0	-0.3	0.1
Brazil	2.9	2.2	2.1	0.5	0.2	0.7	0.2
Mexico	3.2	2.4	1.4	-0.3	-0.1	0.3	-0.1
Middle East and Central Asia	2.0	2.8	4.2	-0.1	0.0	-0.6	0.3
Saudi Arabia	-0.8	2.6	6.0	-0.1	0.5	-1.4	1.8
Sub-Saharan Africa	3.4	3.8	4.0	0.0	-0.1	-0.2	-0.1
Nigeria	2.9	3.3	3.0	0.3	-0.1	0.2	-0.1
South Africa	0.6	0.9	1.2	-0.1	-0.1	-0.9	-0.4
<i>Memorandum</i>							
World Growth Based on Market Exchange Rates	2.7	2.7	2.7	0.1	0.0	0.3	0.0
European Union	0.6	1.1	1.8	-0.1	-0.1	-0.4	-0.3
ASEAN-5 ⁴	4.1	4.5	4.6	-0.2	0.2	0.0	0.1
Middle East and North Africa	1.9	2.7	4.2	-0.2	0.0	-0.7	0.3
Emerging Market and Middle-Income Economies ⁵	4.4	4.1	4.1	0.0	0.0	0.2	0.1
Low-Income Developing Countries ⁵	4.0	4.7	5.2	-0.2	-0.1	-0.3	-0.1
World Trade Volume (goods and services)	0.3	3.0	3.3	-0.3	-0.3	-0.5	-0.4
Imports							
Advanced Economies	-1.0	2.0	2.8	-0.7	-0.4	-1.0	-0.4
Emerging Market and Developing Economies	2.0	4.9	4.1	0.0	-0.3	0.5	-0.6
Exports							
Advanced Economies	0.9	2.5	2.9	-0.1	-0.3	-0.6	-0.4
Emerging Market and Developing Economies	-0.1	3.7	3.9	-0.4	-0.4	-0.5	-0.3
Commodity Prices (US dollars)							
Oil ⁶	-16.4	-2.5	-6.3	-0.2	-1.5	-1.8	-1.4
Nonfuel (average based on world commodity import weights)	-5.7	0.1	-0.4	1.0	0.0	2.8	-0.3
World Consumer Prices⁷	6.8	5.9	4.5	0.1	0.1	0.1	-0.1
Advanced Economies ⁸	4.6	2.6	2.0	0.0	0.0	-0.4	-0.2
Emerging Market and Developing Economies ⁷	8.3	8.3	6.2	0.2	0.2	0.5	0.0

Source: IMF staff estimates.

Note: Real effective exchange rates are assumed to remain constant at the levels prevailing during January 30, 2024—February 27, 2024. Economies are listed on the basis of economic size. The aggregated quarterly data are seasonally adjusted. WEO = *World Economic Outlook*.

¹ Difference based on rounded figures for the current, January 2024 WEO Update, and October 2023 WEO forecasts.

² Excludes the Group of Seven (Canada, France, Germany, Italy, Japan, United Kingdom, United States) and euro area countries.

³ For India, data and forecasts are presented on a fiscal year basis, and GDP from 2011 onward is based on GDP at market prices with fiscal year 2011/12 as a base year.

⁴ Indonesia, Malaysia, the Philippines, Singapore, and Thailand.

⁵ Vietnam is removed from the Low-Income Developing Countries group and added to the Emerging Market and Middle-Income Economies group. The reported differences from January 2024 and October 2023 are for Low-Income Developing Countries excluding Vietnam and Emerging Market and Middle-Income Economies including Vietnam.

*Kaynak: Küresel Ekonomik Görünüm Raporu

2024-2025 Yılları Ülkelerin Ekonomik Beklenti Tablosu

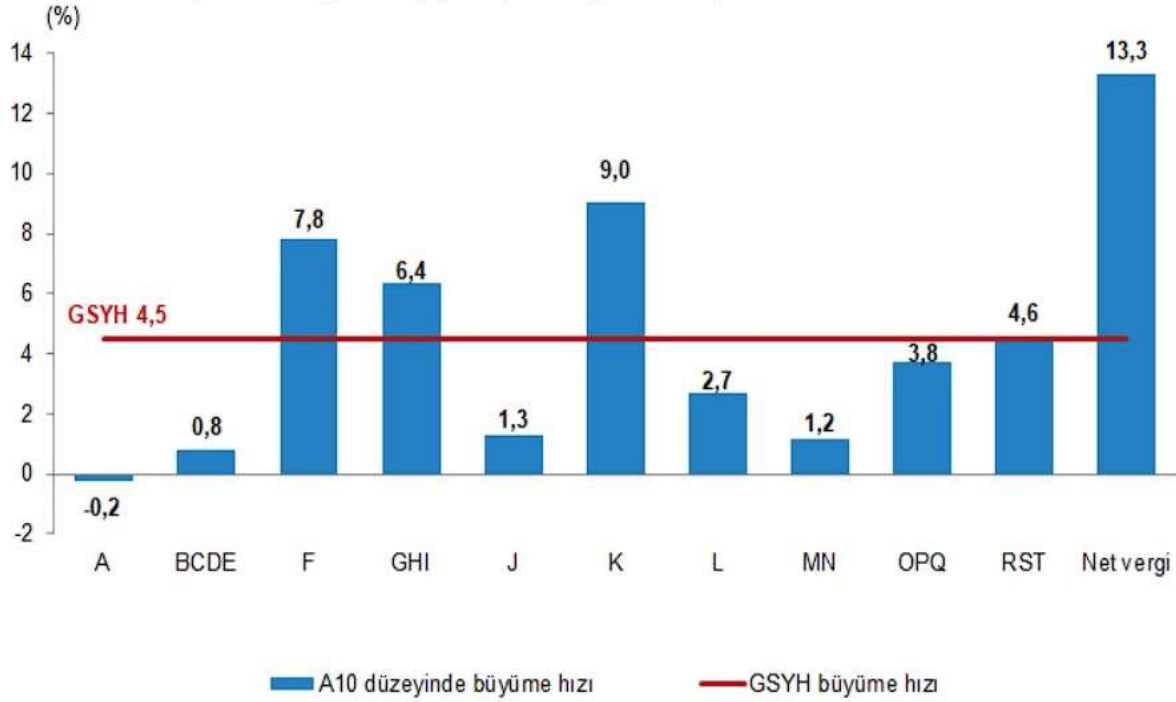
6.1.2 Türkiye Ekonomisi – Makro Göstergeler

GSYH 2023 yılının dördüncü çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %4,0 bir önceki yıla göre %4,5 arttı.

Türkiye ekonomisi 2023 üçüncü çeyrekte beklentilerin üzerinde bir büyüme kaydetmiştir. 2023 yılı üçüncü çeyrek gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) stoklar ve dış talebin sınırlayıcı etkisine rağmen iç talep ve yatırımların katkısıyla büyümüştür. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH çeyreklik bazda %0,3 artarken, yıllık bazda GSYH büyümesi %5,9 seviyesinde gerçekleşmiştir. 2023 yılı ikinci çeyrek sonunda 1 trilyon 22,3 milyar dolar olan yıllıklandırılmış GSYH üçüncü çeyrekte 1 trilyon 75,7 milyar dolara yükselmiştir. Yurtiçinde 2023 dördüncü çeyrek öncü verileri ekonomik aktivitenin yavaşladığını göstermektedir. İmalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) aralık ayında 47,4'e yükselse de son üç ayda daralma bölgesinde kalmıştır. Kapasite kullanım oranı son üç ayda yataya yakın seyrederken, sektörel güven endeksleri son çeyrekte sınırlı da olsa gerileme kaydetmiştir. Bankacılık sektörü kredi hacmi ve harcamalara dair diğer göstergeler ise ılımlı bir yavaşlamaya işaret etmektedir.

Dördüncü çeyrekte dış dengede ılımlı bir iyileşme görülmüştür. İhracatta sınırlı yükseliş görülürken, enerji kalemindeki gerilemeyle ithalat ve dış ticaret açığı gerilemektedir. Hizmetler hem taşımacılık hem de turizmdeki zayıflama ile gerilerken, birincil gelir dengesindeki bozulma cari dengedeki iyileşmeyi sınırlamaktadır. İkinci çeyrek içinde 60 milyar doları aşan 12 aylık toplam cari açık, Eylül itibarıyla 51,8 milyar dolara ve en güncel veri olarak Kasım itibarıyla 49,6 milyar dolara gerilemiştir. Ticaret Bakanlığı verilerine göre, 2023 yılı genelinde ihracat 2022'ye göre %0,6 artarken, ithalatta %0,5 düşüş gerçekleşmiştir. Bundan dolayı 2022 yılında 109,5 milyar dolar olan dış ticaret açığı 106,0 milyar dolara inmiştir. Bazı vergi kalemlerindeki yükseliş ve ücret artışlarının neden olduğu birikmiş maliyetlerin etkisi büyük ölçüde geride kalsa da beklentilerdeki katılık ve gıda fiyatlarındaki artış ile dördüncü çeyrekte enflasyonda sınırlı bir artış yaşanmıştır. 2023 üçüncü çeyrek sonunda %61,5 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu aralık ayında %64,8'e çıkmıştır. Aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu ise %47,4'ten %44,2'ye gerilemiştir. TCMB politika faizini Eylül'de %25,00'dan %30,00'a çıkarırken, artırımlara Ekim, Kasım ve Aralık toplantılarında da devam etmiştir. Son aralık ayı toplantısında haftalık repo faizini 250 baz puan artırarak %42,50'ye çıkarırken, parasal sıkılaştırmanın en kısa zamanda tamamlanacağını ve sıklığının gerektiği müddetçe sürdürüleceğini duyurmuştur.

GSYH, iktisadi faaliyet kollarına göre A10(1) düzeyinde büyüme hızları, 2023



(1) A-Tarım, ormancılık ve balıkçılık, BCDE-Sanayi, F-İnşaat, GHI- Hizmetler, J-Bilgi ve iletişim, K-Finans ve sigorta faaliyetleri, L-Gayrimenkul faaliyetleri, MN- Mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri, OPQ- Kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri, RST- Diğer hizmet faaliyetleri.

GSYH sonuçları, IV. Çeyrek: Ekim-Aralık, 2023

Yıl	Çeyrek	GSYH			
		Cari fiyatlarla (Milyon TL)	Cari fiyatlarla (Milyon \$)	Zincirlenmiş hacim endeksi	Değişim oranı (%)
2022	Yıllık	15 011 776	905 814	210,9	5,5
	I	2 519 789	181 490	186,9	7,8
	II	3 424 670	219 665	201,6	7,6
	III	4 273 138	242 416	223,8	4,1
	IV	4 794 179	262 243	231,2	3,3
2023	Yıllık	26 276 307	1 118 593	220,4	4,5
	I ^(r)	4 642 146	246 013	194,3	4,0
	II ^(r)	5 506 173	271 669	209,5	3,9
	III ^(r)	7 696 613	296 508	237,4	6,1
	IV	8 431 375	304 402	240,4	4,0

(r) İlgili çeyreklerde revizyon yapılmıştır.

6.1.3 Gayrimenkul Piyasası:

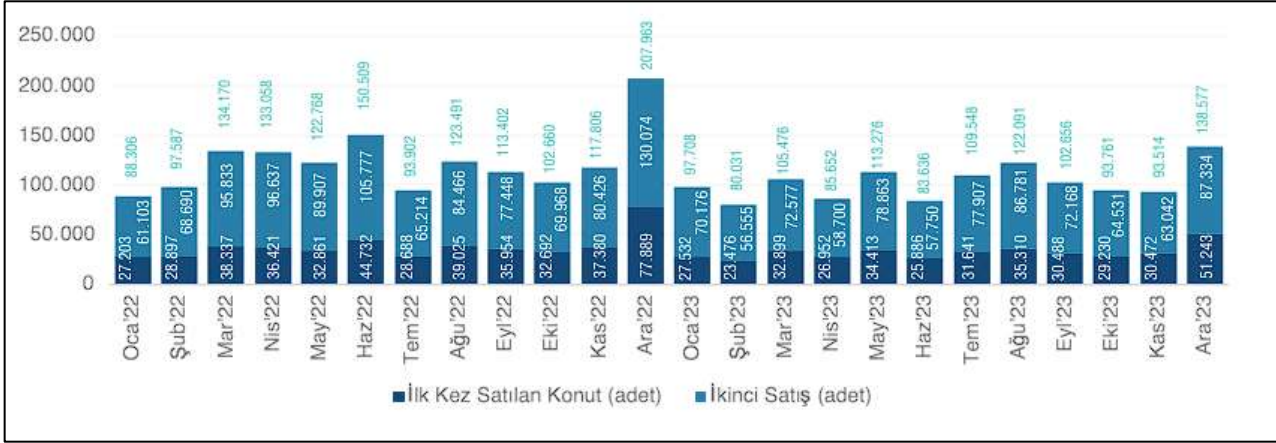
2023 yılı dördüncü çeyrek konut satışları bir önceki yılın aynı çeyreğine göre yaklaşık %23,9 oranında gerileme kaydederek 325.852 adet olmuştur. 2023 yılı genelinde ise toplam konut satışları 1.225.926 adede ulaşmış ve son sekiz yılın en düşük seviyesine gerilemiştir. 2023 yılı itibarıyla ipotekli satışların toplam içerisindeki oranı veri setindeki en düşük seviyesine gerileyerek %14,5 olmuş; ilk satışlarda da 379.542 ile adet bazında en düşük satış sayısı gözlemlenmiştir. Konut piyasasında yavaşlamada konut finansmanına erişimin zorlaşması ve konut fiyatlarındaki artışın etkili olduğu görülmüştür.

Satış durumuna göre yapılan değerlendirmede birinci el ve ikinci el konut satışlarının toplam satışlar içerisindeki oranı geçtiğimiz yıllara benzer seviyelerde kalmıştır. İlk satışların toplam satışlar içerisindeki payı bir önceki yıl %30,97 iken %30,96; ikinci el satışlarının payı ise %69,03 iken %69,04 olarak gerçekleşmiştir. Bu sonuçlarla, ilk satışlar dördüncü çeyrekte 110.945 adet, yıl genelinde 379.542 adet olmuş; ikinci el satışlar ise dördüncü çeyrekte 214.907 adet, yıl genelinde 846.384 adet olmuştur.

Satış şekline göre yapılan değerlendirmelerde ise ipotekli satışların toplam satışlar içerisindeki oranının en düşük seviyeye gerilemesine ek olarak, adet bazında da veri tarihinin en düşük ipotekli satışının gerçekleştiği görülmektedir. Konut kredisi faiz oranlarındaki artışın devam etmesi ve konut kredisi kullanımına ilişkin yapılan düzenlemelerin de etkisiyle dördüncü çeyrekte yıllık bazda %67,4, yıl genelinde ise %36,6 oranında gerileme kaydedilmiştir. Konut kredisi faiz oranlarının ağırlıklı ortalaması yıl genelinde %41,70 olarak gerçekleşmiş ve bu oran 2002 yılından bu yana en yüksek faiz oranı olmuştur. Diğer satışlarda ipotekli satışlara kıyasla daha düşük bir oranda, yıllık bazda %13,0 gerileme kaydedilmiştir. Bu sonuçlarla, ipotekli satışlar dördüncü çeyrekte 16.864 adet, yıl genelinde 177.748 adet; diğer satışlar dördüncü çeyrekte 308.988 adet, yıl genelinde 1.048.178 adet olmuştur.

Yabancılara yapılan satışlarda ise 2023 yılında son altı yılın en düşük satış adedine ulaşıldığı ve toplam satışlar içerisindeki payının gerileme kaydettiği görülmektedir. Yabancılara satışlar, 2023 yılında 35.005 olarak gerçekleşmiş olup toplam satışlar içerisindeki payı %2,9 olarak gerçekleşmiştir. Bununla birlikte dördüncü çeyrekte, bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla %61,1 oranında gerileme kaydedilmiştir. Ülke uyruklarına göre geçen yıllara benzer şekilde en yüksek alım, yabancılara yapılan satışlar içerisinde %29,9 oranında paya sahip olan Rusya Federasyonu vatandaşları tarafından gerçekleştirilmiştir. İl bazında ise, dördüncü çeyrekte en yüksek satış bir önceki çeyrekle benzer şekilde Antalya'da gerçekleşmiştir. Yıl genelinde de Antalya %36,3 ile birinci sırada yer alırken, ikinci sırada %32,1 pay ile İstanbul, üçüncü sırada ise %8,6 pay ile Mersin bulunmaktadır.

Konut fiyatları, Eylül 2022'de yıllık bazda en yüksek artış oranı olan %189,1'e ulaşılmasının ardından on dört ay üst üste düşüş kaydederek %82,8'e gerilemiştir. Reel artış ise 2022 yılı kasım ayında %48,9 seviyesinde iken 2023 yılında reel artış %12,8 olmuştur. Yeni konut fiyatlarında da konut fiyatlarıyla benzer bir tablo görülmekte olup kasım ayı itibarıyla yıllık bazda nominal %88,4, reel %16,3 oranında artış gerçekleşmiştir. Konut fiyatlarının ulaştığı mevcut seviye itibarıyla alım gücünde azalma meydana gelmiş ve bu durum konut fiyatlarındaki artış hızının azalmasının önemli etkenlerinden birisi olmuştur. Kasım 2023 itibarıyla Türkiye genelinde konut birim fiyatları 30.319 TL/m²'ye yükselirken üç büyük ilden İstanbul'da konut birim fiyatları 44.533 TL/m², İzmir'de 35.465 TL/m², Ankara'da 23.292 TL/m² olmuştur. (GYODER, Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2023)



Aylık faiz oranı 2023 yılının ilk çeyreğinde %1,33 seviyelerinde seyrederken özellikle yılın üçüncü çeyrek sonunda %3,01 seviyelerine çıkmış ve yılın son çeyreğinde %2,96 seviyesinde seyretmektedir. Aynı şekilde 2023 yılının ilk çeyreğinde %17,23 seviyelerinde seyreden yıllık faiz oranı yılın üçüncü çeyreğinde %42,79 seviyelerine çıkmış ve yıllık faiz oranı 2023 Aralık ayını %41,84 ile tamamlamıştır. 2024 Ocak ayı itibarıyla yıllık faiz %41,38 olarak seyretmektedir.

2023 yılı Aralık ayı sonunda konut kredisi hacmi 438,2 milyar TL seviyesinde gerçekleşmiştir. Kamu mevduat bankalarının toplam konut kredisi hacmi içindeki payı 2022 Aralık ayında %65,90 seviyesinden, 2023 yılı Aralık ayında %59,81 seviyesine düşmüştür. Aralık 2023'de bir önceki yılın aynı dönemine göre, Yerli Özel bankaların payı %17,26'dan %20,70'e yükselmiştir. Yabancı Mevduat bankalarının payı ise %8,32'den %9,81'e yükselmiştir. Takipteki konut kredilerinin toplam konut kredilerine oranı Ekim 2019 itibarıyla düşüş trendi başlamış olup 2023 Aralık ayı itibarıyla %0,11 olarak gerçekleşmiştir.

Toplam tüketici kredileri ise Aralık ayında 1,51 trilyon TL seviyesinde seyretmiştir. 2022 yılı Aralık ayında %33,2 olan konut kredilerinin toplam tüketici kredilerindeki payı Aralık 2023 itibarıyla 4,3 puan azalarak %28,9 olarak gerçekleşmiştir. Toplam krediler yaklaşık 11,6 trilyon TL tutarında seyrederken, bireysel kredilerin toplam krediler içindeki payı %23,2 olmuştur. Bu oran 2022 Aralık ayında %20,3 seviyesindeydi.

Merkez Bankası'nın 2024 yılı Şubat ayında bir önceki aya göre yüzde 2,2 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 58,3 oranında artmış, reel olarak ise yüzde 5,1 oranında azalmıştır. İstanbul, Ankara ve İzmir'in konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde, 2024 yılı Şubat ayında bir önceki aya göre, sırasıyla yüzde 1,5, 2,0 ve 1,6 oranlarında artış gözlenmiştir. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde 45,6, 72,9 ve 57,4 oranlarında artış göstermiştir.



	Konut Fiyat Endeksi	Yeni Konutlar Fiyat Endeksi	Yeni Olmayan Konutlar Fiyat Endeksi	Birim Fiyat (TL/m ²)**
 TÜRKİYE	1216,0 (%58,3)	1321,2 (%57,0)	1200,4 (%58,8)	31364,5 ₺
 İSTANBUL	1005,4 (%45,6)	1142,6 (%43,6)	991,1 (%44,6)	45420,7 ₺
 ANKARA	1274,2 (%72,9)	1458,6 (%57,9)	1261,3 (%74,1)	24918,8 ₺
 İZMİR	1259,9 (%57,4)	1434,5 (%53,6)	1249,9 (%58,7)	36065,4 ₺

6.1.4 Turizm Sektörü

2021 yılında Türkiye'ye gelen yaklaşık 29,3 Milyon turistin yapmış olduğu harcamalar kişi başı ortalama 1.028 Dolar olarak belirtilmektedir. 2020 yılında kişi başı ortalama harcamanın 936 Dolar olduğu göz önünde bulundurulduğunda, 2020 yılına kıyasla 2021 yılında kişi başı harcamaların artmış olduğu görülmektedir. 2022 yılında ise Türkiye'ye giriş yapan yaklaşık 51 milyon turist kişi başı 905 Dolar harcama yaptığı görülmektedir. Gelen turist sayıları bir önceki yıl ile karşılaştırıldığında gelen turist sayısında artış, kişi başı harcama miktarında ise azalış olduğu görülmektedir. 2023 yılının üçüncü çeyreğinde ise Türkiye'yi 22,4 milyon turist ziyaret etmiştir. Bir önceki yılın aynı dönemi ile kıyaslandığında gelen turist sayısında %6,8'lik bir artış yaşandığı gözlemlenmektedir.

Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan elde edilen verilere göre 2021 yılında Türkiye'ye gelen toplam yabancı ziyaretçi sayısı yaklaşık olarak 24.7 milyon olurken, 2022 yılında bu sayının 44.6 milyon olduğu gözlemlenmektedir. 2023 yılında ise Türkiye'ye 46 milyon yabancı ziyaretçi gelmiştir. Gelen turist sayıları bir önceki yılın aynı dönemi ile karşılaştırıldığında gelen yabancı turist sayısında %11'lik bir artış gözlemlenmiştir.

Mart 2020 itibariyle dünya ile paralel olarak Türkiye'yi de önemli bir ölçekte etkileyen COVID-19 salgını Türkiye'nin turizm performansını da önemli ölçekte etkilemiştir. Yabancı turist sayıları göz önünde bulundurulduğunda 2019 yılı, COVID-19 salgınından önceki en yüksek performans gösteren yıldır. 2022 yılı itibariyle ziyaretçi sayılarının pandemi öncesi döneminin (2019) ziyaretçi sayılarının yakalandığı gözlenmektedir. 2023 yılında ise Türkiye'ye gelen 46 milyon yabancı turist %34,3'ü İstanbul'a, %30,8'i Antalya'ya, %7,1'i Muğla'ya gelmiştir. Bu üç ili %3,0'lık ve %1,3'lük paylar ile İzmir ve Ankara izlemiştir. İşletme belgeli, 76 bin oda kapasitesi ile 718 yatırım belgeli konaklama tesisi olduğu görülmektedir.

İşletme belgeli tesislerin şehir kısıtlımlarına bakıldığında ilk sırayı 2.907 tesis ve 120 bin oda kapasitesi ile İstanbul çekmekte, onu takiben 2.621 tesis ve 105 bin oda kapasitesi ile Muğla gelmektedir. Antalya ise 2.494 işletme belgeli tesise ve 287 bin oda arzına sahiptir.

Yatırım belgeli tesisler göz önünde bulundurulduğunda yakın gelecekte mevcut otel arzına dahil olacak 723 tesis içinde en büyük payı 104 tesis ve 9 bin oda kapasitesi ile İstanbul almakta, onu takiben 87 tesis ve 16 bin oda kapasitesi ile Antalya, 79 tesis ve 9 bin oda kapasitesi ile Muğla gelmektedir.

Pandemi öncesi son tam performans yılı olan 2019 yılında Türkiye genelinde işletme belgeli tesislerin yatak doluluk oranı %58,9 olarak belirlenmiştir. 2022 yılı itibariyle ise Türkiye genelinde yatak doluluk oranı ise %54,9'dur. Yatak doluluğu en yüksek olan şehir %65,48 ile Antalya, onu takiben %62,7 ve %55,8 ile İstanbul ve Muğla gelmektedir. İzmir ve Ankara'nın yatak doluluk oranları sırasıyla yaklaşık %46,7 ve %40,8 olmuştur. 2023 yılı Kasım ayı itibariyle Türkiye genelinde işletme belgeli tesislerin yatak doluluk oranı %35,2'dir.

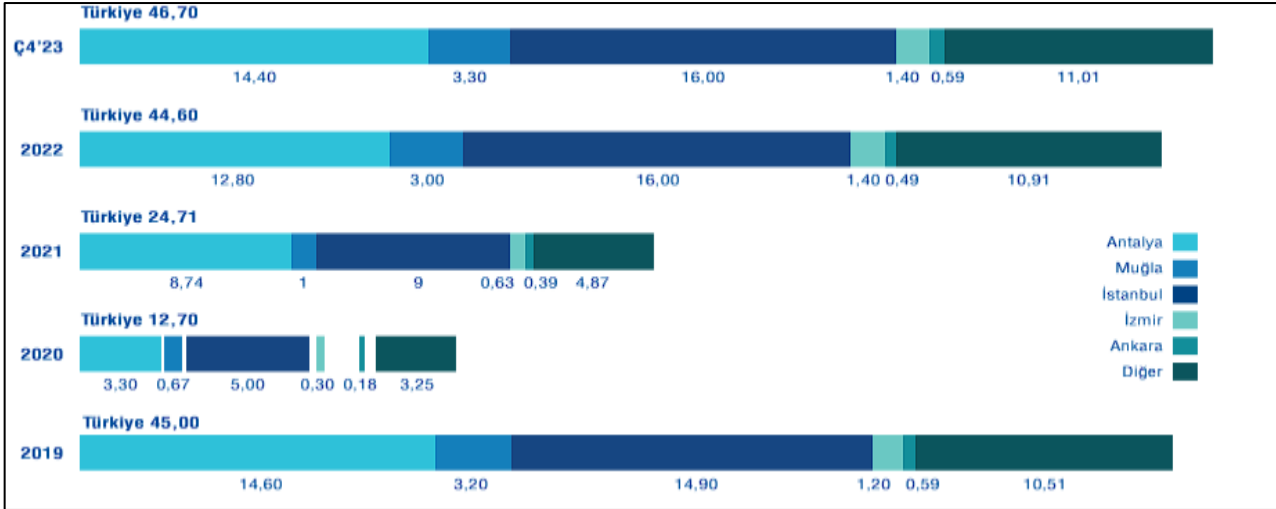
2022 yılı doluluk oranları bir önceki yıla (2021) göre artış göstererek Türkiye genelinde %66.8 İstanbul için %74,7'dir. Oda fiyatları ise yine 2021 yılına kıyasla artış göstererek, 2022 yılında Türkiye genelinde 117 Euro, İstanbul'da ise 144 Euro'dur. 2019 yılı performans göstergeleri göz önünde bulundurularak, ortalama gerçekleşen oda fiyatlarının 2019 yılı seviyesine ulaştığı ve otel doluluk oranlarının ise toparlanma sürecine devam ettiği söylenebilir. 2023 yılında otel doluluk oranları Türkiye geneli için %59,1 olarak hesaplanırken İstanbul için doluluk oranı %65.2 olmuştur. Aynı dönem için Türkiye'de gerçekleşen oda fiyatı geneli için 129 Euro iken İstanbul'da 143 Euro olmuştur.

YILLAR	TOPLAM					VATANDAŞ ¹	
	GELEN ZİYARETÇİ SAYISI	ÇIKAN ZİYARETÇİ SAYISI	TURİZM GELİRİ	ORTALAMA HARCAMA	TURİZM ² GİDERİ	TURİZM GELİRİ	ORTALAMA HARCAMA
			(1000 \$)	(\$)	(1000 \$)	(1000 \$)	(\$)
2004	20 753 734	20 262 640	17 076 607	843	2 954 459	3 862 552	1 262
2005	25 045 142	24 124 501	20 322 111	842	3 394 601	4 374 383	1 214
2006	23 924 023	23 148 669	18 593 951	803	3 270 948	4 463 614	1 153
2007	27 239 630	27 214 988	20 942 500	770	4 043 283	4 703 850	1 121
2008	31 137 774	30 979 979	25 415 067	820	4 266 197	5 418 439	1 191
2009	31 759 816	32 006 149	25 064 482	783	5 090 440	5 690 629	1 222
2010	32 997 308	33 027 943	24 930 997	755	5 874 520	5 558 366	1 231
2011	36 769 039	36 151 328	28 115 692	778	5 531 486	5 638 484	1 168
2012	37 715 225	36 463 921	29 689 249	814	4 593 389	6 365 680	1 243
2013	39 860 771	39 226 226	33 073 502	843	5 253 565	6 776 776	1 255
2014	41 627 246	41 415 070	35 137 949	848	5 470 481	6 301 489	1 132
2015	41 114 069	41 617 530	32 492 212	781	5 698 423	6 052 415	1 004
2016	30 906 680	31 365 330	22 839 468	728	5 049 793	6 184 432	1 014
2017	37 969 824	38 620 346	27 044 542	700	5 137 244	6 076 804	929
2018	46 112 592	45 628 673	30 545 924	669	4 896 310	5 511 261	825
2019	51 747 199	51 860 042	38 930 474	751	4 403 670	5 896 124	825
2020	15 971 201	15 826 266	14 817 273	936	1 104 545	2 965 813	951
2021	30 038 961	29 357 463	30 173 587	1 028	1 851 922	5 830 953	1 076
2022	51 387 513	51 369 026	46 477 871	905	4 276 533	7 067 152	1 006
2023	56 693 837	57 077 440	54 315 542	952	7 068 901	8 903 472	1 152

(Kaynak: KTB,2023)

Türkiye'nin Turizm Gelir-Gider Tablosu

Toplam Yabancı Ziyaretçiler:



(Kaynak: T.C Kültür ve Turizm Bakanlığı.)

2023 yılının Ocak-Kasım döneminde Türkiye'ye gelen 46,7 milyon yabancı turistten %34,3'ü İstanbul'a, %30,8'i Antalya'ya, %7,1'i Muğla'ya gelmiştir. Bu üç ili %3,0 ve %1,3'lük paylar ile İzmir ve Ankara izlemiştir. Gelen turist sayıları bir önceki yılın aynı dönemi ile karşılaştırıldığında gelen yabancı turist sayısında %11 artış görülmüştür.

İşletme ve Yatırım Belgeli Tesis Sayısı:

	İşletme Belgeli		Yatırım Belgeli	
	Tesis	Oda	Tesis	Oda
Antalya	2.494	287.213	87	15.939
Muğla	2.621	105.162	79	9.170
İstanbul	2.907	120.720	104	9.458
İzmir	1.692	41.151	65	5.312
Ankara	361	21.411	17	1.739
Diğer	10.192	289.872	371	33.878
Türkiye	20.267	865.529	723	75.496

(Kaynak: T.C Kültür ve Turizm Bakanlığı 26.01.2024)

Türkiye genelinde toplam 865 bin 529 oda kapasitesi ile 20.267 işletme belgeli, 75 bin 496 oda kapasitesi ile 723 yatırım belgeli konaklama tesisi olduğu görülmektedir.

Dönem	Toplam Yabancı Turist	Kişi Başı Harcama (Dolar)
Ç1'18	4.908.831	682
Ç2'18	9.855.102	602
Ç3'18	15.904.734	589
Ç4'18	8.283.235	649
2018	38.951.902	617
Ç1'19	5.460.380	678
Ç2'19	11.499.211	607
Ç3'19	18.438.139	623
Ç4'19	9.315.240	702
2019	44.712.970	642
Ç1'20	4.635.845	710
Ç2'20		
Ç3'20	4.430.053	649
Ç4'20	3.642.367	804
2020	12.708.265	716
Ç1'21	1.826.227	918
Ç2'21	3.144.815	694
Ç3'21	11.457.951	773
Ç4'21	7.511.028	809
2021	23.940.021	785
Ç1'22	4.943.964	841
Ç2'22	10.382.068	702
Ç3'22	18.626.003	826
Ç4'22	10.389.487	927
2022	44.341.522	822
Ç1'23	6.509.234	1.057
Ç2'23	12.319.348	901
Ç3'23	19.740.776	856
Ç4'23	10.777.609	966
2023	49.346.967	917

(Kaynak: TÜİK *31.01.2024 tarihinde güncellenmiştir. **TÜİK tarafından 2020 yılı ikinci çeyrek verileri yayınlanmamıştır.)

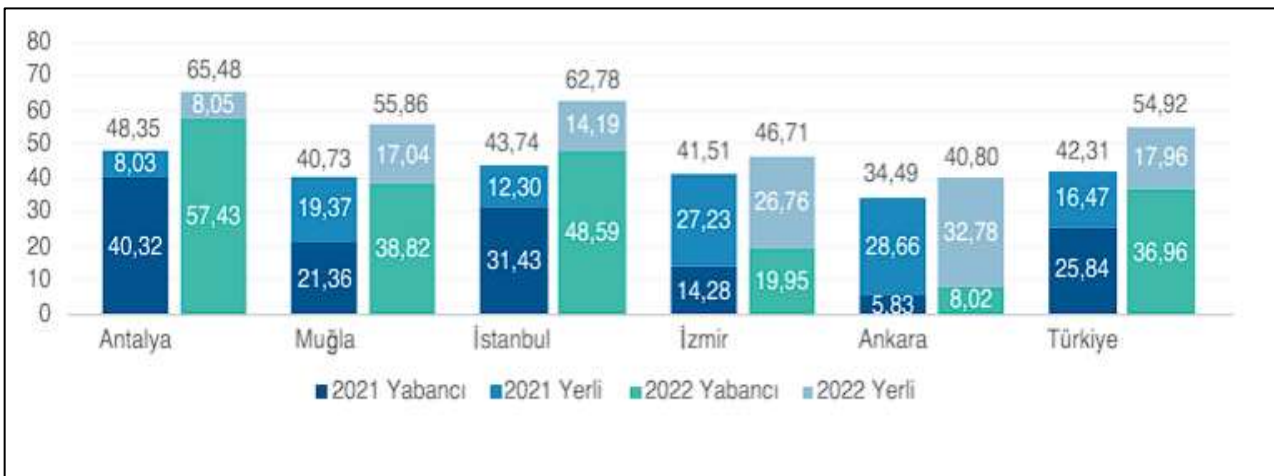
Turizm geliri Ekim, Kasım ve Aralık aylarından oluşan IV. çeyrekte bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %6,8 artarak 12 milyar 272 milyon 673 bin dolar oldu. Turizm gelirinin %15,2'si ülkemizi ziyaret eden yurt dışı ikametli vatandaşlardan elde edildi.

2023 yılı 4.çeyrekte Türkiye'ye gelen 10,8 Milyon yabancı turistin yapmış olduğu harcamalar kişi başı ortalama 966 Dolar olarak görülmektedir. Bir önceki yılın aynı dönemine göre yabancı turist sayısı %3,74 artmış, kişi başı yapılan ortalama harcama ise %4,13 artmış görünmektedir.

2023 yılı 12 aylık dönem toplamında 49,4 milyon yabancı turist , kişi başı ortalama 917 Dolar harcama yaparak bir önceki yıla kıyasla ziyaretçi sayısı bazında %11,29 artış, kişi başı harcama bazında ise %11,57 artış sağlandığı gözlemlenmiştir.

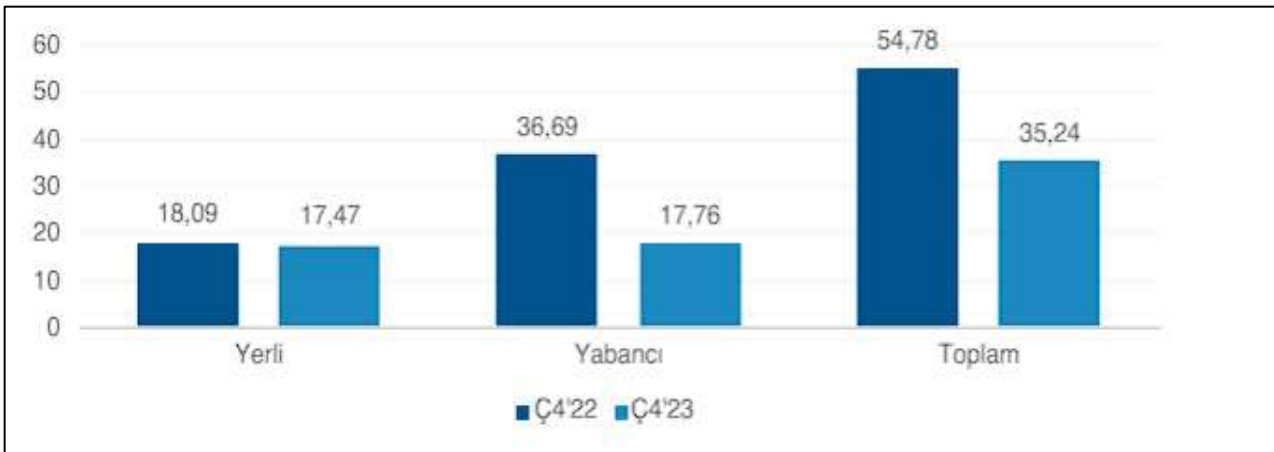
Otel Doluluk Oranı ve Günlük Ortalama Oda Fiyatı:

Beş Büyükşehirde Otel Doluluk Oranı (%)



(Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı *Turizm Bakanlığı'nın yayınlamış olduğu doluluk oranları oda doluluğunu değil yatak doluluğunu göstermektedir. **Ç4'22 ve 2023 verileri Ocak-Kasım arasındaki verileri kapsamaktadır.)

Türkiye Geneli Otel Doluluk Oranları (%)



(Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı *Turizm Bakanlığı'nın yayınlamış olduğu doluluk oranları oda doluluğunu değil yatak doluluğunu göstermektedir. **Ç4'22 ve 2023 verileri Ocak-Kasım arasındaki verileri kapsamaktadır.)

2022 yılı itibariyle ise Türkiye genelinde yatak doluluk oranı ise %54,9'dir. Yatak doluluğu en yüksek olan şehir %65,48 ile Antalya, onu takiben %62,7 ve %55,8 ile İstanbul ve Muğla gelmektedir. İzmir ve Ankara'nın yatak doluluk oranları sırasıyla yaklaşık %46,7 ve %40,8 olmuştur. 2023 yılı Kasım ayı itibariyle Türkiye genelinde işletme belgeli tesislerin yatak doluluk oranı %35,2'dir.

Değerleme Konusu Otelin Bulunduğu Bölge Analizi

Değerleme konusu otel, şehir oteli konseptinde olup kent merkezinde, İzmir ilinde turizm açısından çekici bir bölge olan Alsancak Bölgesinde konumlanmıştır. Taşınmaza yakın konumda Alsancak Limanı, İzmir Ulaştırma Bölge Müdürlüğü, Ege Gümrük ve Ticaret Bölge Müdürlüğü gibi resmi kurumların yanı sıra Alsancak Bölgesi, İzmir ilinin zengin yerleşim birimlerinden biri olup, her bir köşesi ayrı, eğlence merkezleri, kültürel ve tarihi hazine barındırmaktadır.

Konu taşınmazın bulunduğu bölgede yer alan oteller ve detay bilgileri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Konumu	Konaklama Tipleri	Standart Oda Fiyatları (€)	Detay Bilgisi
Hay Otel Alsancak	Deluxe, Suit, Standart (23 m ² - 20 m ² - 15 m ²)	110 €	- Oda
Talles City Otel	Deluxe, Suit, Standart (20 m ² - 18 m ² - 15 m ²)	51,65 €	- Oda
Hatton Suits	Standart, Aile (18 m ² - 23 m ²)	2.400 TL (68 €)	- Oda + Kahvaltı



6.2 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

Taşınmazın değerlemesinde müşteri tarafından değerlemeyi olumsuz etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

6.3 TAŞINMAZIN YAPISAL ÖZELLİKLERİNİN DEĞERLEMESİNDE BAZ ALINAN VERİLER

Değerleme konusu taşınmazın yapısal özelliklerinin değerlemesinde mahallinde ve resmi kurumlarda yapılan inceleme ve tespitler baz olarak alınmıştır.

6.4 TAŞINMAZIN FİZİKİ VE TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

TAŞINMAZIN TEKNİK ÖZELLİKLERİ			
Elektrik	✓	Su	✓
Kanalizasyon	✓	Isıtma Sistemi	✓
Asansör	✓	Klima Sistemi	✓
Kapalı Otopark	✗	Yangın Merdiveni	✓
Jeneratör	✓	Kapalı Devre Kamera Sistemi	✓
Kapalı Yüzme Havuzu	✗	Sosyal Tesis	✗
Diğer Özellikler: -			

Değerleme konusu taşınmazın teknik özelliklerinin değerlemesinde mahallinde yapılan inceleme ve tespitler ile projede planlanan özellikler baz olarak alınmıştır. Taşınmazın teknik donanımının yapının mütemmim cüzü olduğu kabulü ile teknik özellikler, yapısal özellikler ile birlikte değerlendirilmiştir.

6.5 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE KULLANILMA NEDENLERİ

Ülkemizde kabul görmüş olan üç farklı değerlendirme yöntemi kullanılmaktadır. Bu yöntemler "Pazar Değeri Yaklaşımı", "Nakit Akışı / Gelir Akımları Yaklaşımı" ve "Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı" yöntemleridir. Bu yöntemler için yapılan varsayımlar ve nedenleri aşağıda verilmektedir.

Pazar Değeri Analizi, Varsayımları ve Nedenleri

Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir. Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir. Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir. Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir. Seçilen karşılaştırılabilir örneklerle ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında, günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

Nakit Akışı / Gelir İndirgeme Analizi, Varsayımları ve Nedenleri

Bu yöntemle bir gayrimenkulün değeri, çok fazla geciktirmeksizin, aynı arzu edilebilirlikte bir getiri oranı sağlayan, ikamesi mümkün, karşılaştırılabilir bir gelir getiren gayrimenkulü elde etmek için, yapılması gereken etkin yatırımın sonucu temeline dayanmaktadır. Karşılaştırılabilir örneklerin gelirlerine ve satış fiyatlarına dayanılarak bulunan kira çarpanının değerlendirilme konu gayrimenkulün Pazar değerini gösterdiği kabul edilir.

Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Analizi, Varsayımları ve Nedenleri

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise “Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseye bile malın gerçek bir değeri vardır.” şeklinde tanımlanmaktadır. Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkul değerinin; fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün, bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir. Gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir.

6.6 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE SEÇİLME NEDENLERİ

Taşınmazın bulunduğu bölgede var olan emsallerin bölgedeki arsa birim fiyatları hakkında yeterli fikri vermesi nedeniyle değerlendirme konusu taşınmazların değerlemesinde “Piyasa Değeri Yaklaşımı”, taşınmazın niteliği gereği otel olması sebebiyle “Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Analizi” ve “Nakit Akışı Analizi” yöntemi kullanılmıştır.

6.7 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

Kurul’un 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı “Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ”i doğrultusunda yayımlanan Uluslararası Değerleme Standartları 2017’de en verimli ve en iyi kullanım fiziksel olarak mümkün, finansal olarak karlı, yasal olarak izin verilen ve en yüksek değer ile sonuçlanan kullanım olarak tanımlanmaktadır.

Bu kapsamda, değerlendirme konusu taşınmaz “Turizm” amaçlı kullanım en etkin ve verimli kullanımdır.

6.8 PİYASA DEĞERİ ANALİZİ

Değerleme konusu taşınmaza yakın çevrede yapılan araştırmalarda aşağıdaki verilere ulaşılmıştır.

Emsaller:

Emsal 1: Taşınmazlara yakın konumda 118,75 m² yüz ölçümüne sahip, 1254 ada 10 parsel, 16,25 m² yüz ölçümüne sahip, 1254 ada 11 parsel, 27,50 m² yüz ölçümüne sahip, 1254 ada 12 parsel, 40,00 m² yüz ölçümüne sahip, 1254 ada 13 parsel ve 32,50 m² yüz ölçümüne sahip 1254 ada 16 parsel numaralı taşınmazlar için toplamda 60.000.000 TL talep edilmektedir. Söz konusu taşınmazlar TM1 lejantında kalmakta olup bitişik nizam 4 kat yapılaşma koşullarına sahiptir. Taşınmazı portföyünde bulduran emlak ofisi yetkilisi ile yapılan görüşmede arsa üzerinde 2 bodrum kat + 5 normal kat+ çatı katı olacak şekilde, otel, iş merkezi vb. ticari yapıların yapılabilmesinin mümkün olduğunu, 45.000.000 TL civarında teklif aldıklarını beyan etmiştir. Taşınmazların kısmen yola terkleri bulunmaktadır.

Emsal 2: Taşınmazlara yakın konumda, 81 m² yüz ölçümüne sahip, 7738 ada 9 parsel numaralı taşınmaz için 8.550.000 TL talep edilmektedir. Söz konusu taşınmazlar TM1 lejantında kalmakta olup bitişik nizam 4 kat yapılaşma koşullarına sahiptir. Taşınmazı portföyünde bulduran emlak ofisi yetkilisi ile yapılan görüşmede 7.500.000 TL civarında teklif aldıklarını beyan etmiştir.

Emsal 3: Taşınmazlara yakın konumda, 90 m² yüz ölçümüne sahip, 1262 ada 3 parsel numaralı taşınmaz için 10.500.000 TL talep edilmektedir. Söz konusu taşınmazlar TM1 lejantında kalmakta olup bitişik nizam 5 kat yapılaşma koşullarına sahiptir. Taşınmazı portföyünde bulduran emlak ofisi yetkilisi ile yapılan görüşmede istenilen fiyatın makul olduğu 9.500.000 – 10.000.0000 TL aralığında satılabileceği beyan edilmiştir.

Emsal 4: Taşınmazlara yakın konumda, İsmetkaptan Bölgesinde, 208 m² yüz ölçümlü, 1138 ada 21 parsel numaralı taşınmaz üzerinde bodrum, zemin + 6 normal kattan oluşan, 1.400 m²- kullanım alanlı olduğu beyan edilen, 40 yıllık bina 45.000.000 TL bedel ile satılıktır. Taşınmazın yer aldığı arsa "Ticaret Seçenekli Konut Alanı" lejantında Bitişik Nizam, 7 Kat yapılaşma koşullarına sahiptir. (Yapı Maliyeti: 1.400 m² x 12.500 TL/m² (çevre düzenlemesi, şerefiye vb. unsurlar dahil) =17.500.000 TL, Arsa Değeri: 45.000.000 TL – 17.500.000 TL = 27.500.000 TL)

Beyan: Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede aktif olarak çalışan emlak ofisi yetkilileriyle yapılan görüşmede, değerlendirme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede çok fazla sayıda satılık arsa bulunmadığı, yakın çevrede yer alan arsaların, konumu, imar durumu vb. özellikleri dikkate alındığında konu taşınmazın 85.000.000 – 90.000.000 TL aralığında satılabileceği beyan edilmiştir.



Emsallerin Değerlendirilmesi ve Sonuç:

Piyasa Değeri Analizinde, mevcut piyasa bilgilerinden faydalanılmış, bölgede yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satılmış / kiralanmış benzer taşınmazlar dikkate alınarak Pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapılmış, emsallerde beyan edilen kullanım alanlarındaki hata/yanılma ve pazarlık payları da göz önüne alınarak konu gayrimenkul için arsa satış birim fiyatları belirlenmiştir. Bulunan emsaller, konum, büyüklük, kullanım fonksiyonu, imar şartları gibi kıstaslar dahilinde karşılaştırılmış, çevredeki emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ve mal sahipleri ile görüşülmüş; yanı sıra ofisimizdeki bilgilerden faydalanılmıştır.

Emsaller taşınmaz ile aynı bölgede yer almaktadır. Emsallerin konumu, kullanım alanları, pazarlık payları, değerlendirme konu taşınmazın tüm olumlu ve olumsuz özellikleri değerlendirilmiştir.

PİYASA DEĞERİ ANALİZİ					
	Emsal-1	Emsal-2	Emsal-3	Emsal-4	Konu Taşınmaz
Mahalle / Konum	Alsancak	Alsancak	Alsancak	İsmetkaptan	Alsancak
Ada / Parsel	1254 / 10-11-12-13-16	7738/9	1262/3	1138/21	7656/2
Alan (m ²)	235,00	81,00	90,00	208,00	629,00
Satış Fiyatı-SF (TL)	60.000.000	8.550.000	10.500.000	27.500.000	
Pazarlıklı Fiyat (TL)	45.000.000	7.500.000	9.750.000	22.000.000	
İmar Durumu	TM1, 4 Kat, (Tevhit edilmesi durumunda 7 Kat)	TM1, 4 Kat	TM1, 5 Kat	Ticaret, 7 Kat	TM, 8 Kat
Birim Değer (TL/m ²)	191.489	92.593	108.333	105.769	
Satış Şerefiyesi	0%	0%	0%	0%	
İmar Durumu Şerefiyesi	0%	-25%	-20%	-10%	
Konum Şerefiyesi	0%	-30%	-25%	-45%	
Büyükük Şerefiyesi	15%	20%	20%	15%	
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m ²)	162.766	120.370	130.000	143.397	
Ortalama Birim Değer (TL/m ²)	139.133,24				139.133,24
Konu Taşınmaz Değeri (TL)					87.514.808,34
Taşınmazın Yuvarlanmış Değeri (TL)					87.515.000

ÜST HAKKI SÜRESİ TABLOSU	
Üst Hakkı Tesis Tarihi	16.09.2010
Üst Hakkı Süresi	49 Yıl
Üst Hakkı Süresi Gün Sayısı	17850
Üst Hakkı Bitiş Tarihi	31.07.2059
Değerleme Tarihi	28.06.2024
Değerleme Tarihi İtibarıyla Kalan Üst Hakkı Kullanım Süresi Gün Sayısı	12816
Üst Hakkı Kullanım Süresi Yüzdesi (%)	71,80%

Takdir Edilen Tam Mülkiyet Arsa Birim Değeri (TL/m ²)	139.133,55
Arsa Yüz Ölçümü (m ²)	629
Arsa Toplam Değeri (TL)	87.515.000

Üst Hakkı Değerinin Oranı	0,67
Üst Hakkı Kalan Kullanım Süresi Yüzdesi (%)	71,80%
Üst Hakkına Esas Arsa Birim Değeri (TL/m ²)	66.597
Arsa Yüz Ölçümü (m ²)	629
Üst Hakkına Esas Arsa Toplam Değeri (TL)	41.889.533

Değerleme konusu taşınmazın üzerinde 16.09.2010 başlangıç tarihi itibarıyla 49 yıllık üst hakkı sözleşmesi bulunmaktadır. 492 sayılı Harçlar Kanunu'nun 64. maddesinde; "Çıplak mülkiyet ve intifa haklarına ait harçların hesabında, kayıtlı değer üçte biri çıplak mülkiyete, üçte ikisi de intifa hakkına ayrılır" denilmektedir. Bu nedenle, Harçlar Kanunu'nda yapılan belirleme çerçevesinde, belirli süreli üst hakkının değerini, arazi değerinin yaklaşık 2/3'ü olarak dikkate almak uygun görünmektedir. Bu şekilde hesaplanan üst hakkı değeri sözleşmeye göre kalan süre dikkate alınarak aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

Üst Hakkına Esas Arsa Değeri

Taşınmaz	Brüt Alan (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Piyasa Değeri (TL)
7656 Ada 2 Parsel	629,00	66.597,00	41.889.533.-
Arsa Değeri (TL)			41.889.533.-

6.9 YENİDEN İNŞA ETME (İKAME) MALİYETİ ANALİZİ

Bu yöntemde yakın çevrede yer alan emsal taşınmazlardan elde edilen arsa değeri ile arsa üzerinde bulunan yapıların maliyet yaklaşımı ile değerleri dikkate alınarak taşınmazın değerine ulaşılmıştır. Yapı birim değerleri belirlenirken parsel üzerinde yer alan yapılarda kullanılan malzeme ve işçiliğin iyi olması dikkate alınmıştır. Yapılardan hariç olarak çevre düzenlemesi (bahçe duvarı, ferforje korkuluklar, peyzaj alanları, kilitli parke taşı vb.) harici ve müteferrik işler kapsamında dikkate alınmıştır.

MALİYET YÖNTEMİ				
Taşınmaz Bilgileri	Arsa Alanı (m ²)		M ² Birim Fiyatı	Arsa Değeri
7656 Ada 2 parsel	629,00		66.597,03	41.889.533 TL
Yapı Değerleri	Kapalı Alan	M ² birim fiyatı	Amortisman	Değer
Otel	4.975	25.000	8,00%	114.425.000,00
Teknik Alanlar (Teknik hacim, ortak alan, sığınak vb)	972	15.000	8,00%	13.413.600,00
Çevre Düzenlemesi, Altyapı ve Harici Müteferrik İşler				4.000.000,00
Yapı Değeri Toplam				131.838.600,00
Harici ve Müteferrik İşler				
Geliştirici Karı, Şerefiye				19.775.000
Arsa Değeri				41.889.532,77
Yapı Değeri				131.838.600,00
Harici ve Müteferrik İşler				19.775.000,00
Toplam Değer (TL)				193.503.132,77
Yuvarlanmış Toplam Değer (TL)				193.500.000,00

**Resmi Gazete'de yayımlanan yapı yaklaşık birim maliyetlerinin yayın tarihinden değerlendirme tarihine kadar olan süredeki enflasyonu da göz önünde bulundurularak, piyasa koşulları da baz alındığında otel maliyeti yaklaşık 800 USD/m² olarak hesaplanmıştır.*

6.10 NAKİT AKIŞLARI ANALİZİ

Değerlemeye konu otellerin mevcut ünite özellikleri ve teknolojik yatırımları itibariyle sahip olabileceği kapasite nedeni ile sadece inşai yatırım olarak değerlendirilmemesi gereken bir tesis olup, bulunduğu ilde mevcut benzer oteller de incelenerek rantbl bir yatırım olup olmadığı da irdelenmiştir.

Otel Analizinde Kullanılan Varsayımlar:

- İzmir İbis Otel, turizm işletme belgesine göre 140 odadan oluşmaktadır. Otel şehir oteli konseptinde olup 365 gün açık olduğu bilgisi alınmıştır. Değerleme tarihinin 28.06.2024 olması sebebiyle ilk yıl projeksiyonları kalan altı ay baz alınarak hesaplanmıştır.
- 2023 yılının oda fiyatı gerçekleşmesi 71,1 Eur, 2024 yılının Mart ayına kadar olan süredeki gerçekleşmesi 66,8 Eur, güncel oda fiyatının 69,6 Eur olması göz önünde bulundurulmuş olup 2024 yılı son altı aylık dönem için oda fiyatı 72 Eur olarak baz alınmıştır.
- 2020-2022 yılları arasındaki dönemde tüm dünyayı etkisi altına almış Covid-19 salgını sebebiyle uçuş sayılarındaki düşüş göz önünde bulundurularak 2020-2021-2022 yılları arasındaki veriler dikkate alınmamıştır.
- 2023 yılının tamamı ve 2024 yılının Mart ayına ait gerçekleştirmeler baz alındığında, otel doluluk oranı %65,4 olarak hesaplanmıştır. 2024 yılı son altı aylık dönem için doluluk oranı %74'den başlatılmış olup ilk yıl %73, ikinci yıl için %75, üçüncü yıl için %76, dördüncü yıl %78'e ulaşarak sonraki dönemlerde sabit kalacağı öngörülmüştür.
- Hesaplamalarda yabancı para birimi kullanılıyor olması sebebiyle, döviz kurundaki artışlar ve otelin konumlu olduğu bölgedeki gayrimenkul gelişmeleri, otelin gerçekleştirmeleri göz önünde bulundurularak fiyat artış oranları ilk 7 yıl için %3, sonraki yıllar için %1 olarak sabit kalacağı öngörülmüştür.
- Otelin çalışma prensibi ve konaklama dışındaki gelirleri (ekstra kahvaltı, toplantı salonu ve otopark gibi) göz önünde bulundurularak, diğer gelir oranı belirlenmiştir. Otelin geçmiş yıllardaki gerçekleştirmeleri ve yapılan araştırmalar neticesinde diğer gelir oranının otelin toplam oda gelirinin yaklaşık %12'si oranında gerçekleşeceği öngörülmüştür.
- Toplam otel gelirlerinden, toplam giderler düşülerek brüt işletme karı hesaplanmış olup döviz kurundaki artışlar, enflasyon oranı gibi etkilerde göz önünde bulundurularak otel GOP oranının 2024 yılında %49'dan başlayarak %54'e ulaşip 2029 yılından sonra sabit kalacağı öngörülmüştür.

Genel Varsayımlar:

- Akfen GYO AŞ. tarafından iletilen emlak vergisi ve sigorta bedelleri baz alınmış olup yıllık bazda %2 artış oranı uygulanmıştır.
- Yenileme maliyeti brüt oda gelirinin %1'i olacak şekilde projeksiyona eklenmiştir.
- Yıllık arsa kira bedeli, ilgili kira sözleşmesine göre ilk üç yıl, yıllık 28.080,00 TL; 4. yıl, yıllık 301.860,00 TL olarak belirlenmiş olup; 4...15. yıllar, bir önceki yılın ÜFE oranında arttırılması; 16. yıl, yıllık 480.000,00 TL ve 17...49. yıllar bir önceki yılın ÜFE oranında arttırılması kararlaştırılmıştır. Söz konusu kira bedeli 2024 yılı için 2.497.501,35 TL olarak belirlenmiştir. Bu bedel Euro üzerinden projeksiyona eklenmiştir.
- Çalışmalar sırasında uzun dönem vadeli, Eurobond Euro değeri olan tahvillerin Euro Bazlı; 2038-2045 yılları arasındaki ortalama değeri risksiz getiri oranı olarak elde edilmiştir. Bu oranların belirlenmesinde uzun vadeli en likid tahvillerin getiri oranları risksiz getiri oranı olarak belirlenmiştir.

- Risk primi ise belirlenen risksiz getiri oranları üzerinden ve döviz kurlarındaki düzensizlikten kaynaklı ülke risklerinin toplamı olarak yaklaşık %3-4 civarında alınarak indirgeme oranları belirlenmiştir. Gelir analizinde indirgeme oranı risksiz getiri oranı ve risk primi toplamı ile %11 olarak alınmıştır.
- Çalışmalara Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamı'nda vergi ve KDV dahil edilmemiştir.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.

Otel Fonksiyonu	0,5	1,5	2,5	3,5	4,5	5,5	6,5	7,5	8,5	9,5	10,5
Ortalama Oda Fiyatı (EUR/gün) (KDV Hariç)	72,00										
Diğer Gelir Oranı	12,00%										
Yenileme	1,00%										
Artış Oranı (1.-7. yıllar arasında)	3,0%										
Artış Oranı (8. yıldan sonra)	1,0%										
NAKİT AKIŞI											
Proje Nakit Akışı (EUR)	0,5	1,5	2,5	3,5	4,5	5,5	6,5	7,5	8,5	9,5	10,5
Yıllar	28.06.2024	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027	31.12.2028	31.12.2029	31.12.2030	31.12.2031	31.12.2032	31.12.2033	31.12.2034
Otel Fonksiyonu											
Toplam Oda Sayısı (Adet)	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140
Açık Olan Gün Sayısı (Gün)	183,00	365,00	365,00	365,00	366,00	365,00	365,00	365,00	366,00	365,00	365,00
Yıllık Oda Kapasitesi	25.620	51.100	51.100	51.100	51.240	51.100	51.100	51.100	51.240	51.100	51.100
Doluluk Oranı (%)	74,00%	73,00%	75,00%	76,00%	78,00%	78,00%	78,00%	78,00%	78,00%	78,00%	78,00%
Satılan Oda Satısı (Adet)	18.959	37.303	38.325	38.836	39.967	39.858	39.858	39.858	39.858	39.967	39.858
Oda Fiyatı (EUR)	72,00	74,16	76,38	78,68	81,04	83,47	85,97	88,55	91,13	93,71	96,29
Oda Gelirleri (EUR)	1.365.034	2.766.390	2.927.447	3.055.474	3.238.807	3.326.857	3.426.663	3.529.463	3.574.524	3.600.405	3.636.409
Diğer Gelirler (EUR)	163.804	331.967	351.294	366.657	388.657	399.223	411.200	423.536	428.943	432.049	436.369
Toplam Otel Gelirleri (EUR)	1.528.838	3.098.357	3.278.741	3.422.131	3.627.464	3.726.080	3.837.862	3.952.998	4.003.466	4.032.453	4.072.778
Brüt Karlılık Oranı-GOP (%)	49,00%	50,00%	51,00%	52,00%	53,00%	54,00%	54,00%	54,00%	54,00%	54,00%	54,00%
Brüt Karlılık (EUR)	749.130	1.549.179	1.672.158	1.779.508	1.922.556	2.012.083	2.072.446	2.134.619	2.161.872	2.177.525	2.199.300
İşletme Gideri Oranı (%)	51,00%	50,00%	49,00%	48,00%	47,00%	46,00%	46,00%	46,00%	46,00%	46,00%	46,00%
İşletme Gideri Toplamı (EUR)	779.707	1.549.179	1.606.583	1.642.623	1.704.908	1.713.997	1.765.417	1.818.379	1.841.595	1.854.929	1.873.478
Yenileme Maliyeti (EUR)	15.288	30.984	32.787	34.221	36.275	37.261	38.379	39.530	40.035	40.325	40.728
Bina Sigortası (EUR) [%2]	12.857	26.228	26.753	27.288	27.834	28.391	28.958	29.538	30.128	30.731	31.345
Emlak Vergisi (EUR) [%2]	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Yıllık Üst Hakkı Maliyeti	35.548	71.096	71.096	71.096	71.096	71.096	71.096	71.096	71.096	71.096	71.096
Toplam Otel Giderleri (EUR)	843.401	1.677.487	1.737.220	1.775.229	1.840.113	1.850.744	1.903.850	1.958.543	1.982.854	1.997.080	2.016.647
Net Gelir (EUR)	685.437	1.420.870	1.541.521	1.646.903	1.787.351	1.875.335	1.934.012	1.994.455	2.020.613	2.035.373	2.056.130
Net Nakit Akışları	685.437	1.420.870	1.541.521	1.646.903	1.787.351	1.875.335	1.934.012	1.994.455	2.020.613	2.035.373	2.056.130

	11,5	12,5	13,5	14,5	15,5	16,5	17,5	18,5	19,5	20,5	21,5	22,5	23,5
	31.12.2035	31.12.2036	31.12.2037	31.12.2038	31.12.2039	31.12.2040	31.12.2041	31.12.2042	31.12.2043	31.12.2044	31.12.2045	31.12.2046	31.12.2047
140	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140
365,00	366,00	365,00	365,00	365,00	366,00	365,00	365,00	365,00	366,00	366,00	365,00	365,00	365,00
51.100	51.240	51.100	51.100	51.100	51.240	51.100	51.100	51.100	51.240	51.100	51.100	51.100	51.100
78,00%	78,00%	78,00%	78,00%	78,00%	78,00%	78,00%	78,00%	78,00%	78,00%	78,00%	78,00%	78,00%	78,00%
39.858	39.967	39.858	39.858	39.858	39.967	39.858	39.858	39.858	39.858	39.967	39.858	39.858	39.858
92,15	93,07	94,00	94,94	95,89	96,85	97,82	98,79	99,78	100,78	101,79	102,80	103,83	
3.672.773	3.719.664	3.746.596	3.784.062	3.821.902	3.870.697	3.898.722	3.937.710	3.977.087	4.027.863	4.057.026	4.097.596	4.138.572	
440.733	446.360	449.591	454.087	458.628	464.484	467.847	472.525	477.250	483.344	486.843	491.712	496.629	
4.113.506	4.166.023	4.196.187	4.238.149	4.280.530	4.335.180	4.366.569	4.410.235	4.454.337	4.511.206	4.543.869	4.589.308	4.635.201	
54,00%	54,00%	54,00%	54,00%	54,00%	54,00%	54,00%	54,00%	54,00%	54,00%	54,00%	54,00%	54,00%	
2.221.293	2.249.653	2.265.941	2.288.600	2.311.486	2.340.997	2.357.947	2.381.527	2.405.342	2.436.051	2.453.689	2.478.226	2.503.009	
46,00%	46,00%	46,00%	46,00%	46,00%	46,00%	46,00%	46,00%	46,00%	46,00%	46,00%	46,00%	46,00%	
1.892.213	1.916.371	1.930.246	1.949.548	1.969.044	1.994.183	2.008.622	2.028.708	2.048.995	2.075.155	2.090.180	2.111.082	2.132.192	
41.135	41.660	41.962	42.381	42.805	43.352	43.666	44.102	44.543	45.112	45.439	45.893	46.352	
31.972	32.612	33.264	33.929	34.608	35.300	36.006	36.726	37.461	38.210	38.974	39.754	40.549	
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
71.096	71.096	71.096	71.096	71.096	71.096	71.096	71.096	71.096	71.096	71.096	71.096	71.096	
2.036.416	2.061.739	2.076.568	2.096.956	2.117.554	2.143.931	2.159.390	2.180.633	2.202.096	2.229.573	2.245.689	2.267.825	2.290.190	
2.077.089	2.104.284	2.119.619	2.141.193	2.162.977	2.191.249	2.207.179	2.229.602	2.252.242	2.281.633	2.298.180	2.321.483	2.345.011	
2.077.089	2.104.284	2.119.619	2.141.193	2.162.977	2.191.249	2.207.179	2.229.602	2.252.242	2.281.633	2.298.180	2.321.483	2.345.011	

24,5	25,5	26,5	27,5	28,5	29,5	30,5	31,5	32,5	33,5	34,5	35,5
31.12.2048	31.12.2049	31.12.2050	31.12.2051	31.12.2052	31.12.2053	31.12.2054	31.12.2055	31.12.2056	31.12.2057	31.12.2058	31.12.2059
140	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140
366,00	365,00	365,00	365,00	366,00	365,00	365,00	365,00	366,00	365,00	365,00	212,00
51.240	51.100	51.100	51.100	51.240	51.100	51.100	51.100	51.240	51.100	51.100	29.680
78,00%	78,00%	78,00%	78,00%	78,00%	78,00%	78,00%	78,00%	78,00%	78,00%	78,00%	78,00%
39.967	39.858	39.858	39.858	39.967	39.858	39.858	39.858	39.967	39.858	39.858	23.150
104,87	105,92	106,98	108,05	109,13	110,22	111,32	112,44	113,56	114,70	115,84	117,00
4.191.410	4.221.758	4.263.975	4.306.615	4.361.598	4.393.178	4.437.110	4.481.481	4.538.696	4.571.559	4.617.274	2.708.632
502.969	506.611	511.677	516.794	523.392	527.181	532.453	537.778	544.644	548.587	554.073	325.036
4.694.379	4.728.369	4.775.652	4.823.409	4.884.990	4.920.359	4.969.563	5.019.259	5.083.340	5.120.146	5.171.347	3.033.668
54,00%	54,00%	54,00%	54,00%	54,00%	54,00%	54,00%	54,00%	54,00%	54,00%	54,00%	54,00%
2.534.965	2.553.319	2.578.852	2.604.641	2.637.895	2.656.994	2.683.564	2.710.400	2.745.004	2.764.879	2.792.527	1.638.181
46,00%	46,00%	46,00%	46,00%	46,00%	46,00%	46,00%	46,00%	46,00%	46,00%	46,00%	46,00%
2.159.414	2.175.050	2.196.800	2.218.768	2.247.095	2.263.365	2.285.999	2.308.859	2.338.336	2.355.267	2.378.820	1.395.487
46.944	47.284	47.757	48.234	48.850	49.204	49.696	50.193	50.833	51.201	51.713	30.337
41.360	42.187	43.031	43.891	44.769	45.664	46.578	47.509	48.459	49.429	50.417	29.869
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
71.096	71.096	71.096	71.096	71.096	71.096	71.096	71.096	71.096	71.096	71.096	41.294
2.318.814	2.335.616	2.358.684	2.381.990	2.411.811	2.429.330	2.453.369	2.477.657	2.508.726	2.526.993	2.552.047	1.496.987
2.375.565	2.392.752	2.416.969	2.441.419	2.473.179	2.491.030	2.516.194	2.541.601	2.574.614	2.593.152	2.619.300	1.536.681
2.375.565	2.392.752	2.416.969	2.441.419	2.473.179	2.491.030	2.516.194	2.541.601	2.574.614	2.593.152	2.619.300	1.536.681

DEĞERLEME TABLOSU			
Risksiz Getiri Oranı	7,74%	7,74%	7,74%
Risk Primi	2,26%	3,26%	4,26%
İndirgeme Oranı	10,00%	11,00%	12,00%
Toplam Bugünkü Değer (EUR)	18.509.713	16.819.262	15.376.691
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EUR)	18.510.000	16.820.000	15.380.000
Toplam Bugünkü Değer (TL)	650.216.590	590.833.756	540.158.555
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	650.220.000	590.830.000	540.160.000
28.06.2024 Tarihli Döviz Kuru			
Eur Alış Kuru	35,1284		

Kira Analizinde Kullanılan Varsayımlar:

- İzmir İbis Otel, turizm işletme belgesine göre 140 odadan oluşmaktadır. Otel şehir oteli konseptinde olup 365 gün açık olduğu bilgisi alınmıştır. Değerleme tarihinin 28.06.2024 olması sebebiyle ilk yıl projeksiyonları kalan altı ay baz alınarak hesaplanmıştır.
- 2023 yılının oda fiyatı gerçekleşmesi 71,1 Eur, 2024 yılının Mart ayına kadar olan süredeki gerçekleşmesi 66,8 Eur, güncel oda fiyatının 69,6 Eur olması göz önünde bulundurulmuş olup 2024 yılı son altı aylık dönem için oda fiyatı 72 Eur olarak baz alınmıştır.
- 2020-2022 yılları arasındaki dönemde tüm dünyayı etkisi altına almış Covid-19 salgını sebebiyle uçuş sayılarındaki düşüş göz önünde bulundurularak 2020-2021-2022 yılları arasındaki veriler dikkate alınmamıştır.
- 2023 yılının tamamı ve 2024 yılının Mart ayına ait gerçekleşmeler baz alındığında, otel doluluk oranı %65,4 olarak hesaplanmıştır. 2024 yılı son altı aylık dönem için doluluk oranı %74'den başlatılmış olup ilk yıl %73, ikinci yıl için %75, üçüncü yıl için %76, dördüncü yıl %78'e ulaşarak sonraki dönemlerde sabit kalacağı öngörülmüştür.
- Hesaplamalarda yabancı para birimi kullanılıyor olması sebebiyle, döviz kurundaki artışlar ve otelin konumlu olduğu bölgedeki gayrimenkul gelişmeleri, otelin gerçekleşmeleri göz önünde bulundurularak fiyat artış oranları ilk 7 yıl için %3, sonraki yıllar için %1 olarak sabit kalacağı öngörülmüştür.

- Otelin çalışma prensibi ve konaklama dışındaki gelirleri (ekstra kahvaltı, toplantı salonu ve otopark gibi) göz önünde bulundurularak, diğer gelir oranı belirlenmiştir. Otelin geçmiş yıllardaki gerçekleştirmeleri ve yapılan araştırmalar neticesinde diğer gelir oranının otelin toplam oda gelirinin yaklaşık %12'si oranında gerçekleşeceği öngörülmüştür.
- Toplam otel gelirlerinden, toplam giderler düşülerek brüt işletme karı hesaplanmış olup döviz kurundaki artışlar, enflasyon oranı gibi etkilerde göz önünde bulundurularak otel GOP oranının 2024 yılında %49'dan başlayarak %54'e ulaşarak 2029 yılından sonra sabit kalacağı öngörülmüştür.

Genel Varsayımlar:

- Akfen GYO AŞ. Tarafından iletilen kira sözleşmesi detayları incelenmiştir. Taşınmaz Akfen GYO AŞ. Mülkiyetinde olup uluslararası otel işletme şirketi olan Accor Grubu tarafından işletilmektedir. Yapılan sözleşmeye göre Accor Grubu tarafından ödenmesi gereken kira bedeli; toplam brüt gelirin %22'si veya düzeltilmiş brüt işletme gelirin (AGOP) %95'inden yüksek olan bedel olarak belirlenmiştir. Sözleşme şartlarına göre son yıl AGOP oranı %95 olarak belirlenmiştir.
- Düzeltilmiş brüt işletme geliri (AGOP) brüt işletme karından (GOP), brüt gelirin toplam %8'i oranında ACCOR'a ödenecek işletmeci payı ve yenileme rezervi oranı düşülerek belirlenmiştir.
- Akfen GYO A.Ş. tarafından iletilen emlak vergisi ve sigorta bedelleri baz alınmış olup yıllık bazda %2 artış oranı uygulanmıştır.
- Otelin kiralama modeli için yatırımcı tarafından karşılanacak yenileme gideri, işletme alternatifinde hesaplanan yenileme giderinin %5'i oranında alınmıştır. Kiralama modelinde otelin yenileme çalışmalarının kiracı tarafından yapılacağı varsayılmıştır.
- Yıllık arsa kira bedeli, ilgili kira sözleşmesine göre ilk üç yıl, yıllık 28.080,00 TL; 4. yıl, yıllık 301.860,00 TL olarak belirlenmiş olup; 4...15. yıllar, bir önceki yılın ÜFE oranında arttırılması; 16. yıl, yıllık 480.000,00 TL ve 17...49. yıllar bir önceki yılın ÜFE oranında arttırılması kararlaştırılmıştır. Söz konusu kira bedeli 2024 yılı için 2.497.501,35 TL olarak belirlenmiştir. Bu bedel Euro üzerinden projeksiyona eklenmiştir.
- Artık değer hesabı için direkt kapitalizasyon oranı %8 olarak baz alınmıştır.
- Çalışmalar sırasında uzun dönem vadeli, Eurobond Euro değeri olan tahvillerin Euro Bazlı; 2038-2045 yılları arasındaki ortalama değeri risksiz getiri oranı olarak elde edilmiştir. Bu oranların belirlenmesinde uzun vadeli en likid tahvillerin getiri oranları risksiz getiri oranı olarak belirlenmiştir.
- Risk primi ise belirlenen risksiz getiri oranları üzerinden ve döviz kurlarındaki düzensizlikten kaynaklı ülke risklerinin toplamı olarak yaklaşık %1-2 civarında alınarak indirgeme oranları belirlenmiştir. Gelir analizinde indirgeme oranı risksiz getiri oranı ve risk primi toplamı ile %9 olarak alınmıştır. Kira getirisinde net gelirin değişmeyecek olması sebebiyle toplam risk oranı %0,5-2,5 civarında alınarak indirgeme oranı %9 olarak alınmıştır.
- Çalışmalara Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamı'nda vergi ve KDV dahil edilmemiştir.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.

Otel Fonksiyonu											
Ortalama Oda Fiyatı (EUR/gün) (KDV Hariç)	72,00										
Diğer Gelir Oranı	12,00%										
Yenileme	1,00%										
Artış Oranı (1.-7. yıllar arasında)	3,0%										
Artış Oranı (8. yıldan sonra)	1,0%										
NAKİT AKIŞI											
Proje Nakit Akışı (EUR)	0,5	1,5	2,5	3,5	4,5	5,5	6,5	7,5	8,5	9,5	10,5
Yıllar	28.06.2024	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027	31.12.2028	31.12.2029	31.12.2030	31.12.2031	31.12.2032	31.12.2033	31.12.2034
Otel Fonksiyonu											
Toplam Oda Sayısı (Adet)	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140
Açık Olan Gün Sayısı (Gün)	183,00	365,00	365,00	365,00	366,00	366,00	365,00	365,00	366,00	365,00	365,00
Yıllık Oda Kapasitesi	25.620	51.100	51.100	51.100	51.100	51.240	51.100	51.100	51.100	51.240	51.100
Doluluk Oranı (%)	74,00%	73,00%	75,00%	76,00%	78,00%	78,00%	78,00%	78,00%	78,00%	78,00%	78,00%
Satılan Oda Satısı (Adet)	18.959	37.303	38.325	38.836	39.967	39.858	39.858	39.858	39.967	39.858	39.858
Oda Fiyatı (EUR)	72,00	74,16	76,38	78,68	81,04	83,47	85,97	88,55	89,44	90,33	91,23
Oda Gelirleri (EUR)	1.365.034	2.766.390	2.927.447	3.055.474	3.238.807	3.326.857	3.426.663	3.529.463	3.574.524	3.600.405	3.636.409
Diğer Gelirler (EUR)	163.804	331.967	351.294	366.657	388.657	399.223	411.200	423.536	428.943	432.049	436.369
Toplam Otel Gelirleri (EUR)	1.528.838	3.098.357	3.278.741	3.422.131	3.627.464	3.726.080	3.837.862	3.952.998	4.003.466	4.032.453	4.072.778
Brüt Karlılık Oranı-GOP (%)	49,00%	50,00%	51,00%	52,00%	53,00%	54,00%	54,00%	54,00%	54,00%	54,00%	54,00%
Otel Kira Sözleşme Oranı (%)	22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%
Sözleşme AGOP Oranı (%)	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%
AGOP Gelir Oranı (%)	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
Brüt Gelir Üzerinden Yıllık Kira Bedeli	336.344	681.639	721.323	752.869	798.042	819.738	844.330	869.660	880.763	887.140	896.011
AGOP Üzerinden Yıllık Kira Bedeli	595.482	1.236.245	1.339.366	1.430.451	1.550.741	1.628.297	1.677.146	1.727.460	1.749.515	1.762.182	1.779.804
Projeksiyona Esas Yıllık Kira Bedeli	595.482	1.236.245	1.339.366	1.430.451	1.550.741	1.628.297	1.677.146	1.727.460	1.749.515	1.762.182	1.779.804
Yenileme Maliyeti (EUR)	764	1.549	1.639	1.711	1.814	1.863	1.919	1.976	2.002	2.016	2.036
Bina Sigortası (EUR) (%2)	12.857	26.228	26.753	27.288	27.834	28.391	28.958	29.538	30.128	30.731	31.345
Emlak Vergisi (EUR) (%2)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Yıllık Üst Hakkı Maliyeti	35.548	71.096	71.096	71.096	71.096	71.096	71.096	71.096	71.096	71.096	71.096
Net Gelir (EUR)	546.313	1.137.371	1.239.877	1.330.355	1.449.997	1.526.947	1.575.172	1.624.850	1.646.288	1.658.339	1.675.326
Net Nakit Akışları	546.313	1.137.371	1.239.877	1.330.355	1.449.997	1.526.947	1.575.172	1.624.850	1.646.288	1.658.339	1.675.326

11,5	12,5	13,5	14,5	15,5	16,5	17,5	18,5	19,5	20,5	21,5	22,5	23,5
31.12.2035	31.12.2036	31.12.2037	31.12.2038	31.12.2039	31.12.2040	31.12.2041	31.12.2042	31.12.2043	31.12.2044	31.12.2045	31.12.2046	31.12.2047
140	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140
365,00	366,00	365,00	365,00	365,00	366,00	365,00	365,00	365,00	366,00	365,00	365,00	365,00
51.100	51.240	51.100	51.100	51.100	51.240	51.100	51.100	51.100	51.240	51.100	51.100	51.100
78,00%	78,00%	78,00%	78,00%	78,00%	78,00%	78,00%	78,00%	78,00%	78,00%	78,00%	78,00%	78,00%
39.858	39.967	39.858	39.858	39.858	39.967	39.858	39.858	39.858	39.967	39.858	39.858	39.858
92,15	93,07	94,00	94,94	95,89	96,85	97,82	98,79	99,78	100,78	101,79	102,80	103,83
3.672.773	3.719.664	3.746.596	3.784.062	3.821.902	3.870.697	3.898.722	3.937.710	3.977.087	4.027.863	4.057.026	4.097.596	4.138.572
440.733	446.360	449.591	454.087	458.628	464.484	467.827	472.525	477.250	483.344	486.843	491.712	496.629
4.113.506	4.166.023	4.196.187	4.238.149	4.280.530	4.335.180	4.366.569	4.410.235	4.454.337	4.511.206	4.543.869	4.589.308	4.635.201
54,00%	54,00%	54,00%	54,00%	54,00%	54,00%	54,00%	54,00%	54,00%	54,00%	54,00%	54,00%	54,00%
22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%
8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%
95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
904.971	916.525	923.161	932.393	941.717	953.740	960.645	970.252	979.954	992.465	999.651	1.009.648	1.019.744
1.797.602	1.820.552	1.833.734	1.852.071	1.870.592	1.894.474	1.908.191	1.927.273	1.946.545	1.971.397	1.985.671	2.005.528	2.025.583
1.797.602	1.820.552	1.833.734	1.852.071	1.870.592	1.894.474	1.908.191	1.927.273	1.946.545	1.971.397	1.985.671	2.005.528	2.025.583
2.057	2.083	2.098	2.119	2.140	2.168	2.183	2.205	2.227	2.256	2.272	2.295	2.318
31.972	32.612	33.264	33.929	34.608	35.300	36.006	36.726	37.461	38.210	38.974	39.754	40.549
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
71.096	71.096	71.096	71.096	71.096	71.096	71.096	71.096	71.096	71.096	71.096	71.096	71.096
1.692.476	1.714.761	1.727.275	1.744.926	1.762.747	1.785.910	1.798.905	1.817.245	1.835.761	1.859.835	1.873.328	1.892.383	1.911.620
1.692.476	1.714.761	1.727.275	1.744.926	1.762.747	1.785.910	1.798.905	1.817.245	1.835.761	1.859.835	1.873.328	1.892.383	1.911.620

24,5	25,5	26,5	27,5	28,5	29,5	30,5	31,5	32,5	33,5	34,5	35,5	
31.12.2048	31.12.2049	31.12.2050	31.12.2051	31.12.2052	31.12.2053	31.12.2054	31.12.2055	31.12.2056	31.12.2057	31.12.2058	31.12.2059	
140	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140	
366,00	365,00	365,00	365,00	366,00	365,00	365,00	365,00	366,00	365,00	365,00	212,00	
51.240	51.100	51.100	51.100	51.240	51.100	51.100	51.100	51.240	51.100	51.100	29.680	
78,00%	78,00%	78,00%	78,00%	78,00%	78,00%	78,00%	78,00%	78,00%	78,00%	78,00%	78,00%	
39.967	39.858	39.858	39.858	39.967	39.858	39.858	39.858	39.967	39.858	39.858	23.150	
104,87	105,92	106,98	108,05	109,13	110,22	111,32	112,44	113,56	114,70	115,84	117,00	
4.191.410	4.221.758	4.263.975	4.306.615	4.361.598	4.393.178	4.437.110	4.481.481	4.538.696	4.571.559	4.617.274	2.708.632	
502.969	506.611	511.677	516.794	523.392	527.181	532.453	537.778	544.644	548.587	554.073	325.036	
4.694.379	4.728.369	4.775.652	4.823.409	4.884.990	4.920.359	4.969.563	5.019.259	5.083.340	5.120.146	5.171.347	3.033.668	
54,00%	54,00%	54,00%	54,00%	54,00%	54,00%	54,00%	54,00%	54,00%	54,00%	54,00%	54,00%	
22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%	
8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	
95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	
1.032.763	1.040.241	1.050.643	1.061.150	1.074.698	1.082.479	1.093.304	1.104.237	1.118.335	1.126.432	1.137.696	667.407	
2.051.444	2.066.297	2.086.960	2.107.830	2.134.741	2.150.197	2.171.699	2.193.416	2.221.420	2.237.504	2.259.879	1.325.713	
2.051.444	2.066.297	2.086.960	2.107.830	2.134.741	2.150.197	2.171.699	2.193.416	2.221.420	2.237.504	2.259.879	1.325.713	
2.347	2.364	2.388	2.412	2.442	2.460	2.485	2.510	2.542	2.560	2.586	1.517	
41.360	42.187	43.031	43.891	44.769	45.664	46.578	47.509	48.459	49.429	50.417	29.869	
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
71.096	71.096	71.096	71.096	71.096	71.096	71.096	71.096	71.096	71.096	71.096	41.294	
1.936.640	1.950.650	1.970.445	1.990.430	2.016.433	2.030.976	2.051.540	2.072.301	2.099.322	2.114.419	2.135.779	1.253.033	
1.936.640	1.950.650	1.970.445	1.990.430	2.016.433	2.030.976	2.051.540	2.072.301	2.099.322	2.114.419	2.135.779	1.253.033	

DEĞERLEME TABLOSU			
Risksiz Getiri Oranı	7,74%	7,74%	7,74%
Risk Primi	0,26%	1,26%	2,26%
İndirgeme Oranı	8,00%	9,00%	10,00%
Toplam Bugünkü Değer (EUR)	18.589.708	16.653.631	15.027.582
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EUR)	18.590.000	16.650.000	15.030.000
Toplam Bugünkü Değer (TL)	653.026.704	585.015.403	527.894.918
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	653.030.000	585.020.000	527.890.000
Kira Analizi			
Yıllar	28.06.2024	31.12.2024	
Projeksiyona Esas 6 Aylık Kira Bedeli (EUR)	0	595.482	
DEĞERLEME TABLOSU (Kira Analizi)			
Risksiz Getiri Oranı	7,74%	7,74%	7,74%
Risk Primi	0,26%	1,26%	2,26%
İndirgeme Oranı	8,00%	9,00%	10,00%
Toplam Bugünkü Değer (EUR)	572.580	569.897	567.251
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EUR)	573.000	570.000	567.000
Toplam Bugünkü Değer (TL)	20.113.832	20.023.188	19.926.634
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	20.110.000	20.020.000	19.930.000
28.06.2024 Tarihli Döviz Kuru			
Eur Alış Kuru	35,1284		

TAŞINMAZIN NAKİT AKIŞINA GÖRE DEĞERİ (EUR)	16.820.000
TAŞINMAZIN KİRA GELİRİNE GÖRE DEĞERİ (EUR)	16.650.000
TAŞINMAZIN NİHAİ DEĞERİ (EUR)	16.735.000
TAŞINMAZIN NİHAİ DEĞERİ (TL)	587.875.000
TAŞINMAZIN 6 AYLIK KİRA BEDELİ (EUR)	570.000
TAŞINMAZIN 6 AYLIK KİRA BEDELİ (TL)	20.020.000
DÖVİZ KURU 28.06.2024 TCMB (1€)	35,1284

***Değerleme konusu taşınmazın niteliği gereğince gelir getiren bir mülk olması göz önünde bulundurularak, otel gerçekleştirmeleri ve bölgede yapılan araştırmalar neticesinde otel nakit akışı ve kira gelirine göre iki farklı yöntem ile taşınmazın değerine ulaşılmıştır. İki yöntemden de çıkan değerlerin birbirleri ile uyumlu olduğu görülmüş olup iki değer ortalaması baz alınarak taşınmaza değer takdir edilmiştir.**

Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Bu değerlendirme raporunda arsa ve/veya proje değerlendirme çalışması yapılmamıştır.

Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları

Bu değerlendirme raporunda hasılat paylaşımı ve/veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Rapora konu taşınmaz, Konak İlçesi, Alsancak Mahallesi'nde yer alan, 629,00 m² arsa yüz ölçümüne sahip 7656 ada 2 parselde bulunan, "BODRUM KATLARI DAHİL 10 KATLI BETONARME OTEL BİNASI" nitelikli taşınmaz Vakıflar Genel Müdürlüğü'ne aittir.

7. GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME

Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş:

Değerleme konusu taşınmazın tapu kayıtlarında devredilmesine ilişkin bir kısıtlama bulunmamaktadır. Konu taşınmazın mevcut durumunun yasal belgeleriyle uyumlu olduğu görülmüştür. Taşınmazın onaylı mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi bulunmakta olup taşınmaz yasal sürecini tamamlamış durumdadır.

Bu açıklamalar doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazın ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerince Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde "Gayrimenkule Dayalı Hak" başlığı altında yer almasında herhangi bir engel bulunmamaktadır.

Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının çalışma sistematığı, analizleri ve ürettiği sonuçlar kontrol edilmiş ve uygun bulunmuştur.

Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen husus bulunmamaktadır.

Farklı Değerleme Metotlarının ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması

İşbu değerlendirme raporunda konu taşınmazın mevcut kullanımını gereği gelir getiren bir mülk olması sebebiyle piyasa değeri tespiti için "Nakit Akışı Analizi" yöntemi kullanılmıştır. Taşınmazın arsa değeri için "Piyasa Analizi" yöntemi uygulanmıştır.

8. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazın yerinde yapılan incelemesinde konumuna, büyüklüğüne, mimari özelliklerine, yasal durumuna ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre mevcut ekonomik koşullar itibarıyla takdir edilen Pazar Değeri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

PAZAR DEĞERİ (TL)		
Taşınmaz	Pazar Değeri (TL)	Pazar Değeri (KDV Dahil*) (TL)
Taşınmaz Değeri (TL)	587.875.000.-	705.450.000.-
	Beşyüzseksenyedimilyonsekiyüzyetmişbeşbin Türk Lirası	Yediyüzbeşmilyondörtüyzellibin Türk Lirası
Taşınmaz Yıllık Kira Değeri (TL)	40.040.000.-	48.050.000.-
	Kırmilyonkırkbin Türk Lirası	Kırksekizmilyonellibin Türk Lirası

PAZAR DEĞERİ (EUR)		
Taşınmaz	Pazar Değeri (EUR)	Pazar Değeri (KDV Dahil*) (EUR)
Taşınmaz Değeri (EUR)	16.735.000.-	20.080.000.-
	Onaltımilyonyediyüzotuzbeşbin Euro	Yirmimilyonseksenbin Euro
Taşınmaz Yıllık Kira Değeri (EUR)	1.140.000.-	1.370.000.-
	Birmilyonyüzkırkbin Euro	Birmilyonüçyüzyetmişbin Euro

*Değerleme tarihi itibarıyla TCMB Döviz Alış Kuru: 35,1284 alınmıştır.

(*) 07.07.2023 tarihli ve 32241 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Cumhurbaşkanı Kararnamesine göre taşınmaz için %20 KDV uygulaması yapılmıştır.

Bilgilerinize sunulur.

Saygılarımızla,

Değerleme Uzman Yardımcısı

Nurullah KİBAR

Lisans No: 924076

Değerleme Uzmanı

Merve GÜNEŞ

Lisans No: 409249

Sorumlu Değerleme Uzmanı

Mehmet ÖZTÜRK

Lisans No: 401187

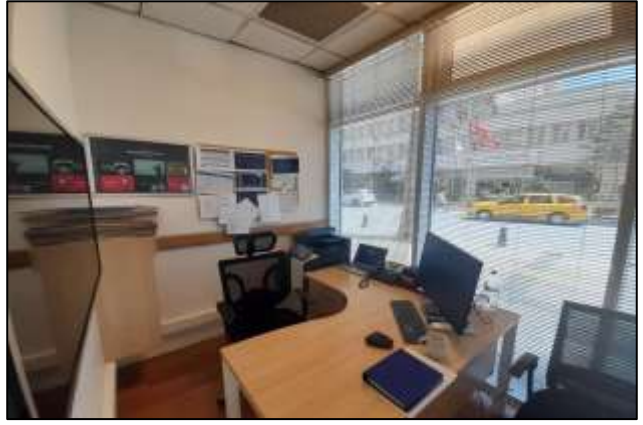
- İşbu rapor, **AKFEN GYO A.Ş.'nin** yazılı talebi üzerine üç nüsha ve orijinal olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımı halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan Şirketimiz sorumlu değildir.
- Firmamız, T.C Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'ndan 14.07.2015 tarih ve 18/916 karar no ile Lisans Belgesini almıştır. İş bu Değerleme Raporu SPK mevzuatı çerçevesinde değerlendirme standartlarına uygun şekilde düzenlenmiştir.
- Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- Vergi Kanunlarının Katma Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.

9. EKLER

9.1 FOTOĞRAFLAR

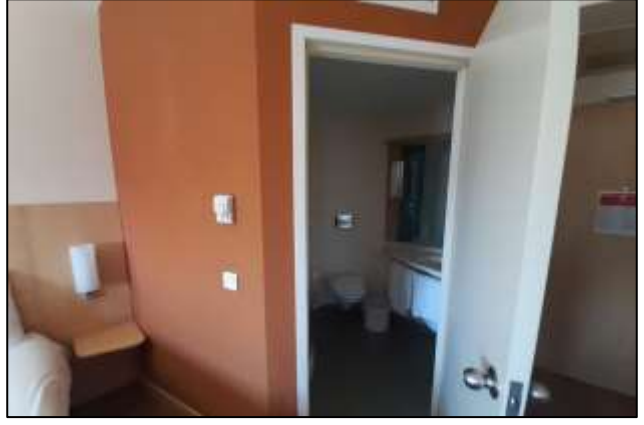


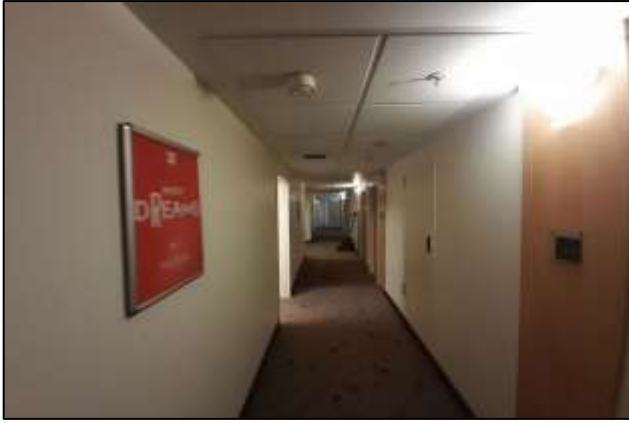


















9.2 RUHSATLAR VE PROJELER

14700 OC 43 280 OTEL ALAN AWAK 22/03/2011

PROJE MİMARLIK

ADRESYADI ONVATIN DOGA NO DİPL NO 3224

ARŞİVE AİTTİR

ARŞİVE AİTTİR

ARŞİVE AİTTİR

ADRESYADI ONVATIN ADRES TEL

FEYZA KUNCELENOYUNAR MİMAR

14700 OC 43 280 OTEL ALAN AWAK 22/03/2011

47

ALAN SİNİRİ

RUHSATLAMA İZİNİ

BELEDİYE ENAY BÖLÜMÜ

MİMARİ İZİN

MİMARİ İZİN

MİMARİ İZİN

MİMARİ İZİN

MİMARİ İZİN

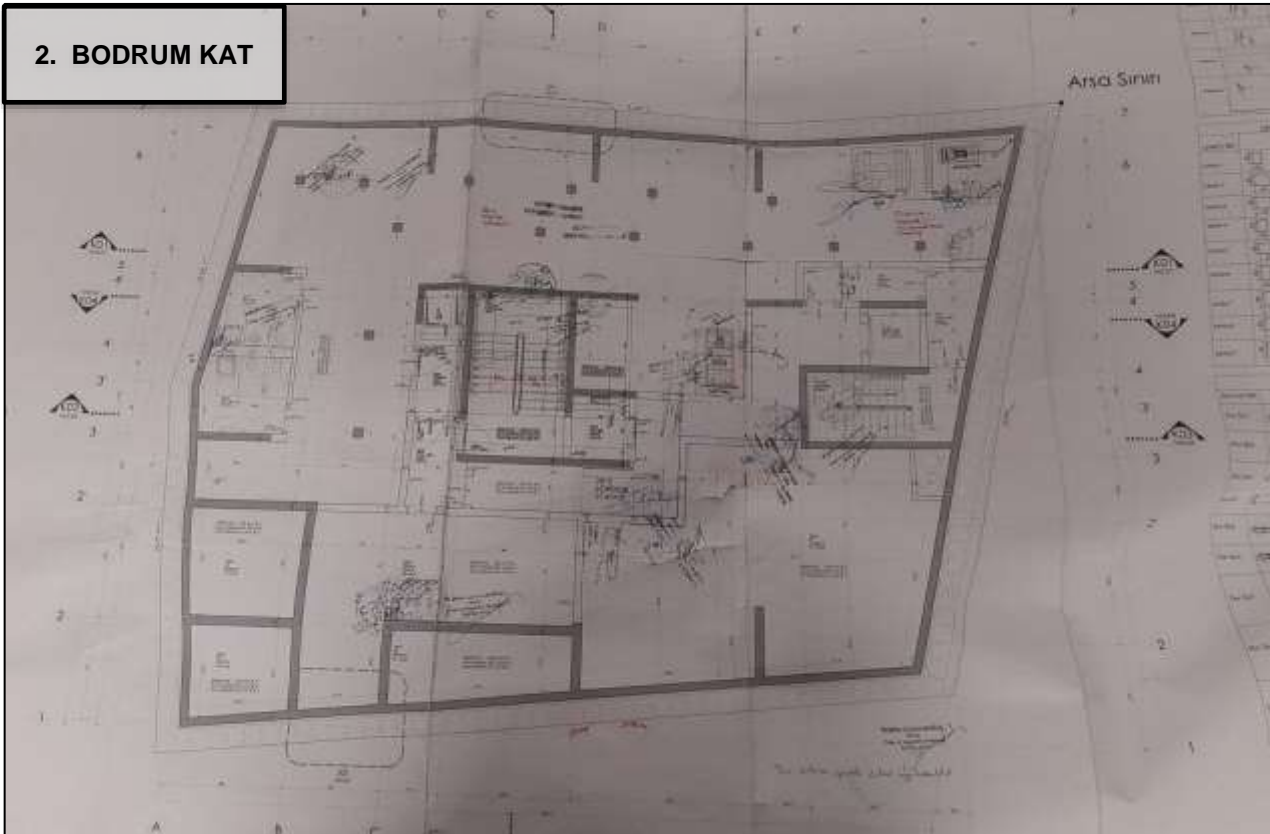
MİMARİ İZİN

MİMARİ İZİN

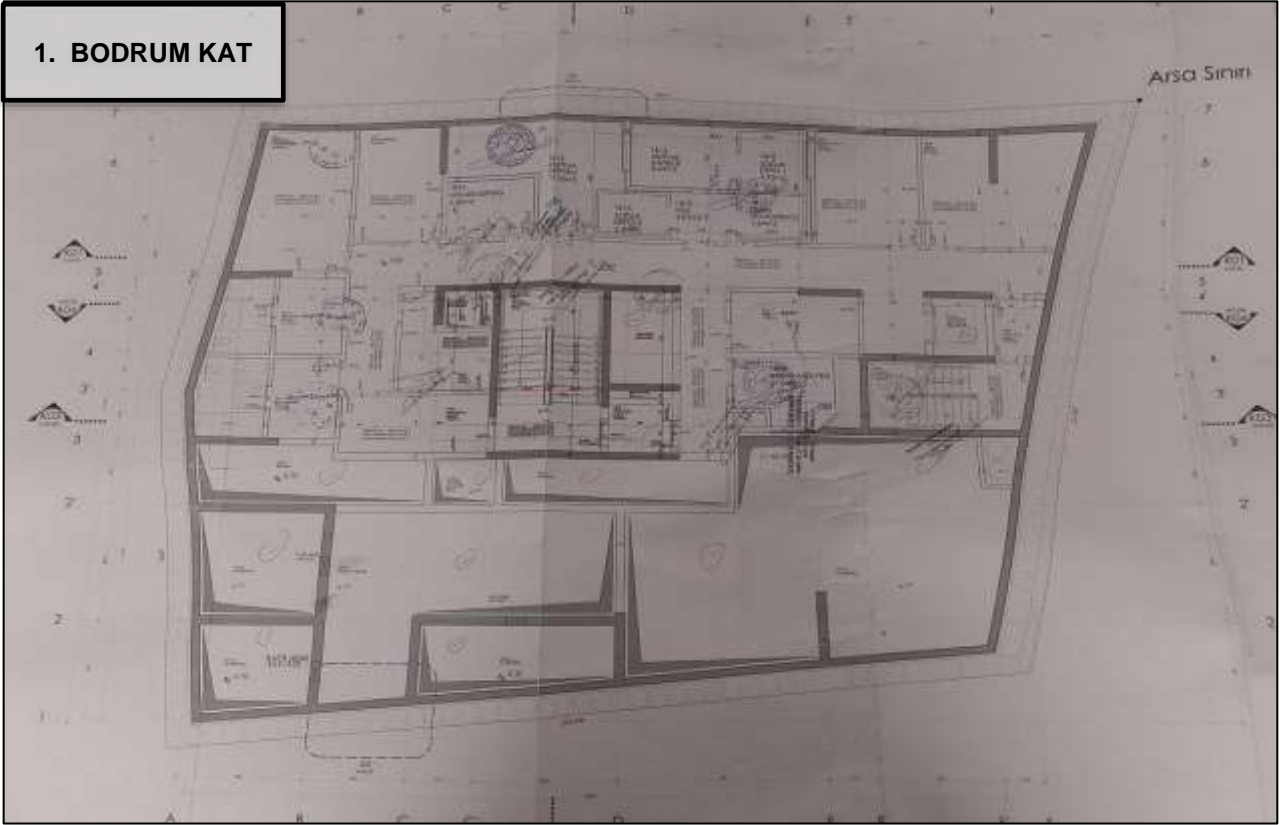
MİMARİ İZİN

MİMARİ İZİN

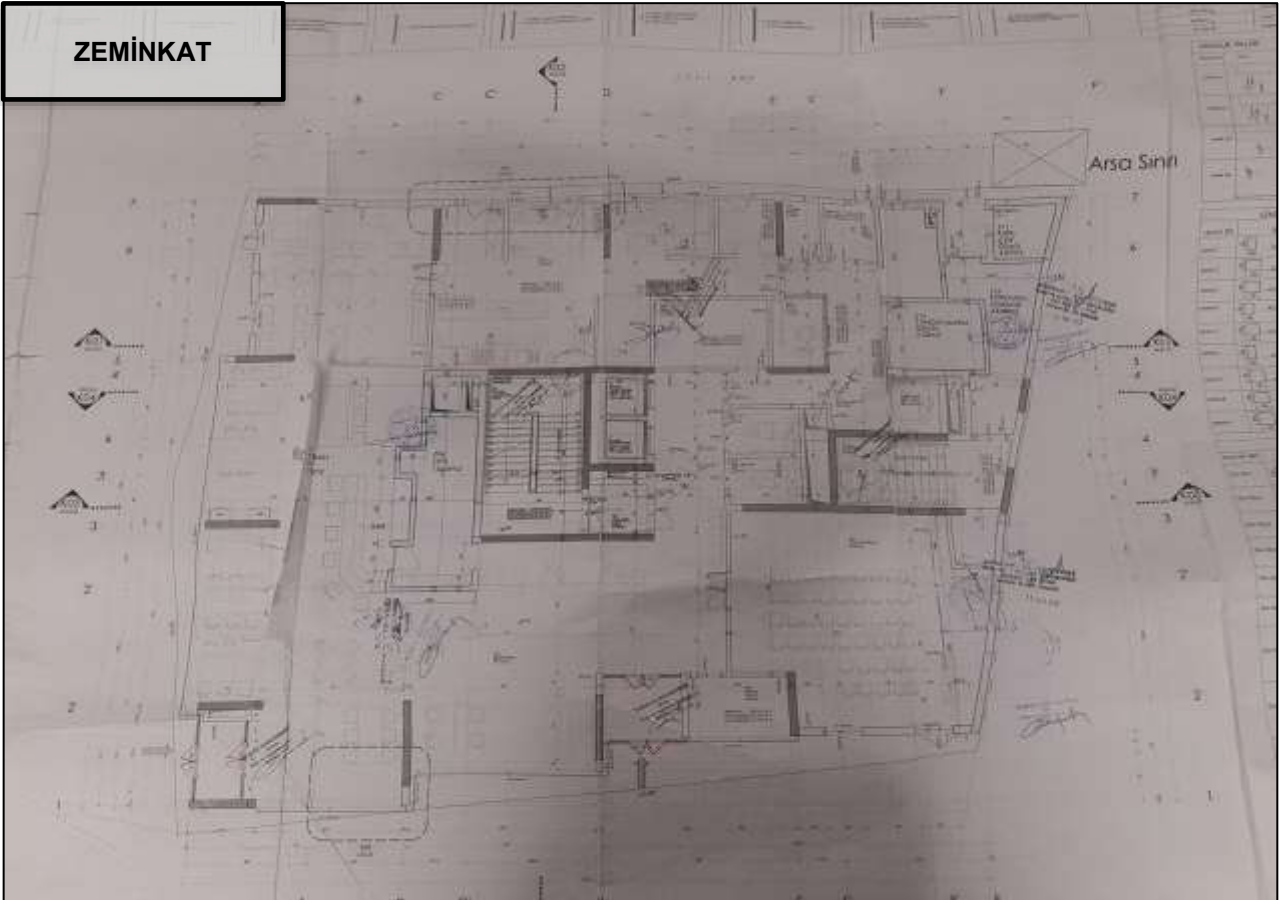
2. BODRUM KAT



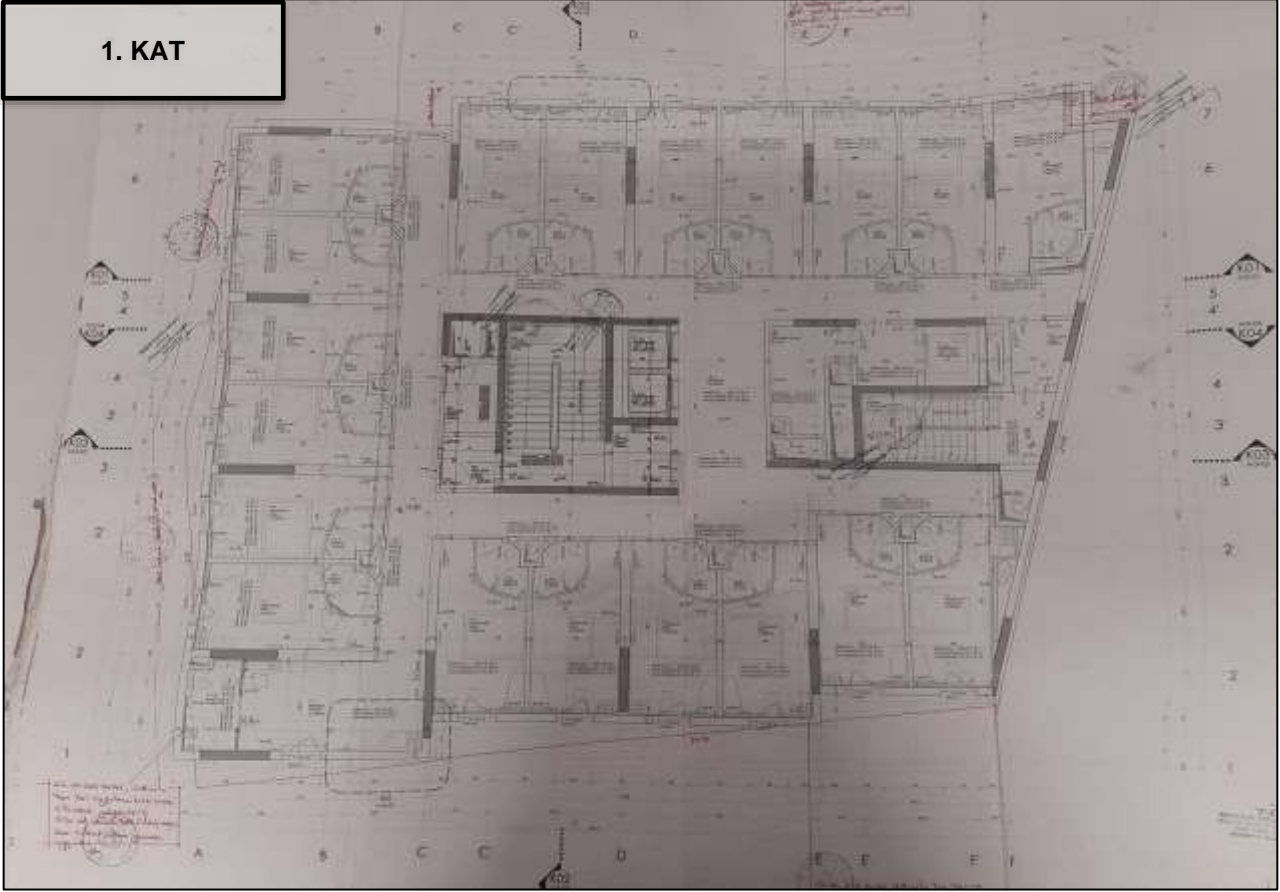
1. BODRUM KAT



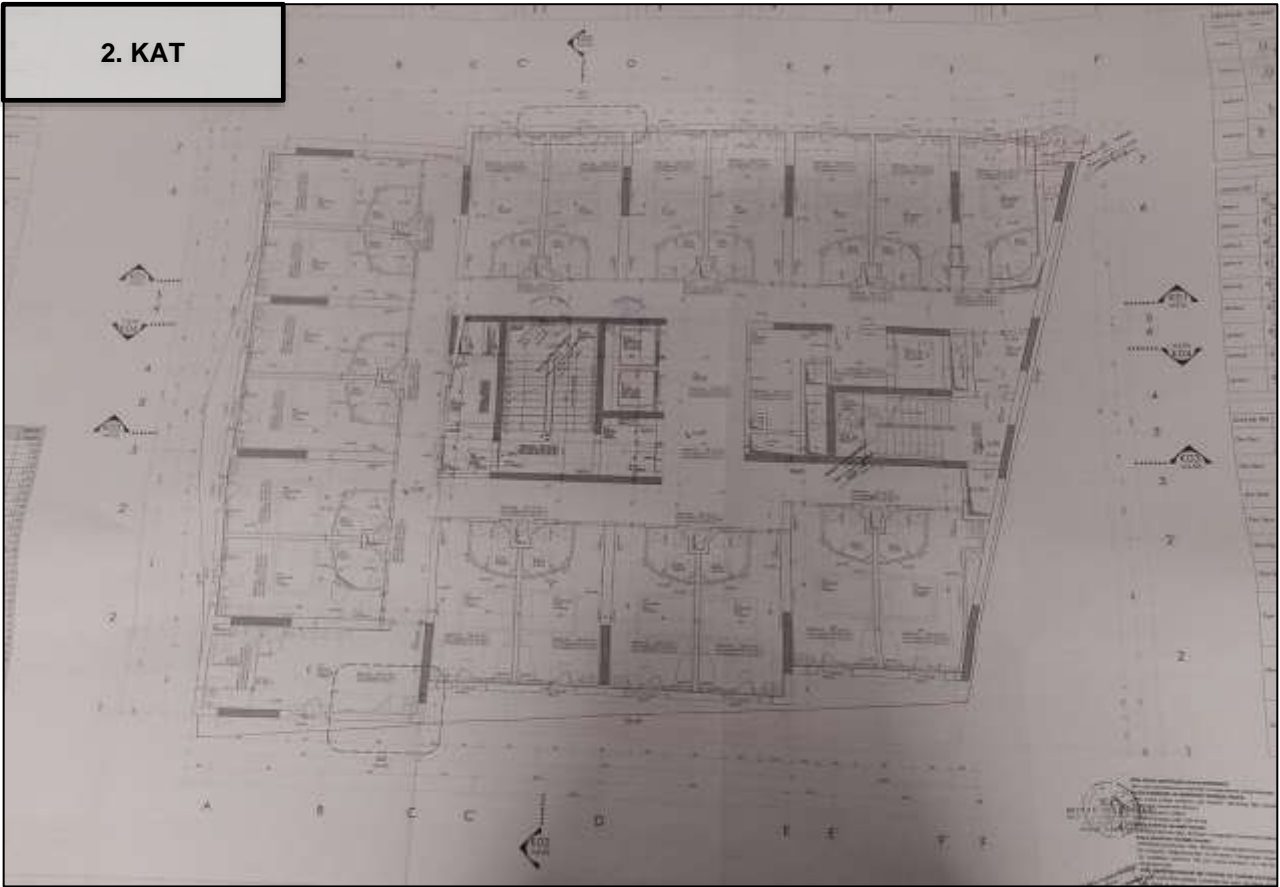
ZEMİNKAT



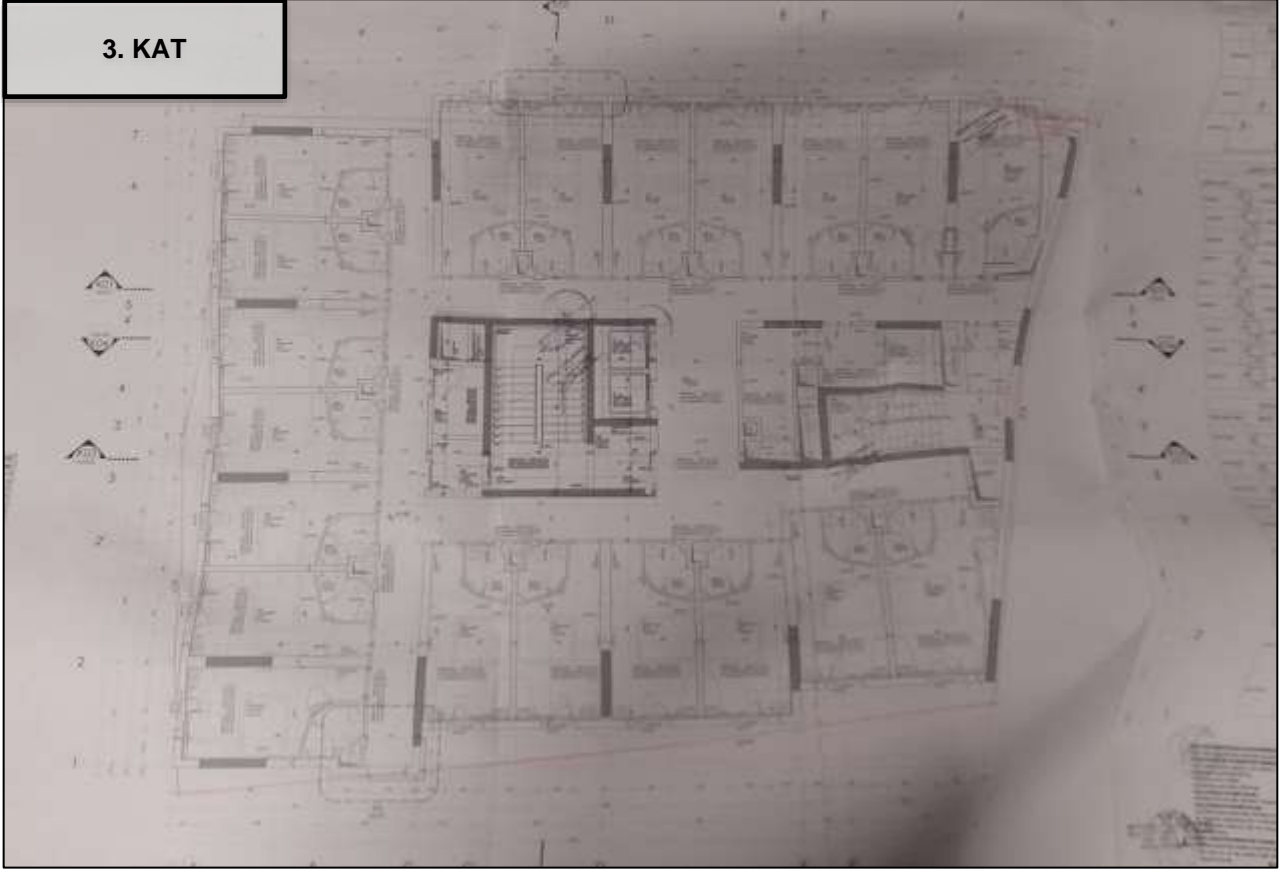
1. KAT



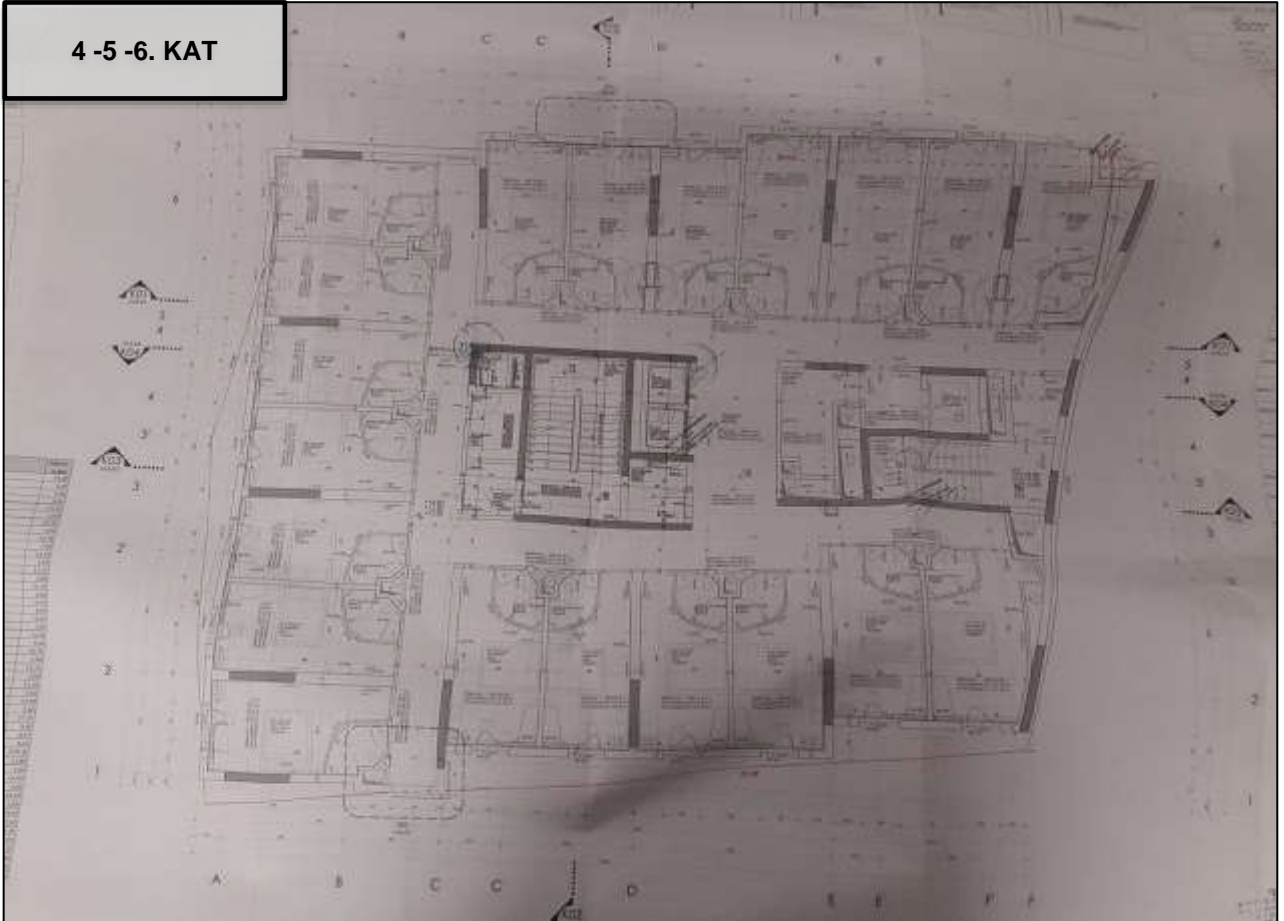
2. KAT

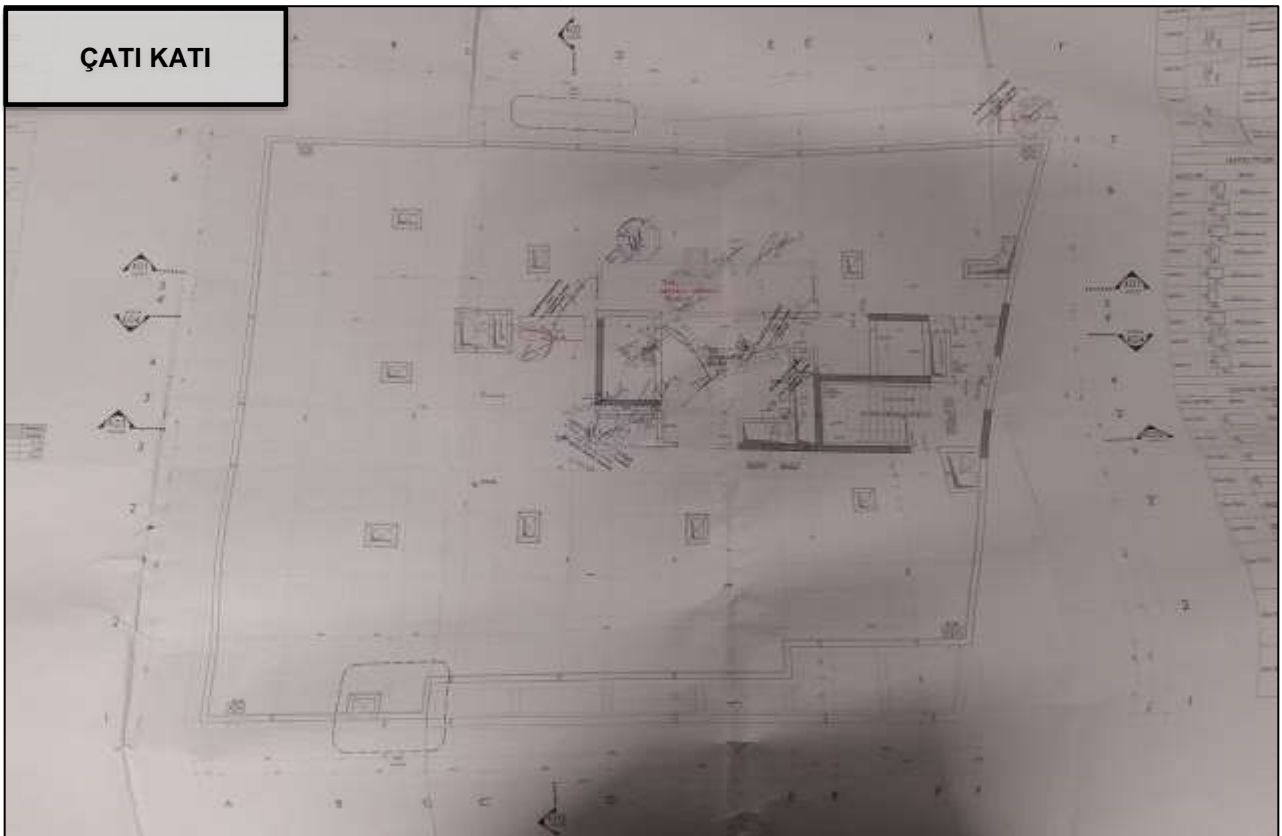
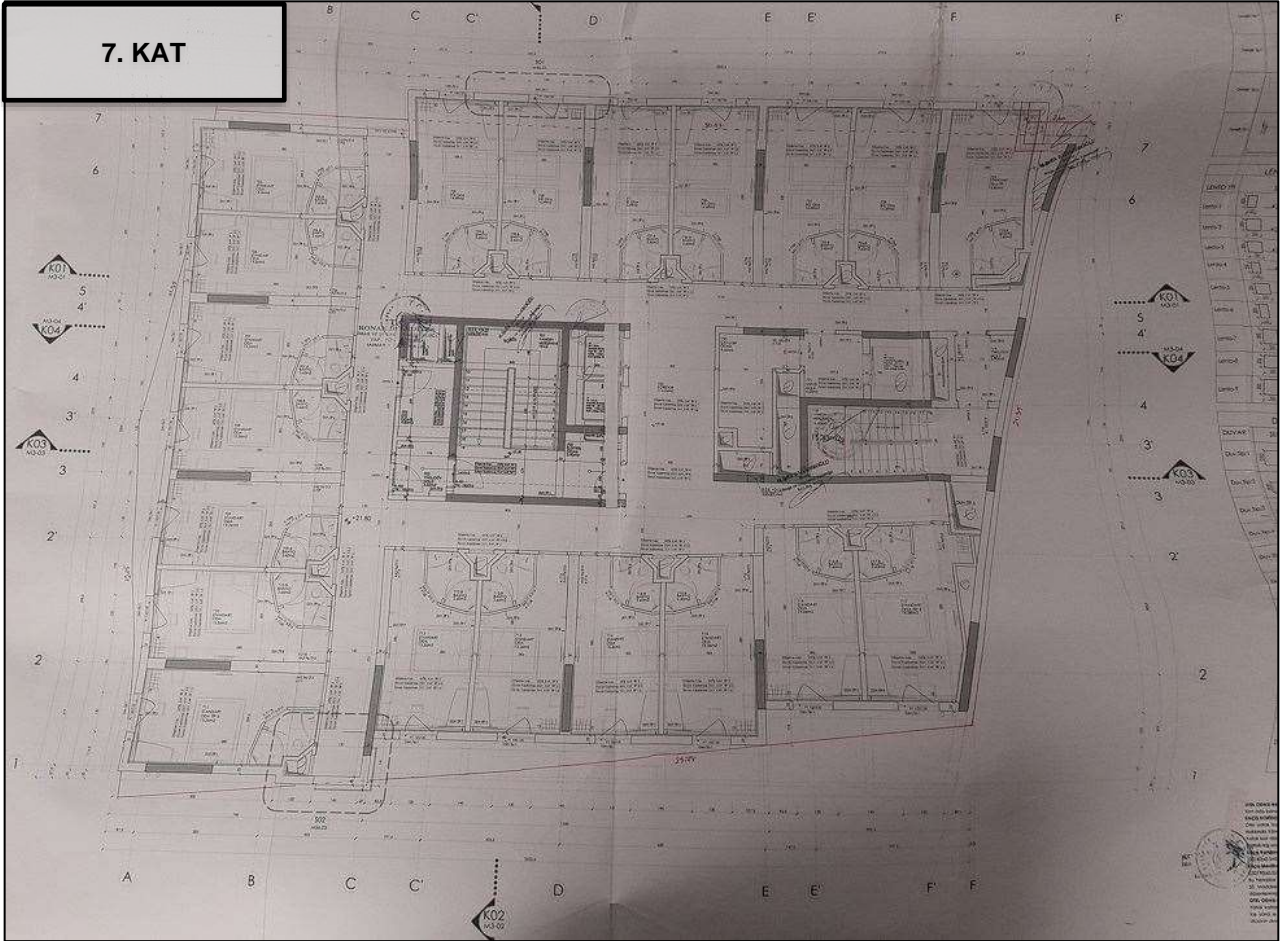


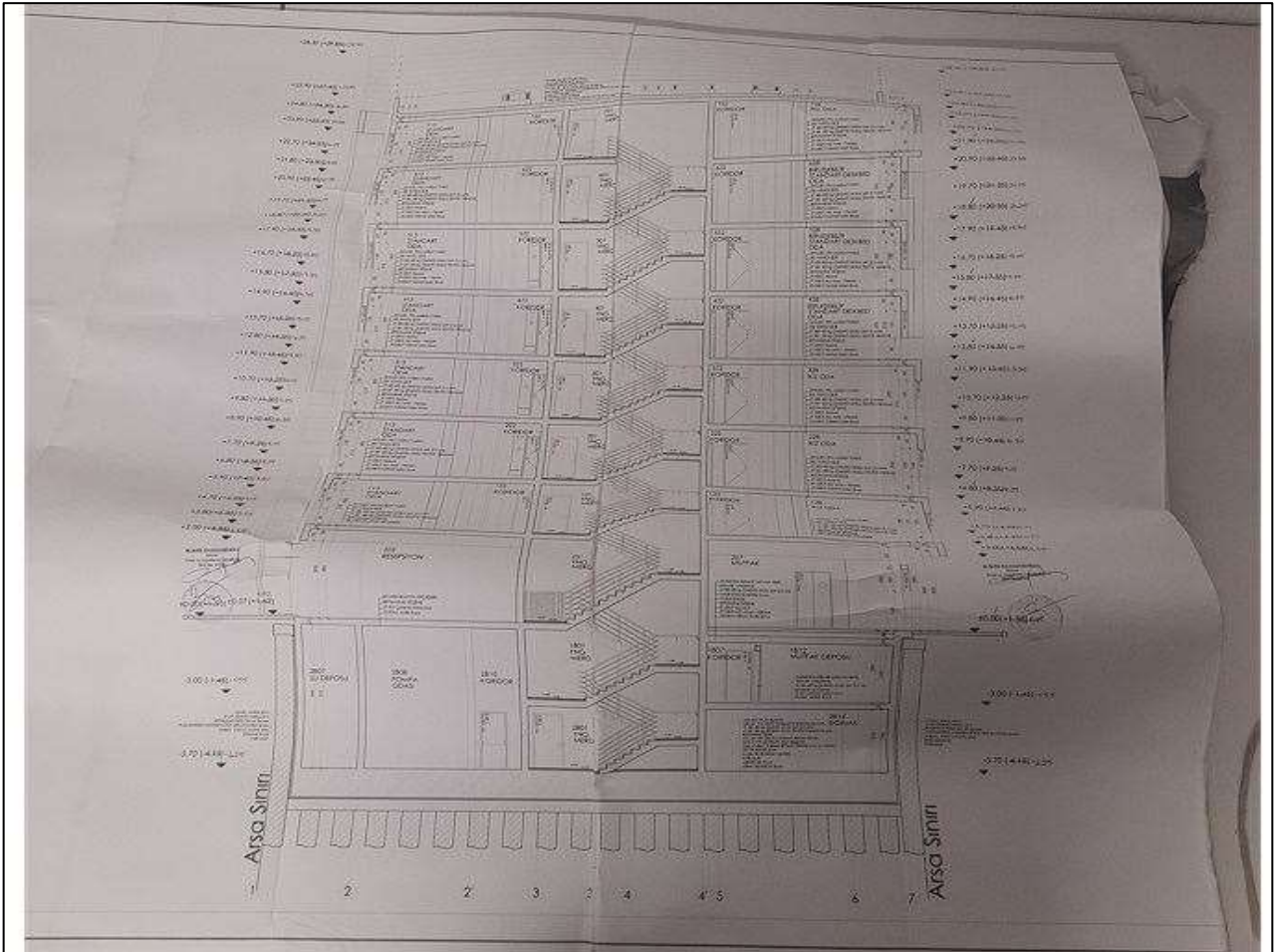
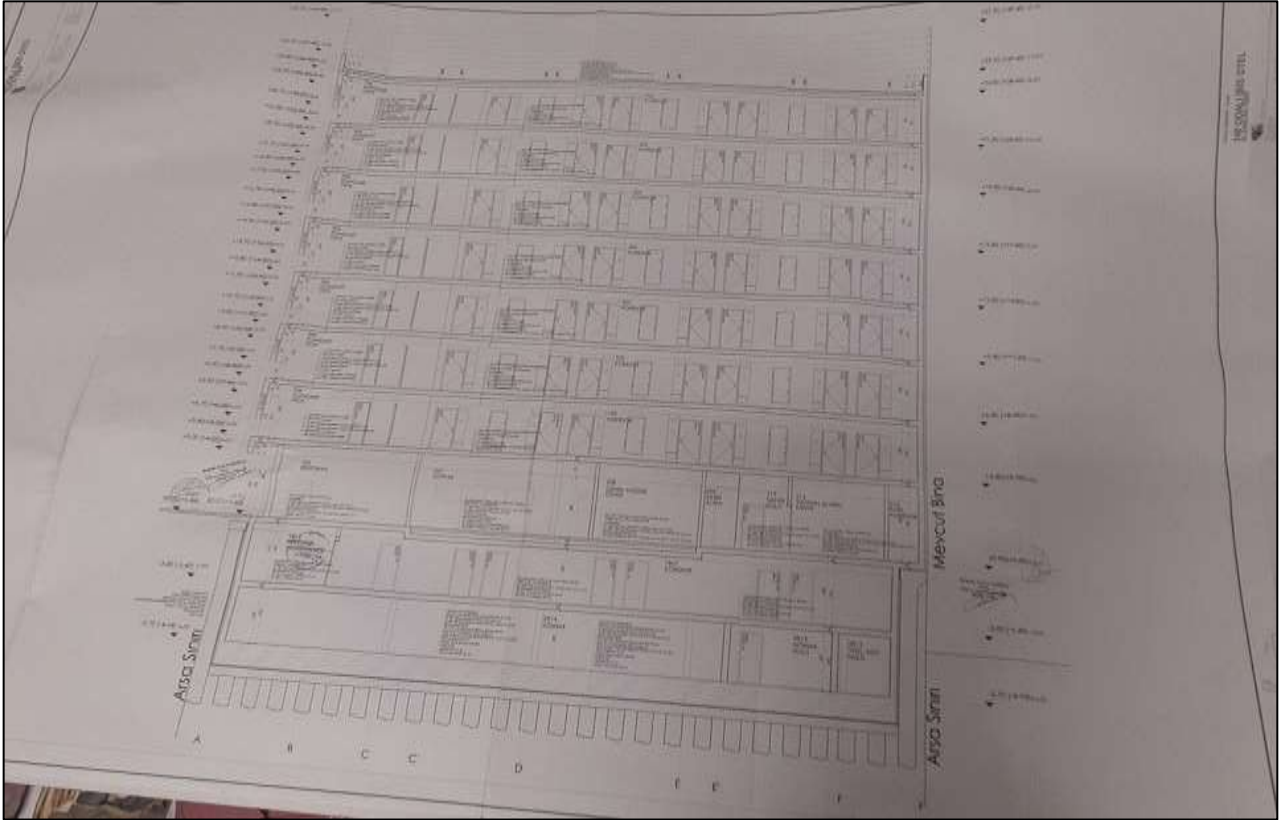
3. KAT



4 -5 -6. KAT







YAPI RUHSATI											
1. Ruhsat Verilen Yerleşim Alanı			KONAK BELEDİYESİ			2. Ruhsatın Geçerlilik Tarihi			10 Ekim 2011		
3. Ruhsatın Verildiği Yerleşim Alanı			KONAK			10. Durum no			11. Değişiklik tarihi		
4. Durum no			10			12. Durum tarihi			13. Durum tarihi no		
5. Durum tarihi			24.01.1995			14. Durum tarihi			15. Durum tarihi no		
6. Durum tarihi no			28.02.2011			16. Durum tarihi			17. Durum tarihi no		
7. Durum tarihi			28.02.2011			18. Durum tarihi			19. Durum tarihi no		
8. Durum tarihi			28.02.2011			19. Durum tarihi			20. Durum tarihi no		
9. Durum tarihi			28.02.2011			20. Durum tarihi			21. Durum tarihi no		
10. Durum tarihi			28.02.2011			21. Durum tarihi			22. Durum tarihi no		
11. Durum tarihi			28.02.2011			22. Durum tarihi			23. Durum tarihi no		
12. Durum tarihi			28.02.2011			23. Durum tarihi			24. Durum tarihi no		
13. Durum tarihi			28.02.2011			24. Durum tarihi			25. Durum tarihi no		
14. Durum tarihi			28.02.2011			25. Durum tarihi			26. Durum tarihi no		
15. Durum tarihi			28.02.2011			26. Durum tarihi			27. Durum tarihi no		
16. Durum tarihi			28.02.2011			27. Durum tarihi			28. Durum tarihi no		
17. Durum tarihi			28.02.2011			28. Durum tarihi			29. Durum tarihi no		
18. Durum tarihi			28.02.2011			29. Durum tarihi			30. Durum tarihi no		
19. Durum tarihi			28.02.2011			30. Durum tarihi			31. Durum tarihi no		
20. Durum tarihi			28.02.2011			31. Durum tarihi			32. Durum tarihi no		
21. Durum tarihi			28.02.2011			32. Durum tarihi			33. Durum tarihi no		
22. Durum tarihi			28.02.2011			33. Durum tarihi			34. Durum tarihi no		
23. Durum tarihi			28.02.2011			34. Durum tarihi			35. Durum tarihi no		
24. Durum tarihi			28.02.2011			35. Durum tarihi			36. Durum tarihi no		
25. Durum tarihi			28.02.2011			36. Durum tarihi			37. Durum tarihi no		
26. Durum tarihi			28.02.2011			37. Durum tarihi			38. Durum tarihi no		
27. Durum tarihi			28.02.2011			38. Durum tarihi			39. Durum tarihi no		
28. Durum tarihi			28.02.2011			39. Durum tarihi			40. Durum tarihi no		
29. Durum tarihi			28.02.2011			40. Durum tarihi			41. Durum tarihi no		
30. Durum tarihi			28.02.2011			41. Durum tarihi			42. Durum tarihi no		
31. Durum tarihi			28.02.2011			42. Durum tarihi			43. Durum tarihi no		
32. Durum tarihi			28.02.2011			43. Durum tarihi			44. Durum tarihi no		
33. Durum tarihi			28.02.2011			44. Durum tarihi			45. Durum tarihi no		
34. Durum tarihi			28.02.2011			45. Durum tarihi			46. Durum tarihi no		
35. Durum tarihi			28.02.2011			46. Durum tarihi			47. Durum tarihi no		
36. Durum tarihi			28.02.2011			47. Durum tarihi			48. Durum tarihi no		
37. Durum tarihi			28.02.2011			48. Durum tarihi			49. Durum tarihi no		
38. Durum tarihi			28.02.2011			49. Durum tarihi			50. Durum tarihi no		
39. Durum tarihi			28.02.2011			50. Durum tarihi			51. Durum tarihi no		
40. Durum tarihi			28.02.2011			51. Durum tarihi			52. Durum tarihi no		
41. Durum tarihi			28.02.2011			52. Durum tarihi			53. Durum tarihi no		
42. Durum tarihi			28.02.2011			53. Durum tarihi			54. Durum tarihi no		
43. Durum tarihi			28.02.2011			54. Durum tarihi			55. Durum tarihi no		
44. Durum tarihi			28.02.2011			55. Durum tarihi			56. Durum tarihi no		
45. Durum tarihi			28.02.2011			56. Durum tarihi			57. Durum tarihi no		
46. Durum tarihi			28.02.2011			57. Durum tarihi			58. Durum tarihi no		
47. Durum tarihi			28.02.2011			58. Durum tarihi			59. Durum tarihi no		
48. Durum tarihi			28.02.2011			59. Durum tarihi			60. Durum tarihi no		
49. Durum tarihi			28.02.2011			60. Durum tarihi			61. Durum tarihi no		
50. Durum tarihi			28.02.2011			61. Durum tarihi			62. Durum tarihi no		
51. Durum tarihi			28.02.2011			62. Durum tarihi			63. Durum tarihi no		
52. Durum tarihi			28.02.2011			63. Durum tarihi			64. Durum tarihi no		
53. Durum tarihi			28.02.2011			64. Durum tarihi			65. Durum tarihi no		
54. Durum tarihi			28.02.2011			65. Durum tarihi			66. Durum tarihi no		
55. Durum tarihi			28.02.2011			66. Durum tarihi			67. Durum tarihi no		
56. Durum tarihi			28.02.2011			67. Durum tarihi			68. Durum tarihi no		
57. Durum tarihi			28.02.2011			68. Durum tarihi			69. Durum tarihi no		
58. Durum tarihi			28.02.2011			69. Durum tarihi			70. Durum tarihi no		
59. Durum tarihi			28.02.2011			70. Durum tarihi			71. Durum tarihi no		
60. Durum tarihi			28.02.2011			71. Durum tarihi			72. Durum tarihi no		
61. Durum tarihi			28.02.2011			72. Durum tarihi			73. Durum tarihi no		
62. Durum tarihi			28.02.2011			73. Durum tarihi			74. Durum tarihi no		
63. Durum tarihi			28.02.2011			74. Durum tarihi			75. Durum tarihi no		
64. Durum tarihi			28.02.2011			75. Durum tarihi			76. Durum tarihi no		
65. Durum tarihi			28.02.2011			76. Durum tarihi			77. Durum tarihi no		
66. Durum tarihi			28.02.2011			77. Durum tarihi			78. Durum tarihi no		
67. Durum tarihi			28.02.2011			78. Durum tarihi			79. Durum tarihi no		
68. Durum tarihi			28.02.2011			79. Durum tarihi			80. Durum tarihi no		
69. Durum tarihi			28.02.2011			80. Durum tarihi			81. Durum tarihi no		
70. Durum tarihi			28.02.2011			81. Durum tarihi			82. Durum tarihi no		
71. Durum tarihi			28.02.2011			82. Durum tarihi			83. Durum tarihi no		
72. Durum tarihi			28.02.2011			83. Durum tarihi			84. Durum tarihi no		
73. Durum tarihi			28.02.2011			84. Durum tarihi			85. Durum tarihi no		
74. Durum tarihi			28.02.2011			85. Durum tarihi			86. Durum tarihi no		
75. Durum tarihi			28.02.2011			86. Durum tarihi			87. Durum tarihi no		
76. Durum tarihi			28.02.2011			87. Durum tarihi			88. Durum tarihi no		
77. Durum tarihi			28.02.2011			88. Durum tarihi			89. Durum tarihi no		
78. Durum tarihi			28.02.2011			89. Durum tarihi			90. Durum tarihi no		
79. Durum tarihi			28.02.2011			90. Durum tarihi			91. Durum tarihi no		
80. Durum tarihi			28.02.2011			91. Durum tarihi			92. Durum tarihi no		
81. Durum tarihi			28.02.2011			92. Durum tarihi			93. Durum tarihi no		
82. Durum tarihi			28.02.2011			93. Durum tarihi			94. Durum tarihi no		
83. Durum tarihi			28.02.2011			94. Durum tarihi			95. Durum tarihi no		
84. Durum tarihi			28.02.2011			95. Durum tarihi			96. Durum tarihi no		
85. Durum tarihi			28.02.2011			96. Durum tarihi			97. Durum tarihi no		
86. Durum tarihi			28.02.2011			97. Durum tarihi			98. Durum tarihi no		
87. Durum tarihi			28.02.2011			98. Durum tarihi			99. Durum tarihi no		
88. Durum tarihi			28.02.2011			99. Durum tarihi			100. Durum tarihi no		

9

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

2207/22

1. Belgeli verilen kurum KONAK BELEDİYESİ		3. Belgelin veriliş amacı <input type="checkbox"/> Kurul kullanma izni <input checked="" type="checkbox"/> Yapı kullanma izni		10. Belgelin onay tarihi 03/05/2013		11. Belge no 169	
2. Belgeli verilen yapının adresi 1. ZMR No: KONAK 2. Dışarı No: KONAK 3. Mahalle: KONAK BELEDİYESİ 4. Blok No: ALBANKAK 5. Blok No: 150 6. Kat No: ATATÜRK 7. Kat No: 150 8. Blok No: 434 - 410 EĞİTİM ÖĞRETİM KURUMU NO 13		12. Belgeli esas ruhsat <input checked="" type="checkbox"/> 1. Yeni yapı <input type="checkbox"/> 2. Yenileme <input type="checkbox"/> 3. Yanı sıra <input type="checkbox"/> 4. Ek Bina <input type="checkbox"/> 5. Kat İlavası <input type="checkbox"/> 6. İnce <input type="checkbox"/> 7. Değişiklik <input type="checkbox"/> 8. Tadilat <input type="checkbox"/> 9. Odun <input type="checkbox"/> 10. Restorasyon <input type="checkbox"/> 11. Gözetiminde <input type="checkbox"/> 12. Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> 13. Fesih <input type="checkbox"/> 14. Mülkiyet transferi <input type="checkbox"/> 15. Elektrik tesisatı <input type="checkbox"/> 16. İmar değişikliği <input type="checkbox"/> 17. İkinci duvar <input type="checkbox"/> 18. Diğer duvar <input type="checkbox"/> 19. ...		13. İlk yapı ruhsat tarihi 10.10.2011		14. İlk yapı ruhsat no 80	
15. Yarıdan ruhsat tarihi ...		16. Tadilat ruhsat tarihi ...		17. İmar planı onay tarihi 24.01.1985		18. İmar durumu tarihi 28.12.2011	
19. Zemin etüdü onay tarihi 09.08.2007		20. QED raporu onay tarihi ...		21. Tapu tarih belgesi tarihi 21.01.2000		22. Tapu basım belgesi no 216	
23. Tapu tasdi belgesi verilen kurum KONAK TAPU İÇİŞİ MÜD.		24. Parasetasyon planı onay tarihi ...		25. Parasetasyon planı onay tarihi ...		26. Parasetasyon planı onay tarihi ...	

Yapı Sahibinin 31. Adı soyadı, ünvanı, TC kimlik no NAOĞLAR GENEL MÜDÜRLÜĞÜ <input type="checkbox"/> Özel <input checked="" type="checkbox"/> Kamu <input type="checkbox"/> Yabancı 32. Bağlı olduğu vergi dairesi adı 33. Vergi kimlik no		Yapı Müteahhidinin 34. Adı soyadı, ünvanı, TC kimlik no AKFEN İNŞ. TUR. VE TİC. A.Ş. 1899000954 37. Oda ve/veya no 52098.1 38. Bağlı olduğu vergi dairesi adı HTTİ V.D. 39. Vergi kimlik no 629020900		Şantiye Şefinin 40. Adı soyadı, ünvanı ÇAĞLAR ARAS-İNŞ. MÜH. 41. TC kimlik no 2872346028 42. Oda ve/veya no 76254			
34. Adres FEVÇİPAŞA BLV. NO:4 KONAK-İZMİR		40. Sigorta sicil no 14325580357334		41. Sigortaya tarih 29.03.2011		42. Sigortaya no 3	
44. Sicil esas adres KOZA SOK. NO 22 ÇANKAYA-ANKARA		43. Sigortaya tarih 29.03.2011		43. Sigortaya no 3		43. Yapı müteahhid. yetki belge no 00067-0595383148	
44. Sicil esas adres KOZA SOK. NO 22 ÇANKAYA-ANKARA		43. İmza <i>[İmza]</i>		43. İmza <i>[İmza]</i>		43. İmza <i>[İmza]</i>	

Belge Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler 54. Kullanma amacına göre yapının başlıca bölümleri ile ilgili alanlar (12111) Restorasyon veya restorasyona ekli 55. Başlıca bölümlerin sayısı 1 56. Yüzölçümü (m ²) 5760		Yapı ile İlgili Özellikler 57. Başlıca yapı sayısı 1 58. Yapıda başlıca bölümlerin sayısı 1 59. Yapıda konut birim(s)inin sayısı 0 60. Yapının üzeri alanı(m ²) 595 61. Yapının inşaat alanı(m ²) 5760 62. Tapılan yapı sayısı 1 63. Tapılan başlıca bölümlerin sayısı 1 64. Tapılan konut birim(s)inin sayısı 0 65. Tapılan inşaat alanı(m ²) 595 66. Tapılan yapı inşaat alanı(m ²) 5760 67. Yapının yer altı alanı (m ²) 0 68. Yapının yer altı alanı (m ²) 0 69. Yapının toplam kat sayısı 0 70. Kat sayı 0 71. Yapının yer altı alanı (m ²) 0 72. Yapının yer altı alanı (m ²) 0 73. Yapının toplam yüksekliği(m) 30.5 74. Kat yüksekliği(m) 0 75. Yapının inşaat IV 76. Yapının grubu C 77. 1 m ² malzeme (TL) 618 78. Yapının maliyeti (TL) 4711460 79. Yapının ana değer (TL) 1797510 80. Ana değer yapının maliyeti (TL) 6514956 81. Form düzenleniş tarihi (maliyet TL) 4717440	
--	--	--	--

Yapının Teknik Özellikleri 87. Temel sistemi <input type="checkbox"/> 1. Mekanik-sistemli temel <input type="checkbox"/> 2. Beton çubuklu temel <input type="checkbox"/> 3. Çelik çubuklu temel <input type="checkbox"/> 4. Diğer <input type="checkbox"/> 5. Çelik çubuklu temel <input type="checkbox"/> 6. Diğer <input type="checkbox"/> 7. Diğer <input type="checkbox"/> 8. Diğer <input type="checkbox"/> 9. Diğer <input type="checkbox"/> 10. Diğer <input type="checkbox"/> 11. Diğer <input type="checkbox"/> 12. Diğer <input type="checkbox"/> 13. Diğer <input type="checkbox"/> 14. Diğer <input type="checkbox"/> 15. Diğer <input type="checkbox"/> 16. Diğer <input type="checkbox"/> 17. Diğer <input type="checkbox"/> 18. Diğer <input type="checkbox"/> 19. Diğer <input type="checkbox"/> 20. Diğer <input type="checkbox"/> 21. Diğer <input type="checkbox"/> 22. Diğer <input type="checkbox"/> 23. Diğer <input type="checkbox"/> 24. Diğer <input type="checkbox"/> 25. Diğer <input type="checkbox"/> 26. Diğer <input type="checkbox"/> 27. Diğer <input type="checkbox"/> 28. Diğer <input type="checkbox"/> 29. Diğer <input type="checkbox"/> 30. Diğer <input type="checkbox"/> 31. Diğer <input type="checkbox"/> 32. Diğer <input type="checkbox"/> 33. Diğer <input type="checkbox"/> 34. Diğer <input type="checkbox"/> 35. Diğer <input type="checkbox"/> 36. Diğer <input type="checkbox"/> 37. Diğer <input type="checkbox"/> 38. Diğer <input type="checkbox"/> 39. Diğer <input type="checkbox"/> 40. Diğer <input type="checkbox"/> 41. Diğer <input type="checkbox"/> 42. Diğer <input type="checkbox"/> 43. Diğer <input type="checkbox"/> 44. Diğer <input type="checkbox"/> 45. Diğer <input type="checkbox"/> 46. Diğer <input type="checkbox"/> 47. Diğer <input type="checkbox"/> 48. Diğer <input type="checkbox"/> 49. Diğer <input type="checkbox"/> 50. Diğer <input type="checkbox"/> 51. Diğer <input type="checkbox"/> 52. Diğer <input type="checkbox"/> 53. Diğer <input type="checkbox"/> 54. Diğer <input type="checkbox"/> 55. Diğer <input type="checkbox"/> 56. Diğer <input type="checkbox"/> 57. Diğer <input type="checkbox"/> 58. Diğer <input type="checkbox"/> 59. Diğer <input type="checkbox"/> 60. Diğer <input type="checkbox"/> 61. Diğer <input type="checkbox"/> 62. Diğer <input type="checkbox"/> 63. Diğer <input type="checkbox"/> 64. Diğer <input type="checkbox"/> 65. Diğer <input type="checkbox"/> 66. Diğer <input type="checkbox"/> 67. Diğer <input type="checkbox"/> 68. Diğer <input type="checkbox"/> 69. Diğer <input type="checkbox"/> 70. Diğer <input type="checkbox"/> 71. Diğer <input type="checkbox"/> 72. Diğer <input type="checkbox"/> 73. Diğer <input type="checkbox"/> 74. Diğer <input type="checkbox"/> 75. Diğer <input type="checkbox"/> 76. Diğer <input type="checkbox"/> 77. Diğer <input type="checkbox"/> 78. Diğer <input type="checkbox"/> 79. Diğer <input type="checkbox"/> 80. Diğer <input type="checkbox"/> 81. Diğer <input type="checkbox"/> 82. Diğer <input type="checkbox"/> 83. Diğer <input type="checkbox"/> 84. Diğer <input type="checkbox"/> 85. Diğer <input type="checkbox"/> 86. Diğer <input type="checkbox"/> 87. Diğer <input type="checkbox"/> 88. Diğer <input type="checkbox"/> 89. Diğer <input type="checkbox"/> 90. Diğer <input type="checkbox"/> 91. Diğer <input type="checkbox"/> 92. Diğer <input type="checkbox"/> 93. Diğer <input type="checkbox"/> 94. Diğer <input type="checkbox"/> 95. Diğer <input type="checkbox"/> 96. Diğer <input type="checkbox"/> 97. Diğer <input type="checkbox"/> 98. Diğer <input type="checkbox"/> 99. Diğer <input type="checkbox"/> 100. Diğer		88. Temel sistemi <input type="checkbox"/> 1. Mekanik-sistemli temel <input type="checkbox"/> 2. Beton çubuklu temel <input type="checkbox"/> 3. Çelik çubuklu temel <input type="checkbox"/> 4. Diğer <input type="checkbox"/> 5. Çelik çubuklu temel <input type="checkbox"/> 6. Diğer <input type="checkbox"/> 7. Diğer <input type="checkbox"/> 8. Diğer <input type="checkbox"/> 9. Diğer <input type="checkbox"/> 10. Diğer <input type="checkbox"/> 11. Diğer <input type="checkbox"/> 12. Diğer <input type="checkbox"/> 13. Diğer <input type="checkbox"/> 14. Diğer <input type="checkbox"/> 15. Diğer <input type="checkbox"/> 16. Diğer <input type="checkbox"/> 17. Diğer <input type="checkbox"/> 18. Diğer <input type="checkbox"/> 19. Diğer <input type="checkbox"/> 20. Diğer <input type="checkbox"/> 21. Diğer <input type="checkbox"/> 22. Diğer <input type="checkbox"/> 23. Diğer <input type="checkbox"/> 24. Diğer <input type="checkbox"/> 25. Diğer <input type="checkbox"/> 26. Diğer <input type="checkbox"/> 27. Diğer <input type="checkbox"/> 28. Diğer <input type="checkbox"/> 29. Diğer <input type="checkbox"/> 30. Diğer <input type="checkbox"/> 31. Diğer <input type="checkbox"/> 32. Diğer <input type="checkbox"/> 33. Diğer <input type="checkbox"/> 34. Diğer <input type="checkbox"/> 35. Diğer <input type="checkbox"/> 36. Diğer <input type="checkbox"/> 37. Diğer <input type="checkbox"/> 38. Diğer <input type="checkbox"/> 39. Diğer <input type="checkbox"/> 40. Diğer <input type="checkbox"/> 41. Diğer <input type="checkbox"/> 42. Diğer <input type="checkbox"/> 43. Diğer <input type="checkbox"/> 44. Diğer <input type="checkbox"/> 45. Diğer <input type="checkbox"/> 46. Diğer <input type="checkbox"/> 47. Diğer <input type="checkbox"/> 48. Diğer <input type="checkbox"/> 49. Diğer <input type="checkbox"/> 50. Diğer <input type="checkbox"/> 51. Diğer <input type="checkbox"/> 52. Diğer <input type="checkbox"/> 53. Diğer <input type="checkbox"/> 54. Diğer <input type="checkbox"/> 55. Diğer <input type="checkbox"/> 56. Diğer <input type="checkbox"/> 57. Diğer <input type="checkbox"/> 58. Diğer <input type="checkbox"/> 59. Diğer <input type="checkbox"/> 60. Diğer <input type="checkbox"/> 61. Diğer <input type="checkbox"/> 62. Diğer <input type="checkbox"/> 63. Diğer <input type="checkbox"/> 64. Diğer <input type="checkbox"/> 65. Diğer <input type="checkbox"/> 66. Diğer <input type="checkbox"/> 67. Diğer <input type="checkbox"/> 68. Diğer <input type="checkbox"/> 69. Diğer <input type="checkbox"/> 70. Diğer <input type="checkbox"/> 71. Diğer <input type="checkbox"/> 72. Diğer <input type="checkbox"/> 73. Diğer <input type="checkbox"/> 74. Diğer <input type="checkbox"/> 75. Diğer <input type="checkbox"/> 76. Diğer <input type="checkbox"/> 77. Diğer <input type="checkbox"/> 78. Diğer <input type="checkbox"/> 79. Diğer <input type="checkbox"/> 80. Diğer <input type="checkbox"/> 81. Diğer <input type="checkbox"/> 82. Diğer <input type="checkbox"/> 83. Diğer <input type="checkbox"/> 84. Diğer <input type="checkbox"/> 85. Diğer <input type="checkbox"/> 86. Diğer <input type="checkbox"/> 87. Diğer <input type="checkbox"/> 88. Diğer <input type="checkbox"/> 89. Diğer <input type="checkbox"/> 90. Diğer <input type="checkbox"/> 91. Diğer <input type="checkbox"/> 92. Diğer <input type="checkbox"/> 93. Diğer <input type="checkbox"/> 94. Diğer <input type="checkbox"/> 95. Diğer <input type="checkbox"/> 96. Diğer <input type="checkbox"/> 97. Diğer <input type="checkbox"/> 98. Diğer <input type="checkbox"/> 99. Diğer <input type="checkbox"/> 100. Diğer	
---	--	--	--

Yapının inşaatı sırasında kullanılan malzemelerin ve yapı malzemelerinin kalitesinin kontrolü için, bu bölüme hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamının ve kullanılabilir olması şarttır. Kullanılan malzemelerin kalitesi ve miktarı belirlenmiş olarak, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. tesisatlar malzemesiz yapılmaz. Toprakta gömülü baskın kollar, yapının kapısı, dışarıdan gelen elektrik tesisatı ve diğer tesisatlar, yapı malzemesi ile aynı kalitede olmalıdır. Bağlı olduğu bölümlerle birlikte elektrik, su ve kanalizasyon tesisatları, mekanik ve elektrik tesisatının inşaatı ve işletimi yapımın kaydı ile yapıldığı yazılır. ... adet dire, ... adet duvar veya ... 1. adet (diğer kullanılmayan) tesisatı beldeye hizmetlerinden faydalanır.

Yapının Bilen Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgilerinin 91. Belge tarihi ... 92. Belge no ... 93. Belge no ... 94. Belge no ...		Konut ile İlgili Özellikler 81. Konutun kalın duvar alanı (m ²) 1. 2. 3. 4. 5. 6. 7. 8. 9. 10. 11. 12. 13. 14. 15. 16. 17. 18. 19. 20. 21. 22. 23. 24. 25. 26. 27. 28. 29. 30. 31. 32. 33. 34. 35. 36. 37. 38. 39. 40. 41. 42. 43. 44. 45. 46. 47. 48. 49. 50. 51. 52. 53. 54. 55. 56. 57. 58. 59. 60. 61. 62. 63. 64. 65. 66. 67. 68. 69. 70. 71. 72. 73. 74. 75. 76. 77. 78. 79. 80. 81. 82. 83. 84. 85. 86. 87. 88. 89. 90. 91. 92. 93. 94. 95. 96. 97. 98. 99. 100.	
---	--	--	--

09000

T.C.
 İZMİR YEDİNCİ NOTERİ
 SIDIKA SAVAS
 Fevzipaşa Bulvarı No: 17
 Azimhan K. 1/110 - İZMİR
 Tel: 484 94 45 - 483 31 20 Faks: 428 23 99
 Konak V.D. T.C. 380 954 911 44

İZMİR İLİ, KONAK İLÇESİ, ALSANCAK MAHALLESİ,
 (7656) ADA, (2) PARSEL KİRA VE YAPIM İŞLETME SÖZLEŞMESİ

Bir taraftan T.C. Başbakanlık Vakıflar Genel Müdürlüğü, adını hareket eden İzmir Vakıflar Bölge Müdürlüğü ile diğer taraftan AKFEN Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında aşağıdaki şartlarla, iş bu yapım karşılığı uzun süreli kiralama modeliyle inşaat yapımı sözleşmesi akdedilmiştir.

Bundan böyle sözleşme metninde T.C. Başbakanlık Vakıflar Genel Müdürlüğü (İdare) AKFEN Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. de (Yüklenici) olarak adlandırılacaktır.

İŞİN ADI : "İzmir İli Konak İlçesi, Alsancak Mahallesinde bulunan ve tapuda 7656 ada, 2 parselde kayıtlı taşınmazın yapım karşılığı kiraya verilmesi işi"

İŞİN MUHAMMEN BEDELİ:

8.477.040,00 TL (sekizmilyandörtüytzyetmişyedibinkırkTL'dir) olup, bu bedel inşaat maliyeti bedelidir.)

GAYRİMENKULÜN:

İLİ	: İZMİR
İLÇESİ	: KONAK
MAHALLE VEYA KÖYÜ	: ALSANCAK
CİNSİ	: ARSA
YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	: 629 m ²
ADA NO	: 7656
PARSEL NO	: 2
VAKIFLAR MECLİSİNİN	
KARAR TARİH ve	: 25.05.2010
NO'SU	: 307/219



18 Eylül 2010



Yukarıda özellikleri belirtilen taşınmaza ilişkin alınmış Vakıflar Meclisinin 25.05.2010 tarih ve 307/219 sayılı kararı ile 5737 sayılı Vakıflar Kanunu'nun 20. maddesine istinaden;

- 1- İşin süresinin sözleşme tarihinde başlatılması
- 2- Sözleşme tarihinden itibaren 3 yıl içerisinde uygulama projelerinin hazırlanması, onaylatılması, inşaat ruhsatının alınması ve her türlü finansmanın yüklenici tarafından karşılanarak inşaatın bitirilip işletmeye açılması, aksi hâlde sözleşmenin tek tarafı feshedilerek İdareye yatırılan kesin teminat ve aylık kiralardan gelir kaydedilmesi, yapılan hiçbir masrafın İdareden talep edilmemesi.
- 3- Kira ödemelerinin sözleşme tarihinden başlamak üzere;

Handwritten signature of the Vakıflar Genel Müdürlüğü.

Handwritten signature of AKFEN Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

09060

- a. İlk 3 (üç) yıl (sözleşme tarihinden itibaren) aylık 2.000,00- TL (iki bin Türk Lirası) kira alınması
- b. 4. (dördüncü) yıl aylık 21.500,00- TL (yirmibir bin beş yüz Türk Lirası) kira alınması, 4.yıldan sonra 15. yılın sonuna kadar her yıl bir önceki yılın kira bedelinin ÜFE (oniki aylık ortalamalara göre değişim yüzde oranı) oranında artırılması
- c. 16. (onaltıncı) yıl aylık 40.000,00- TL (kırk bin Türk Lirası) kira alınması, 16.yıldan sonra 49. yılın sonuna kadar her yıl bir önceki yılın kira bedelinin ÜFE (oniki aylık ortalamalara göre değişim yüzde oranı) oranında artırılması, 16. yılın sonunda yasal artışlar eklenecek bulunacak miktar 40.000,00 TL'yi geçerse fazla olan bu bedel kadar kira alınması,
- 4- Taşınmaza yüklenici tarafından otel dışında İdaremizin uygun gördüğü farklı bir fonksiyon verilerek istenirse kira miktarlarının ihalede oluşan kira bedellerinden az olmamak üzere Bölge Müdürlüğü komisyon kararı ile yeniden belirlenmesi
- 5- İnşaat süresinden önce inşaatın tamamlanarak hizmete açılması halinde kira bedellerinde değişiklik yapılmaması,
- 6- Sözleşme süresi sonunda yapının çalışır, bakımlı ve kullanılabilir şekilde hiçbir bak ve hede talebinde bulunulmadan en geç 1 ay içerisinde İdaremize teslim edilmesi,
- 7- 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 75. maddesine ve ilgili diğer mevzuata aykırı herhangi bir nedenle mahkeme kararına istinaden 49 yıllık süre dolmadan tahliye edilmesi halinde yapılmış olan masrafların talep edilmeyeceğine, yapılacak olan masrafların 49 yıllık sürenin sonunda her halükarda vakfa terk ve teberru edileceğine dair noterden tasahhütname alınması,
- 8- Tesiste 2 odanın tam pansiyon Vakıflar Genel Müdürlüğü çalışanlarının kullanımına bedelsiz olarak ayrılması, otelde konaklayan kişilere tanınan tüm haklardan bedelsiz yararlandırılması,
- 9- Kiracı tarafından vakıf taşınmazlar üzerine haciz, ipotek, teminat vb. yükümlülükler konulmaması, Vakıflar Meclisinin 16.06.2009 tarih ve 292 nolu karar uyarınca kiracının talep etmesi halinde kira sözleşmesinin şahsi bir hak olarak tapu siciline Bölge Müdürlüğüne şerh edilebilmesi,
- 10- İdaremiz tarafından ödenen, uygulama projelerinin bedeli olan 34.751,00 TL, otopark bedeli olan 315.315,00 TL, trafo bedeli olan 19.599,80 TL'nin ihale sonucunda yüklenici tarafından sözleşme öncesinde İdaremize ödenmesi,
- 11- Taşınmaz için Mimari avan proje bedelinin, Mimarlar Odasının belirlenen tarife bedelinden fazla olmamak üzere proje müellifine sözleşmeden önce yüklenici tarafından def'aten ödenmesi,
- 12- İmarla iyileştirme olması durumunda (kat adedi artışı, alan artışı, yapılan iyileştirme doğrultusunda kira oranlarının artırılması, imardan ya da parselden kadastral durumundan kaynaklanabilecek her türlü değişikliğin Yüklenici tarafından yapılması ve her türlü masrafların karşılanması)
- 13- İnşaat bitirilip işletmeye açılncaya kadar taşınmazın ve tesisin başka bir amaçla kullanılmaması,
- 14- İmar durumu gereği oluşabilecek inşaat alanı metrekaresindeki azalmadan ötürü hiçbir şekilde kira bedellerinde indirimle gidilmemesi ve işletme süresinin uzatılmaması, imar durumunda meydana gelebilecek iyileştirme ve proje değişikliği sonucu inşaat alanının gelir getirici nitelikte bulunmaması durumunda kira bedellerinin sözleşmedeki kira bedeline göre yeniden belirlenmesi.

 İbrahim Fıratlı²


18 Eylül 2010

Kayıt ve şartlarıyla, kira ve yapım işletme sözleşmesidir.

09060

MADDE 1- YAPILACAK İŞ VE KONUSU

Yukarıda açık adresi, ada ve parsel numarası ile belirtilen taşınmaz inmar durumu ve bu sözleşme eki olan uygulama projeleri ve avan proje esas alınarak en az yukarıdaki asgari şartlarda belirtildiği şekilde (yer tesliminden bu sözleşme süresi sonuna kadar ki inşaatın yapılması da dahil bütün masliyetleri yüklenici firmanın karşılaması kaydıyla) 3 (üç) yıl inşaat süresi dahil toplam 49 (kırkdokuz) yıl süre ile 5737 sayılı Vakıflar Kanunu'nun 20. maddesi gereğince yapım karşılığı uzun süreli kiralama modeli çerçevesinde kira ihalesidir.

MADDE 2- GENEL OLARAK YÜKÜMLÜLÜKLER:

1) İSTEKLİNİN YÜKÜMLÜLÜKLERİ

A) Sözleşme konusu işin, inşaat işlerini idare teknik elemanları denetiminde yer teslimini müteakip 3 yıl süre içinde yaparak, tefrişatı tamamlandıktan sonra işletmeye açılmasından,

B) İhale ve sözleşme gereği yapılacak her türlü iş ve işlemlerle ilgili harcamalar ile projelendirme, uygulama, yatırım ve işletme safhalarındaki her türlü vergi, resim, harç ve sözleşme dahil doğabilecek her türlü gideri karşılamaktan,

C) Yapılacak iş ve işlemlerle ilgili tüm kamu kurum ve kuruluşlarından alınacak izinlerin, ruhsat ve diğer belgelerin tüm bedellerini karşılayarak temin etmekten, verilecek işleve hâiz izinlerin alınmasından, Turizm Yatırım ve İşletme Belgelerini almaktan,

D) İhale kapsamındaki yükümlülüklerin yerine getirilmesi için her tür masraflarla finansmanı karşılamaktan,

E) İdarenin izni olmadan inşaat işlerinin başkasına devredilmemesinden, yer teslimi tarihinden itibaren her türlü güvenliği sağlamaktan, İnşaat başlangıcından iskan müsaadesi alınıncaya kadar yangına, sabotaja v.s. tehlikelere karşı allrisk sigorta yaptırmaktan, (Police giderleri Yükleniciye nit olacak olup, poliçeye "Daini Mürtehin Sıfırı" ile "Vakıflar Genel Müdürlüğü" ibaresi yazılacaktır Sigorta poliçesi İdareye ibraz edilmedikçe inşaat başlanılmayacaktır.) projelerin gerçekleşme aşamalarına göre, gerekli tüm sigortaları kendi hesabına temin etmekten,

F) Tesisin işletmeye açılıncaya kadar taşınmazın başka amaçla kullanılmaması ve üzerine haciz, ipotek, teminat gibi yükümlülüklerin konulmamasından,

G) İdare tarafından onaylanacak iş programını hazırlayıp bu çerçevede işleri yürütmekten, detay projelerinin hazırlanmasından ve yatırımla ilgili gelişmeleri her üç ayda bir idareye rapor olarak bildirmekten,

H) Kira ile ilgili yükümlülüklerini zamanında ve eksiksiz yerine getirmekten,

İsteekli işletmenin kullanma ve işletme hakkının Belediye veya resmi kurum kuruluşlardan izin alınmasını gerektiren meslek ve sanatlara müsaade edilmemesi, kural ve kurallara aykırı davranılması nedeniyle resmi makamlarca yasaklanması halinde dahi, idareye kira ödemelerini eksiksiz ve zamanında yapma ile yükümlüdür.

Yüklenici, yürürlükte bulunan yasa ve mevzuatları göre, ilgili resmi kuruluşlar tarafından istenebilecek hususların gecikmesinden ve/veya yerine getirilmemesinden dolayı kira bedelinin tenzili edilmesini isteyemez.

İbrahim Kurtz

3

16 Eylül 2020
T.C.
MİLLÎ VE HUKUK BAKANLIĞI
MİRALİ AYDIN
Sube Müdürü

112
14
9060

Yüklenici; sözleşme süresince değişen şartları, yaptığı yatırımın maliyetindeki artışı, hedeflediği geliri elde edememesini veya işletme yılının zararlı kapanmasını ileri sürerek, her ne sebeple olursa olsun hiçbir şekilde kirayı ödememe, kira miktarlarında indirim veya işletme süresinin uzatılmasına yönelik talepte bulunamayacaktır.

I) Yer teslim tarihinden itibaren inşaat sahasının görünür bir yerine idaracı verilecek ölçü ve niteliklerde tanıtım tabelası koymak ve inşaat süresince muhafaza etmekten,

J) Taşınmaz üzerinde veya bina, dükkan ve eklentilerinde kullanılacak su, elektrik, doğalgaz vb. gereçlerin saygılarını almaktan ve bunlara ilişkin ilgili tüm kuruluşlarla kendi adına sözleşme yapmaktan, abonelik bedellerini ve diğer tüm giderlerini karşılamaktan,

K) Tesisin yapım ve işletilmesi ile ilgili hususlarda idare ile doğrudan muhatap olmaktan ve verilen talimatları yerine getirmekten,

L) İstekli, yapım çalışmalarını süresince belirtilen sayı ve nitelikte teknik personelin işyerinde bulunmasını sağlamaktan, idarenin teknik elemanlarınınca denetimlerini yapabilmelerine imkan vermektir,

(İstekli idarenin görevlendireceği yetkili personelin sözleşme süresi boyunca tesise girmesine ve onun durumunu inceleme ve kontrol etmelerine, tesiste gerekli denetlemeyi yapabilmelerine izin vermekle ve tesisin gezdirilmelerini sağlamakla mükelleftir. İdarenin istekliye haber vermeden işletme safhasında tesisi denetleme, inceleme, kontrol etme görev ve yetkisi vardır. Buna isteklinin herhangi bir itirazı olamaz.)

M) İstekli, tesisi iyi halde ve şartlarda tutmak için gerekli tüm ödemeleri zamanında almaktan ve gereken onarımları yaptırmaktan, işletmeye açıldıktan sonra idarenin izni ve gereken diğer izinler olmadan, tesiste kısmi veya bütünsel işlev değişikliğine gitmemekten ve kesinlikle başka amaçlarla kullanılmaktan,

N) Sözleşme süresi 49. yılın sonunda tesisin çalışır, bakımlı ve kullanılabilir şekilde, hiçbir hak ve bedel talebinde bulunulmadan en geç bir ay içerisinde idaremize teslim etmekten,

O) İşin süresinde bitirilmemesi veya feshedilmesi halinde teminat, yatırılan kiralar ile yapılan imalatların idare adına terk ve tasarru etmekten,

P) Tesisin işletmesinde, 3. şahıslara kiraya verilebileceği durumunda İdareden izin alınmasından ve kira kontratlarının İdareye ibraz edilmesinden ve kira sürelerinin tesis sözleşmesinin süresini aşmamasından,

Sorumlu olacaktır.

2) VAKIFLARIN YÜKÜMLÜLÜKLERİ

A) Yer teslimini zamanında gerçekleştirmekten,

B) İsteklinin diğer idare ve kamu kuruluşlarından, isteklinin sağlamakta sorumlu olduğu, her türlü izin, ruhsat ve benzeri belgelerin temini konusunda tüm giderler yükleniciye ait olmak kaydıyla, gerekli merciler nezdinde yardım sağlamaktan, belge, izin ve görüş vermekten,

C) İsteklinin hazırlayacağı iş programı ve projelerin incelenmesi ve 30 gün içinde

[Handwritten signatures and stamps]

sonuçlandırılmasından,

Sorumlu olacaktır.

№ 09060

İdare dışında diğer kamu kurum ve kuruluşlarından dolayı meydana gelebilecek ve bu yatırımın gerçekleşmesini imkânsız kılacak durumlarda idarenin bir yükümlülüğü yoktur.

MADDE 3 – TEMİNATLAR VE TEMİNATLARIN İADESİ

Geçici Teminat: Muhammen bedelin % 3'üdür. Bu iş için geçici teminat miktarı, teminat 254.311,20 -TL (ikiyüzellidörtbinüçyüzonbirtırklirası yirmikuruş)

Kesin Teminat: Muhammen bedelin % 6'sıdır. Bu iş için kesin teminat miktarı 508.622,40 TL. (beşyüzsekizbinaltıyüzyirmikiörklirasakırkkuruş) dir. Yüklenici 508.622,40 TL. (beşyüzsekizbinaltıyüzyirmikiörklirası) teminat vermiştir.

İşletme Teminatı: İşletme teminatı Müttesahhidin teklif mektubunda belirttiği işletme süresince ödenecek yıllık kira bedelinin % 6'sı olup, bu bedel her yıl kira artışları doğrultusunda artırılabacaktır.

Geçici teminat, kesin teminatın yatırılmasından ve sözleşmenin imzalanmasından hemen sonra serbest bırakılacaktır.

Kesin teminat, işin (tasahhüdün) tamamen şartname, sözleşme ve eklerine uygun olarak yapıldığı anlaşıldıktan, yapı kullanma izninin alınmasından, tesisin işletmeye açılmasından, eksik ve kusurların giderilmesinden, kesin kabulün yapılmasından, Yüklenicinin İdareye herhangi bir borcunun olmadığı tespit edildikten, vergi ve harçlar ile Sosyal Güvenlik Kurumu primlerinin ödendiğine dair (ilişiksizlik belgesi) ilgili makamlardan Vakıflar'a muhatap belgenin İdareye teslim edilmesinden sonra geri verilecektir.

Yüklenici işletme teminatına, tesisin işletmeye açılmasını takip eden 7(yedi) gün içerisinde Vakıflara vermek zorundadır. İşletme teminatı verilmeden kesin teminat serbest bırakılmaz.

İşletme teminatı her yıl kira bedeline istinaden yenilenir. Şayet bir sonraki yılda yıllık kira bedelinde bir artış yoksa artışın olduğu yıla kadar aynı işletme teminatı geçerliliğini korur. Her yıl ait işletme teminatının verilmesi üzerine bir önceki yıla ait olan işletme teminatı iade edilir. İşletme teminatı ise sözleşme süresi sonunda serbest bırakılır. İşletme teminatının yeni yılda verilmemesi durumunda günlük 200,00 (iki yüz) TL geçikme cezası uygulanır. Bu süre en fazla 60 güne sınırlıdır. 60 günü geçmesi durumunda sözleşme, İdare tarafından tek taraflı feshedilecek ve Yüklenici hakkında, bu sözleşmenin eki olan İhale Şartnamesinin 20. maddesinde belirtilen hükümler aynen uygulanacaktır.

MADDE 4- PROJE HİZMETLERİ:

Yüklenici sözleşme esnasında uygulama projeleri bedelini işyerine teslim edecektir.

Hazırlanmış ve inşaat ruhsatı almış projeler iş merkezine yönelik olduğunda otele yapılması durumunda mevcut avan proje baz alınarak ya da avan projede idarenin onayına değişiklik yapılarak tadilat projeleri hazırlanacak, ilgili odalara onaylatılacak ve bu projelere göre tadilat ruhsatı alınacaktır. Belediyenin uygun görmemesi durumunda yeniden inşaat ruhsatı alınacaktır. Yüklenici İdarenin yazılı onayını almadan uygulama projelerinde hiç bir tadilat yapamayacaktır. Uygulama projelerinde yapacağı tashihatlar ile yüklenicinin proje hakkındaki teklifleri İdarenin yazılı muvafakati alınması şartıyla geçerli olacaktır.

Ahmet Y. D.
S. A. D.

S. A. D.

S. A. D.

S. A. D.

S. A. D.

S. A. D.

S. A. D.

S. A. D.

S. A. D.

S. A. D.

S. A. D.

S. A. D.

S. A. D.

S. A. D.

S. A. D.

S. A. D.

S. A. D.

S. A. D.

S. A. D.

S. A. D.

S. A. D.

S. A. D.

S. A. D.

S. A. D.

S. A. D.

S. A. D.

S. A. D.

S. A. D.

İbrahim Türk

5

88

88

Abdullah

09060

Yüklenici, tadilatın her aşamasında ilgili kurum ve kuruluş ile belediyesine sunulmadan önce İdarenin onayını almak zorundadır.

Yüklenici sözleşme tarihinden itibaren ilk 3 (üç) yıl içerisinde projelerde tadilat yaparsa ilgili Belediyeden ruhsat alacak, inşaatı bitirecek ve gerekli diğer belgeleri de almış olarak tesisi hizmete açacaktır. Aksi takdirde sözleşmesi fesih edilerek teminat ve İdareye yatırılan kiraları ihtar kaydedilecek, yapılmış olan imalatlar da İdareye terk ve teberrü edilmiş sayılacaktır. Bu durumda İdare isterse Yükleniciye bu taahhüt süresi içerisinde olmak kaydı ile ek süre verebilir. Bu hususta bütün yetki tek taraflı olarak İdareye aittir.

Yüklenici uygulama projelerinde tadilat gerek görür ise avan projedeki toplam kapalı alanı korumak zorundadır. Yönetmeliklerden doğabilecek her türlü alan kaybı, kullanım kısıtlaması vb. durumlardan dolayı kira bedellerinde indirimde gidilemez ve bu durum Yüklenici tarafından teklif dahi edilemez.

Ruhsatlı projelere göre iş merkezi yapılmak istenirse tesisin inşaatının yapılması durumunda, uygulama projelerinin İdare kontrollerince tespit edilecek noktalardan, Yüklenici tarafından detay paftaları hazırlatılıp İdarenin onayına sunulacaktır.

MADDE 5- İŞ PROGRAMI:

Yüklenici yer teslimini müteakip en geç 10 (on) gün içinde sözleşme esaslarına uygun iş programlarını düzenleyerek İdareye yazılı olarak vermek mecburiyetindedir. Yüklenici tarafından verilen 3 (üç) takvim iş programı İdarece onaylanır veya yeniden düzenlenmek üzere Yükleniciye geri gönderilir. Bu süre 10 (on) iş gününü geçemez. Yüklenici, idarece talep edilen iş programını 5 (beş) iş günü içinde yeniden düzenler ve ~~sunmak üzere~~ İdareye teslim eder. İş programları idare onayıyla geçerli olur. Aksi durumlarda sözleşmenin 9.maddesi hükümleri uygulanacaktır.

Yüklenici için her safhasını bu onaylı iş programına göre yürütmekle ve aynen uymakla yükümlüdür. Ancak zorunlu hallerde idarenin de uygun görüşü ile iş programında değişiklik (revizyon) yapılabilir.

MADDE 6- MALZEME VE İMALAT NUMUNELERİ:

İnşaatla kullanılacak malzemeler öncelikle T.S.E. damgalı olacaktır. Yüklenici, inşaat ve tesisatta kullanacağı her cins malzemeye ait ikişer adet numune ile prospektüs ve teknik raporları İdareye verecek, İdarenin uygun bulacağı numune ve prospektüsler onaylanırsa, Yükleniciye iade edilecektir. Yüklenici, bütün imalat ve ihrazatı, idarece kabul edilmiş numune ve prospektüslere göre yapmak mecburiyetindedir. Yüklenici onayı alınmış numune ve prospektüslere uymayan ve idarece kabul edilmeyen malzemeyi, en geç 3 (üç) takvim günü içerisinde şantiyeden uzaklaştırılacaktır. Bu kabul malzemenin kullanılmış olmasının tespiti ve anlaşılması halinde yapılan iş kontrol mühendisi tarafından yıktırılacaktır. Yıktırılmadan mütevellit, Yüklenici herhangi bir hasar bedeli ve tazminat talep etmeyeceği gibi, bu sebeple süre uzatılmasını da isteyemez. Yüklenici, idare tarafından beğenilmeyen malzemeyi, yukarıda belirtilen süre içerisinde şantiye dışına çıkarmadığı takdirde, idare bu malzemeyi masrafları Yükleniciye ait olmak üzere şantiye dışına çıkaracak ve tüm masraflarına geçici kabulden önce defaten tahsil edecektir.

Binanın karkas sisteminin çelik malzemeden olması halinde idarece de uygun görüldüğü takdirde kullanılacak çelik profillerin ithal mecburiyeti olduğu takdirde Yüklenici bu malzemeleri ithal etmek mecburiyetindedir. Bunun için idare hiç bir surette ek bir bedel ödemeyecektir.

İbrahim 5



MADDE 7- İŞÇİLERİN HAKLARI:

09060

Yüklenici; İşçi Sağlığı ve İş Güvenliğine ilişkin mevzuat hükümlerini yerine getirmekte yükümlü olup, tesisin onarım aşamasında ve işletilmesi sırasında meydana gelebilecek kazalardan ve bu kazaların sebep olabileceği idari, adli, mali ve diğer tüm sonuçlarından ve zararlarından sorumlu olacaktır.

Zamanında ödenmeyen işçi alacaklarından doğrudan doğruya yüklenici sorumlu olacaktır. İşçi alacakları vb. nedenlerle inşaatın durdurulursa bunun sorumluluğu yükleniciye aittir. Bundan dolayı vukuu bulacak gecikmelerden dolayı kira ödemelerinde ve işletme süresinde herhangi bir değişiklik talep edilmeyecektir.

MADDE 8- İNŞAATTAN DOĞACAK SORUMLULUK:

İnşaat esnasında su, elektrik, doğal gazı, havagazı, telefon boru ve kabloları ile mecca kanalları gibi tesislere tesadüf edildiği takdirde, bu tesislerde yapılacak herhangi bir işleme Müteahhide ait olacağı gibi, bunların muhafaza veya zayiinden de, doğrudan doğruya Yüklenici mesul olacaktır. Bitişindeki veya civarındaki yapılara verilecek zarar ve ziyanlardan da keza Yüklenici sorumludur.

MADDE 9- İŞE BAŞLAMA VE İŞİ BİTİRME TARİHİ - GECİKME HALİNDE

ALINACAK OLAN CEZALAR:

İdareye ödenen aylık kiralar yer teslimi tarihinde başlar. Yüklenici yer teslim tarihinden itibaren inşaat sahasının görünür bir yerine İdarece verilecek ölçü ve niteliklerde tanıtım tabelası koymak ve inşaat süresince muhafaza etmekten sorumludur.

İnşaatın bitiminden sonra yapının kullanım amacı doğrultusunda gerekli kurum ve kuruluşlardan işletmeye yönelik her türlü izin alınmasından, bu izinler için her türlü vergi, resim ve harç vb. gibi ödemelerden ve ekstra masraflardan Yüklenici sorumludur, bunlar için İdareden herhangi bir hak talep edemez.

Yüklenici yer tesliminden itibaren 3 tam yıl içerisinde sözleşme ve eklerine uygun olarak tamamlayıp geçici kabule hazır hale getirecektir. Geçici kabul belgesi İdarece onaylandıktan sonra 60 (altmış) takvim günü içerisinde, binaların yapı kullanma izin belgelerini almış, elektrik, su, varsa doğalgaz, kablolu TV ve güvenlik (yangın, CCTV, v.b.) sistemleri ve bağlantılarını yaptırmış, aboneliklerini almış, her türlü sıhhi ve mekanik tesisat kullanma izinlerini almış, peyzaj ve çevre düzenleme çalışmalarını işletme için gerekli belgeleri almış hale getirecektir. Yer tesliminden itibaren yapının tamamlanıp geçici kabule hazır hale gelip yapı kullanımı izin belgesini alması için verilen süre 3 tam yıldır.

Geçici kabul sırasında Yüklenici, varsa revize proje ve detayların orijinallerini inşaatın her safhasına ait açıklayıcı nitelikteki fotoğrafları CD ortamında düzenleyerek İdareye vermiş olacaktır. Revize proje ve detaylar içinde yükleniciye kesinlikle hiç bir bedel ödenmeyecektir.

Yukarıda belirtilen sürenin hesabında hava şartlarının fen noktasında çalışılmadığı uygun olmayan dönemleri ile resmi tatil günleri, inşaat muntakasında resmen çalışılmayacağı belirlenen günler ile kış tatili dikkate alındığından, bunlar için, ayrıca süre uzatımı verilmeyecektir.

İş bitim tarihinde Yüklenici tesisleri sözleşme ve eklerine uygun olarak bitirip geçici kabule hazır hale getiremediği takdirde her geçen gün için İdareye 200,00-TL (İkiyüzatmış TL) ceza ödeyecektir. Bu gecikme en fazla 6 ay devam eder. Bu süre sonunda da iş bitirilemediği takdirde İdare isterse sözleşmeyi fesh eder. İsterse günlük gecikme cezasını % 50 oranında

(Handwritten signatures and stamps)



arttırarak işin bitirilmesini bekleyebilir.

09060

Sözleşmenin imzalandığı tarihten itibaren, gerekli teknik personel bildirimini, iş programı, all risk sigortası ve istenilecek diğer belgeler (10) gün içerisinde idareye sunulacaktır. Aksi takdirde 2. maddede yer alan hükümler saklı kalmak kaydı ile günlük 200,00-TL (İkiyüztürklirası) gecikme cezaları uygulanacaktır. Kira ödemeleri inşaat süresi bitirilmiş gibi varsayılarak devam eder. Sigorta yapılmasına kadar tüm sorumluluk Yükleniciye aittir. Mücbir sebeplerden ötürü inşaat safhasında verilecek süre sözleşme süresine ilave edilmeyecektir.

Yüklenici binanın su, elektrik, doğalgaz gibi aboneliklerini kendi adına yaptıracak ve sözleşme süreleri ile birlikte varsa asansör ve kalorifer tesisatı kullanma iznelerini v.s. alması olarak idareye verecektir. Yukarıda bahsedilen abonelikler yapılmadığı ve tesisin işletmeye açılması için gerekli belgeler alınmadığı takdirde iş bitmiş sayılmayacak ve cezalı çalışması olacaktır. Binanın kat irtilişini ve kat mülkiyetini kurma işlemlerini İdare adına Yüklenici, İdare ile birlikte takip edecek ve masraflarını da karşılayacaktır. Geçici kabul yapıldıktan sonra binanın iskan, cins değişikliği tamamlanacaktır. Bu işlemler bitirildikten sonra iş bitmiş sayılmayacaktır.

MADDE 10- ÇEŞİTLİ MALİYET ARTIŞLARI:

Yüklenici, ihale tarihinden sonra, gerek iş süresi içerisinde ve gerekse mücbir sebebe istinaden uzatılan süre içerisinde taahhüdün tamamen ifasına ve katı kabüle kadar yapılacak zam yapılması, yeni vergi, resim ve harçlar konulması, fiyatların yükselmesi, nakliye ve işçi ücretlerinin artması, uygulama projelerinin revize edilmesi, hangi sebeple olursa olsun alan artışı ve malzeme değişikliği olması durumunda ortaya çıkabilecek maliyetin artması gibi sebeplere istinaden herhangi bir münzar fiyat hak ve bedel talebinde bulunmayacaktır.

MADDE 11- İSİN SÜRESİ:

Sözleşmenin süresi, yer teslim tarihinden itibaren ilk 3 (üç) yılda inşaatı tamamlama ve işletmeye açılma süresi de dahil 49 (Kırkdokuz) yıldır. Bu süre içerisinde yüklenici tarafından bahse konu taşınmaz hiç bir şekilde teminat gösterilemez, üzerinde aynı, şahsi hak tesis ettirilemez.

MADDE 12- SÜRE UZATIMI:

Belgelere dayalı, İdare tarafından kabul edilebilecek mücbir sebeplerden dolayı veya İdarenin neden olduğu sebeplerden dolayı Yükleniciye süre uzatımı verilebilir. Mücbir sebeplerle sürenin uzatılabilmesi için, Yükleniciye atfı ve izafesi mümkün bir kusur bulunmaması ve mücbir sebebin inşaatla gecikmeye müessir olduğunun belirlenmesi ile mahiyetine göre bu mücbir sebepleri Yüklenicinin ortadan kaldırmaya gücünün yetmediği kabul edilmiş olması şarttır. Mücbir Sebep halleri;

- Doğal afetler,
- Kanuni grev,
- Genel salgın hastalık,
- Kısmi veya genel seferberlik ilânı,

İdarenin sebep olduğu haller dışında, mücbir sebebin vukuundan itibaren 10 (on) gün içerisinde, Yüklenicinin İdareye yazılı olarak haber vermesi gerekmektedir.

Bu hususlar yerine getirildiği takdirde süre uzatımı talebi dikkate alınacaktır. Aksi takdirde belgeye dayanmayan gerekçelerden dolayı süre uzatımı verilmeyecektir.

(Handwritten signatures and stamps)

Resmi kurumlardaki işlemlerin gecikmesi de (uygulama projelerinde diğer işin tabii üzerine yapılacak tadilatlardan dolayı olan işlemler hariç) müteahhit olarak kabul edilebilir. Bu durumda yüklenici ok süre verilebilmesi için resmi kurumlara müracaatın eksiksiz ve tam olarak yapılmış olması, yüklenicinin ilgili kurum nezdinde vebicelerini tam olarak yerine getirmesi gerekmektedir.

MADDE 13- İŞİN KONTROLÜ:

İdare tarafından görevlendirilecek ve isimleri ile unvanları Yükleniciye de bildirilecek olan teknik bir heyet tarafından inşaatın uygulama proje ve detaylarına, fen ve sanat kaidelerine ve teknik şartnamelere uygun olarak yapılıp yapılmadığını kontrol edecektir. Bu heyet tarafından uygun görülmeceği her hangi bir imalat veya husus, Yükleniciye yazılı olarak tebliğ edilecek ve de, bu imalat ve hususa istenilen şekilde tebliğat da belirtilen süre içerisinde yapmış olacaktır. Aksi takdirde, İnşaat İdarenin kontrolü tarafından durdurularak, istenilen imalat veya hususun yerine getirileceği zamana kadar hiçbir imalatın yapılmasına izin verilmeyecektir. Bundan dolayı da Yüklenici süre uzatımı talebinde bulunmayacaktır.

İdare gerekli gördüğü durumlarda inşaatla ilgili disiplinlerin çalışmalarını da ilgili olarak bedeli Yüklenici tarafından karşılanmak üzere özel ve/veya kamu kurum ve kuruluşlarından yardım alabilir, kontrol, inceleme ve denetim talebinde bulunabilir. Bu kontrol, inceleme ve denetimlerin yapılması için Yüklenici; kabulleri ve inşaatın yapılmasını sağlar.

MADDE 14- YAPININ İLK MUAYENESİ VE GEÇİCİ KABULÜ:

İhale şartnamesi hükümlerine göre işin bitirilmesi lazım gelen günde, Yüklenici şantiye elemanları ve kontrol heyeti, yapılan işleri müştereken mahallinde tetkik edebilecek inşaatın o günkü durumunu bir tutanakla tespit edecektir. Şayet Yüklenici tespit edilen tarihte bulunmazsa İdare tespiti tek taraflı yapacaktır. Yüklenicinin buna bir itirazı olamaz.

Bu tespit, inşaatın tasdikli proje ve detaylarına, teknik şartnamelerine uygun yapıldığı tespit edilir ise Yüklenici, İdareden geçici kabul heyetinin oluşturulmasını ve inşaatın geçici kabulünün yapılmasını talep edebilecektir. Bu talep üzerine İdare en geç 10 (on) gün içerisinde geçici kabul heyetini teşkil edecek ve kabul işlemlerine başlanacaktır. Geçici kabul işlemleri Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Genel Şartnamesi esaslarına uygun olarak yapılacaktır. Şayet tesisler işin bitim tarihinde geçici kabule hazır hale getirilmemiş ise Yüklenici tesisleri işletmeye açılmış gibi sözleşmede belirtilen kiraları ödemeye devam edecektir. Tesisler bitirilmiş ise İdare geçici kabulü yapıp binayı Yüklenicinin işletmesine verecektir. Geçici kabulün yapılmasını müteakip yapının tamamının işgal edilmesi işin kabulü anlamına gelmez.

MADDE 15- YÜKLENİCİNİN TESİSLERİ YAPIP İŞLETİP İDAREYE DEVRETMESİ:

Yüklenici yer tesliminden itibaren ilk 3 tam yılın sonunda (kanuni süreler hariç) tesisleri sözleşme ve eklerine uygun olarak yapıp işletmeye açacaktır. Yüklenici binayı işin ruhsatını alıp işe başlayıncaya kadar şantiye hizmetleri dışında hiçbir şekilde kullanamayacaktır. Yer tesliminden inşaatın tamamlanmasına kadar ki geçen süre içerisinde parselde ve binada gelir getirici herhangi bir faaliyette bulunulmayacaktır.

Yüklenici binanın tamamını veya bir kısmını kendisi kullanabileceği gibi üçüncü şahıslara da (İdareye olan sözleşme süresini geçmemek kaydıyla) kiraya verebilir. Kiralarını tahsil edebilir. Yüklenici 3 şahıslarla kira kontratlarını ve şartlarını İdareye vermek zorundadır.

İbrahim 9

№ 09060

Yüklenici binada sözleşmeye konu kira getirisinden başka (reklam, v.b.) gibi ilave kazanç getirecek işler İdarenin iznini almadan yapamaz, ancak İdarenin belirlediği şartlarda yapar. İdare isterse binada baz istasyonu kurumu yaptırabilir. Yüklenici bu gelirden hiçbir şekilde hak talep edemez.

Yüklenici işletme süresi içerisinde binanın her türlü bakım ve onarımını yapacaktır. Değiştirilmesi ve yenilenmesi gerekli her türlü imalatı yapacaktır. Yüklenici gerek bakım ve onarımdan gerekse de yenilenmesi ve değiştirilmesi gereken iş ve imalatlardan dolayı İdareden her ne şekilde olur ise olsun bir bedel talep edemeyecektir.

Yüklenici bu işi İdare uygun gördüğü takdirde üçüncü şahıslara devredebilir, ortak olabilir. Bu iş için süre, yer teslim tarihinden itibaren 49 yıldır.

Yüklenici yer teslim tarihinden itibaren 49. yılın sonunda tesisleri İdareye boş olarak (kullanmaya engel herhangi bir hali olmaksızın bütün sistemleri ile eksiksiz ve çalışan bir durumda) terk ve teberru etmek kaydıyla teslim edecektir.

Yüklenici, sözleşme süresi sonunda en geç 1 ay içerisinde tesisleri bütün sistemleri ile çalışan durumda, her türlü bakım ve onarımı yapılmış, yenilenmesi gerekli kısımlar yenilenmiş ve boş olarak İdareye teslim edecektir. Bakım onarım ve yenilenecek kısımlar için gerekli olan süre teslim için öngörülen ve yukarıda belirtilen 1 aylık süreyi aştığı takdirde İdare teslim için ilave süre verebilir. Bakım, onarım, yenilenmesi gerekli kısımların kararını İdare verecektir. Yüklenici buna şartsız uyaacaktır.

Sözleşme süresinin sonunda tesisler Yüklenici tarafından tahliye edilmez ve İdareye devredilmezse Yüklenici işgal ettiği her gün için son yılın aylık kira bedelinin % 10 (yüzdeon)'u tutarında günlük ceza ödemesini ve ayrıca İdarenin bu sözleşme dolayısıyla uğrayacağı zarar ve ziyanının tazminini kabul eder.

MADDE 16- DEVİR VEYA TEMLİK EDİLME SARTLARI:

Yüklenici, taahhüdü altında bulunan bu işi İdare uygun gördüğü takdirde, şahıslara devir edebilir özel ve tüzel kişilerle ortaklık kurabilir. Yüklenici bu taahhüdü teminat ipoteği olarak veremez, temlik edemez.

Yüklenicinin buna rağmen taahhüdünü başkasına teminat ipoteği olarak verdiği, temlik ettiği veya İdarenin onayı olmadan 3. şahıslara devrettiği, özel ve tüzel kişilerle ortaklık kurduğu, tespit edildiği takdirde sözleşme, İdare tarafından tek taraflı fesh edilecek ve müteahhidin yapmış olduğu bütün imalatlar ile kiralar ve teminatlar irat kaydedilecektir.

Ancak yüklenici inşaat imalatları yapılırken sorumluluk uhdesinde kalmak kaydıyla, taşeron firma veya firmalar kullanabilecektir. İnşaatın tamamını veya bir kısmını bu firmalar yaptırabilir. İdare uygun görmediği taşeronları müteahhide bildirmesi halinde bu kişiler inşaatla ilgileri kesilecektir.

MADDE 17- YAPININ BAKIMI-ONARIMI VE SÖZLEŞME SÜRESİ SONUNDA TESLİMİ

Taşınmaz üzerindeki işletmeye açıldığında, tesis ve eklentilerinde olan, teslim edildiği tarihteki mevcut demirbaşlar, tesisat ortak bir tutanakla tespit edilecek ve bu tutanağın bir nüshası da yükleniciye teslim edilecektir. Yüklenici tarafından işletme süresi içinde listede yapılmış olan değişiklikler yukarıdaki tutanağa ilave edilir. İdare, dilediği sürelerde bu işlerle ilgili tutanak tutmaya yetkilidir. Tutanaklarda belirtilen ve olması gereken malzemeleri yüklenici yerine koymaya mecburdur. Taşınmaz üzerindeki tesis ve eklentilerinin idareye devrinden 1(bir) yıl önce yapılacak bir tespitte o tarihteki teknolojik standartlara uymayan her türlü araç ve gereçten, idarece yenilenmesi veya değiştirilmesi

10
 İbrahim Fırat
 Ş. Ş.
 N. N.

№09060

İstenecekler, yüklenici tarafından yenilenir, onarım ve bakımları yapılır. Sözleşme süresinin sonunda taraflarca oluşturulacak devir ve teslim komisyonu taşınmaz üzerinde yer alan işletmeye ilişkin bina, tesis ve eklentilerinin, müşterilerinin, mültehimin çizimlerinin her türlü, teslim edildiği tarihteki mevcut demirbaşlarının listesini, cins ve niteliğini belirtecek şekilde düzenler. Devire esas liste; tutanak, cıvartar, faturalar ve ilavelerinin tamamını kapsar. Bu listelerin hazırlanmasında her türlü yardımcı dokümana başvurulur. Yüklenici, eksik malzemeyi tamamlamazsa ve onarımlarını yapmazsa o günlük rayice göre idarece belirlenecek bedel tespit ve tahsil edilir.

Taşınmaz üzerinde bulunacak tesis ve eklentileri, işletme müddeti boyunca standardını koruyacak ve bu niteliğini muhafaza edecektir. Yüklenici, tesis ve tüm eklentilerini idareye devredinceye kadar iyi halde ve şartlarda tutmak, kendi kusur ve hatası yüzünden meydana gelen hasar ve kazaların giderilmesi için gerekli önlemleri zamanında almak ve gereken bakım ve onarımları yapmak hususunda tek başına sorumludur. Her türlü bakım onarım ve diğer harcamalardan feragat edilmeyecek, süresi içerisinde finansmanı yüklenici tarafından karşılanarak yapılacaktır. Tüm bakım, onarım, yenileme ve tadilat masrafları Yükleniciye aittir. Yüklenici bu masraflardan dolayı idareden hiçbir surette yaptığı masrafların ödenmesini, kiradan mahsubunu veya işletme süresinin uzatılmasını isteyemez.

Tesisin faaliyete geçtiği yıl ve/veya takip eden yıllarda, beklenmedik bir şekilde ortaya çıkan durumlarda yapılacak bakım ve onarımlar yükleniciye aittir. Bundan dolayı Yüklenici idareden herhangi bir bedel isteyemeyeceği gibi kira bedellerinde ve artış oranlarında indirim veya işletme süresinin uzatılmasını da talep edemeyecektir.

MADDE 18- İMAR DURUMU DEĞİŞİKLİĞİNDE İLAVE BÖLÜMLER KAZANILMASI:

İhale konusu taşınmaz üzerine, yapılan anlaşma ve inşaat projesi dışında ayrıca kat ve depo ve daire ilave edilmesi veya başka ilaveler yapılması halinde mahalli Belediye tarafından uygun bulunduğu takdirde, bu kat veya katlar veya diğer ilave bölümler başkaca ilavelerde idarenin uygun bulması halinde Yüklenici hiç bir itiraz etmeksizin yerine getirecektir. Bu ilavelerden dolayı Yüklenici herhangi bir hak talep edemeyecektir. Ancak ilave kazanılan bu yerlerde taahhüt kapsamı içerisinde olup, ihaleye esas İmar durumu ve uygulamaları projesinde belirtilen iskân edilen alanda artış olması halinde kira miktarları sözleşmedeki kira bedeline göre yeniden belirlenecektir. Gelir getirici ek ünitelerin yapılması veya alanlarında artış olması halinde, bu kısımlarla ilgili idarece ayrıca kira bedeli tespit edilecektir. Yüklenici bu bedeli şartsız kabul edecektir. İmarın ya da parselin kadastral durumundan kaynaklanabilecek her türlü değişiklik yüklenici tarafından yapılacak ve tüm masrafları karşılanacaktır. Otel dışında idarenin uygun gördüğü farklı bir işlev için verilmesi durumunda kira miktarı ihalede oluşan kira bedellerinden az olmamak üzere Bölge Müdürlüğü komisyon kararı ile yeniden belirlenecektir.

MADDE 19- SİGORTA:

A. Yüklenici, projelerin gerçekleştirilme aşamalarına göre, tüm sigortaları kendi hesabına temin etmekte yükümlüdür.

B. Taşınmaz sahasında üçüncü şahısların uğrayabileceği tüm zarar ve ziyandan tazmininden Yüklenici sorumlu olacaktır.

C. Yüklenici işyerini, kaza, yangın ve her türlü risklere karşı ALL RISK (deprem sigortası dahil) sigorta ettirecektir. Poliçe giderleri yükleniciye ait olacak olup, poliçeye "Daimi Mütehin Sınıfı" ile " Vakıflar Genel Müdürlüğü" ibaresi yazılacaktır.

11
 İbrahim Aktepe
 18 Eylül 2010

№ 09060

D. Herhangi bir kaza, yangın veya doğal afetlerin vukurunda, sigortadan tahsil edilecek bedel tesisin yenilenmesi ve eski haline getirilmesi için harcanacak, sigortadan alınan meblağ, tesisin yenilenmesi veya eski haline getirilmesine yetmediği takdirde eksik kalan kısmın yüklenici tarafından karşılanacaktır. Bunun için idareden hiçbir talepte bulunulmayacaktır.

E. İşyeri ve tesisler için yapılacak sigortalara ilişkin sigorta poliçelerinin birer kopyaları, idareye sunulacaktır.

F. İşletmeye başlandıktan sonra da İş Merkezini bütün risklere karşı ALL RISK sigortası her sene yaptırılıp poliçe İdareye ibraz edilecektir. Sigorta yaptırmadığı takdirde, İdare yüklenici nam-ı hesabına sigorta ettirecek, sigorta bedelinin %20 fazlasıyla 1 (bir) ay içerisinde yükleniciden tahsil edilecektir. Yüklenici bu vebibelere uymadığı takdirde İdare sözleşmeyi feshi etme yetkisine sahiptir.

Ahmet AYDIN
Şube Müdürü

MADDE 20- YÜKLENİCİNİN ÖLÜMÜ:

Yüklenicinin ölümü halinde, yapılmış olan işler tasfiye edilerek keşif tutanağı verilerine verilir. Ancak İdare, varislerden istekli olanlara ölüm tarihinden itibaren 30 (otuz) takvim günü içinde yeniden kesin teminat verilmesi ilk anlaşmadaki konularla mutabakat sağlanması koşulu ile sözleşmeyi devredebilir.

Aksi takdirde o zamana kadar yapılan imalatlar ve ihzaratlar İdare tarafından mahkeme kanalıyla tespit ettirilir ve gerçekleştirilen imalat ve ihzaratlar, imalatların ve ihzaratların yapıldığı yılın, Bayındırlık ve İskân Bakanlığı Birim Fiyat ve Rayiçleri ile piyasa fiyatları esas alınarak keşfe bağlanıp bu bedel, 10 (on) eşit taksit halinde ve ayda bir olmak üzere varislere, Yüklenicinin ölüm tarihinden itibaren 30 (otuz) takvim gününden sonra tespitlerin tamamlanmasını müteakip ödenir. Bu hususu Yüklenici peşinen ve itirazsız kabul eder.

MADDE 21- YÜKLENİCİNİN İFLASI HALİ VEYA (KONKORDATO) İLANI:

Yüklenici konkordato talebi veya iflası halinde, ayrıca ihtar çekmeye gerek kalmadan sözleşme kecdiliğinden bozulur. Yapılan imalatlar ve ihzaratlar, İdare tarafından mahkeme kanalıyla tespit ettirilir ve gerçekleştirilen imalat ve ihzaratlar, imalatların ve ihzaratların yapıldığı yılın, Bayındırlık ve İskân Bakanlığı Birim Fiyat ve Rayiçleri ile piyasa fiyatları esas alınarak keşfe bağlanıp bu bedel, 10 (on) eşit taksit halinde ve ayda bir olmak üzere; tespitlerin tamamlanmasını müteakip Yükleniciye ödenir. Bu hususu Yüklenici peşinen ve itirazsız kabul eder.

MADDE 22- YÜKLENİCİNİN AĞIR HASTALIĞI VEYA TUTUKLULUK VEYA

MAHKÜMİYET HALİ:

Yüklenici, Sözleşmenin yerine getirilmesine engel olacak derecede ağır hastalık, tutukluluk veya hürriyeti bağlayıcı bir ceza nedeni ile taahhüdünü yapmayacak duruma girerse bu hallerin oluşundan itibaren 30 (otuz) takvim günü içerisinde, İdarenin kabul edeceği birini vekil tayin etmek şartıyla taahhüdüne devam edebilir. Eğer Yüklenici, kendi serbest iradesi ile vekil tayin etmek imkânından mahrum ise, yerine kaim olacak kayyum, mahkeme tayin eder. Bu takdirde kayyum, sözleşmenin uygulanmasından sorumlu olur.

Yukarıda fıkra hükümlerinin yerine getirilmemesi halinde, İdare sözleşmeyi tek taraflı feshe yetkili olacaktır. Bu durumda yapılan imalatlar ve ihzaratlar, İdare tarafından mahkeme kanalıyla tespit ettirilir ve gerçekleştirilen imalat ve ihzaratlar, imalatların ve ihzaratların yapıldığı yılın, Bayındırlık ve İskân Bakanlığı Birim Fiyat ve Rayiçleri, birim fiyatı bulunmayanların piyasa fiyatları esas alınarak keşfe bağlanıp bu bedel, on eşit taksit halinde

12

(Handwritten signatures and stamps)

16 Eylül 2010



M09060

ve ayda bir olmak üzere; tespitlerin tamamlanmasını müteakip müteshhide ödenir. Bu hususu Yüklenici peşinen ve itirazsız kabul eder.

Ahmet AYDIN
Şube Müdürü

MADDE 23 - FESİH:

A. Aşağıdaki hallerin vukuunda, idare, yazılı ihtarından sonra, 30 (otuz) günlük süre içerisinde ihtarında belirtilen hususların düzeltilmemesi halinde, bu sözleşmeyi tek taraflı olarak feshedebilir:

1. Yüklenicinin sözleşmenin imzalanmasından sonra, taahhüdünden vazgeçmesi, idare, feshin gerçekleşmesi halinde kiralanan ve üzerinde gerçekleştirilmiş bulunan tesisi yeniden tamamen veya münferiden ihaleye çıkartarak, başkasına kiralamaya yetkilidir.

2. İşletmeye başlanılmadan önce taşınmazın yüklenici tarafından kullanılması,

B. Yüklenicinin olumsuz bir eylemle, bu sözleşme ve şartname hükümlerini ihlal etmesi halinde, idare için sözleşmeyi bildirimli fesih hakkı doğar. Bildirim süresi 30 (otuz) gündür. Sözleşmenin bu surette feshi halinde, idarenin uğradığı zarar ziyan, yüklenici tarafından idareye def'aten ödenir.

C. Yüklenici taahhüt ettiği bu işi, 3. şahıslar lehine temlik edemeyeceği gibi, haciz, borç, ipotek, teminat ve buna benzer yükümlülükler koyamayacak ve bu konuda idareden de hiçbir istekte bulunamayacaktır. Yüklenici buna rağmen taahhüdünü başkasına idarenin izni olmadan devir veya temlik ettiği tespit edildiği takdirde, sözleşme, idare tarafından tek taraflı olarak fesh edilecektir.

D. Yer tesliminden itibaren süre uzatımları hariç tesis 3.yılın bitiminden sonraki 6 (altı) ay içerisinde işletilmeye geçmez ise Bu süre sonunda da iş bitirilemediği takdirde idare isterse sözleşmeyi tek taraflı fesh eder. İdareye yatırılan kesin teminat ve aylık kiralar gelir kaydedilir. Yapılan hiçbir masraf idareden talep edilemez. İdare isterse günlük gecikme cezasını % 50 oranında arttırarak işin bitirilmesini bekleyebilir. Alınan ruhsatların iptali söz konusu ise fesih sebebidir.

E. Söz konusu sigortalara ilişkin poliçelerin yüklenici tarafından yer teslim tarihinden itibaren ilk 4 (dört) ay içerisinde idareye verilmemesi sözleşmenin fesih sebebidir.

MADDE 24- YAPILAN İŞLERİN SORUMLULUĞU KUSURLU İMALAT:

Kesin kabul tarihinden itibaren (5) yıl içinde malzemenin hileli olmasından veya yapının teknik şartlara uygun olarak yapılmamasından ortaya çıkan zarar ve ziyarı Borçlar Kanununun ilgili maddeleri gereğince, Yüklenici tazmin etmeyi kabul etmiştir.

Yüklenici işletme süresi içerisinde binanın bakım ve onarımını tam ve eksiksiz olarak yapacaktır. Bu hususta yüklenici bina ile ilgili idarenin yapmasını istediği onarım ve bakımları eksiksiz yerine getirecektir.

MADDE 25- ŞANTIYE YERİ:

Yüklenici şantiye mahallini kontrolünün direktifleri doğrultusunda yapmak zorundadır.

İdare, müteshhide bir şantiye yeri teminle mükellef değildir. Yüklenici kendi linkânları ile yapacağı şantiye binasını, geçici kabulün yapılacağı tarihten 5 (beş) takvim günü önce yıkıp, bu yeri de idareye temiz halde kabul ettirecektir. Kontrolük teşkilatının

13
İbrahim 88. 2010

3) 9060

rahat bir şekilde çalışacağı bu yerde kullanılacak her türlü malzemeyi de Yüklenici bilabedel temin edecektir. İnşaatın her safhasında 18 X 24 ebadında renkli fotoğraflar çekilecek, DVD/CD ortamında bunlar şantiyedeki albüme yerleştirilecek, bir kopyası da İdareniize teslim edilecektir. Şantiyedeki tüm giderleri Yüklenici karşılayacaktır.

MADDE 26. YÜKLENİCİNİN (İSTEKLİNİN) BİR DEN FAZLA OLMASI:

Birden fazla gerçek veya tüzel kişi tarafından birlikte yapılan taahhütlerde, isteklilerden birinin ölümü, iflası, tutuklu veya mahkûm olması gibi haller sözleşmenin devamına engel olmaz.

Birlikte yapılan taahhütlerde, isteklilerden biri idareye "Pilot Firma" olarak bildirilmiş ise, pilot firmanın şahıs veya şirket olmasına göre ölüm, iflas ve dağılma hallerinde sözleşme kendiliğinden sona erer. Ancak, diğer isteklilerin teklifi ve idarenin uygun görmesi halinde sözleşme yenilenerek işe devam edilir.

Birlikte yapılan taahhütlerde, gruba dahil pilot firmadan başka herhangi bir ortak şahsın ölümü veya ortak şirketin herhangi bir sebeple dağılması halinde, pilot firma ve grubun diğer ortakları teminat dahil için "O" ortağa yüklediği sorumlulukları da üzerlerine alarak işi bitirirler.

ASLI GİBİDİR

MADDE 27- SÖZLEŞMENİN EKLERİ:

Yapım Karşılığı Uzun Süreli Kiralama Modeliyle İnşaat Yapılması Şartname Şartnamesi, Teknik Şartnameler, Bayındırlık ve İskân Bakanlığı Teknik Şartnameleri ve Genel Şartnamesi ile Birim Fiyat Tarifleri Kitabı, bu sözleşmenin değişmez ekleridir. Ayrıca uygulama projeleri ile Vakıflar Meclisinin 25.05.2010 tarih ve 307/219 sayılı kararı sözleşmenin eklerindedir.

İş bu sözleşmede hüküm bulunmayan hallerde, 2886 Sayılı Kanun, sözleşme eki ve teknik şartnameler, mahal listesi Maliye ve GÖmrük Bakanlığı ile Bayındırlık ve İskân Bakanlığının inşaat ihalelerinin yapılması ve uygulama esaslarına dair yürürlükteki şartnameleri ile genelgeleri hükümleri uygulanır ve bunlar işbu sözleşmenin doğal ekleri olarak kabul edilmiştir.

MADDE 28- YÜKLENİCİNİN KANUNİ İKAMETGAHI:

Yüklenici Levent Loft, Büyükdere Cad. No: 201 C Blok Kat:8 Levent – 34394 İSTANBUL adresini Kanuni İkametgah olarak göstermiştir. Bu ikametgaha yapılacak türlü yazılı bildiri ve tebligat Yüklenicinin kendisine yapılmış sayılır. Bu ikametgah, diğer kanunlarla yapılacak tebligatla değiştirilebilir.

MADDE 29- VERGİ RESİM VE HARÇLARLA SÖZLEŞME GİDERLERİNİN KİMİN TARAFINDAN KARŞILANACAĞI:

Her türlü vergi, resim ve harçlar, bu iş için daha önce yapılmış olanlarda dâhil, işin ilan bedelleri ve sözleşme yapılması ile ilgili tüm masraflar, Belediyelerin talep edecekleri otopark ücretleri, inşaat ruhsatı ve taahhüdün tamamen ifasına kadar herhangi bir kuruluş veya kişilere talep edilecek sair masrafların tümü, Yapı Denetim Firmasının finansmanı ve devir işlemleri, Yüklenici tarafından karşılanacaktır. Yapı kullanma izninin alınması, inşaat çevresinin ihata duvarı ile çevrilmesi asansör, su, elektrik, doğalgaz, havagazı gibi tesisatların açılma, kullanma izinlerinin alınması gibi birtümüne izinlerinin alınması ve yer tesliminden, iskân mülsaadesi alınması ve tesisin gerekli izinler alınarak işletmeye açılmasına kadar

14
 İbrahim...
 ...
 ...

16 Eylül 2010
 ...
 ...

#09060

yapılacak tüm masraflar Yüklenici tarafından karşılanacak ve bu masrafların geç yatırılmasından doğacak aksaklıklardan ve gecikmelerden dolayı, İdareden süre uzatımı talep edilemeyeceği gibi, bir bedel de istenmeyecektir.

Sözleşme tarihinden iskân müsaadesi alınıncaya kadar yangına, sabotaja v.s. tehlikelere karşı allrisk sigorta ettirilecektir. Poliçe giderleri Yükleniciye ait olacak olup, poliçeye "Daimi Mürtebin Sıfatı" ile " Vakıflar Genel Müdürlüğü" ibaresi yazılacaktır Sigorta poliçesi İdareye ibraz edilmedikçe inşaat başlanılmayacaktır.

İskan müsaadesi alınıp işleme başlandıktan sonra da binanın bütün risklere karşı ALLRISK sigortası her sene yaptırılıp poliçe İdareye ibraz edilecektir. Sigorta yaptırmadığı takdirde, İdare yüklenici nam-ı hesabına sigorta ettirecek, sigorta bedelinin %20 fazlasıyla 1 (bir) ay içerisinde yükleniciden tahsil edilecektir. Yüklenici bu vecibelere uymadığı takdirde İdare sözleşmeyi fesh etme yetkisine sahiptir.

İnşaat sahasında üçüncü şahısların uğrayabileceği tüm zarar ve ziyanın tazmininden Yüklenici sorumlu olacaktır.

Herhangi bir kaza, yangın veya doğal afetlerin vukuunda, sigortadan tahsil edilecek bedel tesisin yenilenmesi ve eski haline getirilmesi için harcanacak, sigortadan alınan mablağ, tesisin yenilenmesi veya eski haline getirilmesine yetmediği takdirde eksik kalan kısım Yüklenici tarafından karşılanacaktır. Bunun için İdareden hiçbir talepte bulunulmayacaktır.

İşyeri ve tesisler için yaptırılacak sigortalara ilişkin sigorta poliçelerinin birer kopyaları, bilgi açısından İdareye sunulacaktır.

İnşaat ruhsatı daha önce İdare tarafından alındığı için yapılmış tüm masrafları (otopark ücreti uygulama proje bedelleri, trafo yapım ücretleri, vesair ücretler dâhil) Yüklenici, İdareye sözleşmeyi imzalarken defaten ve peşinen ödeyecektir. Bunu Yüklenici peşinen kabul eder. Bu iş için daha önce yapılmış olanlar da dâhil tüm İlan bedelleri sözleşme yapılmış İken Yükleniciden defaten tahsil edilecektir.

MADDE 30- TEKNİK PERSONEL TAAHHÜTNAMESİ VE BULUNDURULMASI:

Yüklenici yer teslimini müteakip 10 (on) takvim günü içerisinde İdarece istenilen ve ihale şartnamesinde belirtilen teknik kadronun noter tasdikli taahhütnamelerini ve diplomalarını, Elektrik ve Makine Mühendisi'nin inşaatla bulunması gereken tarihleri İdareye bildirecektir. Bildirmediği takdirde her geçen gün için 200,00 (ikiyüz) -TL. gecikme tazminatı tahakkuk ettirilecektir.

Yüklenici, inşaatla başladığı tarihten itibaren:

Adedi	Ünvanı	Görevi	Pozisyonu
1	Mimar	Şantiye şefi	(sürekli şantiyede)
1	İnşaat Mühendisi	Şantiyede	(İş programına uygun olarak kendi görev ihtisas alanında) (İş programına uygun olarak kendi görev ihtisas alanında ayrıca jet kolonlu zemin iyileştirme ve iksa sistemleri konusunda daha önce çalıştığını gösterir belge ya da referansa sahip)
1	Makine Mühendisi	Şantiyede	(İş programına uygun olarak kendi görev ihtisas alanında)
1	Elektrik Mühendisi	Şantiyede	(İş programına uygun olarak kendi görev ihtisas alanında)
1	İnşaat Kalfası	Şantiyede	(sürekli şantiyede)

İbrufinte^{PS}  

№09060

Her teknik eleman kendisi ile ilgili imalatları takip, fen ve tekniğine uygun olarak yaptırmakta ve şantiyede kendi işi ile ilgili imalatların yapımı esnasında mal ve can güvenliği açısından da sorumludur. Ancak bu sorumluluk yükleniciyi hiçbir şekilde işin sorumluluğundan kurtarmaz.

Yapım işinin fiilen başlamasından itibaren işyerinde bulunmadığı tespit edilen şantiye elemanları veya iş programına göre iş başında olması gereken her teknik personel için günlük 200,00 TL. (İkiyüz Türk Lirası) para cezası ödeyecektir.

Firmanın çalıştırdığı personelin işten herhangi bir sebeple ayrılması durumunda yerine görev yapacak personelin ayrılan personelin yukarıdaki şartları taşıyan özelliklerine haiz olması ve 10 (on) takvim günü içerisinde iş başı yapması gerekmektedir. Yeni personele ait bilgiler de yukarıda belirtilen hükümler doğrultusunda İdareye verilecektir.

MADDE 31- TAAHHÜDÜN YERİNE GETİRİLMEMESİ:

Sözleşme yapıldıktan sonra, Yüklenicinin taahhüdünden vazgeçmesi veya taahhüdünü, sözleşme hükümlerine uygun olarak yerine getirmemesi veya inşaatı her ne safhada olur ise olsun yarım bırakması üzerine İdarenin Noter kanalıyla yapacağı (bu tebligat mütcaahhüdün ihaleye girer iken gösterdiği kanuni ikametgâh adresine yapılacaktır. Bu adreste, işin devamı sırasında yapılacak değişiklikler Yüklenici tarafından noter kanalı ile İdareye bildirilmediği takdirde, ihaleye girilirken gösterilen adres, sabit adres olarak kabul edilecektir.) en az (10) takvim günü süreli ihtarına rağmen aynı durumun devamı halinde İdare tarafından mahkeme marifetiyle tespit yaptırdıktan sonra ayrıca protesto çekmeye ve hüküm almaya gerek kalmaksızın kesin teminatı ve İdareye yatırılmış olduğu kiralar gelir kaydedilecek ve sözleşme fesh edilecektir.

Ayrıca şimdiki kadar yapılan imalat ve ihzaratla bilümlü işlemlerin tamamı, yapılmış işe bunların dışında kalan bölümlere ait yaptığı tüm imalat ve ihzaratla bilümlü, işleri İdareye terk ve teberru etmiş sayılacaktır. Bu hükmü Yüklenici peşinen kabul etmiş sayılacaktır. Ayrıca İdareye yatırılan kesin teminat ve kiralar da irat kaydedilecektir.

MADDE 32- TAŞINMAZIN YILLARA GÖRE AYLIK KİRALARI VE KİRA ÖDEMELERİNİN YERİ VE ŞEKLİ:

İhale sonucunda oluşacak kira bedeli yer teslimi tarihinden itibaren başlar ve aşağıdaki şekilde yatırılacaktır.

Kiralar her ayın 5'ine kadar İzmir Vekâflar Bölge Müdürlüğü'nün hesabına yatırılacaktır. Gecikmeli kira tahsilatından dolayı İdare bir zarara maruz kaldığı takdirde bu süre içerisinde kira ödenmiş olsa dahi istekli bu zararı tazmin edecektir.

Yüklenici, tesisin işletilmesi aşamasında herhangi bir nedenle yasak ve kapatılma gibi bir hususla karşılaşması durumunda öahl kira ödemelerini yapmakta yükümlüdür.

Yüklenici, yürürlükte bulunan yasa ve mevzuatlara göre, ilgili resmi kuruluşlar tarafından istenebilecek hususların gecikmesinden ve/veya yerine getirilememesinden dolayı kira bedelinin tenzil edilmesini, işletme süresinin uzatılmasını, kirayı ödememeyi isteyemez.

Gecikme halinde, 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkındaki Kanunun 51. maddesine göre Bakanlar Kurulunca tespit edilen oranda gecikme zammı alınır.

Kira ödemeleri sözleşme tarihinden başlamak üzere;

- a. İlk 3 (üç) yıl (sözleşme tarihinden itibaren) aylık 2.340.000 TL (İkibinüçyüz kırk Türk Lirası)

16
İbrahim Furtak

16 Eylül 2020



09060

- b. 4. (dördüncü) yıl aylık 25.155,00- TL (Yirmibeşbinüçyüztürk lirası) 4.yıldan sonra 15. yılın sonuna kadar her yıl bir önceki yılın kira bedelinin ÜFE (oniki aylık ortalamalara göre değişim yüzde oranı) oranında artırılması ile bulunacak kira,
- c. 16. (onaltıncı) yıl aylık 46.800,00- TL (kırkaltıbinsekizyüztürk lirası), 16.yıldan sonra 49. yılın sonuna kadar her yıl bir önceki yılın kira bedelinin ÜFE (oniki aylık ortalamalara göre değişim yüzde oranı) oranında artırılması ile bulunacak kira, 16. yılın sonunda yasal artışlar eklenerek bulunacak miktar 46.800,00 TL.'yi geçerse fazla olan bu bedel kadar kira,

Belirtilen kira bedelleri için ihalesine esas bedellerdir. Sözleşmeye esas kira bedelleri ihale neticesinde artış miktarları eklenerek bulunacaktır.

İhaleye esas İmar durumu ve uygulama projesinde belirtilen iskân edilen alanda artış olması halinde kira miktarları aynı oranda artırılabilecektir. Alanda azalma olması durumunda kira bedelleri düşülmeyecektir.

MADDE 33- KESİN KABUL:

Geçici kabul onay tarihinden itibaren 1 tam yıl sonra için kesin kabulü yapılır. Kesin kabul esnasında Yüklenici yapmış olduğu her türlü imalatın bakımını yapmış ve çalışır vaziyette İdareye kabul ettirecektir.

Taahhüdün, sözleşme ve şartname hükümlerine uygun olarak bitirilmesinden, yapı kullanma izninin alınmasından gerekli sayıda nüshalarının İdareye tesliminden, tesisin işletmeye açılmasından, eksik ve kusurların giderilmesinden, tahakkuk ettirilen tüm cezaların tahsilinden, vergi ve harçlar ile Sosyal Güvenlik Kurumu primlerinin ödendiğine dair (İlişiklilik belgesi) ilgili makamlardan Vakıflar'a muhatap belgenin İdareye teslim edilmesinden sonra kesin kabul yapılacaktır.

Ahmet AYDIN
Şube Müdürü

MADDE 34- TELİF HAKLARI:

Yapılan projelerin telif hakkı İdareye ait olup, Yüklenici ve proje müellifi, projenin uygulanmasından dolayı herhangi bir telif hakkı, maddi ve manevi hak ve talep talebinde bulunamaz. İdare dilediği sayıda, şekilde, yerde ve zamanda dilediği değişiklikleri yapmak suretiyle bu projeleri uygulama yetkisine sahiptir.

Yüklenici; proje müellifinin projelere ilişkin tüm haklarını (telif hakkı ve kanunlardan gelen diğer hakları) satın alarak İdareye bilâbedel devredebilecektir. Bundan sonra yapılacak tadilatlarla yetki İdareye ait olacaktır. Yüklenici ve proje müellifi bu işlemler nedeniyle İdareden herhangi bir ek bedel ve hak talep edemez.

MADDE 35- İHTİLAFLARIN ÇÖZÜM YERİ:

Bu sözleşme ile imzalanacak sözleşmenin uygulanmasından doğabilecek ihtilafları çözmeye İZMİR Adli ve İdari Mahkemeleri ve İcra daireleri yetkili kılınmıştır.

MADDE 36- İş bu sözleşme 36 maddeden oluşmuş ve tarafımızdan noter kanalıyla imzalanmıştır.

YÜKLENİCİ
AKTİM
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Levent Loft Binyıldız Cad. No:201
Etiler Kat: 8 Beşiktaş / İST.
4386 Levnebulvarı, Yal.00217/910 8240
Ticaret Sicil No: 272279-217841
Tic. Sicil Kurumu V. D. 024 024 1744

17
Ahmet Aydın

İDARE
T.C. İZMİR İÇİŞLERİ BAKANLIĞI
MÜHÜR

16 Eylül 2010
T.C. İZMİR İÇİŞLERİ BAKANLIĞI
MÜHÜR

№ 09060

T.C.
BAŞBAKANLIK
Vakıflar Genel Müdürlüğü İzmir Bölge Müdürlüğü

"İzmir İli Konak İlçesi, Alsancak Mahallesi'nde bulunan ve tapuda 7656 ada, 2 parselde kayıtlı taşınmazın yapım karşılığı kiraya verilmesi işi"

DİZİ PUSULASI

- 1) İdari Şartname,
- 2) Kira ve Yapım İşletme Sözleşmesi Tasarısı
- 3) Standart Formlar,
- 4) Teknik Şartnameler (Mimari-İnşaat-Elektrik-Makine)
- 5) Uygulama Projeleri
- 6) Avam Proje

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]
ALINIR
DİN

16 Eylül 2010



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

İZMİR İLİ, KONAK İLÇESİ, ALSANCAK MAHALLESİ

#090601

(7656) ADA, (2) PARSEL

İDARİ ŞARTNAME

T.C. Başbakanlık Vakıflar Genel Müdürlüğü'nce, aşağıda özellikleri belirtilen gayrimenkul, ihale şartnamesi ve ilanda belirtilen şartlar ile sözleşme hükümleri gereği 49 yıllığına kiralanmak ve Vakıflar Meclisinin 25.05.2010 tarih ve 307/219 sayılı kararı ve 5737 Sayılı Vakıflar Kanununun 20. maddesine istinaden yapım karşılığı uzun süreli kiralama modeli çerçevesinde iş merkezi yapılmak üzere 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 35/a maddesi btkmü gereği kapalı teklif usulü ile kira ihalesine çıkarılmıştır.

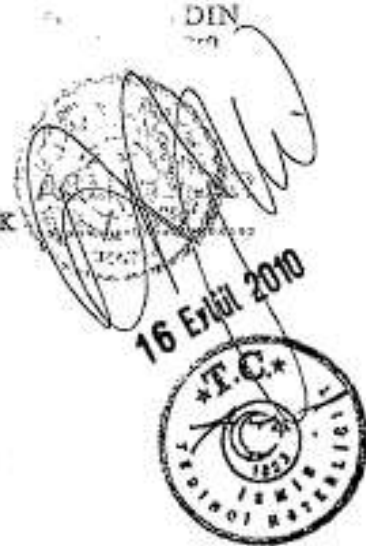
İŞİN ADI : "İzmir İli Konak İlçesi, Alsancak Mahallesinde bulunan ve tapuda 7656 ada, 2 parselde kayıtlı taşınmazın yapım karşılığı kiraya verilmesi işi"

İŞİN MUHAMMEN BEDELİ:

8.477.040,00 TL (sekizmilyondörtüzyetmişyedibinkırkTürkLirası) olup, bu bedel inşaat maliyeti bedelidir.)

GAYRİMENKULÜN:

İLİ	: İZMİR
İLÇESİ	: KONAK
MAHALLE VEYA KÖYÜ	: ALSANCAK
CİNSİ	: ARSA
YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	: 629 m ²
ADA NO	: 7656
PARSEL NO	: 2
VAKIFLAR MECLİSİNİN	
KARAR TARİHİ ve	: 25.05.2010
NO'SU	: 307/219



Yukarıda özellikleri belirtilen taşınmaza ilişkin alınmış Vakıflar Meclisinin 25.05.2010 tarih ve 307/219 sayılı kararı ile 5737 sayılı Vakıflar Kanunu'nun 20. maddesine istinaden;

- 1- İşin süresinin sözleşme tarihinde başlatılması
- 2- Sözleşme tarihinden itibaren 3 yıl içerisinde uygulama projelerinin hazırlanması, onaylatılması, inşaat ruhsatının alınması ve her türlü finansmanın yüklenici tarafından karşılanarak inşaatın bitirilip işletmeye açılması, aksi halde sözleşmenin tek tarafı feshedilerek İdareye yatırılan kesin teminat ve aylık kiralama gelir kaydedilmesi, yapılan hiçbir masrafın İdareden talep edilmemesi,



#09060

- 3- Kira ödemelerinin sözleşme tarihinden başlamak üzere;
- İlk 3 (üç) yıl (sözleşme tarihinden itibaren) aylık 2.000,00- TL (iki bin TL) kira alınması
 4. (dördüncü) yıl aylık 21.500,00- TL (yirmibirbinbeşyüz TL) kira alınması, 4.yıldan sonra 15. yılın sonuna kadar her yıl bir önceki yılın kira bedelinin ÜFE (oniki aylık ortalamalara göre değişim yüzde oranı) oranında artırılması
 16. (onaltıncı) yıl aylık 40.000,00- TL (kırkbin TL) kira alınması, 16.yıldan sonra 49. yılın sonuna kadar her yıl bir önceki yılın kira bedelinin ÜFE (oniki aylık ortalamalara göre değişim yüzde oranı) oranında artırılması, 16. yılın sonunda yasal artışlar eklenerek bulunacak miktar 40.000,00 TL'yi geçerse fazla olan bu bedel kadar kira alınması,
- 4- Taşınmaza yüklenici tarafından otel dışında İdaremizin uygun gördüğü farklı bir fonksiyon verilmek istenirse kira miktarlarının ihalede oluşan kira bedellerinden az olmamak üzere Bölge Müdürlüğü komisyon kararı ile yeniden belirlenmesi
- 5- İnşaat süresinden önce inşaatın tamamlanarak hizmete açılması halinde kira bedellerinde değişiklik yapılması,
- 6- Sözleşme süresi sonunda yapının çalıtır, bakımsız ve kullanılabilir şekilde hiçbir hak ve bedel talebinde bulunulmadan en geç 1 ay içerisinde İdaremize teslim edilmesi,
- 7- 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 75. maddesine ve ilgili diğer mevzuata aykırı herhangi bir nedenle mahkeme kararına istinaden 49 yıllık süre dolmadan tahliye edilmesi halinde yapılmış olan masrafların talep edilmeyeceğine, yapılacak olan masrafların 49 yıllık sürenin sonunda her halükarda vakfa terk ve teberru edileceğine dair noterden taahhütname alınması,
- 8- Tesiste 2 odanın tam pansiyon Vakıflar Genel Müdürlüğü çalışanlarının kullanımına bedelsiz olarak ayrılması, otelde konaklayan kişilere tanınan tüm haklardan bedelsiz yararlandırılması,
- 9- Kiracı tarafından vakıf taşınmazlar üzerine haciz, ipotek, teminat vb. yükümlülükler konulmaması, Vakıflar Meclisinin 16.06.2009 tarih ve 292 nolu kararı uyarınca kiracının talep etmesi halinde kira sözleşmesinin şahsi bir hak olarak tapu siciline Bölge Müdürlüğünce şerh edilebilmesi,
- 10- İdaremiz tarafından ödenen, uygulama projelerinin bedeli olan 34.751,00 TL, otopark bedeli olan 315.315,00 TL, trafo bedeli olan 19.599,80 TL'nin ihale sonucunda yüklenici tarafından sözleşme öncesinde İdaremize ödenmesi,
- 11- Taşınmaz için Mimari avan proje bedelinin, Mimarlar Odasına belirlenen tarife bedelinden fazla olmamak üzere proje müellifine sözleşmeden önce yüklenici tarafından def'aten ödenmesi,
- 12- İmarat iyileştirme olması durumunda (kat ededi artışı, alan artışı) yapılan iyileştirme doğrultusunda kira oranlarının artırılması, imardan ya da parselin kadastral durumundan kaynaklanabilecek her türlü değişikliğin Yüklenici tarafından yapılması ve her türlü masrafın karşılanması
- 13- İnşaat bitirilip işletmeye açılmaya kadar taşınmazın ve tesisin başka bir amaçla kullanılmaması,
- 14- İmar durumu gereği oluşabilecek inşaat alanı metrekaresindeki azalışın, sınırlı hiçbir şekilde kira bedellerinde indirimle gidilmemesi ve işletme süresinin uzatılmaması, İmar durumunda meydana gelebilecek iyileştirme ve projeye değişiklikler sonucu inşaat alanının gelir getirici nitelikte bitilmesi durumunda kira bedellerinin sözleşmedeki kira bedeline göre yeniden belirlenmesi,

ACI. İMZA

 İbrahim Akar



№ 09060

Kayıt ve şartlarıyla, 5737 Sayılı Vakıflar Kanununun 20. maddesine istinaden 3 (üç) yıl inşaat süresi dahil toplam 49 (kırkdokuz) yıl süre ile yapım karşılığı kira ihalesidir.

MADDE 1- İHALENİN YERİ VE TARİHİ:

İhale 25.08.2010 günü saat 14:00'te, İzmir Vakıflar Bölge Müdürlüğü hizmet binasında, Bölge Müdürlüğü'nce oluşturulacak İhale Komisyonu huzurunda yapılacaktır.

MADDE 2- İHALE SARTNAMESİ VE EKLERİNİN NEREDE GÖRÜLEBİLECEĞİ VE HANGİ SARTLARDA TEMİN EDİLECEĞİ

2.1- İhale dokümanı aşağıda belirtilen adreste, mesai saatleri içerisinde bedelsiz olarak görülebilir. Ancak, ihaleye teklif verecek olanların ihale saatine kadar İdarece onaylı ihale dokümanını temin etmesi zorunludur.

İhale dokümanının görülebileceği ve temin edilebileceği yer:
İzmir Vakıflar Bölge Müdürlüğü Fevzipaşa Bulvarı No:4 Konak- İZMİR

2.2-İhale dokümanı, içeriğindeki belgeleri gösteren bir dizi pusulası ile birlikte verilir. İstekli, ihale dokümanını oluşturan belgelerin aslına uygunluğunu ve belgelerin tamamı olup olmadığını kontrol eder.

2.3- İstekli ihale dokümanını temin etmekle, ihale dokümanını oluşturan belgelerde yer alan koşul ve kuralları kabul etmiş sayılır. İsteklinin ihale dokümanlarının tümünün içeriğini dikkatli bir şekilde incelemesi gerekir. Teklifin verilmesine ilişkin şartları yerine getirememesi halinde ortaya çıkacak sorumluluk teklif verene ait olacaktır. İhale dokümanında öngörülen ve tarif edilen usule uygun olmayan teklifler İdare tarafından değerlendirilmeye alınmayacaktır.

MADDE 3- İHALEYE KATILMA SARTLARI:

İsteklilerin ihaleye katılabilmeleri için aşağıda sayılan belgeleri, teklifleri kapsadıkları dosya zarf ile birlikte sunmaları gerekmektedir.

Dış zarf aşağıdaki belgeleri içerecektir.

- İç zarf, (Şartnamenin 6. maddesine göre hazırlanacaktır)
- Kanuni ikametgâh belgesini vermesi, (2010 yılında alınmış) (Bu belge Muhteliflikten alınacaktır. Şirketlerde bu belge aranmayacaktır)
- Türkiye'de tebligat için adres gösteren imzalı bildirim vermesi. (İrtibat için telefon ve faks numarası ile varsa elektronik posta adresi de bu bildirimde bulunacaktır.)
- İhalenin ilan edildiği yıla ait Ticaret ve Sanayi Odasından veya Esnaf ve Sanatçılar Odası siciline kayıtlı olduğunu gösterir belgenin aslını veya noter tasdikli suretini vermesi.
 - Gerçek kişi olması halinde, ilgisine göre Ticaret ve Sanayi Odası veya Esnaf ve Sanatçılar siciline kayıtlı olduğunu gösterir belgenin aslını veya noter tasdikli suretini vermesi.
 - Tüzel kişi olması halinde, tüzel kişiliğin İdare merkezinin bulunduğu yer mahkemesinden veya siciline kayıtlı bulunduğu Ticaret ve Sanayi Odasından veya benzer bir makamdan ihalenin yapıldığı yıl içinde alınmış tüzel kişiliğin sicile kayıtlı olduğunu ve belgenin aslını veya noter tasdikli suretini vermesi.
- İmza sirküleri vermesi;



15 Eylül 2010



İbrahim Fıratlı³

İf

Şaban

09060

İsteklinin ihalecinin yaptığı yıla ait, noter onaylı imza sirküleri vermesi :

- e1) Gerçek kişi olması halinde noter tasdikli (ihalecinin yaptığı yıla ait) imza beyannamesi,
e2) Tüzel kişi olması halinde tüzel kişiliğin noter tasdikli (ihalecinin yaptığı yıla ait) imza sirküleri,
f) İstekliler adına vekaleten ihaleye katılmıyorsa, istekli adına teklifte bulunacak kimselerin, noter tasdikli vekaletnameleri ile vekaleten iştirak edenin noter tasdikli imza beyannamesi (ihalecinin yaptığı yıla ait) vermesi,
g) İsteklilerin ortak girişim olması halinde, bu şartnameye ekli örneğe uygun olarak hazırlanmış noter tasdikli ortak girişim beyannamesi vermesi, (Standart Form - Ek/1)

h)Mali Durum Bildirimi ve Banks referans mektubu (muhammen bedelin en az % 20'si kadar kullanılmamış nakit kredisi ve teminat kredisi) (Genel Müdürlük teyit yazılı.) (Standart Form - Ek/5, Standart Form - Ek/4)

ı) İsteklinin son 5 yıla ait (2005-2009) ilan tarihinden sonra ilgili vergi dairesinden alınacak vergi borcu olmadığına dair belgenin aslı veya noter tasdikli sureti veya e- borcu yoktur belgesinin İdareye ibraz edilmesi.

İ) İlan tarihinden sonra ilgili Sosyal Güvenlik Kurumundan alınacak prim borcu olmadığına dair belgenin aslı veya noter tasdikli sureti veya e- borcu yoktur belgesinin İdareye ibraz edilmesi.

j) Şirketlerin öz kaynaklarını gösterir bir önceki yıla ait bilançosunu ilgili Vergi Dairesinden veya yeminli mali müşavir tarafından tasdik edilmiş aslı veya noter tasdikli suretini vermesi.(Gerçek kişilerde bu belge aranmaz.)

k) İhale konusu taşınmazın yerinde görüldüğünü belirtir İzmir Vakıflar Bölge Müdürlüğü'nden temin edilecek yer gördü belgesi.

l) 2886 Sayılı Yasaya uygun alınmış (limit içi - süresiz) geçici teminat mektubu (Standart Form-Ek/6) veya İzmir Vakıflar Bölge Müdürlüğü'nün Vakıflar Bankası İzmir Finansmarket Şubesindeki TR 770001500158007292418107 nolu hesabına yatırılmış (işin adının açıkça belirtilmiş olduğu) 254.311,20 -TL (ikiyüzellidörtbinüçyüzonbirtürkdirası yirmikuruş) tutarındaki geçici teminat banka dekontu.

m) Ortak girişim olması halinde her bir ortak ayrı ayrı (b, c, d, e, f, g, ı, i, j) bentlerinde belirtilen belgeleri vermek zorundadır.

n) Şartnamedeki (Standart Form - Ek/2)örneğe uygun olarak; teknik personel taahhütnamesi;

o) İhale dokümanının alındığına dair belge;

Türkiye'de şubesi bulunmayan yabancı tüzel kişiliklerin (d2), (e2) ve (f) bentlerinde istenen belgeleri, bu tüzel kişiliğin bulunduğu ülkedeki Türk Konsolosluğunca veya Türkiye Dışişleri Bakanlığı'na onaylatmış olması gerekir

Teknik Personel Taahhütnamesi:

(Standart Form - Ek/2)'ye uygun olarak düzenlenecek inşaatın tamamlandı teslimi işlemlere açılmasına kadar görev alacak en az (1) adet Mimar, (1) adet İnşaat mühendisi (.... Temel konusunda daha önce kontrollük yaptığını belgelendirecek), (1) adet Makina Mühendisi, (1) adet Elektrik Mühendisi, (1) adet İnşaat Kalfası (alıştırılmış) dâhil teknik personel taahhütnamesi verilecektir.

İbrahim 4



16 Eylül 2010



№ 09060

Ortak girişim olması halinde, ortaklığı oluşturacak gerçek veya tüzel kişilerin her biri tarafından imzalanmış olacaktır.

Mali Durum Bildirisi ve Ekleri:

Mali durum bildirisi' ne göre düzenlenecek, kanıtlayıcı belge olarak uygun banka referans mektubu ve ilgili bankanın Genel Müdürlüğünden alınacak teyit yazısı bu bölüme konulacaktır. (Standart form- Ek/4)

Banka referans mektupları İzmir Vakıflar Bölge Müdürlüğüne hitaben ve ihalenin ilk ilanından sonra (İlk ilan günü dahil) düzenlenmiş olacaktır.

Referans mektubu ve teyit yazılarında, tarih, sayı ve en az iki banka yetkilisinin imzasının olması, imza sahiplerinin isim ve unvanlarının belirtilmiş olması, nakit ve teminat mektubu kredi miktarının hem rakam ve hem de yazı ile yazılmış olması (bu hususların her iki belgede de yerine getirilmiş olması) gerekir.

İsteklinin, taahhüt konusu iş için, en az muhammen bedelin %20'si oranında kullanılmamış nakit kredisi ile yine en az muhammen bedelin %20'si oranında kullanılmamış teminat mektubu kredisi olması şarttır.

Ortak girişim halinde; "Mali Durum Bildirisi" ortaklığı oluşturan gerçek ve tüzel kişilerin her biri tarafından imzalanmış olacaktır. (Standart Form-Ek/5)

"Mali Durum Bildirisi" ile Banka Referans Mektubu'ndaki kullanılmamış nakit ve/veya teminat mektubu kredi miktarları arasında bir farklılık olması halinde, Banka Referans Mektubu'ndaki miktarlar esas alınır.

Gelir Veya Kurumlar Vergisi Borcu İle Prim Borcunun Olmaması

A) İsteklinin 2005-2009 (5 yıl) yıllarına ait (2005'ten sonra kurulan şirketler için kurulduğu yıldan itibaren Gelir veya Kurumlar Vergisi borcu olmadığı) 2010 yılında ilgili Vergi Dairesinden alınacak uygun yazı ile belgelendirilecektir.

İsteklinin 2005-2009 yılları arasında, en son mükellefi olduğu Vergi Dairesinden başka, diğer Vergi Daireleri ile daha önce (Gelir veya Kurumlar Vergisi yönünden) mükellefiyeti olmuşsa, bu Vergi Dairelerinin her birinden (Mükellefi olduğu dönemlere ait) alınacak belgelerin de eklenmesi gerekmektedir. Bu durumda, daha önce mükellefi olduğu Vergi Dairelerinden alınacak belgelerde 2010 yılında alınmış olması şartı aranmayacaktır.

İsteklinin, Gelir veya Kurumlar Vergisi yönünden mükellefiyeti 2005 yılından sonraki dönemlerde başlamış ise (Bu durum Ticaret Odası kaydından anlaşılabilir) bu durumda, (İstekliden vergi mükellefi olmadığı dönemlere ait vergi borcu olmadığını belgelendirmesi istenemeyeceğinden) istekliden sadece vergi mükellefi olduğu dönemlere ait borcu olmadığını belgelendirmesi istenecektir.

Kollektif Şirketlerde, ortaklardan her birinin yukarıdaki şekilde, vergi borcu olmadığını ayrı ayrı belgelendirmesi gerekmektedir.

Ortak girişim halinde, ortaklığı oluşturan gerçek veya tüzel kişilerin her biri tarafından yukarıdaki şekilde vergi borcu olmadığını belgelendirmesi gerekmektedir.

16 Eylül 2010



İbrahim Fırat

İf.



№ 09060

B) İstekli Sosyal Güvenlik Kurumundan prim borcu olmadığına dair belgenin aslı veya noter tasdikli sureti veya e borcu yoktur belgesini ibraz edecektir.(2010 yılında alacaktır.)

MADDE 4- İHALEYE KATILAMAYACAK OLANLAR:

2886 Sayılı Devlet İhale Kanununun 6.maddesinde yazılı kimseler doğrudan veya dolaylı olarak ihaleye katılamazlar. Bu yasağa uymayarak ihaleye girenin üzerine ihale yapılmış bulunursa ihale iptal edilir ve geçici teminatı gelir kaydedilir. Ayrıca sözleşme yapılmış ise sözleşmesi fesh edilerek kesin teminatı gelir kaydedilir ve o ana kadar sözleşme konusu iş ile ilgili yaptığı tüm masraf ve imalat idareye terk ve teberru edilmiş sayılır.

MADDE 5 – TEMİNATA İLİŞKİN ESASLAR:

Geçici, kesin veya işletme teminatı olarak kabul edilecek değerler aşağıda gösterilmiştir.

- Todavüldeki Türk parası,
- 2886 Sayılı Devlet İhale Kanununun 26. ve 27. maddelerine uygun olarak düzenlenmiş süresiz ve limit içi banka teminat mektupları,
- Devlet tahvilleri, hazine kefaletini haiz tahviller ve hazine bonoları (nominal değerleri üzerinden). Yabancı teklif sahipleri geçici teminatı banka teminat mektubu olarak vermek istedikleri takdirde yabancı bankalar ve benzeri kredi kuruluşlarının kontrgarantilerine istinaden Türkiye'deki bankalardan alacakları geçici teminat mektuplarını ibraz edebileceklerdir.

Teminatların Teslim Yeri:

Bankalardan verilen süresiz ve limit içi teminat mektupları dışındaki teminatların, istekliler tarafından İzmir Vakıflar Bölge Müdürlüğü'nün, Vakıfbank İzmir Finansmarket Şubesinde bulunan TR 770001500158007292418107 nolu hesabına yatırılması zorunlu olup, bunlar İzmir Vakıflar Bölge Müdürlüğü İhale Komisyonunca teslim alınmazlar. Üzerine ihale yapılanların teminat mektupları, ihaleden sonra, üzerlerine ihale yapılmayan isteklilerin geçici teminatları da ihaleden sonra geri verilir.

İdarece alınan teminatlar, her ne surette olur ise olsun haczedilemez ve üzerlerine ihtiyatı tedbir konulamaz.

Bu işin geçici teminatı, işbu şartnamenin başında belirtilen muhammen bedelin %3'ü olup, bu teminat 254.311,20 -TL (ikiyüzellidörtbinüçyüzonbirtürklirası yirmikuruş)

Kesin teminat miktarı bu işin muhammen bedelinin %6 'sı olan 508.622,40 TL. (beğyüzsekizbinaltıyüzyirmikürtlirasıkırkkuruş) dur. Sözleşme imzalanmadan önce alınır.

Kesin teminat, işin (teshüdün) tamamen şartname, sözleşme ve eklerine(ihale dokümanı hükümlerine) uygun olarak yaptıdığı anlaşıldıktan, tesis ve eklentilerinin kullanılabilmesi için gerekli, ilgili tüm kamu kurum ve kuruluşlarından alınacak izinlerin, verilecek işleve haiz izinlerin ve yapı kullanma izninin alınmasından, tesisin işletmeye açılmasından, eksik ve kusurların giderilmesinden, kesin kabulün yapılmasından, yüklenicinin idaremize herhangi bir borcunun olmadığına tespitinden, tüm bu işlemlere esas vergiler harçlar ve tüm diğer giderler ile Sosyal Güvenlik Kurumu primlerinin ödendiğine dair (ilişiksizlik belgesi) belgelerin, ilgili kurum ve kuruluşlardan temin edilerek, idaremize teslim edilmesinden sonra iade edilecektir.

İşletme teminatı yıllık toplam kira bedelinin % 6 sı olup, bu bedel her yıl kira artışları doğrultusunda arttırılır. İşletme teminatı sözleşme imzalanmadan önce alınan işletme teminatı sonucunda sözleşmede belirtilen şartlar dahilinde iade edilir.

18 Eylül 2010



İbrahim Fıratlı

ANAPOLU DİN
Sizirli Sadırdı

09060

MADDE 6- TEKLİFLERİN HAZIRLANMASI:

Teklifler, aşağıdaki belgeleri ihtiva edecek şekilde hazırlanacaktır;

I. İç Zarf: İç zarf yalnız teklif mektubunu içerecektir.

Teklif mektubu İdare tarafından verilen (Standart Form- Ek/3)'te bulunan örneğe uygun olarak hazırlanacaktır.

Bu belge iç zarfın içerisinde konulduktan sonra, iç zarf kapatılacak ve iç zarfın üzerine, isteklinin, adı soyadı, ticari unvanı ve kanunî tebligata esas olarak göstereceği açık adresi yazılacaktır. Zarfın yapıştırılacak yeri, istekli tarafından imzalanacak veya mühürlenecektir.

II. Dış Zarf: Dış zarfın içerisinde, bu şartnamenin 3. maddesinde belirtilen belgeler bulunacaktır.

Bütün bu belgeler, dış zarfın içerisine konulduktan sonra zarf kapatılıp, üzerine, isteklinin adı ve soyadı, ticari unvanı ile açık adresi ve teklifin hangi işe ait olduğu yazılacaktır. Zarfın yapıştırılacak yeri, istekli tarafından imzalanacak veya mühürlenecektir.

Teklif mektuplarının istekli tarafından imzalanması, teklifin rakamı ve yazı ile açık olarak yazılması zorunludur. Uygun olmayan veya üzerinde kazıntı, silinti veya düzeltme bulunan teklifler reddolunarak hiç yapılmamış sayılacaktır.

MADDE 7- TEKLİFLERİN VERİLMESİ:

Teklifler, ihale gün ve saatine kadar sıra numaralı alıncılar karşılığında İzmir Vakıflar Bölge Müdürlüğü İhale Komisyonu Başkanlığına verilecektir. Alındı numarası zarfın üzerine yazılacaktır.

Teklifler iadeli taahhütlü olarak da gönderilebilir. Bu takdirde dış zarfın üzerine Bölge Müdürlüğünün adresi ile hangi işe ait olduğu, isteklinin adı, soyadı veya ticari unvanı ile açık adresi yazılacaktır. Posta ile gönderilecek tekliflerin ihanda belirtilen saate kadar Komisyon Başkanlığına ulaşması şarttır. Telgraf ve faksla yapılacak müracaatlar ve postada meydana gelecek gecikmelerden Bölge Müdürlüğü sorumlu tutulamaz ve müracaat kabul edilmez. İhalede bir istekli tarafından kendisi veya başkaları adına doğrudan veya dolaylı olarak, asaleten ya da vekâleten birden fazla teklif verilemez.

Komisyon Başkanlığına verilen teklifler herhangi bir sebeple geri alınmaz. Başvuru dosyası Komisyon Başkanlığına verildikten sonra dosya içeriğinden herhangi bir evrakın alınması, değiştirilmesi veya eksik evrakın tamamlanması yönünde yapılacak başvurular kesinlikle değerlendirilmeye alınmayacaktır. Saat ayarında, Türkiye Radyo ve Televizyon Kurumu'nun (TRT) ulusal saat ayarı esastır.

MADDE 8- TEKLİFLERİN AÇILMASI :

Dış Zarfların Açılması;

Teklifler belirtilen ihale saati gelince, kaç teklif verilmiş olduğu bir zarfın açılmasıyla birlikte dış zarflar, hazır bulunan istekliler önünde alıncı sırasına göre açılarak, istenilen belgelerin ve geçici teminatın tam olarak verilmiş olup olmadığı tespit edilir. Dış zarfın üzerindeki alıncı numarası, iç zarfın üzerine de yazılır. Belgeleri ve/veya teminatı usullüne uygun olmayan isteklilerin teklif mektubunu taşıyan iç zarfları açılmayarak, başkası ile birlikte diğer belgeler ile birlikte, bir tutanak düzenlenerek kendilerine veya vekillerine iade



Ahmet Süleyman
İbrahim 7
88
Abdülkadir

09060

edilir ve bunlar ihaleye katılamazlar ve ihale odasından çıkarılırlar. İhale odasında hazır bulunmayan veya noterden tasdikli vekâletnameye hazırlanmış vekil göndermeyen istekliler, ihalenin yapıldığı tarihte ve sonucuna itiraz edemezler.

İç Zarfların Açılması ve Son Tekliflerin Alınması;

Teklif mektubunu ihale eden iç zarflar açılmadan önce, ihaleye katılması kararlaştırılanların dışındakiler, ihale odasından çıkarılır. Bundan sonra, zarflar numara sırası ile açılarak, teklifler İzmir Vakıflar Bölge Müdürlüğü İhale Komisyon Başkanı tarafından okunur veya okutulur ve bir liste yapılır. Bu liste İzmir Vakıflar Bölge Müdürlüğü İhale Komisyonu Başkanı ve Üyeleri tarafından imzalanır. Geçerli en yüksek teklifin altında olmamak üzere, oturumda hazır bulunan isteklilerden sözlü veya yazılı teklif alınmak sureti ile ihale sonuçlandırılır.

Ancak, geçerli teklif sayısının üçten fazla olması durumunda bu işlem, geçerli en yüksek teklif üzerinden, oturumda hazır bulunan en yüksek üç teklif sahibi istekliyle, bu üç teklif ile aynı olan birden fazla teklifin bulunması halinde ise bu istekliler dâhil edilmek sureti ile yapılır.

İhale Komisyonu uygun gördüğü her aşamada oturumda hazır bulunan isteklilerden yazılı son teklifleri alarak ihaleyi sonuçlandırabilir. Bu husus ihale komisyonunca ikinci bir tutanakla tespit edilir.

Şartnamelere uygun olmayan veya başkaca şartlar taşıyan veya 2886 Sayılı Kanunun 37. maddesinin son fıkrası hükmüne uygun olmayan teklif mektupları kabul edilmez.

MADDE 9- İHALE KARARI:

İzmir Vakıflar Bölge Müdürlüğü İhale Komisyon Başkanı, ihalenin yapıldığı, ancak ita amirinin onayına sunulacağı; tekliflerin ayrıntılı bir şekilde incelenmesi için 5 takvim günü süreyle ihtiyaç duyulduğu veya ihalenin yapılmadığı ihale kararına yazılır. Bu karar Komisyon Başkanı ve Üyeleri tarafından imzalanır ve durum hazır bulunanlara bildirilir.

MADDE 10 – İHALE KOMİSYONUNUN İHALEYİ YAPIP YAPMAMAKTA SERBEST OLMASI:

İzmir Vakıflar Bölge Müdürlüğü İhale Komisyonu, gerekçesini göstermek kaydıyla ihaleyi yapip yapmamakta serbesttir. Bu Komisyonun ihaleyi yapmama kararı kesindir.

MADDE 11 – İHALE KARARLARININ ONAYI VEYA İPTAL EDİLMESİ:

İzmir Vakıflar Bölge Müdürlüğü İhale Komisyonu tarafından alınan ihale kararları ita amirince karar tarihinden itibaren en geç (15) iş günü içinde onaylanır veya iptal edilir. İta amirince karar iptal edilir ise ihale hükümsüz sayılır.

MADDE 12- KESİNLEŞEN İHALE KARARININ TEBLİĞİ:

İta amirince onaylanan ihale kararları, onaylandığı günden itibaren (5) iş günü içerisinde, üzerine ihale yapılsana veya vekiline imzası alınmak suretiyle bildirilir veya iadeli taahhütlü mektupla tebligat adresine postalanır. Mektupun postaya verilmesini takip eden 7. günü kararın istekliye tebliğ tarihi sayılır.

İhale kararlarının ita amirince iptal edilmesi halinde de durum istekliye aynı şekilde bildirilir.



İzmir Vakıflar Bölge Müdürlüğü
İhale Komisyonu Başkanı
İzmir

İzmir Vakıflar Bölge Müdürlüğü
İhale Komisyonu Başkanı
İzmir

NO 09060

MADDE 13 - ZAM VE İNDİRİM TEKLİFLERİ:

Bu ihale; 2886 Sayılı Kanunun 35/a maddesi hükmü gereği kapalı teklif artırma usulü ile gerçekleştirileceğinden, İdarece belirlenen asgari şartın altındaki teklifler kesinlikle kabul edilmez.

İhale, geçerli en yüksek teklifin altında olmamak üzere, oturumda hazır bulunan isteklilerden sözlü veya yazılı teklif alınmak sureti ile sonuçlandırılır.

Ancak, geçerli teklif sayısının üçten fazla olması durumunda bu işlemler, geçerli en yüksek teklif üzerinden, oturumda hazır bulunan en yüksek üç teklif sahibi istekliyle, bu üç teklif ile aynı olan birden fazla teklifin bulunması halinde ise bu istekliler dâhil edilmek sureti ile yapılır.

İhale Komisyonu uygun gördüğü her aşamada oturumda hazır bulunan isteklilerden yazılı son teklifleri (Standart Form Ek/7) alarak ihaleyi sonuçlandırabilir. Bu husus ihale komisyonunca ikinci bir tutanakla tespit edilir.

İhaleye iştirak edecekler, tekliflerini Türk Lirası olarak (Standart Form- Ek/3)'te yer alan teklif mektubu örneğine uygun olarak % (yüzde) oranında artırım yapacaklardır.

MADDE 14 - YER TESLİMİ

Sözleşmenin imzalanma tarihi aynı zamanda yer teslim tarihidir. İstekliye yer teslimi Kontrollük teşkilatı tarafından yapılır ve bu hususta iki taraf arasında iş yeri teslim tutanağı düzenlenir.

Vakıflar Genel Müdürlüğü dışında diğer kamu kurum ve kuruluşlarından dolayı meydana gelebilecek ve bu yatırımın gerçekleştirilmesini imkansız kılacak durumlarda Vakıflar Genel Müdürlüğü'nün bir yükümlülüğü yoktur.

MADDE 15 - İŞİN SÜRESİ

İşin süresi sözleşmenin imzalanma tarihinden itibaren toplam 49 (Kırkdokuz) yıldır. Bu sürenin ilk 3 (üç) yılı inşaat süresi olarak belirlenmiştir. Belirtilen sürenin hesabında hava şartlarının fen noktasında çalışılmaya uygun olmayan devreleri ile resmî tatil günleri, inşaat mantığında resmen çalışılmayacağı belirlenen günler ile kıy tatili dikkate alındığından, bunlar için, ayrıca süre uzatımı verilmeyecektir.

İş bitim tarihinde Yüklenici tesisleri sözleşme ve eklerine uygun olarak bitirip geçici kabale hazır hale getiremediği takdirde her geçen gün için İdareye 200,00-TL (İkiyüztürklirası) ceza ödeyecektir. Bu gecikme en fazla 6 ay devam eder. Bu süre sonunda da iş bitirilmediği takdirde İdare isterse sözleşmeyi tek tarafı fesh eder. İdareye yatırılan kesin teminata aylık kiralar geliri kaydedilir ve yapılan hiçbir masraf İdareden talep edilemez. İdare, isterse günlük gecikme cezasını % 50 oranında artırarak işin bitirilmesini bekleyebilir.

MADDE 16- SÖZLEŞME VE KESİN TEMİNAT:

Yüklenici, ita amirince onaylanan ihale kararının, 2886 Sayılı Devlet İhale Kanununun 32. ve şartnamenin 11. maddesindeki esaslara göre kendisine tebliğ tarihinden itibaren 15 (onbeş) takvim günü içerisinde, 2886 Sayılı Yasaya uygun alınmış (limit içi - sızsız) kesin teminat mektubu veya İzmir Vakıflar Bölge Müdürlüğü'nün Vakıflar Bankası İzmir Finansmarket Şubesindeki TR 770001500158007292418107 nolu hesabına (işin adının açıkça belirtildiği) 508.622,40 TL. (beşyüzsekizbinaltıyüzyirmiki Türk lirası kırkkuruş) tutarındaki kesin teminat banka dekontunu ibraz etmek, bu şartnamenin ekini teşkil eden kira ve yapım işletme sözleşmesini imza ederek (Firmanın ortak girişim olması halinde sözleşme ortak

16 Eylül 2010



İmza: İbrahim Çiğdem

09060

girişimin bütün ortakları tarafından imzalanır) noterden tasdikini yapmak ve İzmir Vakıflar Bölge Müdürlüğüne vermek, eğer teklif bir ortak girişim tarafından veriliyorsa ortaklık sözleşmesinin (Pilot firmanın en çok hisseye sahip olması zorunludur. Ortakların hisse oranları ortaklık sözleşmesinde açıkça belirtilmelidir.) noterden tasdiki işlemini ikmal etmek, sözleşme ve ihale ile ilgili vergi, resim ve harçlarla, bu iş için yapılmış bütün ilan bedelleri ile ihale karar pulu bedeli sözleşme esnasında defaten ve diğer giderleri ödeyerek (noter masrafları da dâhil olmak üzere) işlemleri tamamlamak zorundadır. Bu hükümlere uyulmadığı takdirde protesto çekmeye ve karar almaya gerek kalmaksızın ihale bozulur ve geçici teminat tutarı İdareye gelir kaydedilir.

2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 75. maddesine ve ilgili diğer mevzuata aykırı herhangi bir nedenle mahkeme kararına istinaden 49 yıllık süre dolmadan tahliye edilmesi halinde yapılmış olan masrafların talep edilemeyeceğine, yapılacak olan masrafların 49 yıllık sürenin sonucunda her halükarda vakti terk ve teberru edileceğine dair noterden taahhütname alınacaktır.

İhale üzerinde kalan isteklinin ortak girişim olması halinde, ortaklar hisseleri oranında kesin teminat verebilecekleri gibi toplam kesin teminat miktarı; ortaklardan biri veya birkaçı tarafından da karşılanabilir.

MADDE 17- VERGİ, RESİM VE HARÇLARLA SÖZLEŞME GİDERLERİNİN KİMİN TARAFINDAN KARŞILANACAĞI

Her türlü vergi, resim ve harçlar, bu iş için daha önce yapılmış olanlar da dâhil, tüm ilan bedelleri, proje bedelleri, trafo bedeli, otopark bedeli ve sözleşme yapılması ile ilgili tüm masraflar, Belediyelerin talep edecekleri otopark ücretleri, inşaat ruhsatı ve taahhüdün tamamen ifasına kadar herhangi bir kuruluş veya kişilerce talep edilecek sair masrafların tümü, Yapı Denetim Firmasının finansmanı ve devir işlemleri, Yüklenici tarafından karşılanacaktır. Yapı kullanma izninin alınması, inşaat çevresinin ihata duvarı ile çevrilmesi, asansör, su, elektrik, doğalgaz, havagazı gibi tesisatların açılma, kullanma izinlerinin alınması gibi bütçeleme izinlerinin alınması ve yer tesliminden, iskân mürasadesi alınması ve tesisin gerekli izinler alınarak işletmeye açılmasına kadar yapılacak tüm masraflar Yüklenici tarafından karşılanacak ve bu masrafların geç yatırılmasından doğacak aksaklıklardan ve gecikmelerden dolsun, İdareden süre uzatımı talep edilemeyeceği gibi, bir bedel de istenmeyecektir.

İnşaat başlangıcından iskân mürasadesi alınmaya kadar yangına, sabotaja v.s. tehlikelere karşı allrisk sigorta ettirilecektir. Poliçe giderleri Yükleniciye ait olacak olup, poliçeye "Dâni Mürtehin Sıfırı" ile " Vakıflar Genel Müdürlüğü" ibaresi yazılacaktır Sigorta poliçesi İdareye ibraz edilmedikçe inşaatla başlanılmayacaktır.

İskân mürasadesi alınıp işletmeye başlandıktan sonra da binanın bütün risklere karşı ALLRİSK sigortası her sene yaptırılıp poliçe İdareye ibraz edilecektir. Sigorta yaptırmadığı takdirde, İdare yüklenici nam-ı hesabına sigorta ettirecek, sigorta bedelinin %20 fazlasıyla 1 (bir) ay içerisinde yükleniciden tahsil edilecektir. Yüklenici bu vucibelere uymadığı takdirde İdare sözleşmeyi fesih etme yetkisine sahiptir.

İnşaat sahasında üçüncü şahısların uğrayabileceği tüm zarar ve ziyanın tazmininden Yüklenici sorumlu olacaktır.

Herhangi bir kaza, yangın veya doğal afetlerin vaktünde, sigortadan tahsil edilecek bedel tesisin yenilenmesi ve eski haline getirilmesi için harcanacak, sigortadan alınmış meblağ tesisin yenilenmesi veya eski haline getirilmesine yetmediği takdirde eksik kalan kısım Yüklenici tarafından karşılanacaktır. Bunun için İdareden hiçbir talep bulunulmayacaktır.

16 Eylül 2010


 10
 İbrahim Usta

09060

İşyeri ve tesisler için yaptırılacak sigortalara ilişkin sigorta poliçelerinin birer kopyaları, bilgi açısından İdareye sunulacaktır.

İş merkezine uygun İnşaat ruhsatı daha önce İdare tarafından alındığı için yapılmış tüm masrafları (otopark ücreti uygulama proje bedelleri, vesair ücretler dâhil) Yüklenici, İdareye sözleşmeyi imzalarken defaten ve peşinen ödeyecektir. Bunu Yüklenici peşinen kabul eder. Bu iş için daha önce yapılmış olanlar da dâhil tüm İlan bedelleri sözleşme yapılır iken Yükleniciden defaten tahsil edilecektir.

MADDE 18- İHALE İŞLERİNDE YASAKLAR VE SORUMLULUKLAR

İhale işlemlerinin hazırlanması, yürütülmesi ve sonuçlandırılması sırasında, 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun Dördüncü Kısım İhale İşlerinde Yasaklar ve Sorumluluklar hükümleri geçerli olup, 83. Maddesinde belirtilen yasak fiil ve davranışlarda bulunan istekliler hakkında yine ihale kanununun 84. maddesinde belirtilen hükümler uygulanır.

MADDE 19- GENEL OLARAK YÜKÜMLÜLÜKLER:

1) İSTEKLİNİN YÜKÜMLÜLÜKLERİ

A) Sözleşme konusu işin, inşaat işlerini idare teknik elamanları denetiminde ver. tesisinin müteakip 3 yıl süre içinde yaparak, tefrişatı tamamlandı tesisi işletmeye açılmasından,

B) İhale ve sözleşme gereği yapılacak her türlü iş ve işlemlerle ilgili harcamalar ile projelendirme, uygulama, yatırım ve işletme safhalarındaki her türlü vergi, resim, harç ve sözleşme dahil doğabilecek her türlü gideri katılmaktan,

C) Yapılacak iş ve işlemlerle ilgili tüm kamu kurum ve kuruluşlarından alınacak izinlerin, ruhsat ve diğer belgelerin tüm bedellerini karşılayarak temin etmekten, verilecek işleve haiz izinlerin alınmasından, Turizm Yatırım ve İşletme Belgelerini almaktan,

D) İhale kapsamındaki yükümlülüklerin yerine getirilmesi için her tür masraflarla finansmanı karşılamaktan,

E) İdarenin izni olmadan inşaat işlerinin başkasına devredilmemesinden, yer teslimi tarihinden itibaren her türlü güvenliği sağlamaktan, İnşaat başlangıcından iskân müsaadesi alınmaya kadar yangına, sabotaja v.s. tehlikelere karşı allrisk sigorta yaptırmaktan, (Poliçe giderleri Yükleniciye ait olacak olup, poliçeye "Daini Mürtehin Sıfatı" ile "Vakıflar Genel Müdürlüğü" ibaresi yazılacaktır Sigorta poliçesi İdareye ibraz edilmedikçe inşaatla bağlantı olmayacaktır.) projelerin gerçekleştirme aşamalarına göre, gerekli tüm sigortaları kendi hesabına temin etmekten,

F) Tesisin işletmeye açılmaya kadar taşınmazın başka amaçla kullanılmaması ve üzerine haciz, ipotek, teminat gibi yükümlülüklerin konulmamasından,

G) İdare tarafından onaylanacak iş programını hazırlayıp bu çerçevede işleri yürütmekten, detay projelerinin hazırlanmasından ve yatırımla ilgili gelişmeleri her üç ayda bir rapor olarak bildirmekten,

H) Kira ile ilgili yükümlülüklerini zamanında ve eksiksiz yerine getirmekten,

İstekli işletmenin kullanma ve işletme hakkının Belediye veya resmi kurum ve

16 Eylül 2010



11
İbrahim...
S. ...
S. ...

№ 09060

kuruluşlardan izin alınmasını gerektiren meslek ve sanatlara müsaade edilmemesi, kanun ve kurallara aykırı davranılması nedeniyle resmi makamlarca yasaklanması halinde dahi, idareye kira ödemelerini eksiksiz ve zamanında yapmakla yükümlüdür.

Yüklenici, yürürlükte bulunan yasa ve mevzuatlara göre, ilgili resmi kuruluşlar tarafından istenebilecek hususların gecikmesinden ve/veya yerine getirilememesinden dolayı kira bedelinin tenzil edilmesini isteyemez.

Yüklenici; sözleşme süresince değişen şartları, yaptığı yatırımın maliyetindeki artışı, hedeflediği geliri elde edememesini veya işletme yılının zararlı kapanmasını ileri sürerek, her ne sebeple olursa olsun hiçbir şekilde kirayı ödememe, kira miktarlarında indirim veya işletme süresinin uzatılmasına yönelik talepte bulunamayacaktır.

D) Yer teslim tarihinden itibaren inşaat sahasının görünür bir yeriye idarece verilecek ölçü ve niteliklerde tanıtım tabelası koymak ve inşaat süresince muhafaza etmekten,

J) Taşınmaz üzerinde veya bina, dükkan ve eklentilerinde kullanılacak su, elektrik, doğalgaz vb. gereçlerin sayaçlarını almaktan ve bunlara ilişkin ilgili tüm kuruluşlarla kendi adına sözleşme yapmaktan, abonelik bedellerini ve diğer tüm giderlerini karşılamaktan,

K) Tesisin yapım ve işletilmesi ile ilgili hususlarda idare ile doğrudan muhatap olmaktan ve verilen talimatları yerine getirmekten,

L) İstekli, yapım çalışmaları süresince belirtilen sayı ve nitelikte teknik personelin işyerinde bulunmasını sağlamaktan, idarenin teknik elemanlarının denetimlerini yapabilmelerine imkan vermektten,

(İstekli idarenin görevlendireceği yetkili personelin sözleşme süresi boyunca tesise girmelerine ve onun durumunu inceleme ve kontrol etmelerine, tesiste gerekli denetlemeyi yapabilmelerine izin vermekle ve tesisin gezdirilmelerini sağlamakla mükelleftir. İdarenin istekliye haber vermeden işletme safhasında tesisi denetleme, inceleme, kontrol etme görev ve yetkisi vardır.Buna isteklinin herhangi bir itirazı olamaz.)

M) İstekli, tesisi iyi halde ve şartlarda tutmak için gerekli tüm önlemleri zamanında almaktan ve gereken onarımları yapmaktan, işletmeye açıldıktan sonra idarenin izni ve gereken diğer izinler olmadan, tesiste kısmi veya bütünsel işlev değişikliğine gitmemekten ve kesinlikle başka amaçlarla kullanılmamaktan,

N) Sözleşme süresi 49. yılın sonunda tesisin çalışır, bakımlı ve kullanılabilir şekilde, hiçbir hak ve bedel talebinde bulunulmadan en geç bir ay içerisinde idaremize teslim etmekten,

O) İşin süresinde bitirilmemesi veya feshedilmesi halinde teminat, yatırılan kiralar ile yapılan imalatların idare adına terk ve teberru etmekten,

P) Tesisin işletmesinde, 3. şahıslara kiraya verebilmesi durumunda İdareden izin alınmasından ve kira kontratlarının İdareye ibraz edilmesinden ve kira sürelerinin tesisin sözleşmesinin süresini aşmamasından,

Sonuçlu olacaktır.

16 Eylül 2010



Ali...
Sun...
12

İbrahim...
12

Signature

№09060

2) VAKIFLARIN YÜKÜMLÜLÜKLERİ

- A) Yer teslimini zamanında gerçekleştirmekten,
- B) İsteklinin diğer idare ve kamu kuruluşlarından, isteklinin sağlamakla sorumlu olduğu, her türlü izin, ruhsat ve benzeri belgelerin temini konusunda tüm giderler yükleniciye ait olmak kaydıyla, gerekli merciler nezdinde yardım sağlamaktan, belge, izin ve görüş vermektan,
- C) İsteklinin hazırlayacağı iş programı ve projelerin incelenmesi ve 30 gün içinde sonuçlandırılmasından,

Sorumlu olacaktır.

İdare dışında diğer kamu kurum ve kuruluşlarından dolayı meydana gelebilecek ve bu yatırımın gerçekleşmesini imkânsız kılacak durumlarda idarenin bir yükümlülüğü yoktur.

MADDE 20- PROJE HİZMETLERİ:

Yüklenici sözleşme esnasında uygulama projeleri bedelini İdaremize defaten ödeyecektir.

Hazırlanmış ve inşaat ruhsatı almış projeler iş merkezine yönelik olduğundan otel yapılması durumunda mevcut avan proje baz alınarak ya da avan projede idarenin onayı ile değişiklik yapılarak tadilat projeleri hazırlanacak, ilgili odalara onaylatılacak ve bu projelere göre tadilat ruhsatı alınacaktır. Belediyenin uygun görmemesi durumunda yeniden inşaat ruhsatı alınacaktır. Yüklenici İdarenin yazılı onayını almadan uygulama projelerinde hiç bir tadilat yapamayacaktır. Uygulama projelerinde yapıacağı tashihatlar ile yüklenicinin proje hakkındaki teklifleri İdarenin yazılı muvafakati alınması şartıyla geçerli olacaktır. Yüklenici, tadilatın her aşamasında ilgili kurum ve kuruluş ile belediyesine sunulmadan önce İdarenin onayını almak zorundadır.

Yüklenici sözleşme tarihinden itibaren ilk 3 (üç) yıl içerisinde projelerde tadilat yaparsa ilgili Belediyeden ruhsat alacak, inşaatı bitirecek ve gerekli diğer belgeleri de almış olarak tesisi hizmete açacaktır. Aksi takdirde sözleşmesi feshi edilerek teminat ve İdareye yatırılan kiralara irat kaydedilecek, yapılmış olan imalatlar da İdareye terk ve teberru edilmiş sayılacaktır. Bu durumda İdare isterse Yükleniciye bu taahhüt süresi içerisinde olmak kaydı ile ek süre verebilir. Bu hususta bütün yetki tek taraflı olarak İdareye aittir.

Yüklenici uygulama projelerinde tadilat gerek görür ise avan projedeki toplam kapalı alanı korumak zorundadır. Yönetmeliklerden doğabilecek her türlü alan kaybı, kullanım kısıtlaması vb. durumlardan dolayı kira bedellerinde indirimine gidilemez ve bu durum Yüklenici tarafından teklif dahi edilemez.

Ruhsatlı projelere göre iş merkezi yapılmak istenirse tesisin inşaatının yapılması durumunda, uygulama projelerinin İdare kontrollerince tespit edilecek noktalarından, Yüklenici tarafından detay paftaları hazırlanıp İdarenin onayına sunulacaktır.

16 Eylül 2010



09060

MADDE 21- İŞE BAŞLAMA VE İŞİ BİTİRME TARİHİ – GECİKME HALİNDE
ALINACAK OLAN CEZALAR :

İdareye ödenen aylık kiralar yer teslimi tarihinde başlar. Yüklenici yer teslimi tarihinden itibaren inşaat sahasının görüldür bir yerine İdarece verilecek ölçü ve niteliklerde tanıtım tabelası koymak ve inşaat süresince muhafaza etmekten sorumludur.

İnşaatın bitiminden sonra yapının kullanım amacı doğrultusunda gerekli kurum ve kuruluşlardan işletmeye yönelik her türlü iznin alınmasından, bu izinler için her türlü vergi, resim ve harç vb. gibi ödemelerden ve ekstra masraflardan Yüklenici sorumludur, bunlar için İdareden herhangi bir hak talep edemez.

Yüklenici yer tesliminden itibaren 3 tam yıl içerisinde sözleşme ve eklerine uygun olarak tamamlayıp geçici kabule hazır hale getirecektir. Geçici kabul belgesi İdarece onaylandıktan sonra 60 (altmış) takvim günü içerisinde, binaların yapı kullanma izin belgelerini almış, elektrik, su, varsa doğalgaz, kablolu TV ve güvenlik (yangın, CCTV, v.b.) sistemleri ve bağlantılarını yaptırmış, aboneliklerini almış, her türlü sıhhi ve mekanik tesisat kullanma izinlerini almış, peyzaj ve çevre düzenleme çalışmalarını işletme için gerekli belgeleri almış hale getirecektir. Yer tesliminden itibaren yapının tamamlayıp geçici kabule hazır hale getirip yapı kullanım izin belgesini alması için verilen süre 3 tam yıldır.

Geçici kabul sırasında Yüklenici, varsa revize proje ve detayların orijinallerini, inşaatın her safhasına ait açıklayıcı nitelikteki fotoğrafları CD ortamında düzenleyerek İdareye vermiş olacaktır. Revize proje ve detaylar içinde yükleniciye kesinlikle hiç bir bedel ödenmeyecektir.

Yukarıda belirtilen sürenin hesabında hava şartlarının fen noktasında çalışmaya uygun olmayan devreleri ile resmi tatil günleri, inşaat muntakasında resmen çalışılmayacağı belirlenen günler ile kış tatili dikkate alındığından, bunlar için, ayrıca süre uzatımı verilmeyecektir.

İş bitim tarihinde Yüklenici tesisleri sözleşme ve eklerine uygun olarak bitirip geçici kabule hazır hale getiremediği takdirde her geçen gün için İdareye 200,00-TL (İkiyüztürkdirası) ceza ödeyecektir. Bu gecikme en fazla 6 ay devam eder. Bu süre sonunda da iş bitirilemediği takdirde İdare isterse sözleşmeyi fesih eder. İsterse günlük gecikme cezasını % 50 oranında arttırarak iş bitirilmesini bekleyebilir.

Sözleşmenin imzalandığı tarihten itibaren, gerekli teknik personel bildirimini, iş programı, all risk sigortası ve istenilecek diğer belgeler (10) gün içerisinde İdareye sunulacaktır. Aksi takdirde 2. maddede yer alan hükümler saklı kalmak kaydı ile günlük 200,00-TL (İkiyüztürkdirası) gecikme cezaları uygulanacaktır. Kira ödemeleri inşaat süresi bitirilmiş gibi varsayılarak devam eder. Sigorta yapılmıyaya kadar tüm sorumluluk Yükleniciye aittir. Mütebiri sebeplerden ötürü inşaat sahasında verilecek süre sözleşme süresine ilave edilmeyecektir.

Yüklenici binanın su, elektrik, doğalgaz gibi aboneliklerini kendi adına yaptıracak ve sözleşme suretleri ile birlikte varsa asansör ve kalorifer tesisatı kullanma izinlerini v.s. almış olarak İdareye verecektir. Yukarıda bahsedilen abonelikler yapılmadığı ve tesisin işletmeye açılması için gerekli belgeler alınmadığı takdirde iş bitmiş sayılmayacak ve cezalı çalışmış olacaktır. Binaın kat irtilfikını ve kat mülkiyetini kurma işlemlerini İdare adına Yüklenici, İdare ile birlikte takip edecek ve masraflarını da karşılayacaktır. Geçici kabul yapıldıktan sonra binanın iskânı, eîns değişikliği tamamlanacaktır. Bu işlemler tamamlanmadan iş bitmiş sayılmayacaktır

16 Eylül 2011

MADDE 22 - İŞÇİ SAĞLIĞI VE İŞ GÜVENLİĞİ


Yüklenici; İşçi Sağlığı ve İş Güvenliğine ilişkin mevzuat hükümlerini yerine getirmekle yükümlüdür. İnşaat aşamasında ve işletilmesi sırasında meydana gelebilecek kazalardan ve bu

İbrahim Akın

No 09060

kazaların sebep olabileceği idari, adli, mali ve diğer tüm sonuçlarından ve zararlarından sorumlu olacaktır.

Taşınmaz üzerinde yapılan inşaat işinin fenni sorumluluğu ve bunların yapılması sırasında meydana gelecek zarar ve ziyandan ve bunların tazmininden yüklenici sorumludur. Yapım kapsamında yapılabilecek hafriyat; su, elektrik, doğalgaz, havagazı, telefon boru ve kabloları ile mecrâ kanalları gibi tesislere tesadüf edildiği takdirde bu aksamda meydana gelecek herhangi bir hasardan doğan zararın telafisi yükleniciye ait olacağı gibi hafriyat sahası kapatılmaya kadar bu aksamın muhafazası ve zayiinden doğrudan doğruya yüklenici sorumlu olacaktır.

Zamanında ödenmeyen işçi alacaklarından doğrudan doğruya yüklenici sorumlu olacaktır. İşçi alacakları vb. nedenlerle inşaatın durdurulursa bunun sorumluluğu yükleniciye aittir. Bundan dolayı vuku bulacak gecikmelerden dolayı kira ödemelerinde ve işletme süresinde herhangi bir değişiklik talep edilmeyecektir.

MADDE 23- CESTİTLİ MALİYET ARTIŞLARI:

Yüklenici, ihale tarihinden sonra, gerek iş süresi içerisinde ve gerekse mücbir sebebe istinaden uzatılan süre içerisinde taahhüdün tamamen ifasına ve kati kabule kadar vergilere zam yapılması, yeni vergi, resim ve harçlar konulması, fiyatların yükselmesi, nakliye ve işçi ücretlerinin artması, uygulama projelerinin revize edilmesi, hangi sebeple olursa olsun alan artışı ve malzeme değişikliği olması durumunda ortaya çıkabilecek maliyetin artması gibi sebeplere istinaden herhangi bir münzar fiyat hak ve bedel talebinde bulunmayacaktır.

MADDE 24- SÜRE UZATIMI :

Belgelere dayalı, İdare tarafından kabul edilebilecek mücbir sebeplerden dolayı veya İdarenin neden olduğu sebeplerden dolayı Yükleniciye süre uzatımı verilebilir. Mücbir sebeplerle sürenin uzatılabilmesi için, Yükleniciye atfı ve izafesi mümkün bir kusurun bulunmaması ve mücbir sebebin inşaatı geciktirmeye müessir olduğunun belirlenmesi ve mahiyetine göre bu mücbir sebepleri Yüklenicinin ortadan kaldırmaya gücünün yetmemiş olması şarttır.

İdarenin sebep olduğu haller dışında, mücbir sebebin vukuundan itibaren 10 (on) takvim günü içerisinde, Yüklenicinin İdareye yazılı olarak haber vermesi gerekmektedir.

Bu hususlar yerine getirildiği takdirde süre uzatımı talebi dikkate alınacaktır. Aksi takdirde belgeye dayanmayan gerekçelerden dolayı süre uzatımı verilmeyecektir.

Resmi kurumlardaki işlemlerin gecikmesi de (uygulama projelerinde, yüklenicinin talebi üzerine yapılacak tadilatlardan dolayı olan işlemler hariç) mücbir sebep olarak kabul edilebilir. Bu durumda yüklenici ek süre verilebilmesi için resmi kurumlara müracaatın eksiksiz ve tam olarak yapılmış olması, yüklenicinin ilgili kurum nezdinde verilerini tam olarak yerine getirmesi gerekmektedir. Mücbir sebeplerden ötürü inşaat safhasında verilecek ek süre işleme süresine ilave edilmeyecektir.

MADDE 25- İŞİN KONTROLÜ :

İdare tarafından görevlendirilecek ve isimleri ile davaları yükleniciye de bildirilecek olan teknik bir heyet tarafından inşaatın uygulama proje ve detaylarına, fen ve san'at kaidelerine ve teknik şartnamelere uygun olarak yapılıp yapılmadığını kontrol edecektir. Bu heyet tarafından uygun görülmeceği her hangi bir imalat veya husus, Yükleniciye yazılı olarak tebliğ edilecek

Eylül 2010


 15
 İbrahim Usta

No 09060

ve de, bu imalat ve hususî istenilen şekilde tebligat da belirtilen süre içerisinde yapmış olacaktır. Aksi takdirde, inşaat İdarenin kontrolü tarafından durdurularak, istenilen imalat veya hususî yerine getirileceği zamana kadar hiçbir imalatın yapılmasına izin verilmeyecektir. Bundan dolayı da Yüklenici süre uzatımı talebinde bulunmayacaktır.

İdare gerekli gördüğü durumlarda inşaatla ilgili disiplinlerin çalışmaları ile ilgili olarak bedeli Yüklenici tarafından karşılanmak üzere özel ve/veya kamu kurum ve kuruluşlarından yardım alabilir, kontrol, inceleme ve denetim talebinde bulunabilir. Bu kontrol, inceleme ve denetimlerin yapılması için Yüklenici; kabulleri ve inşaatın ya da tesisin gezdirilmesini sağlar.

MADDE 26- TAAHHÜDÜN YERİNE GETİRİLMEMESİ:

Sözleşme yapıldıktan sonra, Yüklenicinin taahhüdünden vazgeçmesi veya taahhüdünü, sözleşme hükümlerine uygun olarak yerine getirmemesi veya inşaatı her ne safhada olur ise olsun yarım bırakması üzerine İdarenin Noter kanalıyla yapacağı (bu tebligat yüklenicinin ihaleye girer iken gösterdiği kanuni ikametgâh adresine yapılacaktır. Bu adreste, işin devamı sırasında yapılacak değişiklikler Yüklenici tarafından noter kanalı ile İdareye bildirilmediği takdirde, ihaleye girilirken gösterilen adres, sabit adres olarak kabul edilecektir.) en az (10) takvim günü süreli ihtarına rağmen aynı durumun devamı halinde İdare tarafından mahkeme marifetiyle tespit yaptırıldıktan sonra ayrıca protesto çekmeye ve hüküm almaya gerek kalmaksızın kesin teminatı ve İdareye yatırmış olduğu kiralara gelir kaydedilecek ve sözleşme fesh edilecektir.

Ayrıca şimdiye kadar yapılan imalat ve ihzaratla bildirimle işlemlerin tamamı, yapılmış ise bunların dışında kalan bölümlere ait yaptığı tüm imalat ve ihzaratla bildirimle işleri İdareye terk ve teberru etmiş sayılacaktır. Bu hüküm Yüklenici peşinen kabul etmiş sayılacaktır. Ayrıca İdareye yatırılan kesin teminat ve kiralara da irat kaydedilecektir. Gelir kaydedilen kesin teminat isteklinin borcuna mahsup edilemez.

MADDE 27- TEKNİK PERSONEL TAAHHÜTNAMESİ VE BULUNDURULMASI:

Yüklenici yer teslimini müteakip 10 (on) takvim günü içerisinde İdarede istenilen ve ihale şartnamesinde belirtilen teknik kadronun noter tasdikli taahhütnamelerini, oda kayıt/tescil belgelerini ve noter onaylı diplomalarını, Elektrik ve Makine Mühendisi için inşaatla bulunması gereken tarihleri İdareye bildirecektir. Bildirmediği takdirde her geçen gün için 200.00 (ikiyüz) TL gecikme cezası tahakkuk ettirilecektir.

Yüklenici, inşaatla başladığı tarihten itibaren:

Adedi	Ünvanı	Görevi	Pozisyonu
1	Mimar	Şantiye şefi	(sürekli şantiyede)
1	İnşaat Mühendisi	Şantiyede	(İş programına uygun olarak kendi görev ihtisas alanında ayrıca jet grout kolonlu zemin iyileştirme ve iksa sistemleri konusunda daha önce çalıştığını gösterir belge ya da referansa sahip)
1	Makine Mühendisi	Şantiyede	(İş programına uygun olarak kendi görev ihtisas alanında)
1	Elektrik Mühendisi	Şantiyede	(İş programına uygun olarak kendi görev ihtisas alanında)
1	İnşaat Kalfası	Şantiyede	(sürekli şantiyede)

Her teknik eleman kendisi ile ilgili imalatları takip, fen ve tekniğine uygun olarak yapmakla ve şantiyede kendi işi ile ilgili imalatların yapımı esnasında mal ve can güvenliği

16 Eylül 2010



16

Faruk İnter

16

16

16

№ 09060

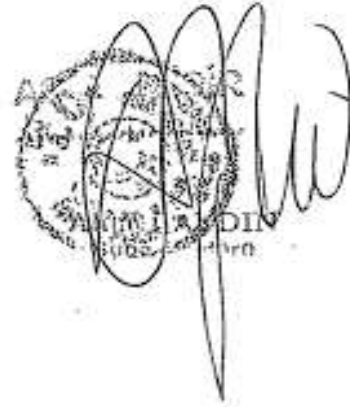
açısından da sorumludur. Ancak bu sorumluluk yükleniciyi hiçbir şekilde işin sorumluluğundan kurtarmaz.

Yapım işinin fiilen başlamasından itibaren işyerinde bulunmadığı tespit edilen şantiye elamanları veya iş programına göre iş başında olması gereken her teknik personel için günlük 200,00 TL. (İkiyüz Türk Lirası) para cezası ödenecektir.

Firmanın çalıştırdığı personelin işten herhangi bir sebeple ayrılması durumunda yerine görev yapacak personelin ayrılan personelin yukarıdaki şartları taşıyan özelliklerine haiz olması ve 10 (on) takvim günü içerisinde iş başı yapması gerekmektedir. Yeni personele ait bilgiler de yukarıda belirtilen hükümler doğrultusunda İdareye verilecektir.

MADDE 28- SARTNAME EKLERİ:

- Ek 1. Ortak Girişim Beyannamesi
- Ek.2. Teknik Personel Taahhütnamesi
- Ek.3. Teklif Mektubu Örneği
- Ek.4. Banka Referans Mektubu Örneği
- Ek.5. Mali Durum Bildirimi Örneği
- Ek.6. Geçici Teminat Mektubu Örneği
- Ek.7. Yazılı son Teklif Mektubu Örneği
- Ek. 8. Kesin Teminat Mektubu Örneği
- Ek.9. Kira ve Yapım İşletme Sözleşmesi Tasarısı
- Ek.10. Teknik Şartnameler
- Ek.11. Özel İdari Şartname
- Ek.12. Uygulama Projeleri



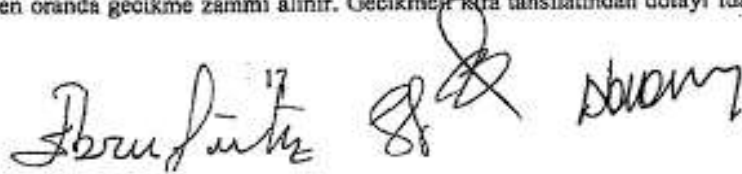
Yapım sözleşmesi, teknik şartnameler, Bayındırlık ve İskân Bakanlığı Teknik Şartnamesi ve Genel Şartnamesi ile Birim Fiyat Tarifleri Kitabı, bu şartnamenin değişmez ekleridir.

İş bu şartnamede hüküm bulunmayan hallerde, 2886 Sayılı Kanunla, sözleşme eki teknik ihale şartnameleri, mahal listesi, Maliye ve Gümrük Bakanlığı ile Bayındırlık ve İskân Bakanlığının inşaat ihalelerinin yapılması ve uygulama esaslarına dair yürürlükteki şartnameleri ile genelgeleri hükümleri uygulanır ve bunlar işbu şartnamenin esas tabii ekleri olarak kabul edilmiştir.

MADDE 29- TASINMAZIN YILLARA GÖRE AYLIK KİRALARI VE KİRA ÖDEMELERİNİN YERİ VE ŞEKLİ:

İhale sonucunda oluşacak kira bedeli yer teslimi tarihinden itibaren başlayacak ve aşağıdaki şekilde yatırılacaktır.

16 Eylül 2010
Kiralar her ayın 5'ine kadar İzmir Vakıflar Bölge Müdürlüğü'nün Vakıfbank İzmir Finansmarket Şubesinde bulunan TR 770001500158007292418107 nolu hesabına yatırılacaktır. Bu süre geçtikten sonra ödenecek kiralar zamanında ödenmiş sayılmaz. Gecikme halinde, 6183 Sayılı Kamu Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkındaki Kanunun 51. Maddesine göre Bakanlar Kurulunca tespit edilen oranda gecikme zammı alınır. Gecikme kira tahsilatından dolayı İdare

No 09060

Yüklenici bu işi İdare uygun gördüğü takdirde üçüncü şahıslara devredebilir, ortak alabilir. Bu iş için süre, yer teslim tarihinden itibaren 49 yıldır.

Yüklenici yer teslimi tarihinden itibaren 49. yılın sonunda tesisleri İdareye boş olarak (kullanmaya engel herhangi bir hali olmaksızın bütün sistemleri ile eksiksiz ve çalışır bir durumda) terk ve teberru etmek kaydıyla teslim edecektir.

Yüklenici, sözleşme süresi sonunda en geç 1 ay içerisinde tesisleri bütün sistemleri ile çalışır durumda, her türlü bakım ve onarımı yapılmış, yenilenmesi gerekli kısımlar yenilenmiş ve boş olarak İdareye teslim edecektir. Bakım onarım ve yenilenecek kısımlar için gerekli olan süre teslim için öngörülen ve yukarıda belirtilen 1 aylık süreyi aştığı takdirde İdare teslim için ilave süre verebilir. Bakım, onarım, yenilenmesi gerekli kısımların kararını İdare verecektir. Yüklenici buna şartsız uyacaktır.

Sözleşme süresinin sonunda tesisler Yüklenici tarafından tahliye edilmez ve İdareye devredilmezse Yüklenici işgal ettiği her gün için son yılın aylık kira bedelinin % 10 (yüzdeon)'u tutarında günlük ceza ödemesini ve ayrıca İdarenin bu sebepten dolayı uğrayacağı zarar ve ziyanının tazminini kabul eder.

MADDE 31- KESİN KABUL:

Geçici kabul onay tarihinden itibaren 1 tam yıl sonra işin kesin kabulü yapılır. Kesin kabul esnasında Yüklenici yapmış olduğu her türlü imalatın bakımını yapmış ve çalışır vaziyette İdareye kabul ettirecektir.

Taahhüdün, sözleşme ve şartname hükümlerine uygun olarak bitirilmesinden, yapı kullanma izninin alınmasından gerekli sayıdaki nüshalarının İdareye tesliminden, tesisin işletmeye açılmasından, eksik ve kusurların giderilmesinden, tahakkuk ettirilen tüm cezaların tahsilinden, vergi ve harçlar ile Sosyal Güvenlik Kurumu primlerinin ödendiğine dair (ilişiksizlik belgesi) ilgili makamlardan Vakitlar'a muhatap belgenin İdareye teslim edilmesinden sonra kesin kabul yapılacaktır.

MADDE 32- İHTİLAFLARIN ÇÖZÜM YERİ:

Bu şartname ile imzalanacak sözleşmenin uygulanmasından doğabilecek ihtilafları çözmeye İZMİR Adli ve İdari Mahkemeleri ve İcra daireleri yetkili kılınmıştır.



Ahmet AYDIN
Saha

16 Eylül 2010




T.C.
THE REPUBLIC OF TURKEY
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
THE MINISTRY OF CULTURE AND TOURISM

TURİZM İŞLETMESİ BELGESİ
The Certificate Of Tourism Establishment


İŞLETMENİN

Adı : İBİS İZMİR OTEL
Sınıfı ve Türü : 3 YILDIZLI OTEL
Adresi : ALSANCAK MAH. ATATÜRK CAD.NO:404/410 KONAKİZMİR
Belge Sahibi : TAMARİS TURİZM A.Ş.
Tarih ve Sayı : 22/07/2011 - 13127
Çalışma Saatleri : GENELGESİNDE GÖSTERİLMİŞTİR
Kapasite : 138 ODA (2 Y)+2 BEDENSEL ENGELLİ ODASI (2 Y)
TOPLAM:140 ODA-280 YATAK, 65 KİŞİLİK 2. SINIF
LOKANTA, 40 KİŞİLİK TOPLANTI SALONU, LOBİ BAR.


Dr. Adnan ASLAN
Bakan a.
Genel Müdür V.

T-1 SERİSİ No: 004721


İÇİŞİLER BAKANLIĞI / ALIŞANCIYI MAHALLESİ / 40799 (Çukurova) / 40441E - İyzer - Şişli Araç Durak - İyzer



40799001	500	2	1000.00	Şişli Araç Durak	ŞİŞLİ 40799	40441E	40799001	500	2	1000.00	Şişli Araç Durak
40799002	500	2	1000.00	Şişli Araç Durak	ŞİŞLİ 40799	40441E	40799002	500	2	1000.00	Şişli Araç Durak
40799003	500	2	1000.00	Şişli Araç Durak	ŞİŞLİ 40799	40441E	40799003	500	2	1000.00	Şişli Araç Durak
40799004	500	2	1000.00	Şişli Araç Durak	ŞİŞLİ 40799	40441E	40799004	500	2	1000.00	Şişli Araç Durak
40799005	500	2	1000.00	Şişli Araç Durak	ŞİŞLİ 40799	40441E	40799005	500	2	1000.00	Şişli Araç Durak
40799006	500	2	1000.00	Şişli Araç Durak	ŞİŞLİ 40799	40441E	40799006	500	2	1000.00	Şişli Araç Durak
40799007	500	2	1000.00	Şişli Araç Durak	ŞİŞLİ 40799	40441E	40799007	500	2	1000.00	Şişli Araç Durak
40799008	500	2	1000.00	Şişli Araç Durak	ŞİŞLİ 40799	40441E	40799008	500	2	1000.00	Şişli Araç Durak
40799009	500	2	1000.00	Şişli Araç Durak	ŞİŞLİ 40799	40441E	40799009	500	2	1000.00	Şişli Araç Durak
40799010	500	2	1000.00	Şişli Araç Durak	ŞİŞLİ 40799	40441E	40799010	500	2	1000.00	Şişli Araç Durak

Page No: 407990001


İÇİŞİLER BAKANLIĞI / ALIŞANCIYI MAHALLESİ / 40799 (Çukurova) / 40441E - İyzer - Şişli Araç Durak - İyzer



40799011	500	2	1000.00	Şişli Araç Durak	ŞİŞLİ 40799	40441E	40799011	500	2	1000.00	Şişli Araç Durak
40799012	500	2	1000.00	Şişli Araç Durak	ŞİŞLİ 40799	40441E	40799012	500	2	1000.00	Şişli Araç Durak
40799013	500	2	1000.00	Şişli Araç Durak	ŞİŞLİ 40799	40441E	40799013	500	2	1000.00	Şişli Araç Durak
40799014	500	2	1000.00	Şişli Araç Durak	ŞİŞLİ 40799	40441E	40799014	500	2	1000.00	Şişli Araç Durak
40799015	500	2	1000.00	Şişli Araç Durak	ŞİŞLİ 40799	40441E	40799015	500	2	1000.00	Şişli Araç Durak
40799016	500	2	1000.00	Şişli Araç Durak	ŞİŞLİ 40799	40441E	40799016	500	2	1000.00	Şişli Araç Durak
40799017	500	2	1000.00	Şişli Araç Durak	ŞİŞLİ 40799	40441E	40799017	500	2	1000.00	Şişli Araç Durak
40799018	500	2	1000.00	Şişli Araç Durak	ŞİŞLİ 40799	40441E	40799018	500	2	1000.00	Şişli Araç Durak
40799019	500	2	1000.00	Şişli Araç Durak	ŞİŞLİ 40799	40441E	40799019	500	2	1000.00	Şişli Araç Durak
40799020	500	2	1000.00	Şişli Araç Durak	ŞİŞLİ 40799	40441E	40799020	500	2	1000.00	Şişli Araç Durak

Page No: 407990002


İÇİŞİLER BAKANLIĞI / ALIŞANCIYI MAHALLESİ / 40799 (Çukurova) / 40441E - İyzer - Şişli Araç Durak - İyzer



40799021	500	2	1000.00	Şişli Araç Durak	ŞİŞLİ 40799	40441E	40799021	500	2	1000.00	Şişli Araç Durak
40799022	500	2	1000.00	Şişli Araç Durak	ŞİŞLİ 40799	40441E	40799022	500	2	1000.00	Şişli Araç Durak
40799023	500	2	1000.00	Şişli Araç Durak	ŞİŞLİ 40799	40441E	40799023	500	2	1000.00	Şişli Araç Durak
40799024	500	2	1000.00	Şişli Araç Durak	ŞİŞLİ 40799	40441E	40799024	500	2	1000.00	Şişli Araç Durak
40799025	500	2	1000.00	Şişli Araç Durak	ŞİŞLİ 40799	40441E	40799025	500	2	1000.00	Şişli Araç Durak
40799026	500	2	1000.00	Şişli Araç Durak	ŞİŞLİ 40799	40441E	40799026	500	2	1000.00	Şişli Araç Durak
40799027	500	2	1000.00	Şişli Araç Durak	ŞİŞLİ 40799	40441E	40799027	500	2	1000.00	Şişli Araç Durak
40799028	500	2	1000.00	Şişli Araç Durak	ŞİŞLİ 40799	40441E	40799028	500	2	1000.00	Şişli Araç Durak
40799029	500	2	1000.00	Şişli Araç Durak	ŞİŞLİ 40799	40441E	40799029	500	2	1000.00	Şişli Araç Durak
40799030	500	2	1000.00	Şişli Araç Durak	ŞİŞLİ 40799	40441E	40799030	500	2	1000.00	Şişli Araç Durak

Page No: 407990004


İ DİŞİ / YOLAK / ALIŞIKLAR MANİLESİ / AKTÖR / ÇAKIR / 40412 - 1990 - Bina No: 013 - 1000



1075001	100	0	100.00	000.00 TL	000.00 TL	000.00	10000000	00	1.000.000	000	0000	000	0000
1075002	100	0	100.00	000.00 TL	000.00 TL	000.00	10000000	00	1.000.000	000	0000	000	0000
1075003	100	0	100.00	000.00 TL	000.00 TL	000.00	10000000	00	1.000.000	000	0000	000	0000
1075004	100	0	100.00	000.00 TL	000.00 TL	000.00	10000000	00	1.000.000	000	0000	000	0000
1075005	100	0	100.00	000.00 TL	000.00 TL	000.00	10000000	00	1.000.000	000	0000	000	0000
1075006	100	0	100.00	000.00 TL	000.00 TL	000.00	10000000	00	1.000.000	000	0000	000	0000
1075007	100	0	100.00	000.00 TL	000.00 TL	000.00	10000000	00	1.000.000	000	0000	000	0000
1075008	100	0	100.00	000.00 TL	000.00 TL	000.00	10000000	00	1.000.000	000	0000	000	0000
1075009	100	0	100.00	000.00 TL	000.00 TL	000.00	10000000	00	1.000.000	000	0000	000	0000
1075010	100	0	100.00	000.00 TL	000.00 TL	000.00	10000000	00	1.000.000	000	0000	000	0000

Toplu İşlemler


İ DİŞİ / YOLAK / ALIŞIKLAR MANİLESİ / AKTÖR / ÇAKIR / 40412 - 1990 - Bina No: 013 - 1000



1075011	100	0	100.00	000.00 TL	000.00 TL	000.00	10000000	00	1.000.000	000	0000	000	0000
1075012	100	0	100.00	000.00 TL	000.00 TL	000.00	10000000	00	1.000.000	000	0000	000	0000
1075013	100	0	100.00	000.00 TL	000.00 TL	000.00	10000000	00	1.000.000	000	0000	000	0000
1075014	100	0	100.00	000.00 TL	000.00 TL	000.00	10000000	00	1.000.000	000	0000	000	0000
1075015	100	0	100.00	000.00 TL	000.00 TL	000.00	10000000	00	1.000.000	000	0000	000	0000
1075016	100	0	100.00	000.00 TL	000.00 TL	000.00	10000000	00	1.000.000	000	0000	000	0000
1075017	100	0	100.00	000.00 TL	000.00 TL	000.00	10000000	00	1.000.000	000	0000	000	0000
1075018	100	0	100.00	000.00 TL	000.00 TL	000.00	10000000	00	1.000.000	000	0000	000	0000
1075019	100	0	100.00	000.00 TL	000.00 TL	000.00	10000000	00	1.000.000	000	0000	000	0000
1075020	100	0	100.00	000.00 TL	000.00 TL	000.00	10000000	00	1.000.000	000	0000	000	0000

Toplu İşlemler


İ DİŞİ / YOLAK / ALIŞIKLAR MANİLESİ / AKTÖR / ÇAKIR / 40412 - 1990 - Bina No: 013 - 1000



1075021	100	0	100.00	000.00 TL	000.00 TL	000.00	10000000	00	1.000.000	000	0000	000	0000
1075022	100	0	100.00	000.00 TL	000.00 TL	000.00	10000000	00	1.000.000	000	0000	000	0000
1075023	100	0	100.00	000.00 TL	000.00 TL	000.00	10000000	00	1.000.000	000	0000	000	0000
1075024	100	0	100.00	000.00 TL	000.00 TL	000.00	10000000	00	1.000.000	000	0000	000	0000
1075025	100	0	100.00	000.00 TL	000.00 TL	000.00	10000000	00	1.000.000	000	0000	000	0000
1075026	100	0	100.00	000.00 TL	000.00 TL	000.00	10000000	00	1.000.000	000	0000	000	0000
1075027	100	0	100.00	000.00 TL	000.00 TL	000.00	10000000	00	1.000.000	000	0000	000	0000
1075028	100	0	100.00	000.00 TL	000.00 TL	000.00	10000000	00	1.000.000	000	0000	000	0000
1075029	100	0	100.00	000.00 TL	000.00 TL	000.00	10000000	00	1.000.000	000	0000	000	0000
1075030	100	0	100.00	000.00 TL	000.00 TL	000.00	10000000	00	1.000.000	000	0000	000	0000

Toplu İşlemler


0 0281 / KODRAK / ALGINCIK MAHALLESİ / AKDOKU (Çoklu) / 40443 / 1990 / Birim Alan (çg) : 1840



40443001	500	1	2001.00	Birim Alan (çg)	5001.4070L	404.00	20000000	200	1.0000.000	Dev	İmar		
40443002	500	2	2001.00	Birim Alan (çg)	5001.4070L	404.00	20000000	200	1.0000.000	Dev	İmar		
40443003	500	3	2001.00	Birim Alan (çg)	5001.4070L	404.00	20000000	200	1.0000.000	Dev	İmar		
40443004	500	4	2001.00	Birim Alan (çg)	5001.4070L	404.00	20000000	200	1.0000.000	Dev	İmar		
40443005	500	5	2001.00	Birim Alan (çg)	5001.4070L	404.00	20000000	200	1.0000.000	Dev	İmar		
40443006	500	6	2001.00	Birim Alan (çg)	5001.4070L	404.00	20000000	200	1.0000.000	Dev	İmar		
40443007	500	7	2001.00	Birim Alan (çg)	5001.4070L	404.00	20000000	200	1.0000.000	Dev	İmar		
40443008	500	8	2001.00	Birim Alan (çg)	5001.4070L	404.00	20000000	200	1.0000.000	Dev	İmar		
40443009	500	9	2001.00	Birim Alan (çg)	5001.4070L	404.00	20000000	200	1.0000.000	Dev	İmar		
40443010	500	10	2001.00	Birim Alan (çg)	5001.4070L	404.00	20000000	200	1.0000.000	Dev	İmar		

Yayı No : 010000047


0 0281 / KODRAK / ALGINCIK MAHALLESİ / AKDOKU (Çoklu) / 40443 / 1990 / Birim Alan (çg) : 1840



40443011	500	11	2001.00	Birim Alan (çg)	5001.4070L	404.00	20000000	200	1.0000.000	Dev	İmar		
40443012	500	12	2001.00	Birim Alan (çg)	5001.4070L	404.00	20000000	200	1.0000.000	Dev	İmar		
40443013	500	13	2001.00	Birim Alan (çg)	5001.4070L	404.00	20000000	200	1.0000.000	Dev	İmar		
40443014	500	14	2001.00	Birim Alan (çg)	5001.4070L	404.00	20000000	200	1.0000.000	Dev	İmar		
40443015	500	15	2001.00	Birim Alan (çg)	5001.4070L	404.00	20000000	200	1.0000.000	Dev	İmar		
40443016	500	16	2001.00	Birim Alan (çg)	5001.4070L	404.00	20000000	200	1.0000.000	Dev	İmar		
40443017	500	17	2001.00	Birim Alan (çg)	5001.4070L	404.00	20000000	200	1.0000.000	Dev	İmar		
40443018	500	18	2001.00	Birim Alan (çg)	5001.4070L	404.00	20000000	200	1.0000.000	Dev	İmar		
40443019	500	19	2001.00	Birim Alan (çg)	5001.4070L	404.00	20000000	200	1.0000.000	Dev	İmar		
40443020	500	20	2001.00	Birim Alan (çg)	5001.4070L	404.00	20000000	200	1.0000.000	Dev	İmar		

Yayı No : 010000047


0 0281 / KODRAK / ALGINCIK MAHALLESİ / AKDOKU (Çoklu) / 40443 / 1990 / Birim Alan (çg) : 1840



40443021	500	21	2001.00	Birim Alan (çg)	5001.4070L	404.00	20000000	200	1.0000.000	Dev	İmar		
40443022	500	22	2001.00	Birim Alan (çg)	5001.4070L	404.00	20000000	200	1.0000.000	Dev	İmar		
40443023	500	23	2001.00	Birim Alan (çg)	5001.4070L	404.00	20000000	200	1.0000.000	Dev	İmar		
40443024	500	24	2001.00	Birim Alan (çg)	5001.4070L	404.00	20000000	200	1.0000.000	Dev	İmar		
40443025	500	25	2001.00	Birim Alan (çg)	5001.4070L	404.00	20000000	200	1.0000.000	Dev	İmar		
40443026	500	26	2001.00	Birim Alan (çg)	5001.4070L	404.00	20000000	200	1.0000.000	Dev	İmar		
40443027	500	27	2001.00	Birim Alan (çg)	5001.4070L	404.00	20000000	200	1.0000.000	Dev	İmar		
40443028	500	28	2001.00	Birim Alan (çg)	5001.4070L	404.00	20000000	200	1.0000.000	Dev	İmar		
40443029	500	29	2001.00	Birim Alan (çg)	5001.4070L	404.00	20000000	200	1.0000.000	Dev	İmar		
40443030	500	30	2001.00	Birim Alan (çg)	5001.4070L	404.00	20000000	200	1.0000.000	Dev	İmar		

Yayı No : 010000047

© DİEİ / HİSAR / ALIYANCA BİNALISI / AKTİF / 146412 - İlgili - Bina Ana Grub - Mülk



14714010	500	4	2000.00		Şişli Ana Grub	000.000000	400.000	00000000	711	2. Katlar Grub	Şişli	Şişli		
14714010	500	4	2000.00		Şişli Ana Grub	000.000000	400.000	14400000	711	2. Katlar Grub	Şişli	Şişli		
14714010	500	2	2000.00		Şişli Ana Grub	000.000000	400.000	00000000	711	2. Katlar Grub	Şişli	Şişli		
14714010	500	4	2000.00		Şişli Ana Grub	000.000000	400.000	00000000	711	2. Katlar Grub	Şişli	Şişli		
14714010	500	2	2000.00		Şişli Ana Grub	000.000000	400.000	00000000	711	2. Katlar Grub	Şişli	Şişli		
14714010	500	2	2000.00		Şişli Ana Grub	000.000000	400.000	12000000	711	2. Katlar Grub	Şişli	Şişli		
14714010	500	4	2000.00		Şişli Ana Grub	000.000000	400.000	14400000	711	2. Katlar Grub	Şişli	Şişli		
14714010	500	2	2000.00		Şişli Ana Grub	000.000000	400.000	00000000	711	2. Katlar Grub	Şişli	Şişli		
14714010	500	4	2000.00		Şişli Ana Grub	000.000000	400.000	27000000	711	2. Katlar Grub	Şişli	Şişli		

Tap No : 010000047

9.3 TAPU KAYIT BELGESİ (TAKBİS BELGESİ)



T.C.
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
Vakıflar Genel Müdürlüğü
İzmir Bölge Müdürlüğü



Sayı : E-83627147-160.02.01-529917

09.11.2023

Konu : Belge Talebi

AKFEN KARAKÖY GAYRİMENKUL YATIRIM İNŞAAT A.Ş. NE

İlgi : Akfen Karaköy Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş.'nin 07.11.2023 tarihli ve / sayılı yazısı.

İlgi dilekçe ile İzmir ili, Konak ilçesi, Alsancak Mahallesi , 7656 ada 2 parsel numaralı vakıf taşınmazının tapu kaydı talep edilmiştir. 7656 ada 2 sayılı vakıf taşınmazının tapu kaydı ektedir.

Bilgilerinize rica ederim.

Tahir Emre CAN
Bölge Müdürü

Ek: Tapu kaydı (1 Sayfa)

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: 95CA113B-A97C-4CAD-B59D-ECEF63E18003 Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/vgm-ebys>
İzmir Vakıflar Bölge Müdürlüğü Fevzi Paşa Bulvarı No: 4, 35250 Konak/İZMİR Bilgi için: Rafet MOLLAOĞLU
Telefon No: (0232)-4415292 Faks No: (0232)-446 55 19 Tekniker
İnternet Adresi: www.vgm.gov.tr
KEP Adresi: izmir@vgm.hs01.kep.tr



TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI

Zemin No	: 18174672	Makam	: 765672
Yerleşim	: 1234567890	Yatırım	: 629 m2
Mahalle	: ALSANCAK	Kat Kat/Kat/Kat No	: BODURLU KATLARI DAHİL 19 KATLI BETAOLARNE ÇİFT BİNASI
Hisse		Acma Payına Dâhil	: 1
Çizim No	: 485/4453	Acma Payına Dâhil m2	: 629 m2
Şerh Durumu	: AİT	Başlıca İşlem Türü	: 1

Mülkiyet Bilgileri

VAZİYET	GENEL MİMOLEKÜLÖ	Yatırım	9220032986	Yatırım	1	Yatırım	1/1	Yatırım	629 m2	Yatırım	21/01/2000	Yatırım	316
Şerh: 15/02/2011 Şahıs-Kira Şerhi, Cümle=19.488.000 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vadedir. (16.09.2010 TARIHİNDE BAŞLAMAK ÜZERE 49 YIL SÜRE İLE AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. LEHİNE KİRA ŞERHİ), Başlama Tarihi=16.09.2010 00:00:00, Bitiş Tarihi=04.09.2059 00:00:00, Süre=17985.00000, Mahkeme=(SN:5927770) AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ WKN:0340051780													

Taşınmaz Üzerindeki Şerh/Beyan/İrtifak Bilgileri

Şerh	15/02/2011	Şahıs-Kira Şerhi, Cümle=19.488.000 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vadedir. (16.09.2010 TARIHİNDE BAŞLAMAK ÜZERE 49 YIL SÜRE İLE AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. LEHİNE KİRA ŞERHİ), Başlama Tarihi=16.09.2010 00:00:00, Bitiş Tarihi=04.09.2059 00:00:00, Süre=17985.00000, Mahkeme=(SN:5927770) AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ WKN:0340051780
------	------------	---

Muhdesatlar (Ağaç, Konut, Müstemilat, Dalıyan Ve Vah Mahalli, Diğer)

Tarih	15/02/2011	Tanım	Yatırım Türü	Yatırım No
-------	------------	-------	--------------	------------

9.5 DEĞERLEME UZMANLARI LİSANSLARI



Sermaye Piyasası
Lisanslama Sınav ve Sicil Kuruluşu



Sermaye Piyasası
Lisanslama Sınav ve Sicil Kuruluşu

Düzenlenme Tarihi: 3.08.2022 Belge No: 924076

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulunun VII-128.7 sayılı Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği uyarınca

NURULLAH KİBAR

Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.




Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ




Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ





Sermaye Piyasası
Lisanslama Sınav ve Sicil Kuruluşu



Sermaye Piyasası
Lisanslama Sınav ve Sicil Kuruluşu


Düzenlenme Tarihi: 26.11.2021 Belge No: 409249

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI


Sermaye Piyasası Kurulunun VII-128.7 sayılı Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği uyarınca

MERVE GÜNEŞ


Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ



Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ



**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih : 06.11.2009 No : 401187

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" uyarınca

Mehmet ÖZTÜRK

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.



İ. Arıkan
GENEL SEKRETER





E. Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

9.5 RAPORU İMZALAYAN DEĞERLEME UZMANLARININ MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 09.05.2023 Belge No: 2023-03.11722

Sayın Nurullah KİBAR
(T.C. Kimlik No: 14569149032 - Lisans No: 924076)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Konut Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 1 (bir) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.



Hakan UFUK
Genel Sekreter



Yaşar BAHÇECİ
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 02.01.2023 Belge No: 2023-01.11097

Sayın Merve GÜNEŞ
(T.C. Kimlik No: 22117928978 - Lisans No: 409249)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Sorumlu Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.



Hakan UFUK
Genel Sekreter



Yaşar BAHÇECİ
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi:15.05.2020

Belge No: 2019-01.3222

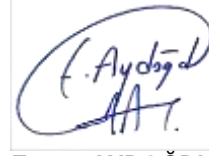
Sayın Mehmet ÖZTÜRK

(T.C. Kimlik No: 12298179368 - Lisans No: 401187)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **“Sorumlu Değerleme Uzmanı”** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.



Doruk KARŞI
Genel Sekreter



Encan AYDOĞDU
Başkan

9.6 RAPORU HAZIRLAYAN KİŞİLERİN ÖZGEÇMİŞLERİ

ADI-SOYADI	: Nurullah KİBAR		
T.C. KİMLİK NUMARASI	: 14569149032		
İKAMETGAH ADRESİ	: Gümüşdere Mah. 11. Sk. No:1/1 Keçiören / ANKARA		
ÖĞRENİM DURUMU	: Ankara Üniversitesi – Uygulamalı Bilimler Fakültesi – Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Bölümü (2018 - 2022) (Lisans) Ankara Üniversitesi. – Fen Bilimleri Enstitüsü - Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı (2024 -) (Yüksek Lisans)		
HALEN ÇALIŞTIĞI İŞYERİNİN UNVANI VE ADRESİ:	Smart Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Balgat Mahallesi, Mevlana Bulvarı, Yelken Plaza, No:139A/43 Çankaya / ANKARA Tel : (312) 287 44 00 - Faks : (312) 287 44 20 - E.Mail : iletisim@smartkurumsal.com.tr		
MESLEĞİ VE GÖREV UNVANI:	Gayrimenkul Değerleme Uzman Yardımcısı		
VERGİ KİMLİK NUMARASI:	-		
ORTAKLIK PAYI:	-		
DAHA ÖNCE ÇALIŞTIĞI İŞYERLERİ			
	KURULUŞUN UNVANI	GİRİŞ-AYRILIŞ TARİHİ	GÖREV UNVANI
2-	-	-	-
3-	-	-	-
VERİLEN ÖNCEKİ DEĞERLEME HİZMETLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER			
DEĞERLEME HİZMETİ VERİLEN İŞLETMENİN UNVANI	DEĞERLEME KONUSU	GÖREV UNVANI	
-	-	-	
-	-	-	
-	-	-	
DEĞERLEME İLE İLGİLİ ALINAN EĞİTİMLER VE SERTİFİKALAR			
YILI	EĞİTİMİN SÜRESİ	EĞİTİMİN ADI	SERTİFİKA
(03.08.2022 - 924026)	-	-	Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı (03.08.2022 - 924026)

ADI-SOYADI	: Merve GÜNEŞ		
T.C. KİMLİK NUMARASI	: 22117928978		
İKAMETGAH ADRESİ	: Göksu Mah. 5350. Cad. Oyak Göksupark Sitesi B4 Blok Daire:10 Etimesgut/ANKARA		
ÖĞRENİM DURUMU	: Selçuk Üniversitesi – Mühendislik Fakültesi – Harita Mühendisliği (2014) Selçuk Üniversitesi – Mühendislik Fakültesi – Harita Mühendisliği (-) (Yüksek Lisans)		
HALEN ÇALIŞTIĞI İŞYERİNİN UNVANI VE ADRESİ:			
Smart Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Balgat Mahallesi, Mevlana Bulvarı, Yelken Plaza, No:139A/43 Çankaya / ANKARA Tel : (312) 287 44 00 - Faks : (312) 287 44 20 - E.Mail : iletisim@smartkurumsal.com.tr			
MESLEĞİ VE GÖREV UNVANI: Harita Mühendisi – Değerleme Uzmanı - Denetmen			
VERGİ KİMLİK NUMARASI: --			
ORTAKLIK PAYI: -			
DAHA ÖNCE ÇALIŞTIĞI İŞYERLERİ			
	KURULUŞUN UNVANI	GİRİŞ-AYRILIŞ TARİHİ	GÖREV UNVANI
1-	Akaray Grup İnşaat	Ocak 2015 – Temmuz 2015	Harita Mühendisi
2-	Günka Harita	Mayıs 2016 – Mayıs 2017	Harita Mühendisi
3-	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Temmuz 2017 – Kasım 2021	Kıdemli Değerleme Uzmanı
VERİLEN ÖNCEKİ DEĞERLEME HİZMETLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER			
DEĞERLEME HİZMETİ VERİLEN İŞLETMENİN UNVANI		DEĞERLEME KONUSU	GÖREV UNVANI
TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.		Her türlü taşınmaz	Kıdemli Değerleme Uzmanı
DEĞERLEME İLE İLGİLİ ALINAN EĞİTİMLER ve SERTİFİKALAR			
YILI	EĞİTİMİN SÜRESİ	EĞİTİMİN ADI	SERTİFİKA
(03.04.2018- 409249)	-	-	Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı (03.04.2018- 409249)

ADI-SOYADI	: Mehmet ÖZTÜRK		
T.C. KİMLİK NUMARASI	: 12298179368		
İKAMETGAH ADRESİ	: Alacaatlı Mah. 4827. Sok. No: 6/C Çankaya/ANKARA		
ÖĞRENİM DURUMU	:		
Gazi Üniversitesi - Mimarlık Mühendislik Fakültesi - Şehir Ve Bölge Planlama Bölümü (2003) (Lisans) Ankara Üniv. – Fen Bilimleri Enstitüsü - Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı (2014-2019) (Y.Lisans)			
HALEN ÇALIŞTIĞI İŞYERİNİN UNVANI VE ADRESİ:			
Smart Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Balgat Mahallesi, Mevlana Bulvarı, Yelken Plaza, No:139A/43 Çankaya / ANKARA Tel : (312) 287 44 00 - Faks : (312) 287 44 20 - E.Mail : iletisim@smartkurumsal.com.tr			
MESLEĞİ VE GÖREV UNVANI: Şehir Plancısı - Şirket Ortağı - Sorumlu Değerleme Uzmanı			
VERGİ KİMLİK NUMARASI: 7720681407			
ORTAKLIK PAYI: %100			
DAHA ÖNCE ÇALIŞTIĞI İŞYERLERİ			
	KURULUŞUN UNVANI	GİRİŞ-AYRILIŞ TARİHİ	GÖREV UNVANI
2-	Çınar Taşınmaz Değerleme ve Dan. A.Ş.	Aralık 2011 - Ağustos 2012	Değerleme Uzmanı
3-	Fortis Bank A.Ş. / Türk Ekonomi Bankası A.Ş. Ege Bölge Md.	Mayıs 2005 - Eylül 2011	Ekspertiz Birimi- Ege Bölge Sorumlusu
VERİLEN ÖNCEKİ DEĞERLEME HİZMETLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER			
DEĞERLEME HİZMETİ VERİLEN İŞLETMENİN UNVANI		DEĞERLEME KONUSU	GÖREV UNVANI
Çınar Taşınmaz Değerleme ve Dan. A.Ş.		Her türlü taşınmaz	Değerleme Uzmanı - Denetmen
Fortis Bank A.Ş. / Türk Ekonomi Bankası A.Ş. Ege Bölge Md.		Her türlü taşınmaz	Değerleme Uzmanı - Denetmen
DEĞERLEME İLE İLGİLİ ALINAN EĞİTİMLER ve SERTİFİKALAR			
YILI	EĞİTİMİN SÜRESİ	EĞİTİMİN ADI	SERTİFİKA
(06.11.2009 - 401187)	-	-	Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı (06.11.2009 - 401187)