



## Gayrimenkul Değerleme Raporu

### **AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

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

06.01.2025  
SM-24-SPK-043

**Gayrimenkul Değerleme Raporu Hakkında Bilgiler**

<b>Değerlemeyi Yapan Kurum Ünvanı ve İletişim Bilgileri</b>	<b>Smart Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.</b> Balgat Mahallesi, Mevlana Bulvarı, Yelken Plaza, No:139A/43 Çankaya / ANKARA Tel : (312) 287 44 00 - E.Mail : <a href="mailto:iletisim@smartkurumsal.com.tr">iletisim@smartkurumsal.com.tr</a>
<b>Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Ünvanı ve İletişim Bilgileri</b>	<b>Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi</b> Büyükdere Caddesi, No:201, Levent Loft, C Blok, Kat:8, 34390 Levent / İSTANBUL Tel: (0212) 371 87 00 – E.Mail: <a href="mailto:info@akfengyo.com.tr">info@akfengyo.com.tr</a>
<b>Sözleşme Tarihi / Sayısı</b>	22.01.2024
<b>Talep Tarihi / Sayısı</b>	01.10.2024 / 043
<b>Değerleme Tarihi</b>	31.12.2024
<b>Rapor Tarihi</b>	06.01.2025
<b>Rapor Numarası</b>	SM-24-SPK-043
<b>Raporun Türü</b>	Gayrimenkul Değerleme Raporu
<b>Değerlemeye Konu Taşınmaz(lar)</b>	1 Adet Otel
<b>Değerlemeye Konu Taşınmazların Adresi</b>	Alsancak Mahallesi, Atatürk Caddesi, No: 404-410, İbis Otel Konak / İZMİR
<b>Raporu Hazırlayan Uzman Yardımcısı</b>	Nurullah KİBAR Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi (Ankara Üniversitesi) Değerleme Uzman Yardımcısı (SPK 924076)
<b>Raporu Hazırlayan Uzman</b>	Merve GÜNEŞ Harita Mühendisi (Selçuk Üniversitesi) Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:409249)
<b>Raporu Kontrol Eden Denetmen / Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>	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	28
6.1 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASI ANALİZİ	28
Değerleme Konusu Otelin Bulunduğu Bölge Analizi	41
6.2 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	42
6.3 TAŞINMAZIN YAPISAL ÖZELLİKLERİNİN DEĞERLEMESİNDE BAZ ALINAN VERİLER	42
6.4 TAŞINMAZIN FİZİKİ VE TEKNİK ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER	42
6.5 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR VE KULLANILMA NEDENLERİ	42
6.6 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE SEÇİLME NEDENLERİ	43

6.7 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ	43
6.8 PİYASA DEĞERİ ANALİZİ	43
6.9 YENİDEN İNŞA ETME (İKAME) MALİYETİ ANALİZİ	46
6.10 NAKİT AKIŞLARI ANALİZİ	47
7. GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME	54
8. SONUÇ	55
9. EKLER	56
9.1 FOTOĞRAFLAR	56
9.2 RUHSATLAR VE PROJELER	64
9.3 TAPU KAYIT BELGESİ (TAKBİS BELGESİ)	118
9.5 DEĞERLEME UZMANLARI LİSANSLARI	119
9.5 RAPORU İMZALAYAN DEĞERLEME UZMANLARININ MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ	121
9.6 RAPORU HAZIRLAYAN KİŞİLERİN ÖZGEÇMİŞLERİ	123

## **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 m<sup>2</sup> 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 değerlemede 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](mailto:iletisim@smartkurumsal.com.tr)

Web : [www.smartkurumsal.com.tr](http://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](mailto: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 <sup>2</sup> )	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 30.12.2024 tarihinde alınan ve yetkilisi tarafından tarafımıza iletilen tapu kaydına göre taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidat bulunmaktadır.

#### **Serhler Hanesinde**

- 19.488.000 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 30.12.2024 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 m<sup>2</sup> 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:**

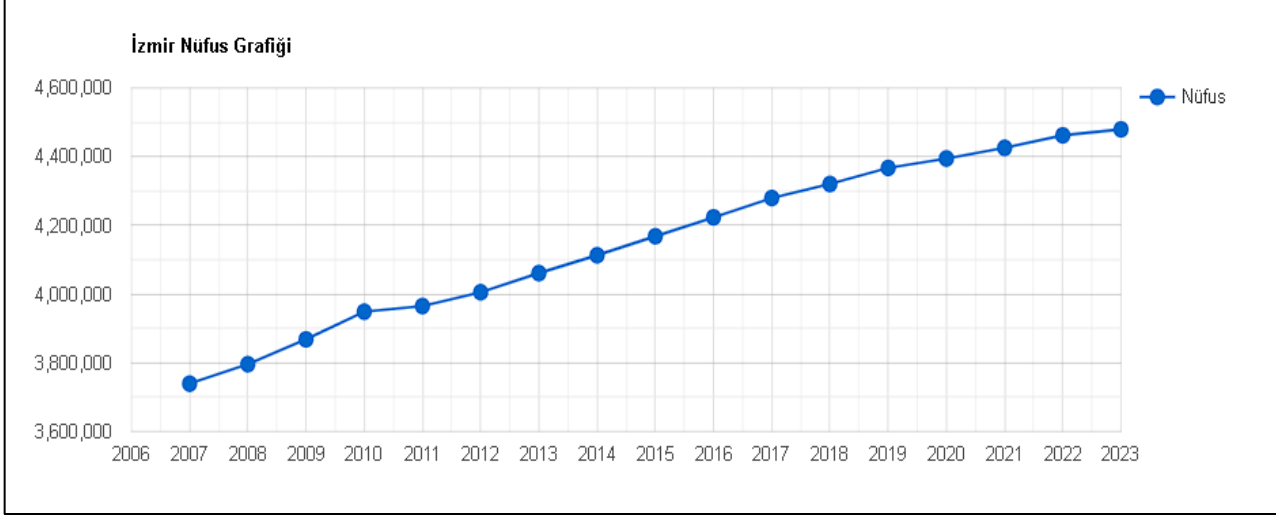
Akdeniz iklim kuşağında kalan İzmir'de yazları sıcak ve kurak, kışları ılık ve yağışlı geçmektedir. Dağların denize dik uzanması ve ovaların İçbatı Anadolu eşiğine kadar sokulması, denizel etkilerin iç kesimlere kadar yayılmasına olanak vermektedir. İzmir'de bazında yıllık ortalama sıcaklık, 16°C (Bergama) 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 km<sup>2</sup> olan İzmir ilinde kilometrekareye 373 insan düşmektedir. İzmir nüfus yoğunluğu 373/km<sup>2</sup>'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 m<sup>3</sup> 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 ticareten 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.

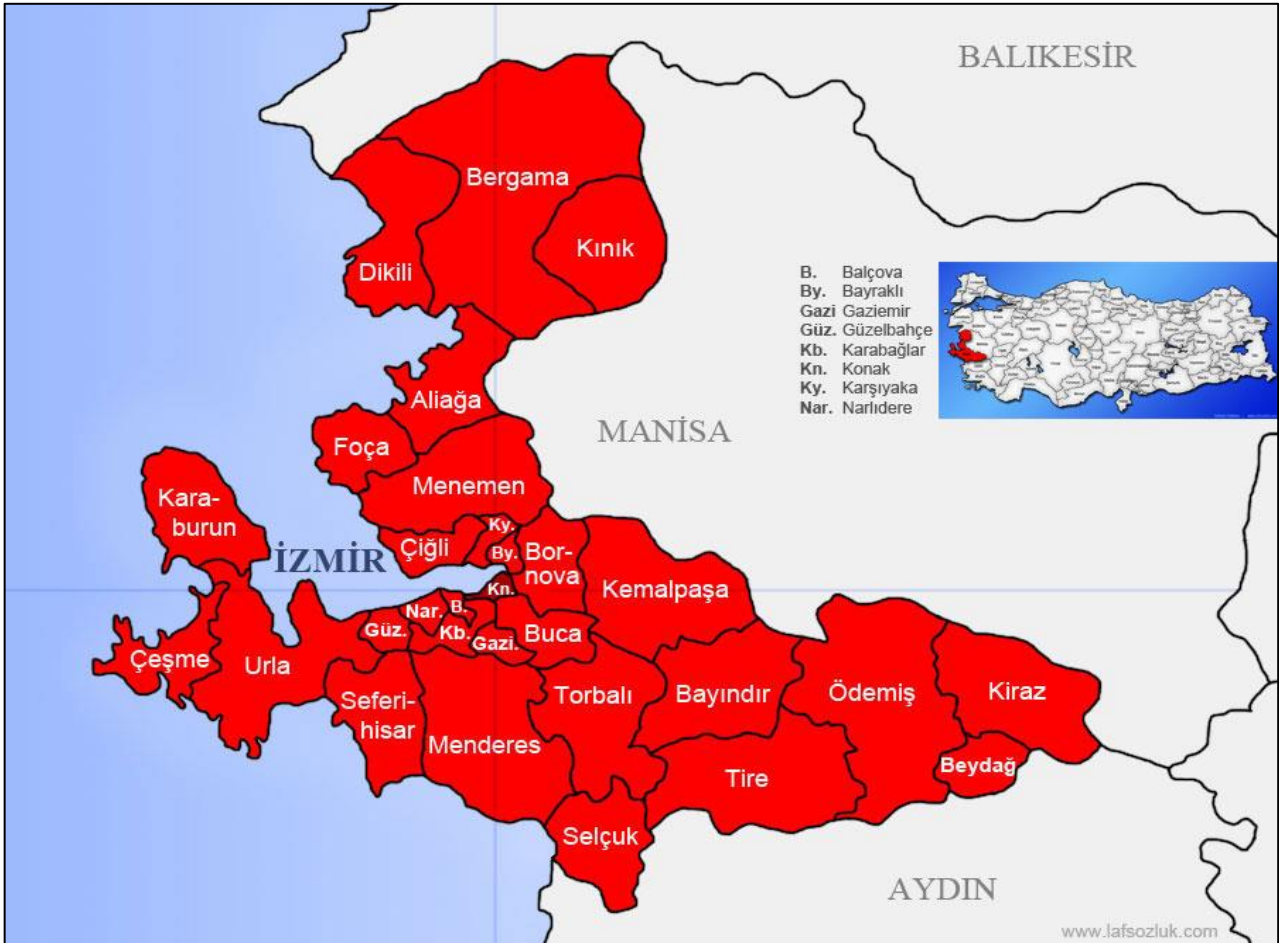


#### 4.2.2 Konak İlçesi

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 km<sup>2</sup>, 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.

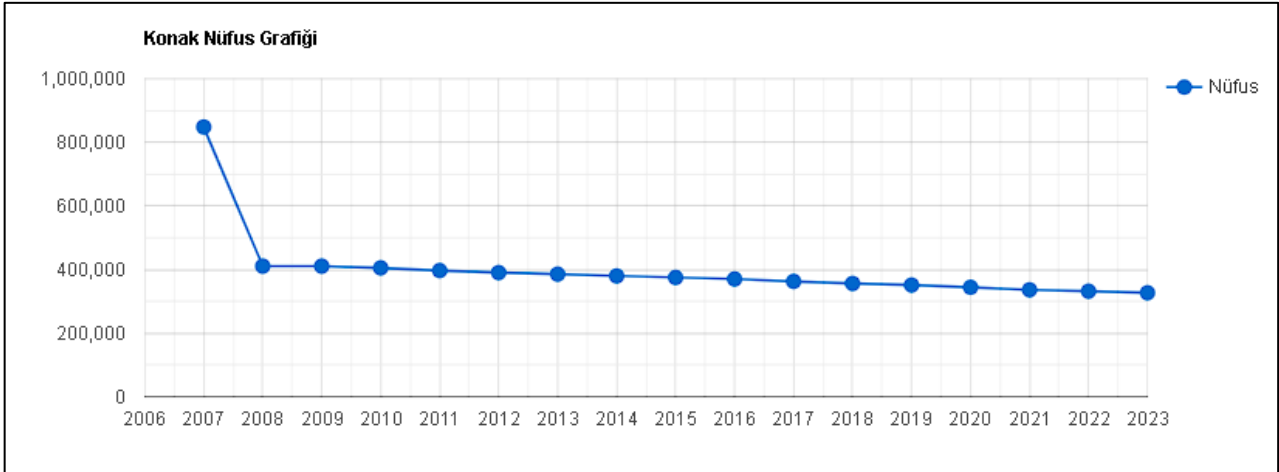
## **Gümrük Hizmetleri**

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**

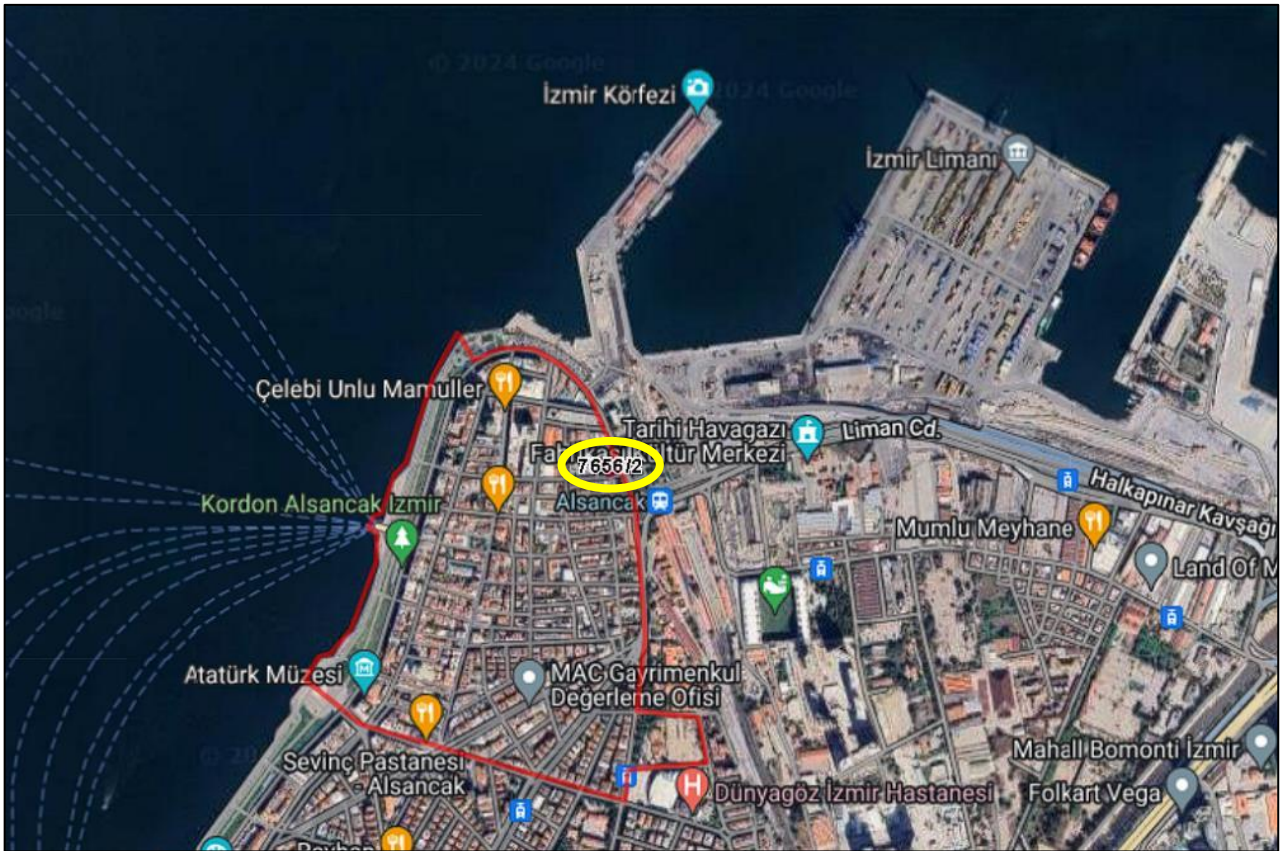
### **4.3 TAŞINMAZIN KONUMU VE YAKIN ÇEVRE ÖZELLİKLERİ**

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.

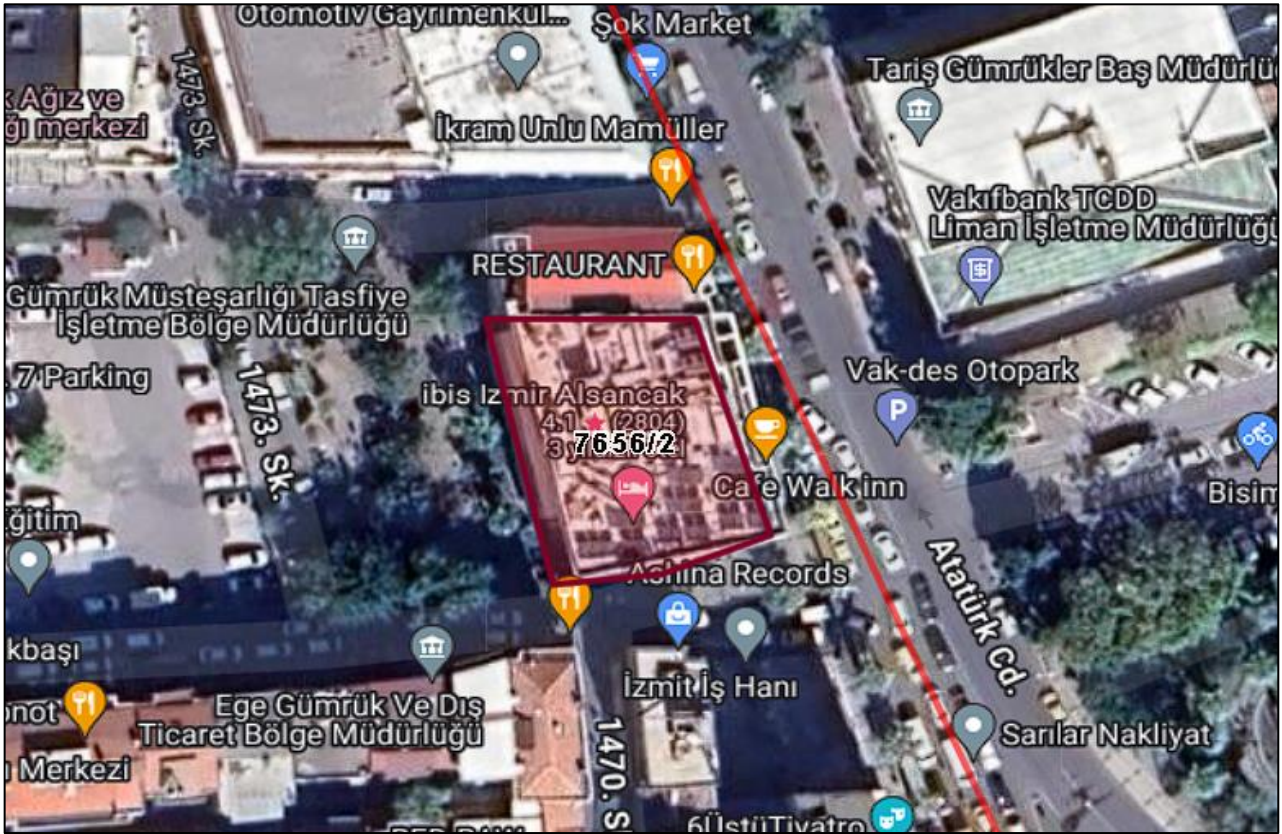
Taşınmaz, Alsancak Gar Meydanı'ndan Atatürk Caddesine girip Kordonboyu yönünde ilerlerken solda 1472 Sokak ile Atatürk Caddesi'nin kesiştiği köşe parselde yer almaktadır.

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> kullanım alanıdır.

2. Bodrum Katı; yaklaşık brüt 596 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> kullanım alanlıdır. Her odada banyo hacmi mevcut olup yaklaşık 3 m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> )	Mevcut Alan (m <sup>2</sup> )
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
<b>TOPLAM ALAN</b>	<b>5.947,00</b>	<b>5.947,00</b>

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



## 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 m<sup>2</sup> otel için düzenlenmiştir.
- 10.10.2011 tarih, 1/2011 sayılı Yapı Ruhsatı incelenmiş olup söz konusu belge 760 m<sup>2</sup> alan ve şantiye şefi değişikliği için düzenlenmiştir.
- 03.05.2013 tarih, 169 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi incelenmiş olup söz konusu belge 5.760 m<sup>2</sup> 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 tarafından 03.07.2024 tarih, SM-24-SPK-016 numaralı değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

Rapor No	Tarih	Taşınmazın Değeri (TL)	Raporu İmzalayan Uzmanlar
SM-24-SPK-016	03.07.2024	587.875.000.-TL	Nurullah KİBAR Değerleme Uzman Yardımcısı (SPK Lisans No:924076)
			Merve GÜNEŞ Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:409249)
			Mehmet ÖZTÜRK Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:401187)

### **5.3.7 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi**

Söz konusu taşınmaza ait 07.08.2024 tarih, M2735A0A9C47A numaralı, C Sınıfı Enerji Kimlik Belgesi bulunmaktadır.

### **5.3.8 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına 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 düşünülerek 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**

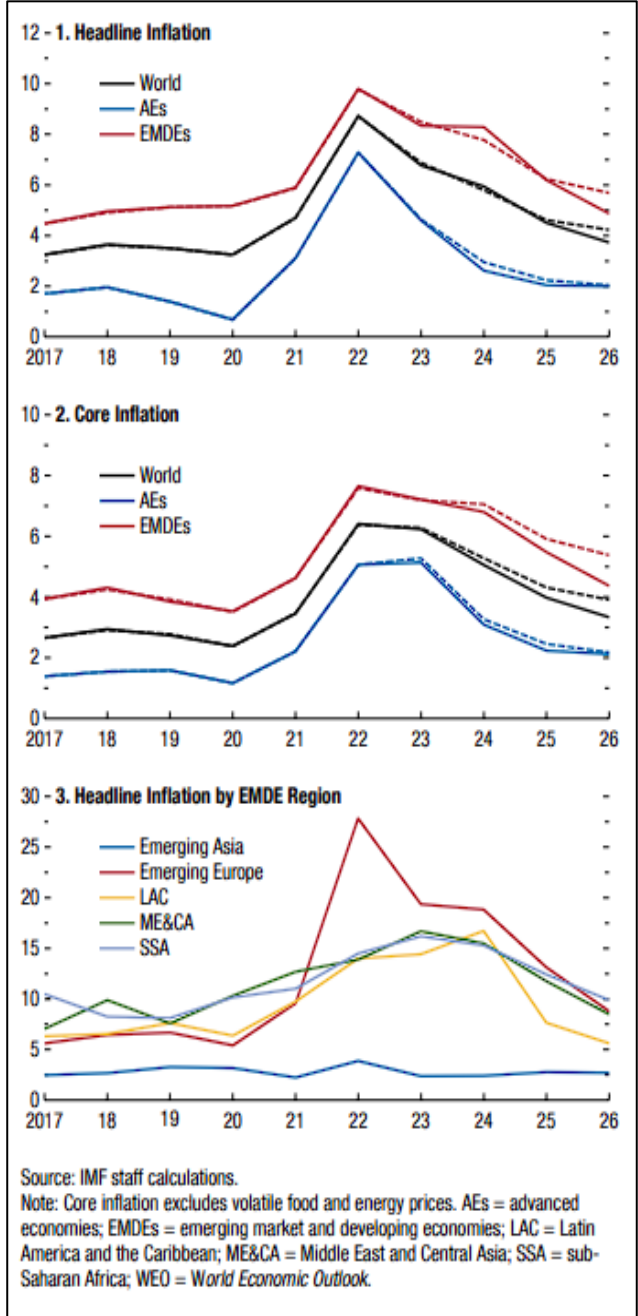
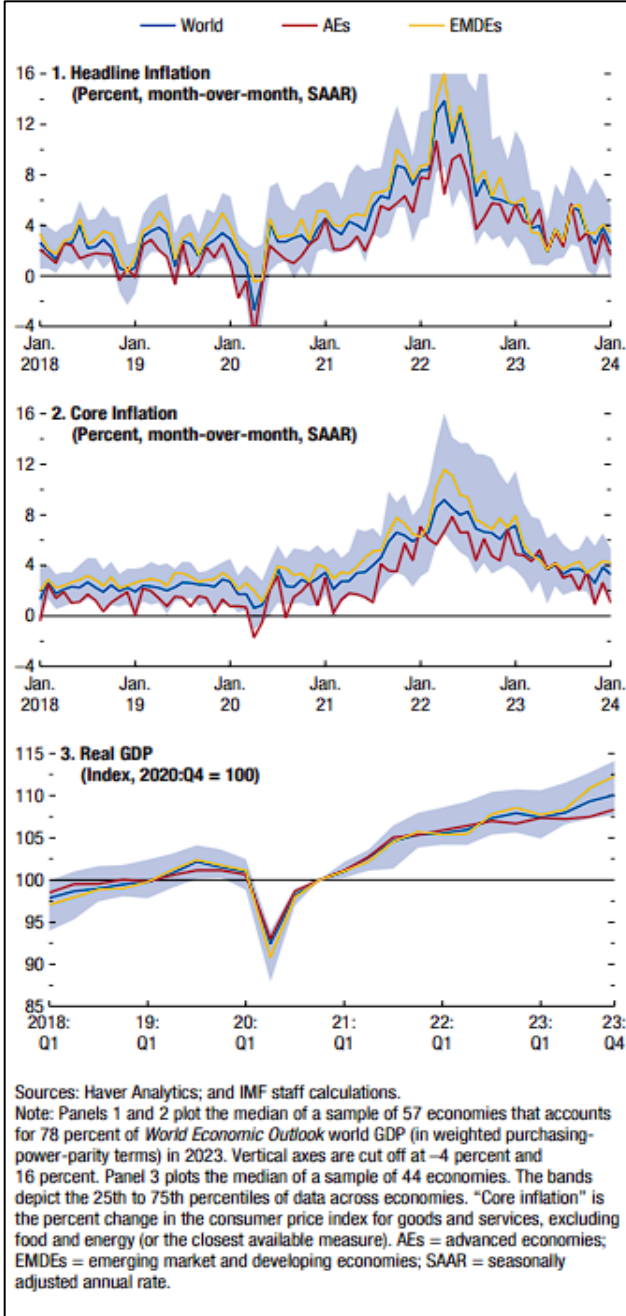
2023 yılı boyunca küresel ekonomide öncelikli sorun olarak enflasyon ve buna karşı alınan önlemler olmuştur. Benzer eğilim 2024 yılı ilk çeyreği itibarıyla devam etmiştir. Enflasyonist baskıyı azaltmak amacıyla başta gelişmiş ülke merkez bankaları olmak üzere birçok merkez bankası sıkı para politikalarını uygulamayı sürdürmüştür. Özellikle Fed, ECB gibi küresel etkinliği yüksek olan Merkez Bankalarının enflasyonu düşürmeyi öncelikleyen yaklaşımları parasal maliyetlerin yüksek kalmasına 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 ülkelerde kendi içlerinde farklı ekonomi politikaları uygulayarak hem iç hem de dış kaynaklı sorunlarını çözmeye uğraşı içine girmişlerdir. Farklılaşma uygulanan para ve enflasyonu önleme politikalarında daha da belirginleşmiştir. Ancak gelişmekte olan ülkelerde büyüme ve istihdam kaybı sorunları gelişmiş ülkelere göre biraz daha öne çıkmıştır.

2024 yılı ilk çeyreğinde geçtiğimiz yıldan süregelen jeopolitik risklerin zaman zaman daha da arttığı gözlenmiştir. 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 olumsuz gelişmeler, başta emtia fiyatları üzerinden olmak kaydıyla, uluslararası ticareti de negatif etkileyerek enflasyonist baskı unsuru olmaya başlamıştır.

Dünya ekonomisinde aktivite 2024 ilk çeyreğinde dirençli seyrini sürdürmüştür. Küresel ölçekte hizmet sektöründe sınırlı da olsa hızlanma görülürken, imalat aktivitesi ilk çeyrek itibarıyla yeniden genişleme bölgesine geçmiştir. ABD (Fed) ve Avrupa (ECB) Merkez Bankaları'nın faiz patikalarına yönelik beklentiler ayrılmaktadır. ECB'nin yaz aylarında faiz indirimlerine başlayacağına yönelik tahminler kuvvetlenirken, Fed'in faiz indirimlerine yönelik beklentiler, tahminleri aşan enflasyon verileri ve Fed yetkililerinin açıklamaları ile ötelenmektedir. Son dönemde Ortadoğu'da artan jeopolitik gerilimler ve Rusya'ya yönelik ihracat kısıtlamaları enerji başta olmak üzere emtia fiyatlarında dalgalanmalar yaratmaktadır. Bu gelişmeler küresel enflasyonun iyileşme hızına yönelik kaygıları artırmaktadır. Yüksek seyreden faizler ve son dönemde artan jeopolitik gerilimler küresel büyüme görünümü üzerindeki aşağı yönlü riskleri beslemektedir. Çin'de ekonomik toparlanmaya yönelik sinyaller gelse de emlak sektörüne yönelik belirsizlikler sürmektedir. Japonya Merkez Bankası uzun yıllardır sürdürdüğü negatif faiz politikasını sonlandırmıştır.

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 <sup>1</sup>		Difference from October 2023 WEO <sup>1</sup>	
		2024	2025	2024	2025	2024	2025
<b>World Output</b>	<b>3.2</b>	<b>3.2</b>	<b>3.2</b>	<b>0.1</b>	<b>0.0</b>	<b>0.3</b>	<b>0.0</b>
<b>Advanced Economies</b>	<b>1.6</b>	<b>1.7</b>	<b>1.8</b>	<b>0.2</b>	<b>0.0</b>	<b>0.3</b>	<b>0.0</b>
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 <sup>2</sup>	1.8	2.0	2.4	-0.1	-0.1	-0.2	0.1
<b>Emerging Market and Developing Economies</b>	<b>4.3</b>	<b>4.2</b>	<b>4.2</b>	<b>0.1</b>	<b>0.0</b>	<b>0.2</b>	<b>0.1</b>
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 <sup>3</sup>	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 <sup>4</sup>	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 <sup>5</sup>	4.4	4.1	4.1	0.0	0.0	0.2	0.1
Low-Income Developing Countries <sup>5</sup>	4.0	4.7	5.2	-0.2	-0.1	-0.3	-0.1
<b>World Trade Volume (goods and services)</b>	<b>0.3</b>	<b>3.0</b>	<b>3.3</b>	<b>-0.3</b>	<b>-0.3</b>	<b>-0.5</b>	<b>-0.4</b>
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
<b>Commodity Prices (US dollars)</b>							
Oil <sup>6</sup>	-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
<b>World Consumer Prices<sup>7</sup></b>	<b>6.8</b>	<b>5.9</b>	<b>4.5</b>	<b>0.1</b>	<b>0.1</b>	<b>0.1</b>	<b>-0.1</b>
Advanced Economies <sup>8</sup>	4.6	2.6	2.0	0.0	0.0	-0.4	-0.2
Emerging Market and Developing Economies <sup>7</sup>	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*.<sup>1</sup> Difference based on rounded figures for the current, January 2024 WEO Update, and October 2023 WEO forecasts.<sup>2</sup> Excludes the Group of Seven (Canada, France, Germany, Italy, Japan, United Kingdom, United States) and euro area countries.<sup>3</sup> 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.<sup>4</sup> Indonesia, Malaysia, the Philippines, Singapore, and Thailand.<sup>5</sup> 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

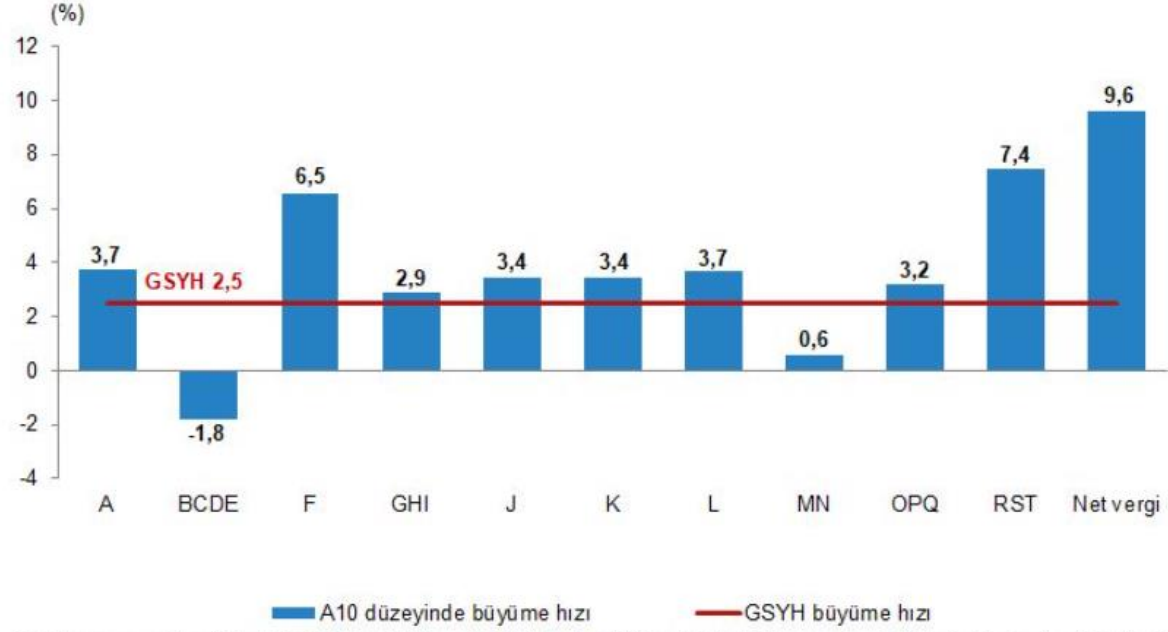
## **6.1.2 Türkiye Ekonomisi – Makro Göstergeler**

GSYH 2024 yılı ikinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %2,5 arttı.

Türkiye ekonomisi 2023 dördüncü çeyrekte beklentilerin üzerinde bir büyüme kaydetmiştir. 2023 yılı dördüncü çeyrek gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) stoklar ve dış talebin sınırlayıcı etkisine rağmen iç talebin katkısıyla büyümüştür. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH çeyreklik bazda %1,0 artarken, yıllık bazda GSYH büyümesi %4,0 seviyesinde gerçekleşmiştir. Bu sonuçlarla 2023 yıl genelinde büyüme %4,5 seviyesinde oluşmuştur. 2022 yılında 905,8 milyar dolar olan GSYH 2023 yılında 1 trilyon 118,6 milyar dolara yükselmiştir. Yurtiçinde 2024 ilk çeyrek öncü verileri ekonomik aktivitenin dirençli kaldığını göstermektedir. İş gücü piyasasında ise mevsimsellikten arındırılmış verilere göre Ocak'ta %9,0 olan işsizlik oranı Şubat itibarıyla %8,7'ye gerilerken, geniş tanımlı işsizlik göstergelerinde de genele yayılan bir düşüş gözlenmiştir. İmalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Ocak ayındaki 49,2 seviyesinden Şubat'ta 50,2'ye yükselerek daralma bölgesinden çıkmıştır. İmalat PMI Mart ayında 50,0 değerini alsa da, Nisan ayı verileri endeksin 49,3'e gerileyerek daralma bölgesine geçtiğini göstermektedir. Kapasite kullanım oranı son üç ayda sınırlı da olsa yükselirken, sektörel güven endeksleri dalgalı bir seyir izlemektedir. Bankacılık sektörü kredi hacmi ve harcamalara dair diğer göstergeler ise bir miktar yavaşlamaya işaret etmektedir.

İlk çeyrekte dış dengedeki devam etmiştir. İhracatta toparlanma sürerken, enerji ve altın kalemlerindeki gerilemeyle ithalat ve dış ticaret açığı daralmaktadır. Seyahat gelirlerinde artış meydana gelse de, taşımacılık tarafındaki daralma cari dengedeki iyileşmeyi sınırlamaktadır. TÜİK verilerine göre, ilk üç ayda ihracat 2023'ün aynı dönemine göre %3,6 artarken, ithalatta %12,8 düşüş gerçekleşmiştir. Bundan dolayı 2023 ilk çeyreğinde 34,8 milyar dolar olan dış ticaret açığı 2024'ün ilk çeyreğinde 20,3 milyar dolara gerilemiştir. Aralık 2023'te 45,5 milyar dolar olan 12 aylık toplam cari açık Şubat 2024'te 31,8 milyar dolara inmiştir.

Ücret artışları, bazı vergi kalemlerindeki yükseliş ve beklentilerdeki bozulma ile ilk çeyrekte enflasyonda sınırlı da olsa artış yaşanmıştır. 2023 sonunda %64,8 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Mart ayında %68,5'e çıkmıştır. Aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu %44,2'den %51,5'e yükselmiştir. Ayrıca emtia fiyatlarındaki dalgalanma ve beklentilerdeki bozulma da enflasyon üzerindeki yukarı yönlü riskleri beslemektedir. Ocak ayında %42,50 olan politika faizini %45,00'a çıkaran TCMB Şubat toplantısında faizleri sabit tutarken, Mart ayında genel beklentilerin aksine 500 baz puan artışla politika faizini %50,00'a yükseltmiştir. 21 Kasım 2024 toplantısı itibarıyla da TCMB politika faizi %50,00 seviyesinde tutmaya devam etmiş olup Yurt içi talebin yavaşlamasının, enflasyondaki düşüşü destekleyici seviyelere ulaştığı ifade edilmiştir. TCMB ayrıca iç talepteki dengelenmeyi sağlamak amacıyla ilave makro ihtiyati düzenlemeler ve likidite tedbirleri almıştır. İkinci çeyrek başında ise piyasa mekanizmasının işlevselliğini ve makro finansal istikrarı koruyacak şekilde makro ihtiyati politikaları sadeleştirmeye devam etmiştir.

**GSYH, iktisadi faaliyet kollarına göre A10<sup>(1)</sup> düzeyinde büyüme hızları, II. Çeyrek: Nisan-Haziran, 2024****GSYH sonuçları, II. Çeyrek: Nisan-Haziran, 2024**

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	26 545 722	1 130 009	221,6	5,1
	I <sup>(r)</sup>	4 687 492	248 416	195,3	4,5
	II <sup>(r)</sup>	5 571 440	274 908	210,9	4,6
	III <sup>(r)</sup>	7 759 106	298 760	238,4	6,5
	IV <sup>(r)</sup>	8 527 683	307 925	241,9	4,6
2024	I <sup>(r)</sup>	8 858 091	286 728	205,7	5,3
	II	9 949 792	308 158	216,1	2,5

(r) İlgili çeyreklerde revizyon yapılmıştır.



### 6.1.3 Gayrimenkul Piyasası:

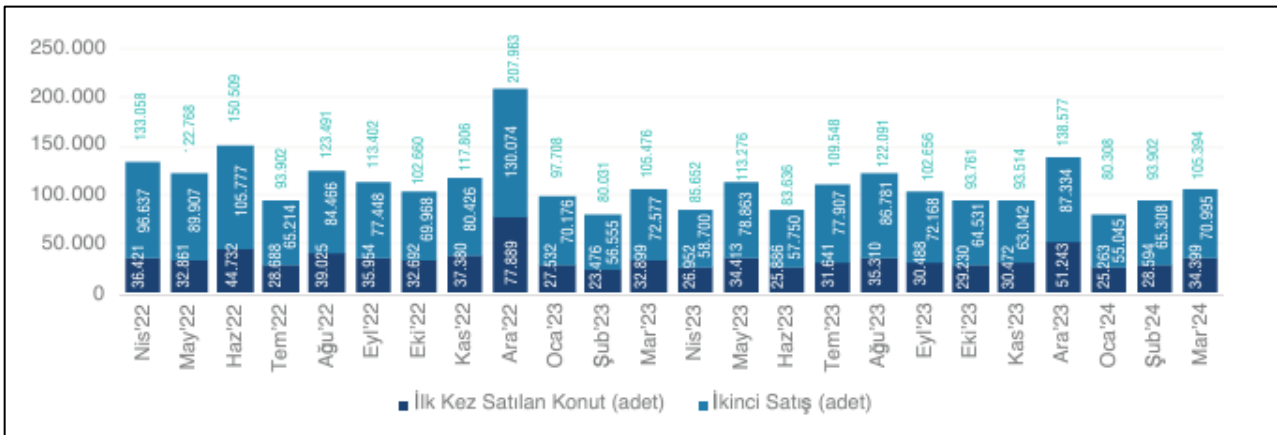
2024 yılının ilk çeyreğinde konut satışları bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,3 oranında, bir önceki çeyreğe göre ise %14,3 oranında gerileme kaydederek 279.604 adet olmuştur. Bu sonuçlarla, 2024 yılı 1. çeyrek konut satışları son on iki çeyrekteki en düşük satış adedi olarak kayıtlara geçmiştir..

Satış durumuna göre yapılan değerlendirmede, birinci el satışlar hem adetsel bazda hem de toplam satışlar içerisindeki oranı dikkate alındığında bir önceki yılın aynı çeyreğine göre daha iyi bir performans göstermiştir. İlk satışların toplam satışlar içerisindeki payı bir önceki yılın aynı çeyreğinde %29,6 iken bu yıl da %31,6 olmuştur. İkinci el satışların payı ise %70,4 iken %68,4'e gerilemiştir. Böylece birinci çeyrekte ilk satışlar 88.256 adet, ikinci el satışlar 191.348 adet olmuştur.

Satış şekline göre yapılan değerlendirmede ise 2023 yılının 4. çeyreğine göre ipotekli satışlarda %63,8 oranında artış görülmüş olmakla birlikte ipotekli satışların toplam satışlar içerisindeki payı tarihsel ortalamasının altında seyretmeye devam etmiştir. İpotekli satışların toplam satışlar içerisindeki oranının bir önceki çeyrek gerçekleşmesi %5,2'den birinci çeyrekte %9,9'a yükseldiği görülmektedir. Birinci çeyrekte kısmi bir gerileme kaydeden konut kredisi faiz oranlarının ağırlıklı ortalaması ise bir önceki çeyrek %41,9 iken birinci çeyrekte %41,7'ye gerilemiştir. Yıllık bazda bakıldığında, ipotekli satışlar %53,0 oranında gerileme kaydederken diğer satışlarda %6,5 oranında artış gerçekleşmiştir. Bu sonuçlarla birinci çeyrekte, ipotekli satışlar 27.622 adet, diğer satışlar 251.982 adet olmuştur..

Yabancılar yapılan satışlar birinci çeyrekte 5.685 adet olurken konut satışlarının geneline kıyasla yıllık bazda %48,0 ile oldukça yüksek bir oranda azalma kaydettiği gözlemlenmiştir. Yabancılar satışların toplam satışlar içerisindeki payı bir önceki çeyrek gerçekleşmesi olan %2,1'den %2,0'ye gerilemiştir. Ülke uyruklarına göre en yüksek alım Rusya Federasyonu vatandaşları tarafından gerçekleştirilmiş olup il bazında birinci çeyrekte en yüksek satış İstanbul'da gerçekleşmiş olup böylece İstanbul 2022 yılının ikinci çeyreğinden sonra Antalya'dan birinci sırayı tekrar almıştır. Antalya %36,1 ile birinci sırada yer alırken, ikinci sırada %35,6 pay ile Antalya, üçüncü sırada ise %9,0 pay ile Mersin bulunmaktadır.

Konut fiyatları artışı ise eylül ayında yıllık bazda en yüksek artış oranı olan %189,1'e ulaşılmasının ardından on yedi ay üst üste düşüş kaydederek şubat ayı itibarıyla %58,31'e gerilemiştir. Diğer yandan, reel bazda 2019 Aralık ayından itibaren yıllık bazda ilk kez negatif gerçekleşme görülmüş ve şubat ayı itibarıyla reel değişim yıllık bazda -%5,2 olmuştur. Yeni konut fiyatlarında da konut fiyatlarıyla benzer bir tablo görülmekte olup şubat ayı itibarıyla yıllık bazda nominal olarak %57,0 artış, reel olarak ise %6,0 oranında gerileme gerçekleşmiştir. Şubat 2024 itibarıyla Türkiye genelinde konut birim fiyatları 31.365 TL/m<sup>2</sup>'ye yükselirken üç büyük ilden İstanbul'da konut birim fiyatları 45.421 TL/m<sup>2</sup>, İzmir'de 36.065 TL/m<sup>2</sup>, Ankara'da 24.919 TL/m<sup>2</sup> olmuştur. (GYODER, Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2024)

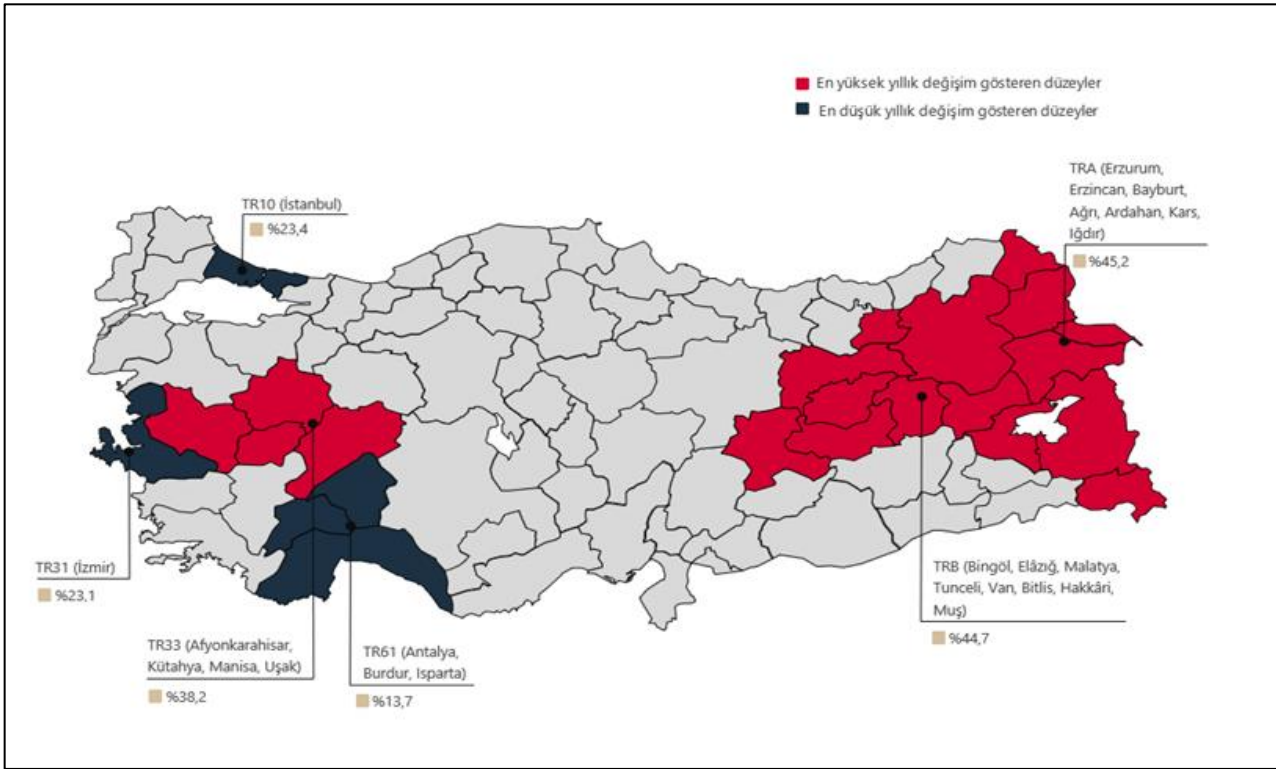






Aylık faiz oranı 2023 yılının üçüncü çeyrek sonunda %3,01 seviyelerine çıkmış ve yılın son çeyreğini %2,96 seviyesinde tamamlamıştır. 2024 yılının ilk çeyreği sonunda aylık faiz oranı %3,03 olarak seyretmektedir. Aynı şekilde yıllık faiz oranı 2023 yılının üçüncü çeyreğinde %42,79 seviyelerine çıkmış ve yıllık faiz oranı 2023 Aralık ayını %41,84 ile tamamlamıştır. 2024 ilk çeyreği sonunda aylık faiz oranı %43,13 olarak seyretmektedir.

2024 yılı Mart ayı sonunda konut kredisi hacmi 444,3 milyar TL seviyesinde gerçekleşmiştir. Kamu mevduat bankalarının toplam konut kredisi hacmi içindeki payı 2023 Mart ayında %63,98 seviyesinden, 2024 yılı Mart ayında %56,66 seviyesine düşmüştür. Mart 2024'de bir önceki yılın aynı dönemine göre, Yerli Özel bankaların payı %18,84'ten %23,07'ye yükselmiştir. Yabancı Mevduat bankalarının payı ise %8,41'ten %10,55'e yükselmiştir. Takipteki konut kredilerinin toplam konut kredilerine oranı Ekim 2019 itibarıyla düşüş trendi başlamış olup 2024 Mart ayı itibarıyla %0,11 olarak gerçekleşmiştir.

Toplam tüketici kredileri ise Mart ayında 1,62 trilyon TL seviyesinde seyretmiştir. 2023 yılı Mart ayında %30,8 olan konut kredilerinin toplam tüketici kredilerindeki payı Mart 2024 itibarıyla 3,5 puan azalarak %27,3 olarak gerçekleşmiştir. Toplam krediler yaklaşık 12,9 trilyon TL tutarında seyrederken, bireysel kredilerin toplam krediler içindeki payı %23,5 olmuştur. Bu oran 2023 Mart ayında %21,7 seviyesindeydi.

Merkez Bankası'nın 2024 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre yüzde 1,0 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 27,4 oranında artmış, reel olarak ise yüzde 14,7 oranında azalmıştır. İstanbul, Ankara ve İzmir'in konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde, 2024 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre, sırasıyla yüzde 1,2, 2,2 ve 0,8 oranlarında artış gözlenmiştir. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde 23,4, 30,4 ve 23,1 oranlarında artış göstermiştir.



	 TÜRKİYE	 İSTANBUL	 ANKARA	 İZMİR
<b>Konut Fiyat Endeksi</b>	148,0	139,4	153,7	142,5
<b>Yıllık Değişim</b>	%27,4	%23,4	%30,4	%23,1
<b>Aylık Değişim</b>	%1,0	%1,2	%2,2	%0,8

#### **6.1.4 Turizm Sektörü**

2021 yılında Türkiye'ye gelen yaklaşık 29,3 Milyon turist 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. 2023 yılında ise Türkiye'ye giriş yapan yaklaşık 57 milyon turist kişi başı 952 Dolar harcama yaptığı görülmektedir. Gelen turist sayıları bir önceki yıl ile karşılaştırıldığında hem gelen turist sayısında, hem de kişi başı harcama miktarında artış olduğu görülmektedir. 2023 yılının dördüncü çeyreğinde Türkiye'yi 12,4 milyon turist ziyaret etmiştir. Bir önceki yılın aynı dönemi ile kıyaslandığında gelen turist sayısında %4,12'lik bir artış yaşandığı gözlemlenmektedir.

Kültür ve Turizm Bakanlığı'ndan elde edilen verilere göre 2022 yılında Türkiye'ye gelen toplam yabancı ziyaretçi sayısı yaklaşık olarak 44.6 milyon olurken, 2023 yılında bu sayının 49.2 milyon olduğu gözlemlenmektedir. 2024 yılının birinci çeyreğinde ise Türkiye'ye 4.3 milyon yabancı ziyaretçi gelmiştir. Gelen turist sayıları bir önceki yılın aynı dönemi ile karşılaştırıldığında gelen yabancı turist sayısında %13'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. 2024 yılının birinci çeyreğinde ise Türkiye'ye gelen 4.3 milyon yabancı turist %55,8'i İstanbul'a, %9,3'ü Antalya'ya, %1,9'u Ankara'ya gelmiştir. Bu üç ili %1,8'lik ve %0,3'lük paylar ile İzmir ve Muğla izlemiştir.

İşletme Belgeli ve Yatırım Belgeli tesis sayıları incelendiğinde Türkiye genelinde toplam 870 bin oda kapasitesi ile 20.451 işletme belgeli, 73 bin oda kapasitesi ile 711 yatırım belgeli konaklama tesisi olduğu görülmektedir. İşletme belgeli tesislerin şehir kırılımlarına bakıldığında ilk sırayı 2.976 tesis ve 123 bin oda kapasitesi ile İstanbul çekmekte, onu takiben 2.652 tesis ve 106 bin oda kapasitesi ile Muğla gelmektedir. Antalya ise 2.501 işletme belgeli tesise ve 288 bin oda arzına sahiptir.

Yatırım belgeli tesisler göz önünde bulundurulduğunda yakın gelecekte mevcut otel arzına dahil olacak 711 tesis içinde en büyük payı 107 tesis ve yaklaşık 10 bin oda kapasitesi ile İstanbul almakta, onu takiben 79 tesis ve 14 bin oda kapasitesi ile Antalya, 76 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. 2023 yılı itibariyle ise Türkiye genelinde yatak doluluk oranı ise %50,08'dir. Yatak doluluğu en yüksek olan şehir %65,16 ile Antalya, onu takiben %52,99 ile Muğla ve %52,75 ile İstanbul gelmektedir. Ankara ve İzmir'in yatak doluluk oranları sırasıyla yaklaşık %42,82 ve %41,74 olmuştur. 2024 yılı Şubat ayı itibariyle Türkiye genelinde işletme belgeli tesislerin yatak doluluk oranı %31,79'dur.

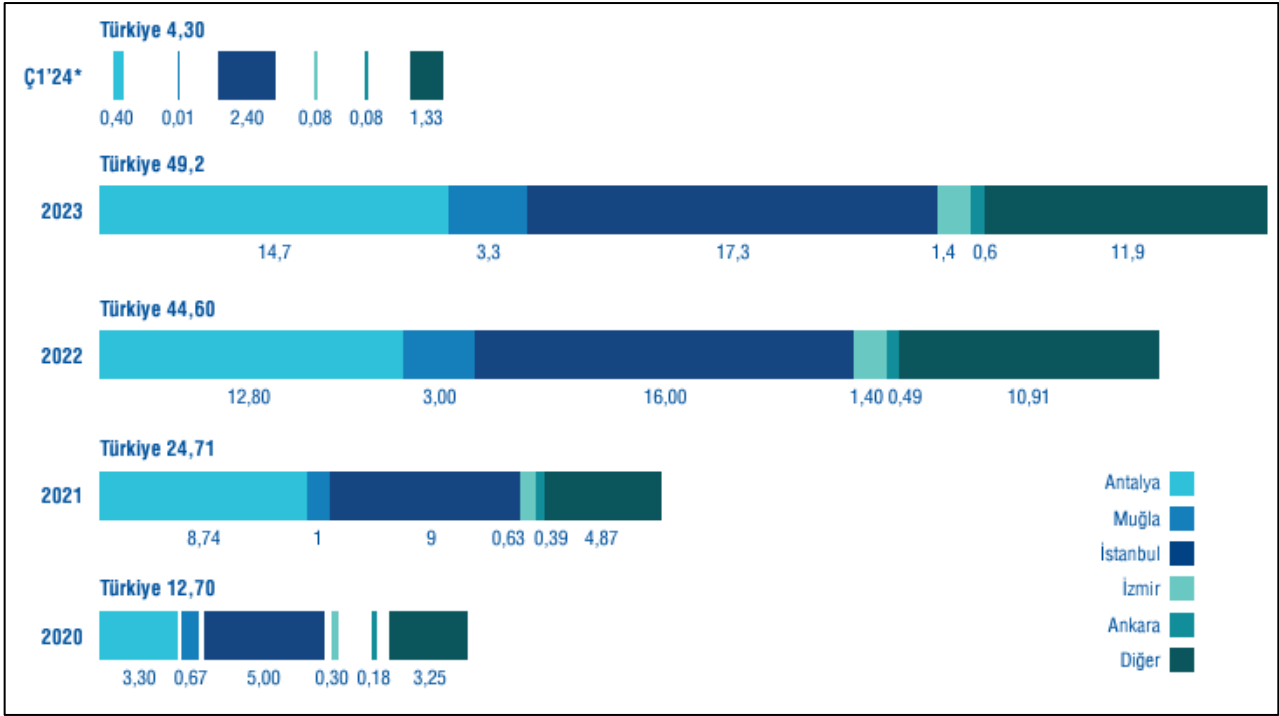
2023 yılı doluluk oranları bir önceki yıla (2022) göre azalış (%0,3) göstermiş olup, Türkiye genelinde %66,6'dır. Oda fiyatları ise yine 2022 yılına kıyasla azalış (%0,2) göstererek, 2023 yılında Türkiye genelinde 117.34 Euro'dur. 2020 yılı performans göstergeleri göz önünde bulundurularak, ortalama gerçekleşen oda fiyatlarının 2020 yılı seviyesinden itibaren yükseldiği ve otel doluluk oranlarının ise toparlanma sürecinin yavaşladığı gözlemlenmiştir. 2024 yılı birinci çeyreğinde otel doluluk oranları Türkiye geneli için %52,7 olarak hesaplanmıştır. Aynı dönem için Türkiye'de gerçekleşen oda fiyatı geneli için 98,79 Euro olmuştur. 2023 yılının aynı dönemine kıyasla, otel doluluk oranları %2,9 artarken, ortalama gerçekleşen oda fiyatı %5,8 azalmıştır.

YILLAR	TOPLAM					VATANDAŞ <sup>1</sup>	
	GELEN ZİYARETÇİ SAYISI	ÇIKAN ZİYARETÇİ SAYISI	TURİZM GELİRİ	ORTALAMA HARCAMA	TURİZM <sup>2</sup> GİDERİ	TURİZM GELİRİ	ORTALAMA HARCAMA
			( 1000 \$ )	( \$ )	( 1000 \$ )	( 1000 \$ )	( \$ )
<b>2004</b>	20 753 734	20 262 640	17 076 607	843	2 954 459	3 862 552	1 262
<b>2005</b>	25 045 142	24 124 501	20 322 111	842	3 394 601	4 374 383	1 214
<b>2006</b>	23 924 023	23 148 669	18 593 951	803	3 270 948	4 463 614	1 153
<b>2007</b>	27 239 630	27 214 988	20 942 500	770	4 043 283	4 703 850	1 121
<b>2008</b>	31 137 774	30 979 979	25 415 067	820	4 266 197	5 418 439	1 191
<b>2009</b>	31 759 816	32 006 149	25 064 482	783	5 090 440	5 690 629	1 222
<b>2010</b>	32 997 308	33 027 943	24 930 997	755	5 874 520	5 558 366	1 231
<b>2011</b>	36 769 039	36 151 328	28 115 692	778	5 531 486	5 638 484	1 168
<b>2012</b>	37 715 225	36 463 921	35 717 337	980	4 525 101	8 595 191	1 678
<b>2013</b>	39 860 771	39 226 226	40 186 327	1 024	5 875 183	9 193 811	1 703
<b>2014</b>	41 627 246	41 415 070	41 316 834	998	5 791 095	8 404 159	1 510
<b>2015</b>	41 114 069	41 617 530	37 700 923	906	6 296 506	7 270 820	1 207
<b>2016</b>	30 906 680	31 365 330	26 539 007	846	5 255 797	7 374 334	1 209
<b>2017</b>	37 969 824	38 620 346	31 253 835	809	5 487 607	7 210 947	1 102
<b>2018</b>	46 112 592	45 628 673	35 920 910	787	5 530 582	6 676 206	1 000
<b>2019</b>	51 747 199	51 860 042	42 851 778	826	4 655 848	7 014 139	981
<b>2020</b>	15 971 201	15 826 266	15 169 371	958	1 188 382	3 317 861	1 064
<b>2021</b>	30 038 961	29 357 463	30 309 722	1 032	2 203 157	6 507 848	1 201
<b>2022</b>	51 387 513	51 369 026	49 857 030	971	5 098 884	7 454 442	1 061
<b>2023</b>	56 693 837	57 077 440	55 874 176	979	8 429 980	8 391 864	1 086
<b>2024*</b>	<b>26 136 764</b>	<b>25 107 974</b>	<b>23 660 318</b>	<b>942</b>	<b>3 735 457</b>	<b>4 219 771</b>	<b>971</b>

(Kaynak: KTB,2024)

## Türkiye'nin Turizm Gelir-Gider Tablosu

## Toplam Yabancı Ziyaretçiler:



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

2024 yılının Ocak-Şubat döneminde Türkiye'ye gelen 4,3 milyon yabancı turist'in %55,8'i İstanbul'a, %9,3'ü Antalya'ya, %1,9'u Ankara'ya gelmiştir. Bu üç ili %1,8'lik ve %0,3'lük paylar ile İzmir ve Muğla izlemiştir. Gelen turist sayıları bir önceki yılın aynı dönemi ile karşılaştırıldığında gelen yabancı turist sayısında %13,6 artış görülmüştür.

## İşletme ve Yatırım Belgeli Tesis Sayısı:

	İşletme Belgeli		Yatırım Belgeli	
	Tesis	Oda	Tesis	Oda
Antalya	2.501	287.904	79	14.084
Muğla	2.652	105.603	76	9.186
İstanbul	2.976	122.763	107	9.812
İzmir	1.720	41.628	67	5.380
Ankara	366	21.634	17	1.653
Diğer	10.236	290.616	365	33.152
<b>Türkiye</b>	<b>20.451</b>	<b>870.148</b>	<b>711</b>	<b>73.267</b>

(Kaynak: T.C Kültür ve Turizm Bakanlığı 22.04.2024)

Türkiye genelinde toplam 870 bin 148 oda kapasitesi ile 20.451 işletme belgeli, 73 bin 267 oda kapasitesi ile 711 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
<b>2018</b>	<b>38.951.902</b>	<b>617</b>
Ç1'19	5.460.380	678
Ç2'19	11.499.211	607
Ç3'19	18.438.139	623
Ç4'19	9.315.240	702
<b>2019</b>	<b>44.712.970</b>	<b>642</b>
Ç1'20	4.635.845	710
Ç2'20		
Ç3'20	4.430.053	649
Ç4'20	3.642.367	804
<b>2020</b>	<b>12.708.265</b>	<b>716</b>
Ç1'21	1.826.227	918
Ç2'21	3.144.815	694
Ç3'21	11.457.951	773
Ç4'21	7.511.028	809
<b>2021</b>	<b>23.940.021</b>	<b>785</b>
Ç1'22	4.943.964	841
Ç2'22	10.382.068	702
Ç3'22	18.626.003	826
Ç4'22	10.389.487	927
<b>2022</b>	<b>44.341.522</b>	<b>822</b>
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
<b>2023</b>	<b>49.346.967</b>	<b>917</b>
Ç1'24	7.067.996	982

(Kaynak: TÜİK \*31.04.2024 tarihinde güncellenmiştir. \*\*TÜİK tarafından 2020 yılı ikinci çeyrek verileri yayınlanmamıştır.)

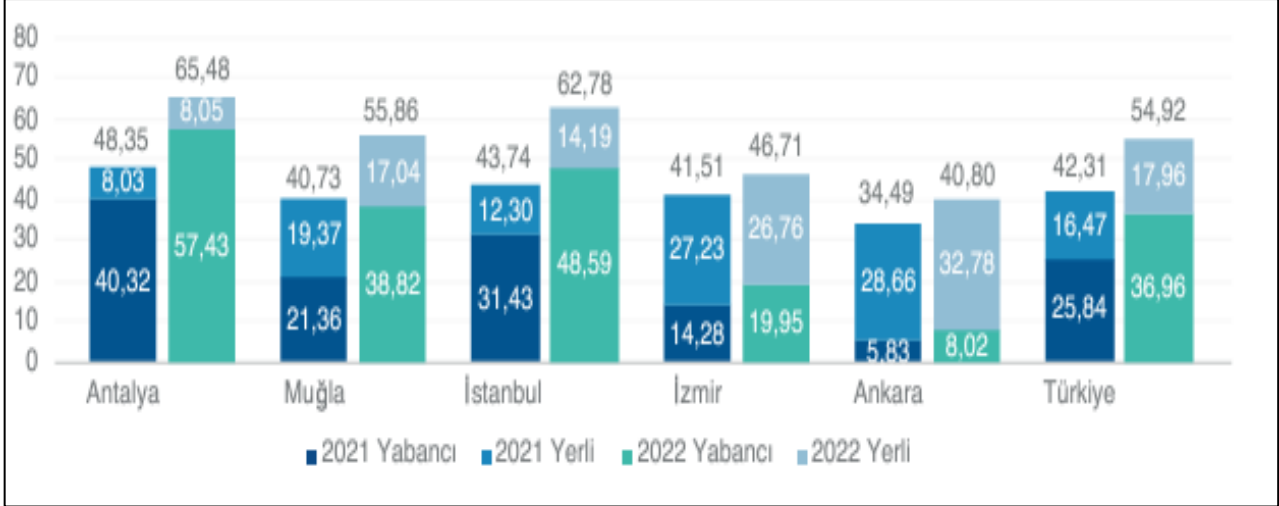
Turizm geliri Ocak, Şubat ve Mart aylarından oluşan I. çeyrekte bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %5,4 artarak 8 milyar 784 milyon 800 bin dolar oldu. Turizm gelirinin %21'i ülkemizi ziyaret eden yurt dışı ikametli vatandaşlardan elde edildi.

2024 yılı 1.çeyrekte Türkiye'ye gelen 7 milyon 68 bin yabancı turistin yapmış olduğu harcamalar kişi başı ortalama 982 Dolar olarak görülmektedir. Bir önceki yılın aynı dönemine göre yabancı turist sayısı %8,58 artmış, kişi başı yapılan ortalama harcama ise %7,13 azalmış görülmektedir.

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.

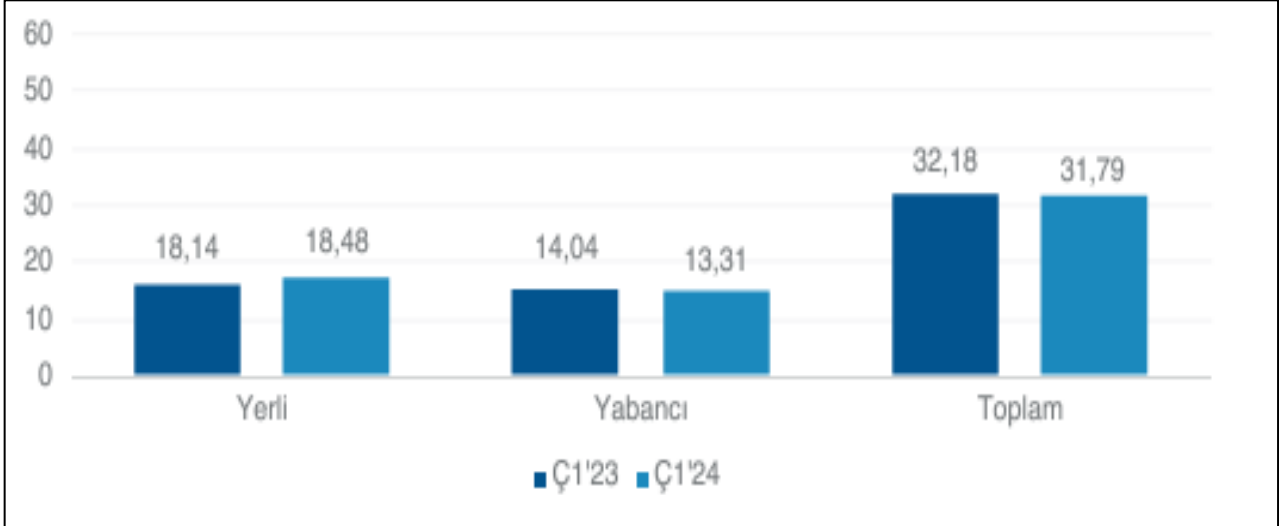
## **Otel Doluluk Oranı ve Günlük Ortalama Oda Fiyatı;**

### **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.

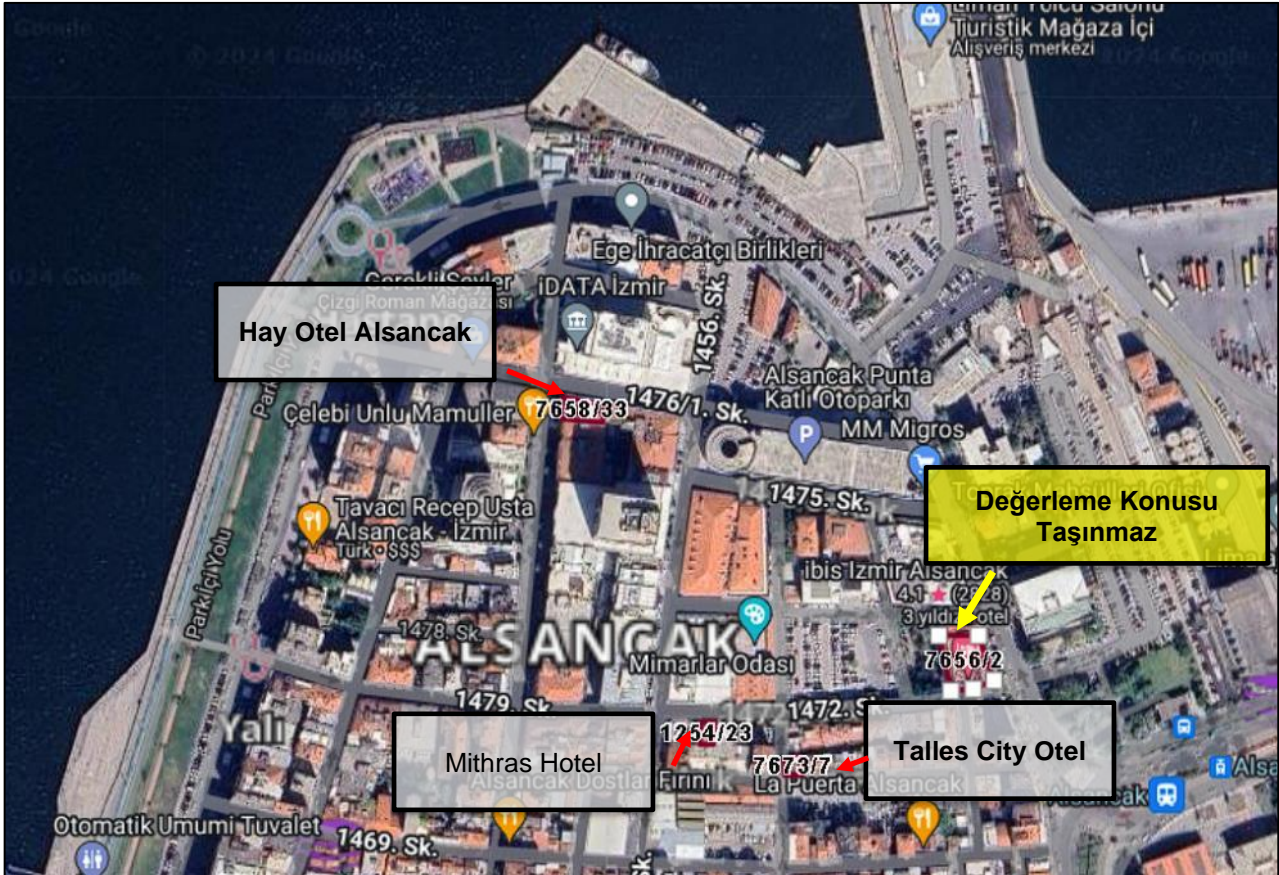


## Değerleme Konusu Otelin Bulunduğu Bölge Analizi

Değerleme konusu otel, şehir oteli konseptinde olup kent merkezinde, İzmir ilinde turizm açısından çekici bir bölge olan Alsancak Bölgesinde konumlandırılmıştır. 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 <sup>2</sup> - 20 m <sup>2</sup> - 15 m <sup>2</sup> )	110 €	- Oda
Talles City Otel	Deluxe, Suit, Standart ( 20 m <sup>2</sup> - 18 m <sup>2</sup> - 15 m <sup>2</sup> )	73 €	- Oda
Mithras Hotel	Standart, Aile (18 m <sup>2</sup> - 23 m <sup>2</sup> )	67 €	- 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**

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

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 örnekler 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 bilmeseydi 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:** Taşınmaza yakın konumda, 144 m<sup>2</sup> yüz ölçümüne sahip, 1259 ada 14 parsel numaralı taşınmaz için 11.750.000 TL talep edilmektedir. Söz konusu taşınmaz TM1 lejantında kalmakta olup bitişik nizam 5 kat yapılaşma koşullarına sahiptir.

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

**Emsal 3:** Taşınmaza yakın konumda, 90 m<sup>2</sup> yüz ölçümüne sahip, 1262 ada 3 parsel numaralı taşınmaz için 11.750.000 TL talep edilmektedir. Söz konusu taşınmaz TM1 lejantında kalmakta olup bitişik nizam 5 kat yapılaşma koşullarına sahiptir.

**Emsal 4:** Taşınmaza kısmen yakın konumda, Kahramanlar Mahallesi, 88,75 m<sup>2</sup> yüz ölçümüne sahip, 1901 ada 4 parsel numaralı taşınmaz için 7.000.000 TL talep edilmektedir. Söz konusu taşınmaz TM1 lejantında kalmakta olup bitişik nizam 4 kat yapılaşma koşullarına sahiptir.

**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 90.000.000 – 92.000.000 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 değerlemede dikkate alınmıştır.

PİYASA DEĞERİ ANALİZİ					
	Emsal-1	Emsal-2	Emsal-3	Emsal-4	Konu Taşınmaz
Mahalle / Konum	Alsancak	Alsancak	Alsancak	Kahramanlar	Alsancak
Ada / Parsel	1259/14	7738/9	1262/3	7738/9	7656/2
Alan (m <sup>2</sup> )	144,00	81,00	90,00	88,75	629,00
Satış Fiyatı-SF (TL)	14.000.000	8.450.000	11.750.000	7.000.000	
Pazarlıklı Fiyat (TL)	13.720.000	8.281.000	11.515.000	6.860.000	
İmar Durumu	TM1, 5 Kat	TM1, 4 Kat	TM1, 5 Kat	TM1, 4 Kat	TM, 8 Kat
Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	95.278	102.235	127.944	77.296	
Satış Şerefiyesi	0%	0%	0%	0%	
İmar Durumu Şerefiyesi	-20%	-25%	-20%	-25%	
Konum Şerefiyesi	-45%	-30%	-25%	-125%	
Büyükük Şerefiyesi	15%	20%	20%	20%	
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	140.916	132.905	153.533	173.915	
Ortalama Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	150.317,40				150.317,40
<b>Konu Taşınmaz Değeri (TL)</b>					<b>94.549.644,27</b>
<b>Taşınmazın Yuvarlanmış Değeri (TL)</b>					<b>94.550.000</b>

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	31.12.2024
Değerleme Tarihi İtibarıyla Kalan Üst Hakkı Kullanım Süresi Gün Sayısı	12630
Üst Hakkı Kullanım Süresi Yüzdesi (%)	70,76%

Takdir Edilen Tam Mülkiyet Arsa Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	150.317,97
Arsa Yüz Ölçümü (m <sup>2</sup> )	629
Arsa Toplam Değeri (TL)	94.550.000

Üst Hakkı Değerinin Oranı	0,67
Üst Hakkı Kalan Kullanım Süresi Yüzdesi (%)	70,76%
Üst Hakkına Esas Arsa Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	70.906
Arsa Yüz Ölçümü (m <sup>2</sup> )	629
<b>Üst Hakkına Esas Arsa Toplam Değeri (TL)</b>	<b>44.600.056</b>

*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 değerlerin 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 <sup>2</sup> )	Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	Piyasa Değeri (TL)
7656 Ada 2 Parsel	629,00	70.906	44.600.056.-
<b>Arsa Değeri (TL)</b>			<b>44.600.056.-</b>

## 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 <sup>2</sup> )		M <sup>2</sup> Birim Fiyatı	Arsa Değeri
7656 Ada 2 parsel	629,00		70.906,29	44.600.056 TL
Yapı Değerleri	Kapalı Alan	M <sup>2</sup> birim fiyatı	Amortisman	Değer
Otel	4.975	27.500	8,00%	125.867.500
Teknik Alanlar (Teknik hacim, ortak alan, sığınak vb)	972	16.500	8,00%	14.754.960
Çevre Düzenlemesi, Altyapı ve Harici Müteferrik İşler				4.000.000
Yapı Değeri Toplam				<b>144.622.460</b>
Harici ve Müteferrik İşler				
Geliştirici Karı, Şerefiye				21.695.000
Arsa Değeri				44.600.056
Yapı Değeri				144.622.460
Harici ve Müteferrik İşler				21.695.000
<b>Toplam Değer (TL)</b>				<b>210.917.516</b>
<b>Yuvarlanmış Toplam Değer (TL)</b>				<b>210.920.000</b>

*\*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/m<sup>2</sup> 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.

Değerleme konusu taşınmaz 'Yap-İşlet-Devret' modeli ile Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından inşa edilmiş ve Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine 49 yıl süreli kullanım hakkı tesis edilmiştir.

### **16.09.2010 tarihli sözleşmeye göre;**

Bu hakkın 49 yıl (3 yıl projelendirme, inşa süresi dahil) süreli olduğu, Vakıflar Genel Müdürlüğü görüşü alınarak taşınmazın 3. kişiler tarafından kullanılabilmesi, kira bedelinin ilk 3 yıl için aylık 2000 TL, 4. Yıl aylık 21.500,00 TL, 4. Yıdan sonra 15. Yılın sonuna kadar her yıl bir önceki yılın kira bedelinin ÜFE oranında artırılması, 16. yıl aylık 40.000,00 TL, kira alınması, 16. Yıdan sonra 49. Yılın sonuna kadar her yıl bir önceki yılın kira bedelinin ÜFE oranında arttırılması, 16. Yılın sonunda yasal artışlar eklenerek bulunacak miktar 40.000,00 TL'yi geçerse fazla olan bu bedel kadar kira alınacağı görülmektedir

### **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.
- 2023 yılının oda fiyatı gerçekleşmesi 71,1 Eur, 2024 yılının Kasım ayına kadar olan süredeki gerçekleşmesi 74,9 Eur olması göz önünde bulundurulmuş olup 2025 yılı için oda fiyatı 75 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 Kasım ayına ait gerçekleşmeler baz alındığında, otel doluluk oranı %70 olarak hesaplanmıştır. 2025 yılı için doluluk oranı %74'den başlatılmış olup sonraki dönemlerde iyileşmeler olabileceği varsayılarak projeksiyona yansıtılmıştır.
- 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 gerçekleşmeleri ve yapılan araştırmalar neticesinde diğer gelir oranının otelin toplam oda gelirinin yaklaşık %11'i 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 2025 yılında %50'den başlayarak %53'e ulaşip 2028 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 artırılması; 16. yıl, yıllık 480.000,00 TL ve 17...49. yıllar bir önceki yılın ÜFE oranında artırılması kararlaştırılmıştır. Söz konusu kira bedeli 2024 yılı için 2.625.709 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 %2,19-3,19 civarında alınarak indirgeme oranları belirlenmiştir. Gelir analizinde indirgeme oranı risksiz getiri oranı ve risk primi toplamı ile %10 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 Har)	75,00										
Diğer Gelir Oranı	11,00%										
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	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Yıllar	31.12.2024	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
<b>Otel Fonksiyonu</b>											
Toplam Oda Sayısı (Adet)	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140
Açık Olan Gün Sayısı (Gün)	365,00	365,00	365,00	365,00	366,00	365,00	365,00	365,00	366,00	365,00	365,00
Yıllık Oda Kapasitesi	51.100	51.100	51.100	51.100	51.240	51.100	51.100	51.100	51.240	51.100	51.100
Dolu Oda Oranı (%)	74,00%	75,00%	76,00%	78,00%	78,00%	78,00%	78,00%	78,00%	78,00%	78,00%	78,00%
Satılan Oda Sayısı (Adet)	37.814	38.325	38.836	39.967	39.858	39.858	39.858	39.858	39.967	39.858	39.858
Oda Fiyatı (EUR)	77,25	79,57	81,95	84,41	86,95	89,55	92,24	93,16	94,09	95,04	95,04
Oda Gelirleri (EUR)	2.921.132	3.049.424	3.182.786	3.373.758	3.465.476	3.569.440	3.676.523	3.723.462	3.750.422	3.787.926	3.787.926
Diğer Gelirler (EUR)	321.324	335.437	350.106	371.113	381.202	392.638	404.418	409.581	412.546	416.672	416.672
Toplam Otel Gelirleri (EUR)	3.242.456	3.384.861	3.532.892	3.744.871	3.846.678	3.962.079	4.080.941	4.133.043	4.162.968	4.204.598	4.204.598
Brüt Karlılık Oranı-GOP (%)	50,00%	51,00%	52,00%	53,00%	53,00%	53,00%	53,00%	53,00%	53,00%	53,00%	53,00%
Brüt Karlılık (EUR)	1.621.228	1.726.279	1.837.104	1.984.782	2.038.740	2.099.902	2.162.899	2.190.513	2.206.373	2.228.437	2.228.437
İşletme Gideri Oranı (%)	50,00%	49,00%	48,00%	47,00%	47,00%	47,00%	47,00%	47,00%	47,00%	47,00%	47,00%
İşletme Gideri Toplamı (EUR)	1.621.228	1.658.582	1.695.788	1.760.089	1.807.939	1.862.177	1.918.042	1.942.530	1.956.595	1.976.161	1.976.161
Yenileme Maliyeti (EUR)	32.425	33.849	35.329	37.449	38.467	39.621	40.809	41.330	41.630	42.046	42.046
Bina Sigortası (EUR) (%2)	26.180	26.704	27.238	27.782	28.338	28.905	29.483	30.073	30.674	31.288	31.913
Emlak Vergisi (EUR) (%2)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Yıllık Üst Hakkı Maliyeti	71.475	71.475	71.475	71.475	71.475	71.475	71.475	71.475	71.475	71.475	71.475
Toplam Otel Giderleri (EUR)	0	1.751.831	1.791.143	1.830.374	1.897.351	1.946.785	2.002.755	2.060.399	2.086.009	2.100.987	2.121.595
Net Gelir (EUR)	0	1.490.625	1.593.718	1.702.518	1.847.520	1.899.893	2.020.542	2.047.034	2.061.981	2.083.003	2.083.003
Net Nakit Akışları	0	1.490.625	1.593.718	1.702.518	1.847.520	1.899.893	2.020.542	2.047.034	2.061.981	2.083.003	2.083.003

11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23
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
95,99	96,95	97,92	98,89	99,88	100,88	101,89	102,91	103,94	104,98	106,03	107,09	108,16
3.825.805	3.874.650	3.902.704	3.941.731	3.981.148	4.031.976	4.061.169	4.101.781	4.142.799	4.195.690	4.226.069	4.268.330	4.311.013
420.839	426.211	429.297	433.590	437.926	443.517	446.729	451.196	455.708	461.526	464.868	469.516	474.211
4.246.644	4.300.861	4.332.001	4.375.321	4.419.074	4.475.493	4.507.898	4.552.977	4.598.506	4.657.216	4.690.936	4.737.846	4.785.224
53,00%	53,00%	53,00%	53,00%	53,00%	53,00%	53,00%	53,00%	53,00%	53,00%	53,00%	53,00%	53,00%
2.250.721	2.279.456	2.295.961	2.318.920	2.342.109	2.372.011	2.389.186	2.413.078	2.437.208	2.468.325	2.486.196	2.511.058	2.536.169
47,00%	47,00%	47,00%	47,00%	47,00%	47,00%	47,00%	47,00%	47,00%	47,00%	47,00%	47,00%	47,00%
1.995.922	2.021.405	2.036.041	2.056.401	2.076.965	2.103.482	2.118.712	2.139.899	2.161.298	2.188.892	2.204.740	2.226.788	2.249.055
42.466	43.009	43.320	43.753	44.191	44.755	45.079	45.530	45.985	46.572	46.909	47.378	47.852
32.552	33.203	33.867	34.544	35.235	35.940	36.658	37.392	38.139	38.902	39.680	40.474	41.283
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
71.475	71.475	71.475	71.475	71.475	71.475	71.475	71.475	71.475	71.475	71.475	71.475	71.475
2.142.415	2.169.091	2.184.702	2.206.173	2.227.865	2.255.651	2.271.924	2.294.295	2.316.897	2.345.841	2.362.804	2.386.114	2.409.666
2.104.228	2.131.770	2.147.299	2.169.148	2.191.209	2.219.842	2.235.974	2.258.682	2.281.609	2.311.376	2.328.132	2.351.731	2.375.559
2.104.228	2.131.770	2.147.299	2.169.148	2.191.209	2.219.842	2.235.974	2.258.682	2.281.609	2.311.376	2.328.132	2.351.731	2.375.559



24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35
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
109,24	110,33	111,44	112,55	113,68	114,81	115,96	117,12	118,29	119,48	120,67	121,88
<b>4.366.052</b>	<b>4.397.664</b>	<b>4.441.641</b>	<b>4.486.057</b>	<b>4.543.331</b>	<b>4.576.227</b>	<b>4.621.989</b>	<b>4.668.209</b>	<b>4.727.809</b>	<b>4.762.040</b>	<b>4.809.661</b>	<b>2.821.492</b>
480.266	483.743	488.580	493.466	499.766	503.385	508.419	513.503	520.059	523.824	529.063	310.364
<b>4.846.318</b>	<b>4.881.407</b>	<b>4.930.221</b>	<b>4.979.524</b>	<b>5.043.098</b>	<b>5.079.612</b>	<b>5.130.408</b>	<b>5.181.712</b>	<b>5.247.868</b>	<b>5.285.865</b>	<b>5.338.723</b>	<b>3.131.856</b>
53,00%	53,00%	53,00%	53,00%	53,00%	53,00%	53,00%	53,00%	53,00%	53,00%	53,00%	53,00%
2.568.548	2.587.146	2.613.017	2.639.147	2.672.842	2.692.194	2.719.116	2.746.307	2.781.370	2.801.508	2.829.523	1.659.884
47,00%	47,00%	47,00%	47,00%	47,00%	47,00%	47,00%	47,00%	47,00%	47,00%	47,00%	47,00%
<b>2.277.769</b>	<b>2.294.261</b>	<b>2.317.204</b>	<b>2.340.376</b>	<b>2.370.256</b>	<b>2.387.418</b>	<b>2.411.292</b>	<b>2.435.405</b>	<b>2.466.498</b>	<b>2.484.356</b>	<b>2.509.200</b>	<b>1.471.972</b>
48.463	48.814	49.302	49.795	50.431	50.796	51.304	51.817	52.479	52.859	53.387	31.319
42.109	42.951	43.810	44.686	45.580	46.492	47.421	48.370	49.337	50.324	51.331	30.410
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
71.475	71.475	71.475	71.475	71.475	71.475	71.475	71.475	71.475	71.475	71.475	41.514
<b>2.439.816</b>	<b>2.457.501</b>	<b>2.481.791</b>	<b>2.506.332</b>	<b>2.537.742</b>	<b>2.556.180</b>	<b>2.581.492</b>	<b>2.607.066</b>	<b>2.639.789</b>	<b>2.659.014</b>	<b>2.685.392</b>	<b>1.575.215</b>
<b>2.406.502</b>	<b>2.423.906</b>	<b>2.448.430</b>	<b>2.473.191</b>	<b>2.505.356</b>	<b>2.523.432</b>	<b>2.548.916</b>	<b>2.574.646</b>	<b>2.608.079</b>	<b>2.626.851</b>	<b>2.653.331</b>	<b>1.556.641</b>
<b>2.406.502</b>	<b>2.423.906</b>	<b>2.448.430</b>	<b>2.473.191</b>	<b>2.505.356</b>	<b>2.523.432</b>	<b>2.548.916</b>	<b>2.574.646</b>	<b>2.608.079</b>	<b>2.626.851</b>	<b>2.653.331</b>	<b>1.556.641</b>

DEĞERLEME TABLOSU			
Risksiz Getiri Oranı	7,31%	7,31%	7,31%
Risk Primi	2,19%	2,69%	3,19%
İndirgeme Oranı	9,50%	10,00%	10,50%
<b>Toplam Bugünkü Değer (EUR)</b>	<b>20.050.840</b>	<b>19.079.507</b>	<b>18.184.634</b>
<b>Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EUR)</b>	<b>20.050.000</b>	<b>19.080.000</b>	<b>18.180.000</b>
<b>Toplam Bugünkü Değer (TL)</b>	<b>736.591.684</b>	<b>700.908.576</b>	<b>668.034.345</b>
<b>Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)</b>	<b>736.590.000</b>	<b>700.910.000</b>	<b>668.030.000</b>
<b>31.12.2024 Tarihli Döviz Kuru</b>			
<b>Eur Alış Kuru</b>	<b>36,7362</b>		

### 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.
- 2023 yılının oda fiyatı gerçekleşmesi 71,1 Eur, 2024 yılının Kasım ayına kadar olan süredeki gerçekleşmesi 74,9 Eur olması göz önünde bulundurulmuş olup 2025 yılı için oda fiyatı 75 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 Kasım ayına ait gerçekleşmeler baz alındığında, otel doluluk oranı %70 olarak hesaplanmıştır. 2025 yılı için doluluk oranı %74'den başlatılmış olup sonraki dönemlerde iyileşmeler olabileceği varsayılarak projeksiyona yansıtılmıştır.
- 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 gerçekleşmeleri ve yapılan araştırmalar neticesinde diğer gelir oranının otelin toplam oda gelirinin yaklaşık %11'i 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 2025 yılında %50'den başlayarak %53'e ulaşip 2028 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 işletmecisi 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 2.625.709 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 %2,19-3,19 civarında alınarak indirgeme oranları belirlenmiştir. Gelir analizinde indirgeme oranı risksiz getiri oranı ve risk primi toplamı ile %10 olarak alınmıştır. Kira getirisinin halihazırdaki kira sözleşmesi kapsamında daha öngörülebilir nitelikte olması sebebiyle toplam risk oranı %0,19-1,19 civarında alınarak indirgeme oranı %8 olarak alınmıştır.
- Çalışmalara Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamı'nda vergi ve KDV dahil edilmemiştir.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.



DEĞERLEME TABLOSU			
Risksiz Getiri Oranı	7,31%	7,31%	7,31%
Risk Primi	0,19%	0,69%	1,19%
İndirgeme Oranı	7,50%	8,00%	8,50%
<b>Toplam Bugünkü Değer (EUR)</b>	<b>20.187.670</b>	<b>19.070.190</b>	<b>18.049.007</b>
<b>Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EUR)</b>	<b>20.190.000</b>	<b>19.070.000</b>	<b>18.050.000</b>
<b>Toplam Bugünkü Değer (TL)</b>	<b>741.618.272</b>	<b>700.566.296</b>	<b>663.051.927</b>
<b>Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)</b>	<b>741.620.000</b>	<b>700.570.000</b>	<b>663.050.000</b>
<b>Kira Analizi</b>			
<b>Yıllar</b>	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2025</b>	
<b>Projeksiyona Esas Yıllık Kira Bedeli (EUR)</b>	<b>0</b>	<b>1.293.740</b>	
DEĞERLEME TABLOSU (Kira Analizi)			
Risksiz Getiri Oranı	7,31%	7,31%	7,31%
Risk Primi	0,19%	0,69%	1,19%
İndirgeme Oranı	7,50%	8,00%	8,50%
<b>Toplam Bugünkü Değer (EUR)</b>	<b>1.203.479</b>	<b>1.197.907</b>	<b>1.192.387</b>
<b>Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EUR)</b>	<b>1.203.000</b>	<b>1.198.000</b>	<b>1.192.000</b>
<b>Toplam Bugünkü Değer (TL)</b>	<b>44.211.245</b>	<b>44.009.968</b>	<b>43.803.768</b>
<b>Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)</b>	<b>44.210.000</b>	<b>44.010.000</b>	<b>43.800.000</b>
<b>31.12.2024 Tarihli Döviz Kuru</b>			
<b>Eur Alış Kuru</b>	<b>36,7362</b>		

TAŞINMAZIN NAKİT AKIŞINA GÖRE DEĞERİ (EUR)	19.080.000
TAŞINMAZIN KİRA GELİRİNE GÖRE DEĞERİ (EUR)	19.070.000
<b>TAŞINMAZIN NİHAİ DEĞERİ (EUR)</b>	<b>19.075.000</b>
<b>TAŞINMAZIN NİHAİ DEĞERİ (TL)</b>	<b>700.745.000</b>
TAŞINMAZIN YILLIK KİRA BEDELİ (EUR)	1.198.000
TAŞINMAZIN YILLIK KİRA BEDELİ (TL)	44.010.000
<b>DÖVİZ KURU 31.12.2024 TCMB (1€)</b>	<b>36,7362</b>

**\*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 m<sup>2</sup> 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 “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 kullanım 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)	700.745.000.-	840.895.000.-
	<b>Yediyüzmilyonyediyüzkırbeşbin Türk Lirası</b>	<b>Sekizyüzkırmilyonsekiyüzdoksanbeşbin Türk Lirası</b>
Taşınmaz Yıllık Kira Değeri (TL)	44.010.000.-	52.810.000.-
	<b>Kırkdörtmilyononbinbin Türk Lirası</b>	<b>Elliikimilyonsekiyüzonbin Türk Lirası</b>

PAZAR DEĞERİ (EUR)		
Taşınmaz	Pazar Değeri (EUR)	Pazar Değeri (KDV Dahil*) (EUR)
Taşınmaz Değeri (EUR)	19.075.000.-	22.890.000.-
	<b>Ondokuzmilyonyetmişbeşbin Euro</b>	<b>Yirmiikimilyonsekiyüzdoksanbin Euro</b>
Taşınmaz Yıllık Kira Değeri (EUR)	1.198.000.-	1.440.000.-
	<b>Birmilyonyüzdoksansekizbin Euro</b>	<b>Birmilyondörtüyükırkbin Euro</b>

\*Değerleme tarihi itibarıyla TCMB Döviz Alış Kuru: 36,7362 alınmıştır.

(\*) 07.07.2023 tarihli ve 32241 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Cumhurbaşkanlığı 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 Değer 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.

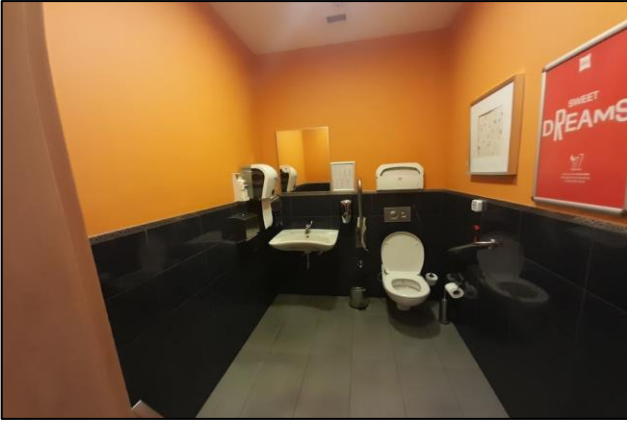
## 9. EKLER

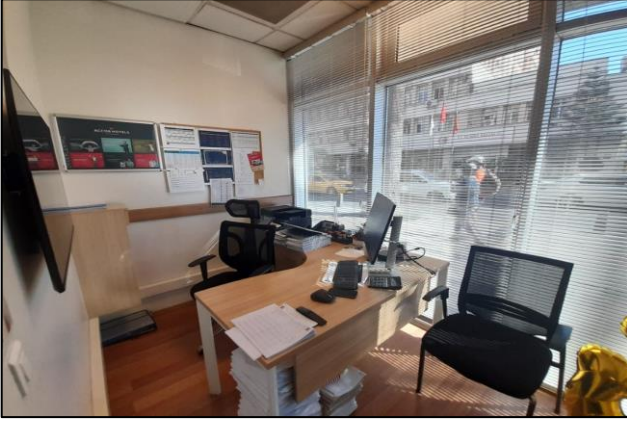
### 9.1 FOTOĞRAFLAR

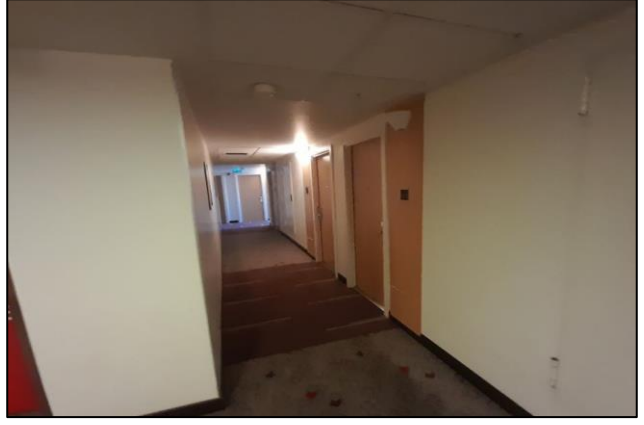


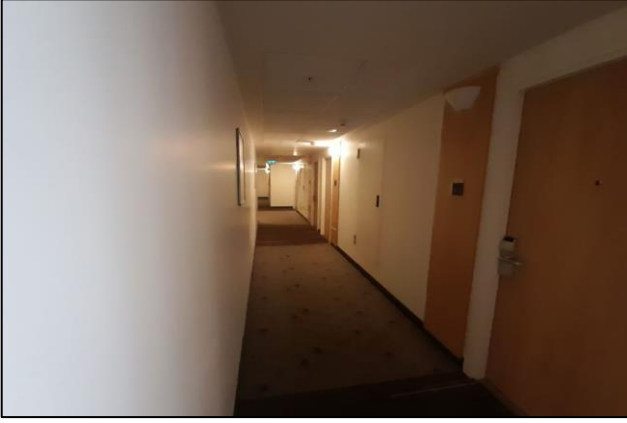
















## 9.2 RUHSATLAR VE PROJELER

140 OCAKLI BİS OTEL ALSANCAK 23/03/2011

**YAPI PROJE MİMARLIK**  
 Ankara / Çankaya / Yelken Plaza / Kat: 17 Kat Söğütözü 06553 Ankara  
 T: 312 287 44 00 F: 312 219 10 33 E: yproje@yproje.com.tr

İLİ	İLÇESİ	MAHALLESİ	PLAŞI NO	ADA	PARSEL	İMAR D. TARİHİ
İZMİR	KONAK	ALSANCAK	900	7656	2	

ADI SOYADI	UNVANI	ODA NO	DIPL. NO	İMZA
R. GÜNEŞ GÖRKEK	MİMAR	2797		
ÖLÜP SAN GÖNER	İNŞ. Y. MÜH.	4502	3136-4252	
MUSTAFA UĞUÇNOĞLU	MAKİNA MÜH.	3100	55681	
ÖZKAYNAR BEBE	ELK. ELETR. Y. MÜH.			

ADRES TEL: NORDON YATIRIM ORTAKLIĞI

**NORDON YATIRIM LTD. ŞTİ.**  
 Nispetiye Mahallesi Çarşı No: 12/1  
 Tel: 0312 255 45 85 Fax: 262 54 04  
 Bosphorus Y.O. Blok: 10/2  
 M. ŞERİF SAHARDOĞLU  
 Mimar  
 Proje ve Uygulama Durumları  
 Bül. No: 4182/2

**FEYZA KUNCELENDİRME YENİ MİMAR**

2011

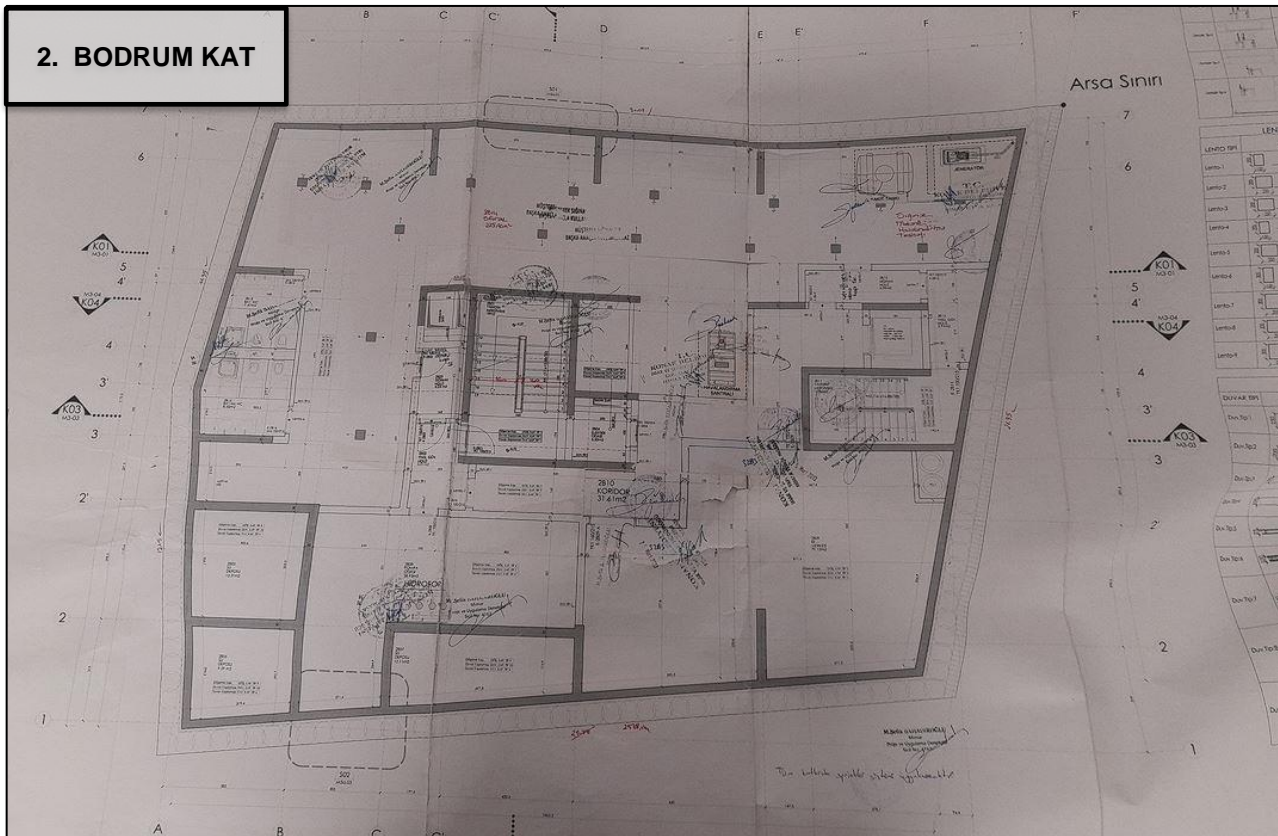
319408 819 5319408 4c

140 OCAKLI BİS OTEL ALSANCAK 23/03/2011

**BELEDİYE ONAY BÖLÜMÜ**

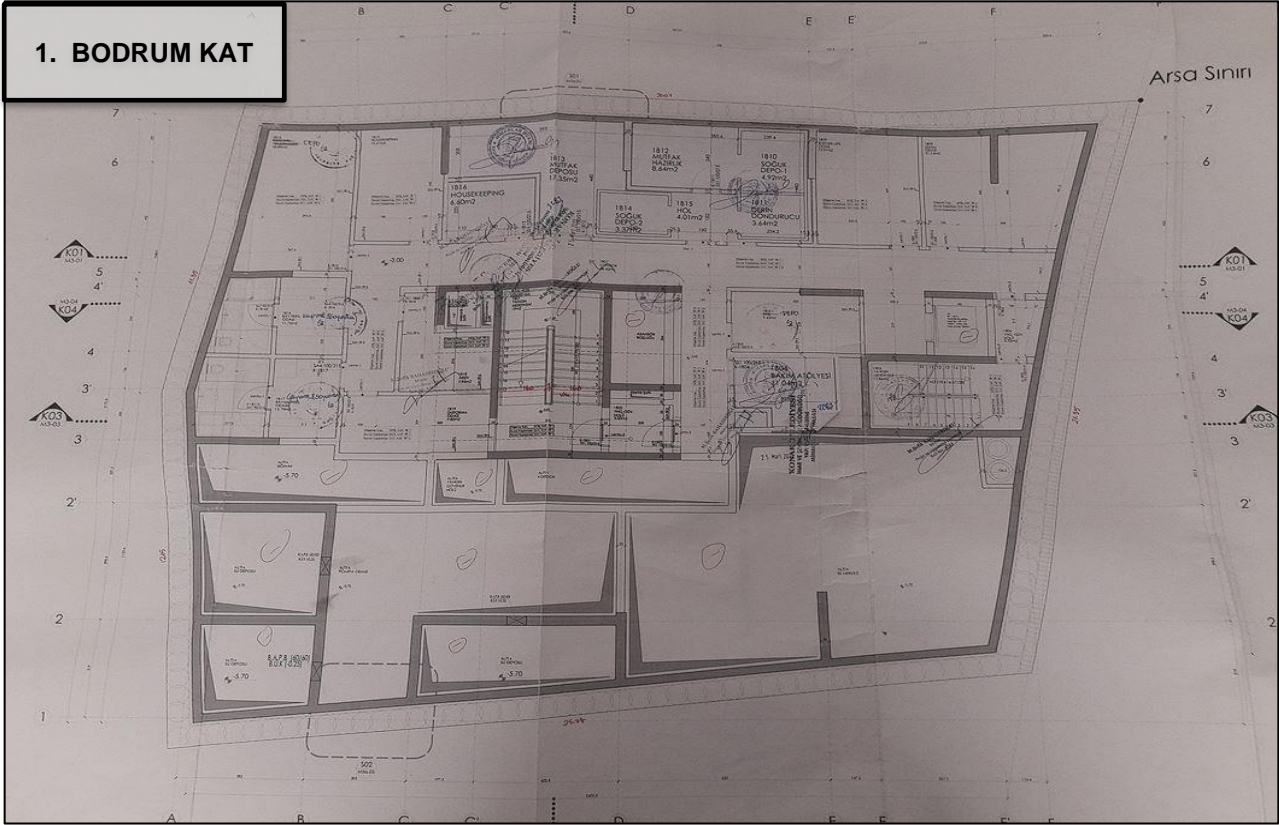
İNCELEME ADI	İNCELEME TARİHİ	İNCELEME YERİ
ARTEKON İNCELEME		
MİMARİ İNCELEME	06.07.2011	
STATİK İNCELEME		
METRAJ	4546 Y. İNŞ.	
YERİNDE İNCELEME	4546 - Y. İNŞAAT	
TEMELE ÜSTÜ VİZESİ		
YAPI RUHSAT SUBE SEFİ		
İMAR MÜDÜRÜ		

**SEVGI ÖZGİNER**  
 Yapı Ruhsat Birişim Sorumlusu  
 19.06.2011

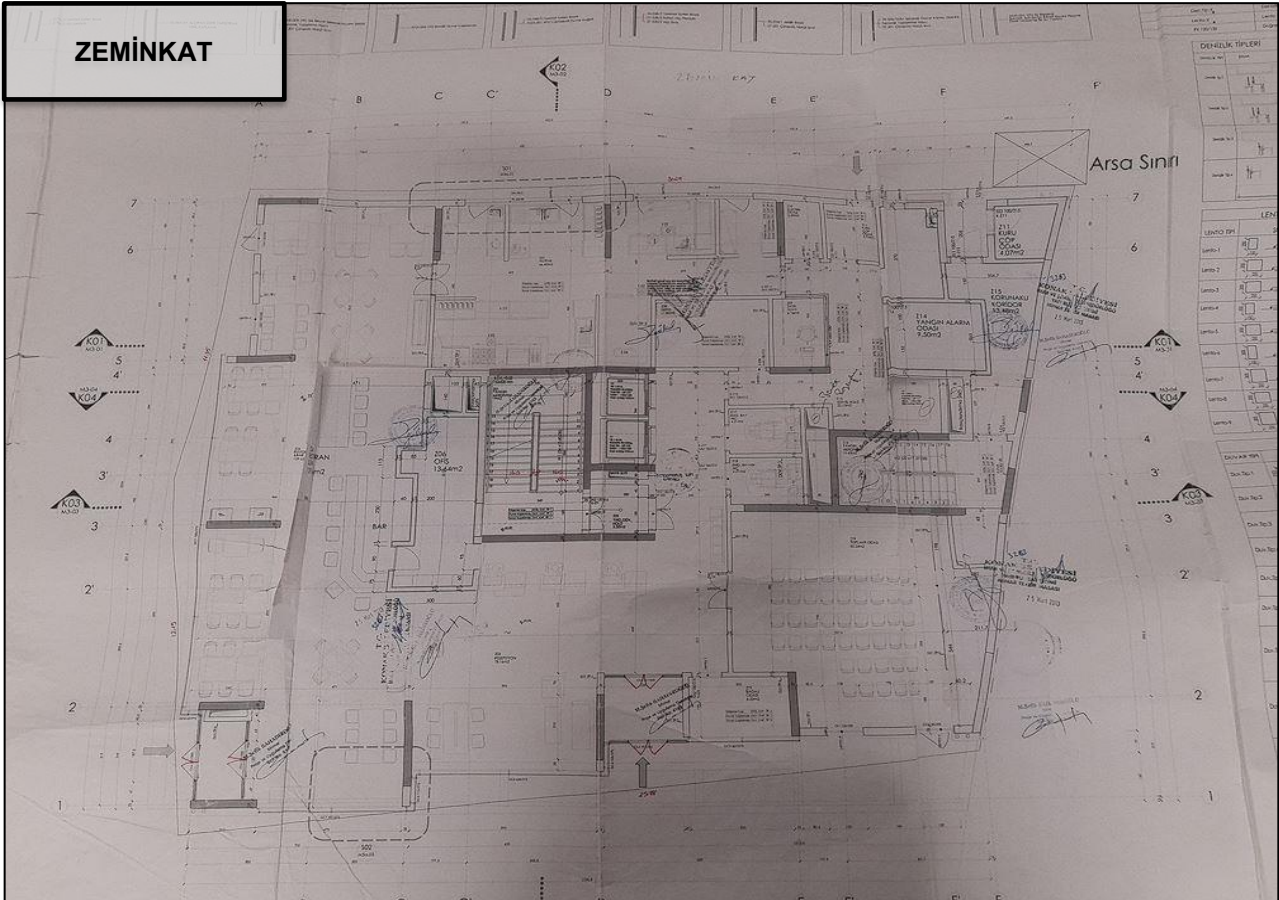


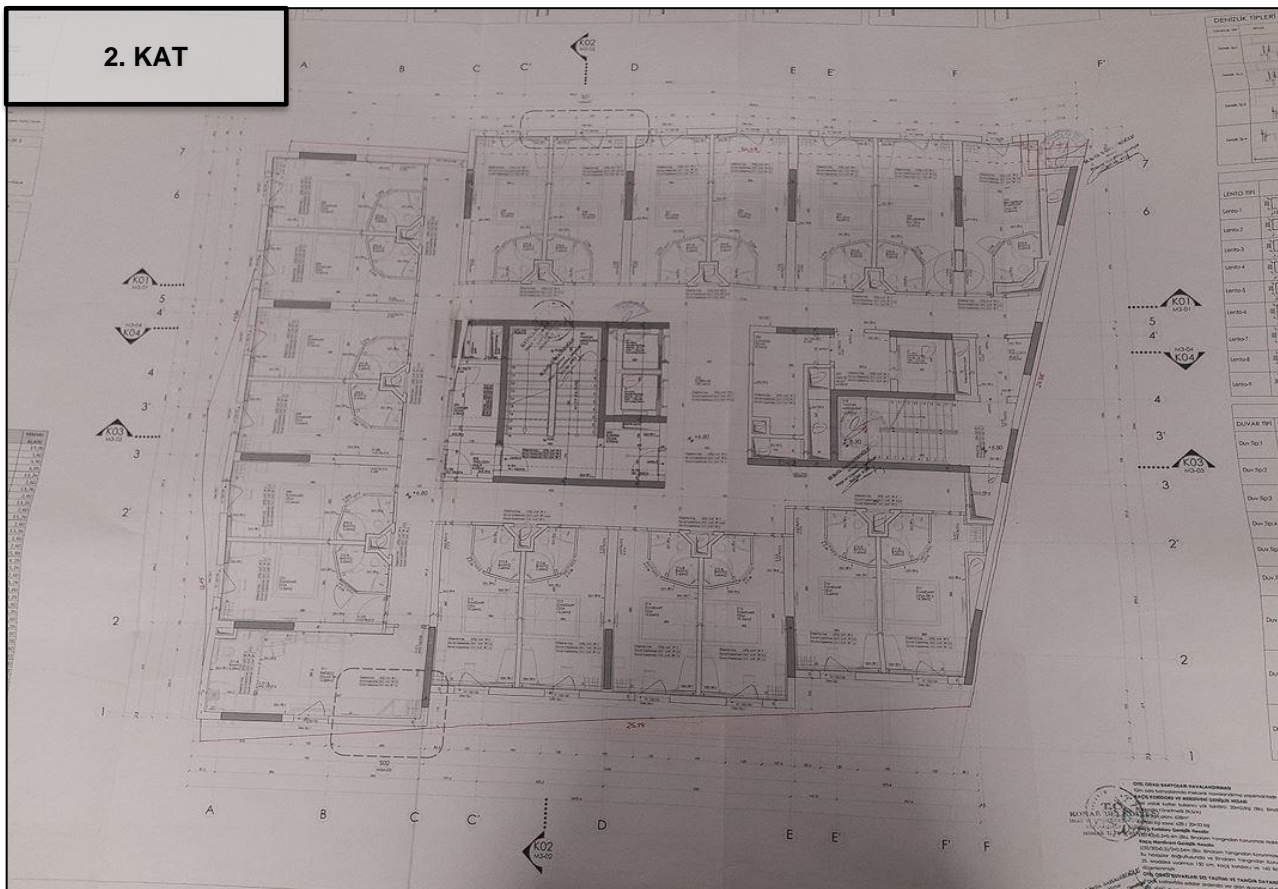
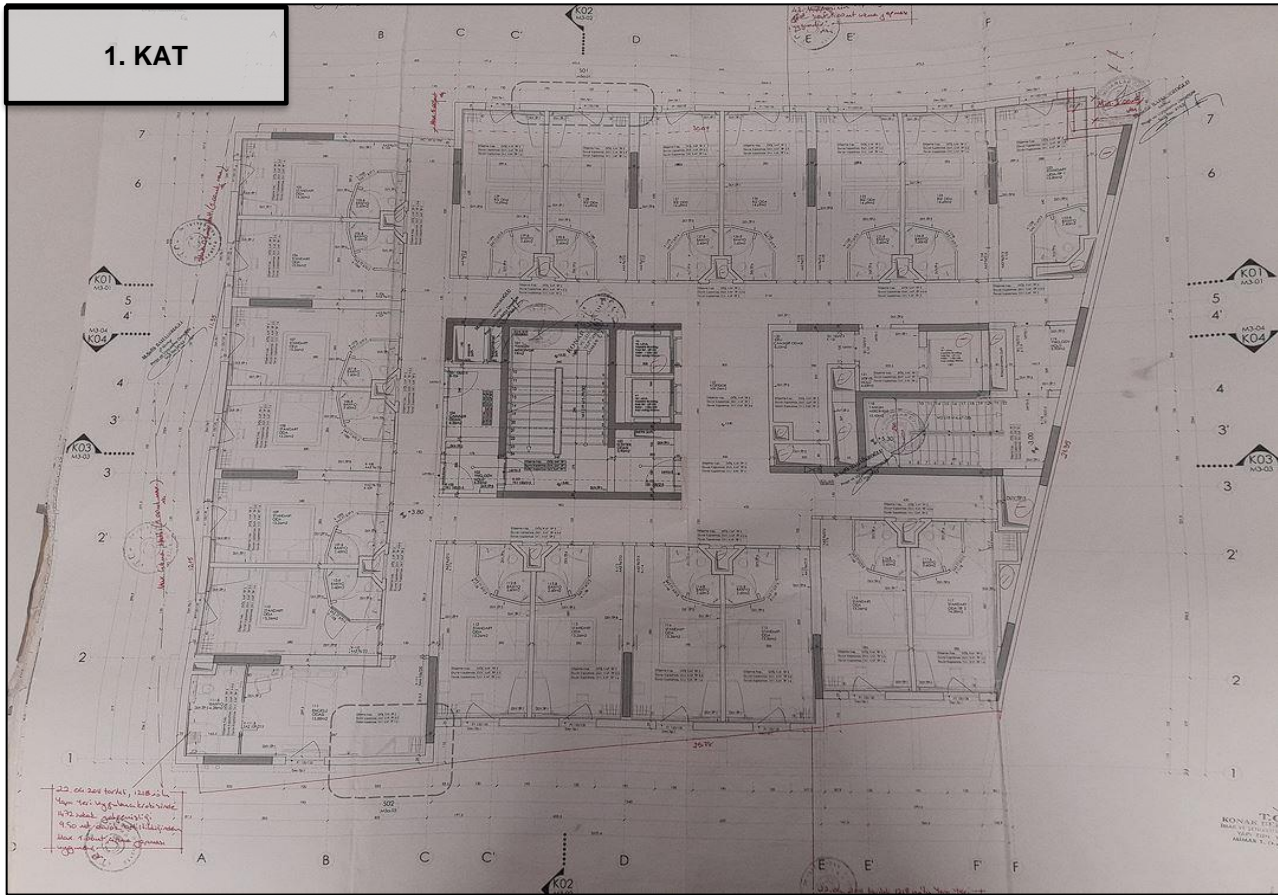


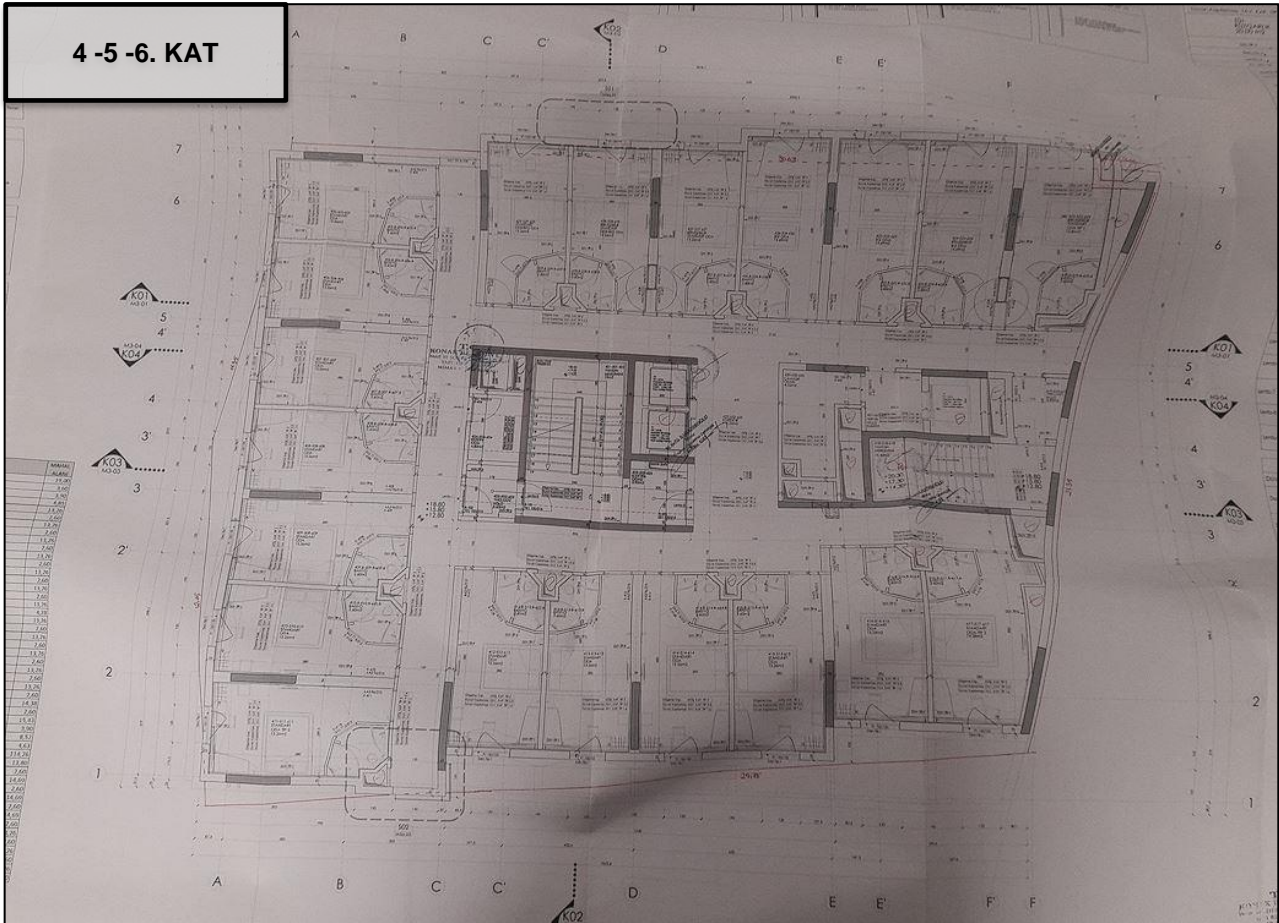
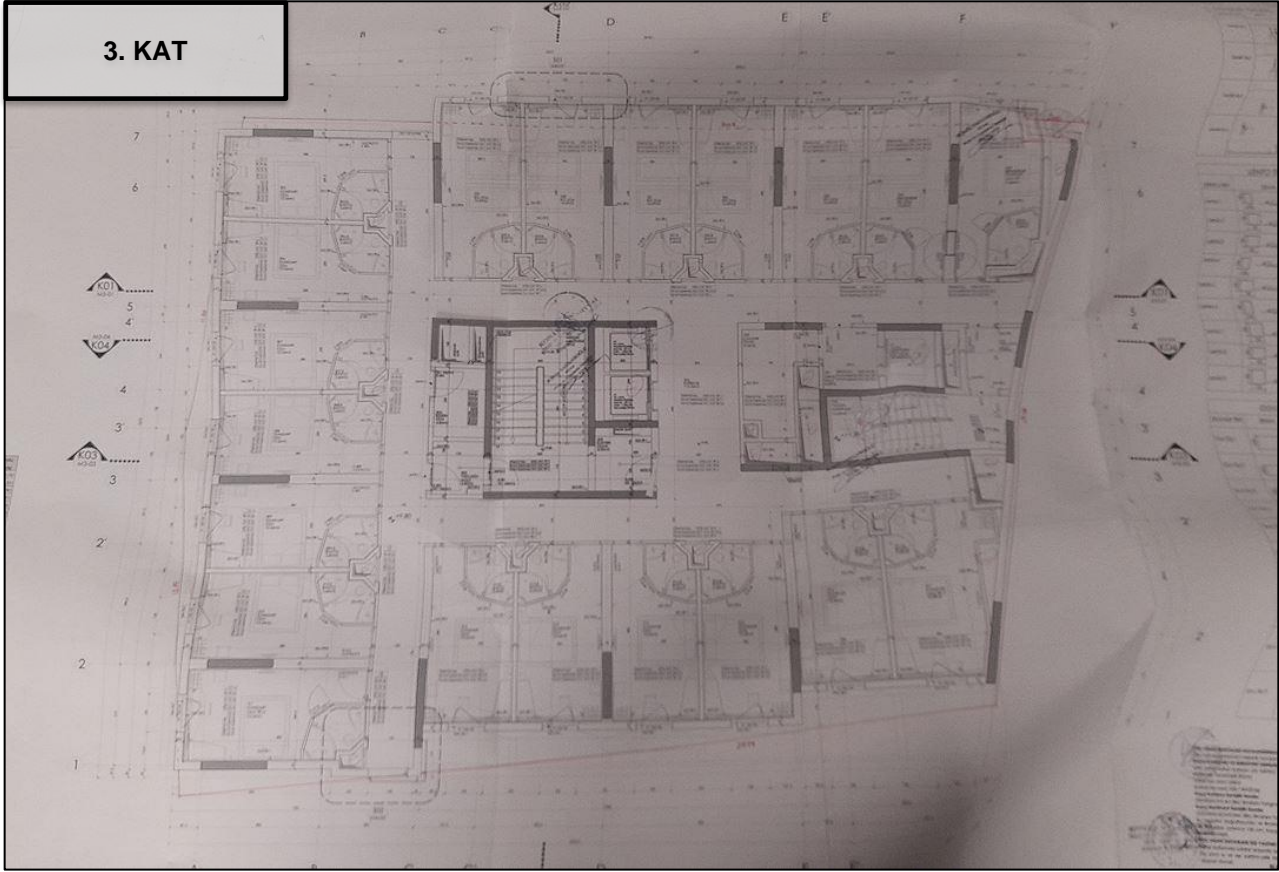
## 1. BODRUM KAT

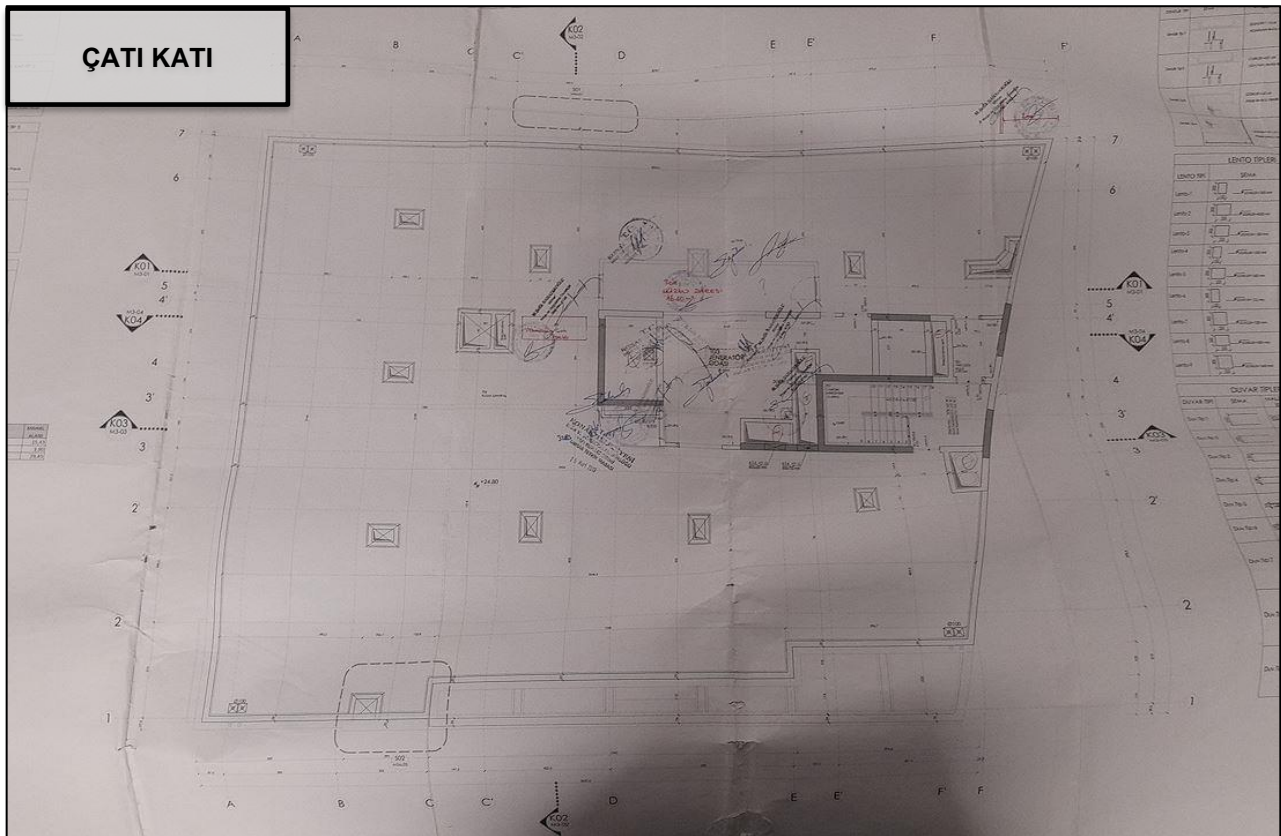
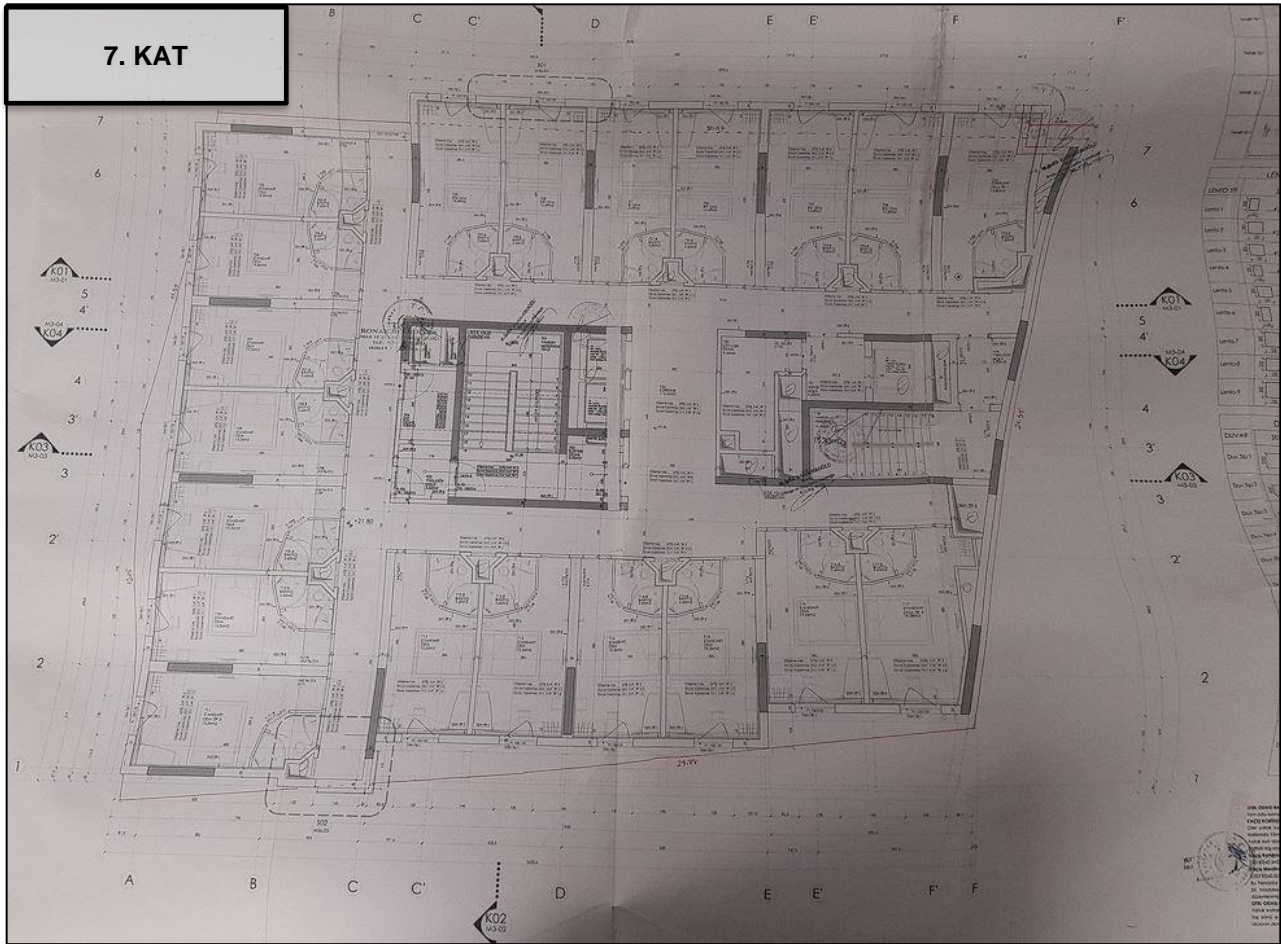


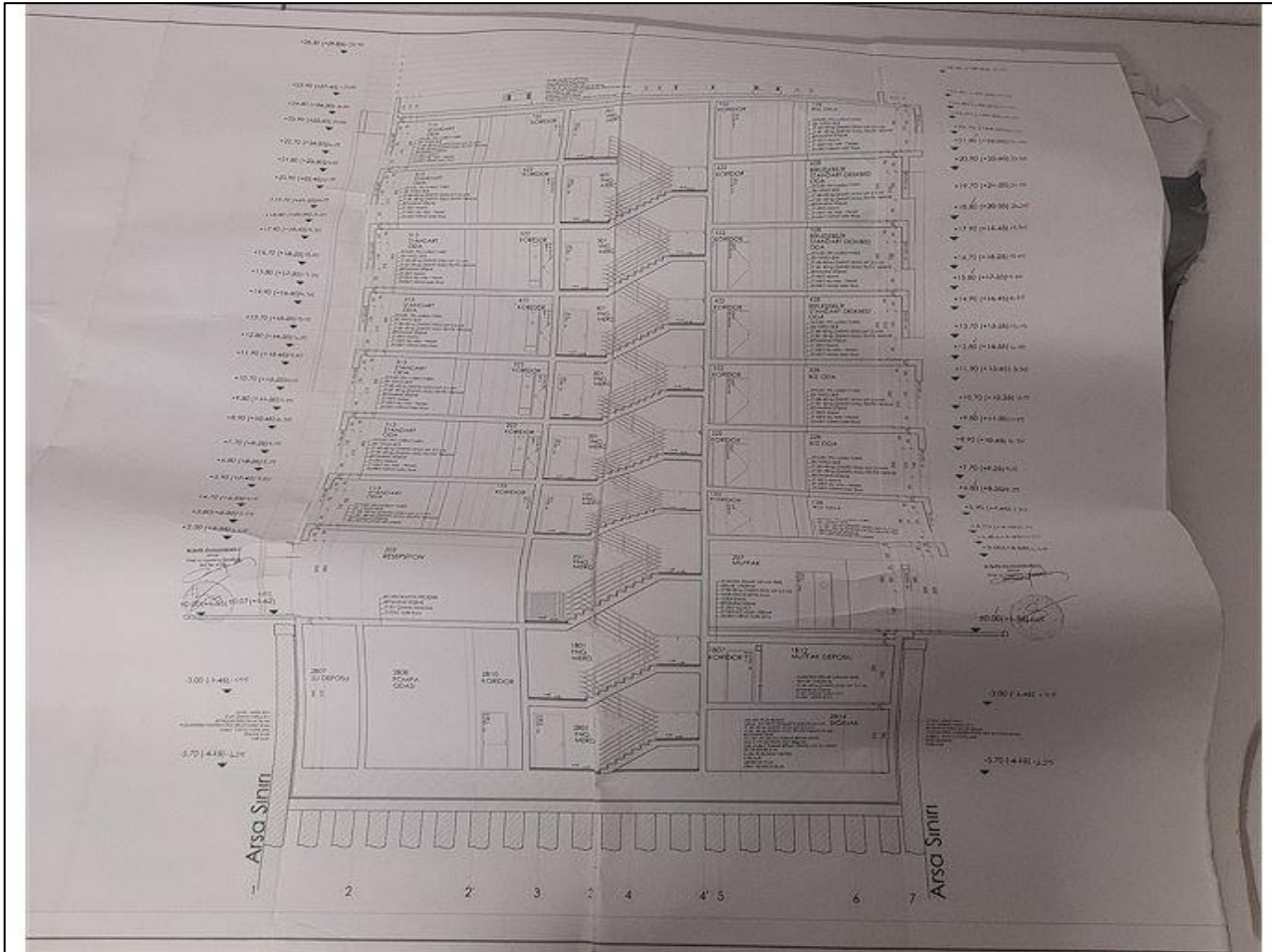
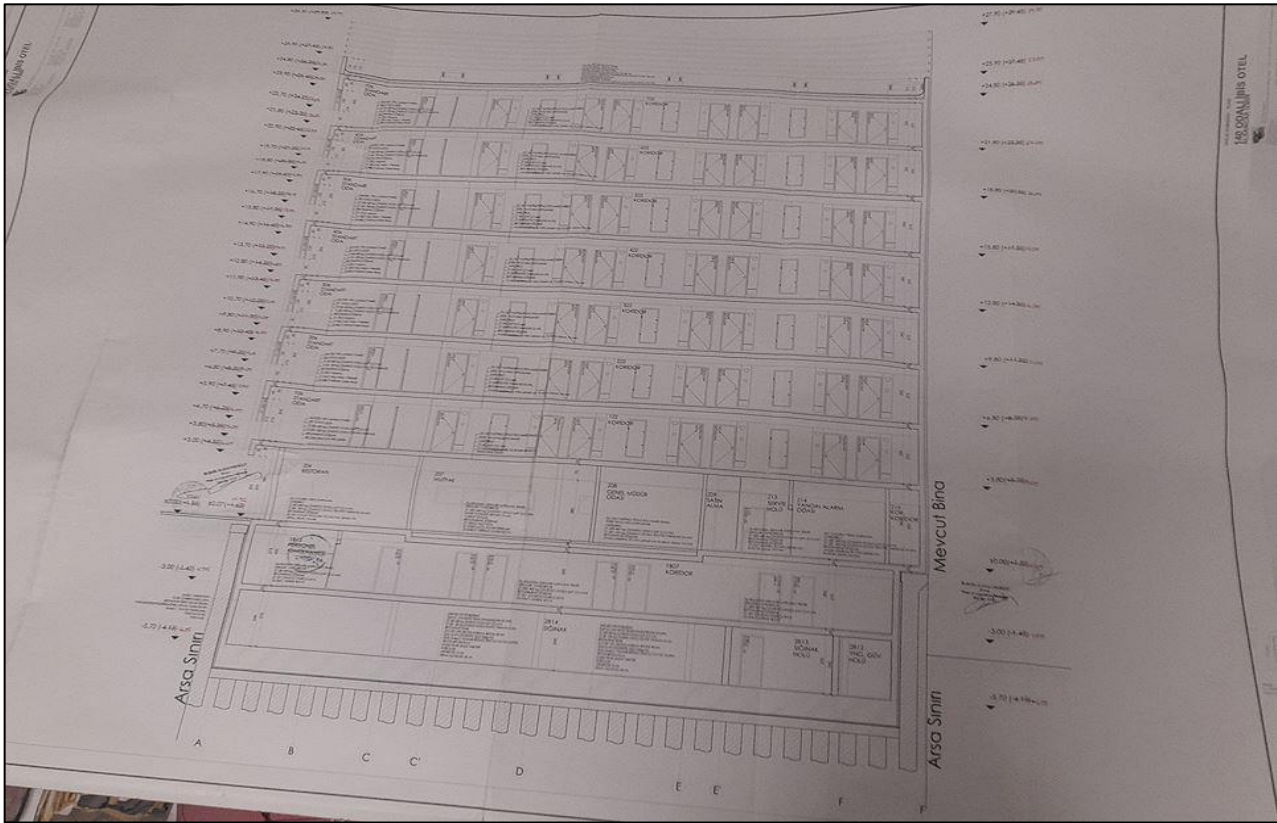
## ZEMİNKAT















9

### YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

2207/221

1. Belgeyi veren kurum <b>KONAK BELEDİYESİ</b>		3. Belgeyi veren amaç <input type="checkbox"/> Kuru kullanım izni <input checked="" type="checkbox"/> Yapı kullanım izni	10. Belgeyi veren tarih <b>03/09/2013</b>	11. Belge no <b>169</b>			
2. Belgeyi veren yapının adresi 1. İZMİR      İlçe <b>KONAK</b> Dükkân No:      Kuvv. No: Belde No: <b>KONAK BELEDİYESİ</b> Mahalle: <b>ALSANCAK</b> Mahalle teşkilatı kodu: <b>150</b> Nispetiye, Suveyr, Çakır, Akıncı Köyü adlı Mevki: <b>ATATÜRK</b> Çoklu Sıkak teşkilatı kodu: <b>10</b> Çift yapı no: <b>454 - 410 EŞ BINA DIŞI KAPLI NO 13</b>		12. Belgeyi esas ruhsat <input type="checkbox"/> 1.Yeni yapı <input type="checkbox"/> 2.Yanlama <input type="checkbox"/> 3.Yarıden <input type="checkbox"/> 4.Ek Bina <input type="checkbox"/> 5.Kat İavesi <input type="checkbox"/> 6.İlave <input type="checkbox"/> 7.Çeşitli <input type="checkbox"/> 8.Tadilat <input type="checkbox"/> 9.Çelme <input type="checkbox"/> 10.Restorasyon <input type="checkbox"/> 11.Güçlendirme <input type="checkbox"/> 12.Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> 13.Fooskap <input type="checkbox"/> 14.Mekanik tesisat <input type="checkbox"/> 15.Elektrik tesisat <input type="checkbox"/> 16.İsm değiştirilme <input type="checkbox"/> 17.İsmat duvar <input type="checkbox"/> 18.Bağçe duvar <input type="checkbox"/> 19.	13. İlk yapı ruhsat tarihi 12.10.2011	14. İlk yapı ruhsat no 80	15. Son yapı ruhsat tarihi / /	16. Son yapı ruhsat no / /	17. Yanlama ruhsat tarihi / /
18. Yanlama ruhsat tarihi / /	19. Tadilat ruhsat tarihi / /	20. İmar planı onay tarihi 24.01.1995	21. İmar durumu tarihi 28.12.2011	22. İmar durumu no 2783			
23. Zemin etüdü onay tarihi 28.08.2007	24. ÇED raporu onay tarihi / /	25. Tapu tesvil belgesi tarihi 31.04.2000	26. Tapu tesvil belgesi no 318	27. Tapu tesvil belgesi veren kurum KONAK TAPU SİCİL MÜD.	28. Parasetasyon planı onay tarihi / /	29. Parasetasyon kullananı OTEL	30. Parasetasyon alanı(m <sup>2</sup> ) 620

<b>Yapı Sahibinin</b> 31. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no <b>YAVUZLAR GENEL MÜDÜRLÜĞÜ</b> <input type="checkbox"/> Özel <input checked="" type="checkbox"/> Kamu <input type="checkbox"/> Yabancı 32. Bağlı olduğu vergi dairesi adı 33. Vergi kimlik no		<b>Yapı Mütahhidinin</b> 36. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no <b>AKFEN İNŞ. TUR. VE TİC. A.Ş.</b> <b>1809500954</b> 37. Oda sicil no <b>82098.1</b> 38. Bağlı olduğu vergi dairesi adı <b>HİTİTİ V.D.</b> 40. Sigorta sicil no <b>1432558033234</b> 41. Sigorta tarihi <b>29.03.2011</b> 42. Sicil no <b>0</b> 43. Yayıncı kuruluş adı <b>00061356530148</b> 44. Sicil esas adres <b>KOZA SOK. NO 22 ÇANKAYA-ANKARA</b>		<b>Şantiye Şefinin</b> 46. Adı soyadı, unvanı <b>ÇAĞLAR ARAS-İNŞ. MÜH.</b> 47. TC kimlik no <b>28723460384</b> 48. Oda sicil no <b>78258</b> 49. Sigorta sicil no <b>08.07.2011</b> 50. Sicil tarihi <b>08.07.2011</b> 51. Sicil no <b>52. İmza</b> <b>İNÖNÜ CAD. NO 8007 1 KARADÖĞRAN-İZMİR</b> <b>53. İmza</b>	
--	--	--	--	--	--

<b>Belge Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler</b> 54. Kullanma amacına göre yapının bağimsiz bölümleri ile ortak alanları (12111) Restorasyon veya restorasyon dışı 55. Bağimsiz bölümler sayısı <b>1</b> 56. Yazılı alan (m <sup>2</sup> ) <b>5700</b>			<b>Yapı ile İlgili Özellikler</b> 57. Bina yapısı sayısı <b>1</b> 58. Yapıda bağimsiz bölümler sayısı <b>1</b> 59. Yapıda konut birimi(daire) sayısı <b>1</b> 60. Yapının taban alanı(m <sup>2</sup> ) <b>595</b> 61. Yapı yüksekliği(m) <b>5700</b> 62. Toplam yapı sayısı <b>1</b> 63. Toplam bağimsiz bölümler sayısı <b>1</b> 64. Toplam konut birimi(daire) sayısı <b>595</b> 65. Toplam taban alanı(m <sup>2</sup> ) <b>595</b> 66. Toplam yapı yüksekliği(m) <b>5700</b> 67. Yapının yıl kulu alt kat sayısı <b>2</b> 68. Yapının yıl kulu üst kat sayısı <b>8</b> 69. Yapının toplam kat sayısı <b>10</b> 70. İlave kat sayısı <b>0</b> 71. Yapının yıl kulu alt yüksekliği(m) <b>5,7</b> 72. Yapının yıl kulu üst yüksekliği(m) <b>24,8</b> 73. Yapının toplam yüksekliği(m) <b>30,5</b> 74. İlave kat yüksekliği(m) <b>0</b> 75. Yapının sınıfı <b>IV</b> 76. Yapının grubu <b>C</b> 77.1 m <sup>2</sup> malîyet (TL) <b>818</b> 78. Yapının malîyeti (TL) <b>4711460</b> 79. Yapının ana değer (TL) <b>1787510</b> 80. Arsa dahil yapının malîyeti (TL) <b>6514956</b> 81. Form düzenleniş tarihi (TTL) <b>4717440</b>		
---	--	--	---	--	--

<b>Yapının Teknik Özellikleri</b> 82. Çatı türü <input type="checkbox"/> 1. Merdiven çatısı <input type="checkbox"/> 2. Bina çatısı <input type="checkbox"/> 3. Kat çatısı <input type="checkbox"/> 4. Sobas <input type="checkbox"/> 5. Çeşitli çatı türleri <input type="checkbox"/> 6. Güneşli çatı <input checked="" type="checkbox"/> 7. FAN-OL 83. Isınma amaçlı kullanılan yapıldı türü <input type="checkbox"/> 1. Yerden ısıtma <input type="checkbox"/> 2. Radiatör <input type="checkbox"/> 3. Çeşitli ısıtma türleri <input type="checkbox"/> 4. Su ısıtma <input type="checkbox"/> 5. Gaz ısıtma <input type="checkbox"/> 6. Diğer ısıtma türleri <input checked="" type="checkbox"/> 7. GÖSAL GAZ + MAZOT 84. Soğuk Su Tesisatı <input type="checkbox"/> 1. Temiz su <input type="checkbox"/> 2. Su tesisatı <input type="checkbox"/> 3. Su tesisatı <input type="checkbox"/> 4. Su tesisatı <input type="checkbox"/> 5. Su tesisatı <input checked="" type="checkbox"/> 6. SOĞUK SU 85. Soğuk Su Tesisatı <input type="checkbox"/> 1. Su tesisatı <input type="checkbox"/> 2. Su tesisatı <input type="checkbox"/> 3. Su tesisatı <input type="checkbox"/> 4. Su tesisatı <input type="checkbox"/> 5. Su tesisatı <input checked="" type="checkbox"/> 6. SOĞUK SU <input type="checkbox"/> 7. Su tesisatı <input type="checkbox"/> 8. Su tesisatı <input type="checkbox"/> 9. Su tesisatı <input type="checkbox"/> 10. Su tesisatı <input type="checkbox"/> 11. Su tesisatı <input type="checkbox"/> 12. Su tesisatı		86. Tesisatlar <input type="checkbox"/> 1. Anbara <input type="checkbox"/> 2. Dış tesisat <input type="checkbox"/> 3. Çeşitli tesisatlar <input checked="" type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 5. Haberleşme <input type="checkbox"/> 6. Pnö. su <input type="checkbox"/> 7. Tesisat suyu <input type="checkbox"/> 8. Hidrofor <input type="checkbox"/> 9. Jeneratör <input type="checkbox"/> 10. Paratoner <input type="checkbox"/> 11. Yangın tesisatı <input type="checkbox"/> 12.		87. Omak Kullanım Alanları <input checked="" type="checkbox"/> 1. Asansör <input type="checkbox"/> 2. Bekçi kulübü <input type="checkbox"/> 3. Ağız oturma <input type="checkbox"/> 4. Kuvvet oturma <input type="checkbox"/> 5. Kapalı oturma <input type="checkbox"/> 6. Karanlık <input type="checkbox"/> 7. Otak depo <input type="checkbox"/> 8. Su deposu <input type="checkbox"/> 9. Su deposu <input type="checkbox"/> 10. Yangın merdiveni <input type="checkbox"/> 11. Yangın merdiveni <input type="checkbox"/> 12.		88. Yapının Tesisat Sistemi <input type="checkbox"/> 1. İskelet (Karkas) <input type="checkbox"/> 2. Yığma (Kafes) <input type="checkbox"/> 3.		89. Diğer Özellikler <input type="checkbox"/> 1.1. Betonarme <input type="checkbox"/> 1.2. Perforasyon <input type="checkbox"/> 1.3. Çelik <input type="checkbox"/> 1.4. Yarı betonarme <input type="checkbox"/> 1.5. Karbon <input type="checkbox"/> 1.6.	
---	--	--	--	--	--	---	--	--	--

Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısmı kullanma izni düzenlenilmesini için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamının ve kullanılabilir olması şarttır. Kullanma izni düzenlenmeden yapılar veya bağimsiz bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. tesisatlarından faydalanamaz. Toprağa gömülü bodrum katları, yapının kapalı alanları hariç ortak alanlar ile çaprazda bulunan diğer alanlar kapsam dışındadır. Bağimsiz bölümlere bağlı depolar, kömürlük, bağlı olduğu bağimsiz bölümlerle birlikte elektrik, su vb. hizmetlerden faydalanabilir. Mekanik ve elektrik tesisatlarının inceleme ve denetimi yapılmış kaydı ile yapıda yazılı ... adet daire, ... adet dükkan veya ... adet (diğer kullanım) tamamı belediye hizmetlerinden faydalanabilir.

<b>Yapının Biten Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgilerinin</b> 92. Belge tarihi 93. Belge no 94. İmar no 95. Bağimsiz bölümler no				<b>Konut ile İlgili Özellikler</b> 96. Konutun kalın duvar yüksekliği 97. Konutun kalın duvar yüksekliği 98. Kalın duvar yüksekliği 99. Kalın duvar yüksekliği 100. Kalın duvar yüksekliği						
--	--	--	--	---	--	--	--	--	--	--



09060

**T.C.**  
**İZMİR YEDİNCİ NOTERİ**  
**SİDİKA SAVAS**  
Fevziye Bulvarı No. 17  
Azimhan K. 1/110 - İZMİR  
Tel: 484 94 66 - 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, adına 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 (sekizmilyondörtütyuzyetmişyedibinkırkTüzelirası) olup, bu bedel inşaat maliyeti bedelidir.)

**GAYRİMENKULÜN:**

İLİ	: İZMİR
İLÇESİ	: KONAK
MAHALLE VEYA KÖYÜ	: ALSANCAK
CİNSİ	: ARSA
YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )	: 629 m <sup>2</sup>
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 halde sözleşmenin tek taraflı 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*

*Handwritten signature*

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 kırk 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
  - 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 otele 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 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, otele 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 no.lu kararı 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 ödemesi,
  - 11- Taşınmaz için Mimari avan proje bedelinin, Mimarlar Odasına belirlenen tarife bedelinden fazla olmamak üzere proje müellifine sözleşmeden önce yüklenici tarafından def'aten ödemesi,
  - 12- İmarla iyileştirme olması durumunda (kat adedi 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 masrafların karşılanması
  - 13- İnşaat bitirilip işletmeye açılıncaya kadar taşınmazın ve tesisin başka bir amaçla kullanılmaması,
  - 14- İmar durumu gereği oluşabilecek inşaat alanı metrekaresindeki azalmadan ötürü hiçbir şekilde kira bedellerinde indirim yapılmaması ve işletme süresinin uzatılmaması, İmar durumunda meydana gelebilecek iyileştirme ve proje değişikliği sonucu inşaat alanının gelir getirici nitelikte bulunduğu durumda kira bedellerinin sözleşmedeki kira bedeline göre yeniden belirlenmesi

*İbrahim Türk*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*



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 imar 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 maliyetleri 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 iskân müsaadesi alınıncaya kadar yangına, sabotaja v.s. tehlikelere karşı allrisk sigorta yaptırmaktan, (Poliçe giderleri Yükleniciye nit olacak olup, poliçeye "Daini Mürtehin Sıfatsı" 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,

İstekli işletmenin kullanma ve işletme hakkının Belediye veya resmi kurum kuruluşlardan izin alınmasını gerektiren meslek ve sanatlara müsaade edilmemesi, kurma ve kurallara aykırı davranılması nedeniyle resmi makamlarca yasaklanması halinde dahi, idareye kira ödemelerini eksiksiz ve zamanında yapmakla 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 Kurt*

*İ*

16 Eylül 2010  
T.C.  
MÜHÜR  
Sube Müdürlüğü

119  
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 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 sayacılarını 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 elemanlarınınca denetimlerini yapabilmelerine imkan vermektir,

(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 hâlde ve şartlarda tutmak için gerekli tüm önlemleri zamanında almaktan ve gereken onarımları yaptıktan, 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 tesbiri etmekten,

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

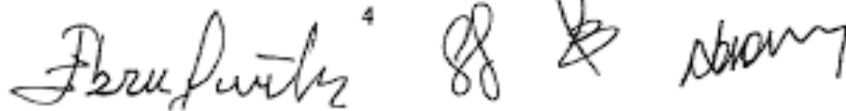
Sorumlu olacaktır.

## 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 vermekten,

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





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. (beşyüzsekizbinaltıyüzyirmiki Türk lirası kırkkuruş) dir. Yüklenici 508.622,40 TL. (beşyüzsekizbinaltıyüzyirmiki Türk lirası) teminat vermiştir.

**İşletme Teminatı:** İşletme teminatı Mütcahhidin 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 teminatını, 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 yıla 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 gecikme 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 bedeline işçilerine defalarca ödeyecektir.

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 tashihiatlar ile yüklenicinin proje hakkındaki teklifleri İdarenin yazılı muvafakatini alınması şartıyla geçerli olacaktır.

Ahmet Y. D.  
Şube Başkanı

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

5

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 Müttesahhide ait olacağı gibi, bunların muhafaza veya zayiinden de, doğrudan doğruya Yüklenici mesul olacaktır. Bitişindeki veya civarındaki yapılara verilecek zarar ve ziyandan dolayı 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 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 tamamlanıp geçici kabule hazır hale gelip 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 çalışılmayan 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) 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

*İbrahim Akın* *İbrahim Akın* *İbrahim Akın*

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 iznlerini 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 artışını ve kat mülkiyetini kurma işlemlerini İdare adına Yüklenici, İdare ile birlikte takip edecek ve masraflarını da karşılayacaktır. Geçici kabul yapıldıktan sonra binanın iskânı, 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 ifasını ve katı kabule 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- İŞİN 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:**

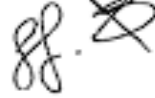
Belgelere dayalı, İdare tarafından kabul edilebilecek mücbir sebeplerden dolayı veya İdarenin neden olduğu sebeplerden dolayı Yükleniciye süre uzatımı verilebilir. Mücbir sebeplerle sürenin uzatılabilmesi için, Yükleniciye affı ve izafesi mümkün bir kusur bulunmaması ve mücbir sebebin inşaatla gecikmeye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

- Doğal afetler,
- Kanuni grev,
- Genel salgın hastalık,
- Kısmî veya genel seferberlik ifânı,

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.











Resmi kurumlardaki işlemlerin gecikmesi de (uygulama projelerinde diğer işin tabii üzerine yapılacak tadilatlardan dolayı olan işlemler hariç) müteahhit olarak kabul edilebilir. Bu durumda yüklenici ek 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 yapıp 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, inşaat 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 edip inşaatın o günkü durumuna bir tutanakla tespit edecektir. Şayet Yüklenici tespit edilen tarihte bulunmazsa İdare tespitini tek tarafı 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 kesin kabulü anlamına gelmez.

#### **MADDE 15- YÜKLENİCİNİN TESİSLERİ YAPIP İŞLETİP İDAREYE DEVRETMESİ:**

Yüklenici yer tesliminden itibaren ilk 3 tam yılın sonunda (kanuni süreleri 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.shahıslarla 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 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 sözleşme dolaylı uğrayacağı zarar ve ziyanının tazminini kabul eder.

#### **MADDE 16- DEVİR VEYA TEMLİK EDİLME ŞARTLARI:**

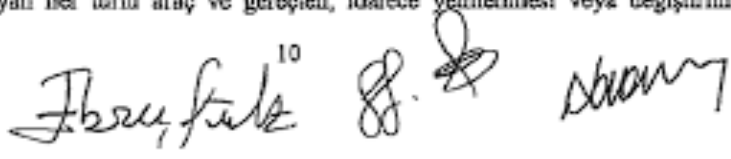
Yüklenici, taahhüdü altında bulunan bu işi İdare uygun gördüğü takdirde, şahıslara devir edebilir özel ve tüzel kişilerle ortaklık kurabilir. Yüklenici bu taahhüdü teminat ipoteği olarak veremez, temlik edemez.

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  


09060

İstenerler, 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, mültemim çizimlerinde her türlü, teslim edildiği tarihteki mevcut demirbaşlarının listesini, cins ve niteliğini belirtecek şekilde düzenler. Devire esas liste; tutanak, envanter, 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 iktidim 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 başkaca 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, İhaleye esas İmar durumu ve uygulama 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 her türlü masrafı karşılanacaktır. Otel dışında idarenin uygun gördüğü farklı bir fiyattan verilmesi durumunda kira miktarı ihalede oluşan kira bedellerinden az olmamak üzere Bölge Müdürlüğü komisyon kararı ile yeniden belirlenecektir.

**MADDE 19- SİGORTA:**

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

B. Taşınmaz sahasında üçüncü şahısların uğrayabileceği tüm zarar ve ziyanın 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 "Daini Mürtehin Sınıfı" ile " Vakıflar Genel Müdürlüğü" ibaresi yazılacaktır.

11  
 İbrahim Akte  
 [Signature]  
 [Signature]



№ 09060

D. Herhangi bir kaza, yangın veya doğal afetlerin vukuunda, 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 kısım 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 feshli etme yetkisine sahiptir.

Ahmet AYDIN  
Şube Müdürü

#### **MADDE 20- YÜKLENİCİNİN ÖLÜMÜ:**

Yüklenicinin ölümü halinde, yapılmış olan işler tasfiye edilerek keşif teminli varislerine verilir. Ancak İdare, varislerden istekli olanlara ölüm tarihinden itibaren 30 (otuz) takvim günü içinde yeniden kesin teminat verilmesi ilk anlaşmadaki konularıda 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 kendiliğinden 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 girse 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 tarafı 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



09060

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 ihtardan sonra, 30 (otuz) günlük süre içerisinde ihtarda 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 taahhüdüni 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 İdareden 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:**

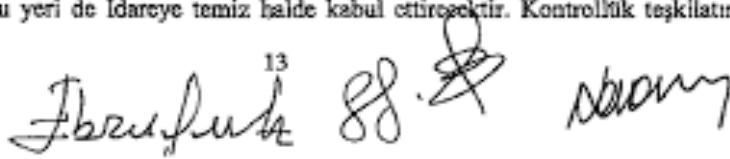
Kesin kabul tarihinden itibaren (5) yıl içinde malzemenin hileli olmasından veya yapının teknik şartlara uygun olarak yapılmamasından ortaya çıkan zarar ve ziyana Borçlar Kanununun ilgili maddeleri gereğince, Yüklenici tazmin etmeyi kabul etmiştir.

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

**MADDE 25- ŞANTIYE YERİ:**

Yüklenici şantiye mahallini kontrollüğün direktifleri doğrultusunda yapmak zorundadır.

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

13  


309060

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 İdaremize 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 Şartname, 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 türü yazılı bildiri ve tebligat Yüklenicinin kendisine yapılmış sayılır. Bu ikametgah, noter kanalıyla 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 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 biricimale izinlerinin alınması ve yer tesliminden, iskân müsaadesi alınması ve tesisin gerekli izinler alınarak işletmeye açılmasına kadar

14  
 İbrahim...  
 ...  
 ...

# 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 Mürtehin 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 vebibelere 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 harcansacak, 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 defsten ve peşinen ödeyecektir. Bunu Yüklenici peşinen kabul eder. Bu iş için daha önce yapılmış olanlar da dâhil tüm ilan 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<sup>AS</sup>  



# №09060

Her teknik eleman kendisi ile ilgili imalatları takip, fen ve tekniğine uygun olarak yaptırmakla ve şartiyede 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 haliç 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 mütcaahhidin ihaleye girer iken gösterdiği kamuni 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 geliri kaydedilecek ve sözleşme fesh edilecektir.

Ayrıca şirndiye kadar yapılan imalat ve ihzaratla bilcümle işlemlerin tamamı, yapılmış ise bunların dışında kalan bölümlere ait yaptığı tüm imalat ve ihzaratla bilcümle, 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 alır.

Kira ödemeleri sözleşme tarihinden başlamak üzere;

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

16  
İbrahim Furtak





**09060**

- b. 4. (dördüncü) yıl aylık 25.155,00- TL (Yirmibeşbinüçzelli beş Türk 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 artırılacaktır. 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 çalışma 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 (İlişiksizlik 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 devredecektir. Bundan sonra yapılacak tadilatlarda 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 Caddesi No:201  
Etiler Kat: 8 Beşiktaş / İSTANBUL  
4394 Levheli No: Yal.00212/319 8244  
Ticaret Sicil No: 272279-217841  
İstanbul Kurum V. D. 024 038 1746

17  
Ahmet Aydın

İDARE  
T.C. YERLİK KATİPİLERİ

16 Eylül 2010  
T.C. YERLİK KATİPİLERİ

№ 09060

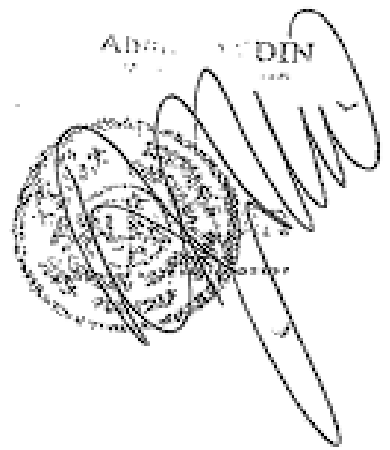
T.C.  
BAŞBAKANLIK  
Vakıflar Genel Müdürlüğü İzmir Bölge Müdürlüğü

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

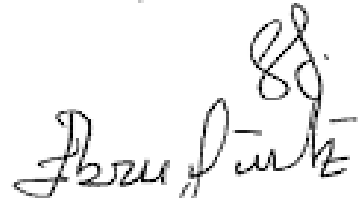
**DİZİ FUSULASI**


- 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





16 Eylül 2010  



**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 hükmü gereği kapalı teklif usulü ile kira ihalesine çıkarılmıştır.

**İŞİN ADI :** "İzmir İli Konak İlçesi, Alsancak Mahallesi'nde 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.)

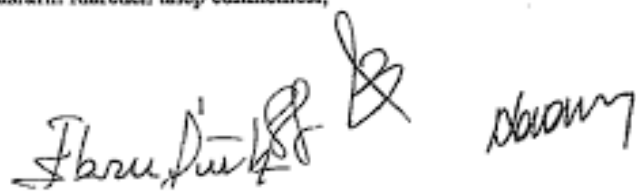
**GAYRİMENKULÜN:**

İLİ	: İZMİR
İLÇESİ	: KONAK
MAHALLE VEYA KÖYÜ	: ALSANCAK
CİNSİ	: ARSA
YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )	: 629 m <sup>2</sup>
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 kiralarn gelir kaydedilmesi, yapılan hiçbir masrafın İdareden talep edilmemesi,



09060

- 3- Kira ödemelerinin sözleşme tarihinden başlamak üzere;
  - a. İlk 3 (üç) yıl (sözleşme tarihinden itibaren) aylık 2.000,00- TL (iki bin TL) kira alınması
  - b. 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
  - c. 16. (onaltıncı) yıl aylık 40.000,00- TL (kırkbint 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 yapılmaması,
- 6- Sözleşme süresi sonunda yapının çalışır, bakımlı 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 teberra 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 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, Mimari Odasına belirlenen tarife bedelinden fazla olmamak üzere proje müellifine sözleşmeden önce yüklenici tarafından def'aten ödenmesi,
- 12- İmarlarda iyileştirme olması durumunda (kat adedi 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 azaldıktan sonra hiçbir şekilde kira bedellerinde indirimle gidilmemesi ve işletme süresinin uzatılmaması, imar durumunda meydana gelebilecek iyileştirme ve proje değişikliği sonucu inşaat alanının gelir getirici nitelikte bitilmesi durumunda kira bedellerinin sözleşmedeki kira bedeline göre yeniden belirlenmesi,

ACI. 1002

\*\*\*\*\*

İbrahim Akar



**№ 09060**

Kayıt ve şartlarıyla, 5737 Sayılı Vakıflar Kanununun 20. maddesine istinaden 3 (üç) yıl inşaat süresi dahil toplam 49 (kırk dokuz) 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 dış 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 mühürlenmiş olarak 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 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 dair belgenin aslını veya noter tasdikli suretini vermesi.
- İmza sirküleri vermesi;

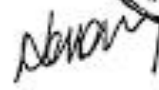


15 Eylül 2010









09060

İsteklilerin 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 kişiliğinin noter tasdikli (ihalecinin yaptığı yıla ait) imza sirküleri,  
f) İstekliler adına vekâleten ihaleye katılmıyorsa, istekli adına teklifte bulunacak kimselerin, noter tasdikli vekâletnameleri ile vekâleten 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) İsteklilerin 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 bilançosunun 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 - sınırsız) 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 (ikiyüzellidörtbinüçyüzonbirtürkürası 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 kişiliğinin 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 teşviki işletmeye açılmasına kadar görev alacak en az (1) adet Mimar, (1) adet İnşaat mühendisi (.... Temel konusunda daha önce kontrollük yaptığını belgeleyecek), (1) adet Makina Mühendisi, (1) adet Elektrik Mühendisi, (1) adet İnşaat Kalfası çalıştıracağına dair teknik personel taahhütnamesi vereceklerdir.





**№ 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.

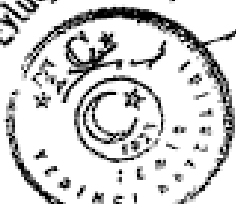
İsteklinin 2005-2009 yılları arasında, en son mükellefi olduğu Vergi Dairesinden başka, diğer Vergi Daireleri ile daha önce (Gelir veya Kurumlar Vergisi yönünden) mükellefiyeti olmuşsa, bu Vergi Dairelerinin her birinden (Mükellefi olduğu dönemlere ait) alınacak belgelerin de eklenmesi gerekmektedir. 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 fesih 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 edeceklerdir.

**Teminatların Teslim Yeri:**

Bankalarca 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. (beşyüzsekizbinaltıyüzyirmikürtlirasıkırkkuruş) dur. Sözleşme imzalanmadan önce alınır.

Kesin teminat, işin (teshüdün) tamamen şartname, sözleşme ve eklerine(ihale dokümanı hükümlerine) uygun olarak yapıldığı 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 Furtak*

*[Signature]*  
ANABİLİM DİN  
Süha Yıldırım



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 rakam ve yazı ile açık olarak yazılması zorunludur. Uygun olmaması veya üzerinde kazıntı, silinti veya düzeltme bulunan teklifler reddolunarak hiç yapılmamış sayılacaktır.

**MADDE 7- TEKLİFLERİN VERİLMESİ:**

Teklifler, ihale gün ve saatine kadar sıra numaralı slıdılar 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 ilanda 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 ayarına esastır.

**MADDE 8- TEKLİFLERİN AÇILMASI :**

**Dış Zarfın Açılması;**

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

16 Eylül 2010



*İbrahim* *Ş.* *Abdül*

**№09060**

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

**İç Zarfların Açılması ve Son Tekliflerin Alınması;**

Teklif mektubunu ihtiva 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 Başkan 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- KESİNLESEN 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. Mektubun postaya verilmesini takip eden 7. günü kararın istekliye tebliğ tarihi sayılır.

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

16 Eylül 2018



*İsmail Kurt*

*[Handwritten signature and stamp]*

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 resmi tatil günleri, inşaat mantığında 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 (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, isterseniz 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 - sızısız) 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



İbrahim Yıldırım  
Sube Müdürü

İbrahim Yıldırım

# 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 idareye 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 tasahhütname 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 tasahhüdün tamamen ifasına kadar herhangi bir kuruluş veya kişiyerce 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 bilcümle izinlerinin alınması ve yer tesliminden, iskân müsaadesi 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 müsaadesi alınmaya kadar yangına, sabotaja v.s. tehlikelere karşı allrisk sigorta ettirilecektir. Poliçe giderleri Yükleniciye ait olacak olup, poliçeye "Dâni Mürtehin Sınıfı" ile " Vakıflar Genel Müdürlüğü" ibaresi yazılacaktır Sigorta poliçesi İdareye ibraz edilmedikçe inşaatla başlanılmayacaktır.

İskan müsaadesi 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 vebelere 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 vukuunda, 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 kısım Yüklenici tarafından karşılanacaktır. Bunun için İdareden hiçbir talep bulunulmayacaktır.

16 Eylül 2010



10  
İbrahim Kurt

Handwritten signature and official stamp of the Ministry of Environment, Urbanization and Climate Change.

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 elemanları denetiminde ver. tesisinin 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 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 inşaat başlanılmayacaktır.) projelerin gerçekleşme 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...  
[Handwritten signature]

№ 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 yerine 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 mubatap 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...  
S...  
12

İbrahim Fırtın



№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 vermekten,

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.

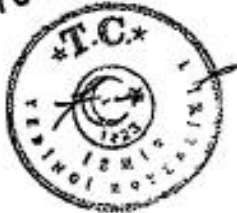
Hazırlanmış ve inşaat ruhsatı almış projeler iş merkezine yönelik olduğundan otel yapılması durumunda mevcut avan proje baz alınarak ya da avan projede idarenin onayı ile değişiklik yapılarak tadilat projeleri hazırlanacak, ilgili odalara onaylatılacak ve bu projelere göre tadilat ruhsatı alınacaktır. 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 tarafı 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 indirimle 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 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 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, kablo 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 muntazasında 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 (İkiyüztürklirası) 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 artırarak 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 (İkiyüztürklirası) gecikme cezaları uygulanacaktır. Kira ödemeleri inşaat süresi bitirilmiş gibi varsayılarak devam eder. Sigorta yapılmaya kadar tüm sorumluluk Yükleniciye aittir. Mücbir 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. Bina kat irtifakını ve kat mülkiyetini kurma işlemlerini İdare adına Yüklenici, İdare ile birlikte takip edecek ve masraflarını da karşılayacaktır. Geçici kabul yapıldıktan sonra binanın iskânı, cins 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 munzar 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 gecikmeye 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 veribelerini 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  
F. B. K. T. S.

15  
F. B. K. T. S.

15  
F. B. K. T. S.

№ 09060

ve de, bu imalat ve hususu istenilen şekilde tebligat da belirtilen süre içerisinde yapmış olacaktır. Aksi takdirde, inşaat 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 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 İdarece istenilen ve ihale şartnamesinde belirtilen teknik kadronun noter tasdikli taahhütnamelerini, oda kayıt/tescil belgelerini ve noter onaylı diplomalarını, Elektrik ve Makine Mühendisi'nin 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 habip 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  
Faruhan

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 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 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



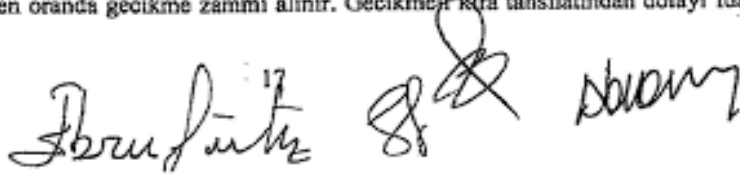
Yapım sözleşmesi, teknik şartnameler, Bayındırlık ve İskân Bakanlığı Teknik Şartnamesi ve Genel Şartnamesi ile Birim Fiyat Tarifleri Kitabı, bu şartnamenin değişmez ekleridir.

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 kiraya tahsilatından dolayı İdare



NO 09060

bir zarara maruz kaldığı takdirde bu süre içerisinde kira ödemiş olsa dahi istekli bu zararı tazmin edecektir.

Yüklenici, tesisin işletilmesi aşamasında herhangi bir nedenle yasak ve kapatılma gibi bir hususla karşılaşması durumunda dahi 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. İstekli sözleşme süresince ve sonunda değişen şartları ileri sürerek kira tenzil talebinde bulunamaz

Kira ödemelerinin sözleşme tarihinden başlamak üzere;

a. İlk 3 (üç) yıl (sözleşme tarihinden itibaren) aylık 2.000,00- TL (ikibintürlirası)

b. 4. (dördüncü) yıl aylık 21.500,00- TL (yirmibirbinbeşyüztürklirası)

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 40.000,00- TL (kırkbintürklirası), 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 yaşal artışlar eklenerek bulunacak miktar 40.000,00 TL'yi geçerse fazla olan bu bedel kadar kira,

kira bedelidir.

Belirtilen kira bedelleri işin 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 sözleşmedeki kira bedellerine göre yeniden belirlenecektir.

### **MADDE 30- 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 inşaat 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.shahıslarla kira kontratlarını ve şartlarını İdareye vermek zorundadır.

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

16 Eylül 2010



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 İdareye her ne şekilde olur ise olsun bir bedel talep edemeyecektir.

18  
*Ferit İnce*

*St.*

*DİN*

№ 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.

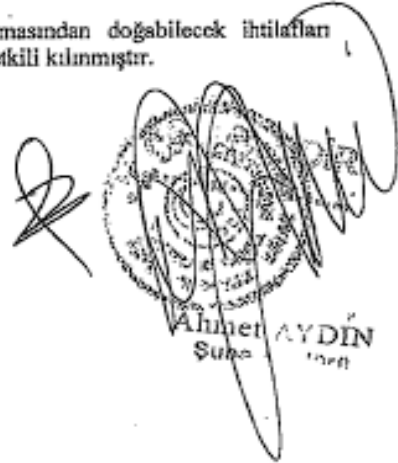
**MADDE 31- KESİN KABUL:**

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



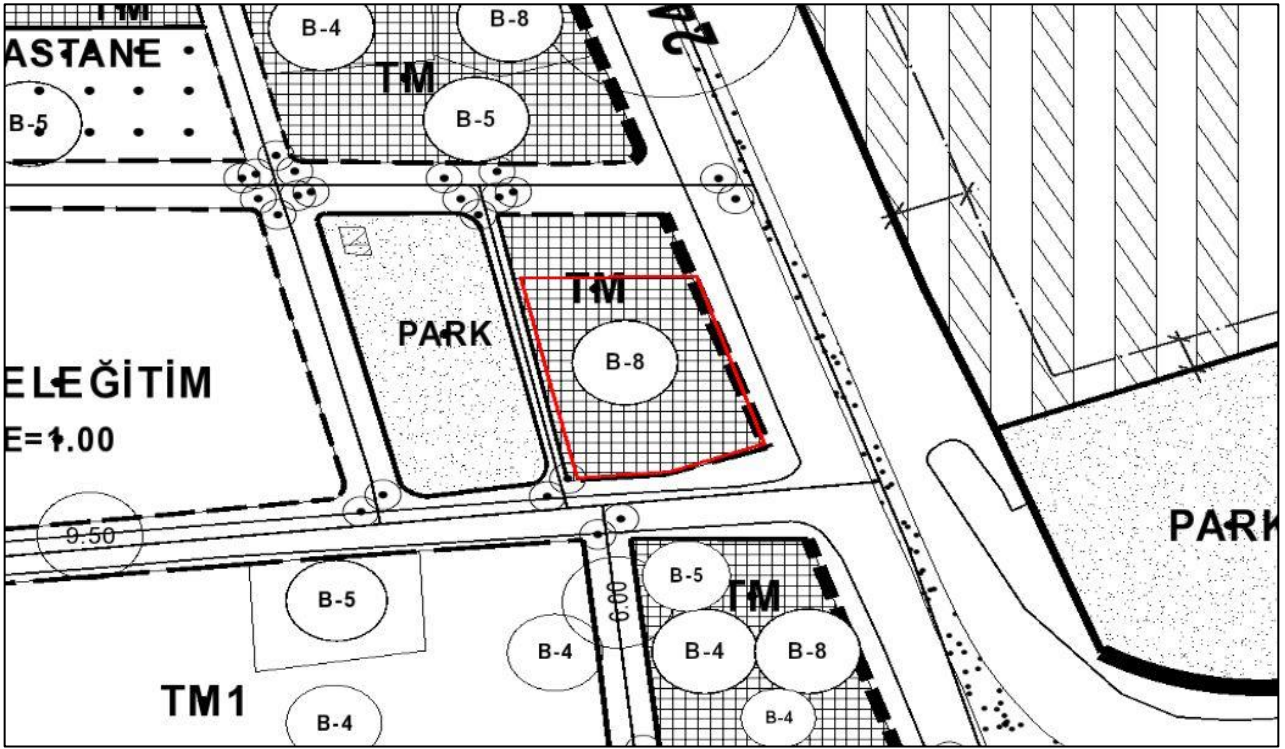
# ENERJİ KİMLİK BELGESİ

Binanın	Belgenin	Binanın Görüntüsü
Tipi: Otel İnşaat Ruhsat Tarihi: 10.10.2011 Tadilat Tarihi: Toplam Alan: 6.173,48 Ada/Parsel/Pafta: 7656 / 2 / 909 PLAN UAVT Bina No: 341740629 Adı: İBİS OTEL İZMİR Adresi: ALSANCAK MAH. ATATÜRK CAD. NO: 404 -410 KONAK/İZMİR	Veriliş Tarihi: 7.08.2024 Geçerlilik Tarihi: 7.08.2034 Performans Sınıfı: C Emisyon Sınıfı: C	
Sahibinin Adı Soyadı: VAKIFLAR GENEL MÜDÜRLÜĞÜ		



SİSTEMLER	YILLIK ENERJİ TÜKETİMLERİ		YENİLENEBİLİR ENERJİ/KOJEN. ENERJİ		SINIFI
	Birincil (kWh/yıl)	Birim Alan Başına (kWh/m <sup>2</sup> .yıl)	Birincil (kWh/yıl)	Birim Alan Başına (kWh/m <sup>2</sup> .yıl)	
Toplam	988.436,88	198,64	0,00	0,00	C
Isıtma	14.060,55	2,83	0,00	0,00	C
Sıhhi Sıcak Su	635.921,31	127,80	0,00	0,00	C
Soğutma	230.322,13	46,29	0,00	0,00	C
Havalandırma	34.433,62	6,92			C
Aydınlatma	73.699,27	14,81			A
Kojenasyon	0,00	0,00	0,00	0,00	—
Fotovoltaik	—	—	0,00	0,00	—

Belgenin	Belge Düzenleyenin	Kare Kod
Numarası: M2735A0A9C47A	Adı Soyadı: GÜRKAN GÜNEY	
Veriliş Tarihi: 7.08.2024	Firması: GÜRKAN GÜNEY	
Son Geçerlilik Tarihi: 7.08.2034	Sertifika No: EMO-35-0516	
İptal Edilen EKB No:	İmza:	



© İZMİR / KONAK / ALSANCAK MAHALLESİ / ATATURK (Caddesi) / 404.410 - İyeyi - Bina Ana Giriş - İskan

Konut No	Adı	Parcel	Pafta	Proje Kod	Numaralı Bilgi	Site Adı	Apt/merkezi Adı	Dış Kapı	Konut No	İç Kapı	Kullanım Amacı	Tip	Durum	Tepe No
61555847	7556	2	24M-3B	-	Bina Ana Giriş	-	İBİS HOTEL	13						
64173998	7556	2	24M-3B	-	Bina Ana Giriş	-	İBİS HOTEL	13						
64774629	7556	2	24M-3B	-	Bina Ana Giriş	-	İBİS HOTEL	404-410	2489247646	201	Ofis ve İşyeri	Devlet İskan		
64774629	7556	2	24M-3B	-	Bina Ana Giriş	-	İBİS HOTEL	404-410	2722424246	202	Ofis ve İşyeri	Devlet İskan		
64774629	7556	2	24M-3B	-	Bina Ana Giriş	-	İBİS HOTEL	404-410	3002047915	203	Ofis ve İşyeri	Devlet İskan		
64774629	7556	2	24M-3B	-	Bina Ana Giriş	-	İBİS HOTEL	404-410	2481152753	204	Ofis ve İşyeri	Devlet İskan		
64774629	7556	2	24M-3B	-	Bina Ana Giriş	-	İBİS HOTEL	404-410	1346797956	205	Ofis ve İşyeri	Devlet İskan		
64774629	7556	2	24M-3B	-	Bina Ana Giriş	-	İBİS HOTEL	404-410	1752321169	101	3 Wdks Otel	Devlet İskan		
64774629	7556	2	24M-3B	-	Bina Ana Giriş	-	İBİS HOTEL	404-410	1626174776	102	3 Wdks Otel	Devlet İskan		
64774629	7556	2	24M-3B	-	Bina Ana Giriş	-	İBİS HOTEL	404-410	2419546257	103	3 Wdks Otel	Devlet İskan		

Yapı No : 616500947

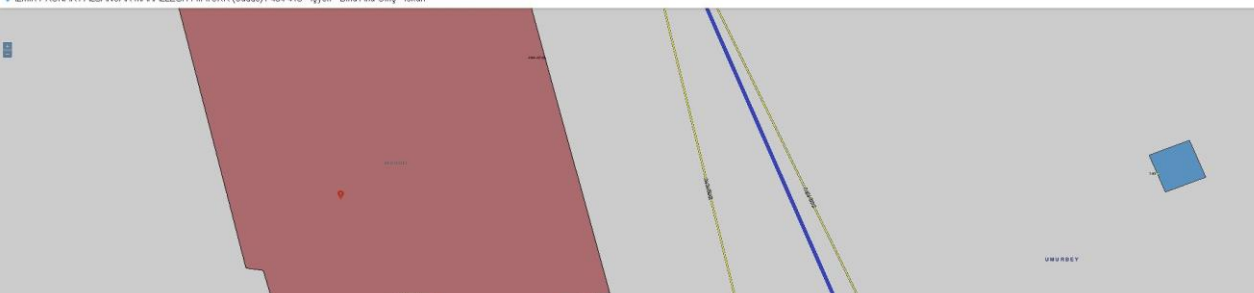
© İZMİR / KONAK / ALSANCAK MAHALLESİ / ATATURK (Caddesi) / 404.410 - İyeyi - Bina Ana Giriş - İskan

Konut No	Adı	Parcel	Pafta	Proje Kod	Numaralı Bilgi	Site Adı	Apt/merkezi Adı	Dış Kapı	Konut No	İç Kapı	Kullanım Amacı	Tip	Durum	Tepe No
64774629	7556	2	24M-3B	-	Bina Ana Giriş	-	İBİS HOTEL	404-410	209243911	104	3 Wdks Otel	Devlet İskan		
64774629	7556	2	24M-3B	-	Bina Ana Giriş	-	İBİS HOTEL	404-410	2364511096	105	3 Wdks Otel	Devlet İskan		
64774629	7556	2	24M-3B	-	Bina Ana Giriş	-	İBİS HOTEL	404-410	391402365	106	3 Wdks Otel	Devlet İskan		
64774629	7556	2	24M-3B	-	Bina Ana Giriş	-	İBİS HOTEL	404-410	300235653	107	3 Wdks Otel	Devlet İskan		
64774629	7556	2	24M-3B	-	Bina Ana Giriş	-	İBİS HOTEL	404-410	1423185506	108	3 Wdks Otel	Devlet İskan		
64774629	7556	2	24M-3B	-	Bina Ana Giriş	-	İBİS HOTEL	404-410	1927656610	109	3 Wdks Otel	Devlet İskan		
64774629	7556	2	24M-3B	-	Bina Ana Giriş	-	İBİS HOTEL	404-410	1052324263	110	3 Wdks Otel	Devlet İskan		
64774629	7556	2	24M-3B	-	Bina Ana Giriş	-	İBİS HOTEL	404-410	2042334875	111	3 Wdks Otel	Devlet İskan		
64774629	7556	2	24M-3B	-	Bina Ana Giriş	-	İBİS HOTEL	404-410	3402419940	112	3 Wdks Otel	Devlet İskan		
64774629	7556	2	24M-3B	-	Bina Ana Giriş	-	İBİS HOTEL	404-410	190796559	113	3 Wdks Otel	Devlet İskan		
64774629	7556	2	24M-3B	-	Bina Ana Giriş	-	İBİS HOTEL	404-410	202903038	114	3 Wdks Otel	Devlet İskan		

Yapı No : 616500947



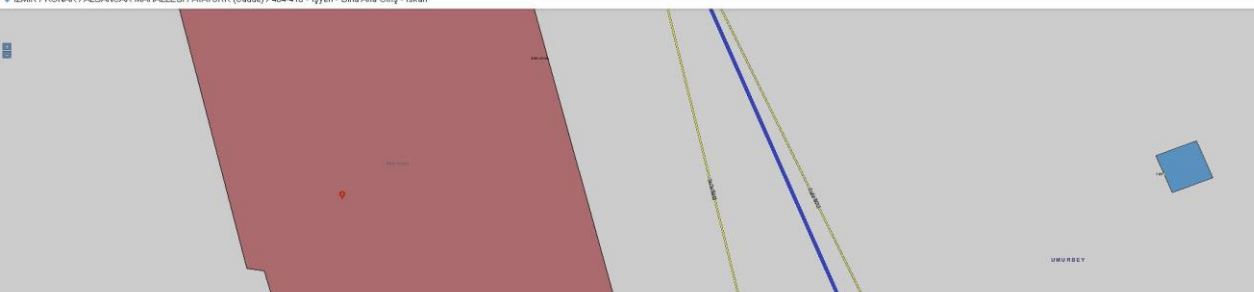
İZMİR / KONAK / ALSANCAK MAHALLESİ / ATATURK (Caddesi) / 404-410 - İlyen - Bina Ana Giriş - İskan



34748629	7656	2	248-30	-	Bina Ana Giriş	-	İBİS HOTEL	404-410	289394683	115	3 Yıllık Otel	Otel	İskan	-	<a href="#">İzle</a>
34748629	7656	2	248-30	-	Bina Ana Giriş	-	İBİS HOTEL	404-410	299810272	116	3 Yıllık Otel	Otel	İskan	-	<a href="#">İzle</a>
34748629	7656	2	248-30	-	Bina Ana Giriş	-	İBİS HOTEL	404-410	263665619	117	3 Yıllık Otel	Otel	İskan	-	<a href="#">İzle</a>
34748629	7656	2	248-30	-	Bina Ana Giriş	-	İBİS HOTEL	404-410	219842614	118	3 Yıllık Otel	Otel	İskan	-	<a href="#">İzle</a>
34748629	7656	2	248-30	-	Bina Ana Giriş	-	İBİS HOTEL	404-410	257844793	119	3 Yıllık Otel	Otel	İskan	-	<a href="#">İzle</a>
34748629	7656	2	248-30	-	Bina Ana Giriş	-	İBİS HOTEL	404-410	303423536	120	3 Yıllık Otel	Otel	İskan	-	<a href="#">İzle</a>
34748629	7656	2	248-30	-	Bina Ana Giriş	-	İBİS HOTEL	404-410	2550148171	201	3 Yıllık Otel	Otel	İskan	-	<a href="#">İzle</a>
34748629	7656	2	248-30	-	Bina Ana Giriş	-	İBİS HOTEL	404-410	219488980	202	3 Yıllık Otel	Otel	İskan	-	<a href="#">İzle</a>
34748629	7656	2	248-30	-	Bina Ana Giriş	-	İBİS HOTEL	404-410	192225735	203	3 Yıllık Otel	Otel	İskan	-	<a href="#">İzle</a>
34748629	7656	2	248-30	-	Bina Ana Giriş	-	İBİS HOTEL	404-410	379728291	204	3 Yıllık Otel	Otel	İskan	-	<a href="#">İzle</a>
34748629	7656	2	248-30	-	Bina Ana Giriş	-	İBİS HOTEL	404-410	138278573	205	3 Yıllık Otel	Otel	İskan	-	<a href="#">İzle</a>

Yapı No : 616505947


İZMİR / KONAK / ALSANCAK MAHALLESİ / ATATURK (Caddesi) / 404-410 - İlyen - Bina Ana Giriş - İskan



34748629	7656	2	248-30	-	Bina Ana Giriş	-	İBİS HOTEL	404-410	1588979120	206	3 Yıllık Otel	Otel	İskan	-	<a href="#">İzle</a>
34748629	7656	2	248-30	-	Bina Ana Giriş	-	İBİS HOTEL	404-410	1610578903	207	3 Yıllık Otel	Otel	İskan	-	<a href="#">İzle</a>
34748629	7656	2	248-30	-	Bina Ana Giriş	-	İBİS HOTEL	404-410	2987730756	208	3 Yıllık Otel	Otel	İskan	-	<a href="#">İzle</a>
34748629	7656	2	248-30	-	Bina Ana Giriş	-	İBİS HOTEL	404-410	3957402320	209	3 Yıllık Otel	Otel	İskan	-	<a href="#">İzle</a>
34748629	7656	2	248-30	-	Bina Ana Giriş	-	İBİS HOTEL	404-410	3487618142	210	3 Yıllık Otel	Otel	İskan	-	<a href="#">İzle</a>
34748629	7656	2	248-30	-	Bina Ana Giriş	-	İBİS HOTEL	404-410	1603977629	211	3 Yıllık Otel	Otel	İskan	-	<a href="#">İzle</a>
34748629	7656	2	248-30	-	Bina Ana Giriş	-	İBİS HOTEL	404-410	3750105383	212	3 Yıllık Otel	Otel	İskan	-	<a href="#">İzle</a>
34748629	7656	2	248-30	-	Bina Ana Giriş	-	İBİS HOTEL	404-410	1918898922	213	3 Yıllık Otel	Otel	İskan	-	<a href="#">İzle</a>
34748629	7656	2	248-30	-	Bina Ana Giriş	-	İBİS HOTEL	404-410	1939396307	214	3 Yıllık Otel	Otel	İskan	-	<a href="#">İzle</a>
34748629	7656	2	248-30	-	Bina Ana Giriş	-	İBİS HOTEL	404-410	2819239890	215	3 Yıllık Otel	Otel	İskan	-	<a href="#">İzle</a>
34748629	7656	2	248-30	-	Bina Ana Giriş	-	İBİS HOTEL	404-410	6764052576	216	3 Yıllık Otel	Otel	İskan	-	<a href="#">İzle</a>

Yapı No : 616505947


İZMİR / KONAK / ALSANCAK MAHALLESİ / ATATURK (Caddesi) / 404-410 - İlyen - Bina Ana Giriş - İskan



34748629	7656	2	248-30	-	Bina Ana Giriş	-	İBİS HOTEL	404-410	3364205500	217	3 Yıllık Otel	Otel	İskan	-	<a href="#">İzle</a>
34748629	7656	2	248-30	-	Bina Ana Giriş	-	İBİS HOTEL	404-410	2786143955	218	3 Yıllık Otel	Otel	İskan	-	<a href="#">İzle</a>
34748629	7656	2	248-30	-	Bina Ana Giriş	-	İBİS HOTEL	404-410	2992292689	219	3 Yıllık Otel	Otel	İskan	-	<a href="#">İzle</a>
34748629	7656	2	248-30	-	Bina Ana Giriş	-	İBİS HOTEL	404-410	3358921939	220	3 Yıllık Otel	Otel	İskan	-	<a href="#">İzle</a>
34748629	7656	2	248-30	-	Bina Ana Giriş	-	İBİS HOTEL	404-410	3881602296	301	3 Yıllık Otel	Otel	İskan	-	<a href="#">İzle</a>
34748629	7656	2	248-30	-	Bina Ana Giriş	-	İBİS HOTEL	404-410	2484855548	302	3 Yıllık Otel	Otel	İskan	-	<a href="#">İzle</a>
34748629	7656	2	248-30	-	Bina Ana Giriş	-	İBİS HOTEL	404-410	2851538822	303	3 Yıllık Otel	Otel	İskan	-	<a href="#">İzle</a>
34748629	7656	2	248-30	-	Bina Ana Giriş	-	İBİS HOTEL	404-410	2988483765	304	3 Yıllık Otel	Otel	İskan	-	<a href="#">İzle</a>
34748629	7656	2	248-30	-	Bina Ana Giriş	-	İBİS HOTEL	404-410	2821548995	305	3 Yıllık Otel	Otel	İskan	-	<a href="#">İzle</a>
34748629	7656	2	248-30	-	Bina Ana Giriş	-	İBİS HOTEL	404-410	2318452591	306	3 Yıllık Otel	Otel	İskan	-	<a href="#">İzle</a>
34748629	7656	2	248-30	-	Bina Ana Giriş	-	İBİS HOTEL	404-410	3784804591	307	3 Yıllık Otel	Otel	İskan	-	<a href="#">İzle</a>

Yapı No : 616505947


İZMİR / KONAK / ALSANCAK MAHALLESİ / ATATÜRK (Caddesi) / 404-410 - İyeyi - Bina Ana Giriş - İskan



Yapı No	Yapı Tipi	Kat Sayısı	Yapı Alanı (m²)	Yapı Adı	Yapı Durumu	Yapı No	Yapı Alanı (m²)	Yapı Durumu	Yapı Adı	Yapı Durumu	Yapı No	Yapı Alanı (m²)	Yapı Durumu	Yapı Adı	Yapı Durumu
141740629	7536	2	248.50	Bina Ana Giriş	İBİS HOTEL	404-410	382211174	300	3 Yıllık Otal	Otal	İskan	-	İmza		
141740629	7536	2	248.50	Bina Ana Giriş	İBİS HOTEL	404-410	2847931760	309	3 Yıllık Otal	Otal	İskan	-	İmza		
141740629	7536	2	248.50	Bina Ana Giriş	İBİS HOTEL	404-410	3019207393	310	3 Yıllık Otal	Otal	İskan	-	İmza		
141740629	7536	2	248.50	Bina Ana Giriş	İBİS HOTEL	404-410	1654776163	311	3 Yıllık Otal	Otal	İskan	-	İmza		
141740629	7536	2	248.50	Bina Ana Giriş	İBİS HOTEL	404-410	3951100059	312	3 Yıllık Otal	Otal	İskan	-	İmza		
141740629	7536	2	248.50	Bina Ana Giriş	İBİS HOTEL	404-410	1610277115	313	3 Yıllık Otal	Otal	İskan	-	İmza		
141740629	7536	2	248.50	Bina Ana Giriş	İBİS HOTEL	404-410	1897189803	314	3 Yıllık Otal	Otal	İskan	-	İmza		
141740629	7536	2	248.50	Bina Ana Giriş	İBİS HOTEL	404-410	2303854939	315	3 Yıllık Otal	Otal	İskan	-	İmza		
141740629	7536	2	248.50	Bina Ana Giriş	İBİS HOTEL	404-410	1339705522	316	3 Yıllık Otal	Otal	İskan	-	İmza		
141740629	7536	2	248.50	Bina Ana Giriş	İBİS HOTEL	404-410	395005293	317	3 Yıllık Otal	Otal	İskan	-	İmza		
141740629	7536	2	248.50	Bina Ana Giriş	İBİS HOTEL	404-410	3091907603	318	3 Yıllık Otal	Otal	İskan	-	İmza		

Yapı No : 616505947


İZMİR / KONAK / ALSANCAK MAHALLESİ / ATATÜRK (Caddesi) / 404-410 - İyeyi - Bina Ana Giriş - İskan



Yapı No	Yapı Tipi	Kat Sayısı	Yapı Alanı (m²)	Yapı Adı	Yapı Durumu	Yapı No	Yapı Alanı (m²)	Yapı Durumu	Yapı Adı	Yapı Durumu	Yapı No	Yapı Alanı (m²)	Yapı Durumu	Yapı Adı	Yapı Durumu
141740629	7536	2	248.50	Bina Ana Giriş	İBİS HOTEL	404-410	561907063	319	3 Yıllık Otal	Otal	İskan	-	İmza		
141740629	7536	2	248.50	Bina Ana Giriş	İBİS HOTEL	404-410	239954801	319	3 Yıllık Otal	Otal	İskan	-	İmza		
141740629	7536	2	248.50	Bina Ana Giriş	İBİS HOTEL	404-410	295548559	320	3 Yıllık Otal	Otal	İskan	-	İmza		
141740629	7536	2	248.50	Bina Ana Giriş	İBİS HOTEL	404-410	251548367	401	3 Yıllık Otal	Otal	İskan	-	İmza		
141740629	7536	2	248.50	Bina Ana Giriş	İBİS HOTEL	404-410	163471951	402	3 Yıllık Otal	Otal	İskan	-	İmza		
141740629	7536	2	248.50	Bina Ana Giriş	İBİS HOTEL	404-410	196483933	403	3 Yıllık Otal	Otal	İskan	-	İmza		
141740629	7536	2	248.50	Bina Ana Giriş	İBİS HOTEL	404-410	203036102	404	3 Yıllık Otal	Otal	İskan	-	İmza		
141740629	7536	2	248.50	Bina Ana Giriş	İBİS HOTEL	404-410	297973486	405	3 Yıllık Otal	Otal	İskan	-	İmza		
141740629	7536	2	248.50	Bina Ana Giriş	İBİS HOTEL	404-410	224195304	406	3 Yıllık Otal	Otal	İskan	-	İmza		
141740629	7536	2	248.50	Bina Ana Giriş	İBİS HOTEL	404-410	1149193254	407	3 Yıllık Otal	Otal	İskan	-	İmza		
141740629	7536	2	248.50	Bina Ana Giriş	İBİS HOTEL	404-410	107204906	408	3 Yıllık Otal	Otal	İskan	-	İmza		

Yapı No : 616505947

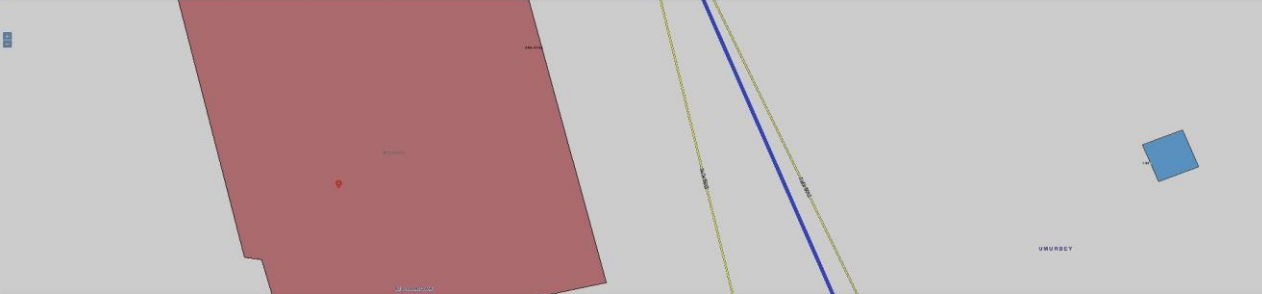
İZMİR / KONAK / ALSANCAK MAHALLESİ / ATATÜRK (Caddesi) / 404-410 - İyeyi - Bina Ana Giriş - İskan



Yapı No	Yapı Tipi	Kat Sayısı	Yapı Alanı (m²)	Yapı Adı	Yapı Durumu	Yapı No	Yapı Alanı (m²)	Yapı Durumu	Yapı Adı	Yapı Durumu	Yapı No	Yapı Alanı (m²)	Yapı Durumu	Yapı Adı	Yapı Durumu
141740629	7536	2	248.50	Bina Ana Giriş	İBİS HOTEL	404-410	107204906	409	3 Yıllık Otal	Otal	İskan	-	İmza		
141740629	7536	2	248.50	Bina Ana Giriş	İBİS HOTEL	404-410	2521946246	409	3 Yıllık Otal	Otal	İskan	-	İmza		
141740629	7536	2	248.50	Bina Ana Giriş	İBİS HOTEL	404-410	207766455	410	3 Yıllık Otal	Otal	İskan	-	İmza		
141740629	7536	2	248.50	Bina Ana Giriş	İBİS HOTEL	404-410	3678716795	411	3 Yıllık Otal	Otal	İskan	-	İmza		
141740629	7536	2	248.50	Bina Ana Giriş	İBİS HOTEL	404-410	375236616	412	3 Yıllık Otal	Otal	İskan	-	İmza		
141740629	7536	2	248.50	Bina Ana Giriş	İBİS HOTEL	404-410	219599993	413	3 Yıllık Otal	Otal	İskan	-	İmza		
141740629	7536	2	248.50	Bina Ana Giriş	İBİS HOTEL	404-410	369510193	414	3 Yıllık Otal	Otal	İskan	-	İmza		
141740629	7536	2	248.50	Bina Ana Giriş	İBİS HOTEL	404-410	165874257	415	3 Yıllık Otal	Otal	İskan	-	İmza		
141740629	7536	2	248.50	Bina Ana Giriş	İBİS HOTEL	404-410	398789987	416	3 Yıllık Otal	Otal	İskan	-	İmza		
141740629	7536	2	248.50	Bina Ana Giriş	İBİS HOTEL	404-410	257848556	417	3 Yıllık Otal	Otal	İskan	-	İmza		
141740629	7536	2	248.50	Bina Ana Giriş	İBİS HOTEL	404-410	258147438	418	3 Yıllık Otal	Otal	İskan	-	İmza		

Yapı No : 616505947


İZMİR / KONAK / ALSANCAK MAHALLESİ / ATATÜRK (Caddesi) / 404-410 - İyren - Bina Ana Giriş - İskan



347740629	7536	2	2408-3B	-	Bina Ana Giriş	-	İBİS HOTEL	404-410	104829024	419	3	Yıkılz Otel	Otel	İskan	-	<a href="#">İzle</a>
347740629	7536	2	2408-3B	-	Bina Ana Giriş	-	İBİS HOTEL	404-410	348711599	420	3	Yıkılz Otel	Otel	İskan	-	<a href="#">İzle</a>
347740629	7536	2	2408-3B	-	Bina Ana Giriş	-	İBİS HOTEL	404-410	208726050	501	3	Yıkılz Otel	Otel	İskan	-	<a href="#">İzle</a>
347740629	7536	2	2408-3B	-	Bina Ana Giriş	-	İBİS HOTEL	404-410	2300847618	502	3	Yıkılz Otel	Otel	İskan	-	<a href="#">İzle</a>
347740629	7536	2	2408-3B	-	Bina Ana Giriş	-	İBİS HOTEL	404-410	275803968	503	3	Yıkılz Otel	Otel	İskan	-	<a href="#">İzle</a>
347740629	7536	2	2408-3B	-	Bina Ana Giriş	-	İBİS HOTEL	404-410	330000930	504	3	Yıkılz Otel	Otel	İskan	-	<a href="#">İzle</a>
347740629	7536	2	2408-3B	-	Bina Ana Giriş	-	İBİS HOTEL	404-410	156197809	505	3	Yıkılz Otel	Otel	İskan	-	<a href="#">İzle</a>
347740629	7536	2	2408-3B	-	Bina Ana Giriş	-	İBİS HOTEL	404-410	140504054	506	3	Yıkılz Otel	Otel	İskan	-	<a href="#">İzle</a>
347740629	7536	2	2408-3B	-	Bina Ana Giriş	-	İBİS HOTEL	404-410	137026482	507	3	Yıkılz Otel	Otel	İskan	-	<a href="#">İzle</a>
347740629	7536	2	2408-3B	-	Bina Ana Giriş	-	İBİS HOTEL	404-410	169930390	508	3	Yıkılz Otel	Otel	İskan	-	<a href="#">İzle</a>
347740629	7536	2	2408-3B	-	Bina Ana Giriş	-	İBİS HOTEL	404-410	348017327	509	3	Yıkılz Otel	Otel	İskan	-	<a href="#">İzle</a>

Yapı No : 616505947


İZMİR / KONAK / ALSANCAK MAHALLESİ / ATATÜRK (Caddesi) / 404-410 - İyren - Bina Ana Giriş - İskan



347740629	7536	2	2408-3B	-	Bina Ana Giriş	-	İBİS HOTEL	404-410	348017327	509	3	Yıkılz Otel	Otel	İskan	-	<a href="#">İzle</a>
347740629	7536	2	2408-3B	-	Bina Ana Giriş	-	İBİS HOTEL	404-410	220675438	510	3	Yıkılz Otel	Otel	İskan	-	<a href="#">İzle</a>
347740629	7536	2	2408-3B	-	Bina Ana Giriş	-	İBİS HOTEL	404-410	1940265773	511	3	Yıkılz Otel	Otel	İskan	-	<a href="#">İzle</a>
347740629	7536	2	2408-3B	-	Bina Ana Giriş	-	İBİS HOTEL	404-410	301273213	512	3	Yıkılz Otel	Otel	İskan	-	<a href="#">İzle</a>
347740629	7536	2	2408-3B	-	Bina Ana Giriş	-	İBİS HOTEL	404-410	146570219	513	3	Yıkılz Otel	Otel	İskan	-	<a href="#">İzle</a>
347740629	7536	2	2408-3B	-	Bina Ana Giriş	-	İBİS HOTEL	404-410	373600578	514	3	Yıkılz Otel	Otel	İskan	-	<a href="#">İzle</a>
347740629	7536	2	2408-3B	-	Bina Ana Giriş	-	İBİS HOTEL	404-410	251164263	515	3	Yıkılz Otel	Otel	İskan	-	<a href="#">İzle</a>
347740629	7536	2	2408-3B	-	Bina Ana Giriş	-	İBİS HOTEL	404-410	289073346	516	3	Yıkılz Otel	Otel	İskan	-	<a href="#">İzle</a>
347740629	7536	2	2408-3B	-	Bina Ana Giriş	-	İBİS HOTEL	404-410	211559010	517	3	Yıkılz Otel	Otel	İskan	-	<a href="#">İzle</a>
347740629	7536	2	2408-3B	-	Bina Ana Giriş	-	İBİS HOTEL	404-410	340159883	518	3	Yıkılz Otel	Otel	İskan	-	<a href="#">İzle</a>
347740629	7536	2	2408-3B	-	Bina Ana Giriş	-	İBİS HOTEL	404-410	190067272	519	3	Yıkılz Otel	Otel	İskan	-	<a href="#">İzle</a>

Yapı No : 616505947

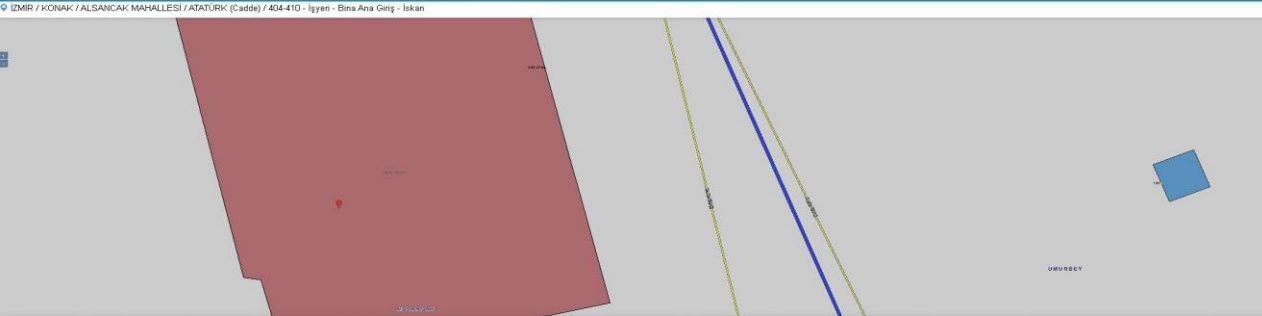
İZMİR / KONAK / ALSANCAK MAHALLESİ / ATATÜRK (Caddesi) / 404-410 - İyren - Bina Ana Giriş - İskan



347740629	7536	2	2408-3B	-	Bina Ana Giriş	-	İBİS HOTEL	404-410	190067272	519	3	Yıkılz Otel	Otel	İskan	-	<a href="#">İzle</a>
347740629	7536	2	2408-3B	-	Bina Ana Giriş	-	İBİS HOTEL	404-410	1157391906	520	3	Yıkılz Otel	Otel	İskan	-	<a href="#">İzle</a>
347740629	7536	2	2408-3B	-	Bina Ana Giriş	-	İBİS HOTEL	404-410	1591877719	601	3	Yıkılz Otel	Otel	İskan	-	<a href="#">İzle</a>
347740629	7536	2	2408-3B	-	Bina Ana Giriş	-	İBİS HOTEL	404-410	3772806240	602	3	Yıkılz Otel	Otel	İskan	-	<a href="#">İzle</a>
347740629	7536	2	2408-3B	-	Bina Ana Giriş	-	İBİS HOTEL	404-410	2416747024	603	3	Yıkılz Otel	Otel	İskan	-	<a href="#">İzle</a>
347740629	7536	2	2408-3B	-	Bina Ana Giriş	-	İBİS HOTEL	404-410	2125819445	604	3	Yıkılz Otel	Otel	İskan	-	<a href="#">İzle</a>
347740629	7536	2	2408-3B	-	Bina Ana Giriş	-	İBİS HOTEL	404-410	3711401642	605	3	Yıkılz Otel	Otel	İskan	-	<a href="#">İzle</a>
347740629	7536	2	2408-3B	-	Bina Ana Giriş	-	İBİS HOTEL	404-410	182583973	606	3	Yıkılz Otel	Otel	İskan	-	<a href="#">İzle</a>
347740629	7536	2	2408-3B	-	Bina Ana Giriş	-	İBİS HOTEL	404-410	3291339120	607	3	Yıkılz Otel	Otel	İskan	-	<a href="#">İzle</a>
347740629	7536	2	2408-3B	-	Bina Ana Giriş	-	İBİS HOTEL	404-410	1995407799	608	3	Yıkılz Otel	Otel	İskan	-	<a href="#">İzle</a>
347740629	7536	2	2408-3B	-	Bina Ana Giriş	-	İBİS HOTEL	404-410	2260540510	609	3	Yıkılz Otel	Otel	İskan	-	<a href="#">İzle</a>

Yapı No : 616505947

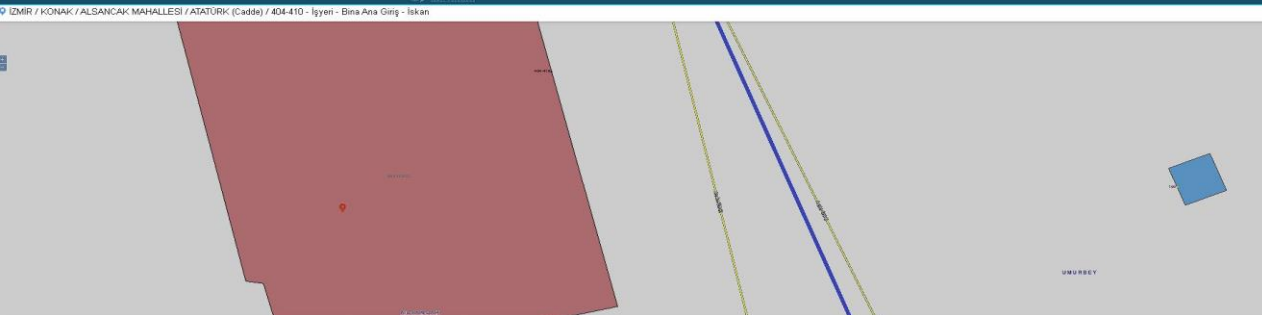
IZMIR / KONAK / ALSANCAK MAHALLESİ / ATATÜRK (Caddesi) / 404-410 - İyren - Bina Ana Giriş - İskan



4174929	7556	2	2408-38	-	Bina Ana Giriş	-	IBİS HOTEL	404-410	2260154538	609	3 Wlkz Otel	Özel	İskan	-	<a href="#">Bilgi</a>
4174929	7556	2	2408-38	-	Bina Ana Giriş	-	IBİS HOTEL	404-410	2368061019	610	3 Wlkz Otel	Özel	İskan	-	<a href="#">Bilgi</a>
4174929	7556	2	2408-38	-	Bina Ana Giriş	-	IBİS HOTEL	404-410	2600548889	611	3 Wlkz Otel	Özel	İskan	-	<a href="#">Bilgi</a>
4174929	7556	2	2408-38	-	Bina Ana Giriş	-	IBİS HOTEL	404-410	1587377744	612	3 Wlkz Otel	Özel	İskan	-	<a href="#">Bilgi</a>
4174929	7556	2	2408-38	-	Bina Ana Giriş	-	IBİS HOTEL	404-410	1408786446	613	3 Wlkz Otel	Özel	İskan	-	<a href="#">Bilgi</a>
4174929	7556	2	2408-38	-	Bina Ana Giriş	-	IBİS HOTEL	404-410	1394293927	614	3 Wlkz Otel	Özel	İskan	-	<a href="#">Bilgi</a>
4174929	7556	2	2408-38	-	Bina Ana Giriş	-	IBİS HOTEL	404-410	2800959630	615	3 Wlkz Otel	Özel	İskan	-	<a href="#">Bilgi</a>
4174929	7556	2	2408-38	-	Bina Ana Giriş	-	IBİS HOTEL	404-410	9174635893	616	3 Wlkz Otel	Özel	İskan	-	<a href="#">Bilgi</a>
4174929	7556	2	2408-38	-	Bina Ana Giriş	-	IBİS HOTEL	404-410	3883007215	617	3 Wlkz Otel	Özel	İskan	-	<a href="#">Bilgi</a>
4174929	7556	2	2408-38	-	Bina Ana Giriş	-	IBİS HOTEL	404-410	2939035082	618	3 Wlkz Otel	Özel	İskan	-	<a href="#">Bilgi</a>
4174929	7556	2	2408-38	-	Bina Ana Giriş	-	IBİS HOTEL	404-410	2299354548	619	3 Wlkz Otel	Özel	İskan	-	<a href="#">Bilgi</a>

Yapı No : 616505947

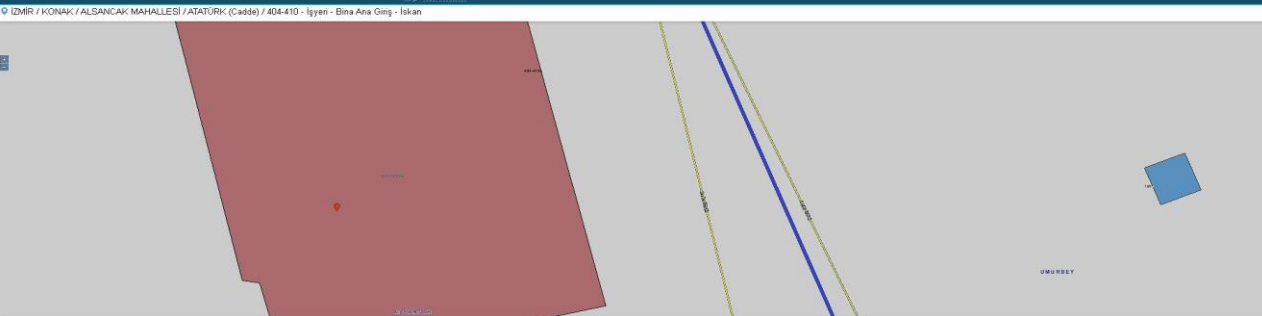
IZMIR / KONAK / ALSANCAK MAHALLESİ / ATATÜRK (Caddesi) / 404-410 - İyren - Bina Ana Giriş - İskan



4174929	7556	2	2408-38	-	Bina Ana Giriş	-	IBİS HOTEL	404-410	2255954545	619	3 Wlkz Otel	Özel	İskan	-	<a href="#">Bilgi</a>
4174929	7556	2	2408-38	-	Bina Ana Giriş	-	IBİS HOTEL	404-410	3206923795	620	3 Wlkz Otel	Özel	İskan	-	<a href="#">Bilgi</a>
4174929	7556	2	2408-38	-	Bina Ana Giriş	-	IBİS HOTEL	404-410	3248525649	701	3 Wlkz Otel	Özel	İskan	-	<a href="#">Bilgi</a>
4174929	7556	2	2408-38	-	Bina Ana Giriş	-	IBİS HOTEL	404-410	1129634865	702	3 Wlkz Otel	Özel	İskan	-	<a href="#">Bilgi</a>
4174929	7556	2	2408-38	-	Bina Ana Giriş	-	IBİS HOTEL	404-410	2570744858	703	3 Wlkz Otel	Özel	İskan	-	<a href="#">Bilgi</a>
4174929	7556	2	2408-38	-	Bina Ana Giriş	-	IBİS HOTEL	404-410	2939933048	704	3 Wlkz Otel	Özel	İskan	-	<a href="#">Bilgi</a>
4174929	7556	2	2408-38	-	Bina Ana Giriş	-	IBİS HOTEL	404-410	2789637917	705	3 Wlkz Otel	Özel	İskan	-	<a href="#">Bilgi</a>
4174929	7556	2	2408-38	-	Bina Ana Giriş	-	IBİS HOTEL	404-410	520525984	706	3 Wlkz Otel	Özel	İskan	-	<a href="#">Bilgi</a>
4174929	7556	2	2408-38	-	Bina Ana Giriş	-	IBİS HOTEL	404-410	3202619579	707	3 Wlkz Otel	Özel	İskan	-	<a href="#">Bilgi</a>
4174929	7556	2	2408-38	-	Bina Ana Giriş	-	IBİS HOTEL	404-410	196568255	708	3 Wlkz Otel	Özel	İskan	-	<a href="#">Bilgi</a>
4174929	7556	2	2408-38	-	Bina Ana Giriş	-	IBİS HOTEL	404-410	359219637	709	3 Wlkz Otel	Özel	İskan	-	<a href="#">Bilgi</a>

Yapı No : 616505947

IZMIR / KONAK / ALSANCAK MAHALLESİ / ATATÜRK (Caddesi) / 404-410 - İyren - Bina Ana Giriş - İskan

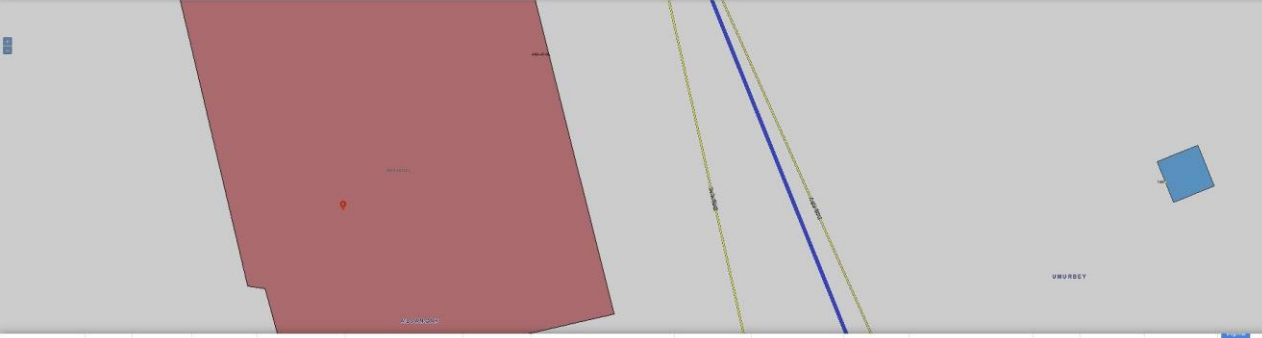


4174929	7556	2	2408-38	-	Bina Ana Giriş	-	IBİS HOTEL	404-410	392619657	709	3 Wlkz Otel	Özel	İskan	-	<a href="#">Bilgi</a>
4174929	7556	2	2408-38	-	Bina Ana Giriş	-	IBİS HOTEL	404-410	1429644721	710	3 Wlkz Otel	Özel	İskan	-	<a href="#">Bilgi</a>
4174929	7556	2	2408-38	-	Bina Ana Giriş	-	IBİS HOTEL	404-410	338020091	711	3 Wlkz Otel	Özel	İskan	-	<a href="#">Bilgi</a>
4174929	7556	2	2408-38	-	Bina Ana Giriş	-	IBİS HOTEL	404-410	1554878629	712	3 Wlkz Otel	Özel	İskan	-	<a href="#">Bilgi</a>
4174929	7556	2	2408-38	-	Bina Ana Giriş	-	IBİS HOTEL	404-410	1209191612	713	3 Wlkz Otel	Özel	İskan	-	<a href="#">Bilgi</a>
4174929	7556	2	2408-38	-	Bina Ana Giriş	-	IBİS HOTEL	404-410	327395991	714	3 Wlkz Otel	Özel	İskan	-	<a href="#">Bilgi</a>
4174929	7556	2	2408-38	-	Bina Ana Giriş	-	IBİS HOTEL	404-410	1654075995	715	3 Wlkz Otel	Özel	İskan	-	<a href="#">Bilgi</a>
4174929	7556	2	2408-38	-	Bina Ana Giriş	-	IBİS HOTEL	404-410	1910709554	716	3 Wlkz Otel	Özel	İskan	-	<a href="#">Bilgi</a>
4174929	7556	2	2408-38	-	Bina Ana Giriş	-	IBİS HOTEL	404-410	1632475560	717	3 Wlkz Otel	Özel	İskan	-	<a href="#">Bilgi</a>
4174929	7556	2	2408-38	-	Bina Ana Giriş	-	IBİS HOTEL	404-410	2596848829	718	3 Wlkz Otel	Özel	İskan	-	<a href="#">Bilgi</a>
4174929	7556	2	2408-38	-	Bina Ana Giriş	-	IBİS HOTEL	404-410	1980464291	719	3 Wlkz Otel	Özel	İskan	-	<a href="#">Bilgi</a>

Yapı No : 616505947

NUFUS ve  
MÜHÜR

İZMİR / KONAĞ / ALSANCAK MAHALLESİ / ATATÜRK (Caddesi) / 404-410 - İgryen - Bina Ana Giriş - İskan



341740629	7656	2	2408-3B	-	Bina Ana Giriş	-	İBİS HOTEL	404-410	3389320091	711	3 Yılda Öl	Özel	İskan	-	<a href="#">İzle</a>
341740629	7656	2	2408-3B	-	Bina Ana Giriş	-	İBİS HOTEL	404-410	1524879423	712	3 Yılda Öl	Özel	İskan	-	<a href="#">İzle</a>
341740629	7656	2	2408-3B	-	Bina Ana Giriş	-	İBİS HOTEL	404-410	1209193612	713	3 Yılda Öl	Özel	İskan	-	<a href="#">İzle</a>
341740629	7656	2	2408-3B	-	Bina Ana Giriş	-	İBİS HOTEL	404-410	3727105991	714	3 Yılda Öl	Özel	İskan	-	<a href="#">İzle</a>
341740629	7656	2	2408-3B	-	Bina Ana Giriş	-	İBİS HOTEL	404-410	1636473393	715	3 Yılda Öl	Özel	İskan	-	<a href="#">İzle</a>
341740629	7656	2	2408-3B	-	Bina Ana Giriş	-	İBİS HOTEL	404-410	1518790554	716	3 Yılda Öl	Özel	İskan	-	<a href="#">İzle</a>
341740629	7656	2	2408-3B	-	Bina Ana Giriş	-	İBİS HOTEL	404-410	1632475590	717	3 Yılda Öl	Özel	İskan	-	<a href="#">İzle</a>
341740629	7656	2	2408-3B	-	Bina Ana Giriş	-	İBİS HOTEL	404-410	2596448129	718	3 Yılda Öl	Özel	İskan	-	<a href="#">İzle</a>
341740629	7656	2	2408-3B	-	Bina Ana Giriş	-	İBİS HOTEL	404-410	1305464291	719	3 Yılda Öl	Özel	İskan	-	<a href="#">İzle</a>
341740629	7656	2	2408-3B	-	Bina Ana Giriş	-	İBİS HOTEL	404-410	2714240270	720	3 Yılda Öl	Özel	İskan	-	<a href="#">İzle</a>

Yapı No : E16505947

**9.3 TAPU KAYIT BELGESİ (TAKBİS BELGESİ)****TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI**Bu belge 30/12/2024 tarihli TAKBİS verileri kullanılarak üretilmiştir. İhtifal halinde ilgili TM kuzakları esastir.  
Bu belge 30.12.2024 tarihinde, saat 13:47'de oluşturulmuştur.

Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: 7656/2
Zemin No	: 18174072	Yüzölçümü	: 629 m2
İl/İlçe	: İZMİR/KONAK	Ana Taşınmazın Niteliği	: BODRUM KATLARI DAHİL 10 KATLI BETONARME OTEL BİNASI
Mahalle	: ALSANCAK	Blok/Kat/Giriş-B.B.No	:
Mevki	:	Arsa Payı/Payda	:
City/Sayfa No	: 485/4453	Arsa Payına Düşen m2	:
Kayıt Durumu	: Aktif	Bağımsız Bölüm Niteliği	:

**Mülkiyet Bilgileri**

Adı/Soyadı/Ünvan	TC Kimlik/Vergi No	Ana Adı-Baba Adı	Hisse Oranı	Arsa Payı Hisse Miktarı	Edinme Şekli	Edinme Tarihi	Yevmiye No
VAKIFLAR GENEL MÜDÜRLÜĞÜ	9220035286	/	1/1	629 m2	Hükmen Tescil Açıklama: Tip=Musterek	21/01/2000	316
<small>Sablon=Kira Şerhi, Cümle=19.488.000 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 ), Bağlama Tarihi=16.09.2010 00:00:00, Bitiş Tarihi=04.09.2059 00:00:00, Süre=17885,00000, Malik/Lehtar=(SN:5822770) AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:0340051780</small>							

**Taşınmaz Üzerindeki Şerh/Beyan/İrtifak Bilgileri**

İşlem Türü	İşlem Tarihi	Açıklama
Şerh	15/02/2011	Sablon=Kira Şerhi, Cümle=19.488.000 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 ), Bağlama Tarihi=16.09.2010 00:00:00, Bitiş Tarihi=04.09.2059 00:00:00, Süre=17885,00000, Malik/Lehtar=(SN:5822770) AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:0340051780

**Muhdesatlar (Ağaç, Konut, Müştemilat, Dalyan Ve Voli Mahali, Diğer)**

Türü	Açıklama	Tanım	Yevmiye Tarihi	Yevmiye No
------	----------	-------	----------------	------------

## 9.5 DEĞERLEME UZMANLARI LİSANSLARI

 **SPL**  
Sermaye Piyasası  
Lisanslama Sici ve Eğitim Kuruluşu

 **SPL**  
Gayrimenkul Değerleme

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



 **SPL**  
Sermaye Piyasası  
Lisanslama Sici ve Eğitim Kuruluşu

 **SPL**  
Gayrimenkul Değerleme


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" i uyarınca

**Mehmet ÖZTÜRK**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
İlkyay ARIKAN  
GENEL SEKRETER



  
E.Nevzat ÖZTANGUT  
BAŞKAN





## 9.5 RAPORU İMZALAYAN DEĞERLEME UZMANLARININ MESLEKİ TECRÜBE BELGELERİ



**TDUB**  
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ  
THE TURKISH ASSOCIATION OF APPRAISERS

### 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



**TDUB**  
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ  
THE TURKISH ASSOCIATION OF APPRAISERS


### 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)		
<b>HALEN ÇALIŞTIĞI İŞYERİNİN UNVANI VE ADRESİ:</b>	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-	-	-	-
<b>VERİLEN ÖNCEKİ DEĞERLEME HİZMETLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER</b>			
DEĞERLEME HİZMETİ VERİLEN İŞLETMENİN UNVANI	DEĞERLEME KONUSU	GÖREV UNVANI	
-	-	-	
-	-	-	
-	-	-	
<b>DEĞERLEME İLE İLGİLİ ALINAN EĞİTİMLER VE SERTİFİKALAR</b>			
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)		
<b>HALEN ÇALIŞTIĞI İŞYERİNİN UNVANI VE ADRESİ:</b>			
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)			
<b>HALEN ÇALIŞTIĞI İŞYERİNİN UNVANI VE ADRESİ:</b>			
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: %45			
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)