

AĞRI VALİLİĞİ
AĞRI İL SAĞLIK MÜDÜRLÜĞÜ
PATNOS DEVLET HASTANESİ KAFETERYA/KANTİN YERİ
İŞLETME HAKKI KİRA ŞARTNAMESİ

MADDE 1-

I- GENEL ŞARTLAR

Kiraya verilecek taşınmazın;

İli : Ağrı
İlçesi : Patnos
Yüzölçümü (m²) : 300 m²
Hazine Payı : Tam
Cinsi : Hastane
Niteliği : 300 m² kapalı alanı kantin olarak 2(iki) yıllığına kiraya verilecektir.

MADDE 2 : -Yukarıda tapu kaydı, niteliği ve diğer özellikleri belirtilen taşınmaz Ağrı İl Sağlık Müdürlüğü tarih ve saat Ağrı İl Sağlık Müdürlüğü Satın Alına Biriminde yapılacak ihale ile kiraya (İşletme Hakkı) verilecektir.

MADDE 3: İhale ; Ağrı İl Sağlık Müdürlüğü Satın alma Biriminde, 08.09.1983 tarihli ve 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu hükümleri çerçevesinde 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun Açık teklif usulü ile yapılacaktır.

MADDE 4: Taşınmazın İşletme Hakkı (Kira) Süresi 2 (iki) yıldır. Bu süre yer teslimi yapılarak başlar ve 2 yıl sürer.2 yıllık sürenin sonun da herhangi bir tebligata gerek kalmadan kendiliğinden sona erer.

İdare genel şartname ve sözleşme hükümlerinden her hangi birinin veya bir kaçının yüklenici tarafından yerine getirilmemesi durumunda bu sürenin sonu beklenilmeden durumu bir tutanakla tespit ederek sözleşmeyi tek taraflı olarak fesih etme yetkisine sahiptir.

MADDE 5 : Taşınmazın tahmin edilen bedeli (yıllık) 160.000,00 TL (yüzaltmışbint) Tahmini Bedelin % 10'u kadar geçici teminat bedeli peşin yatırılacağı gibi banka teminat mektubu da verilebilecektir. Bu orana göre hastane kantini için Geçici teminat tutarı 32.000,00 TL (otuzikibin TL) dir.

Nakit olarak yatırılacak tahmini bedeller Ağrı İl Sağlık Müdürlüğünün Ağrı Halk Bankası Merkez Şubede bulunan TR630001200917300005000107 IBAN nolu hesabına yatırılacaktır.

MADDE 6: Toplam ihale bedeli üzerinden %6 (yüzde altı) oranında kesin teminat alınır.

Taahhüdün sözleşme ve şartname hükümlerine uygun biçimde yerine getirildiği anlaşıldıktan sonra 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 56. Maddesindeki hükümlere göre kesin teminat geri iade edilir.

MADDE 7: İlk yıl kira bedeli ihale bedeli olup, takip eden yıllara ait kira bedelleri ise bir önceki yıl kira bedelinin Devlet İstatistik Enstitüsünce yayınlanan Üretici Fiyatları Endeksi (ÜFE-bir önceki yılın aynı ayma göre yüzde değişim) oranında artırılması suretiyle bulunacak bedeldir.

Mehmet ULAŞ

Ağrı İl Sağlık Müdürlüğü
Patnos Devlet Hastanesi
Müdür Yardımcısı
Ömer Faruk OLCAY

İlk yıl kira bedeli sözleşme imzalanmadan önce peşin ödenir. Ödendiğine dair makbuzun idareye sunulmasına müteakip sözleşme imzalanır. İkinci yılın kira bedeli, cari yıl kira bedelinin Türkiye İstatistik Kurumunca artışın yapılacağı ayda yayımlanan yurt içi Üretici Fiyat Endeksi (Yİ-ÜFE- bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde değişim) oranında artırılması suretiyle hesaplanır ve idarenin yapacağı hesaplamının ardından ilk kiranın ödendiği tarihten itibaren 1 yıl sonraki tarih itibarıyla 10 gün içerisinde peşin olarak Patnos Devlet Hastanesinin döner sermaye hesabına yatırılacaktır.

Vadesinde ödenmeyen kira bedellerine 21.07.1953 tarihli ve 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanununun 51. Maddesi gereğince belirlenen oranda gecikme zammı uygulanır.

MADDE 8: İhaleye katılabilmek için, 08.09.1983 tarihli ve 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu ve Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelikte belirtilen niteliklere haiz olmak ve anılan kanun ve yönetmelikte açıklanan biçimde teklifte bulunmak, geçici teminatı yatırmak şarttır.

A-İHALE KOMİSYUNUNA SUNULACAK BELGELER VE İHALEYE KATILABİLME ŞARTLARI

a) Geçici teminat tutarının Ağrı İl Sağlık Müdürlüğü Ağrı Halk Bankası Merkez Şubede bulunan TR630001200917300005000107 IBAN nolu hesabına yatırıldığına dair makbuz veya Ağrı İl Sağlık Müdürlüğü Makamına hitaben hazırlanmış Banka Teminat Mektubu.

b) Tebligat için Türkiye de Adres beyanı T.C. Kimlik Numarası Telefon ve Faks numaraları.

c) Mevzuatı seresi kayıtlı olduğu Ticaret ve / veya sanayi Odası veya Haili meslek odası belgesi. -Gerçek kişi olması halinde kayıtlı olduğu ticaret ve / veya sanayi Odasından ya da Esnaf ve Sanatkar Odasından, ilan yapılan hallerde ilk ilan tarihinin veya ihale tarihinin içinde bulunduğu yılda alınmış, odaya kayıtlı olduğunu gösterir belgenin aslı,
-Tüzel kişi olması halinde ilgili mevzuatı gereği kayıtlı bulunduğu ticaret ve / veya sanayi Odasından, ilan yapılan hallerde ilk ilan veya ihale tarihinin içinde bulunduğu yılda alınmış, Tüzel kişiliğin odaya kayıtlı olduğunu gösterir belgenin aslı;

<DTeklif vermeye yetkili olduğunu gösteren imza beyannamesi veya imza sirküleri:

-Gerçek kişi olması halinde Noter tasdikli imza beyannamesi aslı,
-Tüzel kişi olması halinde ilgisine göre tüzel kişiliğin ortakların üyeleri veya kurucuları ile tüzel kişiliğin yönetimindeki görevlileri belirten son durumu gösterir Ticaret Sicil Gazetesi, Bu bilgilerin tamamının bir ticaret sicil gazetesinde bulunmaması halinde bu bilgilerin tümünü göstermek üzere ilgili Ticaret Sicil gazeteleri veya bu hususları gösteren belgeler ile tüzel kişiliğin Noter tasdikli imza sirküleri aslı.

e) İhale dokümanı satın alındığına dair belge:

İhale ile ilgili dosyalar ve şartnameleri mesai saatleri dahilinde Ağrı İl Sağlık Müdürlüğü satınalma Biriminde bedelsiz görülebilir ve Ağrı İl Sağlık Müdürlüğü Ağrı Halk Bankası Merkez Şubede bulunan TR630001200917300005000107 IBAN nolu Hesabına 100 (yüz)TL yatırarak temin edilebilir.

f) Kanuni İkametgah Belgesi son altı ay içerisinde alınmış aslı,

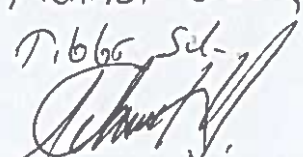
g-) TC Kimlik numaralı Nüfus Cüzdanı Örneği aslı veya arkalı önlü nüfus cüzdanı fotokopisi.

h-) İlk İlan tarihinden sonra alınacak "acili sicil kavdı olmadığına" dair belgenin aslı,

ı-) İhale tarihinden en fazla 1 ay öncesine ait "SGK pirim borcu olmadığına" gösterir belgenin aslı,

i-) İhale tarihinden en fazla 1 ay öncesine ait "versiy borcu olmadığına" gösterir belgenin aslı,

j-) Bağlı bulunduğu meslek veya esnaf odasından alınan ihaleden men yasağı olmadığına dair belgenin aslı,

Mehmet ULAŞ
Tıbbi Sek.


Ağrı İl Sağlık Müdürlüğü
Patnos Devlet Hastanesi
Müdür Yardımcısı
Ömer Faruk OLCAY

Ağrı İl Sağlık Müdürlüğü
Patnos Devlet Hastanesi
İdari İşler Müd.
Elkar UĞAN

Komisyonca istenilen tüm belgeler 2886 sayılı Devlet ihale kanununun Açık Teklif Usulüne göre verilecektir. Teklifler 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 45.46.47. Maddeleri gereği,"

Bu Kanununun 1 inci maddesinde yazılı işlerden, tahmin edilen bedeli her yıl Genel Bütçe Kanunu ile tespit edilecek tutarı geçmeyen ihaleler açık teklif usulüyle yapılabilir.

Açık teklif usulünün uygulanması:

Açık teklif usulüne göre ihaleler, isteklilerin ihale komisyonları önünde tekliflerini sözlü olarak belirtmeleri suretiyle yapılır.

Ancak; istekliler ilanda belirtilen ihale saatine kadar komisyon başkanlığına ulaşmış olmak şartıyla, 37 nci madde hükümlerine uygun olarak düzenleyecekleri tekliflerini iadeli taahhütlü bir mektupla da gönderebilirler.

Teklif sahibi komisyonda hazır bulunmadığı takdirde posta ile gönderilen teklif son ve kesin teklif olarak kabul edilir.

Açık teklif usulünde ihale:

İlanda belirtilen ihale saati gelince, komisyon başkanı, isteklilerin belgelerini ve geçici teminat verip vermemiş olduklarını inceleyerek, kimlerin ihaleye katılabileceğini bildirir. Katılamayacakların belge ve teminatlarının geri verilmesi kararlaştırılır. Bu işlemler, istekliler önünde, bir tutanakla tespit edilir.

Tutanaktan sonra, ihaleye giremeyecekler ihale yerinden çıkartılır. Diğer istekliler, önce şartnameyi imzaya ve daha sonra, sıra ile tekliflerini belirtmeye çağrılır. Yapılacak teklifler ihaleye ait artırma ve eksiltme kağıdına yazılır ve teklif sahipleri tarafından imzalanır.

İlk teklifler bu suretle tespit edildikten sonra, komisyon başkanı, posta ile yapılmış teklifler varsa okutarak bu tekliflerin de ihaleye ait artırma ve eksiltme kağıdına yazılmasını sağlar. Bundan sonra istekliler sıra ile tekliflerde bulunmaya devam ederler. İhaleden çekilen isteklilerin bu durumları ihaleye ait artırma ve eksiltme kağıdına yazılır ve imzaları alınır. İlgilinin imzadan çekilmesi halinde durum ayrıca belirtilir.

İhaleden çekilenler yeniden teklifte bulunamazlar.

Teklifler yapıldığı sırada, yapılan indirim veya artırımların işi uzatacağı anlaşılırsa; isteklilerden komisyon huzurunda son tekliflerini yazılı olarak bildirmeleri istenebilir. Daha önce ihaleden çekilmiş olanlar bu durumda yazılı teklif veremezler.

Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmeliğinin 25.maddesi gereği Yönetmeliğe göre yapılacak ihalelerde, tahmin edilen bedelin yüzde onundan az olmamak üzere yüzde otuzuna kadar, işin niteliğine göre ita amirince belirlenecek miktarda geçici teminat alınır.

B- İHALEYE KATILAMAYACAK OLANLAR

1-) 2886 Sayılı Devlet İhale Kanununun 6. Maddesinde;

- Aşağıdaki şahıslar doğrudan veya dolaylı olarak ihalelere katılamazlar:

1. İhaleyi yapan idarenin;
 - a) İta amirleri,
 - b) İhale işlemlerini hazırlamak, yürütmek, sonuçlandırmak ve denetlemekle görevli olanlar,
 - c) (a) ve (b) bentlerinde belirtilen şahısların eşleri ve ikinci dereceye kadar (ikinci derece dahil) kan ve sihri hısımları,
 - d) (Değişik : 2/3/1984 - 2990/2 md.) (a), (b) ve (c) bentlerinde belirtilen şahısların ortakları (bu şahısların yönetim kurullarında görevli olmadıkları anonim ortaklıklar hariç).

Mehmet ULAŞ

**Ağrı İl Sağlık Müdürlüğü
Patnos Devlet Hastanesi
Müdür Yardımcısı
Ömer Faruk OLCAY**

Ağrı İl Sağlık Müdürlüğü
Patnos Devlet Hastanesi
İdari Mev. İşler Birim Başkanı
Etker DOĞAN

2. Bu Kanun ve diğer kanunlardaki hükümler gereğince geçici veya sürekli olarak kamu ihalelerine katılmaktan yasaklanmış olanlar yazılı kimseler doğrudan veya dolaylı olarak ihaleye katılamaz. Bu yasaya rağmen ihaleye girenin üzerine ihale edilmiş ise ihale bozularak kesin teminatı gelir kaydedilir.

2-) Daha önce bakanlığımıza bağlı herhangi bir hastanenin büfe, kantin ve benzeri yerlerin işletmeciliği ihalesini kazanıp, taahhüdünden vazgeçerek teminatını yakan, sözleşme imzalamayan, işletmecilik yapar iken borçlarını ödemeyenler ve bu tip yerleri belirli bir süre çalıştırıp bırakanlar ile kendi kusurundan dolayı idarece sözleşmesi fesli edilenler ihaleye katılamaz.

Bu durumda olup, katıldıkları sonradan tespit edilen katılımcıların teminatları idareye gelir kaydedilerek sözleşmeleri fesih edilecektir.

MADDE 9 : İhale komisyonu, gerekçesini kararda belirtmek suretiyle ihaleyi yapıp yapmamakta serbesttir. Komisyonların ihaleyi yapmama kararına itiraz edilemez.

MADDE 10 : İhale komisyonları tarafından alınan ihale kararları ita amirlerince, karar tarihinden itibaren en geç on beş iş günü içinde onaylanır veya iptal edilir. İta amirlerince karar iptal edilirse ihale hükümsüz sayılır.

İta amirlerince onaylanan ihale kararları, onaylandığı günden itibaren en geç beş iş günü içinde, müşteriye veya vekiline imzası alınmak suretiyle elden veya Tebligat Kanununa göre bildirilir.

2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 31. veya 76. maddelerine göre onaylanan ihale kararlarının yukarıda açıklanan şekilde tebliğinden itibaren müşteri; kesin teminatı yatırmak, sözleşmeyi düzenlemek, sözleşmenin notere tescili gereken hâllerde notere tescil ettirmek ve ihaleyle ilgili vergi, resim, harç ve diğer giderleri ödemek zorundadır. Bu zorunluluklara uyulmadığı takdirde protesto çekmeye ve hüküm almaya gerek kalmaksızın ihale bozulur ve geçici teminat Döner Sermayeye gelir kaydedilir.

İdare de aynı süre içerisinde taşınmazı müşteriye mahallinde düzenlenecek tutanakla şartnamede belirtilen sınır ve niteliğe göre teslim eder. Tutanakta, taşınmaz bina ise müştemilatı, değilse üzerindeki muhdesat ve dikili şeyler değerleri itibarıyla gösterilir, teslim tutanağı ilgili memur ve kiracı tarafından imzalanır.

Kira sözleşmesinin süresi, mahallinde yapılan yer teslimi tarihinde başlar.

MADDE 11 : Kiracı, sözleşmenin devamı süresince, mücbir ve kamudan kaynaklanan sebepler haricinde, sözleşme süresinin uzatılması, kira bedelinin indirilmesi, ödeme tarihi ve miktarlarının, kiralanan alanın yüzölçümünün değiştirilmesi talebinde bulunamaz.

MADDE 12 : Kiraya verilen yer; bina ise kiracı sabotaj, yangın gibi tehlikelere karşı her türlü tedbirleri almak, gerektiği takdirde binanın genel görünüm ve ahengine uygun biçimde boya, badana gibi onarımını yapmak, arsa veya arazi ise değerini düşürmeyecek, özelliğini, verim gücünü bozmayacak önlemleri almak, tedbirsizlik, dikkatsizlik, ihmal, kusur gibi nedenlerle vuku bulacak zarar ve ziyanı Patnos Devlet Hastanesine ödemek zorundadır.

MADDE 13: Kiracı, idarenin izni olmadan sözleşmenin bir kısmını veya tamamını devredemez, ortak alamaz, kiraya verilen yeri genişletemez, değiştiremez ve amacı dışında kullanamaz.

MADDE 14- Taşınmaza Bakanlığımızca ya da kamu idarelerince ihtiyaç duyulması veya taşınmazın satışı hâlinde sözleşme tek taraflı olarak feshedilecek, kiracı Hâzineden hiçbir hak ve tazminat talebinde bulunmadan, yapılacak tebligatı takip eden on beş gün içerisinde taşınmazı tahliye edecektir.

MADDE 15- Kiracının fesih talebinde bulunması, kira dönemi sona ermeden faaliyetini durdurması, kiralananı amacı dışında kullanması, taahhüdünü sözleşme ve şartname hükümlerine uygun olarak yerine getirmemesi veya işletme ruhsatının her ne sebeple olursa olsun iptal edilmesi hâllerinde kira sözleşmesi, 2886 sayılı Kanunun 62 nci maddesine göre tebligat yapmaya gerek kalmaksızın idarece feshedilerek, kesin teminatı gelir kaydedilir ve cari yıl kira bedeli tazminat olarak tahsil edilir.

Mehmet ULAŞ



Ağrı İl Sağlık Müdürlüğü
Patnos Devlet Hastanesi
Müdür Yardımcısı
Ömer Faruk OLCAY

Ağrı İl Sağlık Müdürlüğü
Patnos Devlet Hastanesi
İdari İşleri Birim Başkanı
Emir DÜZÜ



Sözleşmenin feshedildiği tarihten sonraki döneme ilişkin varsa kira bedeli öncelikle kiracıdan alınacak tazminata mahsup edilir.

MADDE 16- Kira sözleşmesi sona erdiğinde kiraya verilen yer, kiracı tarafından herhangi bir tebligata gerek kalmadan taşınmaz kiraya veren idare yetkililerine bir tutanakla teslim edilir. Bu tutanakta; kiraya verilen yer teslim edilirken bu yerlerle birlikte kiracının tasarrufuna bırakılan ve teslim tutanağında belirlenen müstemilat veya üzerindeki muhdesat ile dikili şeylerin de tam ve sağlam olup olmadığı yazılır. Noksan olan, kırılan veya kaybolan malzeme ve muhdesat kiracı tarafından aynen temin edilir veya bedeli muhasebe birimine yatırılır.

MADDE 17- Kira süresinin sona ermesi veya sözleşmenin feshi hâlinde taşınmaz idareye teslim edilmezse, geçen her gün için, cari yıl kira bedelinin yüzde biri oranında ceza, itirazsız olarak ödenir.

Ceza ödenmesi taşınmazın kullanılmasına ve tahliyenin geciktirilmesine neden olamaz. Sonradan sözleşme ve şartnamede yazılı hususlara yapılan itirazlar kabul edilmez.

MADDE 18- Kiracı kira süresinin bitiminde derhâl, sözleşmenin feshi hâlinde ise, tebligatı müteakip on beş gün içinde taşınmazı tahliye etmek zorundadır. Kiracının kiralananı rıza en tahliye etmemesi hâlinde, 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 75 inci maddesine göre kiracı tahliye edilir.

MADDE 19- Bu şartnamede yer alan, kiraya veren idarece belirlenen ve kira sözleşmesine konulan kurallara kiracı tarafından riayet edilmediği takdirde, bu şartnamenin 15 inci maddesine göre işlem yapılır.

MADDE 20- Bu şartname, belirlenecek özel şartlarla birlikte sözleşmenin ekini teşkil eder. İhaleye iştirak eden, kira şartnamesi genel hükümler ve özel hükümlere ait tüm maddelerini önceden okur ve kabullenmiş sayılır.

MADDE 21- Bu şartnamede hüküm bulunmayan hâllerde, 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu ile Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik hükümleri ile diğer mevzuat hükümleri uygulanır.

MADDE 22- İhtilafların çözüm yeri Patnos icra daireleri ve mahkemeleridir.

II- ÖZEL ŞARTLAR

MADDE 23: Kiralanan yerde sunulan mal ve hizmet bedelleri piyasa koşullarına uygun olarak belirlenecek ve satılacak ürünlerin fiyat etiketleri üzerlerinde bulunacaktır. İdarenin bu husustaki talepleri, kiracı tarafından dikkate alınacaktır.

MADDE 24 : İşletme hakkı verilen yerin tanzimi tefrişi, düzenlenmesi, hastanenin genel dekorasyon renk ve malzemesi ile uyumlu olacaktır. İşletme hakkı sahibi Hastane idaresinin konuyla alakalı uyarılarını on beş (15) iş gün içinde uygulamaya geçirmekle yükümlüdür. Geçirmemesi halinde her geçen gün için %1 oranında ceza uygulanacaktır.

MADDE 25: Çalışma saatleri hastane idaresince belirlenir ve belirtilen saatlere uyulmak zorunludur.

MADDE 26 : İşletme hakkı sahibince istihdam edilen personellerin giyim, kuşam, saç ve sakalı düzenli, bakımlı ve adaba uygun olacaktır. İdaremizce yapılan denetimler sonucu bu hususlarda üç (3) yazılı uyarı almış işletme hakkı sahibinin sözleşmesi feshedilmiş sayılacaktır.

MADDE 27 : İşletme hakkı verilen yerde sıvı sabun, kağıt havlu gibi kişisel hijyen ürünleri işletme hakkı sahibince istihdam edilen personellere temin edilecek ve kullanılmasını sağlayacaktır

Mehmet ULAŞ
Ağrı İl Sağlık Müdürlüğü
Patnos Devlet Hastanesi
Müdür Yardımcısı
Ömer Faruk OLCAY

Ağrı İl Sağlık Müdürlüğü
Patnos Devlet Hastanesi
İdare Amirliği Müdü
Emir DÜĞÜN

MADDE 28 : İşletme hakkı verilen yerde istihdam edilen personeller İdaremizce onaylı standart tek tip ve renkte kıyafet veya önlük giyinecek, İdaremizce onaylı resimli yaka kartı taşıyacaklardır.

MADDE 29: İşletme hakkı verilen yerin temizlik ve temizliğin idamesinden işletme hakkı sahibi sorumlu olacak, günün her saatinde temizlik ve düzen aynı düzeyde olacaktır.

MADDE 30 : Satılan ürünler Türk Gıda Kodeksine uygun olacaktır. İşletme hakkı sahibi Umumi Hıfzıssıhha Kanunu 2872 sayılı Çevre Kanunu, Gıdaların Üretimi, Tüketimi ve Denetlenmesine Dair Kanun Hükmünde Kararnamenin Değiştirilerek Kabulü Hakkında Kanun ve ilgili diğer mevzuat hükümlerine uymak zorundadır.

MADDE 31: İşletme Hakkı verilen yerlere malzeme transferi, atık tahliyesi, vb. işleri hastane personelini, hastaları ve yakınlarını rahatsız etmeyecek şekilde İdarenin onayladığı yerlerde ve saatlerde yapacaktır.

MADDE 32: Tütün ve tütün ürünleri ve alkollü içecekler işletme hakkı verilen yerde bulundurulamaz, satışı yapılamaz.

MADDE 33: İşletme hakkı verilen yerin oturma alanındaki masa ve sandalyeleri, hastane dekorasyonunu bozmayacak kaliteli ürünlerden seçilecek olup; alınması planlanan bu ürünler hastane idaresince onaylanacaktır.

Masa ve sandalyelerden hastane personeli, hastalar ve yakınları herhangi bir kısıtlamaya tabi olmadan yararlanabileceklerdir.

MADDE 34: İşletme hakkı sahibi, Hastane idaresinin hizmet kalitesinin standardının yükseltilmesi yönündeki çalışmalara ve bu yönde alınacak kararlara uyum sağlamayı taahhüt eder.

MADDE 35: Söz konusu Hastanenin 300 m2 lik kantin mahallinin elektrik, su bakım ve onarım giderleri kiracıya aittir. İşletilen yerde kullanılacak elektrik, su, havagazı ve ısıtma sayaçlarının teknik bakımdan genel tesisattan ayrılmasının mümkün olmaması ve bu giderlerin idarece karşılanması halinde her ay hesaplanacak elektrik, su, havagazı ve ısıtma giderleri aylık olarak idarenin bağlı bulunduğu döner sermaye saymanlığına yatırılır makbuz fotokopisi idareye teslim edilir. Vadesinde ödenmeyen işletme hakkı bedellerine 21.07.1953 tarihli 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsili Usulü Hakkında Kanunun 51. Maddesi gereğince belirlenen oranda gecikme zammı uygulanır. Ayrı sayaç kullanılabilir ise abonelik işlemleri işletmecisi kişiye/firmaya ait olacak olup; abonelik sözleşmesinin bir fotokopisi idareye verilecektir. Sayaç temini, elektrik, su ve atık su bağlantı masrafları kişiye/firmaya aittir.

Ayrı sayaç uygulaması var ise elektrik, su sayaçları idarenin teknik elemanlarınca gerekli kontrol yapıldıktan sonra kaçak kullanılmasını önlemek için idarenin mührü ile mühürlenerek buna dair tutanak düzenlenir.

Kiracı, elektrik ve su sayaçlarının kaçak kullanılması halinde, teknik elemanlarca düzenlenecek rapora göre sarf edilen elektrik ve su bedelleri yukarıda belirtilen şekilde hesaplanarak tahsil edilir ve hesap edilen bedelin üç katı bedelince ayrıca ceza uygulanır.

İdare kaçak kullanımı önlemek için elektrik ve su sayaçlarının kontrol ve denetimlerini teknik elemanlarına yaptırır.

MADDE 36: İşletme hakkı bedelleri üçer aylık dönemler halinde peşin olarak tahsil edilecektir. Vadesinde ödenmeyen kira bedelleri 21.07.1953 tarih ve 6183 sayılı A.A.T.U.H.K.'nun 51. maddesinde belirtilen oranda gecikme zammı uygulanmak suretiyle tahsil edilecektir.

MADDE 37: Kiracının kira dönemi sona ermeden faaliyetini durdurması, sözleşmenin feshine neden olması veya işletme ruhsatını alamaması ya da işletme ruhsatının he ne sebeple olursa olsun iptal edilmesi halinde kalan süreye ait işletme hakkı bedeli kiracıdan tahsil edilecektir. Kira bedeli tahsil edilmişse iade edilmeyecektir.

Mohmet ULAS

Ağrı İl Sağlık Müdürlüğü
Patnos Devlet Hastanesi
Müdür Yardımcısı
Ömer Fatuk OLCAY

Ağrı İl Sağlık Müdürlüğü
Patnos Devlet Hastanesi
Müdür Yardımcısı
Ömer Fatuk OLCAY

Ancak, kiracının işletme ruhsatı alamaması veya kiralanan taşınmaz malın kullanılmasını kısmen veya tamamen ortadan kaldıran mücbir sebebin kiracının kusur ve şahsından kaynaklanmaması halinde, sözleşme tazminat alınmaksızın karşılıklı olarak feshedilecek ve bedeller iade edilecektir.

MADDE 38: Kiralan alan dışına kesinlikle çıkılmayacaktır. Çevrenin emniyet ve temizlik hususları kiracının sorumluluğu altında olacaktır.

MADDE 39 : Sağlık Bakanlığı Tedavi Hizmetleri genel Müdürlüğünün 2011/2 sayılı genelgeleri gereğince, İşletmecii Kurumun huzuru , güvenliği , gizliliği ve temizliği prensiplerini ön planda tutacaktır. İşletme sırasında genel kural ve kaideler Hastane idaresince tespit edilecektir.

MADDE 40: Hastane İdaresi tarafından nizamlara ve yönetmeliklere aykırı herhangi bir durum tespit edildiği takdirde sözleşmenin feshi cihetine gidileceği Hastane Yöneticisi tarafından talep edilecektir.

MADDE 41: Kiracının taahhüdünü sözleşme ve şartname hükümlerine uygun olarak yerine getirmemesi halinde kira sözleşmesi 2886 sayılı Kanununun 62. maddesine göre tebligat yapmaya gerek kalmaksızın İdarece feshedilecek, kesin teminatı irat kaydedilecek ve son bir yıl kira bedeli tazminat olarak tahsil edilecektir.

MADDE 42 : Kiracı işletme hakkı dönemi boyunca, yapılacak imalat ve satış faaliyetleri dolayısıyla, 213 sayılı Vergi Usul Kanununun da öngörülen belge düzenine uymak zorundadır. Kira dönemi boyunca çeşitli tarihlerde üç kez bu zorunluluğa uyulmadığının tespit edilmesi hainde sözleşme tek taraflı feshedilecektir. Ayrıca Vergi usul Kanununun 359'uncu maddesinde sayılan fiillerden biri ile kaçakçılık suçunu işlediği mahkeme kararıyla kesinleşen kiracıların, sözleşmeleri hüküm alınmaya gerek kalmaksızın feshedilecektir. Kiracı buna karşılık hiçbir hak ve tazminat talep etmeyecektir.

MADDE 43: Her türlü vergi, resim ve harçlar Kiracıya aittir.

MADDE 44 : Kira bedelleri sözleşmenin Özel Şartlar Bölümünün 33. maddesinde belirtilen süre içinde ödenmediği takdirde, kiracıya ödemede bulunulması için tebligat yapılır. Tebliğ tarihinden itibaren 10 gün içerisinde kira bedeli ödenmez ise; İdaremiz Sözleşmeyi tek taraflı olarak fesheder ve kesin teminatı irat kaydeder ve son bir yıl kira bedeli tazminat olarak tahsil edilir.

MADDE 45:Bu sözleşme konusu iş için yapılacak her türlü tebligat kiracının göstermiş olduğu adrese veya varsa sözleşme konusu yer adresine yapılacaktır. Adres değişikliği olup ta kiracı tarafından bildirilmediği takdirde, gösterilen adrese veya varsa sözleşme konusu taşınmaz adresine yapılan tebligat geçerlidir.

MADDE 46: Bu sözleşmede hüküm bulunmayan hallerde, 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu ile Hazine taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik hükümleri ile diğer mevzuat hükümleri uygulanır.

MADDE 47 :Kiracı işletme hakkını aldığı yeri bizzat kendisi işletecektir.Kiraya veremeyecektir.

MADDE 48: Kiralanan yerde çalışan personel:

- Kiralananacak yerde çalışacak personelin seçiminde idare ile mutabakat sağlanacaktır. İdarenin uygun görmediği kişi ya da kişiler çalıştırılmayacaktır.
- Çalıştırılacak personel işe başlamadan önce sağlık kontrolüne tabi tutularak HIV, Hepatit Markırlan, Tüberküloz Testleri ve Portör Taramaları yapılarak toplum sağlığını etkileyecek durumda olanlar çalıştırılmayacaktır. Bu personeller altı ayda bir rutin kontrolden geçirilerek tahlil

Mehmet ULAŞ
İmza

Ağrı İl Sağlık Müdürlüğü
Patnos Devlet Hastanesi
Müdür Yardımcısı
Emir DOĞAN
İmza

Ağrı İl Sağlık Müdürlüğü
Patnos Devlet Hastanesi
Müdür Yardımcısı
Ömer Faruk OLCAY

sonuçları idareye verilecektir. Daha önceden alkol ve/veya madde bağımlılığı tedavisi görmüş kişiler, tedavileri bitmiş olsa dahi işe alınmayacaktır.

c-) Çalıştırılacak personel işe başlatılmadan bir gün önce Nüfus Cüzdanı Fotokopisi, İkametgâh Belgesi, Savcılık Belgesi, SGK numarası ve yukarıda bahsedilen tahlil sonuçları idareye teslim edilecektir.

d-) Çalıştırılacak personel işe başlatılmadan bir gün önce SGK girişleri yaptırılacak olup, sigortasız işçi çalıştırılmayacaktır.

MADDE 49 : Kiracı kiralanan yeri idarenin sorumluluğu altında işletir. İş yerinin işletilmeye yönelik gözetim ve denetimi idare tarafından kontrol edilecektir.

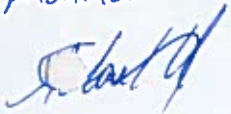
MADDE 50 :

a) İşletmeci bu şartname ve eklerinde belirtilen ve yükümlülüğünde olan her bir maddeyi yerine getirmemesi halinde kendisine ihtar çekilerek 10(on) gün süre verilecektir. Bu süre içerisinde düzenleme olmazsa idare sözleşmeyi tek taraflı feshedecektir. Bu durumda kiracı "uğradığı zarar" adı altında hiçbir hak talebinde bulunamayacak ve yapılacak tebligatı takip eden 15(onbeş) gün içerisinde taşınmazı tahliye edecektir.

b) Kiralanan yere idarece ihtiyaç duyulması halinde veya kiracının hal ve hareketlerinde bu yeri çalıştırmasında mahsur görüldüğü takdirde sözleşme tek taraflı olarak feshedilir. Bu durumda kiracı "uğradığı zarar" adı altında hiçbir hak talebinde bulunamayacak ve yapılacak tebligatı takip eden 15(on beş) gün içerisinde taşınmazı tahliye edecektir.

c) İşletmeci kira dönemi sonunda hiçbir ihtara gerek olmadan icarı altındaki kantin/çay ocağı/büfe yerini terk edecektir.

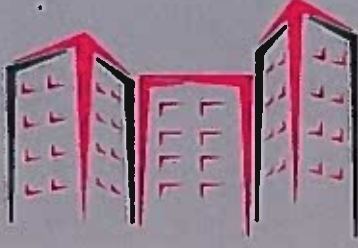
d)Kira süresinin sona ermesi veya sözleşmenin feshedilmesi durumunda taşınmazın idareye teslim edilmemesi halinde her geçen gün kira bedelinin %2 oranında ceza itirazsız olarak ödenir. Ceza ödenmesi taşınmazın kullanılmasına ve tahliyenin geciktirilmesine neden olmaz.
Bu şartname 50 (elli) maddeden oluşmaktadır.

Mehmet UCAŞ


Ağrı İl Sağlık Müdürlüğü
Patnos Devlet Hastanesi
Müdür Yardımcısı
Ömer Faruk OLCAY

Ağrı İl Sağlık Müdürlüğü
Patnos Devlet Hastanesi
İdari Hali İşleri Müdürü
Etker DOĞAN





ÇİZGİ MİMARLIK
İNŞAAT VE GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK

LEYLEKPINAR MAH. 1702. SOKAK
ARALLAR İŞ MERKEZİ KAT: 2 NO:
7 MERKEZ/AĞRI

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

AĞRI PATNOS İLÇE DEVLET HASTANESİ EK BİNASI



Kredi Lehtar / Müşteri İsmi;

AĞRI PATNOS İLÇE DEVLET HASTANESİ EK BİNASI

Gayrimenkulün Mevcut
Kullanımı;

KANTİN VE ÇAY OCAĞI

İl/ İlçe;

AĞRI / PATNOS

İÇİNDEKİLER

BÖLÜM-1 RAPOR BİLGİLERİ

BÖLÜM-2 DEĞERLEME, DEĞERLEME FİRMASI VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

BÖLÜM-3 GAYRİMENKULÜN TAPU BİLGİLERİ

BÖLÜM-4 TAKYİDAT BİLGİLERİ

BÖLÜM-5 İMAR DURUMU - YAPI RUHSATI - YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ - MİMARİ PROJE

BÖLÜM-6 GAYRİMENKULE ULAŞIM, KONUMU VE ÇEVRESEL ÖZELLİKLERİ

BÖLÜM-7 DEĞERLEME KONUSU ANA GAYRİMENKULÜN BİLGİLERİ

BÖLÜM-8 DEĞERLEME KONUSU BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN BİLGİLERİ

BÖLÜM-9 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER

BÖLÜM-10 SATIŞ KABİLİYETİ

BÖLÜM-11 DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEM

BÖLÜM-12 DEĞERLENDİRME ve RİSK OLUŞTURABİLECEK UNSURLAR

BÖLÜM-13 VERİ TABANI

BÖLÜM-14 RESİMLER - MİMARİ PROJE - RUHSAT-YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ GÖRÜNTÜLERİ

Rapor No:

2018_EY_A8

BÖLÜM 1 RAPOR BİLGİLERİ

RAPOR TARİHİ	27.11.2018
RAPOR NO	2018_EY_A8
İLGİLİ MÜŞTERİ / BANKA-ŞUBE	AĞRI İL SAĞLIK MÜDÜRLÜĞÜ, AĞRI PATNOS İLÇE DEVLET HASTANESİ
DEĞERLEMİYİ YAPAN BİRİM	EMİN YILDIZ (LİSANSLI DEĞERLEME UZMANI) ADNAN GÜNEŞ (DEĞERLEME UZMANI) OZAN KAYA (DEĞERLEME UZMANI)
GAYRİMENKULÜN MEVCUT KULLANIMI	KANTİN VE ÇAY OCAĞI
GAYRİMENKULUN ADRESİ	YALÇIN KAYA KÖYÜ ,BİTLİS BULVARI PATNOS İLÇE DEVLET HASTANESİ EK BİNA KANTİN VE ÇAY OCAĞI PATNOS / AĞRI.

BÖLÜM 2 DEĞERLEME ve DEĞERLEME FİRMASI BİLGİLERİ

DEĞERLEME FİRMASI BİLGİLERİ	EMİN YILDIZ- İNŞAAT MÜHENDİSİ (LİSANSLI DEĞERLEME UZMANI- SPK LİSANS NO: 405293) LEYLEKPINAR MAH. 1702. SOKAK ARALLAR IŞ MERKEZİ KAT: 2 NO: 7 MERKEZ/AĞRI
MÜŞTERİ UNVANI	AĞRI İL SAĞLIK MÜDÜRLÜĞÜ
MÜŞTERİ ADRESİ	Bu değerlendirme raporu AĞRI İL SAĞLIK MÜDÜRLÜĞÜ için hazırlanmıştır.
MÜŞTERİ TARAFINDAN GETİRİLEN SINIRLAMALAR	Değerleme çalışmasında talep sahibi tarafından Ağrı Patnos İlçe Devlet Hastanesi'ne bağlı Kantin ve Çay ocağının yıllık kira değeri tespiti istenmiş olup resmi kurum ve takyidat incelemesi yapılmamıştır.
SÖZLEŞME TARİHİ	19.11.2018
TALEP TARİHİ	19.11.2018

BÖLÜM 3 GAYRİMENKULÜN TAPU BİLGİLERİ

TAPU BELGESİNİN TÜRÜ:	Kat Mülkiyeti	Kat İrtifakı	Cins Tashihli, Arsa, Hisseli.. Vb..	x
İLİ:	AĞRI	KÖYÜ:	-	
İLÇESİ:	PATNOS	SOKAĞI:	-	
MAHALLESİ:	YALÇIN KAYA KÖYÜ	MEVKİ:	-	
PAFTA NO:	-			
ADA NO:	-			
PARSEL NO:	-			
YÜZÖLÇÜMÜ:	-			
ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ:	-			
MALİKİ:	MALİYE HAZİNESİ			
HİSSESİ:	-			
GİLT NO	-			
SAHİFE NO	-			

NOT : Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili tarafımıza bir tapu kaydı ibrazı yapılmamış olup, ilgili tapu Sicil Müdürlüğünde ve Kadastro Müdürlüğünde yapılan incelemelerde konu taşınmazın konumu olduğu parselin tescil kaydı ve kadastro tespit çalışmasının yapılmadığı görülmüştür. Bu hususlar neticesinde değerlendirme raporunda tapu kayıt bilgilerine yer verilmemiş olup tarafımıza gösterilen Patnos İlçe Devlet Hastanesi Ek Bina (Kantin ve Çay Ocağı Binası) için mahal ölçüm ve konum tespiti esas alınmıştır.

BÖLÜM 4 TAKYİDAT BİLGİLERİ

Tapu Sicil Müdürlüğü, İnceleme Tarihi, Saati;	Talep sahibinin isteği doğrultusunda sadece kira tespit çalışması yapılmış olup tapu kurumunda inceleme yapılmamıştır.
İnceleme şekli;	-

Söz konusu rapor Ağrı Patnos İlçe Devlet Hastanesi'ne bağlı Kantin ve Çay ocağının kira tespit raporu olup talep sahibinin isteği doğrultusunda tapu kayıtlarında herhangi bir inceleme yapılmamıştır.

BÖLÜM 5 İMAR DURUMU - YAPI RUHSATI - YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ - MİMARİ PROJE

İmar Durumu	Belediye	X	İl Özel İdare	O.S.B Müdürlüğü	OSB-Diğer
İncelemesi Yapılan Kurum	Taşınmaz Patnos Belediyesi 1/1000 ölçekli 01.06.2007 onay tarihli Uygulama imar planı kapsamındadır.				
Bağlı Olduğu Kurum, İnceleme Tarihi	PATNOS BELEDİYESİ				
İmar Durumu;	Patnos Belediyesi İmar İşleri müdürlüğünde yapılan incelemede konu taşınmazın 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında; Tapu Bilgilerinde cins tahsisi yapılmadığından dolayı Arsa vasfında görünmektedir ancak konu parsel üzerinde hastane binası ve ek hizmet yapıları yer almaktadır.				
Kadastro İncelemesi Hakkında Bilgi	Taşınmazın konumu 23.11.2018 tarihinde Ağrı Kadastro Müdürlüğünde kadastro paftaları incelenmek suretiyle teyit edilmiştir.				
Organize Sanayi Bölgesi İçinde mi?	Taşınmaz Organize Sanayi Bölgesi sınırları içerisinde yer almamaktadır.				
Organize Sanayi Sitesi Yönetimi Alacaklarına İlişkin Bilgi (Altyapı Katılım Payı, Tahsis Bedeli vs.)	Taşınmaz Organize Sanayi Bölgesi sınırları içerisinde yer almamaktadır.				

BÖLÜM 6 GAYRİMENKULE ULAŞIM, KONUMU VE ÇEVRESEL ÖZELLİKLERİ

Eksperize konu taşınmaz, Yalçın Kaya Köy Sınırları İçerisinde, Bitlis Bulvarı Cepheli, Ağrı Patnos İlçe Devlet Hastanesi Ek Bina (Kantin ve Çay Ocağı Binası) Ağrı/ Patnos adreslidir. Konu taşınmaza ulaşmak için; şehrin ana arter caddelerinden olan Malazgirt Caddesi üzerinde güney batı istikametinde ilerlerken sol tarafta bulunan Bilali Habeş Camii yaklaşık 1200 metre geçtikten sonra sol tarafta bulunan Bitlis Bulvarına döner. Bitlis Bulvarı üzerinde güney istikametinde yaklaşık 2750 metre ilerledikten sonra sağ tarafta değerlemeye konu Ağrı Patnos İlçe Devlet Hastanesi Ek Bina (Kantin ve Çay Ocağı Binası) konu taşınmaza ulaşım mümkündür. Bölgede taşınmazların doğusunda yer alan Bitlis Bulvarı bölgenin ana arterlerinden olup ulaşım bu Cadde üzerinden geçen toplu taşıma araçlarıyla sürekli olarak sağlanmaktadır. Bölgede yapılaşma konut ve ticari fonksiyonlu olarak gelişmekte olup blok ve ayrıntılı 5-6 katlı yapılar şeklindedir. Sosyal donatı alanları yeterli seviyededir. Değerlemesi yapılan taşınmaz, konumu itibari ile Yalçın kaya köyü Işıklar Merkez Camii, Söylemez Akar Yakıt İstasyonu, Osman Oğlu Market, Patnos Stadyumu, Süphan İlk Öğretim Okulu, , gibi önemli kurumlara yakın mesafede bulunmaktadır. Bölgenin teknik alt yapısı tamamlanmış olup, kamu hizmetlerinden istifadesi tamdır. Ulaşım otobüs, dolmuş gibi toplu taşıma araçları ve hususi araç ile sağlanmaktadır. Sosyo-ekonomik yönden orta/yüksek düzey gelir grubunun tercih ettiği yerleşim birimidir. Bölge gelişmekte olup, kamu hizmetlerinden istifadesi tamdır.

BÖLÜM 7 DİĞER ÖZELLİKLER

Konu taşınmaz; Bitlis Bulvarı cephesi bulunmaktadır. Konu parsel topoğrafik olarak düz bir arazi yapısına sahip olup geometrik olarak AMORF bir yapıdadır. Söz konusu Parselin kuzey cephesinde yaklaşık 350,00 m2 si üzerinde Patnos İlçe Devlet Hastanesi Ek Bina (Kantin ve Çay Ocağı Binası) yer almaktadır. Yapılar ile ilgili kurumlarda herhangi bir inceleme yapılmamış olup talep sahibinin isteği doğrultusunda taşınmaz için sadece Kantin ve Çay Ocağı Binası için kira değeri takdir edilmiştir.

->>>Değerlemeye konu Kantin ve Çay Ocağı olarak kullanılan yapı Devlet hastanesi ek hizmet binası (Patnos İlçe Devlet Hastanesi) bahçesinde tek katlı yapıdır. Tip Hastane binasıdır. Bitişik Bloklar halinde yapılmış, her blok kat adedi ve alan olarak farklılık göstermektedir. Kira tespit çalışması yapılan yapı; Hastane olarak kullanılan ana binanın karşısında ve yerinde yapılan ölçümlere göre yaklaşık 295,00 m2 inşaat alanlı tek katlı yapıdır. Değerlemeye konu bina; 1 adet satış yapılacak kısım, 1 adet depo, 1 adet wc ve masa ve sandalye bırakılacak sosyal alan hacminden oluşmaktadır. Değerleme konusu taşınmazın tüm ünitelerinde zeminler seramik kaplıdır. Duvarlar tüm ünitelerde alçı sıva üzeri saten boyalıdır. Taşınmazların giriş kapısı alüminyum kapı doğrama olup iç kapı doğramaları Amerikan panel kapı ve pencere aksamı alüminyum ısı camlıdır. Elektrik, su ve haberleşme tesisatları mevcut ve kullanılabilir durumdadır. Kalorifer tesisatı çekili panel radyatörlü yapının ısıtması merkezi sistem kalorifer ile sağlanmaktadır. Çatı sistemi ahşap karkas üzeri galvanizli sac kaplı binanın dış cephesi, mantolama üzeri akrilik boya kaplıdır. Taşınmaz dahilinde kullanılan malzeme ve işçilik kalitesi iyi seviyededir.

****Mahallinde yapılan incelemelerde yapının, elektrik ve su tesisatı hastane binası ile birlikte ortak kullanım olduğu gözlemlenmiştir.**

BÖLÜM 8 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER

OLUMLU FAKTÖRLER	OLUMSUZ FAKTÖRLER
1. Tercih edilen bölgede bulunması 2. Hastane bahçesinde yer alması 3. Ana caddeye yakın konumda olması 4. Kaliteli malzeme ve işçilikli olması	1. Gayrimenkul piyasasındaki durgunluk 2. Belli bir alıcı kitlesine hitap ediyor olması

BÖLÜM 9 SATIŞ KABİLİYETİ GÖRÜŞÜ

SATILABİLİR	ALICISI AZ	SATIŞI GÜÇ	SATILAMAZ

BÖLÜM 10 DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEM

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ	X	GELİR KAPİTALİZASYONU YÖNTEMİ	X
MALİYET YÖNTEMİ			

BÖLÜM 11 DEĞERLENDİRME ve RİSK OLUŞTURABİLECEK UNSURLAR

Bu Rapor, Müşteri Talebi Doğrultusunda; Tapu Kütüğü Kayıtları İncelemesi Ve Belediye İmar Arşiv Dosyaları İncelenmeleri Yapılmadan, Taşınmazların Mevcut Kullanım Durumları Göz Önüne Alınarak Hazırlanmıştır.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZIN DEĞER GÖRÜŞÜ**YASAL DURUM DEĞERİ**

ADA VE PARSEL NUMARASI	ARSA ALANI (m ²)	BİRİM FİYATI (TL/m ²)	YIPRANMA	DEĞERİ (TL)
Patnos İlçe Devlet Hastanesi Ek Bina (Kantin ve Çay Ocağı) 1 yıllık Kira Değeri	295.00 m ²	542 (TL/m ²)	Uygulanmamıştır	159.890,00 TL
TOPLAM YUVARLANMIŞ DEĞER:				160.000,00 TL

160.000.-TL (YÜZALTMİŞBİN.-TÜRK LİRASI) OLARAK TAKDİR EDİLMİŞTİR.

ÖNEMLİ NOT - DEĞERE İLİŞKİN AÇIKLAMA

Değerleme konusu rapor kira tespit çalışması amacıyla tapu kütüğü ve ilgili belediye imar arşiv dosyası incelemeleri yapılmadan hazırlanmıştır. Konu taşınmazın hastane binasına ait hizmet yapısı (Kantin ve Çay Ocağı) olması sebebi ile Kiralanabilir niteliktedir.

Kira değer tespiti yapılırken "Emsal Karşılaştırma" ve "Gelir İndirgeme" metodu ile değer analizi yapılarak taşınmaz için yıllık nihai kira değer tespiti yapılmıştır. Gelir indirgeme yönteminde mahallinde talep sahibi ve bölge halkı ile yapılan görüşmelerde işletmenin günlük yaklaşık satış değerleri alınmış ve bu değer üzerinde kar marjının bölgenin durumu, hastanenin konumu gibi unsurlar dikkate alınarak % 8 olarak değerlendirilerek analiz yapılmıştır. Alınan değerler sözlü olarak alınmış olup yasal bir dayanağı bulunmamaktadır.

** Patnos İlçe Devlet Hastanesi ek hizmet binası bahçesinde bulunan kantin ve çay ocağı işletmesinin 1 yıllık kira bedeli olarak hesaplanmıştır. Ortalama hastane personeli, günlük poliklinikte tedavi olan hasta sayısı, yatan hasta ve refakatçi sayısı dikkate alınarak hesaplama yapılmıştır. Günlük ortalama cironun 5.475 TL olacağı (Bu değer elektrik, su, ısıtma gibi işletme giderleri çıkarıldıktan sonra kalan değer olduğu dikkate alınarak) ve toplam cironun yaklaşık %8 i alınarak kira hesabı yapıldığında (5.475 TL gün x 365 gün) x % 8 = 159.870 TL olarak bulunur. Bulunan değer yuvarlanıp 160.000 TL yıllık kira bedeli olarak tespit edilmiştir.

**Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan detaylı araştırmada; Alt yapı hizmetleri, ulaşım imkanları, arsa alanı, cadde ve sokak cephesi, bina yaşı, iç mekan özellikleri ve imar durumu, çarşı pazar ile olan irtibatı, konfor dereceleri, çevredeki diğer gayrimenkullerin hali hazır değerleri, getirebilecekleri kira miktarları, bulunduğu muhite göre talep olup olmadığı gibi gayrimenkulün değerini etkileyebilecek her türlü etken, değer hesabında göz önünde bulundurulmuş olup piyasada oluşan parametreler ve ülkemizin ekonomik koşulları dikkate alınarak taşınmaza 2018 yılı için yıllık 160.000 TL kira bedeli olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

NOT : Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili tarafımıza bir tapu kaydı ibrazı yapılmamış olup, ilgili tapu Sicil Müdürlüğünde ve Kadastro Müdürlüğünde yapılan incelemelerde konu taşınmazın konumlu parselin tescil kaydı ve kadastro tespit çalışmasının yapılmadığı görülmüştür. Bu hususlar neticesinde değerlendirme raporunda tapu kayıt bilgilerine yer verilmemiş olup tarafımıza gösterilen Patnos İlçe Devlet Hastanesi Ek Bina (Kantin ve Çay Ocağı Binası) için mahal ölçüm ve konum tespiti esas alınmıştır.

RAPORU HAZIRLAYANLAR

Raporu Onaylayan Lisanslı Değerleme Uzmanı Emin YILDIZ SPK No: 405293 Emin YILDIZ İnşaat Mühendisi Oda Sicil No:80129	Raporu Kontrol Eden Değerleme Uzmanı Adnan GÜNEŞ ÇİZGİ MİMARLIK ADNAN GÜNEŞ Oda Sicil No: 50869 AÇR. VDH No: 433 037 3740	Raporu Hazırlayan Değerleme Uzmanı Ozan KAYA

Tarih : 15.02.2016

No : 405293

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Emin YILDIZ

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR



Bölüm 12 VERİ TABANI



AĞRI PURNEK EMLAK : 0544 678 89 40

BÖLGEDE EMLAK ALIM SATIM OFİS YETKİLİSİ OLAN APDULLAH BEY İLE YAPILAN GÖRÜŞMEDE DEĞERLEME KONUSU KANTİN VE ÇAY OCAĞININ YILLIK YAKLAŞIK 150.000 TL – 175.000 TL BEDEL ARASINDA KİRALANABİLECEĞİ BİLGİSİNİ VERMİŞTİR.

RÜYA EMLAK: 0553 466 55 81

BÖLGEDE EMLAK ALIM SATIM OFİS YETKİLİSİ OLAN SAVAŞ BEY İLE YAPILAN GÖRÜŞMEDE DEĞERLEME KONUSU KANTİN VE ÇAY OCAĞININ YILLIK YAKLAŞIK 160.000 TL – 180.000 TL BEDEL ARASINDA KİRALANABİLECEĞİ BİLGİSİNİ VERMİŞTİR.

ADIGÜZEL EMLAK: 0544 232 27 05

BÖLGEDE EMLAK ALIM SATIM OFİS YETKİLİSİ OLAN VOLKAN BEY İLE YAPILAN GÖRÜŞMEDE DEĞERLEME KONUSU KANTİN VE ÇAY OCAĞININ YILLIK YAKLAŞIK 150.000 TL – 180.000 TL BEDEL ARASINDA KİRALANABİLECEĞİ BİLGİSİNİ VERMİŞTİR.

DOĞUBEYAZIT DOÇ. DR YAŞAR ERYILMAZ |LÇE DEVLET HASTANESİ EK HİZMET BİNASI BAHÇESİNDE BULUNAN KANTİN VE ÇAY OCAĞI İŞLETMESİNİN 1 YILLIK KİRA BEDELİ OLARAK HESAPLANMIŞTIR. ORTALAMA HASTANE PERSONALI, GÜNLÜK POLİKLİNİKTE TEDAVİ OLAN HASTA SAYISI, YATAN HASTA VE REFAKATÇI SAYISI DİKKATE ALINARAK HESAPLAMA YAPILMIŞTIR. GÜNLÜK ORTALAMA ÇİRONUN 3.250 TL OLACAĞI VE TOPLAM ÇİRONUN YAKLAŞIK %8 | ALINARAK KİRA HESABI YAPILDIĞINDA (3.250 TL/GÜN X 365 GÜN) X % 8 = 94.900 TL OLARAK BULUNUR. Bulunan değer yuvarlanıp 95.000 TL Yıllık Kira Bedeli olarak Tespit Edilmiştir.



KONU TAŞINMAZ



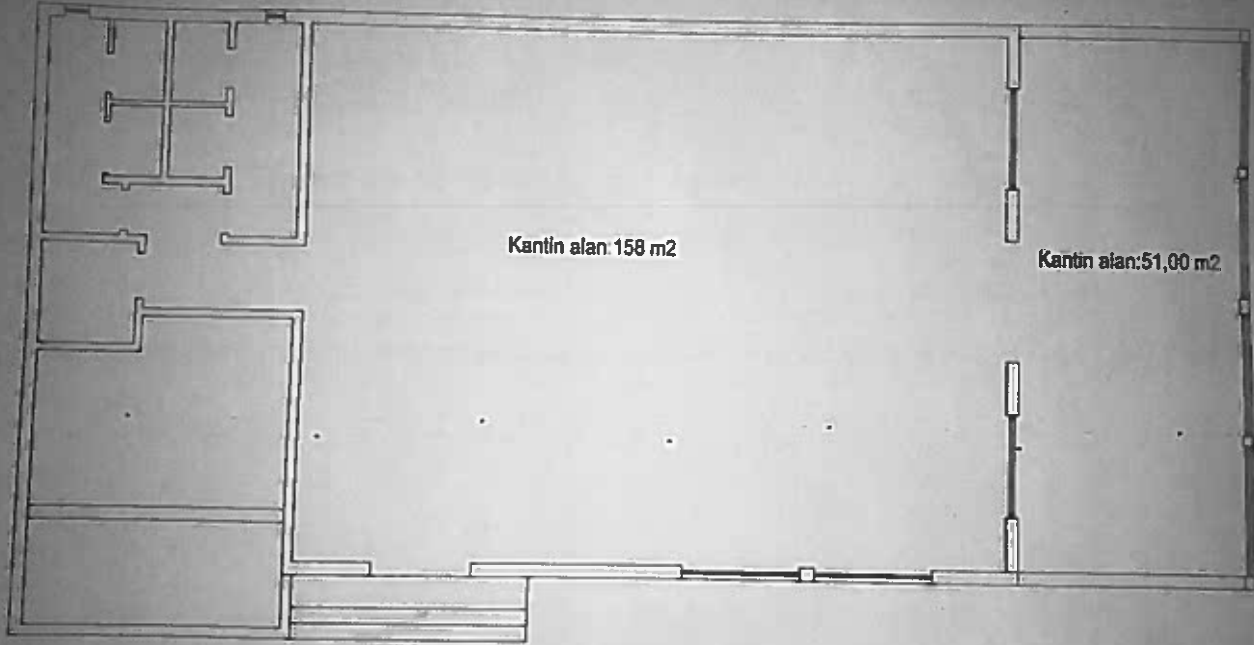
KONU TAŞINMAZ











Kantin alan: 158 m2

Kantin alan: 51,00 m2

TOPLAM ALAN: 294 m2

ÇİZGİ MİMARLIK
ADNAN GÜNEŞ
Oda No: 1866
AĞRI V.D. No: 037 5140