

# GAYRİMENKUL DEĞERLEME İŞİ TEKNİK ŞARTNAMESİ

## 1-AMAÇ

Elazığ ili, Sürsürü Mahallesi 76 Ada 68 ve 69 No'lu Parseller üzerinde inşa edilmekte olan Konut+Ticaret Karma Projesinde aynı projenin Yapı Ruhsatlarına esas yaklaşık 206.000 m<sup>2</sup> (otopark vb ortak alanlar dahil) Alanlı son hali ve yaklaşık 230.000 m<sup>2</sup> Alanlı (Otopark vb ortak alanlar dahil) bir önceki ruhsat projesi üzerinden mukayeseli gayrimenkul değerlendirme (kıymet takdir) hizmet alım işi yaptırılacaktır.

## 2-İŞİN YAPIMINA İLİŞKİN ESASLAR

### a) Değerlemede kullanılmak üzere idarece verilecek dökümanlar:

Değerlemesi Yapılacak Son iki ruhsata ait;

- mimari projeler,
- yapı ruhsatları,
- imar çapları
- Blok ve Bağımsız Bölüm Tapu Bilgileri

### b) Kıymet takdir raporlarının hazırlanması(Değerleme):

Halihazırda inşaatın devam ettiği karma projede; yürürlükte olan ve belediye tarafından düzenlenmiş son yapı ruhsatlarına göre konut+ticaret bloklarındaki her bir bağımsız bölümün %100 inşaat seviyesine ulaşması halinde güncel piyasa değerinin tespiti ile yine aynı projenin idare tarafından verilecek bir önceki yapı ruhsatına göre konut+ticaret bloklarındaki her bir bağımsız bölümün %100 inşaat seviyesine ulaşması durumunda güncel piyasa değerinin tespiti karşılaştırmalı olarak yapılacaktır.

Yürürlükte olan son ruhsat ile bir önceki ruhsat arasında konut blokları için kat eksilmesi ve kısmi plan değişiklikleri, ticari bloklar için ise yalnızca kısmi plan değişiklikleri bulunmaktadır.

Değerlemede son yapı ruhsatına göre kat irtifakı kurulmuş ancak bir önceki yapı ruhsatının kat irtifakı bulunmamaktadır. Bu nedenle değerlendirme idare tarafından verilen mimari uygulama projelerinde belirtilen blok, kat ve bağımsız bölüm numaraları esas alınarak yapılacaktır. Mimari projeler idare tarafından verilecektir.

Yüklenici tarafından ayrıca Tapu bilgileri ve takyidatları gösterir TAKBİS evrakı almalarına **gerek bulunmamaktadır. Değerleme TAKBİS bilgileri göz ardı edilerek yapılacaktır.**

**Yüklenici sözleşme imzalanmasından sonra idare ile irtibata geçecek ve değerlendirme dikkate alacağı kriterleri/ parametreleri yine idarenin yer teslim tutanağında belirtmek suretiyle yazılı olarak alacaktır. Yüklenici idare ile görüşmeden ve değerlendirme parametrelerini belirlemeden işe başlamayacaktır.**

İlgili raporda emsal karşılaştırma, maliyet ve gelir yöntemleri esas alınarak değer takdiri yapılacaktır.

**İdare tarafından verilen brüt alanlar yaklaşık alanlar olup kesin rakamlar yüklenici tarafından değerlendirilmede ayrıntılı olarak hesaplanacaktır. Yüklenici şartnamede verilen alanlarla mimari projesindeki alanların kısmi farklılıklarını sebep göstererek itirazda bulunamayacaktır.**

Değerleme kapsamında yürürlükte olan son yapı ruhsatına göre Elazığ İli Merkez Sürsürü Mahallesi 76 Ada 68 ve 69 No'lu parsellerde;

68 Nolu Parsel Üzerinde;  
A blokta 66 Daire

B blokta 70 Daire  
C Blokta 104 Daire  
D Blokta 104 Daire + 5 Adet Cadde Dükkânı  
E Blokta 19 Adet Cadde Dükkânı

69 No'lu Parselde

A blok 28.583 m<sup>2</sup> Emsal Alanlı Toplam yaklaşık 68.000 m<sup>2</sup> İnşaat Alanlı Alışveriş Merkezi

B Blokta yaklaşık 9.362 m<sup>2</sup> emsal alanlı yaklaşık 14.452 m<sup>2</sup> inşaat alanlı ticari bloğun (ofis/otel/vb) gayrimenkul değer tespiti yapılacaktır.

Yine hizmet alımı işi kapsamında son yapı ruhsatı ile mukayese etmek amacıyla bir önceki yapı ruhsatına göre 68 ve 69 parsellerde;

A blokta 102 Daire  
B blokta 102 Daire  
C Blokta 104 Daire  
D Blokta 148 Daire + 5 Adet Cadde Dükkânı  
E Blokta 19 Adet Cadde Dükkânı

69 No'lu Parselde

A blok 21.813 m<sup>2</sup> Emsal Alanlı Toplam yaklaşık 67.000 m<sup>2</sup> İnşaat Alanlı Alışveriş Merkezi

B Blokta yaklaşık 9.863 m<sup>2</sup> emsal alanlı yaklaşık 11.812 m<sup>2</sup> inşaat alanlı ticari bloğun (ofis/otel/vb) gayrimenkul değer tespiti yapılacaktır.

Değerlemeler onaylı olarak 2 suret halinde ve ayrıca CD ortamında teslim edilecektir.

### **3-HUKUKİ MEVZUAT**

Kıymet takdir raporu Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatları, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı (Bayındırlık ve İskan Bakanlığı), Maliye Bakanlığı verileri ve diğer yasal mevzuat esas alınarak tanzim edilecektir.

### **4- BİLGİNİN GİZLİLİĞİ**

Yüklenici, bu çalışma kapsamında elde ettiği verileri ve hazırlanacak raporları, her ne şekilde olursa olsun İdare'nin yazılı iznini almadan gerçek ve/veya tüzel üçüncü şahıslarla paylaşamaz.

### **5 - PERSONEL ve DONANIM**

Yüklenici firma söz konusu iş için en az bir adet Sermaye Piyasası Kurulu tarafından verilmiş belgeye sahip Lisanslı Değerleme Uzmanı ve yeteri kadar Değerleme Uzman Yardımcısı görevlendirecektir.

Firma çalıştırdığı personel için her türlü güvenlik tedbiri almak zorundadır.

**İstekli olacak firmaların Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) tarafından "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler" listesinde yer alması gerekmekte olup bu hususa da ihale esnasında belgelemeleri gerekmektedir.**

## 6- İŞİN SÜRESİ

Elazığ ili, Sürsürü Mahallesi 76 Ada 68 ve 69 No'lu Parseller üzerinde inşa edilmekte olan Konut+Ticaret Karma Projesinde aynı projenin Yapı Ruhsatlarına esas yaklaşık 206.000 m<sup>2</sup> (otopark vb ortak alanlar dahil) Alanlı son hali ve yaklaşık 230.000 m<sup>2</sup> Alanlı (Otopark vb ortak alanlar dahil) bir önceki ruhsat projesi üzerinden mukayeseli gayrimenkul değerlendirme (kıymet takdir) hizmet alım işi'nin süresi, sözleşmenin imzalanarak yer teslimi yapıldıktan itibaren **30 (otuz) takvim günüdür.**

## 7- HAKEDİŞ VE KABUL

Yüklenici tarafından raporların idareye resmi olarak tespitinden itibaren 3 iş günü içerisinde idare gerekli kontrolleri yaptıktan sonra düzeltme olması halinde yükleniciye ilave 3 gün daha süre verecek düzeltme ihtiyacı olmaması halinde ise 5 gün içinde işin hakediş ve kabul işlemlerini yaparak ödemei gerçekleştirecektir.

## 8- CEZAI ŞARTLAR

Yüklenici, yer teslimi tarihinden itibaren 30 takvim günü sonunda işin tamamını İdare'ye teslim edemediği takdirde gecikilen her iş günü için % 5 (binde beş) oranında gecikme cezası ödeyecektir.

## 9- İŞİN TESLİM YERİ

Elazığ İl Özel İdaresi Plan Proje Yatırım İnşaat Müdürlüğü'dür.