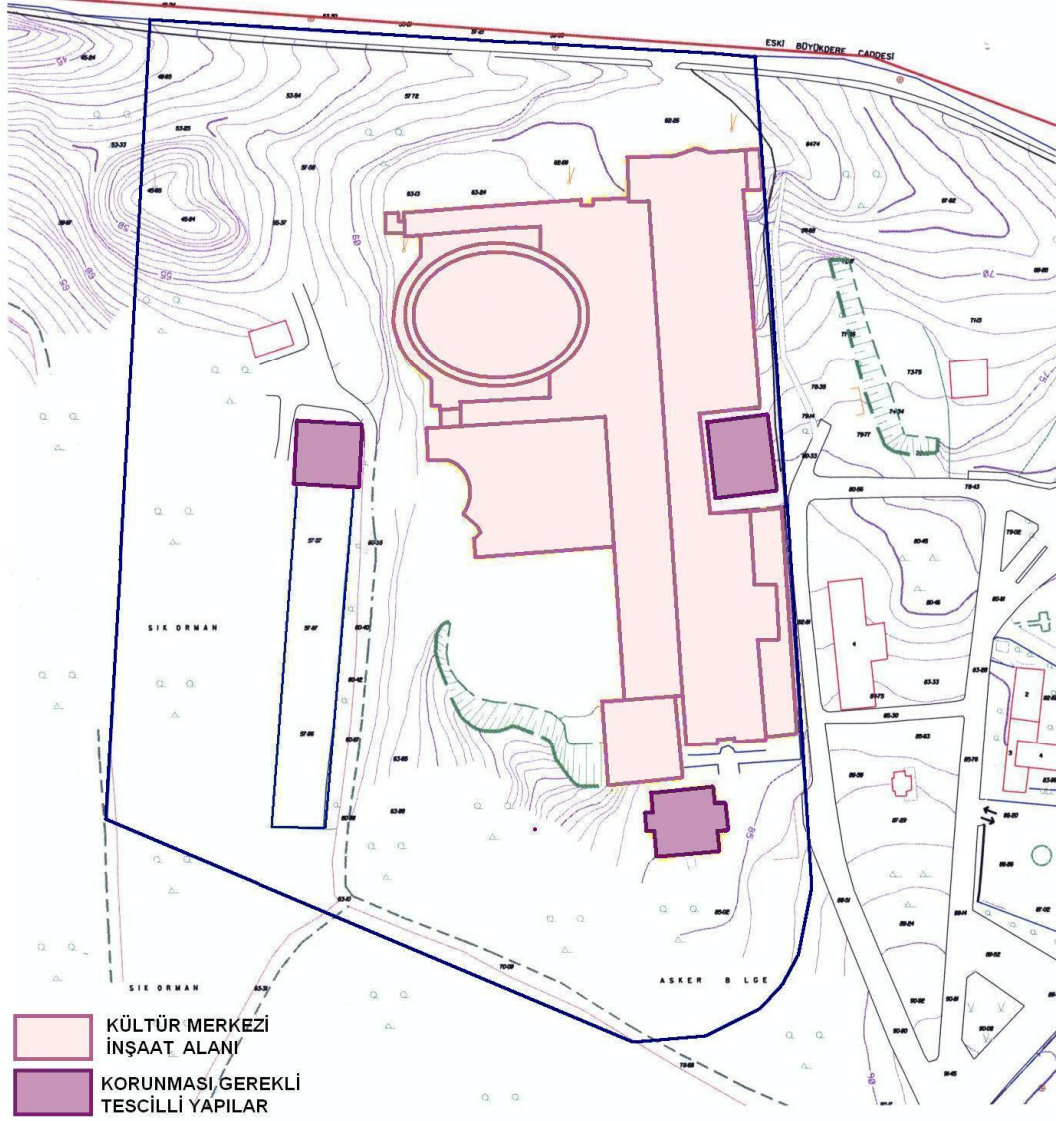


BİLGİ FÖYÜ:



BULUNDUĞU YER

İL : İstanbul
İLÇE : Şişli
KÖY : Ayazağa

MÜLKİYET : Hazine

BAKANLIĞIMIZA TAHSİSİ YAPAN KURUM / TARİHİ

Maliye Bakanlığı / 12.12.2006 gün ve 54804 sayılı yazı

TAHSİS SÜRESİ : 49 Yıl

CİRODAN ALINACAK PAY : %0,5

PLAN DURUMU

1/5.000 : İstanbul Kongre ve Kültür Merkezi Nazım İmar Planı (Onama Tarihi : 27.11.2006)

PLAN KARARI : Kültürel Tesis Alanı

KULLANDIRMA TÜRÜ : Kültür ve Kongre Merkezi

PARSEL BİLGİLERİ:

PAFTA	ADA	PARSEL	PARSEL YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	KULLANIM TÜRÜ	YAKLAŞIK TOPLAM KAPALI İNŞAAT ALANI (m ²)	*YAKLAŞIK TOPLAM YATIRIM MALİYETİ (YTL)
3	2	38	66.460	A Sınıfı Kültür ve Kongre Merkezi	68.420 m ² (2.550 m ² Restorasyon 65.870 m ² Kongre Merkezi Kapalı İnşaat Alanı)	97.009.057,53

* Yaklaşık Toplam Yatırım Maliyeti Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından açıklanan Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2007 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ'de yer alan V. Sınıf D Grubu Yapılara ait birim fiyat (1.311 YTL/m²) ve 2008 yılı ÜFE artış oranı (%8,15) esas alınmak suretiyle aşağıdaki yöntemine göre hesaplanmıştır.
Toplam Yatırım Maliyeti = Toplam İnşaat Alanı (68.420m²) X m² Birim Fiyatı X 1,0815)

TAŞINMAZA İLİŞKİN KOŞULLAR VE GENEL DURUM

1) Kullandırmaya konu 3 pafta, 2 ada, 38 parsel; İstanbul'un kuzeyinde Maslak'tan Ayazağa'ya giden yol üzerinde, 3. Kolordu Komutanlığı arazisi yanında yer almaktadır.

2) Maliye Bakanlığı tarafından Bakanlığımıza tahsis edilen 3 pafta, 2 ada, 38 parselde Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıkları Yüksek Kurulu'nun 20.09.1986 gün ve 2703 sayılı ve 16.02.1993 gün ve 335 sayılı Kararı ile korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescil edilmiş *Ayazağa Kasrı, Çinili Köşk (Av Köşkü) ve Süvari Alayı'nın* restore edilmesi ve yeni bir kongre ve kültür merkezi yapılması öngörülmüştür. Bu kapsamda tescilli yapı onarımlarının %88 'i, kültür merkezi kaba inşaatının ortalama %85 'i tamamlanmıştır.

İstanbul III Nolu Koruma Kurulu kararı doğrultusunda ve *Kültür Yatırım ve Girişimlerinin Nitelikleri ve Nicelikleri Yönetmeliği* kapsamında **A sınıfı Kültür ve Kongre Merkezi** olarak kullanılmak üzere inşaat ve restorasyonları tamamlanacak ve çevre düzenlemeleri gerçekleştirilecektir.

3) *Kültür Yatırım ve Girişimlerinin Nitelikleri ve Nicelikleri Yönetmeliği* uyarınca, gerçekleştirilecek Kültür ve Kongre Merkezinde kültürel mekanların yanı sıra yeme içme, alışveriş, spor etkinlikleri, sağlık ve eğitim hizmetleri gibi ticari mekanlar da yer alabilecektir. Bu mekanların büyüklüğü, toplam **15.000 m² yi geçemez.**

Taşınmaz üzerinde yer alan tescilli yapılar ile yeni yapıya ait inşaat ve kullanım yüzölçümlerine ilişkin tablo aşağıda yer almaktadır :

Taşınmaz Üzerinde Yer Alan Yapılar	Yaklaşık Toplam Kapalı İnşaat Alanı (m ²)	Ticaret Kullanımı İçin Ayrılan Alan (m ²)	Kültür ve Kongre Etkinliği İçin Ayrılan Alan (m ²)
Yeni Yapı	65.870	12.000	53.870
Tescilli Yapılar			
- Çinili Köşk	150	150	
- Süvari Alayı Köşkü	1.000	1.000	
- Ayazağa Kasrı	1.400	1.400	

4) Kullandırmaya konu taşınmaz ait 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı Plan Notlarına göre uygulama avan projeye göre yapılacak olup, avan proje tahsise hak kazanan yatırımcı tarafından hazırlanarak İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı ve ilgili Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğüne onaylanacaktır.

5) Yapılar içerisinde yer alan taşınabilir malzemeler ve demirbaşlar tespit edilerek ilgili kuruma iade edilecektir.

6) Kullandırmaya konu taşınmazın yer aldığı tesisin hizmete açılmasından sonra, her yıl programı 6 ay önceden bildirilmesi şartıyla, herhangi bir bedel talep edilmeksizin, Bakanlığın yapacağı ya da destekleyeceği etkinlikler için Bakanlıkça talep edilen mekanların 50 gün süre ile kullanımı sağlanacaktır.

7) İnceleme Komisyonu tarafından lehine kullandırma kararı verilen yatırımcı, bu şartnamenin "Taşınmaz Kullandırılmasına İlişkin Genel Esaslar" bölümünde belirtilen koşullara ek olarak aşağıda açıklanan şartlar da yerine getirecektir:

a) Yapıların projelendirme aşamasına başlamadan önce, ön izin alan yatırımcı tarafından ön iznin verilmiş tarihinden itibaren bir ay içerisinde yapıların halihazır durumu, dış cepheler ve iç mekanlarla bu mekanlara ilişkin ayrıntıların yeterli sayıda dijital fotoğrafları çekilecek, video kayıtları yapılacak ve İstanbul İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü yetkilileri ile birlikte tutulacak bir tutanak ekinde üçer kopya olacak şekilde fotoğraflar albüm ve CD ortamına kaydedilerek video kasetlerle birlikte Bakanlığımız Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü, İstanbul İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü ile ilgili Koruma Bölge Kuruluna teslim edilecek, Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü Kültür Merkezleri Daire Başkanlığı'na da söz konusu belgelerin ilgili yerlere teslim edildiğine ilişkin bilgi verilecektir. (Bu işlem kullandırma döneminde restorasyon bitirildikten sonra da tekrarlanacaktır.)

b) Kullandırma kararını alan yatırımcı tarafından tescilli taşınmazlar için *restorasyon projesi* ile yapıların *statik-sağlamlık raporu* (inşaat mühendisliği), *malzeme bozulmaları raporu* (yapı kimyası), *Elektrik Donanımları ve Tesisat Raporu* (Elektrik ve Tesisat Mühendisliği), *Koruma ve Onarım ilke kararlarını belirleyen raporlar ile Mimari ve Çevre Düzenlemesine İlişkin Avan Projeleri ve raporları ve yapılara verilecek yeni işlemlere ilişkin Mimari Kullanım ve Çevre Düzenlemesi Kesin Programı* hazırlanacaktır.

Hazırlanan proje ve düzenlenen raporlar ilgili Koruma Bölge Kuruluna sunulacak, projeler gerekiyorsa Kurulun isteyeceği ek bilgi, belge ve düzeltmelerle birlikte Kurul tarafından onaylandıktan sonra uygulamaya geçilecektir.

c) Yapıların restorasyon uygulamalarıyla ilgili ön uygulama çalışmaları sırasında ve sonrasında yapının kütle, tüm mekanlar olarak genel, tüm elemanlar olarak ayrıntılı incelenmesi, zaman içerisinde oluşmuş malzeme bozulmaları ve statik sorunların saptanması için gerekli olan örnek alma, ölçüm, test ve analizlerin yerinde ve laboratuvarında yapılması işlemlerinde statik ve sağlamlık açısından önem ve tehlike arz eden mekanların askıya alma, havalandırma, geçici örtülerin yapılması, güvenlik ve yangınla ilgili her türlü önlem yatırımcı tarafından alınacaktır.

d) Tescilli yapılar özgün mimari özelliklerine ve tarihi ortamına uygun olarak restore edilecek ve iç mekanlarda yapıya verilecek, işlev de dikkate alınarak özgün mimari özellikler olabildiğince korunacak, dış cepheler tamamen aslına uygun olarak restore edilecektir. Bu konularda ilgili Koruma Bölge Kurulu'nun alacağı tüm kararlara uygun işlem yapılacaktır.

8) Kullandırma ve tescil işlemlerine ait giderler ile diğer harç ve vergiler yatırımcı tarafından ödenir.

9) Kullandırmaya konu taşınmazın emlak vergi değeri, 2008 yılı itibariyle aşağıda verilmiş olup, başvuru aşamasında verilecek ve taşınmazın emlak vergi değerinin %1'i oranındaki geçici teminat mektubu tutarı, ön izin döneminde verilecek taşınmazın emlak değerinin %1'i oranındaki kesin ve süresiz teminat mektubu tutarı, taşınmazın emlak değerinin %0,1'i oranındaki ön izin bedeli ve %0,5'i oranındaki kullandırma bedeli aşağıdaki tabloda verilmektedir :

Aşağıda verilen emlak değeri taşınmazın 2008 yılına ait olup, bu değer esas alınarak hesaplanan başvuru, ön izin teminat mektubu ve ön izin ve kullandırma bedellerine ilişkin değerler, emlak değerinde herhangi bir değişiklik olması halinde revize edilecektir.

* TAŞINMAZIN 2008 YILI EMLAK VERGİ DEĞERİ (YTL)	GEÇİCİ TEMİNAT MEKTUBU (YTL)	KESİN VE SÜRESİZ TEMİNAT MEKTUBU (YTL)	** YILLIK ÖN İZİN BEDELİ (YTL)		*** KULLANDIRMA BEDELİ (YTL)	
			I	II	III	IV
274.804.386,00	2.748.043,86	2.748.043,86	274.804,39	137.402,19	1.374.021,93	687.010,97

* Taşınmaza ait **2008 yılı emlak vergi değeri**, Şişli Belediye Başkanlığı'ndan alınan 07.03.2008 gün ve 3146 sayılı yazıda belirtilen 17.884.386 YTL tutarındaki **arsa değeri ile** İstanbul Röleve ve Anıtlar Müdürlüğü'nün 07.12.2006 gün ve 2114 sayılı yazısı eki raporda belirtilen taşınmaz üzerindeki yapılara ait 200.000.000 \$ tutarındaki bedelin 28.03.2008 tarihli Merkez Bankası Efektif Satış Kuru üzerinden hesaplanarak bulunan 256.920.000 YTL tutarındaki **bina değerlerinin toplamı** ile bulunmuştur.

** *Kültür Yatırım ve Girişimlerine Taşınmaz Kullanılması Hakkında Yönetmelik*'in 11. maddesine göre taşınmaza ilişkin **ön izin bedeli**, kullandırmaya konu taşınmaz 2863 sayılı Kanun kapsamında yer alan tescilli kültür varlığı olduğundan **hesaplanan değer üzerinden %50 indirimli** olarak verilecektir. **Buna göre kullandırmaya konu taşınmaz 2863 sayılı Kanun kapsamında yer aldığından, yukarıdaki tabloda Yıllık Ön İzin Bedeli olarak hesaplanan iki değerden "I" numaralı olanı kullandırmaya konu taşınmaza ait 2008 yılı için belirlenen ön izin bedelidir. Kullandırmaya konu taşınmaz için yatırımcı tarafından verilecek yıllık ön izin bedeli, ön izin kararının alındığı yıla ait taşınmaz emlak değerinin %0,1'i hesaplanarak belirlenecek ve taşınmaz 2863 sayılı Kanun kapsamında yer aldığından yıllık ön izin bedeli hesaplanan bu değer üzerinden %50 indirimli olarak alınacaktır.**

*** *Kültür Yatırım ve Girişimlerine Taşınmaz Kullanılması Hakkında Yönetmelik*'in 14. maddesine göre taşınmaza ilişkin **kullandırma bedeli**, kullandırmaya konu taşınmaz 2863 sayılı Kanun kapsamında yer alan tescilli kültür varlığı olduğundan **hesaplanan değer üzerinden %50 indirimli** olarak verilecektir. **Buna göre kullandırmaya konu taşınmaz 2863 sayılı Kanun kapsamında yer aldığından, yukarıdaki tabloda Kullandırma Bedeli olarak hesaplanan iki değerden "IV" numaralı olanı kullandırmaya konu taşınmaza ait 2008 yılı için belirlenen kullandırma bedelidir. Kullandırmaya konu taşınmaz için yatırımcı tarafından verilecek kullandırma bedeli, kullandırma kararının alındığı yıla ait taşınmaz emlak değerinin %2'si hesaplanarak belirlenecek ve taşınmaz 2863 sayılı Kanun kapsamında yer aldığından yıllık kullandırma bedeli hesaplanan bu değer üzerinden %50 indirimli olarak alınacaktır.**

8) Kullandırmaya konu taşınmazın üzerinde gerçekleştirilen tesisin işletmeye geçmesinden itibaren işletilmesinden elde edilecek toplam yıllık işletme hasılatı üzerinden her yıl alınacak paylar "*Kültür Yatırım ve Girişimlerine Taşınmaz Kullanılması Hakkında Yönetmelik*" in "Taşınmaz Kullandırma Bedeli"ne ilişkin 14. madde hükümlerine göre tespit edilir ve tesislerin işletmeye geçmesinden 5 takvim yılı sonra tahsil edilmeye başlanır.

9) Tespit edilen yıllık kullanım bedeli daha sonraki yıllar için her yıl Türkiye İstatistik Kurumunca (TUİK) ilan edilen Üretici Fiyatları Endeksinde meydana gelen artış oranının bir yıl önceki kullanım bedeli ile çarpımı suretiyle bulunacak miktarın, önceki yıl kullanım bedellerine ilavesi suretiyle arttırılarak tahsil edilecektir.