Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

smartkurumsal
gayrimenkul değerleme danışmanlık

# Real Estate Appraisal Report

## AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ALSANCAK NEIGHBORHOOD, ATATÜRK STREET
NO: 404-410, İBİS HOTEL
KONAK / İZMİR

**06.01.2025**
**SM-24-SPK-043**

**MEHMET ÖZTÜRK**

e-imza

**Bu belge ********** kimlik numarali MEHMET ÖZTÜRK tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.**

**Tarih: 14/03/2025 23:04**

| Report Summary | |
|---|---|
| **Title and Contact Information of the Institution Performing the Valuation** | **Smart Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.**<br>Balgat Neighborhood, Mevlana Boulevard, Yelken Plaza, No:139A/43 Çankaya / ANKARA<br>Tel : (312) 287 44 00 - E.Mail : iletisim@smartkurumsal.com.tr |
| **Title and Contact Information of the Customer Requesting Valuation** | **Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**<br>Büyükdere Street, No:201, Levent Loft, C Block, Floor:8, 34390 Levent / İSTANBUL<br>Tel: (0212) 371 87 00 – E.Mail: info@akfengyo.com.tr |
| **Reference Contract Date / Number** | 22.01.2024 |
| **Request Contract Date / Number** | 01.10.2024 / 043 |
| **Valuation Date** | 31.12.2024 |
| **Appraisal Report Date** | 06.01.2025 |
| **Appraisal Report Number** | SM-24-SPK-043 |
| **Appraisal Report Type** | Real Estate Appraisal Report |
| **Subject Real Estates** | 1 Hotel |
| **Full Adress of Property** | Alsancak Neighborhood, Atatürk Street, No: 404-410, İbis Hotel Konak / İZMİR |
| **Assistant Appraiser** | Nurullah KİBAR<br>Real Estate Development and Management (Ankara University)<br>Appraiser (Licence No:924076) |
| **Appraiser** | Merve GÜNEŞ<br>Topographcal Engineer (Selçuk University)<br>Appraiser (Licence No: 409249) |
| **Controller / Responsible Appraiser** | Mehmet ÖZTÜRK<br>Urban Planner (Gazi University)<br>Appraiser (Licence No: 401187) |

# TABLE OF CONTENTS

1. SCOPE AND PRINCIPLES OF VALUATION 5
1.1 PURPOSE OF THE APPRAISAL REPORT 5
1.2 DECLARATION OF CONFORMITY 5
1.3 STANDARDS AND METHODS USED IN VALUATION STUDIES 5
2. COMPANY AND CUSTOMER INFORMATION 8
2.1 TITLE AND CONTACT INFORMATION OF THE INSTITUTION MAKING THE VALUATION 8
2.2 TITLE AND CONTACT INFORMATION OF THE CLIENT REQUESTING VALUATION 8
2.3 SCOPE OF CUSTOMER REQUEST AND LIMITATIONS 8
3. OWNERSHIP INFORMATION OF REAL ESTATES 9
3.1 DEED REGISTRATIONS 9
3.2 INFORMATION ON ENCUMBRANCES OF THE TITLE DEED 10
3.3 SALES TRANSACTIONS IN THE LAST THREE YEARS 10
4. GENERAL INFORMATION ABOUT THE PROPERTY SUBJECT TO VALUATION 11
4.1 DEFINITION OF PROPERTY 11
4.2 CHARACTERISTICS OF THE REGION WHERE THE IMMOVABLES ARE LOCATED 11
4.3 THE LOCATION AND NEAR SURROUNDING FEATURES OF THE REAL ESTATE 19
4.4 STRUCTURAL / PHYSICAL CHARACTERISTICS OF THE PROPERTY 21
4.5. SWOT ANALYSIS 24
5. LEGAL PROCESS ANALYSIS OF THE REAL ESTATE 25
5.1 CURRENT ZONING INFORMATION ABOUT THE REAL ESTATE 25
5.2 ZONING PLAN CHANGES AND EXPROPRIATION PROCEDURES 25
5.3 LEGAL DOCUMENT (FILE, LICENSE, PROJECT, ETC.) REVIEWS FOR IMMOVABLE PROPERTIES 25
6. ANALYSIS RELATED TO THE REAL ESTATES SUBJECT TO APPRAISAL 28
6.1 CURRENT ECONOMIC CONDITIONS AND PROPERTY MARKET ANALYSIS 28
6.2 FACTORS THAT ADVERSELY AFFECT OR LIMIT THE VALUATION PROCESS 42
6.3 DATA USED IN THE VALUATION OF THE STRUCTURAL CHARACTERISTICS OF THE IMMOVABLES 42
6.4 PHYSICAL AND TECHNICAL CHARACTERISTICS OF THE IMMOVABLE PROPERTIES AND DATA USED AS BASIS FOR VALUATION 42

6.5 ASSUMPTIONS USED IN THE VALUATION PROCESS AND THE REASONS FOR THEIR USE42

6.6 THE METHODS USED IN THE VALUATION PROCEDURE AND THE REASONS FOR THE CHOICE 43

6.7 MOST EFFICIENT AND BEST USE VALUE ANALYSIS 43

6.8 MARKET VALUE ANALYSIS 43

6.9 RECONSTRUCTION (REPLACEMENT) COST ANALYSIS 46

6.10 CASH FLOW ANALYSIS 47

7. ASSESSMENT OF THE PROPERTY INVESTMENT PARTNERSHIP PORTFOLIO 54

8. CONCLUSION 55

9. ANNEXES 56

9.1 PHOTOGRAPHS 56

9.2 PERMITS AND PROJECTS 64

9.3 TITLE DEED REGISTRATION CERTIFICATE (TAKBİS CERTIFICATE) 118

9.5 APPRAISERS LICENSES 119

9.6 EXPERIENCE CERTIFICATES OF THE VALUATION EXPERTS SIGNING THE REPORT 121

9.7 BIOGRAPHIES OF THE AUTHORS OF THE REPORT 123

# 1. SCOPE AND PRINCIPLES OF VALUATION

## 1.1 PURPOSE OF THE APPRAISAL REPORT

The purpose of this valuation report is to prepare the Real Estate Valuation Report for the market value of the "right arising from the lease agreement" for the immovable property qualified as "10 STORIES CONCRETE HOTEL BUILDING INCLUDING BASEMENT FLOORS" located on block 7656, parcel 2 with a surface measurement of 629,00 sqm in Alsancak Neighborhood, upon the request of AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 1.2 DECLARATION OF CONFORMITY

We hereby declare that the valuation report prepared by us;

- That the findings presented in the report are correct to the best of the Appraiser's knowledge,
- That the reported analysis, opinions and conclusions are only professional analysis, opinions and conclusions that are personal, unbiased and unprejudiced, constrained only by assumptions and limiting conditions,
- That the Appraiser has no personal interest or bias in the real estate subject to appraisal and the related parties,
- That the remuneration for the valuation service does not depend on the actions and events that may be revealed based on the analysis, opinions and conclusions in this report,
- That the valuation service is not developed and reported to achieve predetermined results,
- That the evaluation is carried out in accordance with ethical rules and standards,
- That the Appraiser meets the requirements for professional training,
- That the Appraiser personally inspected the property,
- That no one other than those mentioned in the report has provided any professional assistance in the preparation of this report

## 1.3 STANDARDS AND METHODS USED IN VALUATION STUDIES

The valuation study included in this report has been prepared within the scope of the Capital Markets Board's "Communiqué on Real Estate Valuation Institutions to Operate in the Capital Market (III-62.3)" dated 31.08.2019 and numbered III-62.3 and includes the "Minimum Issues to be included in the Appraisal Report" in the annex of the communiqué (Annex-1). It also covers International Valuation Standards (2017).

**Market value** is the estimated amount at which an asset or liability is expected to change hands between a willing seller and a willing buyer, as a result of appropriate marketing activities, in an arm's length transaction between knowledgeable and prudent parties, acting knowledgeably, prudently and without compulsion, as at the valuation date. The concept of market value is recognized as the price that is negotiated in an open and competitive market where participants are free to do so. The market for an asset may be an international or local market. A market may consist of a large number of buyers and sellers or a characteristically limited number of market participants. The market in which the asset is assumed to be offered for sale is theoretically a market in which the asset changing ownership changes hands in the normal course of business.

Market value is the most probable price that could reasonably be obtained in the market as of the valuation date in accordance with the definition of market value. This price is the best price reasonably obtainable by the seller and the most advantageous price reasonably obtainable by the buyer.

In this context, the following matters are assumed to be valid in the valuation study:

- In the analysis, due to the nature of the real estate, the existence of an existing market is assumed in advance.
- The buyer and seller are reasonable and rational and both are acting independently.
- The parties have reasonable knowledge of the real estate and are acting in a manner that will maximize their benefit.
- A reasonable time has been given for the sale of the properties.
- Payment is made in cash or similar instruments in advance.
- The financing that may be required during the purchase and sale of real estate is realized at market interest rates.
- The most probable value of the real estate properties that can be obtained under reasonable conditions is appraised.
- The market value has been determined as of the valuation date and is specific to the valuation date.

The basis of value in this valuation report is the most possible price that could be obtained in an exchange transaction in an honest and competitive market.

Among the valuation approaches defined in IAS 105, the three approaches defined and described below are the main approaches used in valuation.

(a) Market Approach,

(b) Income Approach,

(c) Cost Approach.

## (a) Market Approach

Market approach refers to the approach where the indicative value is determined by comparing the asset with the same or comparable (similar) assets for which price information is available.

**In the comparable transactions method**, also known as the guideline transactions method, among the market approach methods, information on transactions related to the same or similar assets subject to valuation is utilized in order to reach the indicative value. The basic steps of the comparable transactions method are:

(a) identifying the units of comparison used by participants in the relevant market,

(b) identifying relevant comparable transactions and calculating the underlying valuation criteria for those transactions,

(c) performing a consistent comparative analysis of the quantitative similarities and differences between comparable assets and the asset subject to valuation,

(d) making adjustments to the valuation criteria (if any) to reflect differences between comparable assets and the assets subject to valuation,

(e) applying the adjusted valuation criterion to the asset subject to valuation and

(f) if multiple valuation criteria are used, the indicative values are aggregated into a single conclusion.

## b) Income Approach

The income approach allows the indicative value to be determined by converting future cash flows into a single current value. Under the income approach, the value of the asset is determined based on the present value of the revenues, cash flows or cost savings generated by the asset.

Although there are many ways of applying the income approach, the methods within the income approach are actually based on discounting future cash amounts to present value. These are variations of the Discounted Cash Flow (DCF) method and the concepts in the standards apply in whole or in part to all income approach methods. In the DCF method, the estimated cash flows are discounted to the valuation date, resulting in the present value of the asset. The basic steps of the DCF method are:

(a) select the type of cash flows that best fits the nature of the asset being valued and the nature of the valuation task (for example, pre-tax or after-tax cash flows, total cash flows or equity cash flows, real or nominal cash flows, etc.),

(b) determining the most appropriate precise period, if any, over which to estimate the cash flows,

(c) preparation of cash flow forecasts for the period in question,

(d) determine whether the going concern value at the end of the final estimation period (if any) is appropriate for the asset subject to valuation; and then determine the going concern value appropriate to the nature of the asset,

(e) determining the appropriate discount rate; and

(f) applying the discount rate to the estimated cash flows, including the going concern value, if any.

## c) Cost Approach

The cost approach is an approach to determining the indicative value by applying the economic principle that a buyer will not pay more for an asset, whether acquired by purchase or construction, than it would cost to acquire another asset of equal utility, unless there are factors such as time, inconvenience, risk, etc. that impose an undue burden. In this approach, indicative value is determined by calculating the current replacement cost or reproduction cost of an asset and deducting all depreciation, including physical deterioration and other forms of depreciation. There are three main cost approach methods:

(a) the replacement cost method: the indicative value is determined by calculating the cost of a similar asset that provides an equivalent benefit.

(b) the reproduction cost method: the indicative value is determined by calculating the cost of producing an identical asset.

(c) addition method: the method by which the value of the asset is calculated by adding the value of each of its components.

# 2. COMPANY AND CUSTOMER INFORMATION

## 2.1 TITLE AND CONTACT INFORMATION OF THE INSTITUTION MAKING THE VALUATION

**SMART KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK. A.Ş.**

Balgat Neighborhood, Mevlana Boulevard, Yelken Plaza, No:139A/43 Çankaya / ANKARA

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

E-mail : iletisim@smartkurumsal.com.tr

Web : www.smartkurumsal.com.tr

Hitit Tax Office – 7720681407

Trade Registry Number: 382333

Capital: 1.000.000.-TRY

## 2.2 TITLE AND CONTACT INFORMATION OF THE CLIENT REQUESTING VALUATION

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

Büyükdere Street, No: 201 Levent Loft C Block, 8th Floor, 34390 Levent / İSTANBUL

Tel: (0212) 37187 00

Web: info@akfengyo.com.tr

Trade Registry Number: 372278-0

Capital: 3.900.000.000.-TRY

## 2.3 SCOPE OF CUSTOMER REQUEST AND LIMITATIONS

The institution receiving the service has a demand for ;

- Determination of market value

- Determination of market rental value

as of the valuation date of the immovables in the report.

This report has been prepared in accordance with the “Minimum Issues to be included in the Valuation Report” in the annex (Annex-1) of the Capital Markets Board Communiqué dated 31.08.2019 and numbered III-62.3) “Communiqué on Real Estate Valuation Institutions to Operate in the Capital Market (III-62.3)” and within the scope of International Valuation Standards 2017 and may not be used for any other purpose.

No restrictions have been imposed on us by the client.

# 3. OWNERSHIP INFORMATION OF REAL ESTATES

## 3.1 DEED REGISTRATIONS

| SUBJECT REAL ESTATE | |
|---|---|
| **Province** | İZMİR |
| **District** | KONAK |
| **Neighborhood** | ALSANCAK |
| **Village** | - |
| **Locality** | - |
| **Cadastral Map No** | 909 PLAN |
| **Block No** | 7656 |
| **Parcel No** | 2 |
| **Surface Area (sq m)** | 629,00 |
| **Description of Property** | 10 STORIES CONCRETE HOTEL BUILDING INCLUDING BASEMENT FLOORS |
| **Building Block No** | - |
| **Floor No** | - |
| **Individual Division No** | - |
| **Qualification of Individual Division** | - |
| **Owner's Share In the Land** | - |
| **Volume / Page No** | 485 |
| **Real Estate ID No** | 4453 |
| **Date / Journal No** | 21.01.2000 / 316 |
| **Owner** | VAKIFLAR GENEL MÜDÜRLÜĞÜ (1/1) |

## 3.2 INFORMATION ON ENCUMBRANCES OF THE TITLE DEED

According to the land registry records received through the General Directorate of Land Registry and Cadastre system on 30.12.2024, there are following encumbrances on the real estates;

### Commentaries:

- There is a lease agreement for 19.488.000 TRY (Lease agreement in favor of AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIMIM ORTAKLIĞI A.Ş FOR 49 YEARS BEGINNING ON 16.09.2010) (15.02.2011 - 3272)

## 3.3 SALES TRANSACTIONS IN THE LAST THREE YEARS

According to the title deed registration document obtained from the General Directorate of Land Registry and Cadastre on 30.12.2024 and submitted to us by the authorized person, there has been no sales transaction in the last three years. Since the ownership of the immovables subject to valuation is “VAKIFLAR GENEL MÜDÜRLÜĞÜ”, the title deed registration documents could not be accessed from the TKGM System, and the title deed registry examination was not allowed in the title deed directorates. For this reason, the document sent to us is taken as basis.

# 4. GENERAL INFORMATION ABOUT THE PROPERTY SUBJECT TO VALUATION

## 4.1 DEFINITION OF PROPERTY

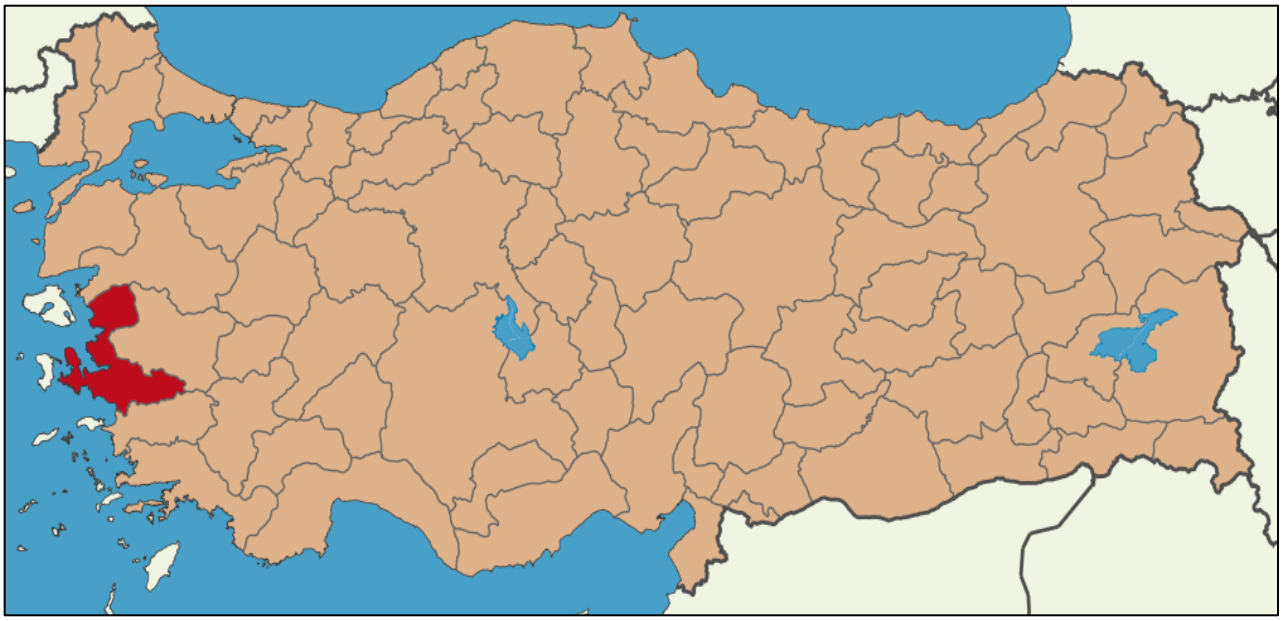
According to the title deed records, the immovable subject to valuation is a “10 STOREY CONCRETE HOTEL BUILDING INCLUDING BASEMENT FLOORS” qualified immovable located in İzmir Province, Konak District, Alsancak Neighborhood, block 7656, parcel 2 with a surface area of 629,00 sqm.

## 4.2 CHARACTERISTICS OF THE REGION WHERE THE IMMOVABLES ARE LOCATED

### 4.2.1 İzmir Province

**Location:**

The provincial territory lies between 37 - 45' and 39 - 15' north latitudes and 26 - 15' and 28 - 20' east longitudes. Geographically, it is located in the Aegean Region, in the west of Turkey.



**Administrative Boundaries:**

İzmir is a typical example of the Aegean coastal region. Surrounded by the Madra Mountains to the north, the Gulf of Kuşadası to the south, the Tekne Cape of the Çeşme Peninsula to the west, and the provincial borders of Aydın and Manisa to the east, İzmir embraces the gulf that bears its name to the west.

İzmir has 30 districts including 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 and Urla.

## Transportation:

İzmir can be reached by land, air, sea and railroad. By land, it can be reached by bus from all over Turkey. By air, there are flights from Adnan Menderes Airport to many destinations in Turkey and the world. There are daily reciprocal train services from Basmane Station to Tire, Ödemiş, Söke, Aydın, Nazilli, Denizli, Balıkesir, Bandırma, Uşak, Afyonkarahisar, Isparta, Konya and Ankara.

Public transportation within the city is under the authority and responsibility of İzmir Metropolitan Municipality. In order for public transportation services to complement each other with their lines and routes, bus-ferry-metro transportation service integrity has been ensured. An electronic card called İzmirim Kart ("Izmirim Card"), which replaces the ticket in all public transportation vehicles, ensures the integrity of Izmir transportation and speeds up transportation.

İzmir is an important center for highways in the Aegean Region. Izmir is the hub of the region's motorways and is also connected to the European road network. O30-TR (Izmir Ring Road), O31-TR ( İzmir-Aydın Motorway), O32-TR (İzmir-Çeşme Motorway), O5-TR (İzmir-Istanbul Motorway) are the 4 motorways serving Izmir

European Roads; E87-TR to Antalya via Aydın and Denizli in the south, to Odessa via Gallipoli, Kırklareli, Burgas, Varna and Constanza in the north, E881-TR to Gebze via Manisa, Balıkesir and Bursa in the northeast, E96-TR. svg- Sivrihisar via Uşak and Afyonkarahisar in the east, State Roads; Edirne via Edremit and Çanakkale in the north, Muğla via Aydın in the south, Van via Manisa, Uşak, Afyonkarahisar, Konya, Aksaray, Nevşehir, Kayseri, Malatya, Elazığ, Bingöl, Muş and Bitlis in the east, Ankara province has a modern highway network to handle the motor vehicle traffic to and from the capital.

**Climate:**

İzmir is located in the Mediterranean climate zone with hot and dry summers and mild and rainy winters. The fact that the mountains extend perpendicular to the sea and the plains are pushed to the threshold of Centralwestern Anatolia allows the maritime influences to spread inland. The average annual temperature in Izmir varies between 16ºC (Bergama) and 17ºC (Bayındır). Considering the extreme values measured in İzmir, it is understood that the temperature ranges from a maximum of 45.1ºC (Torbalı) to a minimum of -13ºC (Ödemiş). Relative humidity in İzmir is low in the summer months when temperatures are high and cloudiness is low. On the other hand, it increases during the cold period of the year when humid air currents are under the influence of humid air currents. The values, which start to decrease as of March, reach their lowest level in July. In this month, the monthly average relative humidity is 52% in Bergama and 50% in İzmir city center. In the winter season, the monthly average is around 70%. Precipitation shows the greatest variability among the climate elements in İzmir.

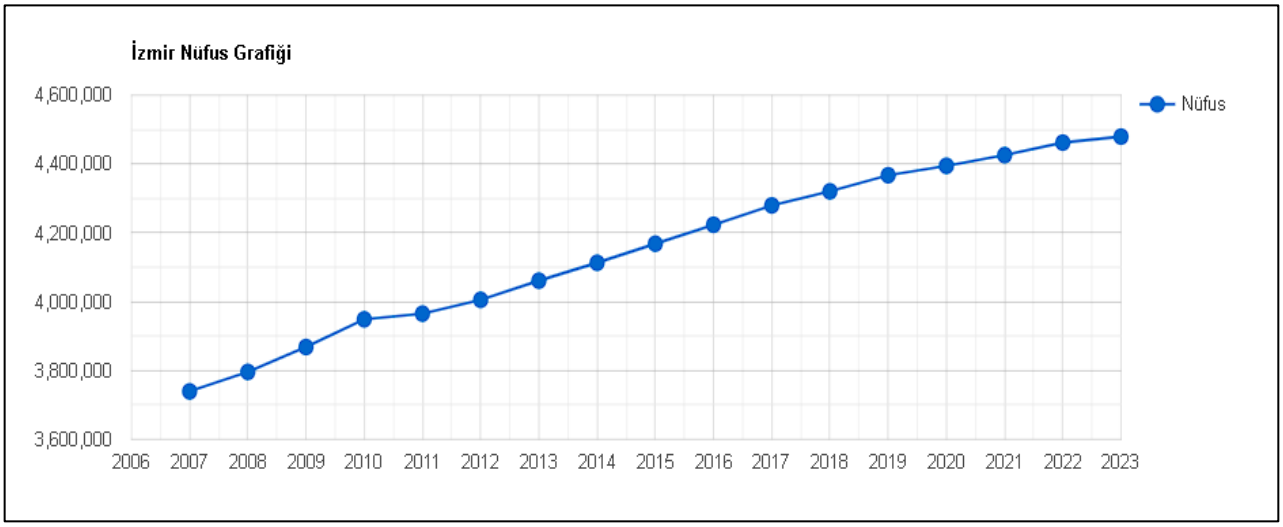
Although the average annual rainfall is 700 mm, depending on the changes in the general atmospheric circulation, the total rainfall approaches 1000 mm in some years and falls to around 300 mm in some years. The amount of precipitation increases starting from the second half of October and continues until May. The months with the highest average monthly precipitation are December, January and February. According to the average precipitation values, the contribution of precipitation falling only in December to the annual total is around 20%. In the summer months, the share of monthly precipitation in the annual total drops to 2%. When the highest wind speeds and directions in İzmir province are examined, it is seen that the highest wind speeds belong to the southeast direction with 41.2 m/s at Güzelyalı station, southeast with 32.1 m/s at Seferihisar, northeast with 26.7 m/s at Ödemiş, northeast with 25.0 m/s at Bornova and northeast with 31.8 m/s at Çiğli station.

**Water Resources:**

The water produced from Halkapınar deep wells is combined with water from the north (Sarıkız, Gördes, Göksu, Menemen) and south (Tahtalı) of the city and included in the water distribution system. In addition, Gültepe and Toros regions are directly supplied with water produced from these deep wells.

**Population and Demographic Structure**

As the third largest city in Turkey, İzmir has always been at the forefront of the preferences of people from all walks of life in terms of social, economic and cultural life. İzmir is also the center of attention of foreign investors and is one of the provinces where direct foreign capital investments from various sectors are intensively located. Throughout the history of the Republic, the population of the province has increased at twice the rate of the country's population. İzmir's population increased by 17,469 compared to the previous year. İzmir's population is 4,479,525 by 2023.




| Year | İzmir Population | Male Population | Female Population |
|---|---|---|---|
| 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 |

*(Source: TÜİK, Statistical Indicators, Address Based Population Registration System (ABPRS) Results*

İzmir has a surface area of 12.007 km2 and there are 373 people per square kilometer. Izmir population density is 373/km2.

| 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 | Torbalı | **214.059** | 107.711 | 106.348 | % 4,78 |
| 2023 | Menemen | **207.748** | 105.902 | 101.846 | % 4,64 |
| 2023 | Gaziemir | **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 | Aliağa | **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 |

*(Source, TurkStat, Statistical Indicators)*

**Economy:**

**Agriculture:** Turkey's most fertile lands in terms of agriculture are in the Aegean region. The Aegean region and Izmir province is one of the most important agricultural centers of Turkey. Arable land is suitable for irrigation. The most important feature of Izmir province is that it grows a wide variety of crops and industrial products and fruits are more than cereals. Wheat, barley, corn, rice, cotton (fiber and seed types), tobacco, hemp, sesame, anise, legumes are grown in abundance. Vegetable cultivation is very developed.

**Animal Husbandry:** Animal husbandry has an important place in Izmir province. While the number of horses and goats is decreasing, the number of sheep and cattle is increasing. Fishing is done in Çeşme, Dikili, Foça and Karaburun districts of İzmir. The fish caught are few, but varied and delicious. Fish species are mullet, bluefish, eel, sole, sardine, sea bream, red mullet, red mullet, trança, sea bass, coral and sinarit. Shrimp, mussels, crayfish and sponges are also hunted.

**Forestry**: Nearly 50% of Izmir's provincial territory is covered with forests and heathlands. The forest area of 500 thousand hectares is above 40%. From the forests, 300 thousand m³ of industrial wood, 75 thousand pounds of firewood and nearly 1200 tons of resin are obtained.

**Mines:** İzmir provincial territory is rich in minerals. But only some of them are processed. Salt is operated by Tekel, mercury and perlite quarries by Etibank. A significant part of the antimony extracted is exported. Some of the rich marble and lignite deposits are operated. There are also lead, zinc, colemanite, borax and chrome mineral deposits.

**Industry:** İzmir is one of the three most advanced cities in terms of industry. It comes after İstanbul and Kocaeli. 15% of the active population works in industry. 35% of the gross income is generated from the industrial sector. The number of workplaces employing more than 10 people is around 2500. There are more than 10 thousand workplaces employing less than 10 people. Industry, especially metal goods, machinery and vehicles, food, tobacco, weaving, clothing, fur, chemistry, metal goods, wood products, furniture, paper, press, stone and soil based industries employ more workers. 30% of Turkey's shoe need is produced in Izmir. Seven of Turkey's 100 largest companies and 45 of the 500 largest companies are located in İzmir. The main industrial enterprises are Turyağ, Metaş (metal goods), BMC (truck), İzmir Cotton Mensucat, Ege Gübre, DYO and Sadolin (paint), Tariş Cotton Union.

İzmir's economy is multifaceted. It is based on industry, agriculture, trade and tourism. In İzmir, which is fertile in terms of agriculture, half of the active population is engaged in agriculture. Agriculture accounts for 15% of the gross product (gross earnings), trade 15% and industry 35%. Izmir ranks third in the manufacturing industry after Istanbul and Kocaeli.

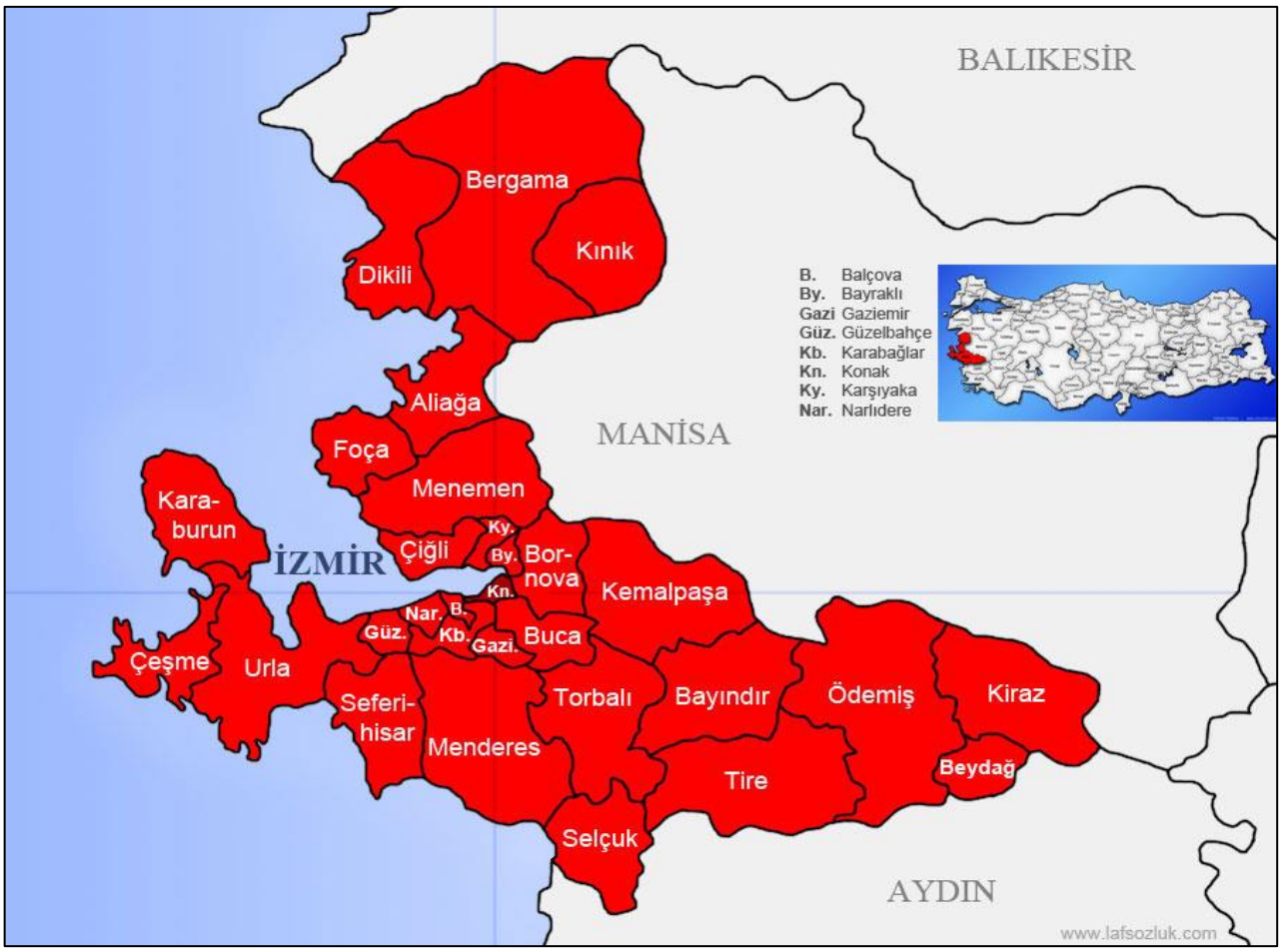
İzmir is Turkey's largest export port. The tourism sector is developing day by day with its natural beauties and historical richness, land, railroad, air and sea transportation and adequate accommodation facilities and infrastructure.

### 4.2.2 Konak District

Konak is a district of Izmir province in Turkey. It is bordered by the Gulf of Izmir to the north, Bayraklı to the northeast, Bornova to the east, Buca and Karabağlar to the south, and Balçova to the west.

It is characterized by monuments from antiquity, monuments from the Ottoman period, but mostly monuments from the Republican period. Konak is the cultural, artistic and entertainment center of Izmir and is frequented by all local and foreign tourists. Especially Kemeraltı Bazaar contributes significantly to the economy of the district and the promotion of Izmir. The Roman ruins of the ancient city of Smyrna, Agora, also located in Konak district, are open to tourists. Konak is also famous for its Konak Ferry Pier and Konak Square, which provide sea connections with the other piers of Izmir, especially Karşıyaka. The Konak coastal road and hiking trails are crowded with Izmir residents, especially on weekends.

Konak is the administrative, artistic, cultural and commercial center of Izmir. It is also a well-established tourist attraction.




The district has a surface area of 24.4 ksqm, Bornova and Buca to the east, Izmir Bay and Bayraklı to the north, Karabağlar to the south and Balçova to the west. It has high hills and a rugged land structure on the gulf coast surrounded by Çatalkaya Mountains on the Aegean Coast in the west of Anatolia. In our district, where the Mediterranean climate prevails, summers are hot and dry and winters are mild and rainy.

Transportation in the district is provided by metro, suburban, bus, ferry and tram. There are twenty Bisim stations in the district.

The economy of Konak District is largely based on trade, finance, service and tourism sectors and there are no large industrial facilities in the district.

## Trade Sector

Konak District is considered to be the commercial heart of Izmir. There are a total of 22,286 traders, including 16,069 active members and 6,219 suspended members, who are registered to the Izmir Chamber of Commerce, headquartered in Konak District. In addition, there are 2 Unions, namely Izmir Union of Chambers of Artisans and Craftsmen (IESOB) and Izmir Union of Credit Guarantee Cooperatives of Artisans and Craftsmen (IESKKKB), 150 cooperatives operating in the commercial field and 21.382 people who are partners of these unions.

There are 48,537 members of 41 Chambers of Craftsmen and Artisans headquartered in Konak District, and the total number of members of 6 Craftsmen and Artisans Credit and Surety Cooperatives is 16,198.

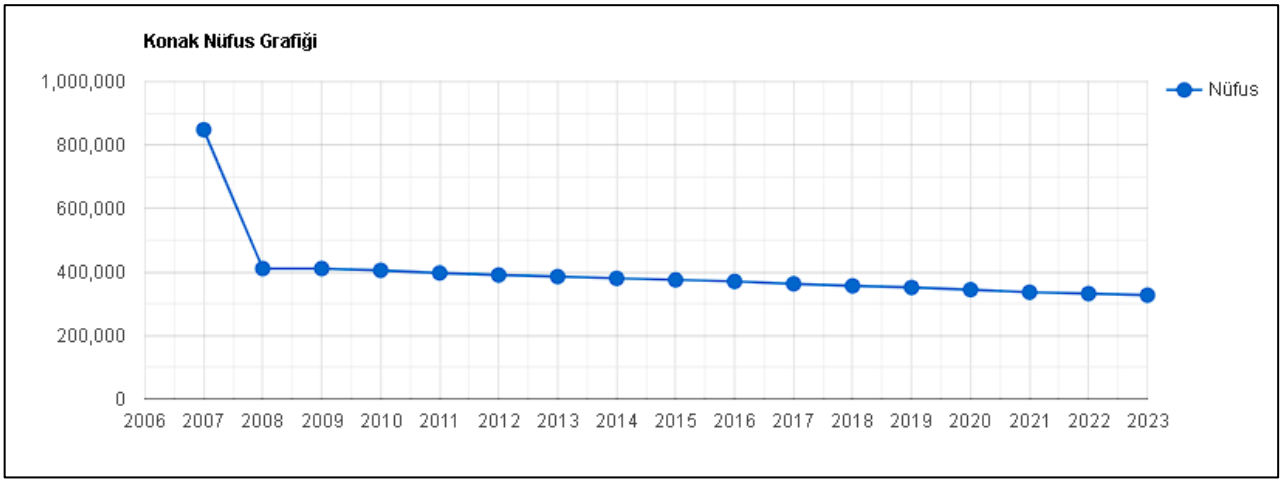
## Customs Services

There are 15 Branches and 21 Directorates under the Aegean Customs and Trade Regional Directorate.

Izmir Customs Directorate performs all kinds of import, export and transit transactions as a Class A customs administration. The main imported products are machinery and mechanical devices, plastics and plastics goods, electrical machinery and devices, copper and copper goods. The most imported countries are Germany, Switzerland, Italy, China, the U.S.A., the U.K., the Netherlands, France, the United Arab Emirates and Sweden. The main export products are machinery and mechanical devices, motor vehicles, motorcycles, bicycles and parts, electrical machinery and devices, edible fruits and nuts, plastics and articles of plastics, with Germany, the UK, Switzerland, Italy, the U.S., the Netherlands, France, Israel, Spain and the Russian Federation being the top export destinations.

## Tourism Sector

The district is one of the richest settlements in Turkey in terms of tourism, and every corner of the district harbors cultural and historical treasures. Historical and cultural sites in Konak include Agora, Izmir Clock Tower, Kadifekale, Kemeraltı, Kültürpark, Historical Elevator, Historical Havagazı Factory and Ahmed Adnan Saygun Art Center.




**Graphic:Osmangazi District Address Based Population Data Change by Years**

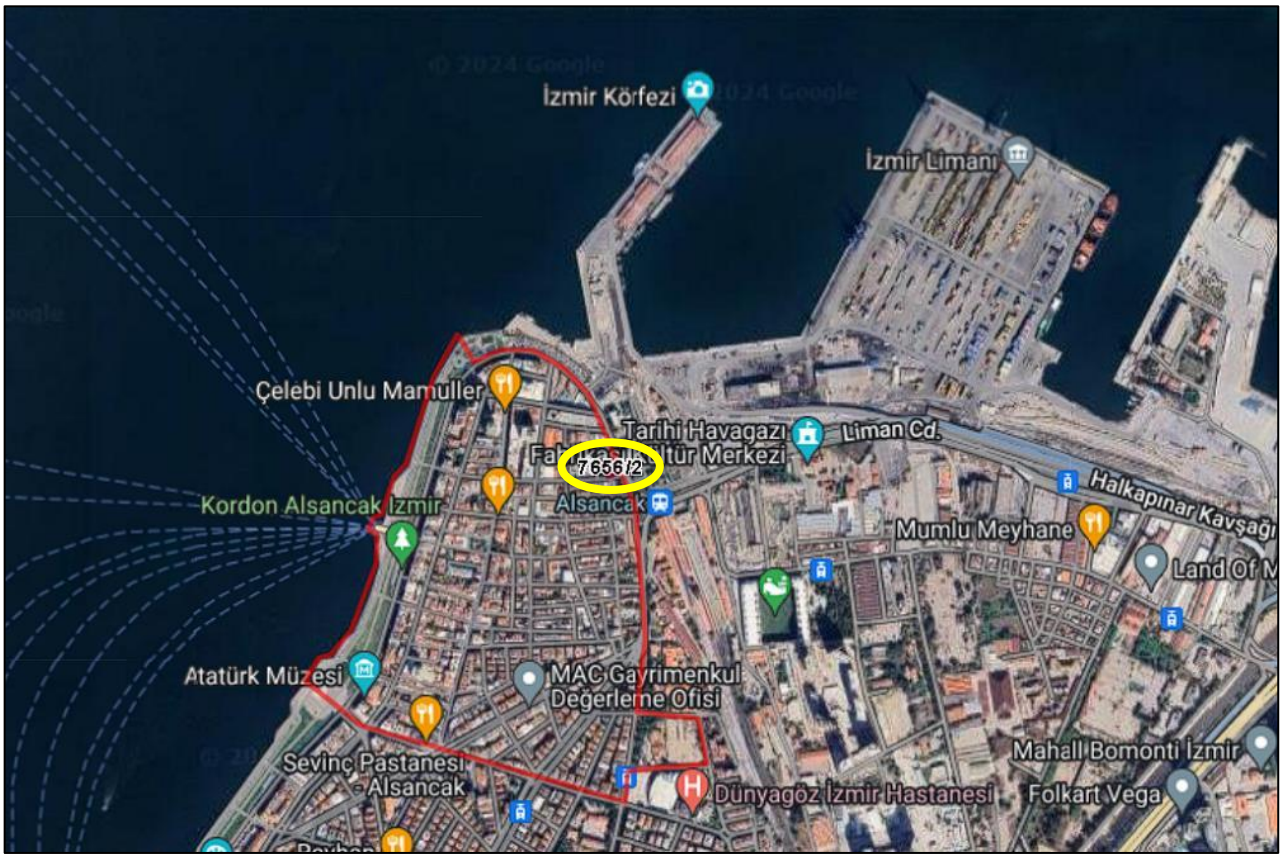
## 4.3 THE LOCATION AND NEAR SURROUNDING FEATURES OF THE REAL ESTATE

The immovable property subject to appraisal is the hotel operated under the name of Ibis Hotel and its land located in İzmir Province, Konak District, Alsancak Neighborhood, Atatürk Street, No: 404-410.

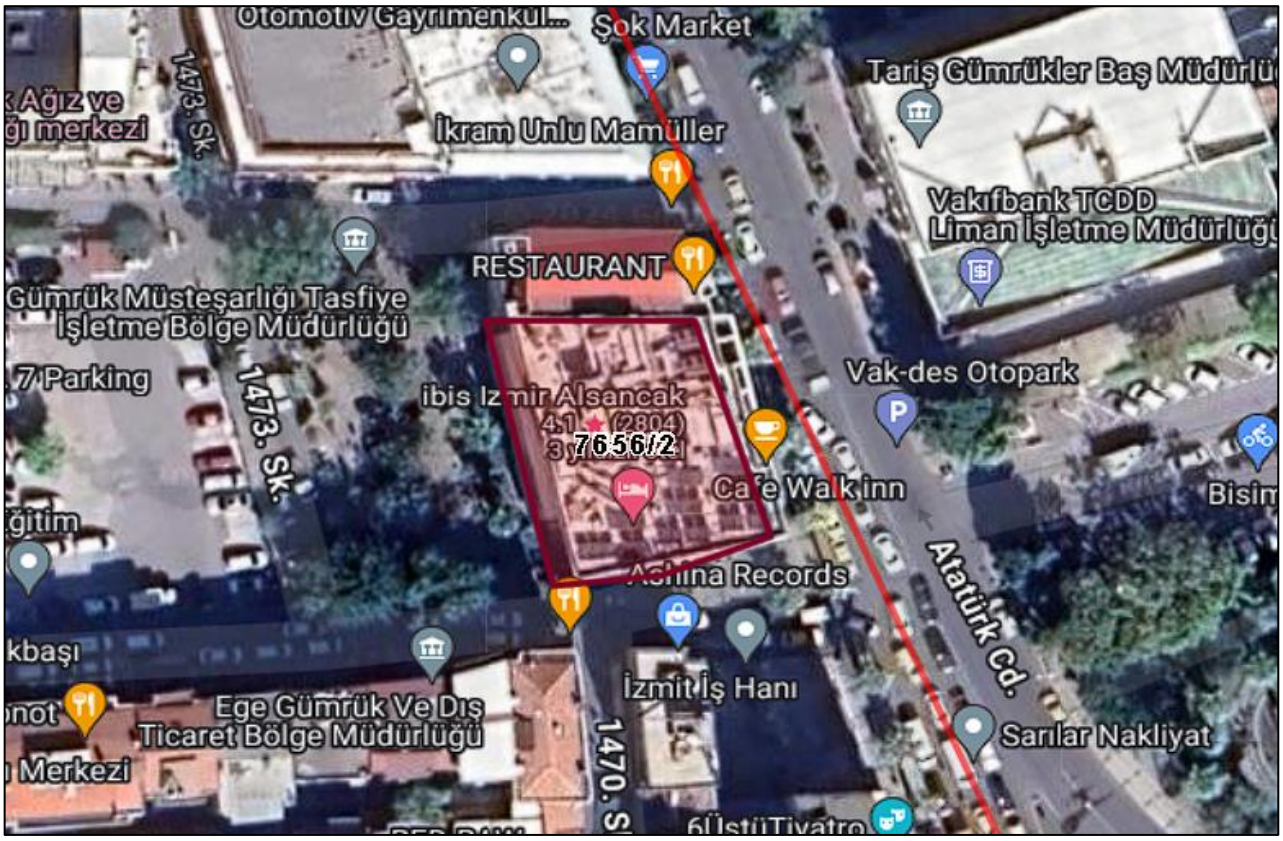
The immovable is located on the corner parcel where 1472 Street and Atatürk Street intersect on the left as you enter Atatürk Street from Alsancak Station Square and proceed in the direction of Kordonboyu.

The immovable is located in Alsancak Station Square on Atatürk Street, one of the main arteries in Izmir city center. Vehicle-pedestrian traffic density, tourism and commercial activity are high in the region. In the immediate vicinity of the immovable; There are 3-8 storey commercial buildings, public institutions, commercial enterprises. The region is a region where business centers are dense and at the same time, there are important public / autonomous institutions such as Izmir Port, Alsancak Station and Izban Station, Izmir Bar Association, Chamber of Architects, Izmir Chamber of Certified Public Accountants, TKGM Alsancak Service Building with 6 district land registry offices, TCDD 3rd Regional Directorate, T.R. Ministry of Transport and Infrastructure 3rd Regional Directorate, Izmir Culture and Art Factory, Izmir Alsancak Stadium, Alsancak Dental Hospital, Havagazı Factory Cultural Center etc. in close proximity to the immovable. There are many multi-storey / open parking lots in the immediate vicinity.

New building stock is limited in the region where the immovable is located, and especially after the 2020 Izmir Earthquake, office demand has shifted from old buildings to new buildings. The region where the immovable is located is especially preferred by the customs consultancy and logistics sectors due to its proximity to the Port of Izmir, but it is in a location where the demand is lively every period due to the fact that it is the region where institutions such as Land Registry Offices, Chambers and Bar Association are located. At the same time, Alsancak is a region visited by thousands of people every day due to its proximity to the historical / touristic region of Izmir, entertainment and trade center, cruise tourism from Izmir Port and passenger port. Since the immovable is located in the transition area between public transportation stations and stops and Kıbrıs Şehitleri Street, it is a busy area with pedestrian and vehicle traffic throughout the day.




DISTANT ENVIROMENT of REAL ESTATE




LOCATION of REAL ESTATE

## 4.4 STRUCTURAL / PHYSICAL CHARACTERISTICS OF THE PROPERTY

### Characteristics of the Main Immovables;

| CHARACTERISTICS OF THE MAIN IMMOVABLE | | | |
|---|---|---|---|
| **Construction Type** | Reinforced Concrete | **Class and Group of Structure** | 4/C |
| **Year of Construction** | 2013<br>(Year of Start-up) | **Building Ordinance** | Adjacent |
| **Total Number of Floors** | Hotel: 10 (2BF+GF+7NF) | **Total Number of Independent Sections in the Main Real Estate** | - |
| **Parking Lot** | None | **Elevator** | Yes |
| **Swimming Pool** | None | **Security** | Yes |
| **Earthquake Zone Degree** | Grade 1 | **Earthquake Damage Status** | None |
| **Explanation**: The latest update of the Regulation on Buildings to be Built in Earthquake Zones published in the Official Gazette dated 06/03/2007 and numbered 26454, which was published in the Official Gazette is still in force after the earthquakes experienced in our country, was made on 18/03/2018 and was regulated as Turkey Earthquake and Building Regulation. The construction of the main immovable, where the immovable subject to valuation is located, was built after the regulation dated 06/03/2007, which was regulated after the earthquakes. | | | |

The main real estate subject to appraisal was built as a 3 star hotel on block 7656, parcel 2 with a surface area of 629 sqm. The hotel has a frontage of approximately 26 meters to Atatürk Street in the east direction and approximately 24 meters to 1472nd Street in the south direction and is located on the entire parcel. According to the approved architectural project; It was built as a 9-storey hotel building with 2 basement floors + ground floor + 7 normal floors + attic floor. According to the hotel project, it has a total gross usage area of approximately 5.947 sqm.

2nd Basement Floor; It has a gross usage area of approximately 596 sqm and consists of technical volumes, corridor, stair halls and shelter area volumes. According to the examinations made on site, the floor in question is in accordance with the project in terms of usage area, but it has been observed that some sections have been created depending on the use in the internal assembly. These changes have no effect on the gross area.

1st Basement Floor; It has a gross usage area of approximately 311 sqm and consists of kitchen, storage areas, administrative offices and bureaus, staff dressing rooms and WCs and stair halls. According to the examinations made on site, the floor in question is in accordance with the project in terms of usage area, but it has been observed that some sections have been created depending on the use in the internal assembly. These changes have no effect on the gross area.

Ground Floor; It has a gross usage area of approximately 595 sqm and consists of luggage room, reception, meeting room, fire alarm room, sheltered corridor, dry garbage rooms, purchasing, technical volumes, storage areas, WCs, kitchen, restaurant, bar and office areas. According to the examinations made on site, it has been determined that the floor in question is in accordance with the project in terms of usage area, and it has been observed that the entrance hall in the southeast corner has been closed and a cafe area serving the outside has been created. The change made can be corrected with simple renovation.

1st Normal Floor; It has a gross usage area of approximately 627 sqm and consists of laundry room, technical volumes, 1 disabled room and 19 standard rooms. According to the examinations made on site, it has been determined that the floor in question is suitable for the project in terms of usage area.

2nd Normal Floor; It has a gross usage area of approximately 627 sqm and consists of laundry room, technical volumes, 1 disabled room and 19 standard rooms. According to the examinations made on site, it has been determined that the floor in question is in accordance with the project in terms of usage area.

3rd Normal Floor; It has a gross usage area of approximately 627 sqm and consists of a reserve room, laundry room, technical volumes and 20 standard rooms. According to the examinations made on site, it has been determined that the floor in question is in accordance with the project in terms of usage area.

4th Normal Floor; It has a gross usage area of approximately 624 sqm and consists of a reserve room, laundry room, technical volumes and 20 standard rooms. According to the examinations made on site, it has been determined that the floor in question is in accordance with the project in terms of usage area.

5th Normal Floor; It has a gross usage area of approximately 624 sqm and consists of reserve room, laundry room, technical volumes and 20 standard rooms. According to the examinations made on site, it has been determined that the floor in question is in accordance with the project in terms of usage area.

6th Normal Floor; It has a gross usage area of approximately 624 sqm and consists of reserve room, laundry room, technical volumes and 20 standard rooms. According to the examinations made on site, it has been determined that the floor in question is suitable for the project in terms of usage area.

7th Normal Floor; It has a gross usage area of approximately 627 sqm and consists of ironing room, laundry room, technical volumes and 20 standard rooms. According to the examinations made on site, it has been determined that the floor in question is in accordance with the project in terms of usage area.

Roof Floor; It has a gross usage area of approximately 65 sqm and there are technical volumes such as chiller cooling unit, boiler room, ventilation system, generator, 28 solar panels, fire pumps, hot water boilers, water tanks in the 2nd basement floor.

According to the examinations made on site, the hotel structure in question is in accordance with the architectural project in terms of floor, location and usage area, and it has been determined that there are changes in some parts of the interior assembly that do not affect the gross area.

The hotel entrance is provided from the ground floor level and Atatürk Street facade. The hotel has 1 meeting room for 40 people. The building has 1 service elevator and 2 passenger elevators to the room floors.

The hotel building has a total of 140 rooms, including 138 standard rooms and 2 disabled rooms, with an average usage area of 18 sqm. Each room has a bathroom with an area of approximately 3 sqm. Entrance to the rooms is provided with a card entry system. Entrance doors are wooden paneled. The floors in the rooms are covered with parquet and the walls are satin painted over gypsum plaster. In the bathroom areas, floors and walls are ceramic coated, sink, toilet bowl and sanitary ware sets are available. There is 1 service and 2 customer elevators in the hotel.

There is no fence, wall, etc. surrounding the hotel. The hotel entrance is provided from the ground floor level and Atatürk Street.

Inside the building, the floors in the restaurant, lobby, kitchen, technical areas and office areas are covered with ceramic tiles, and the floors in the floor halls on the room floors are carpeted. The floors in the restaurant, lobby, kitchen, technical areas and office areas in the building are ceramic coated, and the floors in the room floors and floor halls are carpeted. In the 2nd basement floor, the floors are epoxy coated in the corridors and partially ceramic and partially marble coated in the closed volumes. The walls inside the building are satin painted over gypsum plaster. There is no open or closed parking area belonging to the hotel in question and the parking need is met from outside.

| FLOOR AREA DETAILS | | |
|---|---|---|
| **Floor** | **Legal Gross Area (sqm)** | **Current Gross Area (sqm)** |
| 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 |
| **GENERAL TOTAL AREA** | **5.947,00** | **5.947,00** |

## Positive and Negative Factors;

| POSITIVE FEATURES | NEGATIVE FEATURES |
|---|---|
| Being located in a central position | Having a specific buyer base due to the size of the investment |
| Good transportation facilities | Lack of balcony in hotel rooms |
| Well-manitained | No parking lot for the immovable property |
| Being located in the area where hotels are intensively located | |

## 4.5. SWOT ANALYSIS

| POSITIVE SIDES | | NEGATİVE SIDES | | |
|---|---|---|---|---|
| **STRONG SIDES** | • Good infrastructure facilities<br>• Good transportation facilities<br>• Good workmanship and materials used<br>• Being located in a commercially dense area<br>• The subject property can be easily reached by public transportation vehicles<br>• Being well-maintained | **WEAK SIDES** | • Having a certain buyer base due to the size of the investment<br>• Insufficient number of parking lots | **INTERNAL FACTORS** |
| **OPPORTUNITIES** | • High awareness,<br>• Very high signage and advertising capability,<br>• Being a meeting point with high awareness by everyone in the city,<br>• Being located in the area where hotels are concentrated | **THREATS** | • Fluctuations in the country's economy | **EXTERNAL FACTORS** |

# 5. LEGAL PROCESS ANALYSIS OF THE REAL ESTATE

## 5.1 CURRENT ZONING INFORMATION ABOUT THE REAL ESTATE

| CURRENT ZONING STATUS OF THE IMMOVABLE | | | |
|---|---|---|---|
| **Plan Type** | 1/1000 scale Implementation Development Plan | **Legend** | Residential Zone with Commercial Options |
| **Construction Regulations** | Adjacent | **H max** | 8 Floors (24,50 m) |
| **BCR** | - | **FAR** | - |
| **Setback Distance** | Front: - | Sides:10 m | Back: - |
| **Other** | According to the information received from the Konak Municipality Zoning Directorate, the parcel where the immovable is located has the construction conditions to be 8 floors in the “Commercial Option Housing Zone” legant within the scope of the 1/1000 scale Implementation Zoning Plan. Since the parcel subject to appraisal is across the registered old monument, permission must be obtained from the Izmir Regional Board for the Protection of Cultural and Natural Assets (K.T.V.K.B.K) for any transaction. | | |

## 5.2 ZONING PLAN CHANGES AND EXPROPRIATION PROCEDURES

According to the verbal information received from the Konak Municipality Zoning Directorate, the parcel where the immovable is located has the construction conditions in the “Commercial Option Housing Zone” legant in the 1/1000 scale Implementation Zoning Plan approved on 24.01.1985, in the “Commercial Option Housing Zone” legant, Contiguous Ordinance, 8 Floors. There is currently no plan study.

## 5.3 LEGAL DOCUMENT (FILE, LICENSE, PROJECT, ETC.) REVIEWS FOR IMMOVABLE PROPERTIES

In accordance with the relevant legislation, all necessary permits for the project realized on the parcel have been obtained and all legally required documents for the project are fully and accurately available.

The following documents related to the immovable property were found in Konak Municipality zoning archive.

- 19.07.2011 dated and unknown numbered Architectural Project.

- Building License dated 10.10.2011 and numbered 80 has been examined and the document was issued for a 5.760 sqm hotel.

- Building License dated 10.10.2011, numbered 1/2011 has been examined and the document in question has been issued for 760 sqm area and change of construction site supervisor.

- Certificate of Occupancy dated 03.05.2013 and numbered 169 was examined and the said document was issued for a 5.760 sqm hotel.

There is a Tourism Operation Certificate dated 22.07.2011, numbered 13127, for 138 rooms (2y)+2 physically disabled rooms (2y) total 280 beds, 2nd class restaurant for 65 people, meeting room for 40 people, lobby bar.

No negative decision was found in the zoning archive file.

### 5.3.1 Legal and Current Situation Analysis of the Immovable

According to the project, the building areas and usage types have been determined, and as a result of the measurements taken and observations made on site, it has been observed that the building on the parcel is compatible with the architectural project.

### 5.3.2 Information On Whether The Changes Made To The Buildings With A Permit Require A New Permit Within The Scope Of Article 21 Of The Zoning Law No. 3194

There is no situation requiring a new license under Article 21 of the Zoning Law No. 3194.

### 5.3.3 Information on Building Inspection Organization and Transactions

The project in which the immovable subject to valuation is located is subject to the Building Inspection Law published in the Official Gazette dated 29.06.2001 and numbered 4708. The immovable was audited by Kordon Yapı Denetim Ltd. Şti. operating at Eskiizmir Caddesi, No:12/B Konak / İZMİR.

### 5.3.4 Analysis of the Legal Status of Real Estate and Related Rights

No negative decision was found in the zoning archive file sent to us digitally.

### 5.3.5 Explanation That Detailed Information And Plans Regarding The Project And The Relevant Value Are Entirely Related To The Current Project And That The Value May Be Different İf A Different Project İs İmplemented

This valuation report has not been prepared for project valuation study.

### 5.3.6 Information Regarding the Last 3 Valuations Prepared by Our Company for the Immovables Subject to Valuation

A valuation report dated 03.07.2024 and numbered SM-24-SPK-016 has been prepared for the immovable subject to valuation.

| Report No | Date | Value of the Immovable (TRY) | Experts Signing the Report |
|---|---|---|---|
| SM-24-SPK-016 | 03.07.2024 | 587.875.000.-TRY | Nurullah KİBAR<br>Assistant Appraiser (SPK Licence No:924076) |
| | | | Merve GÜNEŞ<br>Appraiser (SPK Licence No:409249) |
| | | | Mehmet ÖZTÜRK<br>Responsible Appraiser (SPK Licence No:401187) |

### 5.3.7 Information on the Energy Efficiency Certificate of the Property, If Any

The subject immovable has a Class C Energy Identity Certificate dated 07.08.2024, numbered M2735A0A9C47A.

### 5.3.8 If The Subject Of The Appraisal Is Land Or Land, Information On Whether There Is Any Disposition For The Development Of A Project On It Even Though Five Years Have Passed Since Its Purchase

The immovable subject to valuation is qualifed as “10 STOREY CONCRETE HOTEL BUILDING INCLUDING BASEMENT FLOORS”.

### 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

The owner of the real estate subject to appraisal is the Vakıflar Genel Müdürlüğü and Akfen GYO A.Ş. has a 49-year lease agreement. The easement right based on the lease was evaluated as a surface right. With the agreement made on 16.09.2010, there is an easement right based on the lease until 31.07.2059.

### 5.3.10 Opinion On Whether There Is Any Obstacle To The 'Transfer / Purchase / Sale' Of The Valued Real Estate, Real Estate Project Or Rights And Benefits Related To Real Estate Within The Framework Of Capital Markets Legislation

As a result of the encumbrance examination and legal document examinations made for the immovables subject to valuation; there is no obstacle to transfer and purchase and sale within the framework of Capital Market Legislation.

# 6. ANALYSIS RELATED TO THE REAL ESTATES SUBJECT TO APPRAISAL

## 6.1 CURRENT ECONOMIC CONDITIONS AND PROPERTY MARKET ANALYSIS

### 6.1.1 Global Economy

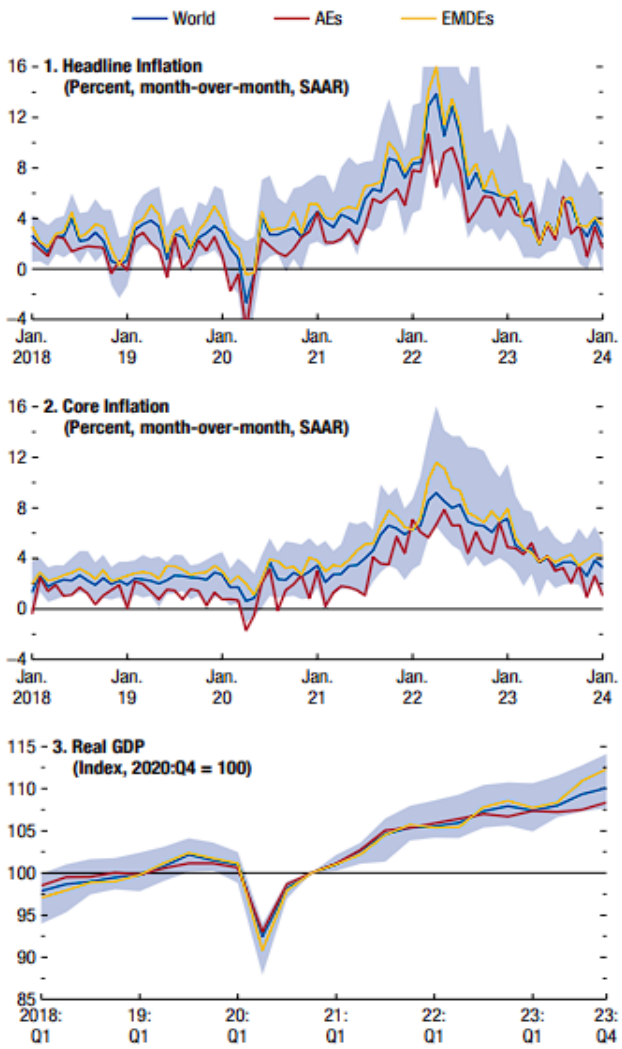
Throughout 2023, the primary problem in the global economy was inflation and the measures taken against it. A similar trend continued in the first quarter of 2024. In order to reduce inflationary pressure, many central banks, particularly those of advanced economies, continued to implement tight monetary policies. In particular, the approaches of central banks with high global influence such as the Fed and the ECB, which prioritise disinflation, caused monetary costs to remain high.

In emerging economies, the cost of accessing external resources, which will increase due to factors such as the general level of prices and unemployment hovering above global inflation, continued to pose risks for economies. Developing countries have endeavoured to solve both internal and external problems by implementing different economic policies within themselves. Differentiation has become more evident in monetary and anti-inflation policies. However, the problems of growth and loss of employment in developing countries have become more prominent than in developed countries.

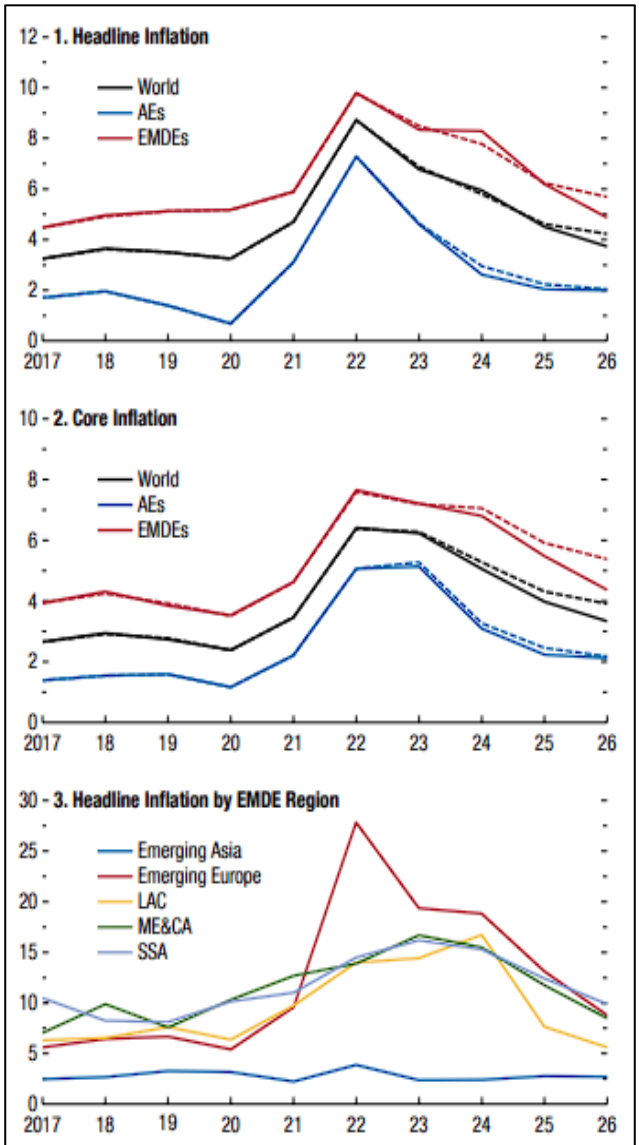
In the first quarter of 2024, geopolitical risks, which have persisted from the previous year, increased from time to time. The gradual increase in geopolitical risks, which are not directly economic but affect almost all economic processes as an important risk factor, continued to adversely affect the global outlook. The ongoing Ukraine-Russia war, on the one hand, and the unfavourable developments in the Middle East, on the other, started to exert inflationary pressure by negatively affecting international trade, particularly through commodity prices.

Activity in the world economy remained resilient in the first quarter of 2024. On a global scale, the services sector accelerated, albeit at a limited pace, while manufacturing activity moved back into the expansion zone in the first quarter. Expectations for the interest rate paths of the US (Fed) and European (ECB) Central Banks diverge. While forecasts that the ECB will start to cut interest rates in the summer have strengthened, expectations for the Fed's rate cuts have been postponed due to the inflation data that exceeded forecasts and the statements of Fed officials. Recently, rising geopolitical tensions in the Middle East and export restrictions on Russia have led to fluctuations in commodity prices, particularly energy prices. These developments raise concerns over the pace of recovery in global inflation. High interest rates and recently heightened geopolitical tensions add to the downside risks to the global growth outlook. Although there are signs of economic recovery in China, uncertainties regarding the property sector persist. The Bank of Japan ended the negative interest rate policy that it had been pursuing for many years.

In the IMF's Global Economic Outlook Report published in April 2024, the main forecast is that the world economy will continue to grow at the same pace in 2024 and 2025 as in 2023. A slight acceleration in the advanced economy - where growth is expected to accelerate from 1.6 per cent in 2023 to 1.7 per cent in 2024 and 1.8 per cent in 2025 - will be offset by a slight slowdown in emerging markets and developing economies from 4.3 per cent in 2023 to 4.2 per cent in 2024 and 2025. Five years from now, the global growth forecast - 3.1 per cent - is projected to be at its highest level. Global inflation is projected to fall steadily from 6.8 per cent in 2023 to 5.9 per cent in 2024 and 4.5 per cent in 2025, with advanced economies returning to their inflation targets earlier than emerging markets and developing economies. Core inflation is generally projected to decline more gradually.




Sources: Haver Analytics; and IMF staff calculations.
Note: Panels 1 and 2 plot the median of a sample of 57 economies that accounts for 78 percent of *World Economic Outlook* world GDP (in weighted purchasing-power-parity terms) in 2023. Vertical axes are cut off at –4 percent and 16 percent. Panel 3 plots the median of a sample of 44 economies. The bands depict the 25th to 75th percentiles of data across economies. "Core inflation" is the percent change in the consumer price index for goods and services, excluding food and energy (or the closest available measure). AEs = advanced economies; EMDEs = emerging market and developing economies; SAAR = seasonally adjusted annual rate.




Source: IMF staff calculations.
Note: Core inflation excludes volatile food and energy prices. AEs = advanced economies; EMDEs = emerging market and developing economies; LAC = Latin America and the Caribbean; ME&CA = Middle East and Central Asia; SSA = sub-Saharan Africa; WEO = *World Economic Outlook*.

* *Source: Global Economic Outlook Report*

Inflation Charts

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

Source: IMF staff estimates.

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

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

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

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

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

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

* *Source: Global Economic Outlook Report*

Table of Economic Expectations of Countries in 2024-2025

## 6.1.2 Turkish Economy - Macro Indicators

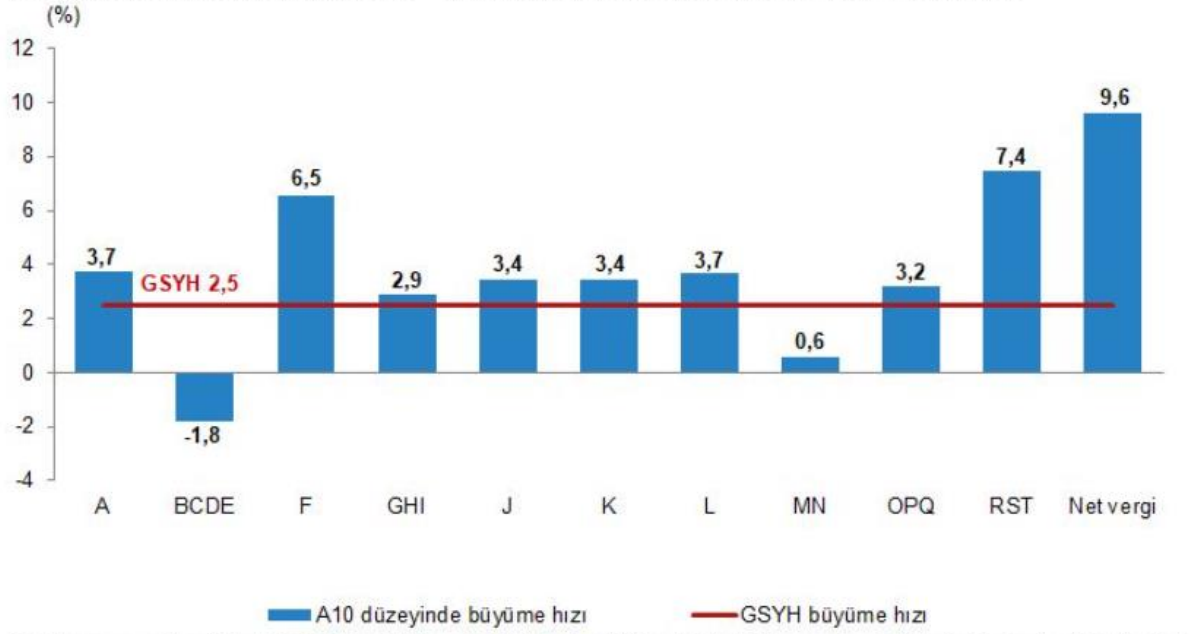
The first estimate of GDP for the second quarter of 2024; as chained volume index, increased by 2.5 per cent compared to the same quarter of the previous year.

Turkish economy grew faster than expected in the fourth quarter of 2023. In the fourth quarter of 2023, gross domestic product (GDP) grew on the back of domestic demand despite the restraining effect of inventories and external demand. According to calendar and seasonally adjusted data, GDP increased by 1.0 per cent on a quarterly basis, while GDP growth was 4.0 per cent on an annual basis. As a result, GDP growth in 2023 was 4.5 per cent. GDP, which was USD 905.8 billion in 2022, increased to USD 1 trillion 118.6 billion in 2023. In Turkey, the preliminary data for the first quarter of 2024 indicate that economic activity remains resilient. In the labour market, according to seasonally adjusted data, the unemployment rate, which was 9.0% in January, decreased to 8.7% in February, while broadly defined unemployment indicators showed a general decline. Manufacturing purchasing managers' index (PMI) rose to 50.2 in February, up from 49.2 in January and exited the contraction zone. Although the manufacturing PMI came in at 50.0 in March, data for April show that the index dropped to 49.3 and entered the contraction zone. Capacity utilisation rate increased slightly in the last three months, while sectoral confidence indices followed a fluctuating course. Other indicators for banking sector loan volume and expenditures point to a slight slowdown.

External balance continued to improve in the first quarter. While exports continued to recover, imports and foreign trade deficit narrowed due to the decline in energy and gold items. Although travel revenues increased, the contraction in transport revenues limited the improvement in the current account balance. According to TURKSTAT data, exports increased by 3.6% in the first three months compared to the same period of 2023, while imports fell by 12.8%. Therefore, the foreign trade deficit narrowed from USD 34.8 billion in the first quarter of 2023 to USD 20.3 billion in the first quarter of 2024. The 12-month total current account deficit narrowed from USD 45.5 billion in December 2023 to USD 31.8 billion in February 2024.

Wage increases, the rise in some tax items and the deterioration in expectations led to a limited increase in inflation in the first quarter. Annual inflation in the general consumer prices index (CPI), which was 64.8% at the end of 2023, rose to 68.5% in March. In the same period, annual inflation in the general domestic producer price index (D-PPI) rose from 44.2% to 51.5%. Moreover, fluctuations in commodity prices and deterioration in expectations also fuelled the upside risks to inflation. Having raised the policy rate from 42.50% to 45.00% in January, the CBRT kept interest rates unchanged in the February meeting, while contrary to general expectations, it raised the policy rate by 500 basis points to 50.00% in March. As of the 21 November 2024 meeting, CBRT kept the policy rate at 50.00% and stated that the slowdown in domestic demand has reached levels that support the decline in inflation. The CBRT also introduced additional macroprudential and liquidity measures to help rebalance domestic demand. At the beginning of the second quarter, the CBRT continued to simplify macroprudential policies to preserve the functionality of the market mechanism and macro financial stability.

**GSYH, iktisadi faaliyet kollarına göre A10[1] düzeyinde büyüme hızları, II. Çeyrek: Nisan-Haziran, 2024**




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

**GSYH sonuçları, II. Çeyrek: Nisan-Haziran, 2024**

| | | GSYH | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Yıl** | **Çeyrek** | **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(r) | 4 687 492 | 248 416 | 195,3 | 4,5 |
| | II(r) | 5 571 440 | 274 908 | 210,9 | 4,6 |
| | III(r) | 7 759 106 | 298 760 | 238,4 | 6,5 |
| | IV(r) | 8 527 683 | 307 925 | 241,9 | 4,6 |
| **2024** | I(r) | 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 Real Estate Market:

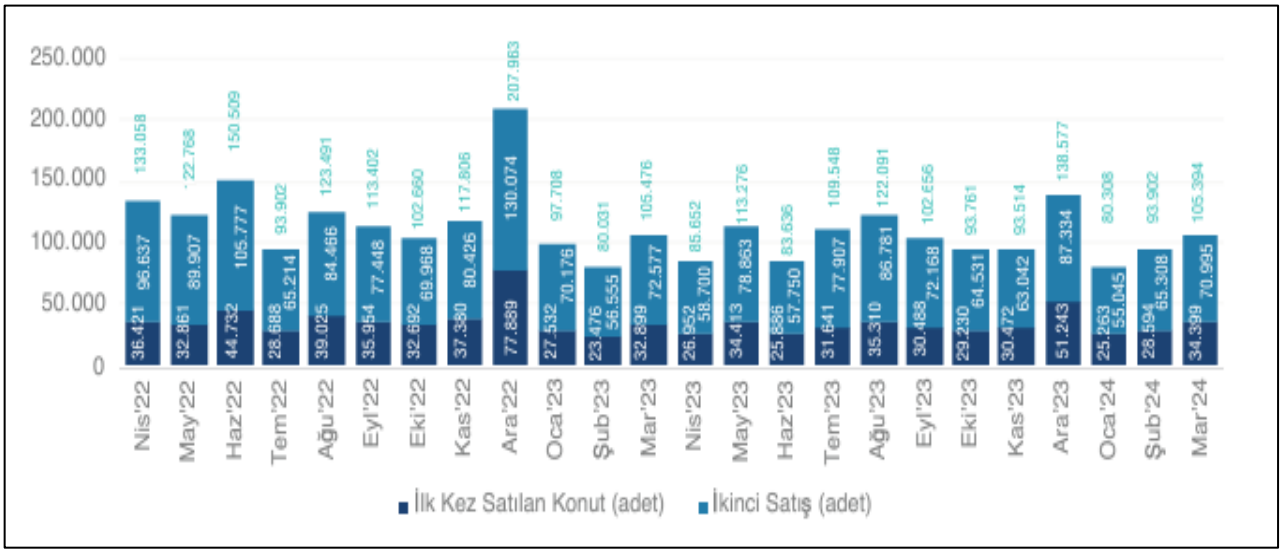
In the first quarter of 2024, house sales decreased by 1.3% compared to the same quarter of the previous year and by 14.3% compared to the previous quarter to 279,604 units. With these results, house sales in the 1st quarter of 2024 were recorded as the lowest number of sales in the last twelve quarters.

An assessment by sales status reveals that first-hand sales performed better than the same quarter of the previous year, both in terms of number of sales and their share in total sales. While the share of first-hand sales in total sales was 29.6% in the same quarter of the previous year, it was 31.6% this year. The share of second-hand sales decreased to 68.4% from 70.4%. Thus, first-hand and second-hand sales totalled 88,256 and 191,348 units, respectively, in the first quarter.

According to the analysis by type of sales, although there was a 63.8% increase in mortgaged sales compared to the 4th quarter of 2023, the share of mortgaged sales in total sales continued to hover below its historical average. The share of mortgaged sales in total sales increased from 5.2% in the previous quarter to 9.9% in the first quarter. Having recorded a partial decline in the first quarter, the weighted average of mortgage interest rates decreased to 41.7% in the first quarter from 41.9% in the previous quarter. On an annual basis, mortgaged sales declined by 53.0 per cent, while other sales increased by 6.5 per cent. As a result, mortgaged sales and other sales totalled 27,622 and 251,982 units, respectively, in the first quarter.

While sales to foreigners totalled 5,685 units in the first quarter, the annual decline in sales to foreigners was 48.0%, which is quite high compared to the overall housing sales. The share of sales to foreigners in total sales decreased to 2.0% from 2.1% in the previous quarter. The highest number of sales by nationality was realised by the citizens of the Russian Federation and the highest number of sales by province in the first quarter was realised in Istanbul, thus Istanbul regained the first place from Antalya after the second quarter of 2022. Antalya ranked first with a share of 36.1%, followed by Antalya with 35.6% and Mersin with 9.0%.

After reaching its highest annual rate of increase of 189.1% in September, house price inflation declined for seventeen consecutive months to 58.31% in February. On the other hand, in real terms, the annual real change was negative for the first time since December 2019 and the real change was -5.2% yoy as of February. New house prices followed a similar pattern to house prices, increasing by 57.0% in nominal terms and decreasing by 6.0% in real terms as of February. As of February 2024, housing unit prices increased to 31,365 TL/m² across Turkey, while housing unit prices in Istanbul, Izmir, Ankara and Ankara reached 45,421 TL/m², 36,065 TL/m² and 24,919 TL/m², respectively. (GYODER, Turkey Real Estate Sector 2024)

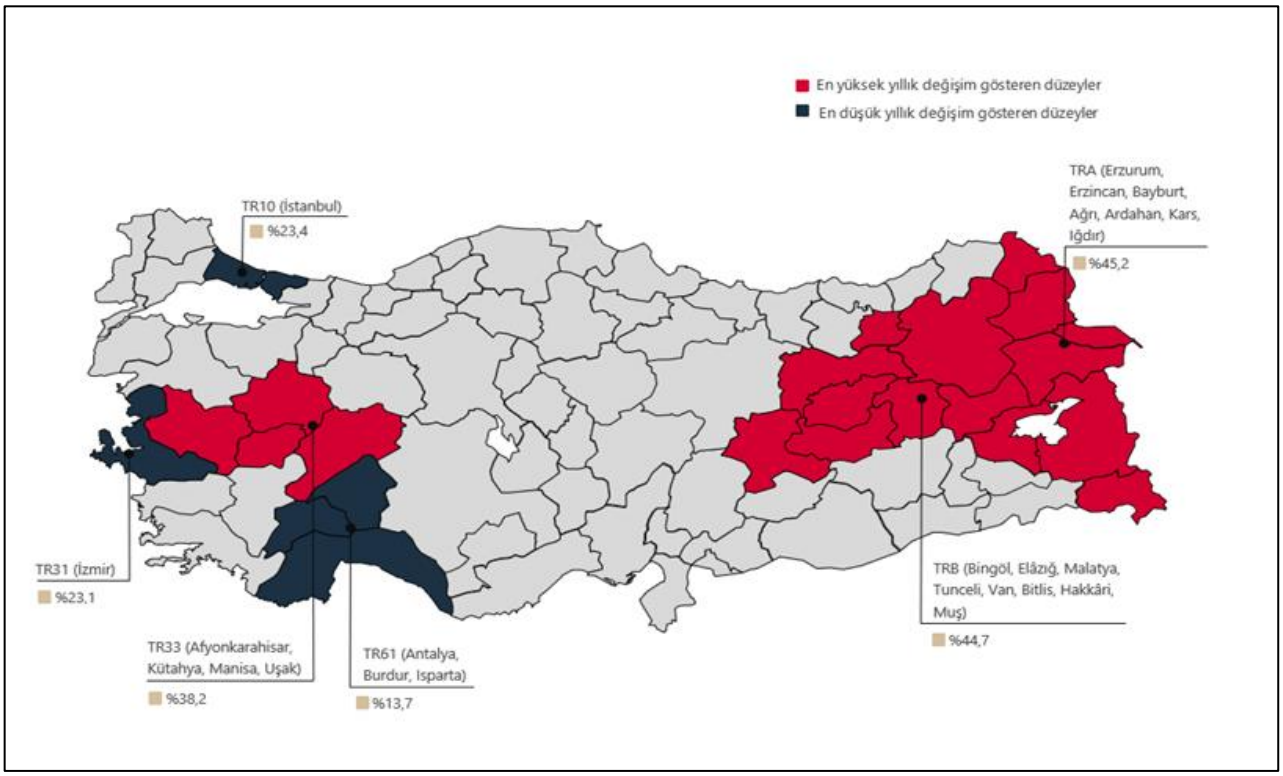


The monthly interest rate rose to 3.01% at the end of the third quarter of 2023 and ended the last quarter of the year at 2.96%. At the end of the first quarter of 2024, the monthly interest rate was 3.03%. Similarly, the annual interest rate increased to 42.79% in the third quarter of 2023 and ended December 2023 at 41.84%. At the end of the first quarter of 2024, the monthly interest rate was 43.13%.

As of end-March 2024, housing loan volume stood at TL 444.3 billion. The share of public deposit banks in total housing loan volume decreased from 63.98% in March 2023 to 56.66% in March 2024. In March 2024, compared to the same period of the previous year, the share of domestic private banks increased from 18.84% to 23.07%. The share of foreign deposit banks increased from 8.41 per cent to 10.55 per cent. The ratio of non-performing housing loans to total housing loans started to decline as of October 2019 and stood at 0.11% as of March 2024.

Total consumer loans stood at TRY 1.62 trillion in March. The share of housing loans in total consumer loans, which was 30.8% in March 2023, decreased by 3.5 points to 27.3% in March 2024. Total loans stood at approximately TL 12.9 trillion, while the share of retail loans in total loans stood at 23.5%. This ratio was 21.7% in March 2023.

In September 2024, the Central Bank's CPI, which increased by 1.0% compared to the previous month, increased by 27.4% in nominal terms and decreased by 14.7% in real terms compared to the same month of the previous year. The house price indices for Istanbul, Ankara and Izmir increased by 1.2, 2.2 and 0.8 percent, respectively, in September 2024 compared to the previous month. Compared to the same month of the previous year, house price indices increased by 23.4, 30.4 and 23.1 percent in Istanbul, Ankara and Izmir, respectively.




| | TÜRKİYE | İSTANBUL | ANKARA | İZMİR |
|---|---|---|---|---|
| **Konut Fiyat Endeksi** | 148,0 | 139,4 | 153,7 | 142,5 |
| **Yıllık Değişim** | %27,4 | %23,4 | %30,4 | %23,1 |
| **Aylık Değişim** | %1,0 | %1,2 | %2,2 | %0,8 |

### 6.1.4 Tourism Sector

In 2021, approximately 29.3 million tourists travelling to Turkey spent an average of USD 1,028 per person. Considering that the average expenditure per person in 2020 was $ 936, it is seen that the expenditure per person increased in 2021 compared to 2020. In 2023, approximately 57 million tourists entering Turkey spent 952 USD per person. When the number of arriving tourists is compared with the previous year, it is seen that both the number of arriving tourists and the amount of expenditure per capita have increased. In the fourth quarter of 2023, 12.4 million tourists visited Turkey. Compared to the same period of the previous year, it is observed that there was an increase of 4.12% in the number of tourist arrivals.

According to the data obtained from the Ministry of Culture and Tourism, the total number of foreign visitors to Turkey in 2022 was approximately 44.6 million, while this number was 49.2 million in 2023. In the first quarter of 2024, 4.3 million foreign visitors came to Turkey. Compared to the same period of the previous year, there was a 13% increase in the number of foreign tourists arriving.

As of March 2020, the COVID-19 pandemic, which has affected Turkey on a significant scale in parallel with the world, has also affected Turkey's tourism performance on a significant scale. Considering the number of foreign tourists, 2019 was the highest performing year before the COVID-19 outbreak. As of 2022, it is observed that the number of visitors has caught up with the number of visitors in the pre-pandemic period (2019). In the first quarter of 2024, 55.8% of the 4.3 million foreign tourists travelling to Turkey came to Istanbul, 9.3% to Antalya and 1.9% to Ankara. These three cities were followed by Izmir and Mugla with shares of 1.8% and 0.3% respectively.

An analysis of the number of facilities with operating and investment certificates shows that there are 20,451 facilities with operating certificates with a total capacity of 870 thousand rooms and 711 facilities with investment certificates with a total capacity of 73 thousand rooms in Turkey. When the city breakdown of the facilities with business certificate is analysed, Istanbul ranks first with 2,976 facilities and 123 thousand room capacity, followed by Muğla with 2,652 facilities and 106 thousand room capacity. Antalya, on the other hand, has 2,501 facilities with operation certificate and 288 thousand room capacity.

Considering the facilities with investment certificates, Istanbul has the largest share in the 711 facilities that will be included in the existing hotel supply in the near future with 107 facilities and approximately 10 thousand room capacity, followed by Antalya with 79 facilities and 14 thousand room capacity, and Muğla with 76 facilities and 9 thousand room capacity.

In 2019, which is the last full performance year before the pandemic, the bed occupancy rate of certified facilities in Turkey was determined as 58.9%. As of 2023, the bed occupancy rate in Turkey is 50.08%. Antalya has the highest bed occupancy rate with 65.16%, followed by Muğla with 52.99% and Istanbul with 52.75%. Ankara and Izmir have bed occupancy rates of approximately 42.82% and 41.74%, respectively. As of February 2024, the bed occupancy rate of certified facilities in Turkey is 31.79%.

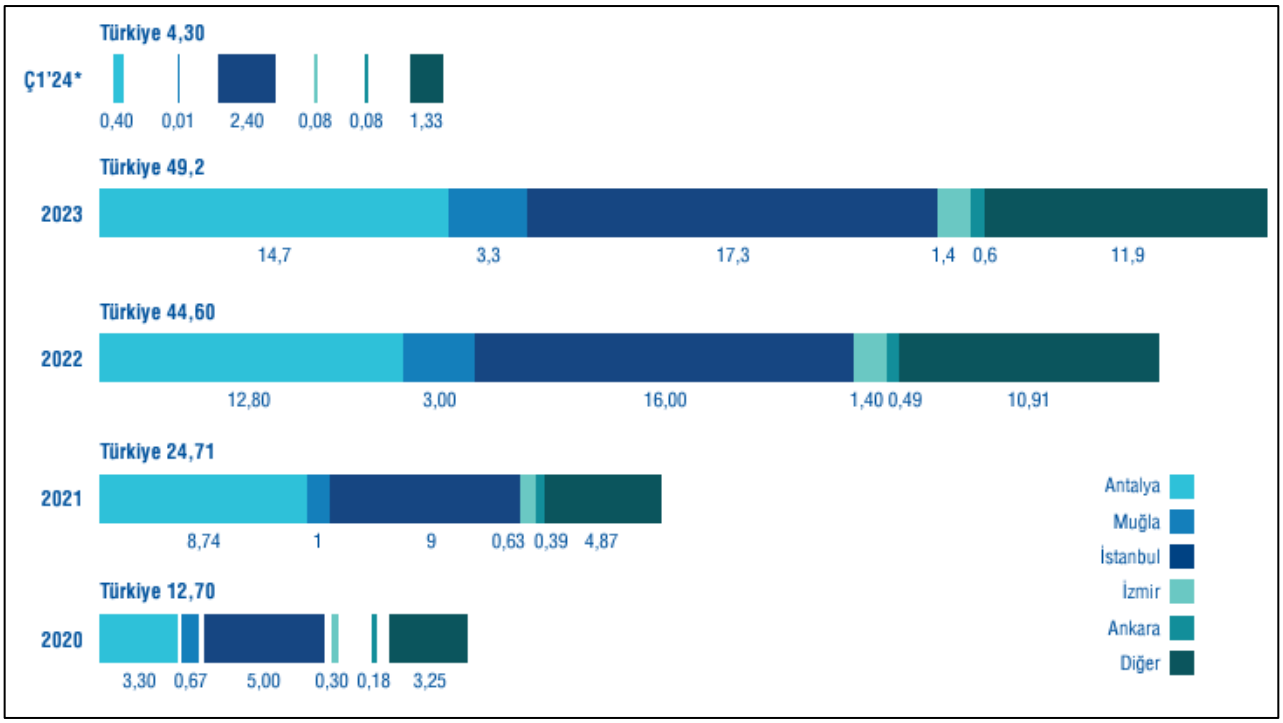
In 2023, the occupancy rate decreased (0.3%) compared to the previous year (2022) and is 66.6% in Turkey. Room rates in 2023 are 117.34 Euro in Turkey as a whole, with a decrease (0.2%) compared to 2022. Considering the 2020 performance indicators, it is observed that the average realised room rates have been increasing since 2020 and the recovery process of hotel occupancy rates has slowed down. In the first quarter of 2024, hotel occupancy rates were calculated as 52.7% for Turkey as a whole. For the same period, the average realised room rate in Turkey was EUR 98.79. Compared to the same period of 2023, hotel occupancy rates increased by 2.9%, while the average realised room rate decreased by 5.8%.

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

*(Kaynak: KTB,2024)*

Turkey's Tourism Income-Expense Chart

## Total Foreign Visitors;




*(Source: Republic of Turkey Ministry of Culture and Tourism)*

In January-February 2024, 55.8% of the 4.3 million foreign tourists travelling to Turkey came to Istanbul, 9.3% to Antalya and 1.9% to Ankara. These three cities were followed by Izmir and Muğla with 1.8% and 0.3% shares, respectively. Compared to the same period of the previous year, the number of foreign tourist arrivals increased by 13.6%.

## Number of Facilities with Operation and Investment Certificates

| | 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 |
| **Türkiye** | **20.451** | **870.148** | **711** | **73.267** |

*(Source: Republic of Turkey Ministry of Culture and Tourism 26.01.2024)*

It is seen that there are 20.451 business certified accommodation facilities with a total capacity of 870 thousand 148 rooms and 711 investment certified accommodation facilities with a total capacity of 73 thousand 267 rooms in Turkey.

| Dönem | Toplam Yabancı Turist | Kişi Başı Harcama (Dolar) |
|---|---|---|
| Ç1'18 | 4.908.831 | 682 |
| Ç2'18 | 9.855.102 | 602 |
| Ç3'18 | 15.904.734 | 589 |
| Ç4'18 | 8.283.235 | 649 |
| **2018** | **38.951.902** | **617** |
| Ç1'19 | 5.460.380 | 678 |
| Ç2'19 | 11.499.211 | 607 |
| Ç3'19 | 18.438.139 | 623 |
| Ç4'19 | 9.315.240 | 702 |
| **2019** | **44.712.970** | **642** |
| Ç1'20 | 4.635.845 | 710 |
| Ç2'20 | | |
| Ç3'20 | 4.430.053 | 649 |
| Ç4'20 | 3.642.367 | 804 |
| **2020** | **12.708.265** | **716** |
| Ç1'21 | 1.826.227 | 918 |
| Ç2'21 | 3.144.815 | 694 |
| Ç3'21 | 11.457.951 | 773 |
| Ç4'21 | 7.511.028 | 809 |
| **2021** | **23.940.021** | **785** |
| Ç1'22 | 4.943.964 | 841 |
| Ç2'22 | 10.382.068 | 702 |
| Ç3'22 | 18.626.003 | 826 |
| Ç4'22 | 10.389.487 | 927 |
| **2022** | **44.341.522** | **822** |
| Ç1'23 | 6.509.234 | 1.057 |
| Ç2'23 | 12.319.348 | 901 |
| Ç3'23 | 19.740.776 | 856 |
| Ç4'23 | 10.777.609 | 966 |
| **2023** | **49.346.967** | **917** |
| Ç1'24 | 7.067.996 | 982 |

*(Source: TURKSTAT *Updated on 31.01.2024. **TUIK has not published data for the second quarter of 2020).*

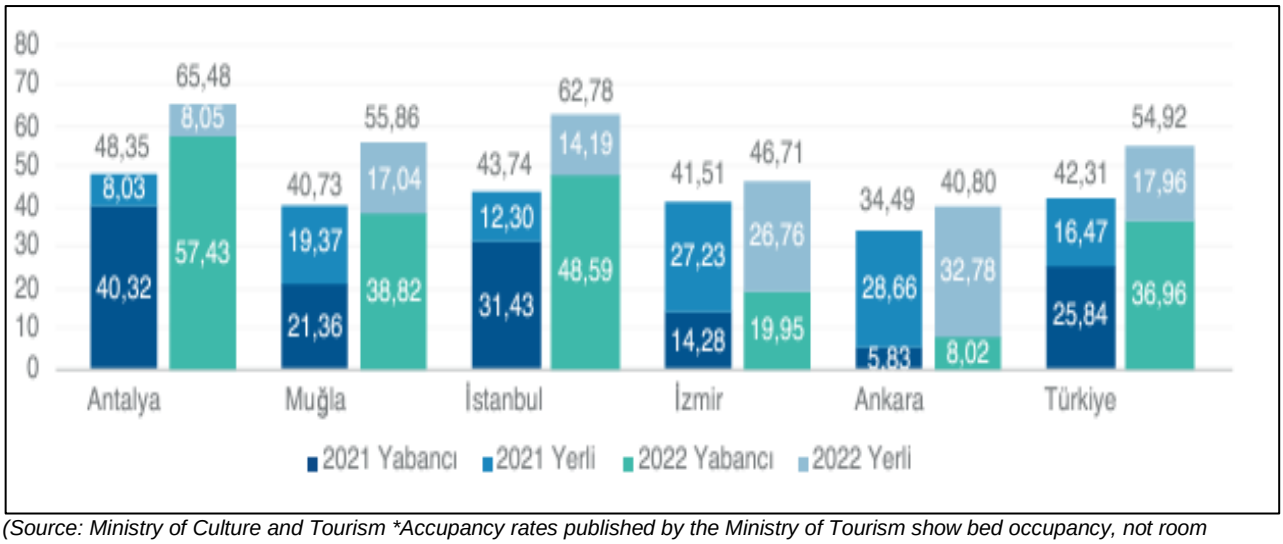
Tourism revenues increased by 5.4% yoy in the first quarter of January, February and March and reached 8 billion 784 million 800 thousand USD. 21% of tourism revenue was generated from non-resident citizens visiting Turkey.

In the 1st quarter of 2024, 7 million 68 thousand foreign tourists travelling to Turkey spent an average of 982 USD per person. Compared to the same period of the previous year, the number of foreign tourists increased by 8.58%, while the average expenditure per person decreased by 7.13%.

In the 12-month period of 2023, 49.4 million foreign tourists spent an average of USD 917 per person, representing an increase of 11.29% on the basis of the number of visitors and an increase of 11.57% on the basis of expenditure per person compared to the previous year.

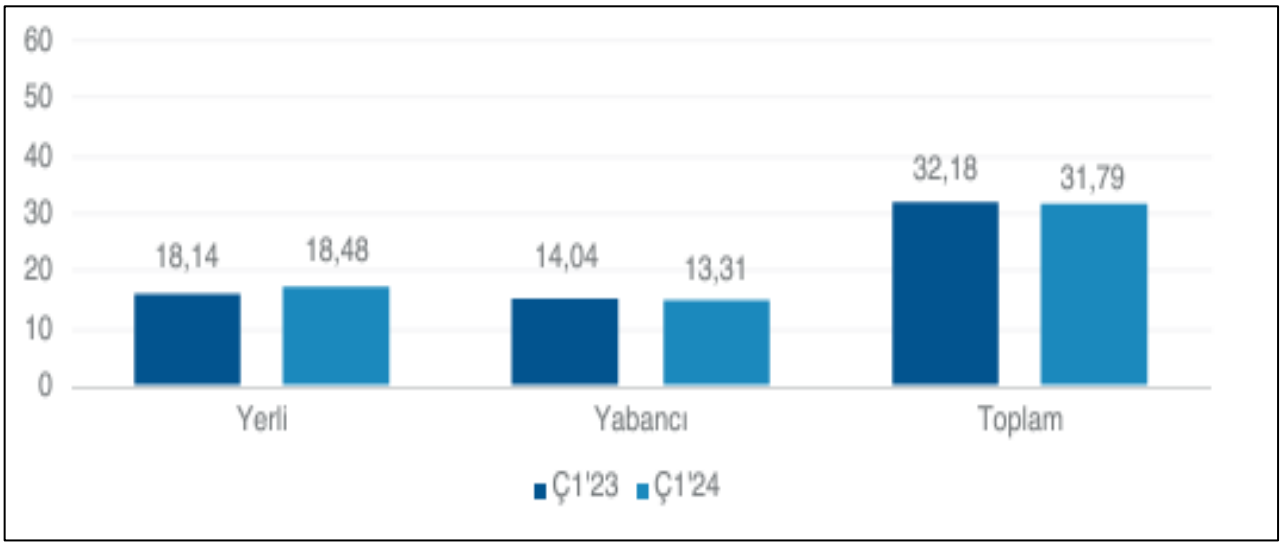
## Hotel Occupancy Rate and Average Daily Room Rate;

## Hotel Occupancy Rate in Five Metropolitan Cities (%)




*(Source: Ministry of Culture and Tourism *Accupancy rates published by the Ministry of Tourism show bed occupancy, not room occupancy. **2022 and 2023 data covers data between January-November).*

## Hotel Occupancy Rates in Turkey (%)




*(Source: Ministry of Culture and Tourism *Accupancy rates published by the Ministry of Tourism show bed occupancy, not room occupancy. **2022 and 2023 data covers data between January-November).*

As of 2022, the bed occupancy rate in Turkey is 54.9%. Antalya has the highest bed occupancy rate with 65.48%, followed by Istanbul and Muğla with 62.7% and 55.8%, respectively. Izmir and Ankara had bed occupancy rates of approximately 46.7% and 40.8%, respectively. As of November 2023, the bed occupancy rate of facilities with operating certificates in Turkey was 35.2%.

## Analysis of the Area Where the Hotel Subject to Valuation is Located

The hotel subject to appraisal has a city hotel concept and is located in the city center, in the Alsancak Region, which is an attractive region in terms of tourism in Izmir. In addition to official institutions such as Alsancak Port, Izmir Transportation Regional Directorate, Aegean Customs and Trade Regional Directorate, Alsancak Region is one of the rich settlements of Izmir, each corner of which is separate, hosting entertainment centers, cultural and historical treasures.

The hotels and detailed information in the region where the subject property is located are shown in the table below.

| Location | Accommodation Types | Standard Room Rates (€) | Details |
|---|---|---|---|
| Hay Hotel Alsancak | Deluxe, Suit, Standart (23 sqm - 20 sqm- 15 sqm) | 110 € | - Room |
| Talles City Hotel | Deluxe, Suit, Standart ( 20 sqm - 18 sqm- 15 sqm) | 51,65 € | - Room |
| **Mithras Hotel** | Standart, Family (18 sqm - 23 sqm ) | 67 € | - Room + Breakfast |

## 6.2 FACTORS THAT ADVERSELY AFFECT OR LIMIT THE VALUATION PROCESS

In the valuation of the immovable, there are no factors that negatively affect or limit the valuation by the client.

## 6.3 DATA USED IN THE VALUATION OF THE STRUCTURAL CHARACTERISTICS OF THE IMMOVABLES

The valuation of the structural features of the immovables subject to appraisal is based on the examinations and determinations made on site and in official institutions

## 6.4 PHYSICAL AND TECHNICAL CHARACTERISTICS OF THE IMMOVABLE PROPERTIES AND DATA USED AS BASIS FOR VALUATION

| TECHNICAL SPECIFICATIONS OF THE IMMOVABLE | | | |
|---|---|---|---|
| **Electricity** | ✓ | **Water** | ✓ |
| **Sewerage** | ✓ | **Heating System** | ✓ |
| **Elevator** | ✓ | **Air Conditioning System** | ✓ |
| **Indoor Parking** | × | **Fire Escape** | ✓ |
| **Generator** | ✓ | **Closed Circuit Camera System** | ✓ |
| **Indoor Swimming Pool** | × | **Social Facility** | × |
| **Other Specificatins:-** | | | |

In the valuation of the technical features of the immovable subject to appraisal, the features planned in the project were taken as a basis with the examinations and determinations made on site. With the assumption that the technical equipment of the immovable is an integral part of the structure, the technical features have been evaluated together with the structural features.

## 6.5 ASSUMPTIONS USED IN THE VALUATION PROCESS AND THE REASONS FOR THEIR USE

There are three different valuation methods accepted in Turkey. These methods are “Market Value Approach”, “Cash Flow / Income Streams Approach” and “Reconstruction (Replacement) Cost Approach”. The assumptions and reasons for these methods are given below.

### Market Value Analysis, Assumptions and Reasons

The existence of an existing market for the type of real estate being analyzed is assumed in advance. It is assumed that buyers and sellers in this market are reasonably well informed about the property and therefore time is not an important factor. It is accepted that the property has been on the market for a reasonable period of time at a reasonable selling price. It is considered that the selected comparables have common basic characteristics with the real estate subject to valuation. It is accepted that the data of the selected comparable examples are valid in today's socio-economic conditions in making price adjustments.

### Cash Flow / Income Flow Analysis, Assumptions and Reasons

With this method, the value of a real estate property is based on the result of the effective investment required to acquire, without undue delay, a comparable income-producing real estate property that can be substituted, providing the same desirable rate of return. The rental multiplier, which is based on the income and sales

prices of comparable examples, is considered to indicate the market value of the real estate subject to valuation.

### Reconstruction (Replacement) Cost Analysis, Assumptions and Reasons

In this method, the cost of reconstruction of an existing structure under today's economic conditions is accepted as the basis for the valuation of real estate. In this sense, the main principle of the cost approach can be explained by the value in use. Value in use is defined as “A good has a real value even if no one has a desire for it or knows its value.” This method assumes that the real estate has a significant remaining economic life expectancy. Therefore, it is assumed that the value of real estate will decrease over time due to physical wear and tear and functional and economic obsolescence. In other words, it is assumed that the value of an existing real estate building can never exceed the cost of reconstruction. The value of real estate is considered to be composed of two different physical phenomena: land and buildings.

## 6.6 THE METHODS USED IN THE VALUATION PROCEDURE AND THE REASONS FOR THE CHOICE

“Market Value Approach” method was used in the valuation of the immovables subject to valuation since the existing precedents in the region where the immovables are located provide sufficient information about the unit prices of the land in the region, and ‘Reconstruction (Replacement) Cost Analysis’ and ‘Cash Flow Analysis’ method were used since the immovable is a hotel due to its nature.

## 6.7 MOST EFFICIENT AND BEST USE VALUE ANALYSIS

In the International Valuation Standards 2017 published in accordance with the Board's Communiqué Serial III-62.1 dated 01.02.2017 and numbered “Communiqué on Valuation Standards in Capital Markets”, the most efficient and best use is defined as the use that is physically possible, financially profitable, legally permitted and results in the highest value.

In this context, the most effective and efficient use of the immovable subject to valuation is for “Tourism” purposes.

## 6.8 MARKET VALUE ANALYSIS

The following data were obtained from the researches conducted in the vicinity of the immovable subject to valuation.

### Comparables:

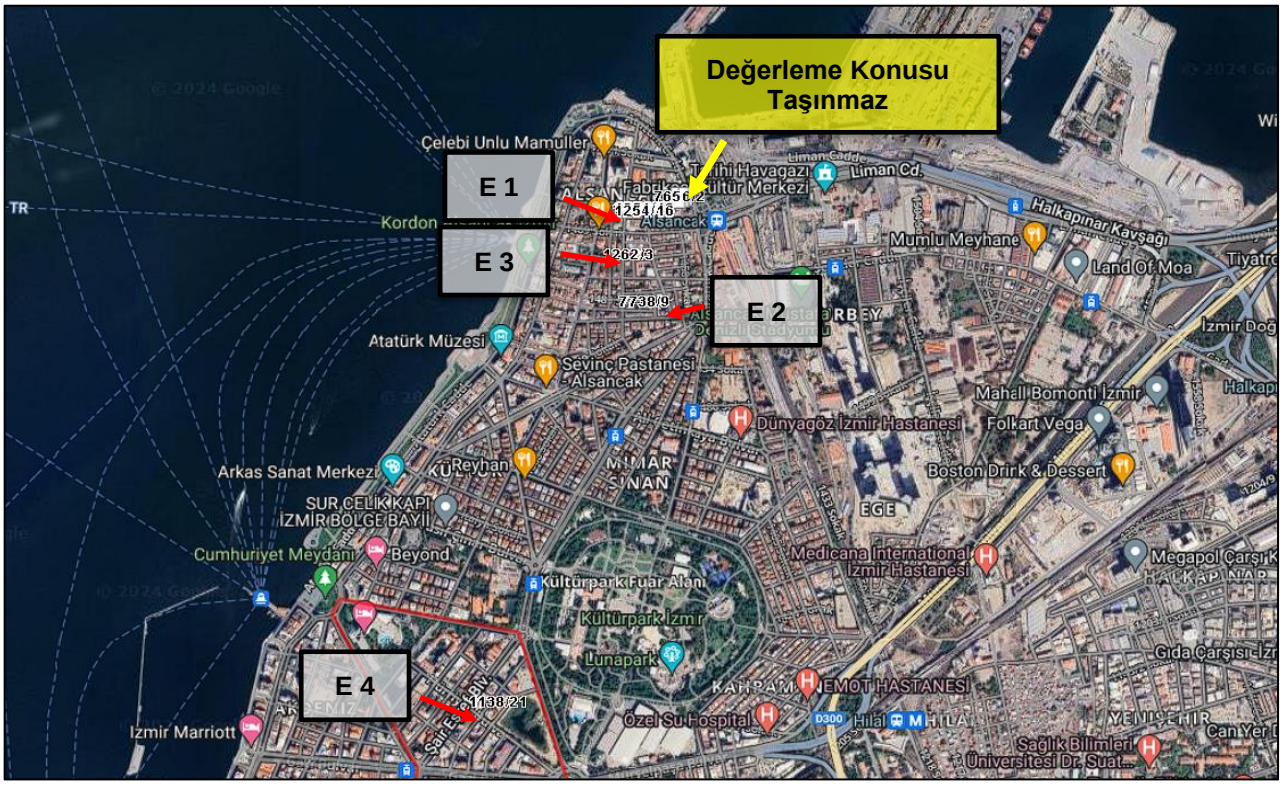
**Comparable 1:** A price of 11.750.000 TRY is demanded for the immovable with 144 m² surface area and numbered 1259 block 14 parcel, which is close to the immovable. The immovable in question is located in the TM1 legend and has adjacent alignment 5 storey construction conditions.

**Comparable 2:** A price of TL 8.550.000 TRY is requested for the immovable numbered 7738 block 9 parcel with a surface area of 81 m², close to the immovable. The immovable in question is located in the TM1 legend and has adjacent alignment 4 storey construction conditions. In the interview with the real estate office official who has the real estate in his portfolio, he stated that they received an offer of around 7.500.000 TL.

**Comparable 3:** A price of 11.750.000 TRY is requested for the real estate, block 1262, parcel 3, with a surface area of 90 sqm, located close to the real estate. The real estates in question are in the TM1 legend and have the conditions for a 5-storey adjacent structure. In the meeting with the real estate office official who has the real estate in his portfolio, it was stated that the requested price was reasonable and could be sold in the range of 9.500.000 – 10.000.000 TRY.

**Comparable 4:** A price of 7.000.000 TRY is requested for the immovable with a surface area of 88,75 m², located partially close to the immovable, in Kahramanlar Neighbourhood, block 1901, parcel number 4. The immovable in question is located in the TM1 legant and has adjacent alignment 4 storey construction conditions.

**Opinion / Information:** In the interview with the real estate office officials who are actively working in the region where the subject property is located, it was stated that there are not many plots of land for sale in the region where the subject property is located, and that the subject property can be sold for between 90.000.000 – 92.000.000 TRY, considering the location, zoning status, etc. of the plots in the immediate vicinity.




## Evaluation of Comparables:

In the Market Value Analysis, existing market information was utilized, price adjustments were made within the framework of the criteria that may affect the market value by taking into account the similar immovables that have been recently marketed and sold / rented in the region, and the land sales unit prices for the subject real estate were determined by taking into account the error / error and bargaining shares in the usage areas declared in the precedents. The precedents found were compared within the criteria such as location, size, usage function, zoning conditions, and real estate marketing firms and owners were interviewed for the current evaluation of the real estate market in the vicinity; as well as the information in our office was utilized. Comparables are located in the same region with the immovable. The location, usage areas, bargaining shares, all positive and negative features of the real estate subject to valuation were taken into consideration in the valuation.

| MARKET VALUE ANALYSIS | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | **Comparalbe-1** | **Comparable-2** | **Comparable-3** | **Comparable-4** | **Subject Real Estate** |
| Neighborhood/Village / Location (m | Alsancak | Alsancak | Alsancak | Kahramanlar | Alsancak |
| Block / Parcel | 1259/14 | 7738/9 | 1262/3 | 7738/9 | 7656/2 |
| Area (sq m) | 144,00 | 81,00 | 90,00 | 88,75 | 629,00 |
| Sale Price (TRY) | 14.000.000 | 8.450.000 | 11.750.000 | 7.000.000 | |
| Negotiated Price (TRY) | 13.720.000 | 8.281.000 | 11.515.000 | 6.860.000 | |
| Zoning Status Goodwill | TM1, 4 Floors | TM1, 4 Floors | TM1, 5 Floors | Commercial, 7 Floors | TM, 8 Floors |
| Unit Value (TRY/sq m) | 95.278 | 102.235 | 127.944 | 77.296 | |
| Sell Value | 0% | 0% | 0% | 0% | |
| Zoning Status Goodwill | -20% | -25% | -20% | -25% | |
| Location Goodwill | -45% | -30% | -25% | -125% | |
| Size Goodwill | 15% | 20% | 20% | 20% | |
| Adjusted Unit Value (TRY/sqm) | 140.916 | 132.905 | 153.533 | 173.915 | |
| Average Unit Value (TRY/sqm) | 150.317,40 | | | | 150.317,40 |
| **Subject Real Estate Value (TRY)** | | | | | **94.549.644,27** |
| **Rounded Value of Real Estate (TRY)** | | | | | **94.550.000** |

| SURFACE RIGHT TIME TABLE | |
|---|---|
| Surface Right Establishment Date | 16.09.2010 |
| Duration of Surfice Right | 49 Years |
| Duration of Surface Right Number of Days | 17850 |
| Surface Right Expiry Date | 31.07.2059 |
| Valuation Date | 31.12.2024 |
| Number of Days Remaining Surface Right of Use as of the Valuation Date | 12630 |
| Surface Right Time of Use Percentage (%) | 70,76% |

| | |
|---|---|
| Appraised Full Ownership Land Unit Value (TRY/sqm) | 150.317,97 |
| Land Area (sqm) | 629 |
| Total Value of Land (TRY) | 94.550.000 |

| | |
|---|---|
| Ratio of Surface Right Value | 0,67 |
| Percentage of Surface Right Remaining Useful Time (%) | 70,76% |
| Land Unit Value Based on Surface Right (TRY/sqm) | 70.906 |
| Land Area (sqm) | 629 |
| **Total Land Value Based on Surface Right (TRY)** | **44.600.056** |

*The immovable subject to appraisal has a 30-year surface right agreement as of the starting date of 16.09.2010 Article 64 of the Law No. 492 on Fees states; "In the calculation of fees for bare ownership and usufruct rights, one third of the registered value is allocated to the bare ownership and two thirds to the usufruct right". Therefore, within the framework of the determination made in the Law on Fees, it seems appropriate to consider the value of the fixed-term right of superficies as approximately 2/3 of the land value. The value of the overriding right calculated in this way has been appraised as follows, taking into account the remaining period according to the contract.*

## Land Value Based on Surface Right

| Real Estate | Gorss Area (sqm) | Unit Value (TRY/sqm) | Market Value (TRY) |
|---|---|---|---|
| Block 7656, Parcel 2 | 629,00 | 70.906 | 44.600.056.- |
| | | **Land Value (TRY)** | **44.600.056.-** |

## 6.9 RECONSTRUCTION (REPLACEMENT) COST ANALYSIS

In this method, the value of the immovable was reached by taking into account the land value obtained from the comparable immovables in the immediate vicinity and the values of the buildings on the land with the cost approach. While determining the building unit values, it was taken into consideration that the materials and workmanship used in the buildings on the parcel were good. Except for the buildings, landscaping (garden wall, wrought iron railings, landscaping areas, interlocking paving stones, etc.) are taken into consideration within the scope of external and miscellaneous works.

| COST METHOD | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Real Estate Information | Land Area (sqm) | | Unit Value (TRY/sqm) | Land Value |
| Block 7656, Parcel 2 | 629,00 | | 70.906,29 | 44.600.056 TL |
| Structure Values | Closed Area | sqm unit price | Amortization Rate | Value |
| Hotel Area | 125.867.500 | 27.500 | 8,00% | 114.425.000,00 |
| Technical Areas (Parking garage, technical volume, common area, shelter etc.) | 14.754.960 | 16.500 | 8,00% | 13.413.600,00 |
| Landscaping, Infrastructure and External Miscellaneous Works | | | | 4.000.000 |
| Structure Value Total | | | | **144.622.460** |
| External and Miscellaneous Works | | | | |
| Developer Profit, Goodwill | | | | 21.695.000 |
| Land Value | | | | 44.600.056 |
| Structure Value | | | | 144.622.460 |
| External and Miscellaneous Works | | | | 21.695.000 |
| **Total Value (TRY)** | | | | **210.917.516** |
| **Rounded Total Value (TRY)** | | | | **210.920.000** |

** Considering the inflation in the approximate unit costs of the building published in the Official Gazette from the date of publication until the valuation date, the cost of the hotel has been calculated as approximately 800 USD/sqm based on market conditions.*

## 6.10 CASH FLOW ANALYSIS

Due to the capacity that the hotels subject to valuation may have in terms of existing unit features and technological investments, it is a facility that should not be considered only as a construction investment, and whether it is a rentbl investment has also been examined by examining similar hotels in the province where it is located.

The property subject to valuation was constructed by Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. with the 'Build-Operate-Transfer' model and the right of use was established in favour of Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. for 49 years.

### According to the contract dated 16.09.2010;

This right has a duration of 49 years (including 3 years of project design and construction period), the immovable can be used by 3rd parties with the opinion of the General Directorate of Foundations, the rental fee is 2000 TL per month for the first 3 years, 21.500,00 TL per month for the 4th year, increasing the rental fee of the previous year by the PPI rate every year until the end of the 15th year after the 4th year, 16. year 40.000,00 TL per month, after the 16th year until the end of the 49th year, the previous year's rent will be increased by the PPI rate, if the amount to be found by adding the legal increases at the end of the 16th year exceeds 40.000,00 TL, the rent will be charged as much as this excess amount.

### Assumptions Used in Hotel Analysis:

- İzmir Ibis Hotel consists of 140 rooms according to the tourism management certificate. The hotel has a city hotel concept and is open 365 days a year.
- The room rate for 2023 is 71,1 Eur, the room rate for 2024 until November is 74,9 Eur and the room rate for 2025 is based on 75 Eur.
- Considering the decrease in the number of flights due to the Covid-19 pandemic that affected the whole world in the period between 2020-2022, the data between 2020-2021-2022 were not taken into consideration.
- Based on the full year 2023 and November 2024 realisations, the hotel occupancy rate is calculated as 70%. For 2025, the occupancy rate is started from 74% and it is reflected in the projection assuming that there may be improvements in the following periods.
- Since foreign currency is used in the calculations, price increase rates are projected to remain constant at 3% for the first 7 years and 1% for the following years, taking into account the increases in foreign exchange rates, real estate developments in the region where the hotel is located and the realisations of the hotel.
- Considering the working principle of the hotel and non-accommodation revenues (such as extra breakfast, meeting room and parking lot), the other income rate was determined. As a result of the realizations of the hotel in previous years and the research conducted, it is estimated that the other income rate will be approximately 11% of the hotel's total room revenue.
- Gross operating profit has been calculated by deducting total expenses from total hotel revenues. Taking into account the effects of exchange rate increases, inflation rate, etc., it is projected that the hotel GOP ratio will start from 50% in 2025, increase and reach 53% and remain constant from 2028 onwards

### General Assumptions;

- Property tax and insurance costs submitted by Akfen GYO AŞ. are taken as basis and 2% annual increase rate has been applied.

- Renovation cost is included in the projection as 1% of gross room revenue.
- According to the relevant lease agreement, the annual land rental fee has been determined as 28,080.00 TL per year for the first three years; 301.860,00 TRY per year for the 4th year; and it has been decided that the 4th…15th years will be increased by the previous year's PPI rate; the 16th year will be increased by 480.000,00 TRY per year and the 17th…49th years will be increased by the previous year's PPI rate. The said rental fee has been determined as 2.625.709 TRY for 2024. This amount has been added to the projection in Euro.
- During the studies, the average value of long-term Eurobonds with a Eurobond Euro value between 2038 and 2045 was obtained as the risk-free rate of return. In determining these rates, the rates of return of the most liquid long-term bonds were determined as the risk-free rate of return.
- The discount rates were determined by taking the risk premium as the sum of the risk-free rates of return and the country risks arising from the irregularity in exchange rates, which is around 2,19-3,19 %. In the income analysis, the discount rate was taken as 10% with the sum of the risk-free rate of return and the risk premium.
- Taxes and VAT are not included in the studies within the scope of International Valuation Standards.
- All payments are assumed to be made in cash.

| Hotel Function | |
|---|---|
| Average Room Rate (EUR/day) (Excluding | 75,00 |
| Other Income Rate | 11,00% |
| Renewal | 1,00% |
| Rate of Increase (First 7 Years) | 3,0% |
| Rate of Increase (After 8th Year) | 1,0% |

CASH FLOW

| Project Cash Flow (EUR) | 0 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Years | 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 |
| **Hotel Function** | | | | | | | | | | | |
| Total Number of Rooms (Number) | | 140 | 140 | 140 | 140 | 140 | 140 | 140 | 140 | 140 | 140 |
| Number of Open Days (Days) | | 365,00 | 365,00 | 365,00 | 366,00 | 365,00 | 365,00 | 365,00 | 366,00 | 365,00 | 365,00 |
| Annual Room Capacity | | 51.100 | 51.100 | 51.100 | 51.240 | 51.100 | 51.100 | 51.100 | 51.240 | 51.100 | 51.100 |
| Occupancy Rate (%) | | 74,00% | 75,00% | 76,00% | 78,00% | 78,00% | 78,00% | 78,00% | 78,00% | 78,00% | 78,00% |
| Rooms Sold (Units) | | 37.814 | 38.325 | 38.836 | 39.967 | 39.858 | 39.858 | 39.858 | 39.967 | 39.858 | 39.858 |
| Room Rate (EUR) | | 77,25 | 79,57 | 81,95 | 84,41 | 86,95 | 89,55 | 92,24 | 93,16 | 94,09 | 95,04 |
| **Room Revenues (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** |
| **Other Income (EUR)** | | **321.324** | **335.437** | **350.106** | **371.113** | **381.202** | **392.638** | **404.418** | **409.581** | **412.546** | **416.672** |
| **Total Hotel Revenues (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** |
| Gross Profitability Rate-GOP (%) | | 50,00% | 51,00% | 52,00% | 53,00% | 53,00% | 53,00% | 53,00% | 53,00% | 53,00% | 53,00% |
| Gross Profit (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 |
| Operating Expense Ratio (%) | | 50,00% | 49,00% | 48,00% | 47,00% | 47,00% | 47,00% | 47,00% | 47,00% | 47,00% | 47,00% |
| **Operating Expense Total (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** |
| Renovation Cost (EUR) | | 32.425 | 33.849 | 35.329 | 37.449 | 38.467 | 39.621 | 40.809 | 41.330 | 41.630 | 42.046 |
| Building Insurance (EUR) (2%) | 26.180 | 26.704 | 27.238 | 27.782 | 28.338 | 28.905 | 29.483 | 30.073 | 30.674 | 31.288 | 31.913 |
| Property Tax (EUR) (2%) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Annual Surface Right Cost | 71.475 | 71.475 | 71.475 | 71.475 | 71.475 | 71.475 | 71.475 | 71.475 | 71.475 | 71.475 | 71.475 |
| **Total Hotel Expenses (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 Income (EUR)** | **0** | **1.490.625** | **1.593.718** | **1.702.518** | **1.847.520** | **1.899.893** | **1.959.323** | **2.020.542** | **2.047.034** | **2.061.981** | **2.083.003** |
| **Net Cash Flows** | **0** | **1.490.625** | **1.593.718** | **1.702.518** | **1.847.520** | **1.899.893** | **1.959.323** | **2.020.542** | **2.047.034** | **2.061.981** | **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 |
| **4.366.052** | **4.397.664** | **4.441.641** | **4.486.057** | **4.543.331** | **4.576.227** | **4.621.989** | **4.668.209** | **4.727.809** | **4.762.040** | **4.809.661** | **2.821.492** |
| **480.266** | **483.743** | **488.580** | **493.466** | **499.766** | **503.385** | **508.419** | **513.503** | **520.059** | **523.824** | **529.063** | **310.364** |
| **4.846.318** | **4.881.407** | **4.930.221** | **4.979.524** | **5.043.098** | **5.079.612** | **5.130.408** | **5.181.712** | **5.247.868** | **5.285.865** | **5.338.723** | **3.131.856** |
| 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% |
| **2.277.769** | **2.294.261** | **2.317.204** | **2.340.376** | **2.370.256** | **2.387.418** | **2.411.292** | **2.435.405** | **2.466.498** | **2.484.356** | **2.509.200** | **1.471.972** |
| 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 |
| **2.439.816** | **2.457.501** | **2.481.791** | **2.506.332** | **2.537.742** | **2.556.180** | **2.581.492** | **2.607.066** | **2.639.789** | **2.659.014** | **2.685.392** | **1.575.215** |
| **2.406.502** | **2.423.906** | **2.448.430** | **2.473.191** | **2.505.356** | **2.523.432** | **2.548.916** | **2.574.646** | **2.608.079** | **2.626.851** | **2.653.331** | **1.556.641** |
| **2.406.502** | **2.423.906** | **2.448.430** | **2.473.191** | **2.505.356** | **2.523.432** | **2.548.916** | **2.574.646** | **2.608.079** | **2.626.851** | **2.653.331** | **1.556.641** |

| VALUATION TABLE | | | |
|---|---|---|---|
| Risk Free Rate Ratio | 7,31% | 7,31% | 7,31% |
| Risk Premium | 2,19% | 2,69% | 3,19% |
| Reduction Rate | 9,50% | 10,00% | 10,50% |
| **Total Present Value (EUR)** | **20.050.840** | **19.079.507** | **18.184.634** |
| **Approximate Total Present Value (EUR)** | **20.050.000** | **19.080.000** | **18.180.000** |
| **Total Present Value (TRY)** | **736.591.684** | **700.908.576** | **668.034.345** |
| **Approximate Total Present Value (TRY)** | **736.590.000** | **700.910.000** | **668.030.000** |

| 31.12.2024 Exchange Rate | |
|---|---|
| **Eur Buying Rate** | 36,7362 |

## Assumptions Used in Rent Analysis:

- İzmir Ibis Hotel consists of 140 rooms according to the tourism management certificate. The hotel has a city hotel concept and is open 365 days a year.
- The room rate for 2023 is 71,1 Eur, the room rate for 2024 until November is 74,9 Eur and the room rate for 2025 is based on 75 Eur.
- Considering the decrease in the number of flights due to the Covid-19 pandemic that affected the whole world in the period between 2020-2022, the data between 2020-2021-2022 were not taken into consideration.
- Based on the full year 2023 and November 2024 realisations, the hotel occupancy rate is calculated as 70%. For 2025, the occupancy rate is started from 74% and it is reflected in the projection assuming that there may be improvements in the following periods.
- Since foreign currency is used in the calculations, price increase rates are projected to remain constant at 3% for the first 7 years and 1% for the following years, taking into account the increases in foreign exchange rates, real estate developments in the region where the hotel is located and the realisations of the hotel.
- Considering the working principle of the hotel and non-accommodation revenues (such as extra breakfast, meeting room and parking lot), the other income rate was determined. As a result of the realizations of the hotel in previous years and the research conducted, it is estimated that the other income rate will be approximately 11% of the hotel's total room revenue.

- Gross operating profit has been calculated by deducting total expenses from total hotel revenues. Taking into account the effects of exchange rate increases, inflation rate, etc., it is projected that the hotel GOP ratio will start from 50% in 2025, increase and reach 53% and remain constant from 2028 onwards

## General Assumptions;

- Details of the lease agreement sent by Akfen GYO AŞ. have been reviewed. The real estate is owned by Akfen GYO AŞ. and operated by the Accor Group, an international hotel management company. According to the agreement, the lease payment to be made by the Accor Group has been determined as the higher of 22% of the total gross income or 95% of the adjusted gross operating income (AGOP). According to the terms of the agreement, the AGOP rate for the last year has been determined as 95%.
- Adjusted gross operating income (AGOP) is determined by deducting the operator's share and the renewal reserve rate to be paid to ACCOR at a total rate of 8% of the gross income from the gross operating profit (GOP).
- The property tax and insurance fees submitted by Akfen GYO AŞ. were taken as basis and a 2% annual increase rate was applied.
- The renovation cost to be covered by the investor for the hotel rental model is taken as 5% of the renovation cost calculated in the operation alternative. In the rental model, it is assumed that the renovation work of the hotel will be carried out by the tenant.
- The annual land rental fee, according to the relevant lease agreement, has been determined as 28,080.00 TRY per year for the first three years; 301.860,00 TRY per year for the 4th year; and it has been decided that the 4th…15th years will be increased by the previous year's PPI rate; the 16th year will be increased by 480.000,00 TRY per year and the 17th…49th years will be increased by the previous year's PPI rate. The said rental fee has been determined as 2.625.709 TRY for 2024. This amount has been added to the projection in Euro.
- The direct capitalization rate for the residual value calculation has been taken as 8%.
- During the studies, the average value of long-term, Eurobond Euro value bonds between the years 2038-2045 was obtained as the risk-free return rate. In determining these rates, the return rates of the most liquid long-term bonds were determined as the risk-free return rate.
- The discount rates were determined by taking the risk premium as the sum of the risk-free rates of return and the country risks arising from the irregularities in exchange rates, approximately 2.19-3.19%. In the income analysis, the discount rate was taken as 10% with the sum of the risk-free rate of return and the risk premium. Since the rental income is more predictable within the scope of the current lease agreement, the total risk rate is taken around 0,19-1,19% and the discount rate is taken as 8%.
- Taxes and VAT are not included in the studies within the scope of International Valuation Standards.
- All payments are assumed to be made in cash.

| Hotel Function | |
|---|---|
| Average Room Rate (EUR/day) (Excluding | 75,00 |
| Other Income Rate | 11,00% |
| Renewal | 1,00% |
| Rate of Increase (First 7 Years) | 3,0% |
| Rate of Increase (After 8th Year) | 1,0% |

CASH FLOW

| Project Cash Flow (EUR) | 0 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Years** | **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** |
| **Hotel Function** | | | | | | | | | | | |
| Total Number of Rooms (Number) | | 140 | 140 | 140 | 140 | 140 | 140 | 140 | 140 | 140 | 140 |
| Number of Open Days (Days) | | 365,00 | 365,00 | 365,00 | 366,00 | 365,00 | 365,00 | 365,00 | 366,00 | 365,00 | 365,00 |
| Annual Room Capacity | | 51.100 | 51.100 | 51.100 | 51.240 | 51.100 | 51.100 | 51.100 | 51.240 | 51.100 | 51.100 |
| Occupancy Rate (%) | | 74,00% | 75,00% | 76,00% | 78,00% | 78,00% | 78,00% | 78,00% | 78,00% | 78,00% | 78,00% |
| Rooms Sold (Units) | | 37.814 | 38.325 | 38.836 | 39.967 | 39.858 | 39.858 | 39.858 | 39.967 | 39.858 | 39.858 |
| Room Rate (EUR) | | 77,25 | 79,57 | 81,95 | 84,41 | 86,95 | 89,55 | 92,24 | 93,16 | 94,09 | 95,04 |
| **Room Revenues (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** |
| **Other Income (EUR)** | | **321.324** | **335.437** | **350.106** | **371.113** | **381.202** | **392.638** | **404.418** | **409.581** | **412.546** | **416.672** |
| **Total Hotel Revenues (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** |
| Gross Profitability Rate-GOP (%) | | 50,00% | 51,00% | 52,00% | 53,00% | 53,00% | 53,00% | 53,00% | 53,00% | 53,00% | 53,00% |
| Hotel Rental Agreement Rate (%) | | 22% | 22% | 22% | 22% | 22% | 22% | 22% | 22% | 22% | 22% |
| Agreement AGOP Rate (%) | | 8% | 8% | 8% | 8% | 8% | 8% | 8% | 8% | 8% | 8% |
| AGOP Income Rate (%) | | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% |
| Annual Rental Value Based on Gross Income | | 713.340 | 744.669 | 777.236 | 823.872 | 846.269 | 871.657 | 897.807 | 909.269 | 915.853 | 925.011 |
| Annual Rental Value Based on AGOP | | 1.293.740 | 1.382.716 | 1.476.749 | 1.600.932 | 1.644.455 | 1.693.789 | 1.744.602 | 1.766.876 | 1.779.669 | 1.797.465 |
| **Annual Rental Value Based on Projection** | | **1.293.740** | **1.382.716** | **1.476.749** | **1.600.932** | **1.644.455** | **1.693.789** | **1.744.602** | **1.766.876** | **1.779.669** | **1.797.465** |
| Renewal Cost (EUR) (5%) | 0 | 1.621 | 1.692 | 1.766 | 1.872 | 1.923 | 1.981 | 2.040 | 2.067 | 2.081 | 2.102 |
| Building Insurance (EUR) (2%) | 26.180 | 26.704 | 27.238 | 27.782 | 28.338 | 28.905 | 29.483 | 30.073 | 30.674 | 31.288 | 31.913 |
| Property Tax (EUR) (2%) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Annual Surface Right Cost | 71.475 | 71.475 | 71.475 | 71.475 | 71.475 | 71.475 | 71.475 | 71.475 | 71.475 | 71.475 | 71.475 |
| **Net Income (EUR)** | **0** | **1.193.940** | **1.282.311** | **1.375.725** | **1.499.247** | **1.542.152** | **1.590.850** | **1.641.015** | **1.662.661** | **1.674.825** | **1.691.975** |
| **Net Cash Flows** | **0** | **1.193.940** | **1.282.311** | **1.375.725** | **1.499.247** | **1.542.152** | **1.590.850** | **1.641.015** | **1.662.661** | **1.674.825** | **1.691.975** |

| 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% |
| 22% | 22% | 22% | 22% | 22% | 22% | 22% | 22% | 22% | 22% | 22% | 22% | 22% |
| 8% | 8% | 8% | 8% | 8% | 8% | 8% | 8% | 8% | 8% | 8% | 8% | 8% |
| 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% |
| 934.262 | 946.189 | 953.040 | 962.571 | 972.196 | 984.609 | 991.738 | 1.001.655 | 1.011.671 | 1.024.588 | 1.032.006 | 1.042.326 | 1.052.749 |
| 1.815.440 | 1.838.618 | 1.851.930 | 1.870.450 | 1.889.154 | 1.913.273 | 1.927.126 | 1.946.398 | 1.965.862 | 1.990.960 | 2.005.375 | 2.025.429 | 2.045.683 |
| **1.815.440** | **1.838.618** | **1.851.930** | **1.870.450** | **1.889.154** | **1.913.273** | **1.927.126** | **1.946.398** | **1.965.862** | **1.990.960** | **2.005.375** | **2.025.429** | **2.045.683** |
| 2.123 | 2.150 | 2.166 | 2.188 | 2.210 | 2.238 | 2.254 | 2.276 | 2.299 | 2.329 | 2.345 | 2.369 | 2.393 |
| 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 |
| **1.709.291** | **1.731.790** | **1.744.423** | **1.762.243** | **1.780.235** | **1.803.621** | **1.816.739** | **1.835.255** | **1.853.948** | **1.878.254** | **1.891.875** | **1.911.112** | **1.930.533** |
| **1.709.291** | **1.731.790** | **1.744.423** | **1.762.243** | **1.780.235** | **1.803.621** | **1.816.739** | **1.835.255** | **1.853.948** | **1.878.254** | **1.891.875** | **1.911.112** | **1.930.533** |

| 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 |
| **4.366.052** | **4.397.664** | **4.441.641** | **4.486.057** | **4.543.331** | **4.576.227** | **4.621.989** | **4.668.209** | **4.727.809** | **4.762.040** | **4.809.661** | **2.821.492** |
| **480.266** | **483.743** | **488.580** | **493.466** | **499.766** | **503.385** | **508.419** | **513.503** | **520.059** | **523.824** | **529.063** | **310.364** |
| **4.846.318** | **4.881.407** | **4.930.221** | **4.979.524** | **5.043.098** | **5.079.612** | **5.130.408** | **5.181.712** | **5.247.868** | **5.285.865** | **5.338.723** | **3.131.856** |
| 53,00% | 53,00% | 53,00% | 53,00% | 53,00% | 53,00% | 53,00% | 53,00% | 53,00% | 53,00% | 53,00% | 53,00% |
| 22% | 22% | 22% | 22% | 22% | 22% | 22% | 22% | 22% | 22% | 22% | 22% |
| 8% | 8% | 8% | 8% | 8% | 8% | 8% | 8% | 8% | 8% | 8% | 8% |
| 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% | 95% |
| 1.066.190 | 1.073.910 | 1.084.649 | 1.095.495 | 1.109.482 | 1.117.515 | 1.128.690 | 1.139.977 | 1.154.531 | 1.162.890 | 1.174.519 | 689.008 |
| 2.071.801 | 2.086.802 | 2.107.670 | 2.128.746 | 2.155.924 | 2.171.534 | 2.193.249 | 2.215.182 | 2.243.463 | 2.259.707 | 2.282.304 | 1.338.868 |
| **2.071.801** | **2.086.802** | **2.107.670** | **2.128.746** | **2.155.924** | **2.171.534** | **2.193.249** | **2.215.182** | **2.243.463** | **2.259.707** | **2.282.304** | **1.338.868** |
| 2.423 | 2.441 | 2.465 | 2.490 | 2.522 | 2.540 | 2.565 | 2.591 | 2.624 | 2.643 | 2.669 | 1.566 |
| 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 |
| **1.955.794** | **1.969.935** | **1.989.920** | **2.010.096** | **2.036.348** | **2.051.028** | **2.071.788** | **2.092.747** | **2.120.028** | **2.135.265** | **2.156.830** | **1.265.378** |
| **1.955.794** | **1.969.935** | **1.989.920** | **2.010.096** | **2.036.348** | **2.051.028** | **2.071.788** | **2.092.747** | **2.120.028** | **2.135.265** | **2.156.830** | **1.265.378** |

| VALUATION TABLE | | | |
|---|---|---|---|
| Risk Free Rate Ratio | 7,31% | 7,31% | 7,31% |
| Risk Premium | 0,19% | 0,69% | 1,19% |
| Reduction Rate | 7,50% | 8,00% | 8,50% |
| **Total Present Value (EUR)** | **20.187.670** | **19.070.190** | **18.049.007** |
| **Approximate Total Present Value (EUR)** | **20.190.000** | **19.070.000** | **18.050.000** |
| **Total Present Value (TRY)** | **741.618.272** | **700.566.296** | **663.051.927** |
| **Approximate Total Present Value (TRY)** | **741.620.000** | **700.570.000** | **663.050.000** |

| Rent Analysis | | |
|---|---|---|
| **Years** | **31.12.2024** | **31.12.2025** |
| **Projected Annual Rent (EUR)** | **0** | **1.293.740** |

| VALUATION TABLE (Rent Analysis) | | | |
|---|---|---|---|
| Risk Free Rate Ratio | 7,31% | 7,31% | 7,31% |
| Risk Premium | 0,19% | 0,69% | 1,19% |
| Reduction Rate | 7,50% | 8,00% | 8,50% |
| **Total Present Value (EUR)** | **1.203.479** | **1.197.907** | **1.192.387** |
| **Approximate Total Present Value (EUR)** | **1.203.000** | **1.198.000** | **1.192.000** |
| **Total Present Value (TRY)** | **44.211.245** | **44.009.968** | **43.803.768** |
| **Approximate Total Present Value (TRY)** | **44.210.000** | **44.010.000** | **43.800.000** |

| 31.12.2024 Exchange Rate | |
|---|---|
| **Eur Buying Rate** | 36,7362 |

| | |
|---|---|
| VALUE OF THE IMMOVABLE ACCORDING TO CASH FLOW (EUR) | 19.080.000 |
| VALUE OF THE IMMOVABLE ACCORDING TO RENTAL INCOME (EUR) | 19.070.000 |
| **FINAL VALUE OF THE IMMOVABLE (EUR)** | **19.075.000** |
| **FINAL VALUE OF THE IMMOVABLE (TRY)** | **700.745.000** |
| **ANNUAL RENT OF THE IMMOVABLE PROPERTY (EUR)** | **1.198.000** |
| **ANNUAL RENT OF THE IMMOVABLE PROPERTY (TRY)** | **44.010.000** |
| **EXCHANGE RATE 31.12.2024 CBRT (1€)** | **36,7362** |

**** Considering that the immovable subject to appraisal is an income generating property due to its nature, the value of the immovable has been reached with two different methods according to the hotel cash flow and rental income as a result of the hotel realizations and researches conducted in the region. It has been seen that the values obtained from both methods are compatible with each other and the immovable has been valued based on the average of the two values.***

## Vacant Land and Project Values of Developed Lands

Land and/or project valuation has not been performed in this valuation report.

## Precedent Share Ratios in Projects to be Built with Revenue Sharing or Flat Reciprocity Method

In this valuation report, revenue sharing and/or flat for land method is not used.

## Valuation Analysis of Joint or Divided Parts

The immovable property subject to the report, “10-STOREY REINFORCED CONCRETE HOTEL BUILDING INCLUDING BASEMENT FLOORS” located in Alsancak Neighborhood, Konak District, with a land area of 629.00 sqm, in block 7656, parcel 2, belongs to the General Directorate of Foundations.

# 7. ASSESSMENT OF THE PROPERTY INVESTMENT PARTNERSHIP PORTFOLIO

## Opinion on Whether There Is Any Obstacle in the Framework of Capital Markets Legislation to Include the Valued Real Estate, Real Estate Project or Rights and Benefits Related to Real Estate in the Real Estate Investment Trusts Portfolio:

There is no restriction on the transfer of the immovable subject to valuation in the title deed records. It has been observed that the current status of the subject immovable is in compliance with its legal documents. The immovable has an approved architectural project, building license and occupancy permit and the immovable has completed the legal process.

In line with these explanations, there is no obstacle for the immovable subject to valuation to be included in the Real Estate Investment Trust portfolio under the title of “Right Based on Real Estate” in accordance with the provisions of the relevant Capital Markets Legislation.

## Conclusion of the Responsible Valuation Expert

The appraiser's working systematics, analyses and conclusions were checked and found to be appropriate.

## Reasons for the Omission of the Minimum Information Not Included in the Report

There are no issues not included in the report from the minimum information.

## Harmonization of Different Valuation Methods and Analysis Results and Explanation of the Methodology Followed for this Purpose and Reasons

In this valuation report, “Cash Flow Analysis” method has been used to determine the market value of the subject immovable as it is an income generating property due to its current use. “Market Analysis” method has been applied for the land value of the immovable.

## 8. CONCLUSION

The Market Value of the immovable property, the characteristics of which are specified in the report content, is shown in the table below according to the current economic conditions according to its location, size, architectural features, legal status and market researches conducted in the vicinity

| MARKET VALUE (TRY) | | |
|---|---|---|
| **Immovable** | **Market Value (TRY)** | **Market Value (Including VAT*) ( TRY)** |
| **Immovable Value (TRY)** | 700.745.000.- | 840.895.000.- |
| | **Seven hundred million-seven hundred and five thousand Turkish Lira** | **Eight hundred and forty million eight hundred and ninety-five thousand Turkish Lira** |
| **Annual Rental Value (TRY)** | 44.010.000.- | 52.810.000.- |
| | **Forty-four million ten thousand Turkish Lira** | **Fifty-two million eight hundred and ten thousand Turkish Lira** |

| MARKET VALUE (EUR) | | |
|---|---|---|
| **Immovable** | **Market Value (EUR)** | **Market Value (Including VAT*) ( EUR)** |
| **Immovable Value (EUR)** | 19.075.000.- | 22.890.000.- |
| | **Nineteen million seventy-five thousand Euro** | **Twenty-two million eight hundred and ninety thousand Euro** |
| **Annual Rental Value (EUR)** | 1.198.000.- | 1.440.000.- |
| | **One million one hundred and ninety-eight thousand Euro** | **One millionfour hundred and forty thousand Euro** |

** CBRT Foreign Exchange Buying Rate as of the valuation date: 36,7362.*

(*) According to the Presidential Decree published in the Official Gazette dated 07.07.2023 and numbered 32241, 20% VAT was applied for the immovable.

Submitted for your information.

Regards,

| Assistant Appraiser | Appraiser | Responsible Appraiser |
|---|---|---|
| Nurullah KİBAR | Merve GÜNEŞ | Mehmet ÖZTÜRK |
| Licence No: 924076 | Licence No: 409249 | Licence No:401187 |

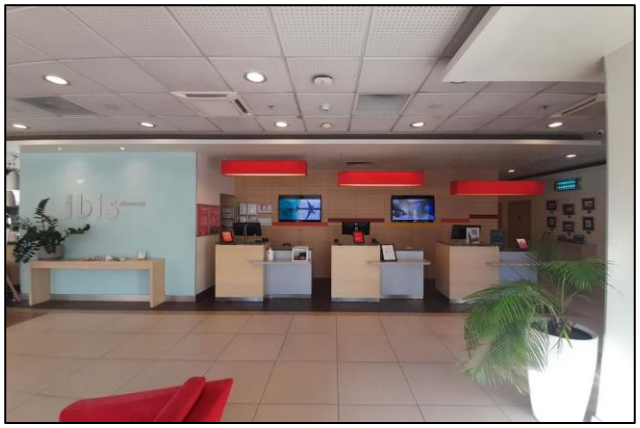
- This report has been prepared in triplicate and in original upon the written request of **AKFEN GYO A.Ş**., and our Company is not responsible for any consequences that may arise if copies are used.
- Our company has obtained the License Certificate from the Republic of Turkey Prime Ministry Capital Markets Board with the decision number 18/916 dated 14.07.2015.
- This Valuation Report has been prepared in accordance with the valuation standards within the framework of CMB legislation.
- This report reflects the findings available at the time of the review.
- The special provisions of the Tax Laws regarding exemption, exemption and tax rate of Value Added Tax have not been taken into consideration.
- This report cannot be used by any other organization or person other than the requesting organization.

# 9. ANNEXES

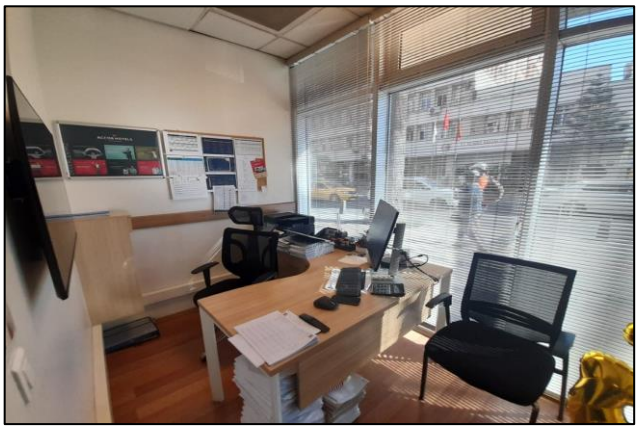
## 9.1 PHOTOGRAPHS

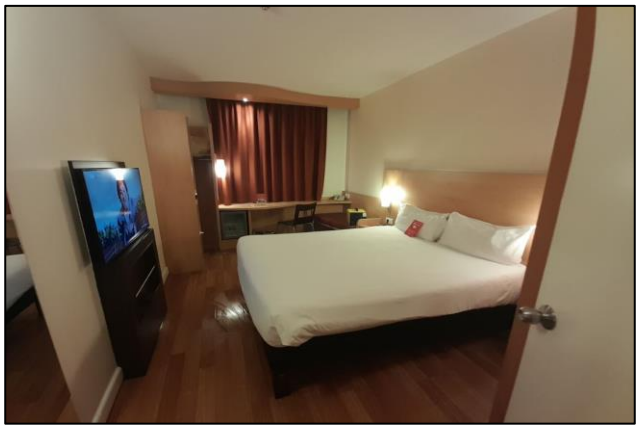
KONU TAŞINMAZ
NOXSAN
NİL ENDÜSTRİYEL

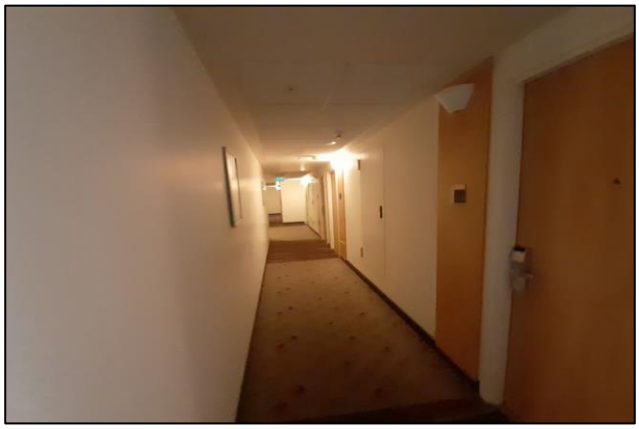
ibis

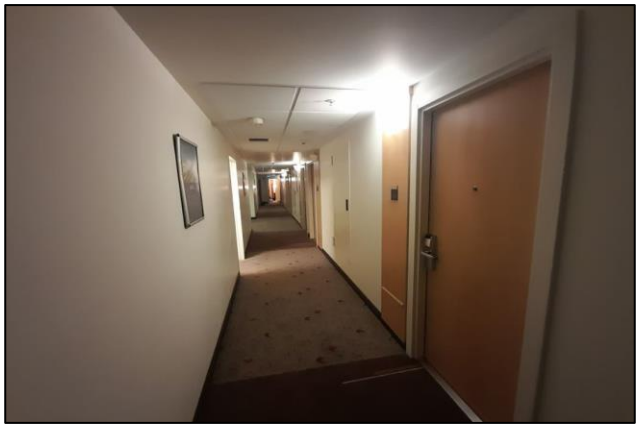

ibis

SWEET
DREAMS



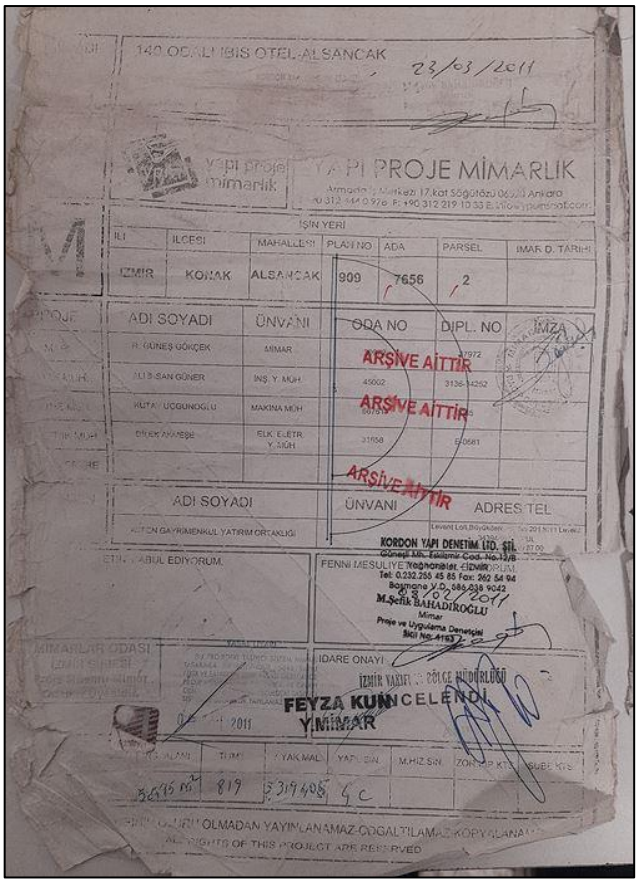
DON'T
WORRY
HAPPY


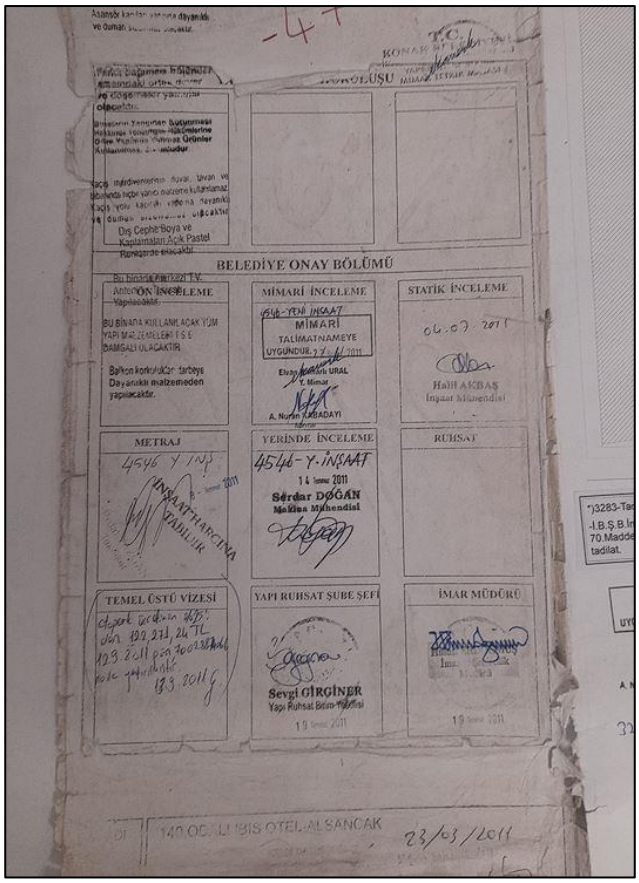


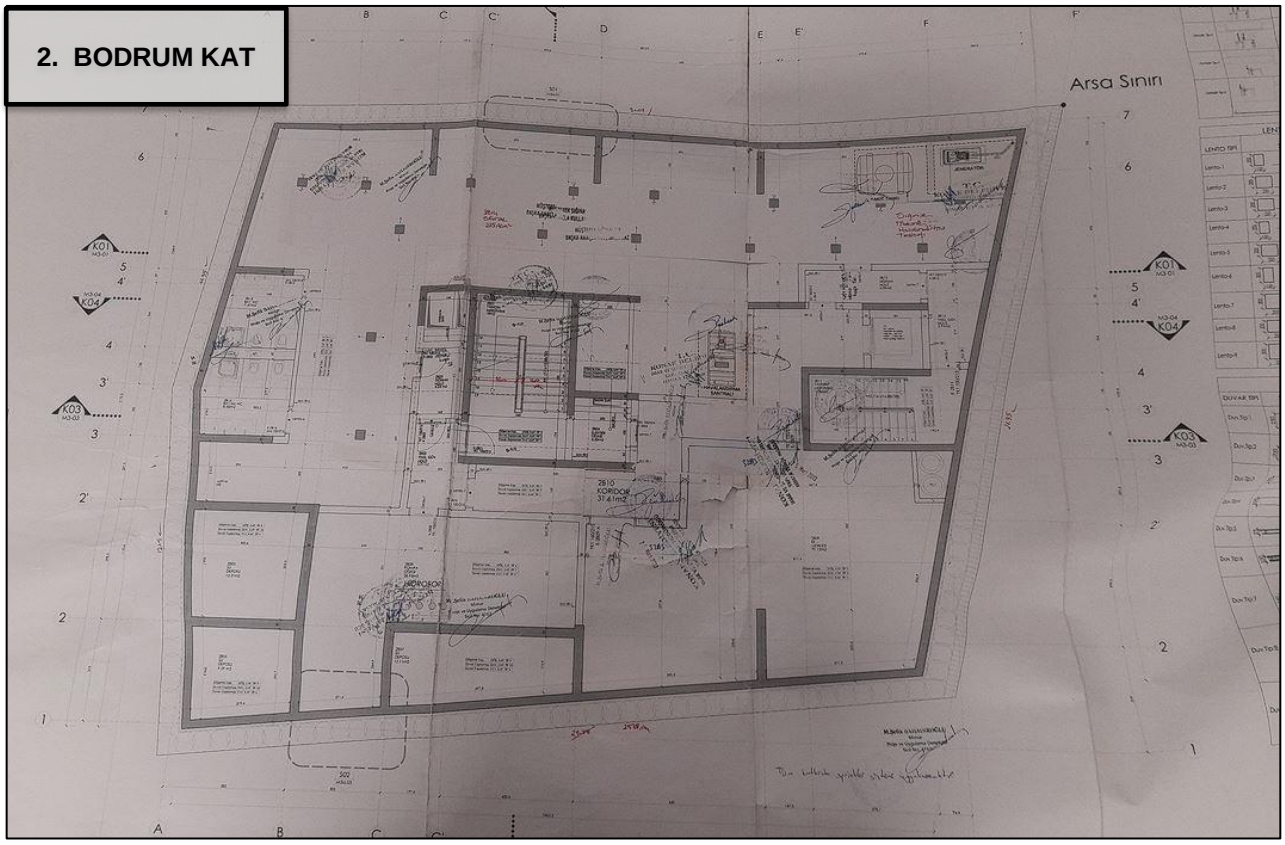


Bakım
Atölyesi

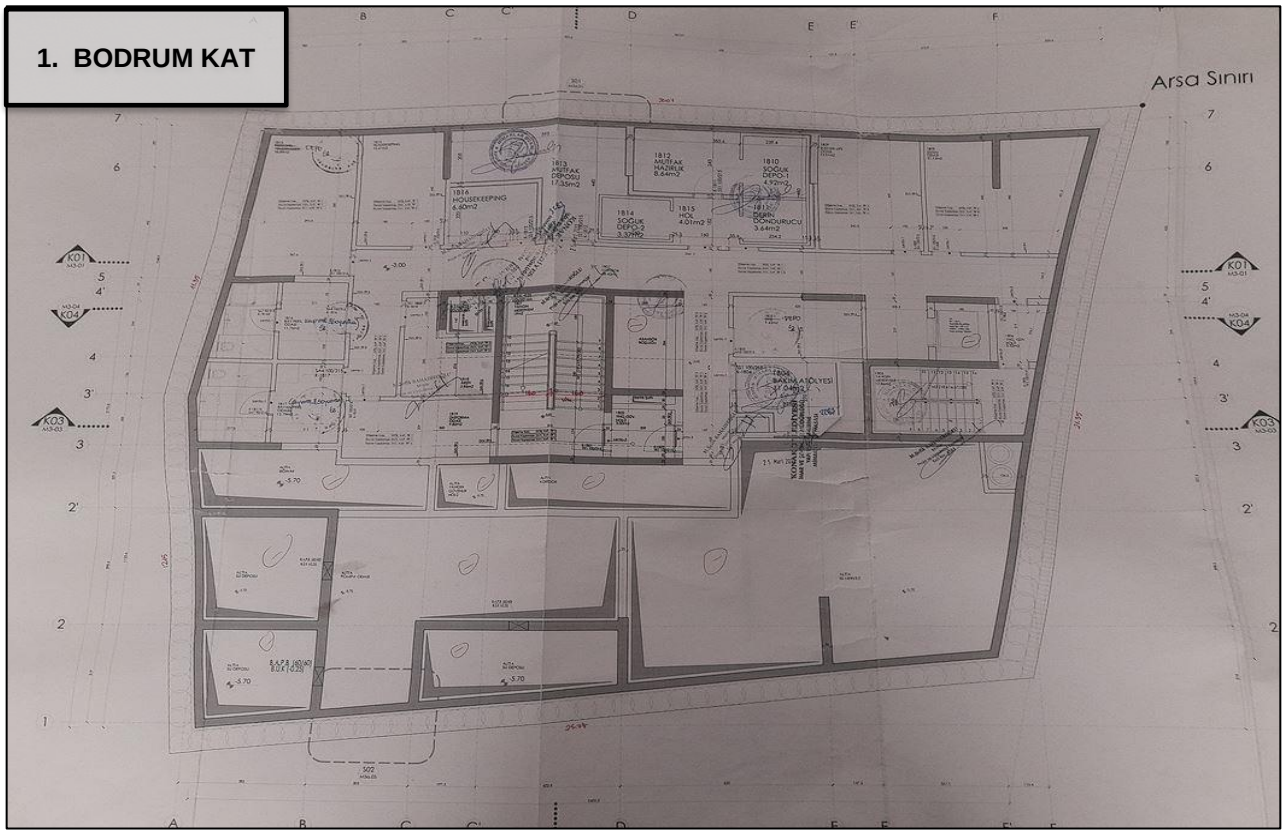
## 9.2 PERMITS AND PROJECTS



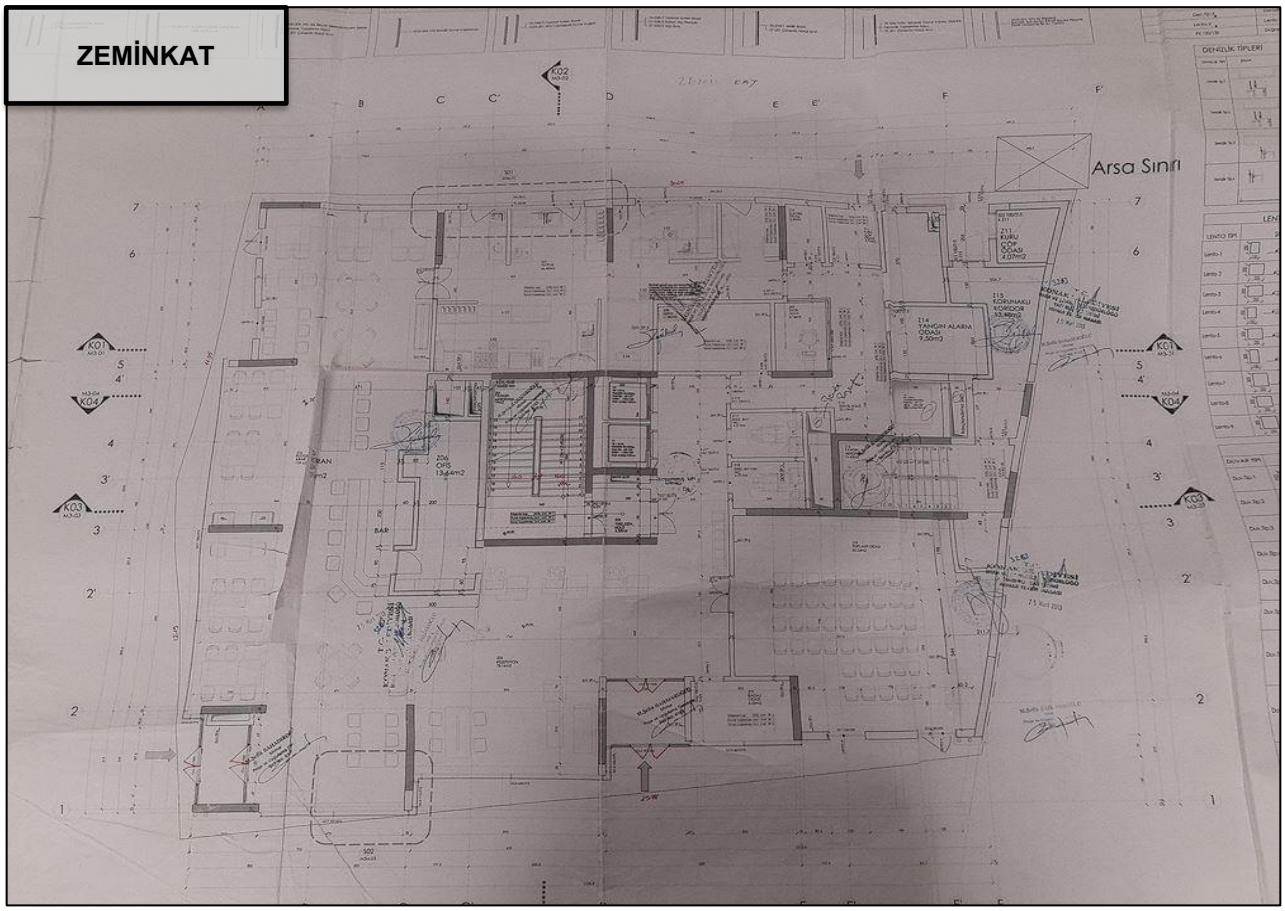



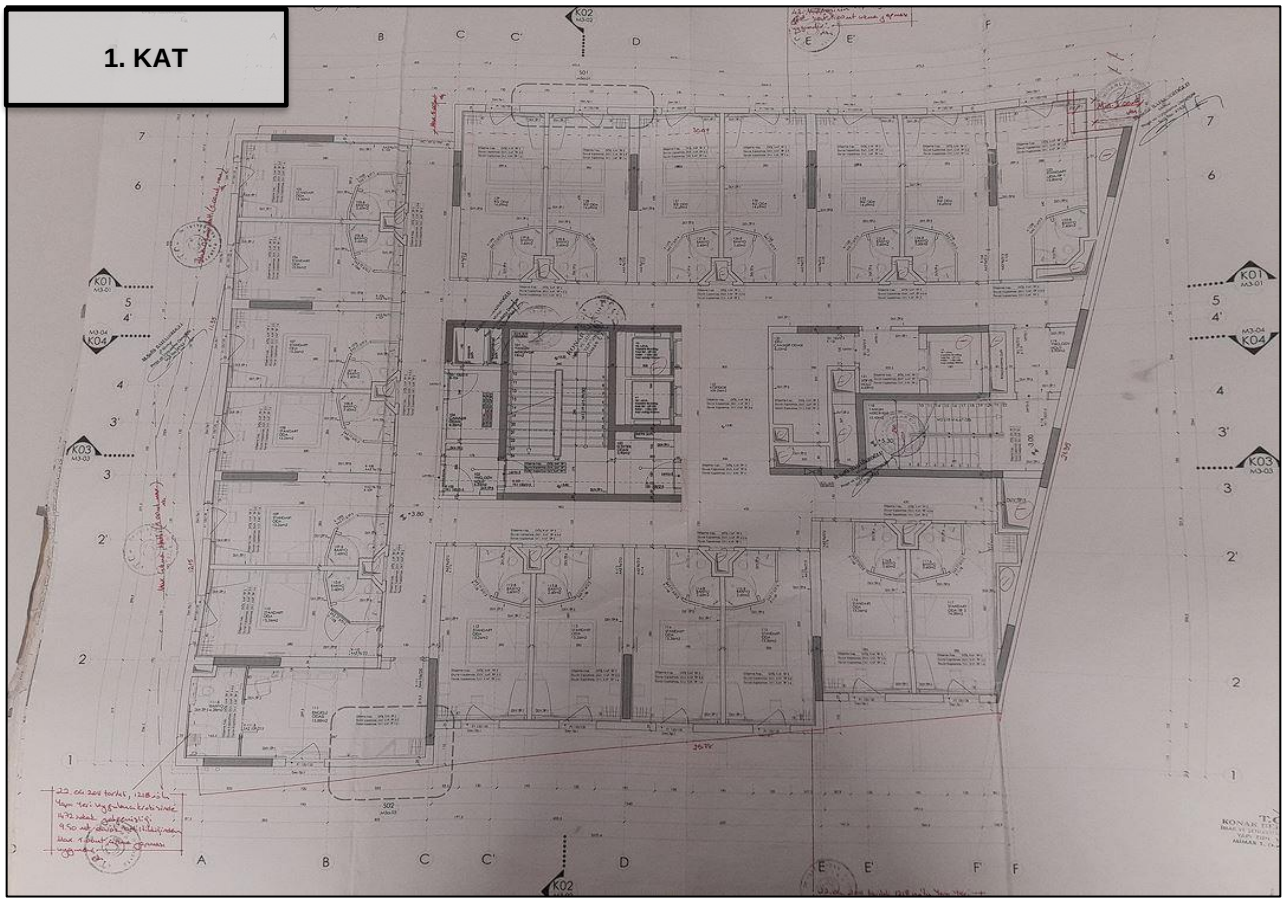
**1. BODRUM KAT**



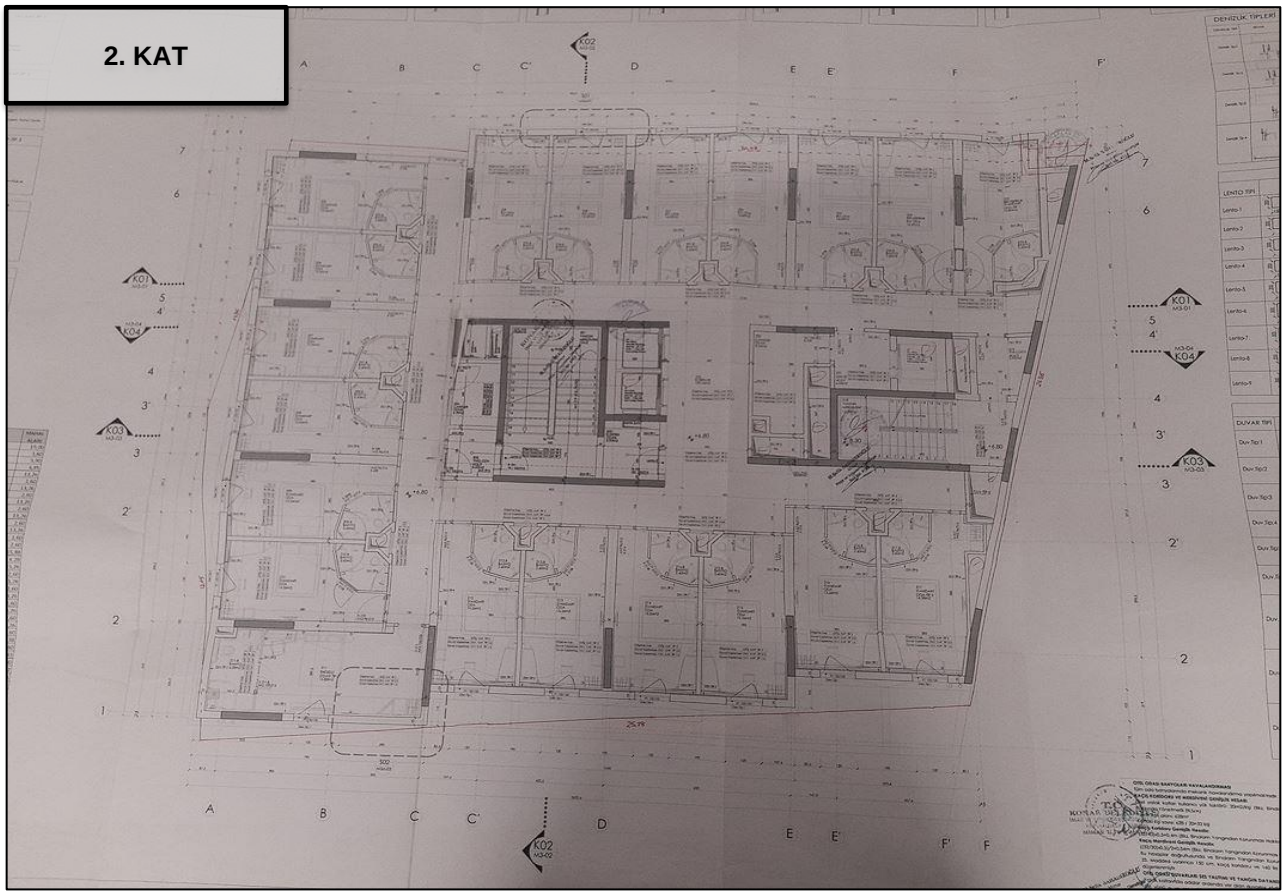

**ZEMİNKAT**



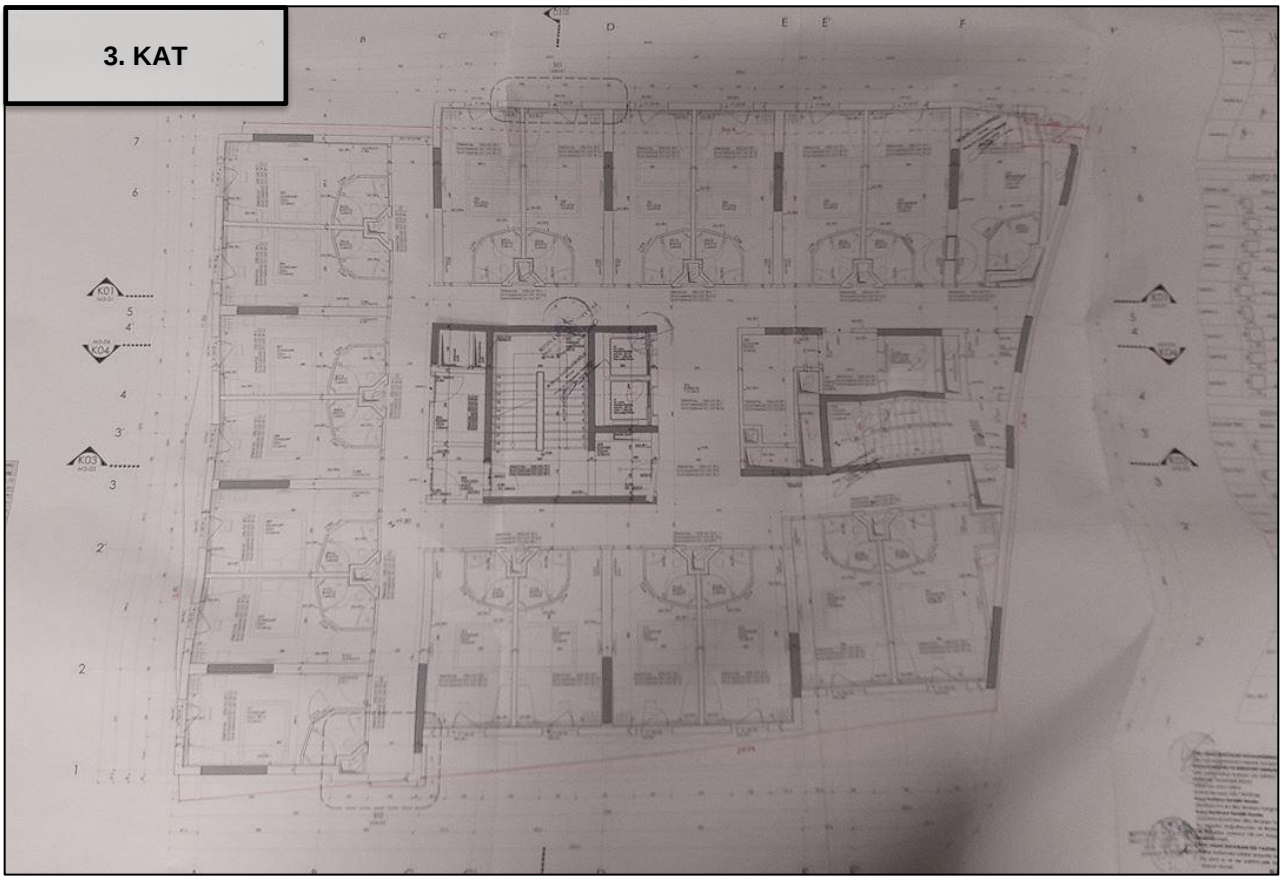
**1. KAT**



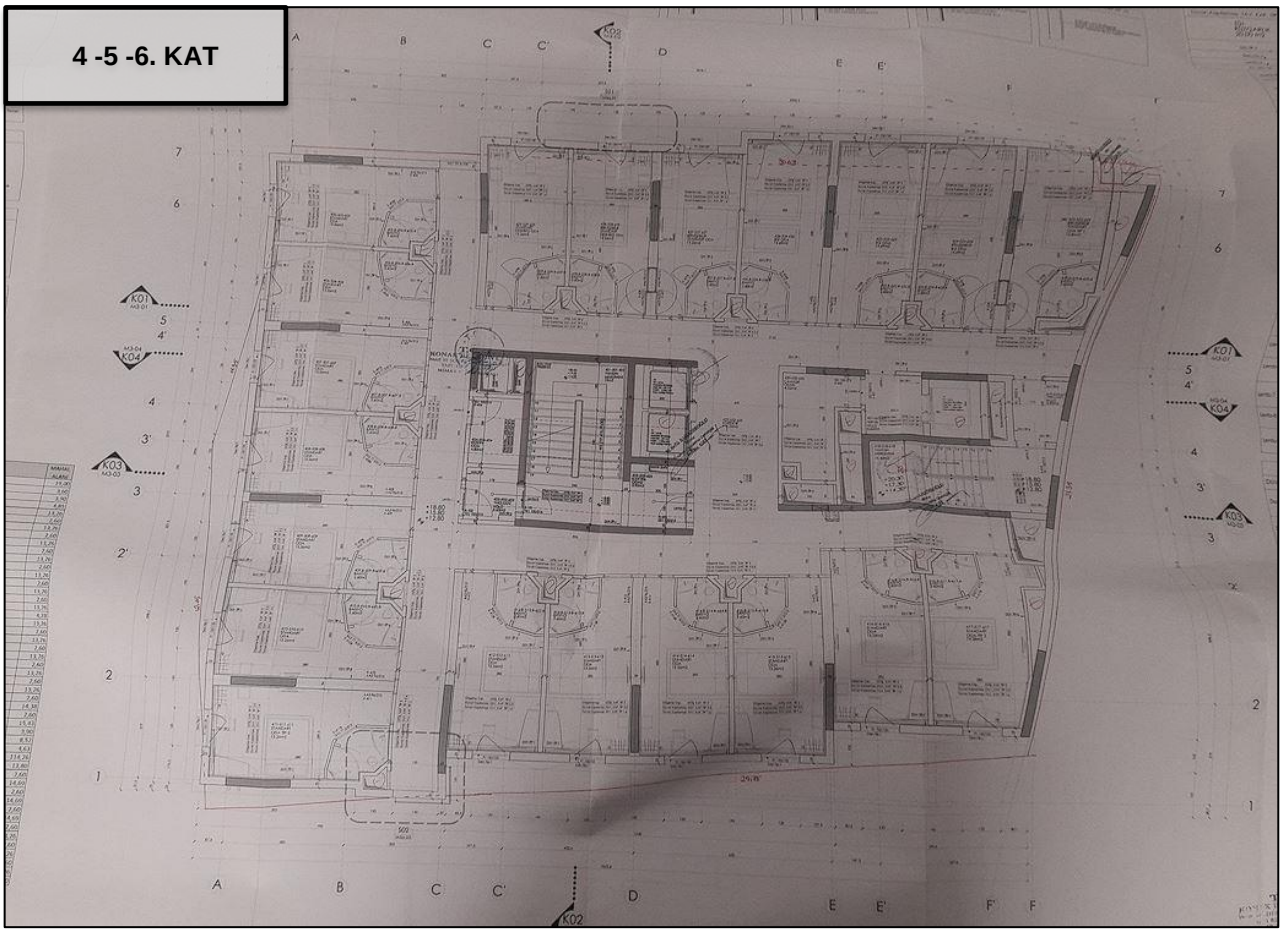
**2. KAT**



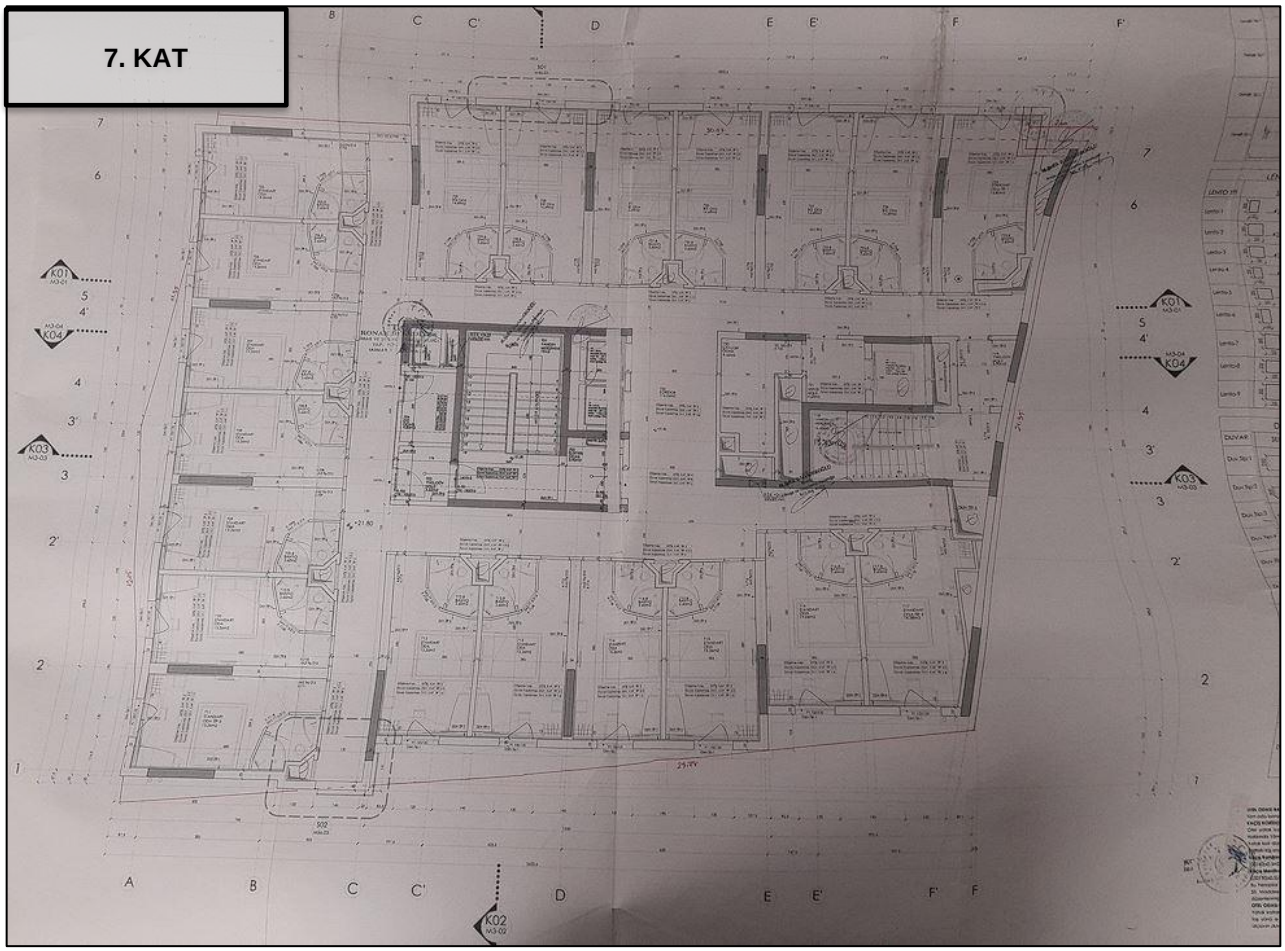
**3. KAT**



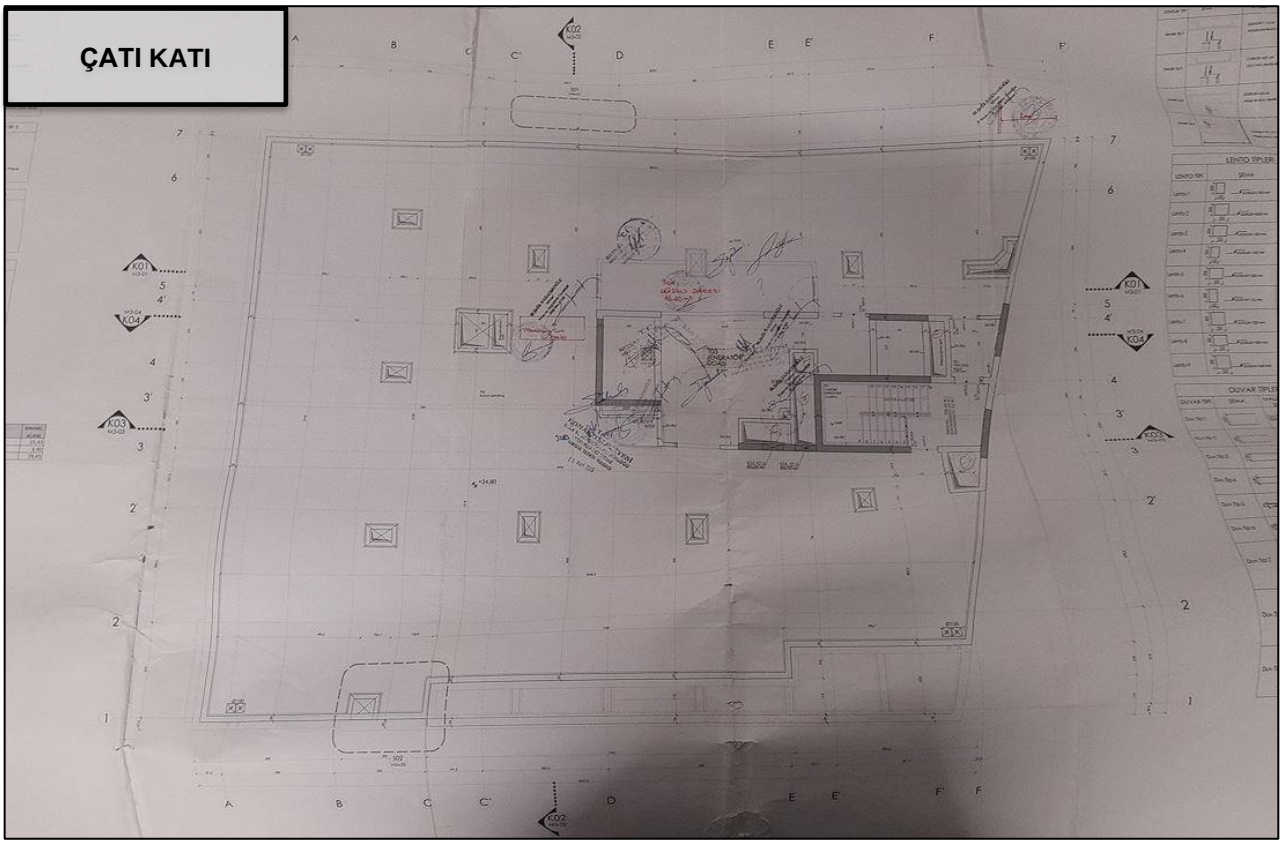
**4 -5 -6. KAT**

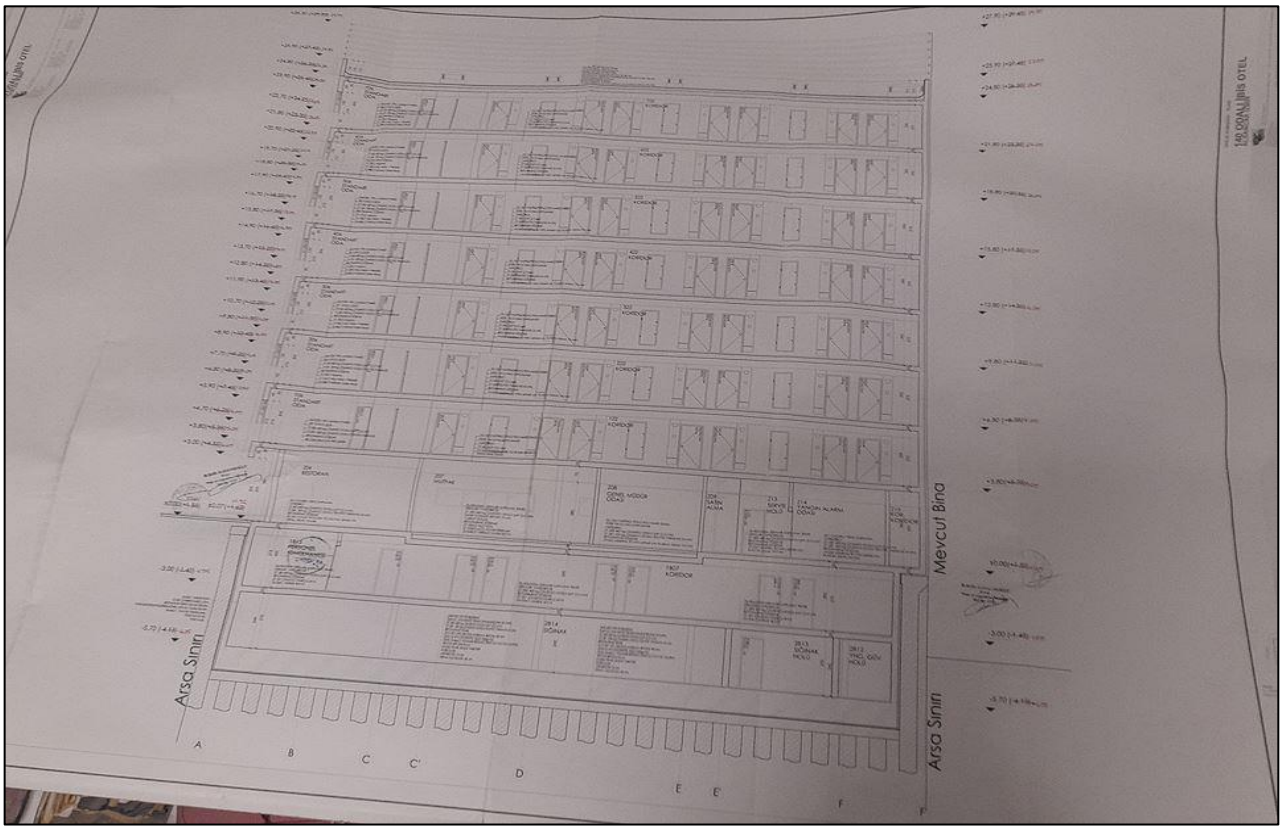


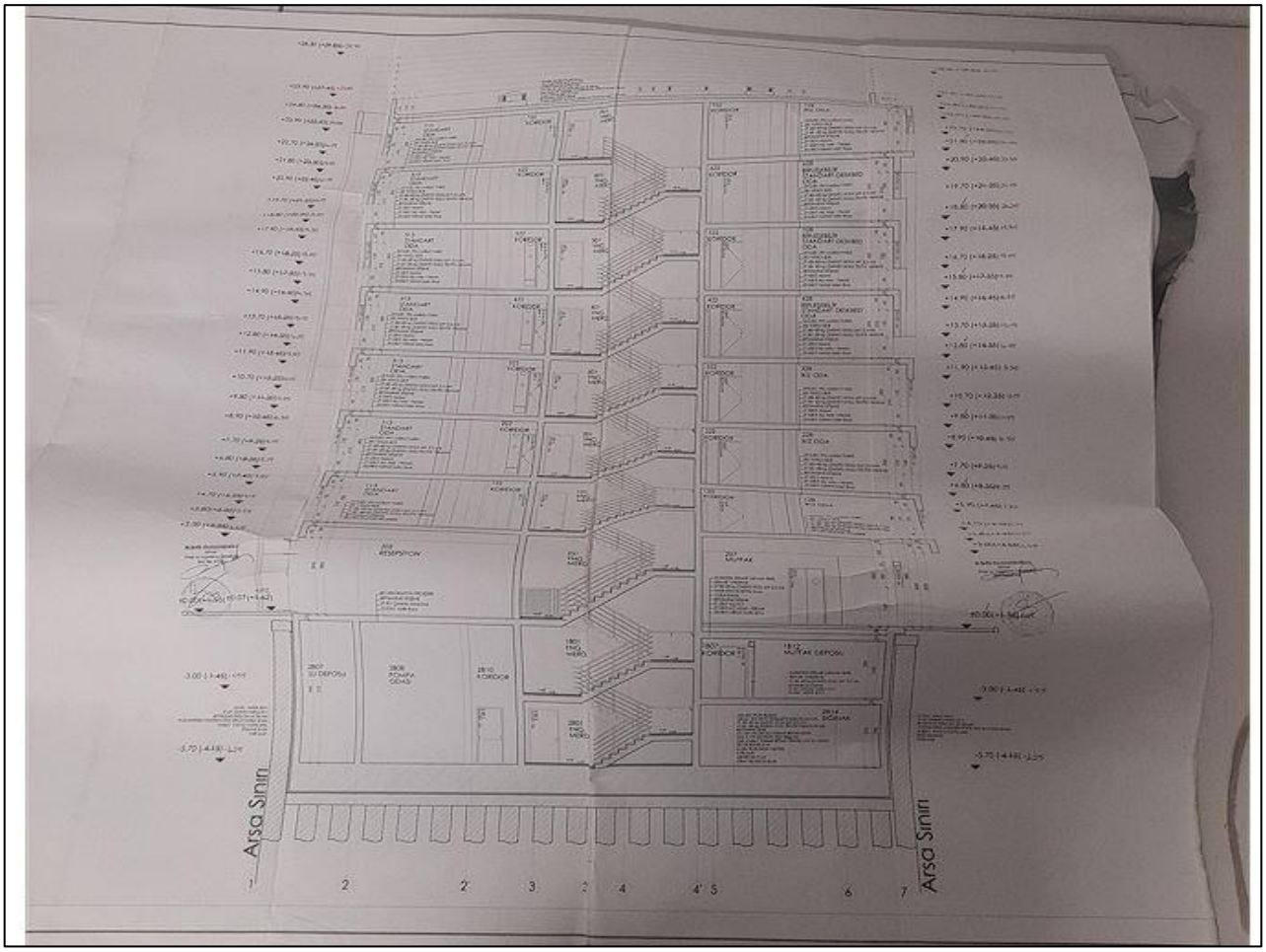
**7. KAT**



**ÇATI KATI**




Arsa Sınırı
Mevcut Bina
Arsa Sınırı
A
B
C
C'
D
E
E'
F


Arsa Sınırı
Arsa Sınırı
1
2
2'
3
3'
4
4'
5
6
7

## YAPI RUHSATI

1370051

| | | | |
|---|---|---|---|
| 1 Ruhsat Verici İdarenin Adı: KONAK BELEDİYESİ | 8 Ruhsatın Veriliş Amacı: ■ 1 Yeni Yapı | 9 Ruhsatın Veriliş Tarihi: 10 Ekim 2011 | 10 Ruhsat No: 80 |
| 2 Ruhsat verilen yapının adresi: İli: İZMİR İlçesi: KONAK Bucak: Köy: Belediye: KONAK BELEDİYESİ Mahalle: ALSANCAK Mahalle tanıtım kodu: 150 Meydan, bulvar, caddesi, sokak, yolu adı: ATATÜRK Cadde/Sokak tanıtım kodu: 19 Dış kapı no: 494 - 410 Eş Bina Dış Kapı No: 13 Site adı: Merkez adı: | 2 Yıkım | 11 İlk ruhsat tarihi: ../../..... | 12 İlk ruhsat no: |
| | 3 Tadilat | 13 İmar planı onay tarihi: 24.01.1985 | 14 İmar durumu tarihi: 28.02.2011 |
| | 4 Ev İçinde | 15 İmar durumu no: 2783 | 16 Zemin etüdü onay tarihi: 28.09.2007 |
| | 5 Kat İlavesi | 17 Parselasyon plan onay tarihi: ../../..... | 18 Parselin kullanma amacı: OTEL |
| | 6 İlave | 19 Parselin alanı(m2): 629 | |
| | 7 Çevirme | 20 Tapu tescil belgesi veren İdarenin: KONAK TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ | 21 Tapu tescil belgesi tarihi: 21.01.2000 |
| | 8 Tevsiat | 22 Tapu tescil belgesi no: 318 | |
| | 9 Dönüşüm | 23 ÇED raporu onay tarihi: ../../..... | 24 Planlanan inşaata başlama tarihi: ../../..... |
| | 10 Tadilat | 25 Planlanan inşaatı bitirme tarihi: ../../..... | 26 Ruhsatın geçerlilik tarihi: ../../..... |
| | 11 Çevrilebilirlik | | |
| | 12 Kullanım Değişmesi | | |
| | 13 Fenalaştırılmak | | |
| | 14 Mekanik Tesisat | | |
| | 15 Elektrik Tesisat | | |
| | 16 İsim Değişikliği | | |
| | 17 İstanbul Durum | | |
| | 18 Diğer Durum | | |
| | 19 | | |

| 3 Pafta No: | 4 Ada No: | 5 Parsel No: | 6 Blok No: | 7 Bağımsız bölüm no: |
|---|---|---|---|---|
| 24M-38 | 7656 | 2 | | |

### Yapı Sahibinin

27 Adı soyadı şirket adı, TC kimlik no: VAKIFLAR GENEL MÜDÜRLÜĞÜ — Özel / ■ Kamu / Yabancı

28 Bağlı olduğu vergi dairesi adı:

29 Vergi kimlik no:

30 Adres: FEVZİ PAŞA BULV.NO:4 KONAK/İZMİR

31 [illegible]

### Yapı Müteahhidinin

32 Adı soyadı şirket adı, TC kimlik no: AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET A.Ş 1889500994

33 Oda SGK no: 62098.1

34 Oda sicil durum belge no: 0

35 Bağlı olduğu vergi dairesi adı: YETİT V.D.

36 Vergi kimlik no: 2300020609

37 Taşeron sicil no: 0

38 Sözleşme tarihi: 29.03.2011

39 Sözleşme no: 0

40 Yapı müteahhidi yetki belge no: 0

41 Sicil müdürlüğü adresi: KOZA SK.NO:22 ÇANKAYA/ANKARA

42 İmza

### Şantiye Şefinin

43 Adı soyadı şirket adı: ÇAĞLAR ARAS-İNŞ.MÜH.

44 TC kimlik no: 28723464084

45 Oda sicil durum belge no: 78258

46 Taşeron sicil no: 0

47 Sözleşme tarihi: 08.07.2011

48 Sözleşme no: 0

49 Adres: İNÖNÜ CAD.NO:609 D:7 KARABAĞLAR/İZMİR

50 İmza

### Form Düzenlenen Kısmıyla İlgili Özellikler

| 51 Ruhsatın amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları | 52 Bağımsız bölüm sayısı | 53 Yapı inşaatı (m2) |
|---|---|---|
| (12111) Restoranlı veya restoransız otel | 1 | 5760 |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| Toplam: (12111) Restoranlı veya restoransız otel | 1 | 5760 |

### Yapı İle İlgili Özellikler

| 54 Bunker yapı sayısı | 55 Yapıda bağımsız bölüm sayısı | 56 Yapıda konut tanımlamaları sayısı | 57 Yapının taban alanı(m2) | 58 Yapı inşaat alanı(m2) |
|---|---|---|---|---|
| | 1 | | 595 | 5760 |

| 59 Toplam yapı sayısı | 60 Toplam bağımsız bölüm sayısı | 61 Toplam konut tanımlamaları sayısı | 62 Toplam taban alanı(m2) | 63 Toplam yapı inşaat alanı(m2) |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 1 | | 595 | 5760 |

| 64 Yapının yıl kotu alt sayısı | 65 Yapının yıl kotu üst sayısı | 66 Yapının toplam kat sayısı | 67 İlave kat sayısı |
|---|---|---|---|
| 2 | 8 | 10 | |

| 68 Yapının yıl kotu alt yüksekliği(m) | 69 Yapının yıl kotu üstü yüksekliği(m) | 70 Yapının toplam yüksekliği(m) | 71 İlave kat yüksekliği(m) |
|---|---|---|---|
| 5,7 | 24,8 | 30,5 | |

| 72 Yapının türü | 73 Yapının grubu | 74 1 m2 maliyeti (TL) | 75 Yapının maliyeti (TL) | 76 Yapının arsa değeri(TL) | 77 Arsa dahil yapının maliyeti(TL) | 78 Form düzenlenen kısmın maliyeti(TL) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 4 | C | 819 | 4717440 | 1797516 | 6514956 | 4717440 |

### Yapının Teknik Özellikleri

75 Isıtma sistemi: 1 Merkezi ısıtma kaloriferi — 2 Ocak ve kaloriferi — 3 Kat kaloriferi — 4 Soba — 5 Doğal gaz sobası — 6 Klima — ■ 7 FAN-COIL

76 Isıtma amaçlı kullanılan yakıt cinsi: 1 Kömür — 2 Fuel-oil — 3 Doğal gaz — 4 LPG — 5 Elektrik — 6 Fırınlar — 7 Termal — 8 Güneş — ■ 9 DOĞALGAZ-MAZOT

-Alta-

77 Sıcak Su Temin Şekli: 1 Termosifonlar — 2 Şofben — 3 Güneş kolektörü — 4 Kombi — 5 Mergenler — ■ 6 BOYLER

78 Sıcak Su Yakıt Cinsi: 1 Doğalgaz — 2 LPG — 3 Fuel-oil — 4 Elektrik — 5 Katı Yakıt — 6 Termal — ■ 7 DOĞALGAZ-MAZOT

79 Isınma suyu: 1 Sıcak suyu — 2 Kaynatılmış — 3 Kısmi suyu — 4 Tatlı su

80 Atık su: ■ 1 Kanalizasyon — 2 Foseptik

85 Tavanlar: 1 Ardıç — 2 Isı yalıtımına — 3 Doğrayıcı — 4 Ejderha — 5 Hidroferyolar — 6 Prova — 7 Termal su — 8 Hidrolik — 9 Jeneratör — 10 Paratoner — 11 Yangın İstanbul — 12

86 Ortak Kullanım Alanları: ■ 1 Asansör — 2 Elektrik kulübesi — Açık otopark — 4 Kapalı otopark — 5 Kapıcı daireri — Kornişler — 7 Ortak depo — ■ 8 Çöplük — 9 Su deposu — ■ 10 Yangın merdiveni — 11 Yıkıma hazırlık — 12

87 Yapının Taşıyıcı Sistemi: 1 İskeme (Kalıp) — 2 Yığma (Kagir) — 3 — 4 — 5 — 6 — 1.1 Betonarme — 1.2 Ahşap — 1.3 Çelik — 2 Prefabrik — 3 Kısmi prefabrik — 1.1.1 Çerçeveli sistem — 1.1.2 Perdeli sistem — ■ 1.1.3 Çerçeve-Perdeli sistem — 5 Karma

88 Dış Duvar Dolgu Malzeme Cinsi: 1 Ürünler — ■ 2 Tuğla — 3 Taş — 4 Ahşap — 5 Kerpiç — 6 Gaz betonu — 7 Ytong tarz — 8 Hafif — 9

89 Döşeme: 1 Plak kırş — 2 Monolit Döşeme — ■ 3 Kurşunlar — 4 Ahşap — 5 Kısmi yapı malzemesi — 6

### Yapı Projeleri

| 90 Onay tarihi | 91 Adı soyadı | 92 TC kimlik no | 93 Oda sicil durum belge no | 94 Adresi | 95 İmza |
|---|---|---|---|---|---|
| PROJE MÜELLİFİNİN | | | | | |
| Mimari 08.02.2011 | RAGIP GÜNEŞ GÖKÇEK | 71278196978 | 30902 | ESKİŞEHİR YOLU NO:6 A-BLOK K:17 D:27-37 YENİMAHALLE/ANKARA | |
| Statik 21.03.2011 | ALİ İHSAN GÜNER | 26936417390 | 45002 | SÖĞÜTÖZÜ MAH.ARMADA İŞ MERKEZİ A BLOK K:17 D:27-28 SÖĞÜTÖZÜ/ANKARA | |
| Elektrik 11.02.2011 | GÜLEK AKMEŞE | 11047990438 | 060631859 | ARMADA İŞ MERKEZİ K:17 A BLOK D:27-28 ÇANKAYA/ANKARA | |
| Mekanik tesisat 22.03.2011 | KUTAY UĞURGÖLÜ | 14438332862 | 56761 | ARMADA İŞ MERKEZİ K:17 SÖĞÜTÖZÜ/ANKARA | |
| Akustik 17.03.2011 | GENİZ HEDİYE DOĞAN | 12772165764 | 11102 | 601.SOKAK NO:1 K:3 D:8 ÇANKAYA/İZMİR | |
| Kapalı 29.09.2009 | TUNCAY GÜLAY | 49387283576 | 2924 | 1202/1 SK.NO:69/510 YEMİŞİK/İZMİR | |

-50-

YAPI RUHSATI

1391440

| | | | |
|---|---|---|---|
| 1.0 Ekim 2011 | 1/2011 | 28.04.2011 | 1 |
| 24.01.1985 | 28.02.2011 | 2783 | ../../..... |
| ../../..... | OTEL | 829 | |
| KONAK TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ | 21.01.2005 | 316 | |
| ../../..... | ../../..... | ../../..... | ../../..... |

| Yapı Müteahhidinin | Şantiye Şefinin |
|---|---|
| AKFEN İNŞAAT TURİZM VE TİCARET A.Ş. | ÇAĞLAR ARAS-İNŞ.MÜH. |
| 42096.1 | 0 |
| 230020609 | 28723664584 |
| 30.03.2011 | 0 |
| 0 | 0 |
| 0 | 08.07.2011 |
| KİZİZ SK.NO:22 ÇANKAYA/ANKARA | İNÖNÜ CAD.NO:609 K.7 D:8 KARABAĞLAR/İZMİR |

Yapı İle İlgili Özellikler

| | |
|---|---|
| 760 | 760 |

PROJE MÜELLİFİNİN

9

# YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

2207221

1. Belgeyi veren kurum: KONAK BELEDİYESİ

2. Belge verilen yapının adresi
İl: İZMİR İlçe: KONAK
Bucak: Köy:
Belediye: KONAK BELEDİYESİ
Mahalle: ALSANCAK Mahalle tanım kodu: 150
Meydan, bulvar, cadde, sokak, kume adı: ATATÜRK
Cadde/Sokak tanım kodu: 19 Dış kapı no: 404 - 410 EŞ BİNA DIŞ KAPI NO:13
Site adı: Mevki adı:

3. Pafta no.: 24M-3B
4. Ada no.: 7658
5. Parsel no.: 2
6. Blok no.:

7. Kısmi kullanma izni ile belge verilen bağımsız bölüm:
8. Daha Önce İlk İzin Kullanma İzni Almış Bağımsız Bölüm No:

9. Belgenin veriliş amacı: ☐ Kısmi kullanma izni ■ Yapı kullanma izni ☐ Geçici

10. Belgenin onay tarihi: 03/09/2013

11. Belge no.: 169

12. Belgeye esas ruhsat: ■ 1.Yeni yapı ☐ 2.Yenileme ☐ 3.Yeniden ☐ 4.Ek Bina ☐ 5.Kat İlavesi ☐ 6.İlave ☐ 7. Geçici ☐ 8.Tadilat ☐ 9.Dolgu ☐ 10.Restorasyon ☐ 11.Güçlendirme ☐ 12.Kullanım değişimi ☐ 13.Fosseptik ☐ 14.Mekanik tesisat ☐ 15.Elektrik tesisatı ☐ 16.İsim değişikliği ☐ 17.İstinat duvarı ☐ 18.Bahçe duvarı ☐ 19.

| 13. İlk yapı ruhsatı tarihi | 14. İlk yapı ruhsatı no. | 15. Son yapı ruhsatı tarihi | 16. Son yapı ruhsatı no. | 17. Yenileme ruhsatı tarihi |
|---|---|---|---|---|
| 10.10.2011 | 80 | __/__/____ | | __/__/____ |

| 18. Yenileme ruhsatı tarihi | 19. Tadilat ruhsatı tarihi | 20. İmar planı onay tarihi | 21. İmar durumu tarihi | 22. İmar durumu no. |
|---|---|---|---|---|
| __/__/____ | __/__/____ | 24.01.1985 | 28.03.2011 | 2783 |

| 23. Zemin etüdü onay tarihi | 24. ÇED raporu onay tarihi | 25. Tapu tescil belgesi tarihi | 26. Tapu tescil belgesi no. |
|---|---|---|---|
| 28.08.2007 | __/__/____ | 31.01.2000 | 318 |

| 27. Tapu tescil belgesi veren kurum | 28. Parselasyon planı onay tarihi | 29. Parselin kullanım amacı | 30. Parselin alanı(m2) |
|---|---|---|---|
| KONAK TAPU SİCİL MÜD. | __/__/____ | OTEL | 629 |

## Yapı Sahibinin

31. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no.: YAVUZLAR GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
☐ Özel ■ Kamu ☐ Yabancı

32. Bağlı olduğu vergi dairesi adı:

33. Vergi kimlik no.:

34. Adresi: FEVZİPAŞA BULV. NO:4 KONAK-İZMİR

35. İmza:

## Yapı Müteahhidinin

36. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no.: AKFEN İNŞ.TUR.VE TİC.A.Ş. 18895009954

37. Oda sicil no.: 62098.1

38. Bağlı olduğu vergi dairesi adı: HİTİT V.D.

39. Vergi kimlik no.: 6230020609

40. Sigorta sicil no.: 1432556032334

41. Sözleşme tarihi: 29.03.2011

42. Sözleşme no.: 0

43. Yapı müteahhidi yetki belge no.: 000621555363148

44. Sicile esas adres: KOZA SOK. NO:32 ÇANKAYA-ANKARA

45. İmza:

## Şantiye Şefinin

46. Adı soyadı, unvanı: ÇAĞLAR ARAS-İNŞ.MÜH.

47. TC kimlik no.: 28723464084

48. Oda sicil no.: 76258

49. Sigorta sicil no.:

50. Sözleşme tarihi: 08.07.2011

51. Sözleşme no.:

52. Adresi: İNÖNÜ CAD. NO:80/F 7 KARABAĞLAR-İZMİR

53. İmza:

## Belge Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

| 54. Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları | 55. Bağımsız bölüm sayısı | 56. Yüzölçümü (m2) |
|---|---|---|
| (12111) Restoranlı veya restoransız otel | 1 | 5760 |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| Toplam: (12111) Restoranlı veya restoransız otel | 1 | 5760 |

## Yapı İle İlgili Özellikler

57. Bersel yapı sayısı:
58. Yapıda bağımsız bölüm sayısı: 1
59. Yapıda konut birimi(daire) sayısı:
60. Yapının taban alanı(m2): 595
61. Yapı inşaat alanı(m2): 5760
62. Toplam yapı sayısı: 1
63. Toplam bağımsız bölüm sayısı: 1
64. Toplam konut birimi(daire) sayısı:
65. Toplam taban alanı(m2): 595
66. Toplam yapı inşaat alanı(m2): 5760
67. Yapının yol kotu altı kat sayısı: 2
68. Yapının yol kotu üstü kat sayısı: 8
69. Yapının toplam kat sayısı: 10
70. İlave kat sayısı:
71. Yapının yol kotu altı yüksekliği(m): -5,7
72. Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m): 24,8
73. Yapının toplam yüksekliği(m): 30,5
74. İlave kat yüksekliği(m):

| 75. Yapının sınıfı | 76. Yapının grubu | 77. 1 m2 maliyeti (TL) | 78. Yapının maliyeti (TL) | 79. Yapının arsa değeri (TL) | 80. Arsa dahil yapının maliyeti (TL) | 81. Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| IV | C | 819 | 4711440 | 1797516 | 6514956 | 4711440 |

## Yapının Teknik Özellikleri

82. Çatısı sistemi: ☐ 1.Mahfezli ostrich kalıplar ☐ 2.Binaç ip kalıplar ☐ 3.Kat kalıpları ☐ 4.Sobe ☐ 5.Doğal gaz sobası ☐ 6.Kömür ■ 7.FAN-GIL

83. Isınma amaçlı kullanılan yakıt cinsi: ☐ 1.Katı yakıt ☐ 2.Fuel-oil ☐ 3.Doğal gaz ☐ 4.LPG ☐ 5.Elektrik ☐ 6.Güneş ☐ 7.Termal ☐ 8.Rüzgar ■ 9.DOĞAL GAZ + MAZOT

84. Sıcak Su Temin Şekli: ☐ 1.Termosifon ☐ 2.Şofben ☐ 3.Güneş kolektörü ☐ 4.Kombi ☐ 5.Müştemek ■ 6.BOYLER

85. Sıcak Su Yakıt Cinsi: ☐ 1.Doğalgaz ☐ 2.LPG ☐ 3.Fuel-oil ☐ 4.Elektrik ☐ 5.Katı Yakıt ☐ 6.Termal ■ 7.DOĞAL GAZ + MAZOT

86. Içme Suyu: ■ 1.Şehir suyu ☐ 2.Kuyu suyu ☐ 3.Pınar suyu ☐ 4.Tatlı su suyu

87. Atık Su: ■ 1.Kanalizasyon ☐ 2.Fosseptik

88. Tesisatlar: ☐ 1.Asansör ☐ 2.Baca sistemi ☐ 3.Doğalgaz ■ 4.Elektrik ■ 5.Haberleşme ■ 6.Pis su ■ 7.Temiz su ■ 8.Hidrofor ☐ 9.Jeneratör ☐ 10.Paratoner ■ 11.Yangın tesisatı ☐ 12.

89. Ortak Kullanım Alanları: ■ 1.Asansör ☐ 2.Bekçi kulübesi ☐ 3.Açık otopark ☐ 4.Kapalı otopark ☐ 5.Kapıcı dairesi ☐ 6.Kömürlük ☐ 7.Ortak depo ■ 8.Sığınak ■ 9.Su deposu ■ 10.Yangın merdiveni ☐ 11.Yıkama havuzu ☐ 12.

90. Yapının Taşıyıcı Sistemi: ☐ 1.Jakalet (Karkas) → ☐ 1.1.Betonarme → ☐ 1.1.1.Çerçeveli sistem; ☐ 1.1.2.Perdeli sistem; ■ 1.1.3.Çerçeveli+Perdeli sistem; ☐ 1.2.Ahşap; ☐ 1.3.Çelik ☐ 2.Yığma (Kagir) ☐ 3.Prefabrik ☐ 4.Yarı prefabrik ☐ 5.Kamyo ☐ 6.

91. Duvar Dolgu Malzeme Cinsi: ☐ 1.Briket ■ 2.Tuğla ☐ 3.Taş ☐ 4.Ahşap ☐ 5.Kerpiç ☐ 6.Gazbeton ☐ 7.Delikli blok ☐ 8.Hafif panel ☐ 9.

92. Dışarıda: ☐ 1.Plak Kıyı ☐ 2.Marlak Döşeme ☐ 3.Kaplama ☐ 4.Ahşap ☐ 5.Hazır yapı elemanı ☐ 6.

Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısımlarına Kısmi Kullanma İzni düzenlenebilmesi için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanmış ve kullanılabilir olması şartır. Kullanma İzni düzenlenmeyen yapılar veriye bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Toprağa gömülü bodrum katlar, yapının kapıcı dairesi hariç ortak alanları ile projesinde belirlenmeyen alanlar ikametgah olamaz. Bağımsız bölümlere bağlı depolar, kömürlük, bağlı olduğu bağımsız bölüm ile birlikte elektrik, su vb. hizmetlerden faydalanır. Mekanik ve elektrik tesisatının incelenme ve denetimi yapılmak kaydı ile aşağıda yazılı ..... adet daire, ..... adet dükkan veya ...1... adet(diğer kullanımlar) tamamı belediye hizmetlerinden faydalanır.

## Yapının Biten Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgisinin

| 93. Belge tarihi | 94. Belgel no. | 95. Blok no. | 96. Bağımsız bölüm no. |
|---|---|---|---|
| __/__/____ | | | |
| __/__/____ | | | |
| __/__/____ | | | |
| __/__/____ | | | |
| __/__/____ | | | |

## Konut İle İlgili Özellikler

| | 97. Konutun kaçın dahil oda sayısı: 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7+ | TOPLAM |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 98. Daire sayısı | | | | | | | | |
| 99. Parka olan daire sayısı | | | | | | | | |
| 100. Bir dairenin yüzölçümü | | | | | | | | |

M 0 9 0 6 0

T.C.
İZMİR YEDİNCİ NOTERİ
SIDIKA SAVAŞ
Pevzipaşa Bulvarı No. 17
Azimhan K. 1/110 - İZMİR
Tel: 484 04 85 - 483 31 20 Faks: 428 23 59
Konak V.D. T.C. 380 984 911 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** (sekizmilyondörtyüzyetmişyedibinkırkTürklirası) olup, bu bedel inşaat maliyeti bedelidir.)

**GAYRİMENKULÜN:**

| | |
|---|---|
| **İLİ** | : İZMİR |
| **İLÇESİ** | : KONAK |
| **MAHALLE VEYA KÖYÜ** | : ALSANCAK |
| **CİNSİ** | : ARSA |
| **YÜZÖLÇÜMÜ (m2)** | : 629 $m^2$ |
| **ADA NO** | : 7656 |
| **PARSEL NO** | : 2 |
| **VAKIFLAR MECLİSİNİN** | |
| **KARAR TARİH ve** | : 25.05.2010 |
| **NO'SU** | : 307/219 |

16 Eylül 2010

T.C. İZMİR YEDİNCİ NOTERLİĞİ

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 kiraların gelir kaydedilmesi, yapılan hiçbir masrafın İdareden talep edilmemesi,
3- Kira ödemelerinin sözleşme tarihinden başlamak üzere;

№09060

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

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

c. 16. (onaltıncı) yıl aylık 40.000,00- TL (kırkbintürklirası) 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 arttırılması, 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 teberru edileceğine dair noterden taahhütname alınması,
8- Tesiste 2 odanın tam pansiyon Vakıflar Genel Müdürlüğü çalışanlarının kullanımına bedelsiz olarak ayrılması, otelde konaklayan kişilere tanınan tüm haklardan bedelsiz yararlandırılması,
9- Kirası tarafından vakıf taşınmazlar üzerine haciz, ipotek, teminat vb. yükümlülükler konulmaması, Vakıflar Meclisinin 16.06.2009 tarih ve 292 nolu kararı uyarınca kiracının talep etmesi halinde kira sözleşmesinin şahsi bir hak olarak tapu siciline Bölge Müdürlüğünce şerh edilebilmesi,
10- İdaremiz tarafından ödenen, uygulama projelerinin bedeli olan 34.751,00 TL, otopark bedeli olan 315.315,00 TL, trafo bedeli olan 19.599,80 TL'nin ihale sonucunda yüklenici tarafından sözleşme öncesinde İdaremize ödenmesi,
11- Taşınmaz için Mimari avan proje bedelinin, Mimarlar odasınca belirlenen tarife bedelinden fazla olmamak üzere proje müellifine sözleşmeden önce yüklenici tarafından def'aten ödenmesi,
12- İmarda iyileştirme olması durumunda (kat adedi artışı, alan artışı yapılan iyileştirme doğrultusunda kira oranlarının arttırılması, imardan ya da parselin kadastral durumundan kaynaklanabilecek her türlü değişikliğin Yüklenici tarafından yapılması ve her türlü masrafın 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 indirime gidilmemesi ve işletme süresinin uzatılmaması, imar durumunda meydana gelebilecek İyileşme ve proje değişikliği sonucu inşaat alanının gelir getirici nitelikte büyümesi durumunda kira bedellerinin sözleşmedeki kira bedeline göre yeniden belirlenmesi,

18 Eylül 2010

Kayıt ve şartlarıyla, kira ve yapım işletme sözleşmesidir. №09060

**MADDE 1- YAPILACAK İŞ VE KONUSU**

Yukarıda açık adresi, ada ve parsel numarası ile belirtilen taşınmaz imar durumu ve bu sözleşme eki olan uygulama projeleri ve avan proje esas alınarak en az yukarıdaki asgari şartlarda belirtildiği şekilde ( yer teslimiden 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 tamamlanıp tesisi işletmeye açılmasından,

B) İhale ve sözleşme gereği yapılacak her türlü iş ve işlemlerle ilgili harcamalar ile projelendirme, uygulama, yatırım ve işletme safhalarındaki her türlü vergi, resim, harç ve sözleşme dahil doğabilecek her türlü gideri 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 alınıncaya 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 inşaata 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 tür-türde 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 ve 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 getirilmemesinden dolayı kira bedelinin tenzil edilmesini isteyemez.

16 Eylül 2010

T.C.

3

Ahmet AY
Şube Müdürü

09060

Yüklenici; sözleşme süresince değişen şartları, yaptığı yatırımın maliyetindeki artışı, hedeflediği geliri elde edememesini veya işletme yılının zararla 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 sayaçlarını almaktan ve bunlara ilişkin ilgili tüm kuruluşlarla kendi adına sözleşme yapmaktan, abonelik bedellerini ve diğer tüm giderlerini karşılamaktan,

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

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

(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 kullanmamaktan,

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 verebileşi 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 gidişler yükleniciye ait olmak kaydıyla, gerekli meriler nezdinde yardım sağlamaktan, belge, izin ve görüş vermekten,

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

16 Eylül 2010

Ahmet ALTIN
Şube Müdürü

T.C. İZMİR TİCARET ODASI

№09060

sonuçlandırılmasından,

Sorumlu olacaktır.

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

**MADDE 3 – TEMİNATLAR VE TEMİNATLARIN İADESİ**

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

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

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

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

Kesin teminat, işin (taahhüdün) 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 (İki yüz) TL gecikme cezası uygulanır. Bu süre en fazla 60 günle 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.

Ahmet AYDIN
Şube Müdürü

15 Eylül 2010

**MADDE 4- 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 onayıyla değişiklik yapılarak tadilat projeleri hazırlanacak, ilgili odalara onaylattırılacak ve bu projelere göre tadilat ruhsatı alınacaktır.Belediyenin uygun görmemesi durumunda yeniden inşaat ruhsatı alınacaktır. Yüklenici İdarenin yazılı onayını almadan uygulama projelerinde hiç bir tadilat yapamayacaktır. Uygulama projelerinde yapacağı tashihatlar ile yüklenicinin proje hakkındaki teklifleri İdarenin yazılı muvafakati alınması şartıyla geçerli olacaktır.

№09060

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

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

Yüklenici uygulama projelerinde tadilat gerek görür ise avan projedeki toplam kapalı alanı korumak zorundadır. Yönetmeliklerden doğabilecek her türlü alan kaybı, kullanım kısıtlaması vb. durumlardan dolayı kira bedellerinde indirime 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 hazırlatılıp İdarenin onayına sunulacaktır.

**MADDE 5- <u>İŞ PROGRAMI</u>:**

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

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

Ahmet AYDIN
Şube Müdürü

**MADDE 6- <u>MALZEME VE İMALAT NUMUNELERİ</u>:**

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

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

№09060

**MADDE 7- İŞÇİLERİN HAKLARI:**

Yüklenici; İşçi Sağlığı ve İş Güvenliğine ilişkin mevzuat hükümlerini yerine getirmekle 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 mecra kanalları gibi tesislere tesadüf edildiği takdirde, bu tesislerde yapılacak herhangi bir hasar, Müteahhide ait olacağı gibi, bunların muhafaza veya zayiinden de, doğrudan doğruya Yüklenici mesul olacaktır. Bitişiğindeki veya civarındaki yapılara verilecek zarar ve yıkımdan da keza Yüklenici sorumludur.

**MADDE 9- İŞE BAŞLAMA VE İŞİ BİTİRME TARİHİ – GECİKME HALİNDE ALINACAK OLAN CEZALAR:**

İdareye ödenen aylık kiralar yer teslimi tarihinde başlar. Yüklenici yer 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 izinin 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 teslimiden 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 içerinde, 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 teslimiden 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 çalışılmaya uygun olamayan devreleri ile resmi tatil günleri, inşaat mıntıkasında 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 devam

№09060

arttırarak işin bitirilmesini bekleyebilir.

Sözleşmenin imzalandığı tarihten itibaren, gerekli teknik personel bildirimi, 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 yapılıncaya 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 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. Binanın 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 tamamlanmadıkça iş bitmiş sayılmayacaktır

**MADDE 10- <u>ÇEŞİTLİ MALİYET ARTIŞLARI:</u>**

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 11- <u>İŞİN SÜRESİ:</u>**

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 ayni, şahsi hak tesis ettirilemez.

**MADDE 12- <u>SÜRE UZATIMI:</u>**

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

a) Doğal afetler,
b) Kanuni grev,
c) Genel salgın hastalık,
d) Kısmî veya genel seferberlik ilânı,

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.

16 EKİM 2010

№ 09060

Resmi kurumlardaki işlemlerin gecikmesi de ( uygulama projesinin [illegible] idarenin 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 vecibelerini 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 san'at kaidelerine ve teknik şartnamelere uygun olarak yapılıp yapılmadığını kontrol edecektir. Bu heyet tarafından uygun görülmeyecek her hangi bir imalat veya husus, Yükleniciye yazılı olarak tebliğ edilecek 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 yada [illegible] gezdirilmesini 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 edecek ve inşaatın o günkü durumunu bir tutanakla tespit edecektir. Şayet Yüklenici tespit edilen tarihte bulunmazsa İdare tespitini tek taraflı yapacaktır. Yüklenicinin buna bir itirazı olamaz.

Bu tespitte, 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 başlanılacaktır. Geçici kabul işlemleri Bayındırlık ve İskân 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.

16 EKİM 2010

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

Yüklenici yer teslimiden 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 teslimiden inşaatın tamamlanmasına kadar ki geçen süre içerisinde parselde ve binada gelir getirici herhangi bir faaliyette bulunulmayacaktır.

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

№ 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 sebepten dolayı uğrayacağı zarar ve ziyanının tazminini kabul eder.

**MADDE 16- <u>DEVİR VEYA TEMLİK EDİLMEME ŞARTLARI:</u>**

Yüklenici, taahhüdü altında bulunan bu işi İdare uygun gördüğü takdirde 3. 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 kişilerle inşaatla ilgileri kesilecektir.

**MADDE 17- <u>YAPININ BAKIMI-ONARIMI VE SÖZLEŞME SÜRESİ SONUNDA TESLİMİ</u>**

Taşınmaz üzerindekiler işletmeye açıldığında, tesis ve eklentilerinde olan, teslim edildiği tarihteki mevcut demirbaşlar, tesisat ortak bir tutanakla tespit edilecek ve bu tutanağın bir nüshası da yüklenciye 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

istenenler, 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, müştemilatının, mütemmim cüz'lerin her türlü, teslim edildiği tarihteki mevcut demirbaşlarının listesini, cins ve niteliğini belirtecek şekilde düzenler. Devire esas liste; tutanak, envanter, fatura ve ilavelerinin tamamını kapsar. Bu listelerin hazırlanmasında her türlü yardımcı dokümana başvurulur. Yüklenici, eksik malzemeyi tamamlamazsa ve onarımlarını yapmazsa o günkü 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 masrafın 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 yüklenicye aittir. Bundan dolayı Yüklenici idareden herhangi bir bedel isteyemeyeceği gibi kira bedellerinde vefartış oranlarında İndirim veya işletme süresinin uzatılmasını da talep edemeyecektir.

**MADDE 18- <u>İMAR DURUMU DEĞİŞİKLİĞİNDE İLAVE BÖLÜMLER KAZANILMASI:</u>**

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 İdarenin 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 İdarece ayrıca kira bedeli tespit edilecektir. Yüklenici bu bedeli şartsız kabul edecektir. İmardan ya da parselin kadastral durumundan kaynaklanabilecek her türlü değişiklik yüklenici tarafından yapılacak ve her türlü masrafı karşılanacaktır. Otel dışında İdarenin uygun gördüğü farklı bir fonksiyon verilmesi durumunda kira miktarı ihalede oluşan kira bedellerinden az olmamak üzere Bölge Müdürlüğü komisyon kararı ile yeniden belirlenecektir.

**MADDE 19- <u>SİGORTA:</u>**

A. Yüklenici, projelerin gerçekleşme aşamalarına göre, tüm sigortaları kendi hesabına temin etmekle 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 Sıfatı" ile " Vakıflar Genel Müdürlüğü" ibaresi yazılacaktır.

№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 taktirde eksik kalan kısım yüklenici tarafından karşılanacaktır. Bunun için idareden hiçbir talepte bulunulmayacaktır.

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

F. İşletmeye başlanıldıktan sonra da İş Merkezini bütün risklere karşı ALL RİSK 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 yüklenicinden tahsil edilecektir. Yüklenici bu vecibelere uymadığı takdirde İdare sözleşmeyi fesih etme yetkisine sahiptir.

Ahmet AYDIN
Şube Müdürü

**MADDE 20- YÜKLENİCİNİN ÖLÜMÜ:**

Yüklenicinin ölümü halinde, yapılmış olan işler tasfiye edilerek kesin teminatı varislerine verilir. Ancak İdare, varislerden istekli olanlara ölüm tarihinden itibaren 30 (otuz) takvim günü içinde yeniden kesin teminat verilmesi ilk anlaşmadaki koşullarda 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 Yüklenciye ödenir. Bu hususu Yüklenici peşinen ve itirazsız kabul eder.

16 Eylül 2010

**MADDE 22- YÜKLENİCİNİN AĞIR HASTALIĞI VEYA TUTUKLULUK VEYA MAHKÛMİYET HALİ:**

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

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

№09060

ve ayda bir olmak üzere; tespitlerin tamamlanmasını mütteakip müteahhide 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, İdare, feshin gerçekleşmesi halinde kiralanan ve üzerinde gerçekleştirilmiş bulunan tesisi yeniden tamamen veya münferiden ihaleye çıkartarak, başkasına kiralamaya yetkilidir.

2. İşletmeye başlanılmadan önce taşınmazın yüklenici tarafından kullanılması,

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

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

D. Yer teslimnden itibaren süre uzatımları hariç tesis 3.yılın bitiminden sonraki 6 (altı) ay içerisinde işletilmeye geçmez ise Bu süre sonunda da iş bitirilemediği takdirde İdare 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 ziyanı 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 İdarenin yapmasını istediği onarımı ve bakımları eksiksiz yerine getirecektir.

15 Eylül 2010

**MADDE 25- ŞANTİYE YERİ:**

Yüklenici şantiye mahallini kontrollüğün direktifleri doğrultusunda yapmak zorundadır.

İdare, müteahhide 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 İdareye temiz halde kabul ettirecektir. Kontrollük teşkilatının

209060

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

**MADDE 26. YÜKLENİCİNİN (İSTEKLİNİN) BİRDEN 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 işin "O" ortağa yüklediği sorumlulukları da üzerlerine alarak işi bitirirler.

ASLI GİBİDİR

**MADDE 27- SÖZLEŞMENİN EKLERİ:**

Yapım Karşılığı Uzun Süreli Kiralama Modeliyle inşaat yaptırılması için ihale şartnamesi, Teknik Şartnameler, Bayındırlık ve İskân Bakanlığı Teknik Şartnameler 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 eklerindendir.

İş bu sözleşmede hüküm bulunmayan hallerde, 2886 Sayılı Kanun, sözleşme eki ve teknik şartnameler, 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 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 İkametgâha yapılacak tüm türlü yazılı bildiri ve tebliğat Yüklenicinin kendisine yapılmış sayılır. Bu ikametgâh, noter kanalıyla yapılacak tebliğatla değiştirilebilir.

16 Eylül 2010

**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, basına 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 bilcümle izinlerinin alınması ve yer teslimiminden, iskân müsaadesi alınması ve tesisin gerekli izinler alınarak işletmeye açılmasına kadar

№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 "Daini Mürtehin Sıfatı" ile " Vakıflar Genel Müdürlüğü" ibaresi yazılacaktır Sigorta poliçesi İdareye ibraz edilmedikçe inşaata başlanılmayacaktır.

İskan müsaadesi alınıp işletmeye başlanıldıktan 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 yüklenicinden tahsil edilecektir. Yüklenici bu vecibelere uymadığı takdirde İdare sözleşmeyi fesh etme yetkisine sahiptir.

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

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

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

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

**MADDE 30- <u>TEKNİK PERSONEL TAAHHÜTNAMESİ VE BULUNDURULMASI:</u>**

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

16 EKİM 2010

Yüklenici, inşaata başlandığı 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 grout kolonlu zemin iyileştirme ve iksa sistemleri konusunda daha önce çalıştığını gösterir belge ya da referansa sahip) |
| 1 | Makine Mühendisi | Şantiyede | (İş programına uygun olarak kendi görev ihtisas alanında) |
| 1 | Elektrik Mühendisi | Şantiyede | (İş programına uygun olarak kendi görev ihtisas alanında) |
| 1 | İnşaat Kalfası | Şantiyede | (sürekli şantiyede) |

№09060

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

Yapım işinin fiilen başlamasından itibaren işyerinde bulunmadığı tespit edilen şantiye 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 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 müteahhidin 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 kiralar gelir kaydedilecek ve sözleşme fesih edilecektir.

Ayrıca şimdiye 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 tebrru 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 başlayarak ve aşağıdaki şekilde yatırılacaktır.

Kiralar her ayın 5'ine kadar İzmir Vakıflar 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 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.

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

Kira ödemeleri sözleşme tarihinden başlamak üzere;

a. İlk 3 (üç) yıl (sözleşme tarihinden itibaren) aylık 2.340,00 TL(İkibinüçyüzkırkTürkLirası)

16 Eylül 2010

№09060

b. 4. (dördüncü) yıl aylık 25.155,00- TL (YirmibeşbinyüzellibeşTürkLirası)

4.yıldan sonra 15. yılın sonuna kadar her yıl bir önceki yılın kira bedelinin ÜFE (oniki aylık ortalamalara göre değişim yüzde oranı) oranında arttırılması ile bulunacak kira,

c. 16. (onaltıncı) yıl aylık 46.800,00- TL (kırkaltıbinsekizyüztürklirası), 16.yıldan sonra 49. yılın sonuna kadar her yıl bir önceki yılın kira bedelinin ÜFE (oniki aylık ortalamalara göre değişim yüzde oranı) oranında arttırılması 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 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 aynı oranda artırılacaktır. Alanda azalma olması durumunda kira bedelleri değişmeyecektir.

**MADDE 33- 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 teslimlinden, 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 bedel 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 bilabedel devredecektir. Bundan sonra yapılacak tadilatlarda yetki İdareye ait olacaktır. Yüklenici ve proje müellifi bu işlem 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.

16 Eylül 2010

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

**YÜKLENİCİ**
akten
gayrimenkul yatırım ortaklığı a.ş.
Levent Loft Büyükdere Caddesi No:201
İç Ilıcak Kat: 8 Daire: 151
4396 Levent/İST. Tel:(0212) 319 83 00
Ticaret Sicil No: 372279-319883
Haşim Ukuya V.D: 034 039 1786

**İDARE**
İzmir İl Özel İdaresi
Bölge Müdürü

17

№09060

T.C.
BAŞBAKANLIK
Vakıflar Genel Müdürlüğü İzmir Bölge Müdürlüğü

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

**DİZİ PUSULASI**

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

16 Eylül 2010

**İZMİR İLİ, KONAK İLÇESİ, ALSANCAK MAHALLESİ** #09060
**(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 Mahallesinde bulunan ve tapuda 7656 ada, 2 parsekde kayıtlı taşınmazın yapım karşılığı kiraya verilmesi işi"

**İŞİN MUHAMMEN BEDELİ:**

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

**GAYRİMENKULÜN;**

| | |
|---|---|
| **İLİ** | : İZMİR |
| **İLÇESİ** | : KONAK |
| **MAHALLE VEYA KÖYÜ** | : ALSANCAK |
| **CİNSİ** | : ARSA |
| **YÜZÖLÇÜMÜ (m2)** | : 629 $m^2$ |
| **ADA NO** | : 7656 |
| **PARSEL NO** | : 2 |
| **VAKIFLAR MECLİSİNİN** | |
| **KARAR TARİH ve** | : 25.05.2010 |
| **NO'SU** | : 307/219 |

DIN
16 Eylül 2010
T.C. İzmir Tapu Müdürlüğü 1823

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 kiraların 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(ikibintürklirası) kira alınması

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

   c. 16. (onaltıncı) yıl aylık 40.000,00- TL (kırkbintürklirası) 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 arttırılması, 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 teberru edileceğine dair noterden taahhütname alınması,
8- Tesiste 2 odanın tam pansiyon Vakıflar Genel Müdürlüğü çalışanlarının kullanımına bedelsiz olarak ayrılması, otelde konaklayan kişilere tanınan tüm haklardan bedelsiz yararlandırılması,
9- Kiracı tarafından vakıf taşınmazlar üzerine haciz, ipotek, terhin vb. yükümlülükler konulmaması, Vakıflar Meclisinin 16.06.2009 tarih ve 292 nolu kararı uyarınca kiracının talep etmesi halinde kira sözleşmesinin şahsi bir hak olarak tapu siciline Bölge Müdürlüğünce şerh edilebilmesi,
10- İdaremiz tarafından ödenen, uygulama projelerinin bedeli olan 34.751,00 TL, otopark bedeli olan 315.315,00 TL, trafo bedeli olan 19.599,80 TL'nin ihale sonucunda yüklenici tarafından sözleşme öncesinde İdaremize ödenmesi,
11- Taşınmaz için Mimari avan proje bedelinin, Mimarlar odasınca belirlenen tarife bedelinden fazla olmamak üzere proje müellifine sözleşmeden önce yüklenici tarafından def'aten ödenmesi,
12- İmarda iyileştirme olması durumunda (kat adedi artışı, alan artışı) yapılan iyileştirme doğrultusunda kira oranlarının arttırılması, imardan ya da parselin kadastral durumundan kaynaklanabilecek her türlü değişikliğin Yüklenici tarafından yapılması ve her türlü masrafın karşılanması
13- İnşaat bitirilip işletmeye açılıncaya kadar taşınmazın ve tesisin başka bir amaçla kullanılmaması,
14- İmar durumu gereği oluşabilecek inşaat alanı metrekaresindeki azalmadan sonra hiçbir şekilde kira bedellerinde indirime gidilmemesi ve işletme süresinin uzatılmaması, imar durumunda meydana gelebilecek iyileşme ve proje değişikliği sonucu inşaat alanının gelir getirici nitelikte büyümesi durumunda kira bedellerinin sözleşmedeki kira bedeline göre yeniden belirlenmesi,

6 Eylül 2010

№ 09060

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

**MADDE 1- İHALENİN YERİ VE TARİHİ:**

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

**MADDE 2- İHALE ŞARTNAMESİ VE EKLERİNİN NEREDE GÖRÜLEBİLECEĞİ VE HANGİ ŞARTLARDA 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 tamam olup olmadığını kontrol eder.

**2.3-** İstekli ihale dökümanını temin etmekle, ihale dökümanını 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 değerlendirmeye alınmayacaktır.

**MADDE 3- İHALEYE KATILMA ŞARTLARI:**

İsteklilerin ihaleye katılabilmeleri için aşağıda sayılan belgeleri, teklifleri kapsamında dış zarf ile birlikte sunmaları gerekmektedir.

Dış zarf aşağıdaki belgeleri içerecektir.

a) İç zarf, ( Şartnamenin 6. maddesine göre hazırlanacaktır)

b) Kanuni ikametgâh belgesini vermesi, (2010 yılında alınmış) (Bu belge muhtarlıktan alınacaktır. Şirketlerde bu belge aranmayacaktır)

c) Türkiye'de tebligat için adres gösteren imzalı bildirim vermesi. (İrtibat için telefon ve faks numarası ile varsa elektronik posta adresi de bu bildirimde bulunacaktır.)

d) İhalenin ilan edildiği yıla ait Ticaret ve Sanayi Odasından veya Esnaf ve Sanatkârlar Odası siciline kayıtlı olduğunu gösterir belgenin aslını veya noter tasdikli suretini vermesi.

d1) Gerçek kişi olması halinde, ilgilisine göre Ticaret ve Sanayi Odası veya Esnaf ve Sanatkârlar siciline kayıtlı olduğunu gösterir belgenin aslını veya noter tasdikli suretini vermesi.

d2) Tüzel kişi olması halinde, tüzel kişiliğin İdare merkezinin bulunduğu yer mahkemesinden veya siciline kayıtlı bulunduğu Ticaret ve Sanayi Odasından veya benzeri bir makamdan ihalenin yapıldığı yıl içinde alınmış tüzel kişiliğin sicile kayıtlı olduğuna dair belgenin aslını veya noter tasdikli suretini vermesi.

e) İmza sirküleri vermesi;

3

№09060

İsteklinin ihalenin yapıldığı yıla ait, noter onaylı imza sirküleri vermesi :

e1) Gerçek kişi olması halinde noter tasdikli (ihalenin yapıldığı yıla ait) imza beyannamesi,

e2) Tüzel kişi olması halinde tüzel kişiliğin noter tasdikli (ihalenin yapıldığı yıla ait) imza sirküleri,

f) İstekliler adına vekâleten ihaleye katılınıyorsa, istekli adına teklifte bulunacak kimselerin, noter tasdikli vekâletnameleri ile vekâleten iştirak edenin noter tasdikli imza beyannamesi (ihalenin yapıldığı 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 Banka referans mektubu (muhammen bedelin en az % 20'si kadar kullanılmamış nakit kredisi ve teminat kredisi) (Genel Müdürlük teyit yazılı.) (**Standart Form - Ek/5, Standart Form - Ek/4**)

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

i) 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 bilânçosunun ilgili Vergi Dairesinden veya yeminli mali müşavir tarafından tasdik edilmiş aslı veya noter tasdikli suretini vermesi.(Gerçek kişilerde bu belge aranmaz.)

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

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

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

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

o) İhale dokümanının alındığına dair belge;

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

16 Eylül 2010

T.C.

<u>Teknik Personel Taahhütnamesi:</u>

(**Standart Form - Ek/2**)'ye uygun olarak düzenlenecek inşaatın tamamlanıp teslim, işletmeye açılmasına kadar görev alacak en az (1) adet Mimar, (1) adet İnşaat mühendisi (.... Temel konusunda daha önce kontrollük yaptığını belgelendirecek), (1) adet Makina Mühendisi, (1) adet Elektrik Mühendisi, (1) adet İnşaat Kalfası çalıştıracağına dair teknik personel taahhütnamesi vereceklerdir.

4

№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, (İsteklinden vergi mükellefi olmadığı dönemlere ait vergi borcu olmadığını belgelendirmesi istenemeyeceğinden) isteklinden 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 yukarıdaki şekilde vergi borcu olmadığını belgelendirmesi gerekmektedir.

16 Eylül 2010

№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 İdareye terk ve teberru edilmiş sayılır.

**MADDE 5 – TEMİNATA İLİŞKİN ESASLAR:**

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

a) Tedavüldeki Türk parası,

b) 2886 Sayılı Devlet İhale Kanununun 26. ve 27. maddelerine uygun olarak düzenlenmiş süresiz ve limit içi banka teminat mektupları,

c) 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 alınamazlar. Üzerine ihale yapılanların teminat mektupları, ihaleden sonra, üzerlerine ihale yapılmayan istekllilerin 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 (iki yüz elli dört bin üç yüz on bir türk lirası yirmi kuruş)**

Kesin teminat miktarı bu işin muhammen bedelinin %6 'sı olan **508.622,40 TL. (beş yüz sekiz bin altı yüz yirmi iki türk lirası kırk kuruş)** dur. Sözleşme imzalanmadan önce alınır.

Kesin teminat, işin (taahhüdün) tamamen şartname, sözleşme ve eklerine(ihale dokümanı hükümlerine) uygun olarak yaptığı 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 olmadığının 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 artırılır. İşletme teminatı sözleşme imzalanmadan önce alınır. İşletme süresinin sonucunda sözleşmede belirtilen şartlar dahilinde iade edilir.

18 Eylül 2010

T.C. İZMİR TEMİZLİK İŞLERİ

Ahmet Eyüp DİN
Şube Müdürü

№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 kanuni tebliğata 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, İstekli tarafından imzalanacak veya mühürlenecektir.

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

**MADDE 7- TEKLİFLERİN VERİLMESİ:**

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

Teklifler iadeli taahhütlü olarak da gönderilebilir. Bu taktirde 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 alınamaz. Hazırlanan dosyası Komisyon Başkanlığına verildikten sonra dosya içerisinden herhangi bir evrakın alınması, değiştirilmesi veya eksik evrakın tamamlanması yolunda yapılacak müracaatlar kesinlikle değerlendirmeye alınmayacaktır. Saat ayarında; Türkiye Radyo ve Televizyon Kurumu'nun (TRT) ulusal saat ayarı esastır.

**MADDE 8- TEKLİFLERİN AÇILMASI :**

**Dış Zarfların Açılması;**

Teklifler belirtilen ihale saati gelince, kaç teklif verilmiş olduğu bir tutanakla belirtildikten sonra dış zarflar, hazır bulunan istekliler önünde alınış 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 usulüne uygun tam olmayan isteklilerin teklif mektubunu taşıyan iç zarfları açılmayarak, başkaca işlem yaptırmadan diğer belgeler ile birlikte, bir tutanak düzenlenerek kendilerine veya vekillerine iade

16 Eylül 2010

№09060

edilir ve bunlar ihaleye katılamazlar ve ihale odasından çıkartılırlar. İhale odasında hazır bulunmayan veya noterden tasdikli vekâletnameye haiz vekil göndermeyen istekliler, ihalenin yapılış tarzına 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 İta amirinin onayına sunulacağı; tekliflerin ayrıntılı bir şekilde incelenmesi için 5 takvim günü süreye 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 yapıp 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 İta amirlerince karar tarihinden itibaren en geç (15) iş günü içinde onaylanır veya iptal edilir. İta amirince karar iptal edilir ise ihale hükümsüz sayılır.

**MADDE 12- KESİNLEŞEN İHALE KARARININ TEBLİĞİ:**

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

İhale kararlarının İta amirince iptal edilmesi halinde bu durum istekliye aynı şekilde bildirilir.

16 Eylül 20[illegible]

T.C.

№ 09060

**MADDE 13 – ZAM VE İNDİRİM TEKLİFLERİ:**

Bu ihale; 2886 Sayılı Kanunun 35/a maddesi hükmü gereği kapalı teklif arttırma 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 suretiyle 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 suretiyle 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 Kontrolluk 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 Müdürlüğünün 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 olamayan devreleri ile resmi tatil günleri, inşaat mıntıkasında 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 tek taraflı fesih eder. İdareye yatırılan kesin teminatla aylık kiralar gelir kaydedilir ve yapılan hiçbir masraf İdareden talep edilemez. İdare, isterse günlük gecikme cezasını **% 50** oranında arttırarak 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 – süresiz) kesin teminat mektubu veya İzmir Vakıflar Bölge Müdürlüğü'nün Vakıflar Bankası İzmir Finansmarket Şubesindeki **TR 770001500158007292418107** nolu hesabına (işin adının açıkça belirtilmesi olduğu) **508.622,40 TL. (beşyüzsekizbinaltıyüzyirmiikitürklirasıkırkkuruş)** 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

İzmir AYDIN
Subay

16 Eylül 2010

T.C.

№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 belirtilecektir.) 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 def'aten 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 edilmeyeceğine, yapılacak olan masrafların 49 yıllık sürenin sonunda her halükarda vakfa terk ve teberru edileceğine dair noterden taahhütname alınacaktır.

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

**MADDE 17- <u>VERGİ, RESİM VE HARÇLARLA SÖZLEŞME GİDERLERİNİN KİMİN TARAFINDAN KARŞILANACAĞI</u>**

Her türlü vergi, resim ve harçlar, bu iş için daha önce yapılmış olanlar da dâhil, tüm ilan bedelleri, proje bedelleri, trafo bedeli, otopark bedeli ve sözleşme yapılması ile ilgili tüm masraflar, Belediyelerin talep edecekleri otopark ücretleri, inşaat ruhsatı ve taahhüdün tamamen ifasına kadar herhangi bir kuruluş veya kişilerce talep edilecek sair masrafların tümü, Yapı Denetim Firmasının finansmanı ve devir işlemleri, Yüklenici tarafından karşılanacaktır. Yapı kullanma izninin alınması, inşaat çevresinin ihata duvarı ile çevrilmesi, asansör, su, elektrik, doğalgaz, havagazı gibi tesisatların açılma, kullanma izinlerinin alınması gibi bilcümle izinlerinin alınması ve yer teslimiden, 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 geciktmelerden dolayı, İdareden süre uzatımı talep edilemeyeceği gibi, bir bedel de istenmeyecektir.

İnşaat başlangıcından iskân müsaadesi alınıncaya kadar yangına, sabotaja v.s. tehlikelere karşı allrisk sigorta ettirilecektir. Poliçe giderleri Yüklenicye ait olacak olup, poliçeye "Daini Mürtehin Sıfatı" ile " Vakıflar Genel Müdürlüğü" ibaresi yazılacaktır Sigorta poliçesi İdareye ibraz edilmedikçe inşaata başlanılmayacaktır.

İskan müsaadesi alınıp işletmeye başlanıldıktan 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 yüklenicinden tahsil edilecektir. Yüklenici bu vecibelere uymadığı takdirde İdare sözleşmeyi fesih etme yetkisine sahiptir.

İnşaat sahasında üçüncü şahısların uğrayabileceği tüm zarar ve ziyanın tazminiden 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 talepte bulunulmayacaktır.

16 Eylül 2010

T.C.

№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 ilan bedelleri sözleşme yapılır iken Yüklenici den 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 yer teslimini müteakip 3 yıl süre içinde yaparak, tefrişatı tamamlanıp tesisi işletmeye açılmasından,

**B)** İhale ve sözleşme gereği yapılacak her türlü iş ve işlemlerle ilgili harcamalar ile projelendirme, uygulama, yatırım ve işletme safhalarındaki her türlü vergi, resim, harç ve sözleşme dahil doğabilecek her türlü gideri 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 alınıncaya kadar yangına, sabotaja v.s. tehlikelere karşı allrisk sigorta yaptırmaktan, (Poliçe giderleri Yükleniciye ait olacak olup, poliçeye "Daimi Mürtehin Sıfatı" ile "Vakıflar Genel Müdürlüğü" ibaresi yazılacaktır Sigorta poliçesi İdareye ibraz edilmedikçe inşaata 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,

16 Eylül 2010

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

İstekli işletmenin kullanma ve işletme hakkının Belediye veya resmi kurum ve

T.C. İZMİR TEBİKOL NOTERLİĞİ

№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 zararla 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 sayaçlarını almaktan ve bunlara ilişkin ilgili tüm kuruluşlarla kendi adına sözleşme yapmaktan, abonelik bedellerini ve diğer tüm giderlerini karşılamaktan,

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

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

(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 kullanmamaktan,

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 verebilesi durumunda İdareden izin alınmasından ve kira kontratlarının İdareye ibraz edilmesinden ve kira sürelerinin tesisin sözleşmesinin süresini aşmamasından,

Sorumlu olacaktır.

16 Eylül 2010

T.C. İÇEL TEKİRDAĞ NOTERLİĞİ 1925

Ali ... DIN
Şu...

12

İbra Fırtı

№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 kılabilecek 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 onaylattırılacak ve bu projelere göre tadilat ruhsatı alınacaktır. Belediyenin uygun görmemesi durumunda yeniden inşaat ruhsatı alınacaktır. Yüklenici İdarenin yazılı onayını almadan uygulama projelerinde hiç bir tadilat yapamayacaktır. Uygulama projelerinde yapacağı tashihatlar ile yüklenicinin proje hakkındaki teklifleri İdarenin yazılı muvafakati alınması şartıyla geçerli olacaktır. Yüklenici, tadilatın her aşamasında ilgili kurum ve kuruluş ile belediyesine sunulmadan önce İdarenin onayını almak zorundadır.

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

Yüklenici uygulama projelerinde tadilat gerek görür ise avan projedeki toplam kapalı alanı korumak zorundadır. Yönetmeliklerden doğabilecek her türlü alan kaybı, kullanım kısıtlaması vb. durumlardan dolayı kira bedellerinde indirime 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 hazırlatılıp İdarenin onayına sunulacaktır.

16 Eylül 2010

T.C.

№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 teslimiden 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 içerinde, 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 teslimiden itibaren yapının tamamlanıp 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 çalışılmaya uygun olamayan devreleri ile resmi tatil günleri, inşaat mıntıkasında 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 arttırarak işin bitirilmesini bekleyebilir.

Sözleşmenin imzalandığı tarihten itibaren, gerekli teknik personel bildirimi, 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 yapılıncaya 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 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. Binanın 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 2010

**MADDE 22 - İŞÇİ SAĞLIĞI VE İŞ GÜVENLİĞİ**

Yüklenici; İşçi Sağlığı ve İş Güvenliğine ilişkin mevzuat hükümlerini yerine getirmekle yükümlü olup, inşaat aşamasında ve işletilmesi sırasında meydana gelebilecek kazalardan ve bu

№ 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 hafriyatta; su, elektrik, doğalgaz, havagazı, telefon boru ve kabloları ile mecra kanalları gibi tesislere tesadüf edildiği takdirde bu aksamda meydana gelecek herhangi bir hasardan doğan zararın telafisi yükleniciye ait olacağı gibi hafriyat sahası kapatılıncaya 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 vukuu bulacak gecikmelerden dolayı kira ödemelerinde ve işletme süresinde herhangi bir değişiklik talep edilmeyecektir.

**MADDE 23- ÇEŞİTLİ 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 inşaatta 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 müracaatin eksiksiz ve tam olarak yapılmış olması, yüklenicinin ilgili kurum nezdinde vecibelerini tam olarak yerine getirmesi gerekmektedir. Mücbir sebeplerden ötürü inşaat safhasında verilecek ek süre sözleşme süresine ilave edilmeyecektir.

**MADDE 25- İŞİN KONTROLÜ :**

İdare tarafından görevlendirilecek ve isimleri ile unvanları Yüklenici'ye 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 görülmeyecek her hangi bir imalat veya husus, Yüklenici'ye yazılı olarak tebliğ edilecek

Eylül 2010

№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 imalatin 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 karşilanmak üzere özel ve/veya kamu kurum ve kuruluşlarından yardim 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 kiralar gelir kaydedilecek ve sözleşme fesih edilecektir.

Ayrıca şimdiye 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. Gelir kaydedilen kesin teminat isteklinin borcuna mahsup edilemez.

**MADDE 27- TEKNİK PERSONEL TAAHHÜTNAMESİ VE BULUNDURULMASI:**

Yüklenici yer teslimini müteakip 10 (on) takvim günü içerisinde İdareye istenilen ve ihale şartnamesinde belirtilen teknik kadronun noter tasdikli taahhütnamelerini, oda kayıt/tescil belgelerini ve noter onaylı diplomalarını, Elektrik ve Makine Mühendisi'nin inşaatta bulunması gereken tarihleri İdareye bildirecektir. Bildirmediği takdirde her geçen gün için 200,00 (İkiyüz) TL gecikme cezası tahakkuk ettirilecektir.

Yüklenici, inşaata başlandığı tarihten itibaren:

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

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

16 Eylül 2010

T.C.

№ 09060

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

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

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

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

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

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 Amme Alacaklarının Tahsili Usulü Hakkındaki Kanunun 51. Maddesine göre Bakanlar Kurulunca tespit edilen oranda gecikme zammı alınır. Gecikmeli kira tahsilatından dolayı İdare

16 Eylül 2010

09060

bir zarara maruz kaldığı taktirde 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 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(İkibintürklirası)

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 arttırılması 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 arttırılması ile bulunacak kira, 16. yılın sonunda yasal 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- <u>YÜKLENİCİNİN TESİSLERİ YAPIP İŞLETİP İDAREYE DEVRETMESİ:</u>**

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.şahıslarla kira kontratlarını ve şartlarını İdareye vermek zorundadır.

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 imalâtlardan dolayı İdareden her ne şekilde olur ise olsun bir bedel talep edemeyecektir.

16 Eylül 2010

T.C. İZMİR YEMİNLİ NOTERLİĞİ

Ahmet AYDIN
Müdür

18

№ 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 teslimden, 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 Vakıflar'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
Şube Müd.

16 Eylül 2010

T.C. İZMİR YENİNCİ NOTERLİĞİ

19

*

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 KONAK/İZMİR |
| **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

bep TR
bina enerji performansı

# ENERJİ KİMLİK BELGESİ

| Binanın | | Belgenin | |
|---|---|---|---|
| Tipi: | Otel | Veriliş Tarihi: | 7.08.2024 |
| İnşaat Ruhsat Tarihi: | 10.10.2011 | Geçerlilik Tarihi: | 7.08.2034 |
| Tadilat Tarihi: | | Performans Sınıfı: | C |
| Toplam Alan: | 6.173,48 | Emisyon Sınıfı: | C |
| 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 | | |
| Sahibinin Adı Soyadı: | VAKIFLAR GENEL MÜDÜRLÜĞÜ | | |

**Binanın Görüntüsü**

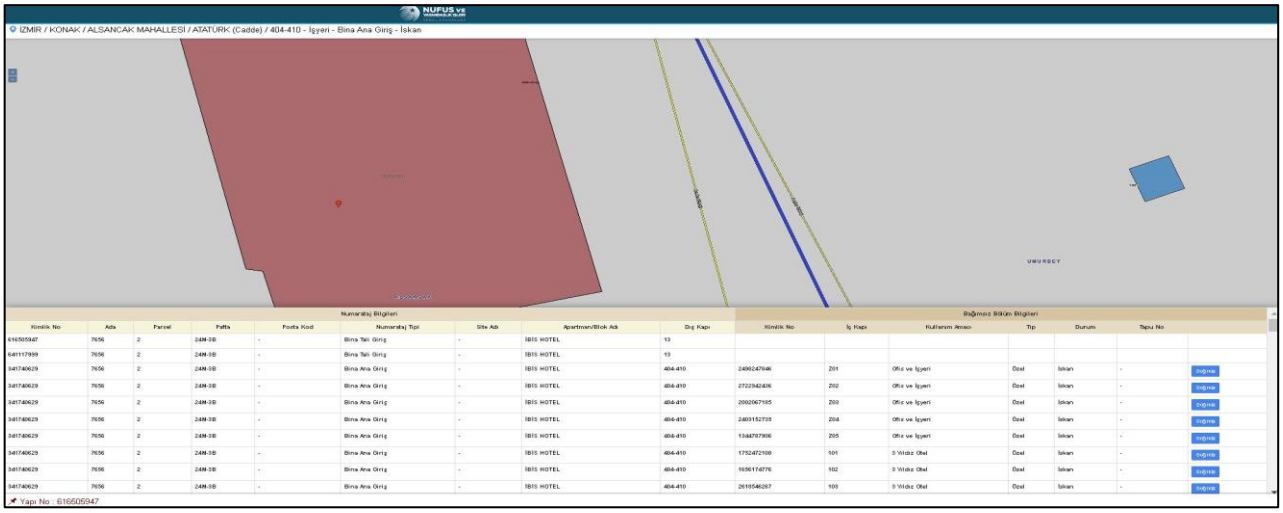
| SİSTEMLER | YILLIK ENERJİ TÜKETİMLERİ | | YENİLENEBİLİR ENERJİ/KOJEN. ENERJİ | | SINIFI |
|---|---|---|---|---|---|
| | Birincil (kWh/yıl) | Birim Alan Başına (kWh/m².yıl) | Birincil (kWh/yıl) | Birim Alan Başına (kWh/m².yıl) | |
| Toplam | 988.436,88 | 198,64 | 0,00 | 0,00 | C |
| Isıtma | 14.060,55 | 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 |
| Kojenarasyon | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | — |
| Fotovoltaik | — | — | 0,00 | 0,00 | — |

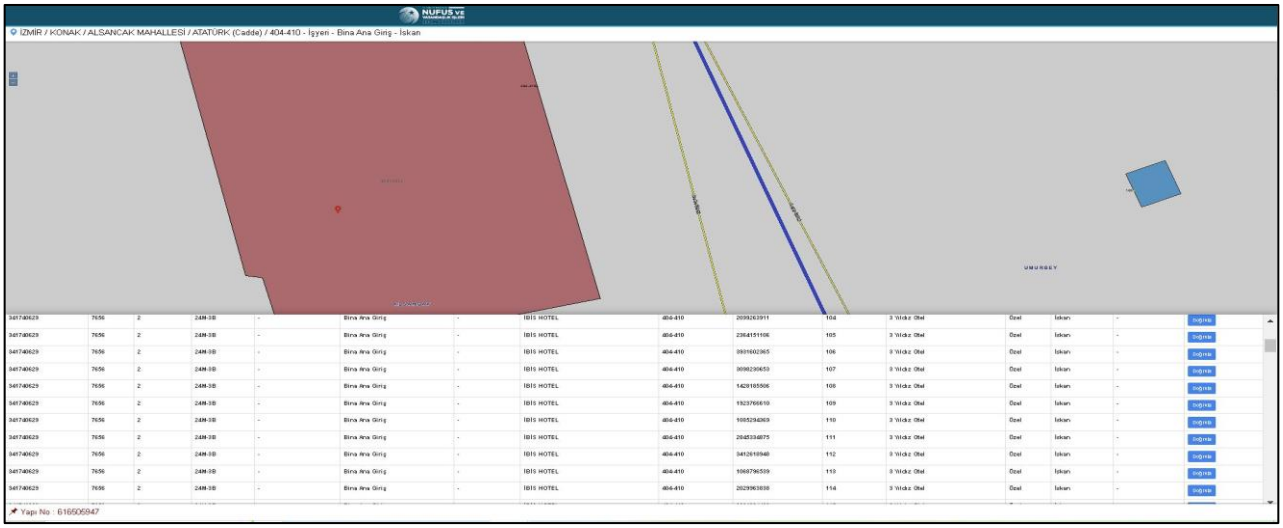
| Belgenin | | Belge Düzenleyenin | |
|---|---|---|---|
| Numarası: | M2735A0A9C47A | Adı Soyadı: | GÜRKAN GÜNEY |
| Veriliş Tarihi: | 7.08.2024 | Firması: | GÜRKAN GÜNEY |
| Son Geçerlilik Tarihi: | 7.08.2034 | | |
| İptal Edilen EKB No: | | Sertifika No: | EMO-35-0516 |
| | | İmza: | |

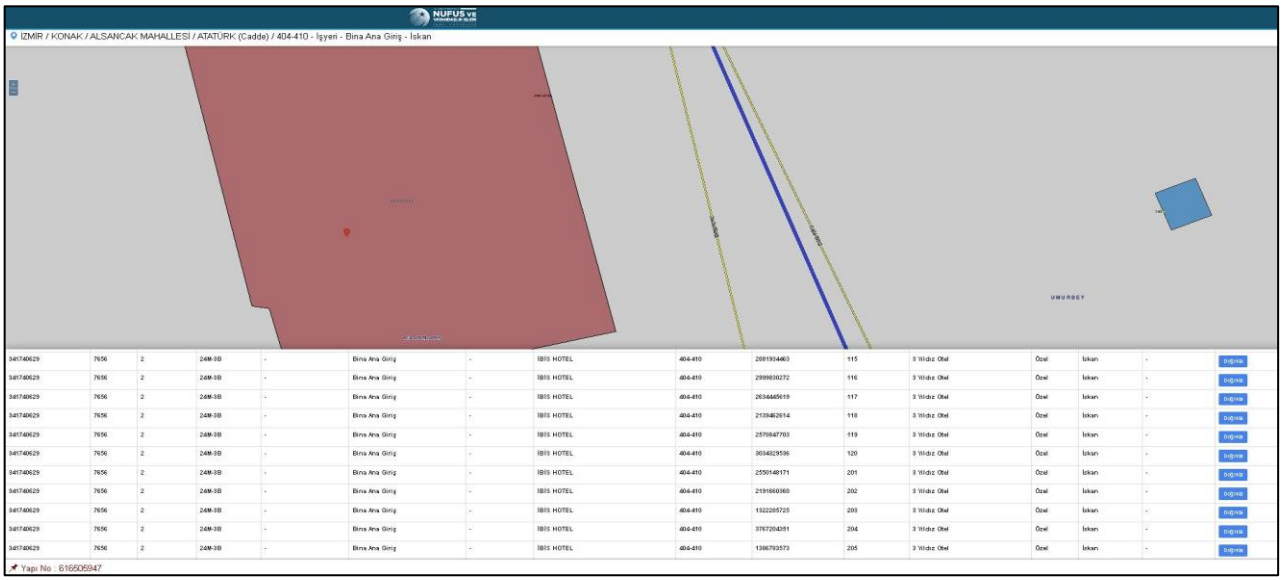
**Kare Kod**

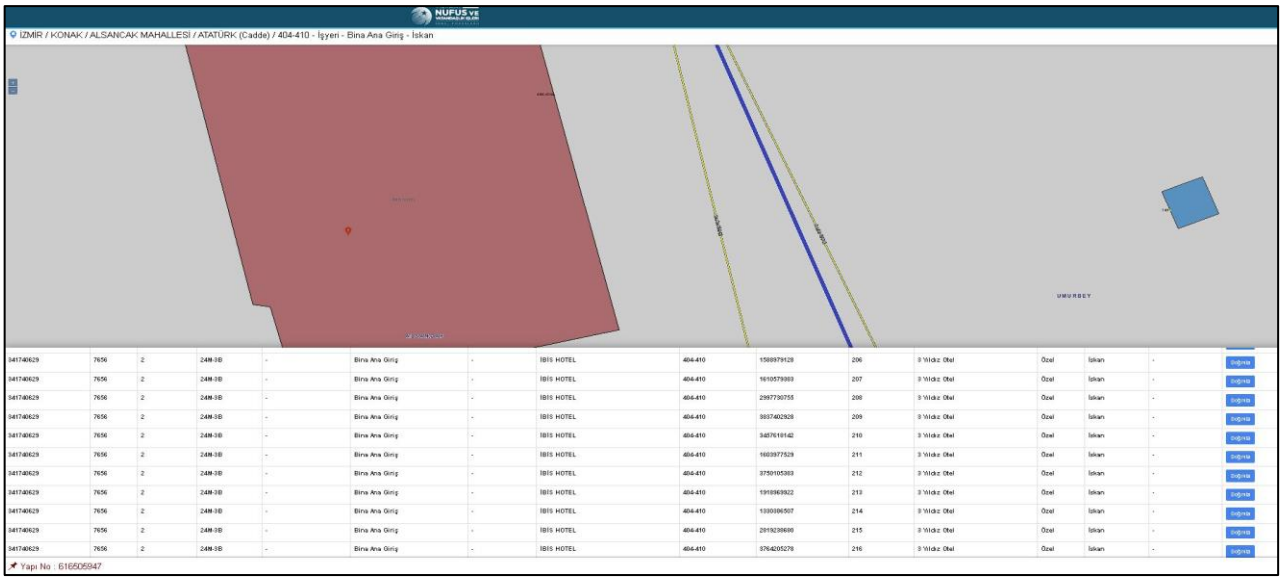
BİLGİ AMAÇLIDIR

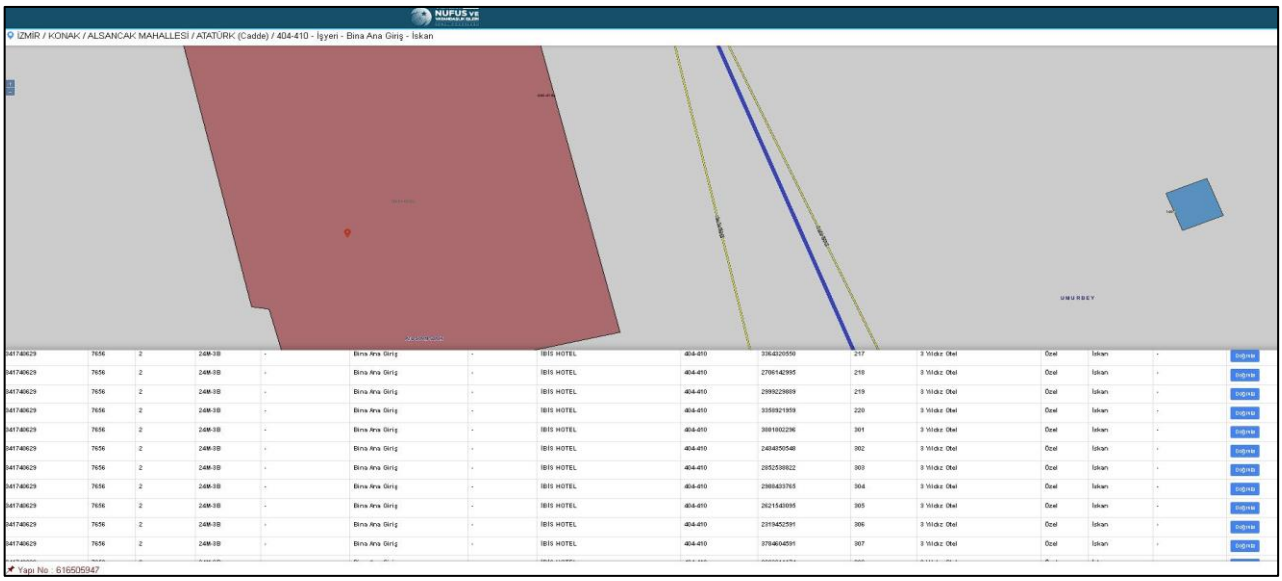
B-4
B-8
TM
B-5
PARK
TM
B-8
9.50
B-5
B-4
6.00
B-5
TM
B-4
B-8
B-4
TM1
B-4
PARK

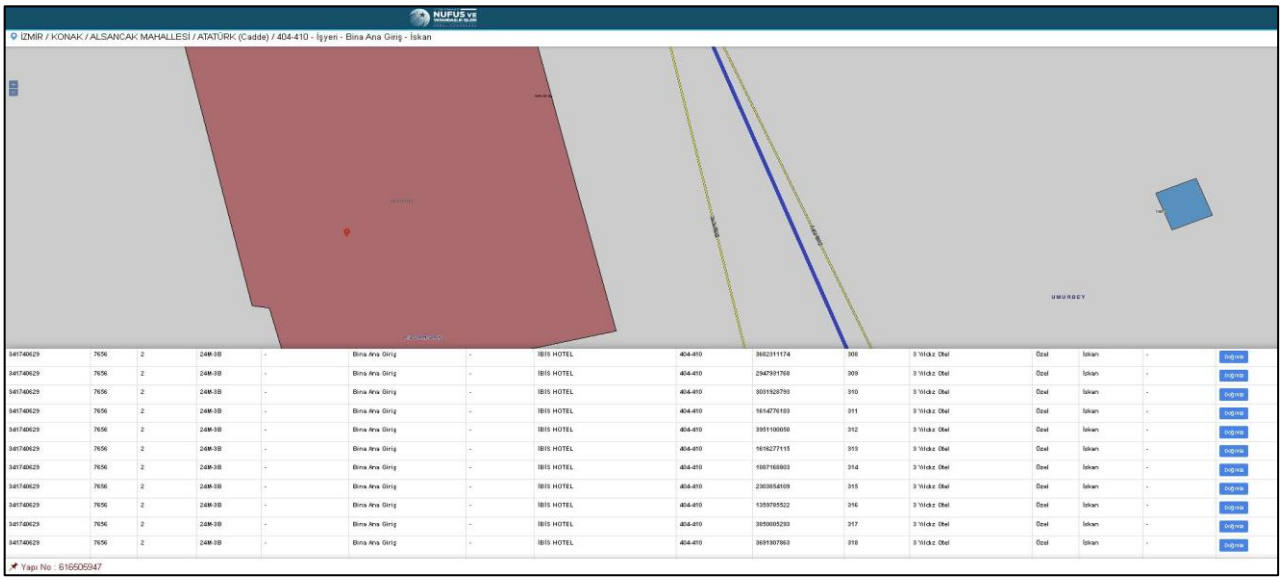

NUFUS VE
İZMİR / KONAK / ALSANCAK MAHALLESİ / ATATÜRK (Cadde) / 404-410 - İşyeri - Bina Ana Giriş - İskan
Numaralaşı Bilgileri
Bağımsız Bölüm Bilgileri
Yapı No : 616505947

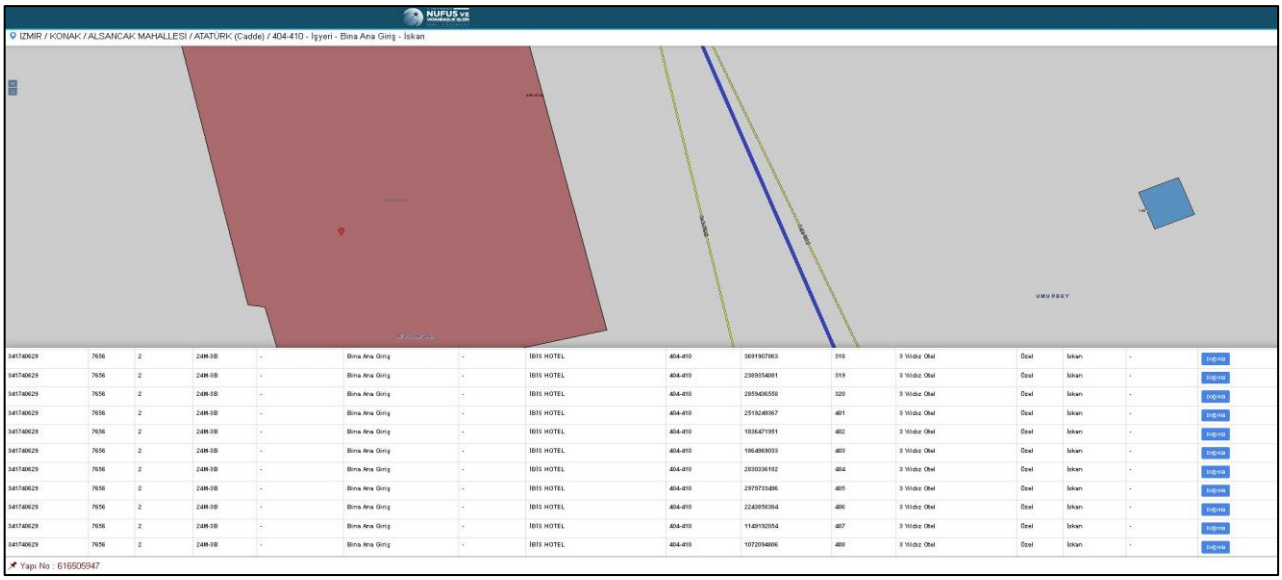

NUFUS VE
İZMİR / KONAK / ALSANCAK MAHALLESİ / ATATÜRK (Cadde) / 404-410 - İşyeri - Bina Ana Giriş - İskan
Yapı No : 616505947

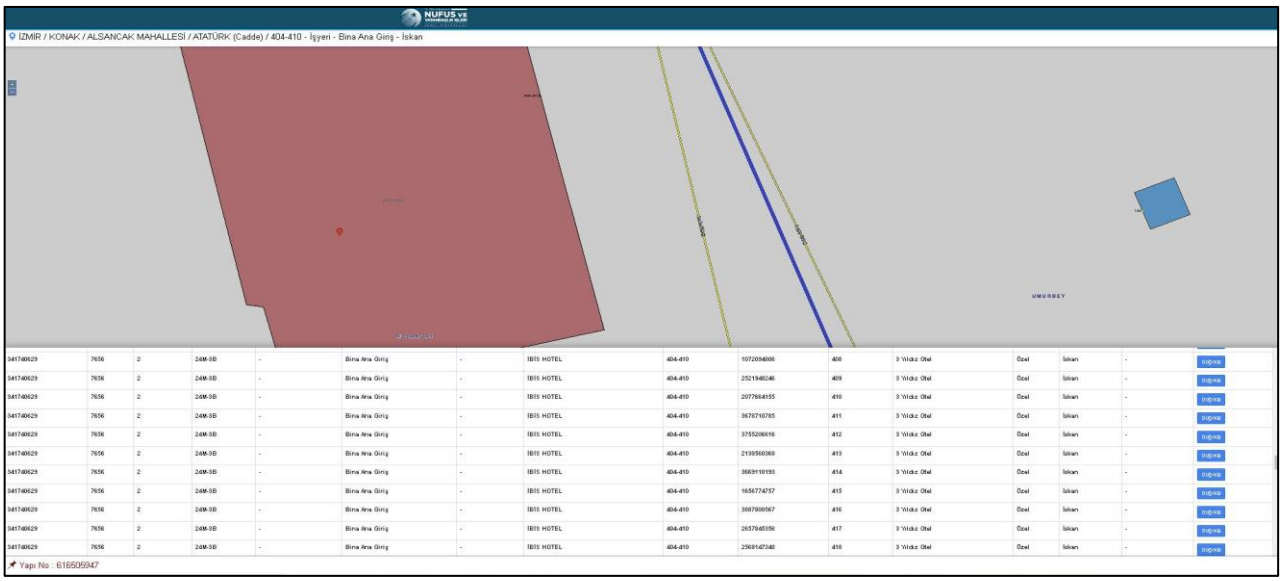

NUFUS VE
İZMİR / KONAK / ALSANCAK MAHALLESİ / ATATÜRK (Cadde) / 404-410 - İşyeri - Bina Ana Giriş - İskan
UMURBEY
Yapı No : 616505947

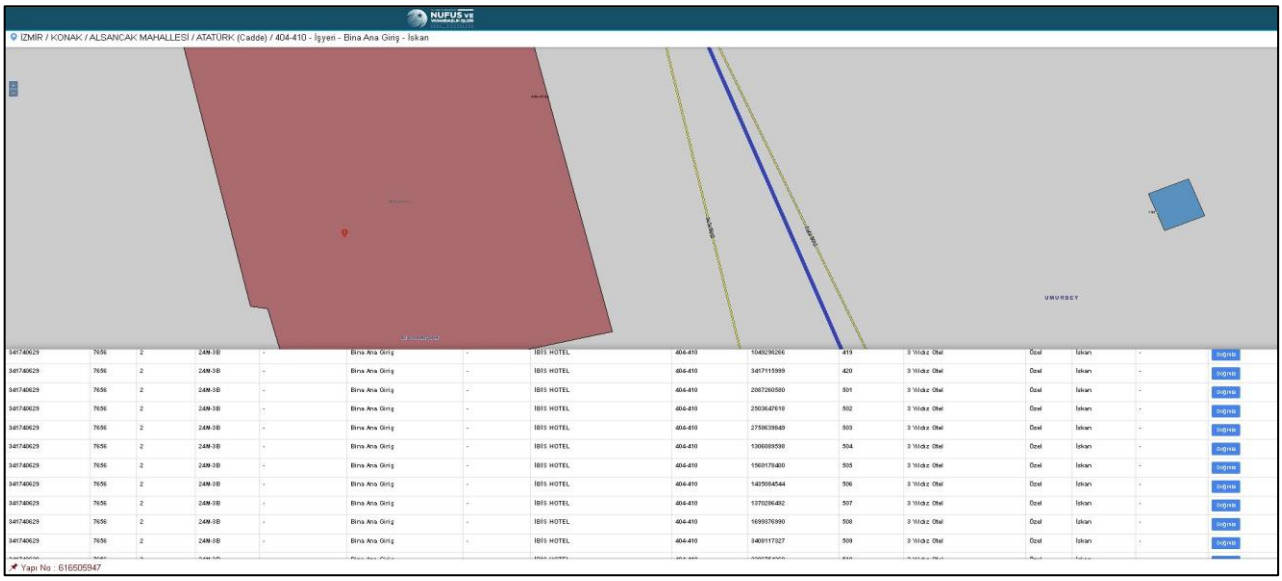

NUFUS VE
İZMİR / KONAK / ALSANCAK MAHALLESİ / ATATÜRK (Cadde) / 404-410 - İşyeri - Bina Ana Giriş - İskan
UMURBEY
Yapı No : 616505947

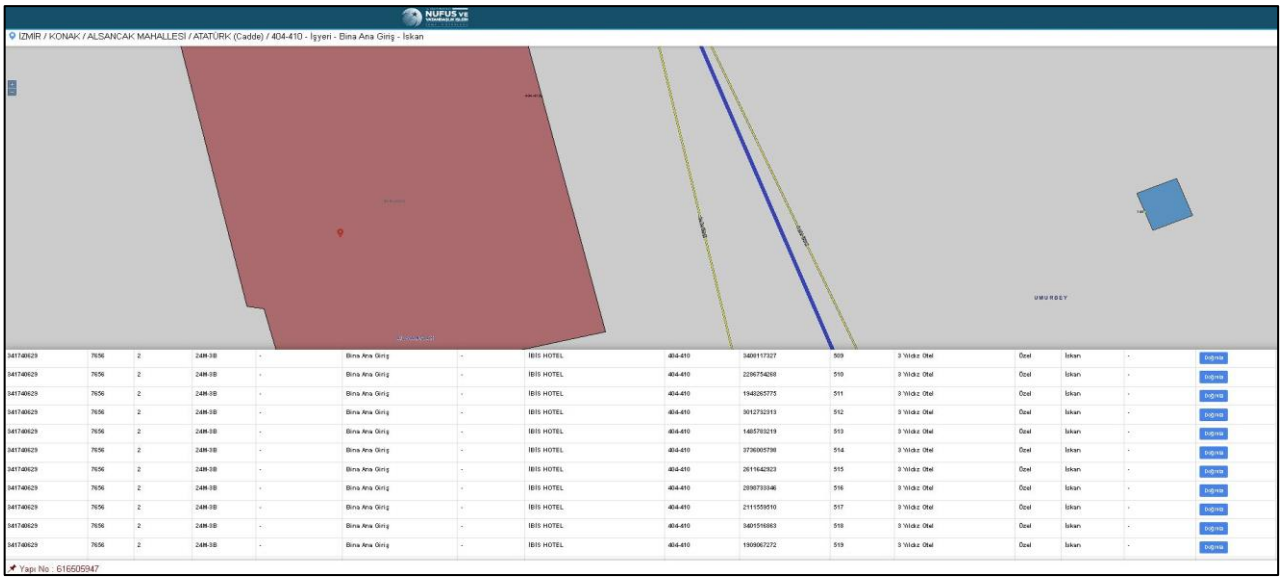

NUFUS VE
İZMİR / KONAK / ALSANCAK MAHALLESİ / ATATÜRK (Cadde) / 404-410 - İşyeri - Bina Ana Giriş - İskan
UMURBEY
Yapı No : 616505947

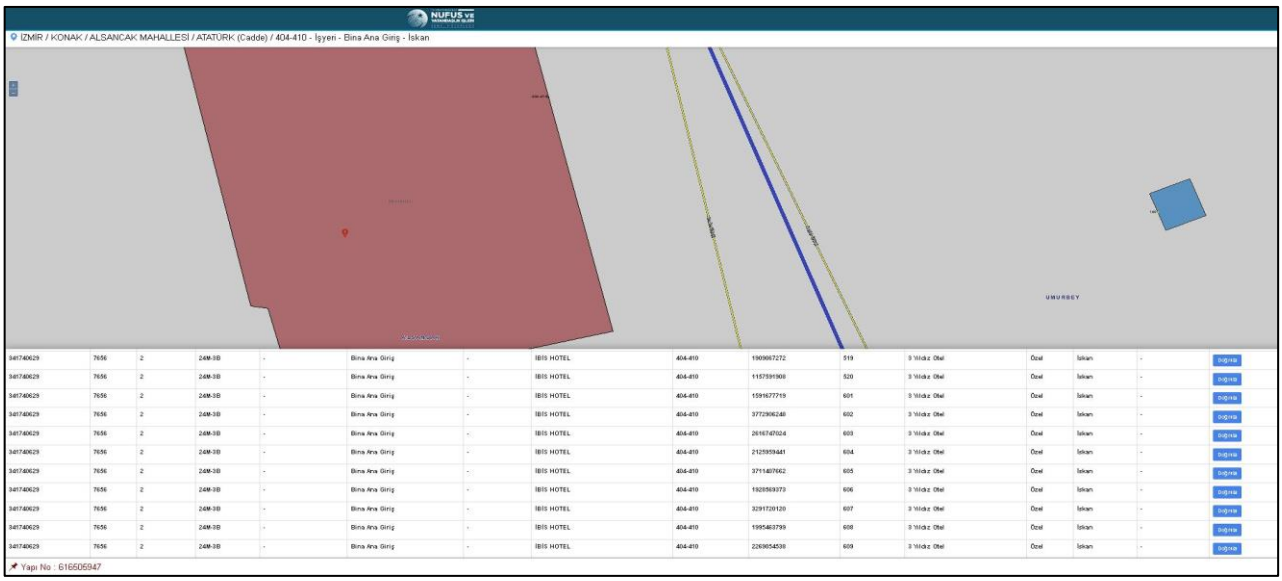

NÜFUS VE
İZMİR / KONAK / ALSANCAK MAHALLESİ / ATATÜRK (Cadde) / 404-410 - İşyeri - Bina Ana Giriş - İskan
UMURBEY
Yapı No : 616505947

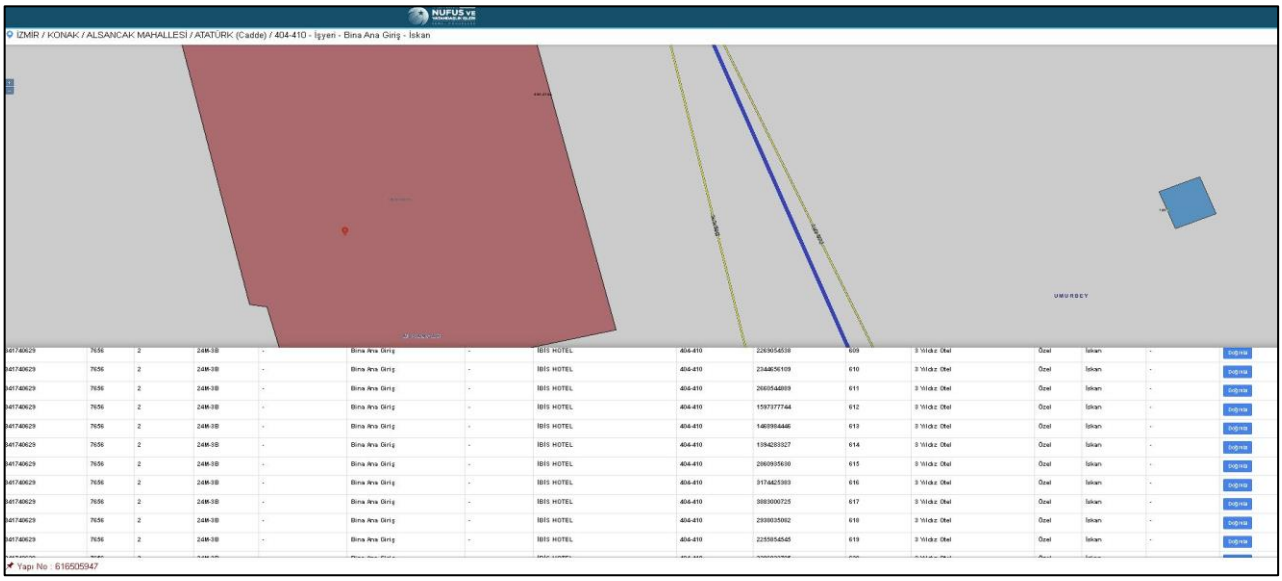

NÜFUS VE
İZMİR / KONAK / ALSANCAK MAHALLESİ / ATATÜRK (Cadde) / 404-410 - İşyeri - Bina Ana Giriş - İskan
UMURBEY
Yapı No : 616505947

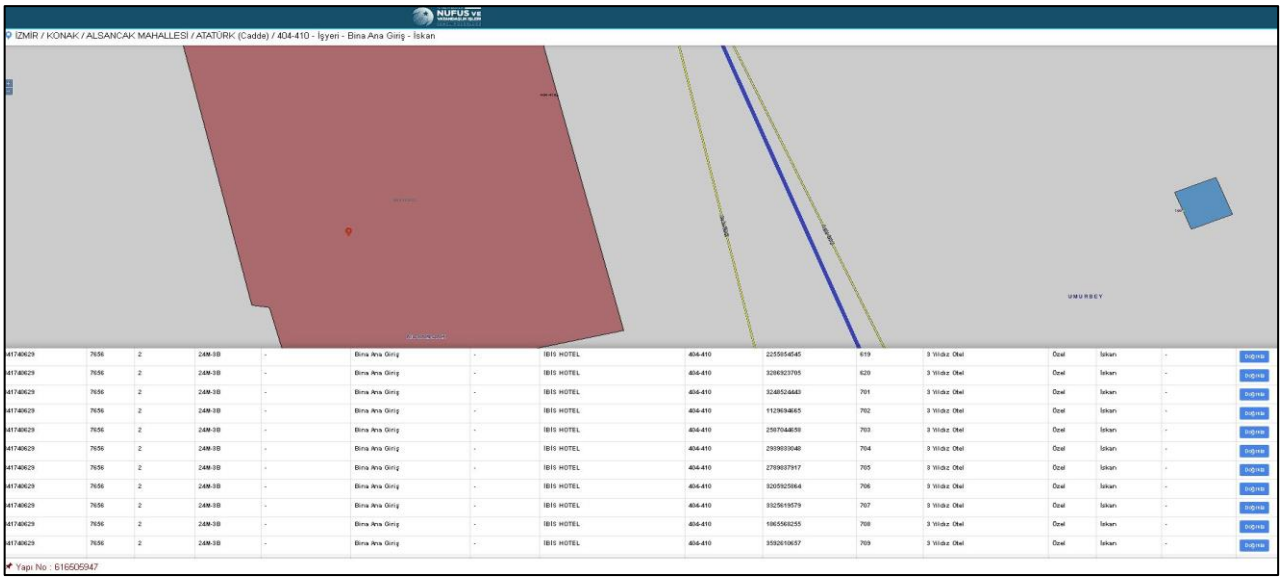

NÜFUS VE
İZMİR / KONAK / ALSANCAK MAHALLESİ / ATATÜRK (Cadde) / 404-410 - İşyeri - Bina Ana Giriş - İskan
UMURBEY
Yapı No : 616505947

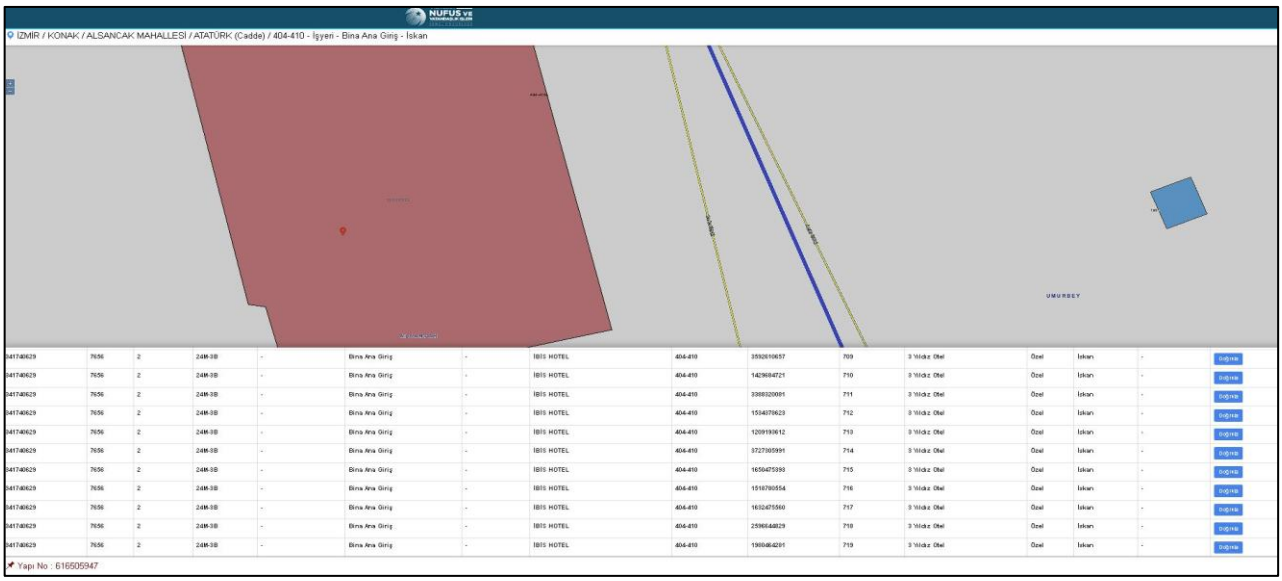

NUFUS VE
İZMİR / KONAK / ALSANCAK MAHALLESİ / ATATÜRK (Cadde) / 404-410 - İşyeri - Bina Ana Giriş - İskan
UMURBEY
Yapı No : 616505947

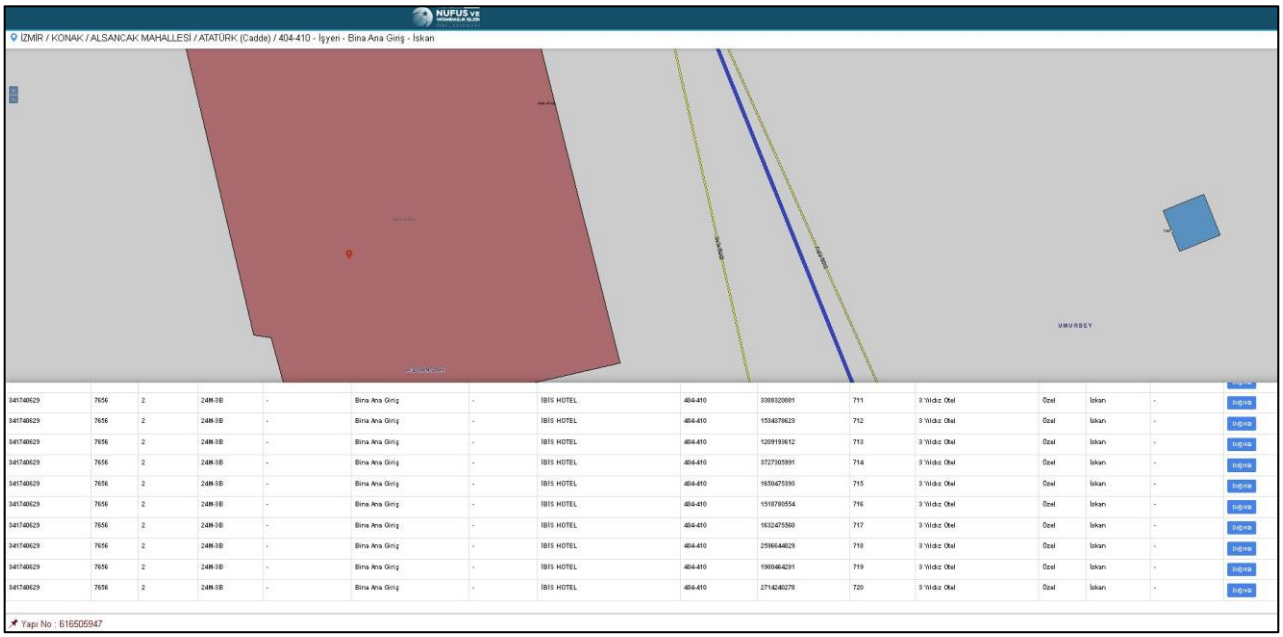

NUFUS VE
İZMİR / KONAK / ALSANCAK MAHALLESİ / ATATÜRK (Cadde) / 404-410 - İşyeri - Bina Ana Giriş - İskan
UMURBEY
Yapı No : 616505947


NUFUS VE
İZMİR / KONAK / ALSANCAK MAHALLESİ / ATATÜRK (Cadde) / 404-410 - İşyeri - Bina Ana Giriş - İskan
UMURBEY
Yapı No : 616505947


NUFUS VE
İZMİR / KONAK / ALSANCAK MAHALLESİ / ATATÜRK (Cadde) / 404-410 - İşyeri - Bina Ana Giriş - İskan
UMURBEY
Yapı No : 616505947


NUFUS VE
İZMİR / KONAK / ALSANCAK MAHALLESİ / ATATÜRK (Cadde) / 404-410 - İşyeri - Bina Ana Giriş - İskan
UMURBEY
Yapı No : 616505947


NUFUS VE
İZMİR / KONAK / ALSANCAK MAHALLESİ / ATATÜRK (Cadde) / 404-410 - İşyeri - Bina Ana Giriş - İskan
UMURBEY
Yapı No : 616505947




| | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 341740629 | 7656 | 2 | 24M-3B | - | Bina Ana Giriş | - | IBIS HOTEL | 404-410 | 3386920091 | 711 | 3 Yıldız Otel | Özel | İskan | - | Doğrula |
| 341740629 | 7656 | 2 | 24M-3B | - | Bina Ana Giriş | - | IBIS HOTEL | 404-410 | 1534376623 | 712 | 3 Yıldız Otel | Özel | İskan | - | Doğrula |
| 341740629 | 7656 | 2 | 24M-3B | - | Bina Ana Giriş | - | IBIS HOTEL | 404-410 | 1209193612 | 713 | 3 Yıldız Otel | Özel | İskan | - | Doğrula |
| 341740629 | 7656 | 2 | 24M-3B | - | Bina Ana Giriş | - | IBIS HOTEL | 404-410 | 3727305991 | 714 | 3 Yıldız Otel | Özel | İskan | - | Doğrula |
| 341740629 | 7656 | 2 | 24M-3B | - | Bina Ana Giriş | - | IBIS HOTEL | 404-410 | 1650475393 | 715 | 3 Yıldız Otel | Özel | İskan | - | Doğrula |
| 341740629 | 7656 | 2 | 24M-3B | - | Bina Ana Giriş | - | IBIS HOTEL | 404-410 | 1518780554 | 716 | 3 Yıldız Otel | Özel | İskan | - | Doğrula |
| 341740629 | 7656 | 2 | 24M-3B | - | Bina Ana Giriş | - | IBIS HOTEL | 404-410 | 1632475560 | 717 | 3 Yıldız Otel | Özel | İskan | - | Doğrula |
| 341740629 | 7656 | 2 | 24M-3B | - | Bina Ana Giriş | - | IBIS HOTEL | 404-410 | 2596644829 | 718 | 3 Yıldız Otel | Özel | İskan | - | Doğrula |
| 341740629 | 7656 | 2 | 24M-3B | - | Bina Ana Giriş | - | IBIS HOTEL | 404-410 | 1980464291 | 719 | 3 Yıldız Otel | Özel | İskan | - | Doğrula |
| 341740629 | 7656 | 2 | 24M-3B | - | Bina Ana Giriş | - | IBIS HOTEL | 404-410 | 2714240278 | 720 | 3 Yıldız Otel | Özel | İskan | - | Doğrula |

## 9.3 TITLE DEED REGISTRATION CERTIFICATE (TAKBİS CERTIFICATE)

### TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI

Bu belge 30/12/2024 tarihli TAKBİS verileri kullanılarak üretilmiştir. İhtilaf halinde ilgili TM kütükleri esastır.
Bu belge 30.12.2024 tarihinde, saat 13:47'da oluşturulmuştur.

| | | | |
|---|---|---|---|
| Zemin Tipi | : **Ana Taşınmaz** | Ada/Parsel | : **7656/2** |
| Zemin No | : 18174072 | Yüzölçümü | : 629 m2 |
| İl/ilce | : İZMİR/KONAK | Ana Taşınmazın Niteliği | : BODRUM KATLARI DAHİL 10 KATLI BETONARME OTEL BİNASI |
| Mahalle | : ALSANCAK | Blok/Kat/Giriş-B.B.No | : |
| Mevkii | : | Arsa Pay/Payda | : |
| Cilt/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<br>Açıklama: Tip=Musterek | 21/01/2000 | 316 |
| Şerh 15/02/2011 | Şablon=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 ), Başlama 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 | | | | | | |

### Taşınmaz Üzerindeki Şerh/Beyan/İrtifak Bilgileri

| İşlem Türü | İşlem Tarihi | Açıklama |
|---|---|---|
| Şerh | 15/02/2011 | Şablon=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 ), Başlama 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 APPRAISERS LICENSES

SPL Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kurulusu

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 Tebliğ'i 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 Sicil ve Eğitim Kurulusu

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 Tebliğ'i 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 Tebliğ"i uyarınca

Mehmet ÖZTÜRK

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

ROYAL INSTITUTION OF CHARTERED SURVEYORS

# Mehmet Ozturk

on

29 June 2020

WAS ELECTED A **PROFESSIONAL MEMBER** OF
THE ROYAL INSTITUTION OF CHARTERED SURVEYORS

6869236

MEMBERSHIP NUMBER

PRESIDENT OF RICS

RICS

This diploma is held from year to year subject to the provisions of the bye-laws of the Institution

473

## 9.6 EXPERIENCE CERTIFICATES OF THE VALUATION EXPERTS SIGNING THE REPORT

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 değerleme 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 değerleme 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**

TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ
THE TURKISH ASSOCIATION OF APPRAISERS

# 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 değerleme 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**

## 9.7 BIOGRAPHIES OF THE AUTHORS OF THE REPORT

| | |
|---|---|
| FULL NAME | : Nurullah KİBAR |
| T.C. IDENTITY NUMBER | : 14569149032 |
| ADDRESS | : Gümüşdere Neighborhood 11. St. No:1/1 Keçiören / ANKARA |
| EDUCATION STATUS | : Ankara University - Faculty of Applied Sciences - Department of Real Estate Development and Management (2018 - 2022) (Licence)<br>Ankara University - Graduate School of Natural and Applied Sciences - Department of Real Estate Development and Management (2024 - ) (Master's Degree) |
| TITLE AND ADDRESS OF CURRENT WORKPLACE:<br>Smart Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.<br>Balgat Neighborhood, Mevlana Boulevard, Yelken Plaza, No:139A/43 Çankaya / ANKARA<br>Tel : (312) 287 44 00 - Fax : (312) 287 44 20 - Email : iletisim@smartkurumsal.com.tr | |
| PROFESSION AND JOB TITLE: Assistant Real Estate Appraiser | |
| TAX IDENTIFICATION NUMBER: - | |
| PARTNERSHIP SHARE: - | |
| PREVIOUS WORKPLACES | |

| | TITLE OF THE ORGANIZATION | ENTRY-DEPARTURE DATE | JOB TITLE |
|---|---|---|---|
| 2- | - | - | - |
| 3- | - | - | - |

| INFORMATION ON PREVIOUS VALUATION SERVICES PROVIDED | | |
|---|---|---|
| TITLE OF THE COMPANY TO WHICH VALUATION SERVICES ARE PROVIDED | SUBJECT OF VALUATION | JOB TITLE |
| - | - | - |
| - | - | - |
| - | - | - |

| TRAININGS AND CERTIFICATES RELATED TO VALUATION | | | |
|---|---|---|---|
| YEAR | DURATION | NAME OF EDUCATION | CERTIFICATE |
| (03.08.2022 - 924026) | - | - | Real Estate Appraiser License (03.08.2022 - 924026) |

| | |
|---|---|
| FULL NAME | : Merve GÜNEŞ |
| T.C. IDENTITY NUMBER | : 22117928978 |
| ADDRESS<br>No:10 Etimesgut/ ANKARA | : Göksu Neighborhood 5350. Street Oyak Göksupark Sitesi B4 Block Flat |
| EDUCATION STATUS | : Selçuk University - Faculty of Engineering - Surveying Engineering (2014) Selçuk University - Faculty of Engineering - Surveying Engineering (-) (MSc)) |

TITLE AND ADDRESS OF CURRENT WORKPLACE:
Smart Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Balgat Neighborhood, Mevlana Boulevard, Yelken Plaza, No:139A/43 Çankaya /ANKARA
Tel : (312) 287 44 00 - Fax : (312) 287 44 20 - Email : iletisim@smartkurumsal.com.tr

PROFESSION AND JOB TITLE: Appraiser-Controller

TAX IDENTIFICATION NUMBER: -

PARTNERSHIP SHARE: -

PREVIOUS WORKPLACES

| | TITLE OF THE ORGANIZATION | ENTRY-DEPARTURE DATE | JOB TITLE |
|---|---|---|---|
| 1- | Akaray Grup İnşaat | January 2015-July 2015 | Survey Engineer |
| 2 | Günka Harita | May 2016-May 2017 | Survey Engineer |
| 3- | TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. | July 2017- November 2021 | Senior Appraiser |

INFORMATION ON PREVIOUS VALUATION SERVICES PROVIDED

| TITLE OF THE COMPANY TO WHICH VALUATION SERVICES ARE PROVIDED | SUBJECT OF VALUATION | JOB TITLE |
|---|---|---|
| TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. | All type of immovebles | Senior Appraiser |
| - | - | - |
| - | - | - |

TRAININGS AND CERTIFICATES RELATED TO VALUATION

| YEAR | DURATION | NAME OF EDUCATION | CERTIFICATE |
|---|---|---|---|
| (03.04.2018- 409249 | - | - | Real Estate Appraiser License (03.04.2018-409249) |

| | |
|---|---|
| FULL NAME | : Mehmet ÖZTÜRK |
| T.C. IDENTITY NUMBER | : 12298179368 |
| ADDRESS | : Alacaatlı Neighborhood 4827. Street No: 6/C Çankaya/ANKARA |
| EDUCATION STATUS | : Gazi University - Faculty of Architecture Engineering - Department of Urban and Regional Planning (2003) (Bachelor's Degree)<br>Ankara Univ. - Graduate School of Natural and Applied Sciences - Department of Real Estate Development and Management (2014-2019) (Master's Degree) |
| TITLE AND ADDRESS OF CURRENT WORKPLACE:<br>Smart Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.<br>Balgat Neighborhood, Mevlana Boulevard, Yelken Plaza, No:139A/43 Çankaya /ANKARA<br>Tel : (312) 287 44 00 - Fax : (312) 287 44 20 - Email : iletisim@smartkurumsal.com.tr | |
| PROFESSION AND JOB TITLE: Urban Planner - Company Partner - Responsible Appraiser | |
| TAX IDENTIFICATION NUMBER: -7720681407 | |
| PARTNERSHIP SHARE: %45 | |

PREVIOUS WORKPLACES

| | TITLE OF THE ORGANIZATION | ENTRY-DEPARTURE DATE | JOB TITLE |
|---|---|---|---|
| 1- | Çınar Taşınmaz Değerleme ve Dan. A.Ş. | December 2011 - August 2012 | Appraiser |
| 2 | Fortis Bank A.Ş. / Türk Ekonomi Bankası A.Ş. Ege Bölge Md. | May 2005 - September 2011 | Appraisal Unit - Aegean Region Responsible |

INFORMATION ON PREVIOUS VALUATION SERVICES PROVIDED

| TITLE OF THE COMPANY TO WHICH VALUATION SERVICES ARE PROVIDED | SUBJECT OF VALUATION | JOB TITLE |
|---|---|---|
| Çınar Taşınmaz Değerleme ve Dan. A.Ş. | All type of immovebles | Appraiser-Controller |
| Fortis Bank A.Ş. / Türk Ekonomi Bankası A.Ş. Ege Bölge Md. | All type of immovebles | Appraiser-Controller |
| - | - | - |

TRAININGS AND CERTIFICATES RELATED TO VALUATION

| YEAR | DURATION | NAME OF EDUCATION | CERTIFICATE |
|---|---|---|---|
| (06.11.2009 - 401187) | - | - | Real Estate Appraiser License (06.11.2009 - 401187) |