



Real Estate Appraisal Report

AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIğI A.ř.

ALSANCAK NEIGHBORHOOD, ATATURK STREET
NO: 404-410, IBIS HOTEL
KONAK / IZMIR

06/01/2026
SM-25-SPK-035

Report Summary

Title and Contact Information of the Institution Performing the Valuation	Smart Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Balgat Neighborhood, Mevlana Boulevard, Yelken Plaza, No:139A/43 Çankaya / ANKARA 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 Büyükdere Street, No:201, Levent Loft, C Block, Floor:8, 34390 Levent / ISTANBUL Tel: (0212) 371 87 00 – E.Mail: info@akfengyo.com.tr
Reference Contract Date / Number	28/03/2025
Request Contract Date / Number	22/10/2025 / 035
Valuation Date	31/12/2025
Appraisal Report Date	06/01/2026
Appraisal Report Number	SM-25-SPK-035
Appraisal Report Type	Real Estate Appraisal Report
Subject Real Estates	1 Hotel
Full Adress of Property	Alsancak Neighborhood, Atatürk Street, No: 404-410, Ibis Hotel Konak / IZMIR
Assistant Appraiser	Nurullah KİBAR Real Estate Development and Management (Ankara University) Appraiser (Licence No:924076)
Appraiser	Merve GÜNEŞ Topographical Engineer (Selçuk University) Appraiser (Licence No: 409249)
Controller / Responsible Appraiser	Mehmet ÖZTÜRK Urban Planner (Gazi University) 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	20
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	44
6.3 DATA USED IN THE VALUATION OF THE STRUCTURAL CHARACTERISTICS OF THE IMMOVABLES	44
6.4 PHYSICAL AND TECHNICAL CHARACTERISTICS OF THE IMMOVABLE PROPERTIES AND DATA USED AS BASIS FOR VALUATION	44

6.5 ASSUMPTIONS USED IN THE VALUATION PROCESS AND THE REASONS FOR THEIR USE	44
6.6 THE METHODS USED IN THE VALUATION PROCEDURE AND THE REASONS FOR THE CHOICE	45
6.7 MOST EFFICIENT AND BEST USE VALUE ANALYSIS	45
6.8 MARKET VALUE ANALYSIS	45
6.9 RECONSTRUCTION (REPLACEMENT) COST ANALYSIS	48
6.10 CASH FLOW ANALYSIS	49
7. ASSESSMENT OF THE PROPERTY INVESTMENT PARTNERSHIP PORTFOLIO	56
8. CONCLUSION	57
9. ANNEXES	58
9.1 PHOTOGRAPHS	58
9.2 PERMITS AND PROJECTS	62
9.3 TITLE DEED REGISTRATION CERTIFICATE (TAKBİS CERTIFICATE)	116
9.5 APPRAISERS LICENSES	117
9.6 EXPERIENCE CERTIFICATES OF THE VALUATION EXPERTS SIGNING THE REPORT	119
9.7 BIOGRAPHIES OF THE AUTHORS OF THE REPORT	121

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 probable 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 / ISTANBUL

Tel: (0212) 37187 00

E-mail : info@akfengyo.com.tr

Web : www.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	IZMIR
District	KONAK
Neighborhood	ALSANCAK
Village	-
Locality	-
Cadastral Map No	909 PLAN
Block No	7656
Parcel No	2
Surface Area (sqm)	629.00
Description of Property	10 STORY REINFORCED CONCRET HOTEL BUILDING INCLUDING BASEMENT FLOORS
Building Block No	-
Floor No	-
Independent Unit	-
Usage Category of Independent Section	-
Owner's Share In the Land	-
Volume / Page No	485
Real Estate ID No	4453
Date / Journal No	21/01/2000 / 316
Owner	GENERAL DIRECTORATE OF FOUNDATIONS VAKIFLAR (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 12/12/2025, 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 YATIRIM 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 12/12/2025 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 "GENERAL DIRECTORATE OF FOUNDATIONS VAKIFLAR", 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 STORY REINFORCED CONCRET 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 ("İzmirim Card"), which replaces the ticket in all public transportation vehicles, ensures the integrity of İzmir transportation and speeds up transportation.

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

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 İzmir varies between 16°C (Bergama) and 17°C (Bayındır). Considering the extreme values measured in İzmir, it is understood that the temperature ranges from a maximum of 45.1°C (Torbalı) to a minimum of -13°C (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.

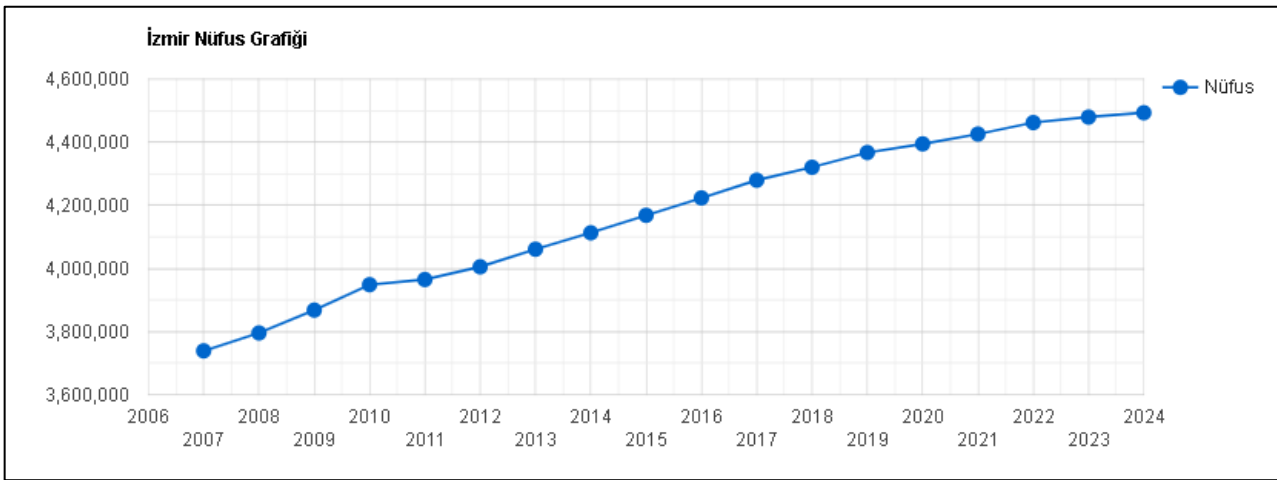
Although the average annual rainfall is 700 mm, depending on the changes in the general atmospheric circulation, the total rainfall approaches 1000 mm in some years and falls to around 300 mm in some years. The amount of precipitation increases starting from the second half of October and continues until 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 (Sarıköz, 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

Izmir, as the third-largest city in Turkey, has consistently ranked high as a preferred place to live for people from all walks of life due to its social, economic, and cultural opportunities. This characteristic also makes Izmir a focal point for foreign investors, and the city hosts significant direct foreign capital investments across various sectors. Throughout the Republic period, the city's population has grown at twice the rate of the national population. Compared to the previous year, Izmir's population increased by 13,717. As of 2024, the population of Izmir is 4,493,242, consisting of 2,223,833 men and 2,269,409 women. In percentage terms, 49.49% are male and 50.51% are female.



Years	İzmir Population	Male Population	Female Population
2024	4,493,242	2,223,833	2,269,409
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 sq km and there are 373 people per square kilometer. İzmir population density is 373/sq km.

Yıl	İlçe	İlçe Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu	Nüfus Yüzdesi
2024	Buca	523.193	259.126	264.067	% 11,64
2024	Karabağlar	473.058	232.802	240.256	% 10,53
2024	Bornova	448.737	221.532	227.205	% 9,99
2024	Karşıyaka	341.580	159.041	182.539	% 7,60
2024	Konak	322.393	156.890	165.503	% 7,18
2024	Bayraklı	299.859	146.939	152.920	% 6,67
2024	Torbali	218.744	109.915	108.829	% 4,87
2024	Çiğli	215.697	106.864	108.833	% 4,80
2024	Menemen	214.409	108.965	105.444	% 4,77
2024	Gazimir	136.930	68.336	68.594	% 3,05
2024	Ödemiş	132.942	66.426	66.516	% 2,96
2024	Kemalpaşa	120.375	61.186	59.189	% 2,68
2024	Menderes	111.453	55.861	55.592	% 2,48
2024	Aliağa	108.701	59.175	49.526	% 2,42
2024	Bergama	107.347	53.814	53.533	% 2,39
2024	Tire	87.858	43.216	44.642	% 1,96
2024	Urla	79.610	39.208	40.402	% 1,77
2024	Balçova	76.613	37.470	39.143	% 1,71
2024	Narlıdere	61.732	29.877	31.855	% 1,37
2024	Seferihisar	60.914	30.110	30.804	% 1,36
2024	Çeşme	50.828	25.618	25.210	% 1,13
2024	Dikili	48.647	24.149	24.498	% 1,08
2024	Kiraz	43.401	22.020	21.381	% 0,97
2024	Bayındır	40.054	19.975	20.079	% 0,89
2024	Selçuk	38.688	19.245	19.443	% 0,86
2024	Güzelbahçe	38.500	18.507	19.993	% 0,86
2024	Foça	36.688	20.211	16.477	% 0,82
2024	Kınık	28.859	14.402	14.457	% 0,64
2024	Karaburun	13.473	6.938	6.535	% 0,30
2024	Beydağ	11.959	6.015	5.944	% 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 Izmir. The fish caught are few, but varied and delicious. Fish species are mullet, bluefish, eel, sole, sardine, sea bream, red mullet, red mullet, traça, 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 İstanbul and Kocaeli.

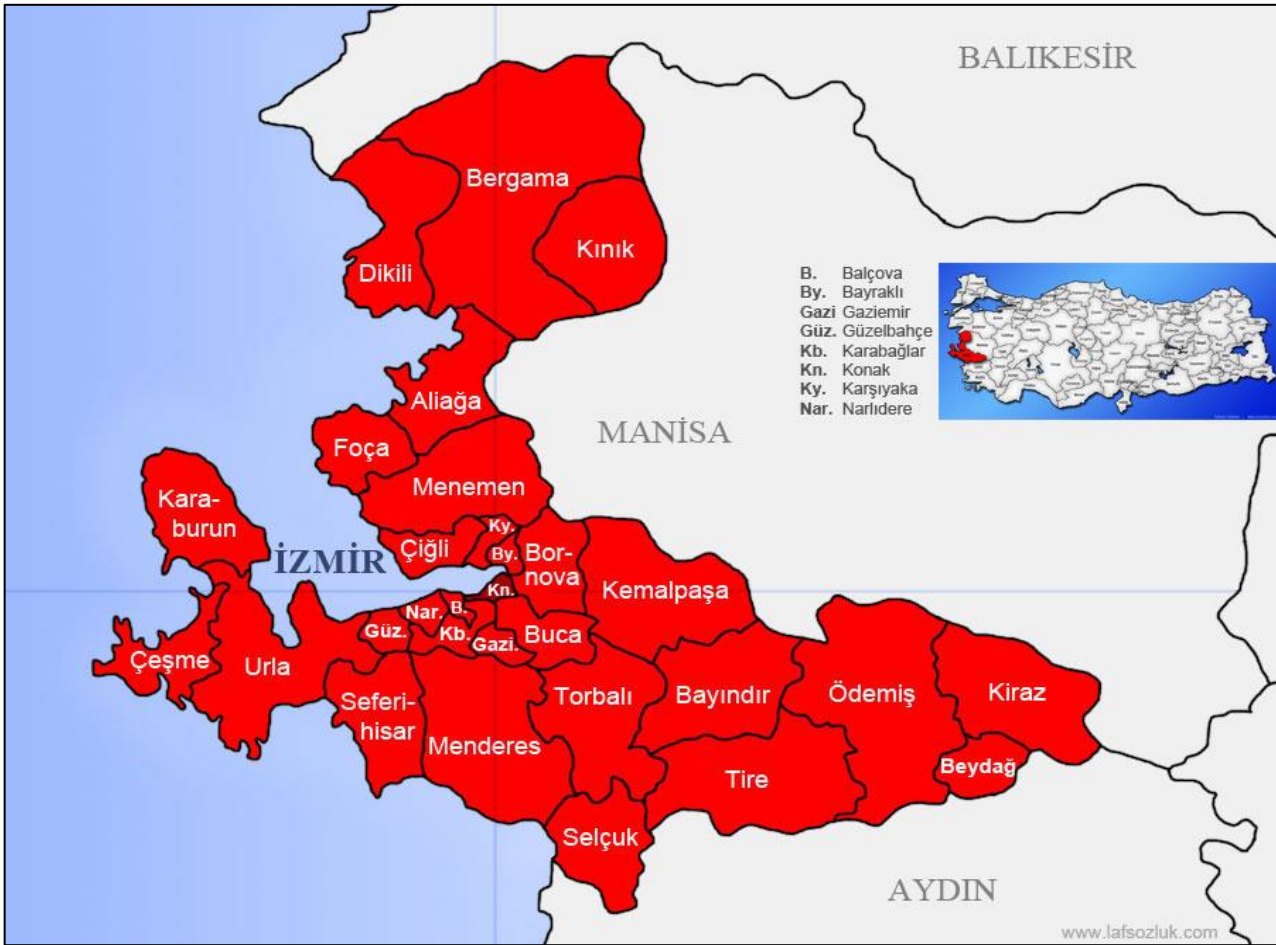
İzmir is Turkey's largest export port. The tourism sector is developing day by day with its natural beauties and historical richness, land, railroad, air and sea transportation and adequate accommodation facilities and infrastructure.

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 sq km, 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.

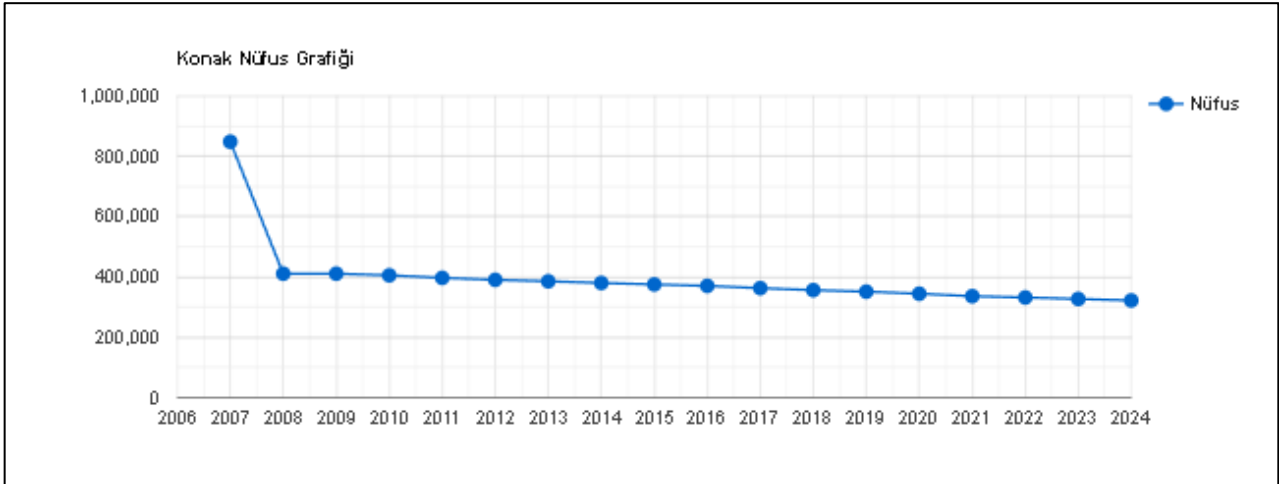
Customs Services

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:Konak District Address Based Population Data Change by Years

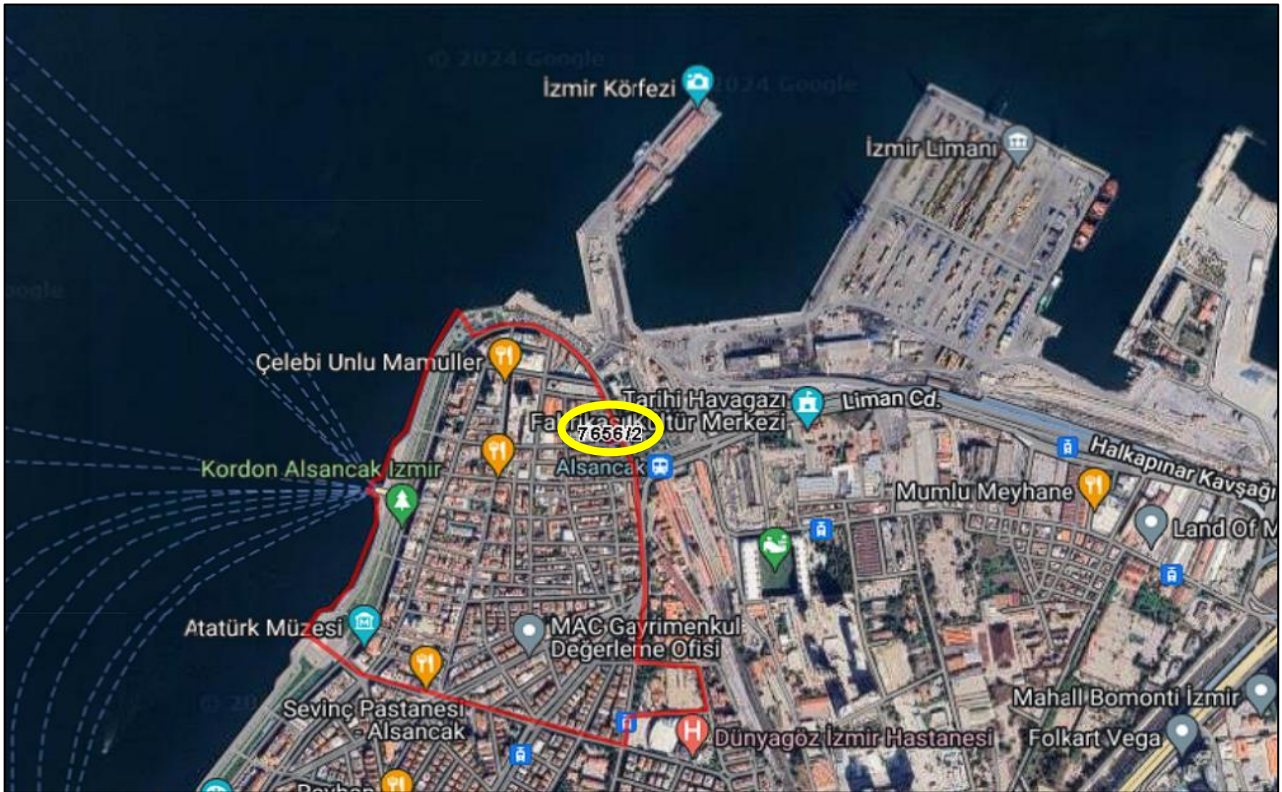
4.3 THE LOCATION AND NEAR SURROUNDING FEATURES OF THE REAL ESTATE

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.

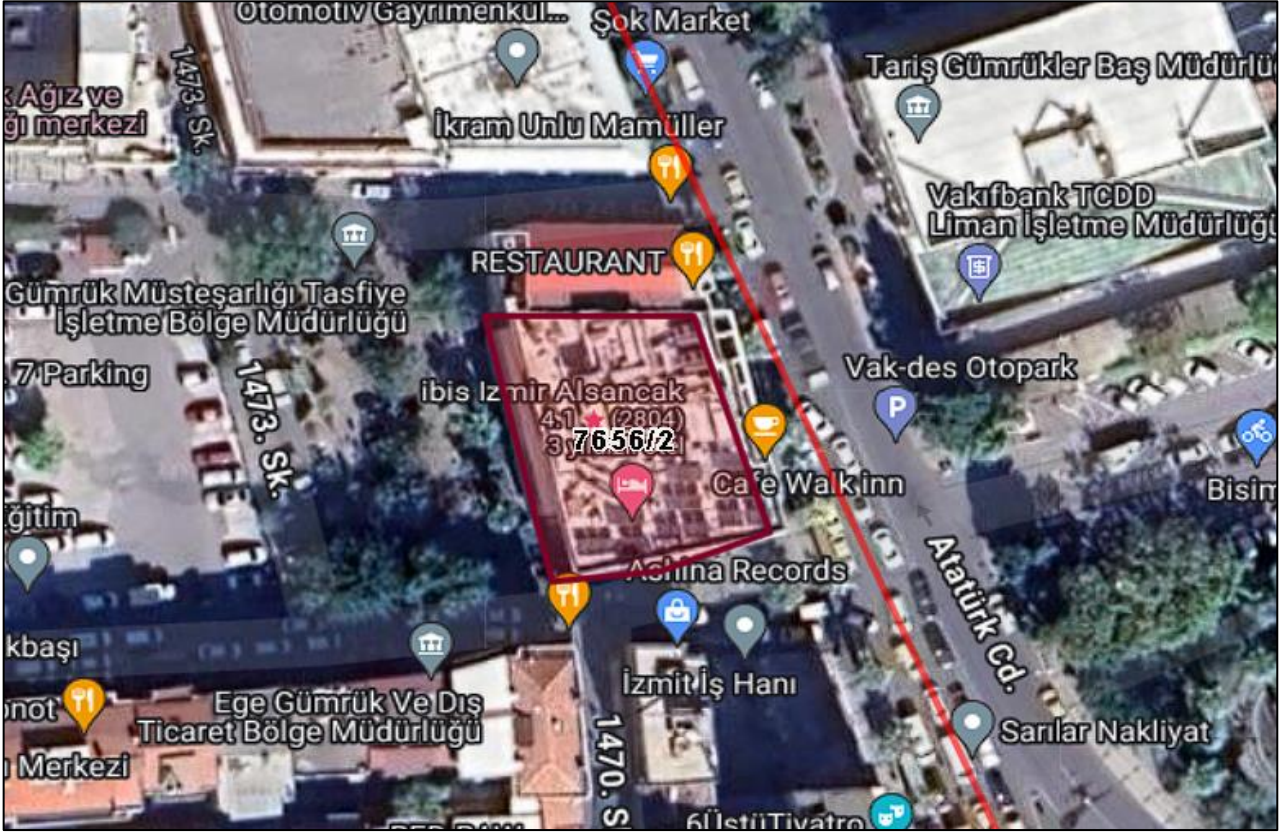
The immovable is located on the corner parcel where 1472 Street and Atatürk Street intersect on the left as you enter Atatürk Street from Alsancak Station Square and proceed in the direction of Kordonboyu.

The immovable is located in Alsancak Station Square on Atatürk Street, one of the main arteries in İzmir 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 İzmir Port, Alsancak Station and Izban Station, İzmir Bar Association, Chamber of Architects, İzmir 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, İzmir Culture and Art Factory, İzmir Alsancak Stadium, Alsancak Dental Hospital, Havagazi 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 İzmir 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 İzmir, 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 İzmir, entertainment and trade center, cruise tourism from İzmir 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 (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)
2nd Basement Floor	596.00	596.00
1st Basement Floor	311.00	311.00
Ground Floor	595.00	595.00
1st Normal Floor	627.00	627.00
2nd Normal Floor	627.00	627.00
3rd Normal Floor	627.00	627.00
4nd Normal Floor	624.00	624.00
5nd Normal Floor	624.00	624.00
6nd Normal Floor	624.00	624.00
7nd Normal Floor	627.00	627.00
Roof Floor	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-maintained	No parking lot for the immovable property
Being located in the area where hotels are intensively located	

4.5. SWOT ANALYSIS

POSITIVE SIDES		NEGATIVE SIDES		
STRONG SIDES	<ul style="list-style-type: none"> • Good infrastructure facilities • Good transportation facilities • Good workmanship and materials used • Being located in a commercially dense area • The subject property can be easily reached by public transportation vehicles • Being well-maintained 	WEAK SIDES	<ul style="list-style-type: none"> • Having a certain buyer base due to the size of the investment • Insufficient number of parking lots 	INTERNAL FACTORS
	OPPORTUNITIES		<ul style="list-style-type: none"> • High awareness, • Very high signage and advertising capability, • Being a meeting point with high awareness by everyone in the city, • Being located in the area where hotels are concentrated 	

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 If A Different Project Is Implemented

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

Valuation reports for the subject property were previously prepared by our company, dated 03/07/2024 with report number SM-24-SPK-016, and 06/01/2025 with report number SM-24-SPK-043.

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 Assistant Appraiser (SPK Licence No:924076)
			Merve GÜNEŞ Appraiser (SPK Licence No:409249)
			Mehmet ÖZTÜRK Responsible Appraiser (SPK Licence No:401187)
SM-24-SPK-043	06/01/2025	700,745,000,-TRY	Nurullah KİBAR Assistant Appraiser (SPK Licence No:924076)
			Merve GÜNEŞ Appraiser (SPK Licence No:409249)
			Mehmet ÖZTÜRK 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 qualified as "10 STOREY REINFORCED 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

Global growth is expected to remain steady at 2.7% in 2025-26. However, the global economy appears to be settling into a low growth rate that will be insufficient to promote sustainable economic development, amid increased policy uncertainty and negative trade policy shifts, geopolitical tensions, persistent inflation, and the possibility of more headwinds from climate-related natural disasters. In this context, emerging market and developing economies (EMDE), which account for 60 percent of global growth, are poised to enter the second quarter of the twenty-first century on a trajectory that implies per capita incomes will catch up to developed economy living standards at a significantly slower pace than previously experienced. Without course corrections, it is unlikely that most low-income countries will transition to middle-income status by mid-century. Policy action is needed at both the global and national levels to foster a more favorable external environment, enhance macroeconomic stability, reduce structural constraints, address the impacts of climate change, and thereby accelerate long-term growth and development.

Global Outlook. Global growth is stabilizing as inflation moves closer to targets and monetary easing supports activity in both advanced economies and emerging market and developing economies (EMDE). This should lead to broad-based, moderate global expansion of 2.7 percent per year as a trade and investment firm between 2025 and 2026. However, growth expectations appear insufficient to offset the damage inflicted on the global economy by several consecutive years of adverse shocks and are having harmful consequences, particularly in the most vulnerable countries. From a longer-term perspective, catching up to advanced economy income levels in EMDE has steadily weakened in the first quarter of the twenty-first century. Increasing policy uncertainty and adverse trade policy shifts represent the key downside risks to the outlook. Other risks include rising conflicts and geopolitical tensions, high inflation, more extreme weather events linked to climate change, and weaker growth in major economies. On the upside, faster progress in tackling inflation and stronger demand in key economies could lead to higher-than-expected global activity. The weak growth outlook and multiple headwinds underscore the need for decisive policy action. To protect trade, address debt vulnerabilities, and tackle climate change. National policymakers must steadfastly maintain price stability, increase tax revenues, and rationalize expenditures to ensure fiscal sustainability and finance necessary investments. Furthermore, interventions that reduce the impact of conflicts, increase human capital, support labor force participation, and combat food insecurity will be critical to boosting longer-term growth and putting development goals back on track. Regional outlook. Amid increasing trade restrictive measures and a slowing global growth environment, EMDE regions face divergent growth prospects this year. Growth is expected to be moderate in Europe and Central Asia due to weak domestic demand in China and slowdowns in some major economies following last year's strong growth. In contrast, Latin America and the Caribbean, the Middle East and North Africa, South Asia, and Sub-Saharan Africa are expected to see a recovery, partly supported by strong domestic demand. Growth is expected to strengthen in most regions in 2026. The year 2025 will mark the end of the first quarter of the twenty-first century – a good time to review the performance of emerging and developing economies since 2000 and assess their prospects. This edition of the Global Economic Outlook report consists of two analytical sections, presenting a quarter-century report card. One section provides insights into the prospects and challenges facing middle-income, emerging, and developing economies. They account for 45% of this trend, which is driven by strong collective growth in the three largest EMDE economies (China, India, and Brazil, or EM3). Collectively, EMDE economies have contributed approximately 60% of annual global growth since 2000, doubling their share from the 1990s on average. Their rise, particularly in the first decade of the century, was supported by rapid global trade and financial integration. Interdependence among these economies has also increased significantly. Today, about half of goods exports

from EMDE economies go to other EMDE economies, compared to one-quarter in 2000. As cross-border linkages strengthened, business cycles among EMDE economies and between EMDE economies and advanced economies became more synchronized, giving rise to a distinct EMDE business cycle. Cross-border business cycle spillovers from EM3 to other EMEs are quite large, amounting to about half the size of spillovers from the largest advanced economies (the United States, the euro area, and Japan). Nevertheless, EMEs face a series of headwinds at the start of the second quarter of the century. Progress in implementing structural reforms has stalled in most of these economies. Globally, protectionist measures and geopolitical fragilities have increased sharply. High debt burdens, demographic shifts, and the rising costs of climate change are weighing on economic prospects. A successful policy approach aimed at accelerating growth and development should focus on increasing investment and productivity, navigating a challenging external environment, and strengthening macroeconomic stability. Declining Graduation Expectations: Low-Income Countries in the Twenty-First Century. XVIII Rapid growth, supported by internal reforms and a benign global environment, allowed many low-income countries (LICs) to reach middle-income status in the first decade of the twenty-first century. Since then, the rate at which LICs transition to middle-income status has slowed significantly. The outlook for today's LICs appears much more challenging. In recent years, per capita growth has been anemic amid rising levels of conflict and fragility and adverse global developments. Across a wide range of development metrics, today's LICs lag behind where LICs that have since become middle-income stood in 2000. They are also more vulnerable.

Global growth is stabilizing as inflation moves closer to targets and monetary easing supports activity in both advanced economies and emerging market and developing economies (EMDE). This should lead to broad-based, moderate global expansion of 2.7 percent per year as a trade and investment firm between 2025 and 2026. However, growth expectations appear insufficient to offset the damage inflicted on the global economy by several consecutive years of adverse shocks and are having harmful consequences, particularly in the most vulnerable countries. From a longer-term perspective, catching up to advanced economy income levels in EMDE has steadily weakened in the first quarter of the twenty-first century. Increasing policy uncertainty and negative trade policy shifts represent the key downside risks to the outlook. Other risks include rising conflicts and geopolitical tensions, high inflation, more extreme weather events linked to climate change, and weaker growth in major economies. On the upside, faster progress in fighting inflation and stronger demand in key economies could lead to more robust global activity than expected. The weak growth outlook and multiple headwinds underscore the need for decisive policy action. Global policy efforts are needed to protect trade, address debt vulnerabilities, and combat climate change. National policymakers should steadfastly maintain price stability, increase tax revenues, and rationalize spending to ensure fiscal sustainability and finance needed investments. Furthermore, interventions that reduce the impact of conflicts, increase human capital, support labor force participation, and combat food insecurity will be critical to boosting longer-term growth and putting development goals back on track.

TABLE 1.1 Real GDP¹

(Percent change from previous year unless indicated otherwise)

Percentage-point differences
from June 2024 projections

	2022	2023	2024e	2025f	2026f	2024e	2025f	2026f
World	3.2	2.7	2.7	2.7	2.7	0.1	0.0	0.0
Advanced economies	2.8	1.7	1.7	1.7	1.8	0.2	0.0	0.0
United States	2.5	2.9	2.8	2.3	2.0	0.3	0.5	0.2
Euro area	3.5	0.4	0.7	1.0	1.2	0.0	-0.4	-0.1
Japan	0.9	1.5	0.0	1.2	0.9	-0.7	0.2	0.0
Emerging market and developing economies	3.7	4.2	4.1	4.1	4.0	0.1	0.1	0.1
East Asia and Pacific	3.4	5.1	4.9	4.6	4.1	0.1	0.4	0.0
China	3.0	5.2	4.9	4.5	4.0	0.1	0.4	0.0
Indonesia	5.3	5.0	5.0	5.1	5.1	0.0	0.0	0.0
Thailand	2.5	1.9	2.6	2.9	2.7	0.2	0.1	-0.2
Europe and Central Asia	1.6	3.4	3.2	2.5	2.7	0.2	-0.4	-0.1
Russian Federation	-1.2	3.6	3.4	1.6	1.1	0.5	0.2	0.0
Türkiye	5.5	5.1	3.2	2.6	3.8	0.2	-1.0	-0.5
Poland	5.3	0.1	3.0	3.4	3.2	0.0	0.0	0.0
Latin America and the Caribbean	4.0	2.3	2.2	2.5	2.6	0.4	-0.2	0.0
Brazil	3.0	2.9	3.2	2.2	2.3	1.2	0.0	0.3
Mexico	3.7	3.3	1.7	1.5	1.6	-0.6	-0.6	-0.4
Argentina	5.3	-1.6	-2.8	5.0	4.7	0.7	0.0	0.2
Middle East and North Africa	5.4	1.7	1.8	3.4	4.1	-1.0	-0.8	0.5
Saudi Arabia	7.5	-0.8	1.1	3.4	5.4	-1.4	-2.5	2.2
Iran, Islamic Rep. ²	3.8	5.0	3.0	2.7	2.2	-0.2	0.0	-0.2
Egypt, Arab Rep. ²	6.6	3.8	2.4	3.5	4.2	-0.4	-0.7	-0.4
South Asia	5.8	6.6	6.0	6.2	6.2	-0.2	0.0	0.0
India ²	7.0	8.2	6.5	6.7	6.7	-0.1	0.0	-0.1
Bangladesh ²	7.1	5.8	5.0	4.1	5.4	-0.6	-1.6	-0.5
Pakistan ²	6.2	-0.2	2.5	2.8	3.2	0.7	0.5	0.5
Sub-Saharan Africa	3.8	2.9	3.2	4.1	4.3	-0.3	0.2	0.3
Nigeria	3.3	2.9	3.3	3.5	3.7	0.0	0.0	0.0
South Africa	1.9	0.7	0.8	1.8	1.9	-0.4	0.5	0.4
Angola	3.0	1.0	3.2	2.9	2.9	0.3	0.3	0.5
Memorandum items:								
Real GDP¹								
High-income countries	2.9	1.7	1.7	1.8	1.9	0.0	-0.1	0.0
Middle-income countries	3.7	4.6	4.3	4.3	4.1	0.1	0.2	0.0
Low-income countries	5.1	3.0	3.6	5.7	5.9	-1.4	0.4	0.4
EMDEs excluding China	4.2	3.5	3.5	3.8	3.9	0.0	-0.2	0.0
Commodity-exporting EMDEs	3.3	2.6	2.8	3.2	3.4	0.0	-0.2	0.2
Commodity-importing EMDEs	3.9	5.0	4.7	4.5	4.2	0.0	0.2	-0.1
Commodity-importing EMDEs excluding China	5.3	4.6	4.3	4.4	4.6	-0.1	-0.2	-0.1
EM7	3.3	5.1	4.6	4.2	3.9	0.1	0.2	-0.1
World (PPP weights) ³	3.4	3.2	3.2	3.2	3.2	0.1	0.0	0.0
World trade volume⁴	5.9	0.8	2.7	3.1	3.2	0.2	-0.3	-0.2
Commodity prices⁵								
WBG commodity price index	142.5	108.0	104.5	98.5	96.7	-1.5	-3.6	-4.8
Energy index	152.6	106.9	100.8	93.6	91.7	-3.2	-6.4	-7.3
Oil (US\$ per barrel)	99.8	82.6	80.0	72.0	71.0	-4.0	-7.0	-7.1
Non-energy index	122.1	110.2	112.1	108.5	107.0	2.0	2.1	0.4

Source: World Bank.

Note: e = estimate; f = forecast. EM7 = Brazil, China, India, Indonesia, Mexico, the Russian Federation, and Türkiye. WBG = World Bank Group. World Bank forecasts are frequently updated based on new information. Consequently, projections presented here may differ from those contained in other World Bank documents, even if basic assessments of countries' prospects do not differ at any given date. For the definition of EMDEs, developing countries, commodity exporters, and commodity importers, please refer to table 1.2. The World Bank is currently not publishing economic output, income, or growth data for Turkmenistan and República Bolivariana de Venezuela owing to lack of reliable data of adequate quality. Turkmenistan and República Bolivariana de Venezuela are excluded from cross-country macroeconomic aggregates.

1. Headline aggregate growth rates are calculated using GDP weights at average 2010-19 prices and market exchange rates.

2. GDP growth rates are on a fiscal year (FY) basis. Aggregates that include these countries are calculated using data compiled on a calendar year basis. For India and the Islamic Republic of Iran, the column for 2022 refers to FY2022/23. For Bangladesh, the Arab Republic of Egypt, and Pakistan, the column for 2022 refers to FY2021/22. Pakistan's growth rates are based on GDP at factor cost.

3. World growth rates are calculated using average 2010-19 purchasing power parity (PPP) weights, which attribute a greater share of global GDP to emerging market and developing economies (EMDEs) than market exchange rates.

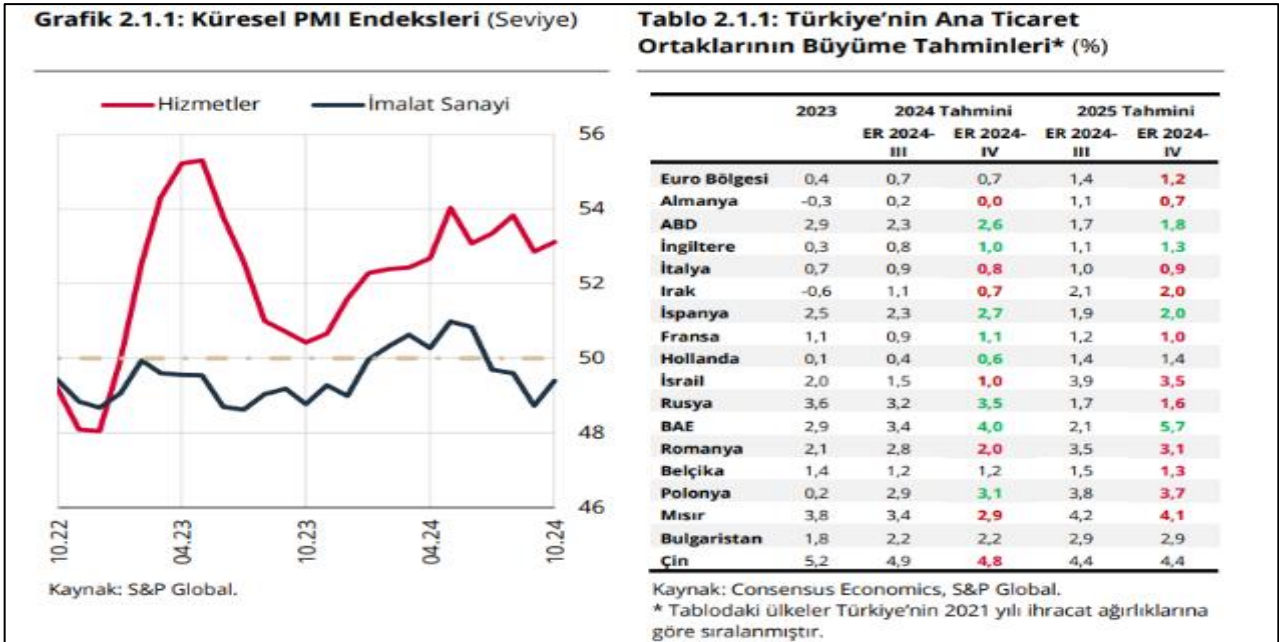
4. World trade volume of goods and nonfactor services.

5. Indexes are expressed in nominal U.S. dollars (2010 = 100). Oil refers to the Brent crude oil benchmark. For weights and composition of indexes, see <https://worldbank.org/commodities>.

* Source: Global Economic Outlook Report

2025 Countries' Economic Outlook Table

Leading indicators for global economic activity point to a continued weak performance in the manufacturing sector and the service sector remaining the main driver of economic growth. The global manufacturing PMI index has continued its weak performance below the threshold value. Although the services sector PMI index declined compared to the previous Inflation Report period, it remained above the threshold value (Chart 2.1.1). Growth forecasts for Turkey's trading partners vary according to the extent to which they are affected by geopolitical developments and inflation-monetary policy expectations. Compared to the previous Inflation Report period, the 2024 growth outlook for the developed country group has become more positive, while the outlook for the Eastern Europe and Middle East group has deteriorated (Table 2.1.1). The US is showing stronger growth prospects compared to other developed economies. On the other hand, China's 2024 growth forecast has been revised down slightly due to its relatively weak performance in the second quarter and the fact that the announced broad monetary and fiscal expansion fell short of expectations. Furthermore, China's annual growth has declined to its lowest level in the last eighteen months in the third quarter. In this context, Turkey's global growth index, weighted by the export shares of its foreign trade partners, is expected to increase by 2.0 percent in 2024, unchanged from the previous Inflation Report period. On the other hand, while the 2.4 percent global growth expectation for 2025 has been maintained, significant differences between countries are noteworthy. These growth forecasts have been revised downward for the Eurozone and upward for the US, the UK, and the United Arab Emirates, while remaining unchanged for China. When actual outcomes, forecasts, and leading indicators are considered together, it is assessed that downside risks to the overall global growth outlook have increased compared to the previous Inflation Report period.



*Kaynak: Consensus Economics, S&P Global.

Inflation Charts

The global growth outlook and composition, geopolitical risks, financial conditions, and supply-side factors continue to be decisive for commodity prices. Excluding energy, which showed a downward trend in the summer months, commodity prices have seen widespread increases compared to the previous Inflation Report period. On the other hand, the volatile trend in oil prices is noteworthy. The Russia-Ukraine war and ongoing geopolitical tensions in the Middle East, along with decisions by Organization of the Petroleum Exporting Countries (OPEC+) member countries to cut production, are causing upward pressure on oil prices, while weak demand is causing downward pressure. Geopolitical tensions are also causing fluctuations in natural gas prices. However, the Eurozone growth outlook, mild weather conditions, and high natural gas stocks due to increased liquefied natural gas (LNG) imports have had a downward effect on prices indicative for Europe, and natural gas prices have decreased by 2.8 percent compared to the previous Inflation Report period. On the other hand, the stimulus measures announced by China to alleviate deflation concerns and achieve its growth target have significantly increased industrial commodity prices compared to the previous Inflation Report period. Agricultural commodity prices have also risen significantly compared to the previous Inflation Report period due to weather conditions (Table 2.1.2).

Tablo 2.1.2: Emtia Fiyat Gelişmeleri (%)

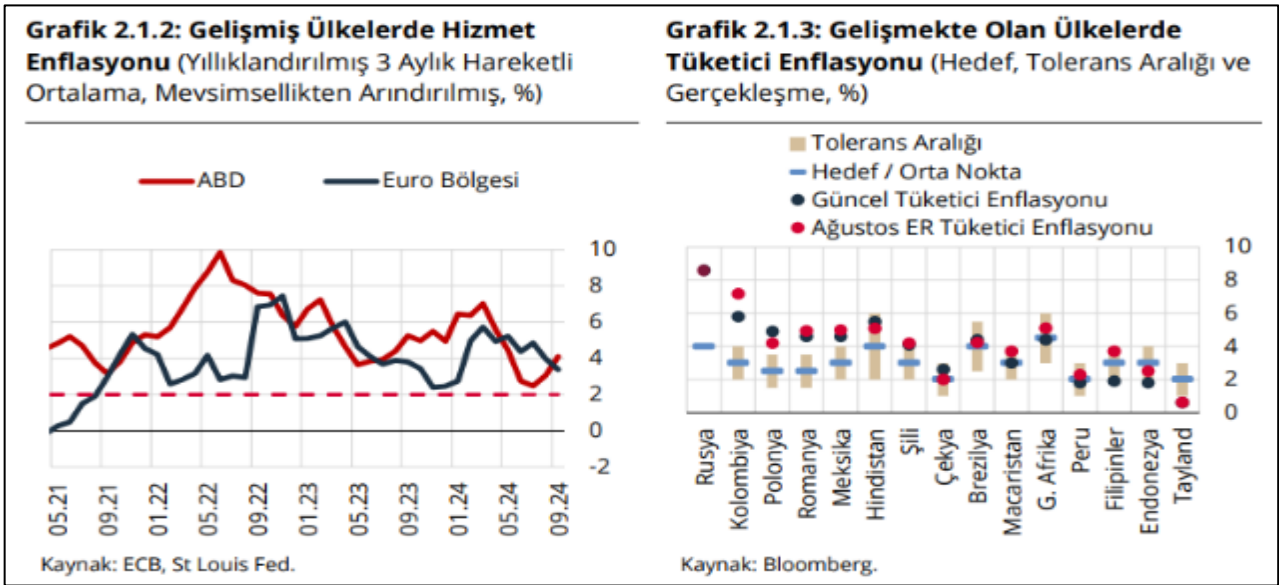
	Temmuz 2024	Ağustos 2024	Eylül 2024	Ekim 2024	Yıllık	Bir Önceki Rapor Dönemine Göre*
Emtia Ana Endeksi	-1,4	-4,8	-2,6	3,5	-7,5	-0,9
Enerji	0,4	-6,6	-6,9	3,8	-16,5	-7,0
Tarımsal Emtia	-7,0	-3,1	5,1	1,2	-7,6	4,5
Endüstriyel Metal	-3,8	-2,5	2,9	4,3	16,3	10,5
Değerli Metal	3,4	2,5	3,7	4,5	40,7	12,1
Enerji Hariç	-3,7	-2,3	3,2	3,0	6,5	7,6
Brent Petrol	3,3	-5,2	-8,1	1,8	-16,9	-8,0
Doğal Gaz (ABD)	-21,2	-6,0	14,9	7,6	-18,2	25,2
Doğal Gaz (Avrupa)	-5,6	18,0	-5,7	11,4	-14,1	-2,8
Kömür	1,1	7,8	-3,9	3,8	4,2	-1,1
Alüminyum	-5,8	0,1	4,5	5,6	18,4	15,8
Bakır	-3,0	-5,9	3,1	4,5	22,7	10,4
Demir	1,2	-8,3	-6,8	14,1	-10,6	2,2
Buğday	-9,0	-3,1	7,8	2,9	2,2	5,7
Soya	-4,6	-12,0	2,8	-1,0	-21,9	-2,7
Pirinç	-11,3	-5,8	2,1	-1,5	-5,6	-1,1
Mısır	-9,4	-5,5	6,1	4,2	-14,8	9,3
Pamuk	-4,4	-1,0	4,1	1,2	-15,5	6,7
Şeker	1,0	-4,8	12,0	8,4	-16,9	18,8

Kaynak: Bloomberg.

* 1 Kasım 2024 ile 8 Ağustos 2024 tarihlerinde oluşan fiyatların yüzde değişimini göstermektedir.

Source: Inflation Report 2024-IV

As the global disinflation process continues, inertia in service inflation is observed to persist despite showing signs of decline. Geopolitical developments and fluctuations in commodity prices continue to pose significant risks to the disinflation process, while moderate supply conditions and tight monetary policies continue to support the decline in inflation on a global scale. It is noteworthy that wage pressures have weakened as the supply-demand balance in labor markets continues to normalize, and price increases across the service sector are more moderate compared to the previous Inflation Report period (Spotlight 2.1). Data for the last two months show a slight increase in the underlying trend of US services inflation, moving away from levels consistent with the target. However, this development, driven by increases in health and transportation services in September that are considered one-off, has not led to a significant deterioration in the overall inflation outlook and inflation expectations in the US. In the Eurozone, service price increases have continued to decline significantly (Figure 2.1.2). On the other hand, despite inflation remaining outside the tolerance range in some Eastern European and Latin American countries and limited increases in annual inflation being observed in some countries, inflation rates in developing countries overall have shown a trend of converging more closely to targets compared to the previous Inflation Report period (Figure 2.1.3).



Source: Inflation Report 2024-IV

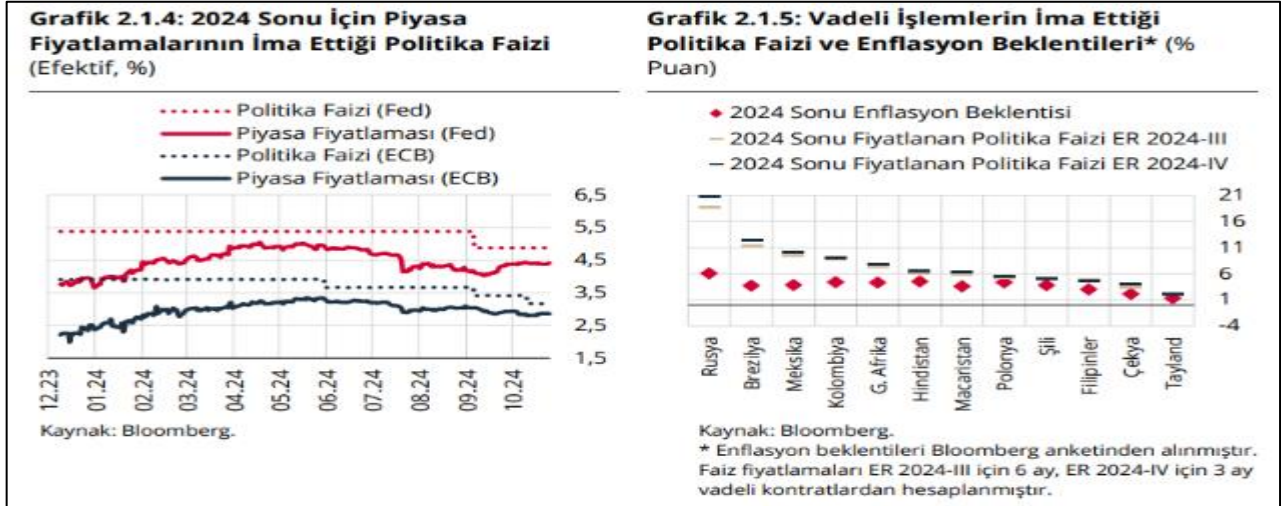
With the continued decline in inflation, central banks in advanced economies have entered a rate-cutting cycle, and market pricing suggests that rate cuts are expected to continue. The U.S. Federal Reserve (Fed) initiated its easing cycle with a 50 basis point rate cut at its September meeting, while the median policy rate projections of Fed members were revised to signal further rate cuts for 2024 and 2025 compared to July (Box 2.1). In its communication, the Fed indicated that additional rate cuts could be implemented in the remaining meetings of the year, depending on incoming data. The recent resilience of the labor market has strengthened expectations that the easing cycle will proceed in a more cautious manner.

The European Central Bank (ECB) continued its rate cuts with a 25 basis point reduction at its October meeting and signaled that further cuts could be delivered by year-end, depending on developments in inflation and economic activity. As of November 6, the additional rate cuts priced in until year-end amount to 46 basis points for the Fed and 30 basis points for the ECB (Chart 2.1.4).

During the current Inflation Report period, the central banks of Canada and Denmark reduced policy rates by 25 basis points each, while Sweden cut rates by 50 basis points. The central banks of South Korea (25 basis points) and New Zealand (a total of 75 basis points across two meetings) took their first easing steps. On the other hand, the Bank of Japan, which raised its policy rate by 15 basis points in July, communicated that it would spread any additional rate hikes over a longer period.

In emerging market economies, central banks have maintained a cautious stance in their easing cycles due to the slower improvement in the inflation outlook. During the current Inflation Report period, the central banks of Indonesia, South Africa, Romania, and Thailand initiated rate cuts with 25 basis points each, while the Philippines started its easing cycle with a total of 50 basis points across two meetings. Meanwhile, the central banks of Peru (50 basis points), Mexico (50 basis points), Colombia (100 basis points), Czechia (25 basis points), Chile (50 basis points), and Hungary (25 basis points) continued to lower their policy rates. The Central Bank of Brazil, which revised its inflation forecasts upward, raised its policy rate by 25 basis points, while the Central Bank of Russia continued tightening with a 300 basis point rate hike. China, in an effort to alleviate deflation concerns and achieve its 5 percent growth target, announced expansionary measures on both the monetary and fiscal fronts.

Looking ahead, rate cuts are expected to continue in both advanced and emerging economies in line with the decline in inflation. However, considering the level and persistence of inflation as well as heightened geopolitical risks stemming from the Middle East, easing cycles are expected to proceed in a manner that preserves monetary tightness and ensures the continuation of disinflation. Compared to the previous Inflation Report period, market pricing indicates slightly higher year-end 2024 policy rate levels in many emerging market economies. Moreover, policy rates implied by futures contracts and inflation expectations suggest that interest rates in emerging economies will continue to be set above inflation rates (Chart 2.1.5).



Source: Inflation Report 2024-IV

Global Economic Outlook: Economic, geopolitical, and social transformations on a global scale are generating differentiated effects across regions and countries, depending on structural dynamics and the priority issues shaping the macroeconomic agenda. For instance, in the United States, interest rate cuts following concerns over employment conditions and the post-election trajectory of trade have become key topics of focus. In Europe, demographic challenges, geopolitical tensions, and the erosion of competitiveness in industry and technology—amid the lingering effects of the energy crisis—are being widely debated.

China, the leading economy in Asia, is facing slowing growth and export challenges despite efforts to stimulate domestic demand. While the government continues to implement infrastructure investments and supportive policy measures, problems originating in the real estate sector are constraining economic expansion. Other major Asian economies, affected by the weakening in global trade, are intensifying their search for stability through measures such as increasing technology investments and expanding domestic markets. In this context, it is important to summarize recent developments in the United States, Europe, and leading Asian markets within their regional and national frameworks, and to identify the key agenda items shaping the outlook for 2025.

6.1.2 Turkish Economy - Macro Indicators

In the Turkish economy, which slowed in 2024, this trend continued into the first quarter of 2025. The rebalancing between domestic and external demand observed during the first three quarters of 2024 came to a halt in the final quarter of the year. In the first quarter of 2025, growth was driven by domestic demand, while net external demand made a negative contribution. Annualized GDP in U.S. dollar terms reached 1.371 trillion dollars. Leading indicators for the second quarter of 2025 point to a continued slowdown in economic activity. The Manufacturing Purchasing Managers' Index (PMI) declined from 47.3 in March to 46.7 in June, remaining in contraction territory. While the capacity utilization rate displayed a volatile pattern over the past three months, sectoral confidence indices also followed a fluctuating course.

In the second quarter, some deterioration was observed in the external balance. Although the recovery in exports continued, imports also accelerated, and the foreign trade deficit widened in the first six months of the year compared to the same period of the previous year. Despite the increase in services revenues, developments on the income side contributed negatively to the current account balance. According to preliminary data from the Ministry of Trade, exports increased by 4.1 percent in the first six months of the year compared to the same period of 2024, while imports rose by 7.2 percent. As a result, the foreign trade deficit, which stood at 42.5 billion dollars in the January–March period of 2024, increased to 49.4 billion dollars in the same period of 2025. The 12-month cumulative current account deficit, which was 12.9 billion dollars in March 2025, rose to 16.0 billion dollars in May 2025.

The disinflation process that began in June 2024 has continued into the second quarter of 2025. Annual consumer price inflation (CPI), which was 38.1 percent in March 2025, declined to 35.0 percent in June. Over the same period, annual domestic producer price inflation (PPI) edged up slightly from 23.5 percent to 24.5 percent. In the coming months, annual inflation is expected to continue declining, albeit at a slower pace. In response to increased volatility in domestic financial markets, the Central Bank of the Republic of Türkiye tightened its monetary policy stance as of March. At its April 17 meeting, it raised the policy rate by 350 basis points to 46.0 percent and maintained the asymmetric interest rate corridor framework. At its June meeting, the Bank kept the policy rate unchanged in line with market expectations. Additionally, it introduced changes to the macroprudential framework to strengthen the monetary transmission mechanism and support the transition to the Turkish lira.

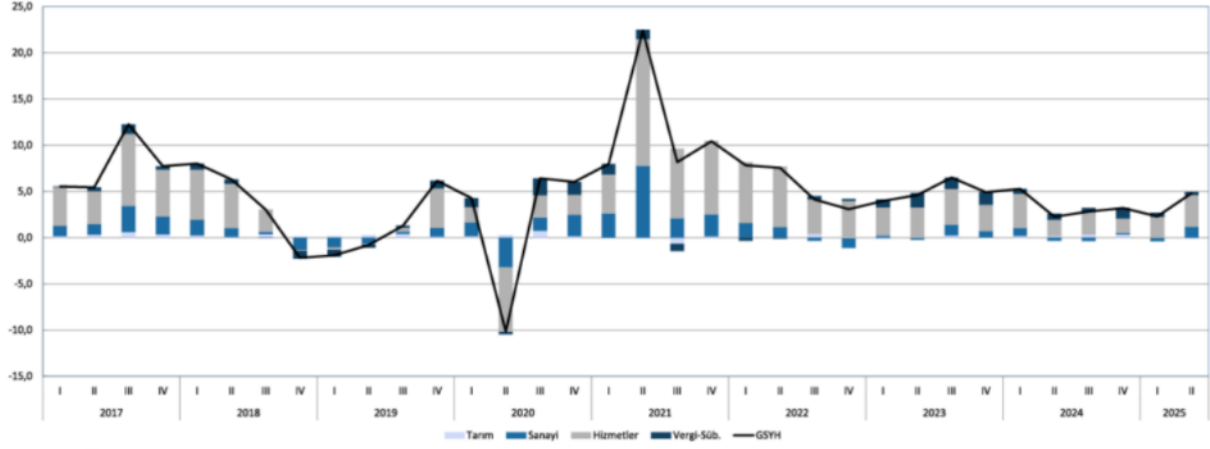


GSYH Büyüme Oranları (Bir önceki yılın aynı dönemine göre % değişim)

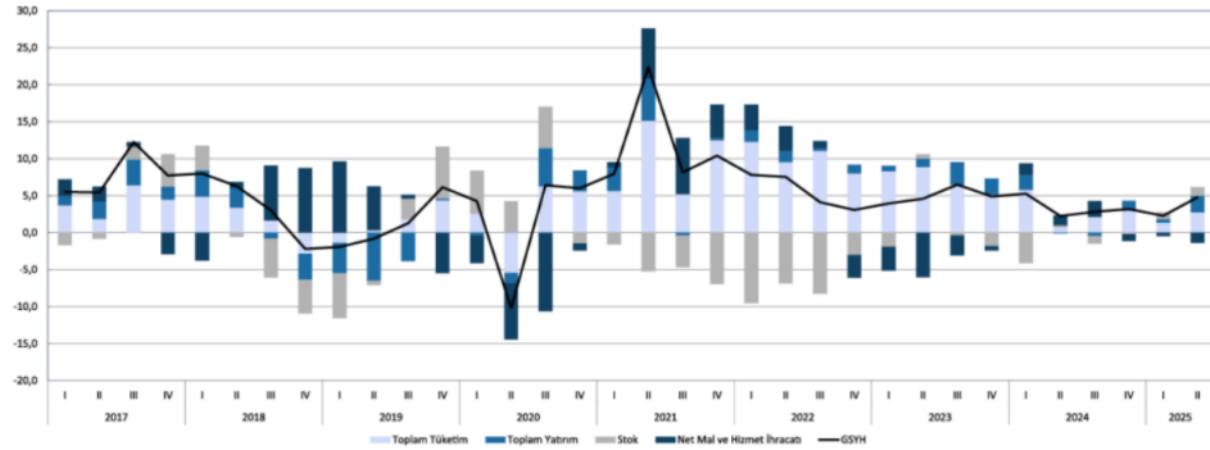
2021				2022				2023				2024				2025	
I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II
8,0	22,4	8,2	10,4	7,8	7,6	4,1	3,1	4,0	4,6	6,5	4,9	5,3	2,3	2,8	3,2	2,3	4,8



ÜRETİM YÖNTEMİYLE GSYH (BÜYÜMEYE KATKILAR)



HARCAMA YÖNTEMİYLE GSYH (BÜYÜMEYE KATKILAR)



6.1.3 Real Estate Market:

In the second quarter of 2025, housing sales increased by 34.1% compared to the same quarter of the previous year and by 6.1% compared to the previous quarter, reaching 356,107 units. This figure stands out as the second-highest second-quarter sales volume on record, following the 406,335 units recorded in the second quarter of 2022.

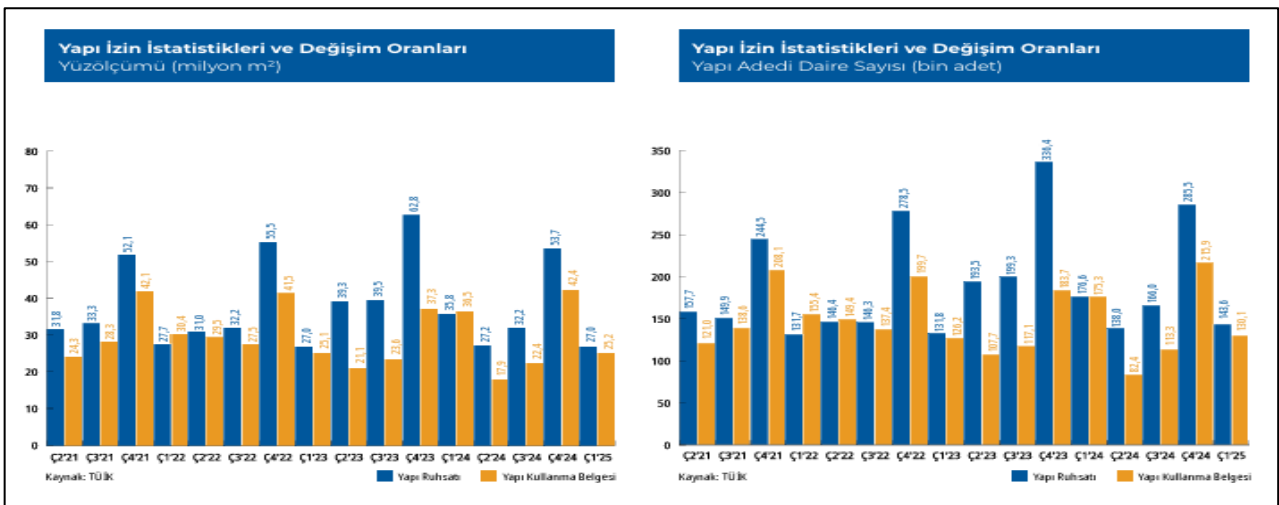
Regarding house price developments, the annual increase in the first quarter of 2025 was 31.8%, rising to 32.7% by the end of the second quarter. In line with the upward trend in housing sales, house prices have recorded increases for three consecutive quarters. In real terms, although the annual change remains negative, the real change continued its upward trend as of June and stood at -1.7%. Among the three largest provinces, real price growth continued in Ankara, reaching 5.3%, while real changes were calculated at -1.8% in Istanbul and -2.4% in İzmir.

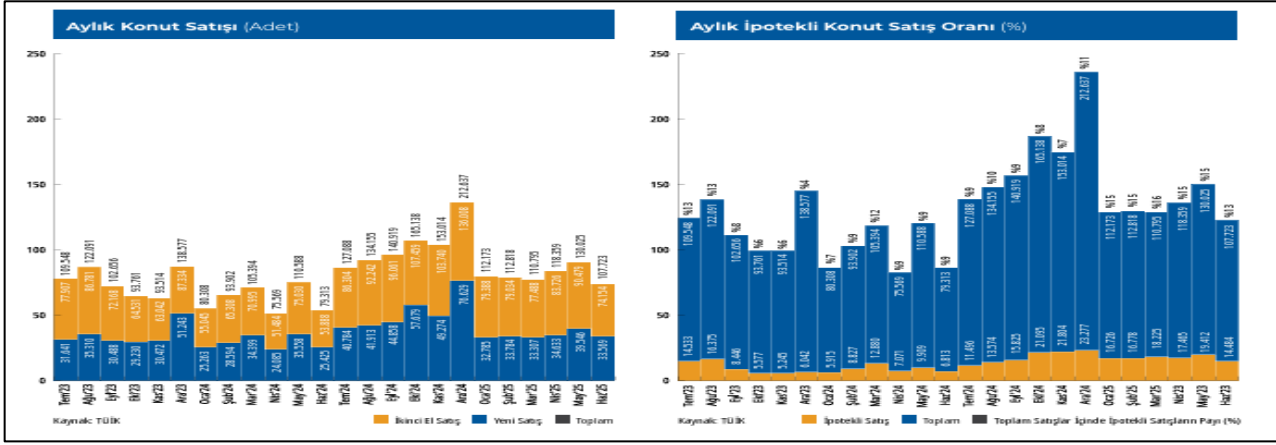
A partial slowdown was observed in new housing prices. While the annual increase in new house prices was 33.5% in the first quarter of 2025, it declined to 32.3% in the second quarter. In real terms, the change in new housing prices stood at -1.9% as of June. As a result, the average residential unit price across Türkiye rose to 39,738 TRY per square meter. Among the three largest cities, the unit price reached 63,279 TRY per square meter in Istanbul, 43,963 TRY per square meter in İzmir, and 35,674 TRY per square meter in Ankara.

By sales type, first-hand (new) home sales increased by 26.7% year-on-year in the second quarter of 2025, while second-hand sales rose by 33.7% annually. In the second quarter, first-hand sales amounted to 107,748 units, whereas second-hand sales reached 248,359 units. The share of first-hand sales in total sales increased slightly from 29.8% in the previous quarter to 30.3%.

In terms of sales method, 51,361 mortgaged sales were recorded in the second quarter of 2025, marking a 115.9% increase compared to the same period of the previous year. However, the share of mortgaged sales in total sales declined by 1 percentage point on a quarterly basis to 14.4%. Housing loan interest rates showed a limited increase, rising from 40.1% in the first quarter of 2025 to 41.8% in the second quarter. Other (non-mortgaged) sales totaled 304,746 units in the second quarter, representing a 26.1% annual increase.

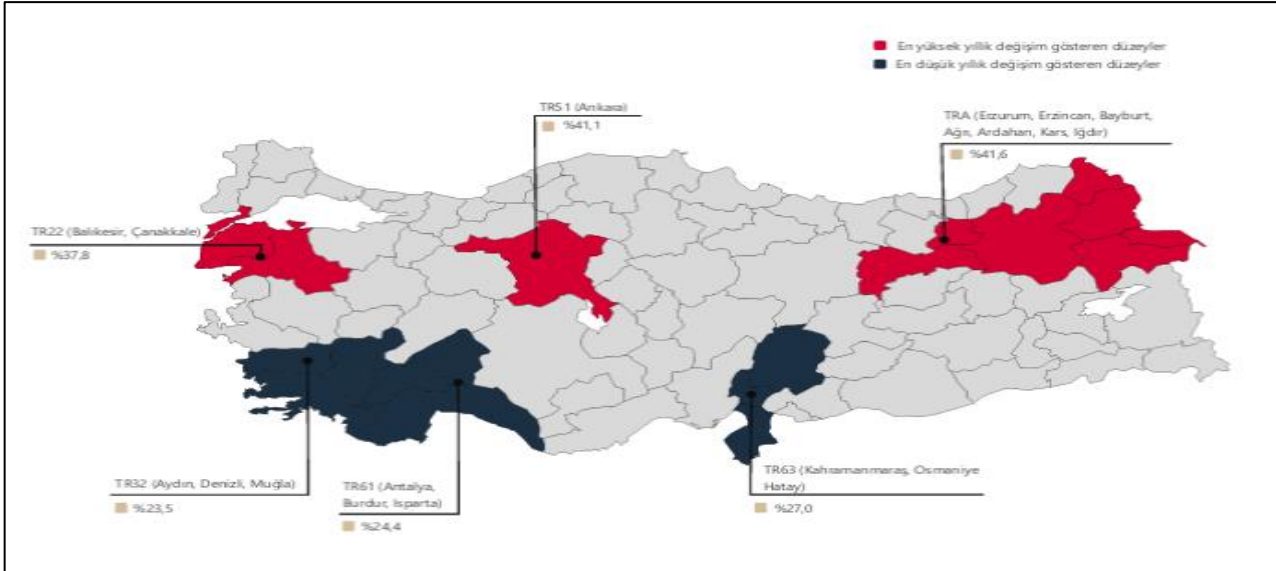
Sales to foreigners totaled 4,776 units in the second quarter, matching the same period of the previous year. However, their share in total sales declined from 1.8% last year to 1.3% in the second quarter of 2025. By nationality, the highest number of purchases was made by citizens of the Russian Federation, with 876 units. On a provincial basis, the highest number of sales was recorded in Istanbul, with 1,698 units in the second quarter.





According to the Central Bank's data, the House Price Index (HPI), which increased by 2.5% in August 2025 compared to the previous month, rose by 31.4% in nominal terms year-on-year, while declining by 1.2% in real terms.

In August 2025, monthly increases were recorded at 3.0% in Istanbul, 2.8% in Ankara, and 2.5% in İzmir. On an annual basis, index values increased by 30.2% in Istanbul, 41.1% in Ankara, and 31.9% in İzmir compared to the same month of the previous year.



	TÜRKİYE	İSTANBUL	ANKARA	İZMİR
Konut Fiyat Endeksi	192,5	179,4	212,2	186,5
Yıllık Değişim	%31,4	%30,2	%41,1	%31,9
Aylık Değişim	%2,5	%3,0	%2,8	%2,5

6.1.4 Tourism Sector

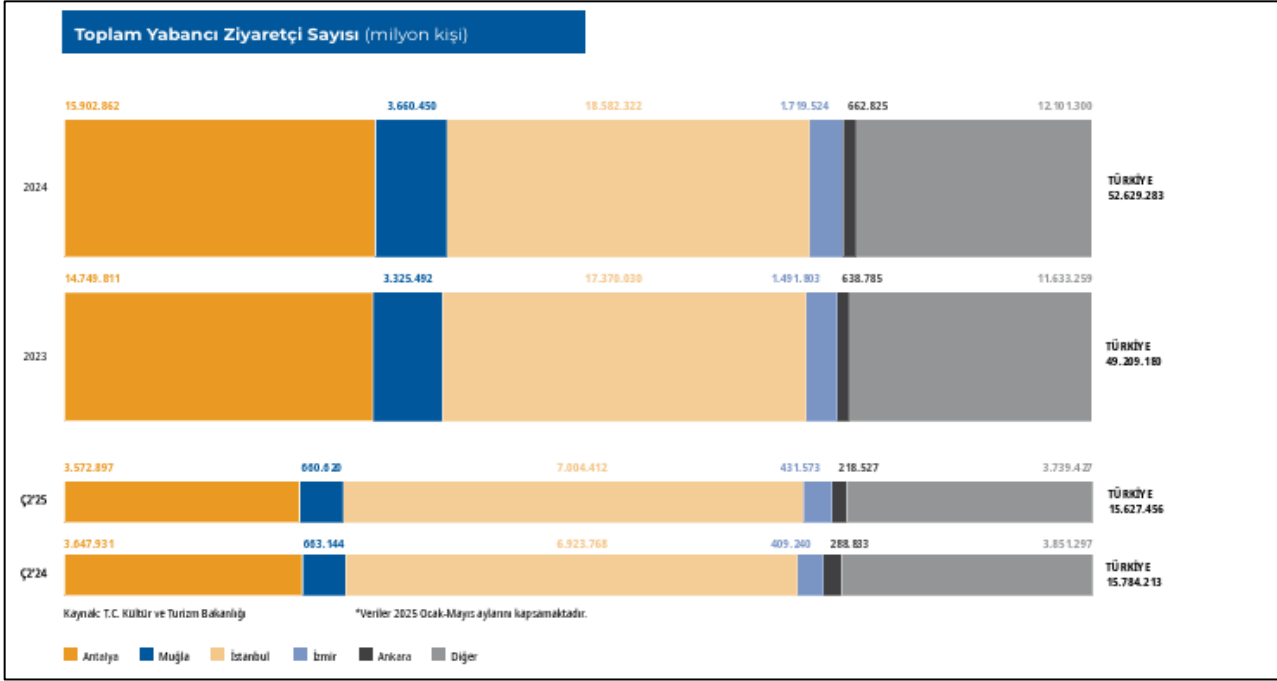
According to the data obtained from the Ministry of Culture and Tourism, the total number of visitors arriving in Türkiye in the first and second quarters of 2025 was approximately 15.6 million, whereas the figure was recorded as 15.8 million in the same period of 2024. When compared to the same period of the previous year, a 1% decrease in the number of incoming tourists was observed.

In the first half of 2025, of the 15.6 million foreign tourists visiting Türkiye, 44.8% arrived in İstanbul, 1.4% in Ankara, 2.8% in İzmir, 22.9% in Antalya, and 4.2% in Muğla.

YILLAR	TOPLAM					VATANDAŞ ¹	
	GELEN ZİYARETÇİ SAYISI	ÇIKAN ZİYARETÇİ SAYISI	TURİZM GELİRİ	ORTALAMA HARCAMA	TURİZM ² GİDERİ	TURİZM GELİRİ	ORTALAMA HARCAMA
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	15 287 810	958	1 188 382	3 317 861	1 064
2021	30 038 961	29 357 463	30 528 342	1 032	2 203 157	6 507 848	1 201
2022	51 387 513	51 369 026	50 248 936	971	5 098 884	7 454 442	1 061
2023	56 693 837	57 077 440	56 439 612	979	8 429 980	8 391 864	1 086
2024	62 269 890	62 232 447	61 103 419	972	7 741 002	10 303 122	1 073
2025 (Ocak-Haziran)	26 388 831	25 533 320	25 778 039	996	5 208 130	4 849 895	990

(Source: Ministry of Culture and Tourism of the Republic of Turkey.)

Turkey's Tourism Income-Expenditure Table



(Source: Ministry of Culture and Tourism of the Republic of Turkey.)

When examining the number of facilities with operating certificates and investment certificates, it is observed that across Türkiye there are a total of 21,196 facilities with an operating certificate, offering 873,000 rooms, and 629 accommodation facilities with an investment certificate, offering 65,000 rooms.

Looking at the city breakdown of facilities with operating certificates, İstanbul ranks first with 3,077 facilities and a room capacity of 125,000, followed by Muğla with 2,854 facilities and 109,000 rooms. Antalya has 2,631 facilities with operating certificates and a total room supply of 288,000.

Considering facilities with investment certificates, among the 629 facilities that will soon be added to the existing hotel supply, the largest share belongs to Antalya with 85 facilities and 16,000 rooms, followed by İstanbul with 84 facilities and approximately 9,000 rooms, and Muğla with 74 facilities and 7,000 rooms.

İşletme ve Yatırım Belgeli Tesis Sayısı				
	İşletme Belgeli		Yatırım Belgeli	
	Tesis Sayısı	Oda Sayısı	Tesis Sayısı	Oda Sayısı
ANTALYA	2.631	287.914	85	16.254
MUĞLA	2.854	109.308	74	7.093
İSTANBUL	3.077	125.491	84	8.745
İZMİR	1.889	42.833	53	5.264
ANKARA	379	21.885	12	1.228
DİĞER	10.366	286.378	321	27.248
TÜRKİYE	21.196	873.809	629	65.832

(Source: Ministry of Culture and Tourism of the Republic of Turkey.)

In the first quarter of 2025, per capita spending increased by 4.8% compared to the same period of the previous year, while the total number of foreign tourists rose by 1.2%.

Toplam Turist ve Harcamalar		
	Toplam Yabancı Turist (Bin Kişi)	Kişi Başı Harcama (USD)
Ç1'23	8.181.566	1.019
Ç2'23	13.995.495	951
Ç3'23	22.428.234	996
Ç4'23	12.472.145	954
2023 TOPLAM	57.077.440	979
Ç1'24	9.010.090	975
Ç2'24	16.097.884	924
Ç3'24	23.206.579	1.001
Ç4'24	13.917.894	981
2024 TOPLAM	62.232.447	972
Ç1'25	9.121.152	1.022

(Source: Ministry of Culture and Tourism of the Republic of Turkey.)

When examining arrivals by nationality, in the second quarter of 2025, Germany ranked first with 1,740,000 arrivals, Russia second with 1,722,000 arrivals, and the United Kingdom third with 1,225,000 arrivals. Compared to the same period in 2024, the number of tourists from Iran remained almost unchanged (a 0.98% increase), arrivals from Russia decreased by 5.23%, and arrivals from Germany declined by 6%.

When comparing the same periods over the two years, the largest increase was observed from Italy at 41%, while the largest decrease came from Georgia at 14.54%. Looking at the total figures for 2024, Russia ranked first with 6.7 million visitors, Germany second with 6.6 million, and the United Kingdom third with 4.4 million.

Milliyetlere göre Geliş						
	2023	2024	Değişim	Ç2'24	Ç2'25	Değişim
Rusya Fed.	6.313.675	6.710.198	%6,28	1.817.311	1.722.326	-%5,23
Almanya	6.193.259	6.620.612	%6,90	1.852.435	1.740.455	-%6,05
İngiltere (Birleşik Krallık)	3.800.922	4.433.782	%16,65	1.209.591	1.224.950	%1,27
İran	2.504.494	3.277.852	%30,88	1.167.694	1.179.192	%0,98
Bulgaristan	2.893.092	2.918.581	%0,88	1.118.705	1.001.169	-%10,51
Polonya	1.539.123	1.866.986	%21,30	394.187	417.709	%5,97
Gürcistan	1.633.977	1.466.188	-%10,27	587.983	502.464	-%14,54
Amerika Birleşik Devletleri	1.334.337	1.442.191	%8,08	389.519	437.562	%12,33
Hollanda	1.232.220	1.303.262	%5,77	408.149	404.139	-%0,98
Romanya	990.005	1.173.358	%18,52	298.362	315.386	%5,71
Fransa	1.031.824	1.088.380	%5,48	343.749	342.098	-%0,48
Irak	1.051.721	968.834	-%7,88	297.971	328.767	%10,34
Azerbaycan	855.445	956.178	%11,78	334.215	317.011	-%5,15
Ukrayna	839.729	941.614	%12,13	290.340	286.055	-%1,48
Suudi Arabistan	820.683	869.453	%5,94	211.162	240.354	%13,82
Kazakistan	826.319	863.542	%4,50	227.447	203.819	-%10,39
İtalya	602.176	719.668	%19,51	189.988	267.933	%41,03
Yunanistan	686.480	707.133	%3,01	294.647	256.056	-%13,10
Belçika	596.355	625.263	%4,85	170.591	166.430	-%2,44
Özbekistan	470.644	569.818	%21,07	185.935	215.685	%16,00

(Source: Ministry of Culture and Tourism of the Republic of Turkey.)

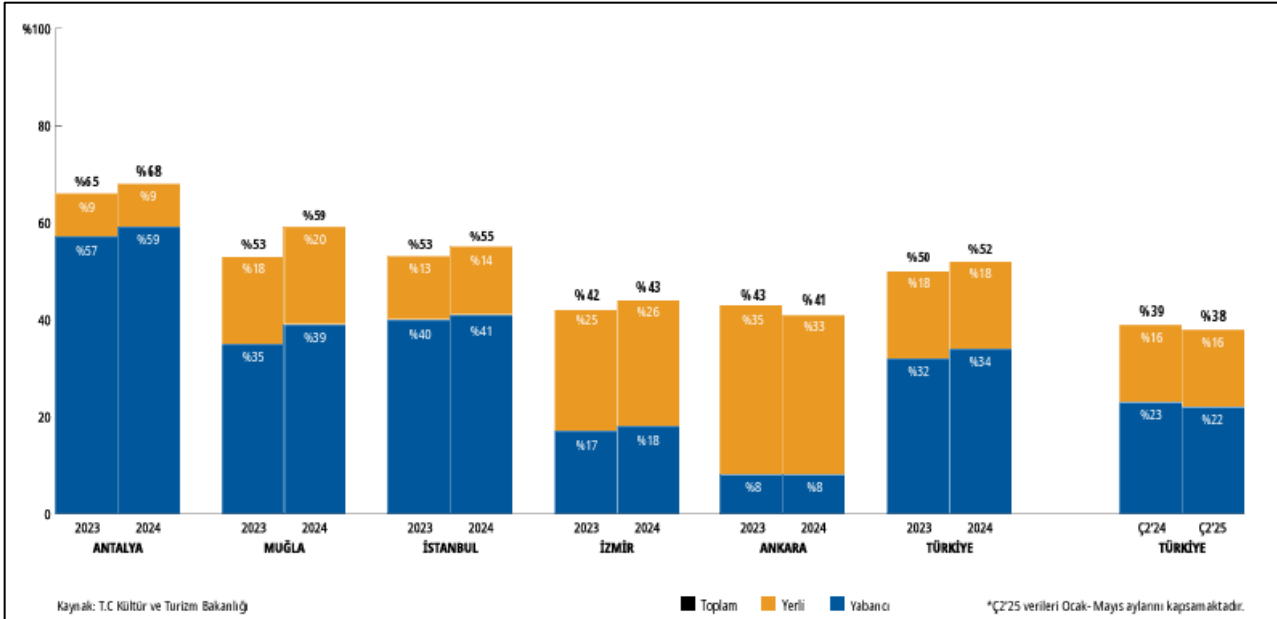
In the second quarter of 2025, occupancy rates increased by 1.9% compared to the same period of the previous year, reaching 58.2% across Türkiye. Room rates also rose by 2.2% compared to the second quarter of 2024, with the national average recorded at 110.48 EUR in the second quarter of 2025.

In İstanbul, hotel occupancy rose by 1.6% year-on-year to 64.6%, while the average room rate increased by 0.4% to 125.35 EUR. In Ankara, occupancy grew by 6.5% to 60.6%, with the average room rate rising 2.1% to 93.60 EUR. İzmir saw occupancy increase by 4.6% to 60.9%, and the average room rate rose 3.7% to 113.80 EUR. In Bodrum, however, occupancy fell by 12.7% to 21.3%, while the average room rate surged 28.3% to 258.58 EUR.

Türkiye Doluluk ve Oda Fiyatları - STR Verileri								
	Doluluk (%)				ADR (€)			
	2023	2024	Ç1'24	Ç1'25	2023	2024	Ç1'24	Ç1'25
İSTANBUL	64,8	69,2	63,6	64,6	142,1	133,6	124,9	125,3
İSTANBUL Değişim	%6,8		%1,6		-%6,0		%0,4	
ANKARA	56,3	58,4	56,9	60,6	84,2	93,4	91,7	93,6
ANKARA Değişim	%3,7		%6,5		%11,0		%2,1	
İZMİR	60,4	64,8	58,2	60,9	104,0	110,9	109,7	113,8
İZMİR Değişim	%7,3		%4,6		%6,6		%3,7	
BODRUM	40,7	41,2	24,4	21,3	586,6	614,9	201,5	258,6
BODRUM Değişim	%1,2		-%12,7		%4,8		%28,3	
TÜRKİYE	59,3	62,6	57,1	58,2	129,9	128,8	108,1	110,5
TÜRKİYE Değişim	%5,6		%1,9		-%0,9		%2,2	

(Source: Ministry of Culture and Tourism of the Republic of Turkey.)

Hotel Occupancy Rate in Five Metropolitan Cities (%)



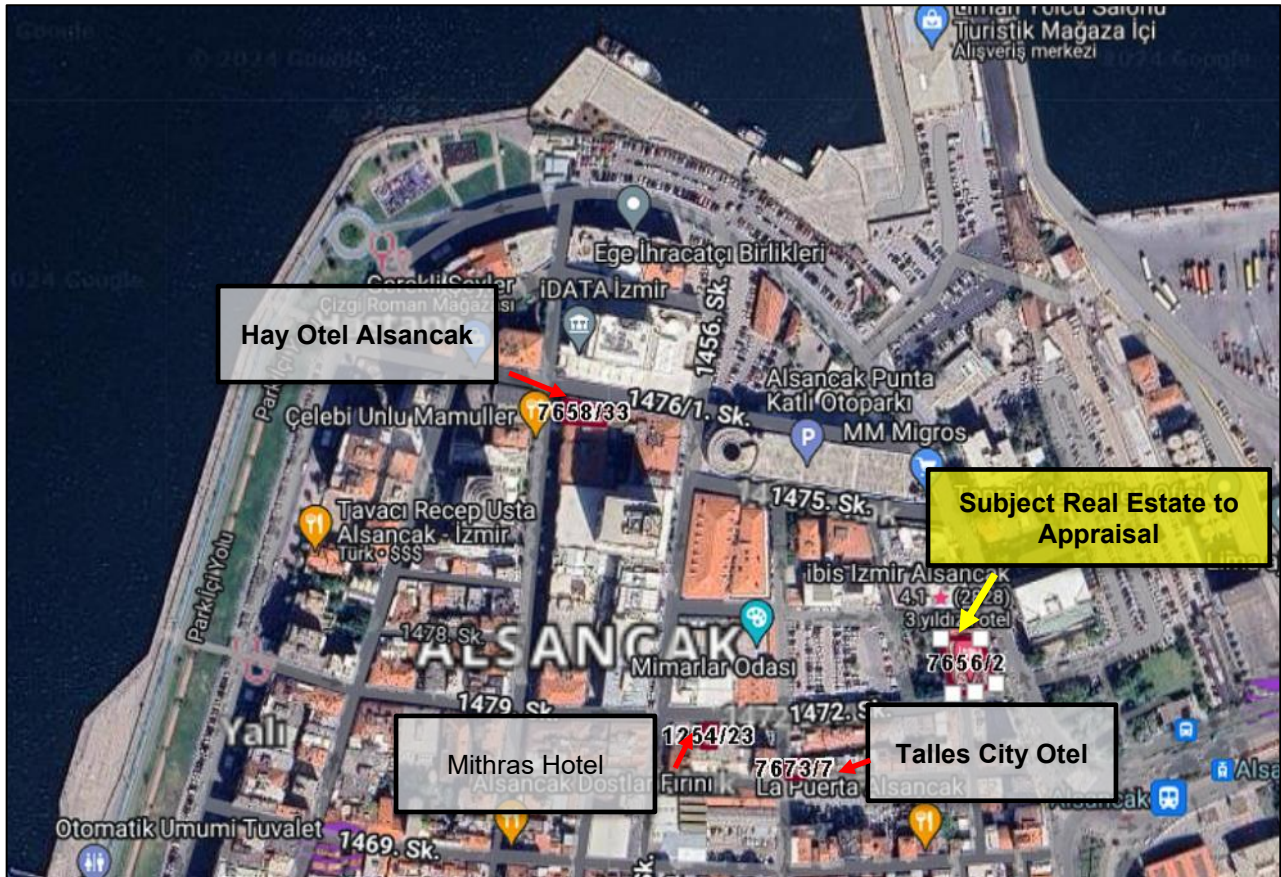
(Source: Ministry of Culture and Tourism)

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 (EUR)	Details
Hay Hotel Alsancak	Deluxe, Suit, Standart (23 sqm - 20 sqm- 15 sqm)	105 EUR	- Room
Talles City Hotel	Deluxe, Suit, Standart (20 sqm - 18 sqm- 15 sqm)	56 EUR	- Room
Mithras Hotel	Standart, Family (18 sqm - 23 sqm)	3,600 TRY (~73 EUR)	- 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	x	Fire Escape	✓
Generator	✓	Closed Circuit Camera System	✓
Indoor Swimming Pool	x	Social Facility	x
Other Specifications:-			

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 comparables 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:

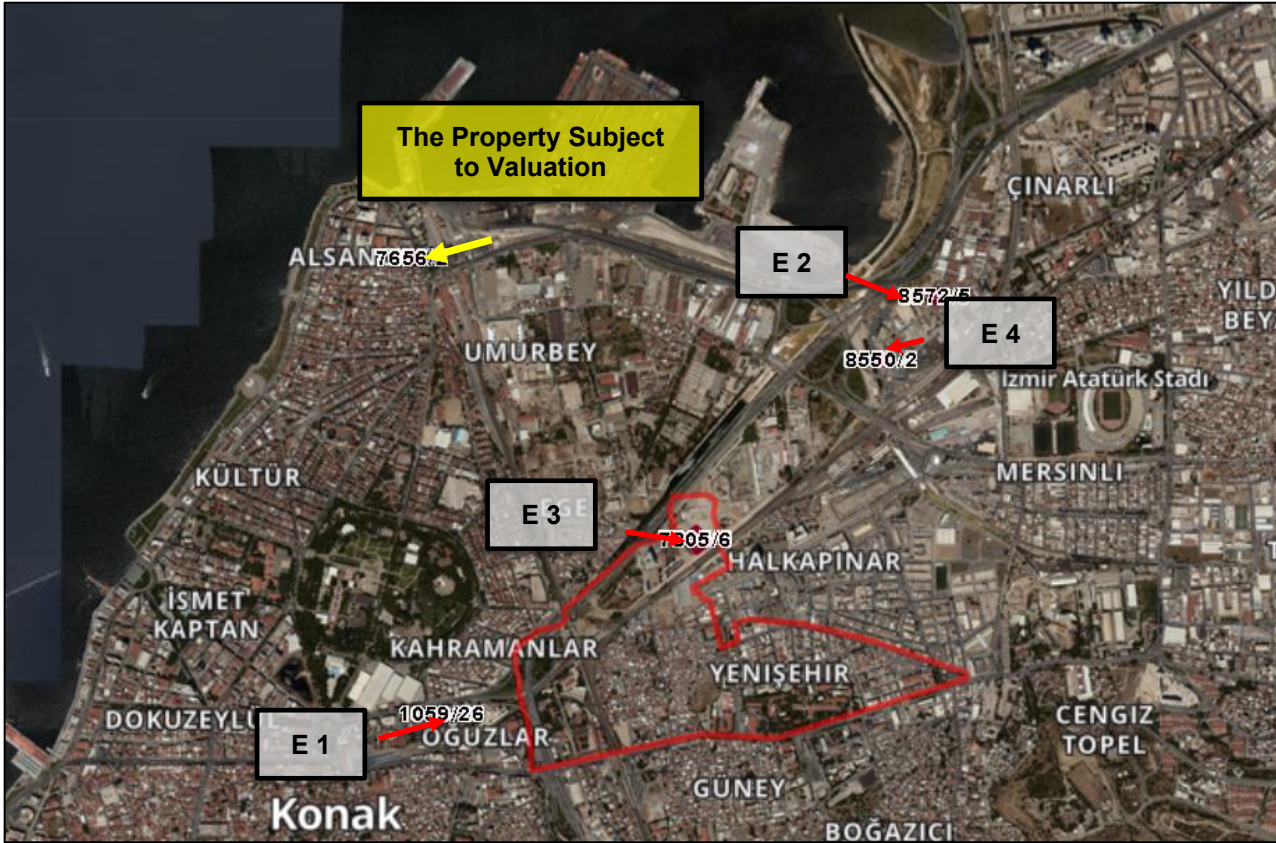
Comparable 1: An asking price of TRY 99,500,000 is requested for the property located in Oğuzlar Neighborhood, in close proximity to the subject property, with a land area of 613.50 sqm, registered as parcel 26 of block 1059. The subject property is located within the Metropolitan Activity Center Area designation and has a 5-storey development right.

Comparable 2: An asking price of TRY 39,000,000 is requested for the 267.00 sqm share of the property located in Mersinli Neighborhood, partially close to the subject property, with a total land area of 1,089.00 sqm, registered as parcel 5 of block 8572. The property is located within the Central Business Area designation and has a construction coefficient of E:3.00.

Comparable 3: An asking price of TRY 750,000,000 is requested for the property located in Tepecik Neighborhood, partially close to the subject property, with a land area of 5,025.19 sqm, registered as parcel 6 of block 7805. The property is located within the Central Business Area designation and has a construction coefficient of E:3.50.

Comparable 4: An asking price of TRY 123,000,000 is requested for the property located in Mersinli Neighborhood, partially close to the subject property, with a land area of 1,012.00 sqm, registered as parcel 2 of block 8550. The property is located within the Central Business Area designation and has a construction coefficient of E:3.00.

Statement: According to interviews conducted with real estate agency representatives actively operating in the area where the subject properties are located, it has been stated that there are not many parcels offered for sale in the area. Considering the location, zoning status, and similar characteristics of the nearby parcels, it was indicated that the subject property could be sold within the range of TRY 110,000,000 – 130,000,000.



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					
	Comparable-1	Comparable-2	Comparable-3	Comparable-4	Subject Real Estate
Neighborhood/Village / Location	Oğuzlar	Mersinli	Tepecik	Mersinli	Alsancak
Block / Parcel	1059/26	8572/5	7805/6	8550/2	7656/2
Area (sqm)	613.50	267.00	5,025.19	1,012.00	629.00
Sale Price (TRY)	99,500,000	39,000,000	750,000,000	123,000,000	
Negotiated Price (TRY)	94,525,000	37,050,000	712,500,000	116,850,000	
Zoning Status Goodwill	Metropolitan Activity Center, 5 Floors	Central Business District FAR:3.00	Central Business District FAR:3.00	Central Business District FAR:3.00	TM, 8 Floors
Unit Value (TRY/sqm)	154,075	138,764	141,786	115,464	
Sell Value	-15%	10%	15%	10%	
Zoning Status Goodwill	0%	-60%	-40%	-60%	
Location Goodwill	0%	-15%	0%	0%	
Size Goodwill	0%	0%	-25%	-10%	
Adjusted Unit Value (TRY/sqm)	177,186	228,961	212,679	184,743	
Average Unit Value (TRY/sqm)	200,892.13				200,892.13
Subject Real Estate Value (TRY)					126,361,148.09
Rounded Value of Real Estate (TRY)					126,360,000

SURFACE RIGHT TIME TABLE	
Surface Right Establishment Date	16/09/2010
Duration of Surface Right	49 Years
Duration of Surface Right Number of Days	17850
Surface Right Expiry Date	31/07/2059
Valuation Date	31/12/2025
Number of Days Remaining Surface Right of Use as of the Valuation Date	12265
Surface Right Time of Use Percentage (%)	68.71%

Appraised Full Ownership Land Unit Value (TRY/sqm)	200,890.30
Land Area (sqm)	629
Total Value of Land (TRY)	126,360,000

Ratio of Surface Right Value	0.67
Percentage of Surface Right Remaining Useful Time (%)	68.71%
Land Unit Value Based on Surface Right (TRY/sqm)	92,023
Land Area (sqm)	629
Total Land Value Based on Surface Right (TRY)	57,882,555

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	Gross Area (sqm)	Unit Value (TRY/sqm)	Market Value (TRY)
Block 7656, Parcel 2	629.00	92,023	57,882,555,-
Land Value (TRY)			57,882,555,-

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		92,023	57,882,555 TRY
Structure Values	Closed Area	sqm unit price	Amortization Rate	Value
Hotel Area	4,975	33,500	9%	151,662,875
Technical Areas (Parking garage, technical volume, common area, shelter etc.)	972	20,000	9%	17,690,400
Landscaping, Infrastructure and External Miscellaneous Works				4,800,000
Structure Value Total				174,153,275
External and Miscellaneous Works				
Developer Profit, Goodwill				26,125,000
Land Value				57,882,555
Structure Value				174,153,275
External and Miscellaneous Works				26,125,000
Total Value (TRY)				258,160,830
Rounded Total Value (TRY)				258,160,000

** 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 2,000 TRY per month for the first 3 years, 21,500.00 TRY 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 TRY 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 TRY, 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.
- Considering that the average room rate realized in 2024 was EUR 74.9 and the realization until November 2025 was EUR 72.5, the room rate for 2025 has been assumed as EUR 71.5.
- Due to the COVID-19 pandemic, which affected the entire world between 2020 and 2022 and caused a significant decrease in the number of flights, the data for the 2020–2021–2022 period were not taken into consideration.
- The occupancy rate for 2026 has been assumed to start at 72%. Considering the hotel's past performance and its potential, it has been projected that occupancy rates may gradually improve in the following years, and this assumption has been reflected in the projection.
- As foreign currency is used in the calculations, potential exchange rate increases, real estate developments in the region where the hotel is located, and the realized room rates of the hotel have been taken into account. Accordingly, the room rate increase assumptions have been projected as 7% for the first and second years, 5% for the third and fourth years, 3.5% for the fifth and sixth years, 2.5% for the seventh to eleventh years, and 1.5% for the following years, and are assumed to remain constant at these levels.
- Considering the operating principles of the hotel and ancillary revenues other than accommodation (such as extra breakfast, meeting rooms, and parking), an other income ratio has been determined. Based on the hotel's historical performance and conducted research, it is projected that other income will correspond to approximately 11% of the hotel's total room revenue.
- Gross Operating Profit (GOP) has been calculated by deducting total expenses from total hotel revenues. Taking into account exchange rate increases, inflation, and the hotel's historical performance, the GOP margin is projected to start at 41% in 2026 and gradually increase to 49% by 2033, remaining stable in the following years thereafter.

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 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 94,230.-EUR for 2026. 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 9% 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	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Project Cash Flow (EUR)	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	31.12.2035
Average Room Rate (EUR/day) (Excluding)	71.50										
Other Income Rate	11,00%										
Renewal	1,00%										
Growth Rate (Years 1-2)	7,0%										
Growth Rate (Years 3-4)	5,0%										
Growth Rate (Years 5-6)	3,5%										
Growth Rate (Years 7-11)	2,5%										
Artış Oranı (12. the year and the following)	1,5%										
CASH FLOW											
Total Number of Rooms (Number)	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140
Number of Open Days (Days)	365,00	365,00	366,00	365,00	365,00	365,00	365,00	366,00	365,00	365,00	365,00
Annual Room Capacity	51.100	51.100	51.240	51.100	51.100	51.100	51.240	51.100	51.100	51.100	51.100
Occupancy Rate (%)	72,00%	74,00%	76,00%	77,00%	78,00%	79,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%
Rooms Sold (Units)	36.792	37.814	38.942	39.347	39.858	40.369	40.992	40.880	40.880	40.880	40.880
Room Rate (EUR)	76,51	81,86	85,95	90,25	93,41	96,68	99,10	101,57	104,11	106,72	109,26
Room Revenues (EUR)	2.814.772	3.095.467	3.347.230	3.551.108	3.723.129	3.902.841	4.062.149	4.152.327	4.256.135	4.362.538	4.471.417
Other Income (EUR)	309.625	340.501	368.195	390.622	409.544	429.313	446.836	456.756	468.175	479.879	491.879
Total Hotel Revenues (EUR)	3.124.397	3.435.969	3.715.426	3.941.729	4.132.673	4.332.154	4.508.986	4.609.083	4.724.310	4.842.417	4.963.297
Gross Profitability Rate-GOP (%)	41,00%	43,00%	44,00%	45,00%	46,00%	47,00%	48,00%	49,00%	49,00%	49,00%	49,00%
Gross Profit (EUR)	1.281.003	1.477.467	1.634.787	1.773.778	1.901.030	2.036.112	2.164.313	2.258.450	2.314.912	2.372.785	2.431.417
Operating Expense Ratio (%)	59,00%	57,00%	56,00%	55,00%	54,00%	53,00%	52,00%	51,00%	51,00%	51,00%	51,00%
Operating Expense Total (EUR)	1.843.394	1.958.502	2.080.638	2.167.951	2.231.643	2.296.042	2.344.673	2.350.632	2.409.398	2.469.633	2.531.880
Renovation Cost (EUR)	31.244	34.360	37.154	39.417	41.327	43.322	45.090	46.091	47.243	48.424	49.633
Building Insurance (EUR) (2%)	28.309	28.875	29.452	30.042	30.642	31.255	31.880	32.518	33.168	33.832	34.500
Property Tax (EUR) (2%)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Annual Surface Right Cost	94.230	94.230	94.230	94.230	94.230	94.230	94.230	94.230	94.230	94.230	94.230
Total Hotel Expenses (EUR)	1.997.177	2.115.967	2.241.475	2.331.640	2.397.843	2.464.848	2.515.873	2.523.471	2.584.040	2.646.119	2.708.713
Net Income (EUR)	1.127.220	1.320.002	1.473.950	1.610.089	1.734.830	1.867.305	1.993.113	2.085.612	2.140.270	2.196.298	2.254.584
Net Cash Flows	0	1.127.220	1.320.002	1.473.950	1.610.089	1.734.830	1.867.305	1.993.113	2.085.612	2.140.270	2.196.298

11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23
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	31.12.2048
140	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	365,00	366,00
51.240	51.100	51.100	51.100	51.240	51.100	51.100	51.100	51.240	51.100	51.100	51.100	51.240
80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%
40.992	40.880	40.880	40.880	40.992	40.880	40.880	40.880	40.992	40.880	40.880	40.880	40.992
109,38	111,02	112,69	114,38	116,10	117,84	119,60	121,40	123,22	125,07	126,94	128,85	130,78
4.483.853	4.538.676	4.606.766	4.675.857	4.758.998	4.817.185	4.889.443	4.962.784	5.051.027	5.112.785	5.189.476	5.267.318	5.360.976
493.224	499.254	506.743	514.344	523.490	529.890	537.839	545.906	555.613	562.406	570.842	579.405	589.707
4.977.076	5.037.930	5.113.499	5.190.201	5.282.487	5.347.075	5.427.281	5.508.691	5.606.640	5.675.191	5.760.319	5.846.723	5.950.683
49,00%	49,00%	49,00%	49,00%	49,00%	49,00%	49,00%	49,00%	49,00%	49,00%	49,00%	49,00%	49,00%
2.438.767	2.468.586	2.505.614	2.543.199	2.588.419	2.620.067	2.659.368	2.699.258	2.747.253	2.780.843	2.822.556	2.864.894	2.915.835
51,00%	51,00%	51,00%	51,00%	51,00%	51,00%	51,00%	51,00%	51,00%	51,00%	51,00%	51,00%	51,00%
2.538.309	2.569.344	2.607.884	2.647.003	2.694.069	2.727.008	2.767.914	2.809.432	2.859.386	2.894.347	2.937.763	2.981.829	3.034.848
49.771	50.379	51.135	51.902	52.825	53.471	54.273	55.087	56.066	56.752	57.603	58.467	59.507
34.508	35.198	35.902	36.620	37.353	38.100	38.862	39.639	40.432	41.241	42.065	42.907	43.765
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
94.230	94.230	94.230	94.230	94.230	94.230	94.230	94.230	94.230	94.230	94.230	94.230	94.230
2.716.818	2.749.152	2.789.152	2.829.755	2.878.477	2.912.809	2.955.278	2.998.389	3.050.115	3.086.570	3.131.661	3.177.433	3.232.350
2.260.258	2.288.778	2.324.347	2.360.446	2.404.011	2.434.266	2.472.003	2.510.302	2.556.525	2.588.621	2.628.657	2.669.290	2.718.333
2.260.258	2.288.778	2.324.347	2.360.446	2.404.011	2.434.266	2.472.003	2.510.302	2.556.525	2.588.621	2.628.657	2.669.290	2.718.333

24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34
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
365,00	365,00	365,00	366,00	365,00	365,00	365,00	366,00	365,00	365,00	212,00
51.100	51.100	51.100	51.240	51.100	51.100	51.100	51.240	51.100	51.100	29.680
80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%
40.880	40.880	40.880	40.992	40.880	40.880	40.880	40.880	40.992	40.880	23.744
132,74	134,73	136,75	138,81	140,89	143,00	145,15	147,32	149,53	151,78	154,05
5.426.523	5.507.921	5.590.540	5.689.944	5.759.514	5.845.907	5.933.595	6.039.099	6.112.938	6.204.632	6.357.843
596.918	605.871	614.959	625.894	633.547	643.050	652.695	664.301	672.423	682.510	402.363
6.023.441	6.113.792	6.205.499	6.315.838	6.393.060	6.488.956	6.586.291	6.703.400	6.785.361	6.887.142	4.060.206
49,00%	49,00%	49,00%	49,00%	49,00%	49,00%	49,00%	49,00%	49,00%	49,00%	49,00%
2.951.486	2.995.758	3.040.695	3.094.761	3.132.600	3.179.589	3.227.282	3.284.666	3.324.827	3.374.699	1.989.501
51,00%	51,00%	51,00%	51,00%	51,00%	51,00%	51,00%	51,00%	51,00%	51,00%	51,00%
3.071.955	3.118.034	3.164.805	3.221.077	3.260.461	3.309.368	3.359.008	3.418.734	3.460.534	3.512.442	2.070.705
60.234	61.138	62.055	63.158	63.931	64.890	65.863	67.034	67.854	68.871	40.602
44.640	45.533	46.444	47.372	48.320	49.286	50.272	51.277	52.303	53.349	31.606
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
94.230	94.230	94.230	94.230	94.230	94.230	94.230	94.230	94.230	94.230	54.731
3.271.060	3.318.935	3.367.533	3.425.838	3.466.942	3.517.774	3.569.373	3.631.276	3.674.921	3.728.893	2.197.644
2.752.381	2.794.857	2.837.966	2.890.000	2.926.119	2.971.182	3.016.917	3.072.124	3.110.440	3.158.249	1.862.562
2.752.381	2.794.857	2.837.966	2.890.000	2.926.119	2.971.182	3.016.917	3.072.124	3.110.440	3.158.249	1.862.562

VALUATION TABLE

Risk Free Rate Ratio	6.81%	6.81%	6.81%
Risk Premium	2.19%	2.69%	3.19%
Reduction Rate	9.00%	9.50%	10.00%
Total Present Value (EUR)	21,078,678	19,952,023	18,917,623
Approximate Total Present Value (EUR)	21,080,000	19,950,000	18,920,000
Total Present Value (TRY)	1,059,960,277	1,003,305,451	951,289,719
Approximate Total Present Value (TRY)	1,059,960,000	1,003,310,000	951,290,000

31/12/2025 Exchange Rate

Eur Buying Rate	50.2859
------------------------	---------

Assumptions Used in Rent Analysis:

- Ibisi İzmir Alsancak Hotel consists of 140 rooms according to its Tourism Operation License. The hotel operates as a city hotel and it has been reported that it is open 365 days a year.
- Considering that the average room rate realized in 2024 was EUR 74.9 and the realization until November 2025 was EUR 72.5, the room rate for 2025 has been assumed as EUR 71.5.

- Due to the COVID-19 pandemic, which affected the entire world between 2020 and 2022 and caused a decline in the number of flights, the data for the period 2020–2022 were not taken into consideration.
- The occupancy rate for 2026 has been assumed to start at 72%. Considering the hotel's past performance and its potential, it has been projected that occupancy rates may gradually improve in the following years, and this assumption has been reflected in the projection.
- As foreign currency is used in the calculations, potential exchange rate increases, real estate developments in the area where the hotel is located, and the realized room rates of the hotel have been taken into consideration. Accordingly, the room rate increase assumptions have been projected as 7% for the first and second years, 5% for the third and fourth years, 3.5% for the fifth and sixth years, 2.5% for the seventh to eleventh years, and 1.5% for the subsequent years, and are assumed to remain constant at these levels.
- Considering the operating principles of the hotel and ancillary revenues other than accommodation (such as extra breakfast, meeting rooms, and parking), an other income ratio has been determined. Based on the hotel's historical performance and conducted research, it is projected that other income will correspond to approximately 11% of the hotel's total room revenue.
- Gross Operating Profit (GOP) has been calculated by deducting total expenses from total hotel revenues. Taking into account exchange rate increases, inflation, and the hotel's historical performance, the GOP margin is projected to start at 41% in 2026 and gradually increase to 49% by 2033, and to remain stable in the subsequent years thereafter.

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 94,230.-EUR for 2026. 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 9% 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 7.5%.
- 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	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Years	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	31.12.2035
Hotel Function											
Average Room Rate (EUR/day) (Excluding	71.50										
Other Income Rate	11.00%										
Renewal	1.00%										
Growth Rate (Years 1-2)	7.0%										
Growth Rate (Years 3-4)	5.0%										
Growth Rate (Years 5-6)	3.5%										
Growth Rate (Years 7-11)	2.5%										
Arts Oranı (12. the year and the following	1.5%										
CASH FLOW											
Project Cash Flow (EUR)											
Hotel Function											
Total Number of Rooms (Number)	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140
Number of Open Days (Days)	365,00	365,00	366,00	366,00	365,00	365,00	366,00	366,00	365,00	365,00	365,00
Annual Room Capacity	51.100	51.100	51.240	51.240	51.100	51.100	51.100	51.240	51.100	51.100	51.100
Occupancy Rate (%)	72,00%	74,00%	76,00%	77,00%	78,00%	79,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%
Rooms Sold (Units)	36.792	37.814	38.942	39.347	39.858	40.369	40.992	40.880	40.880	40.880	40.880
Room Rate (EUR)	76,51	81,86	85,95	90,25	93,41	96,68	99,10	101,57	104,11	106,72	109,38
Room Revenues (EUR)	2.814.772	3.095.467	3.347.230	3.551.108	3.723.129	3.902.841	4.062.149	4.152.327	4.256.135	4.362.538	4.483.853
Other Income (EUR)	309.625	340.501	368.195	390.622	409.544	429.313	446.836	456.756	468.175	479.879	493.224
Total Hotel Revenues (EUR)	3.124.397	3.435.969	3.715.426	3.941.729	4.132.673	4.332.154	4.508.986	4.609.083	4.724.310	4.842.417	4.977.076
Gross Profitability Rate-GOP (%)	41,00%	43,00%	44,00%	45,00%	46,00%	47,00%	48,00%	49,00%	49,00%	49,00%	49,00%
Hotel Rental Agreement Rate (%)	22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%
Agreement AGOP Rate (%)	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%
AGOP Income Rate (%)	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
Annual Rental Value Based on Gross Income	687.367	755.913	817.394	867.180	909.188	953.074	991.977	1.013.998	1.039.348	1.065.332	1.094.957
Annual Rental Value Based on AGOP	979.498	1.142.460	1.270.676	1.385.518	1.491.895	1.605.063	1.713.415	1.795.238	1.840.119	1.886.122	1.938.571
Annual Rental Value Based on Projection	979.498	1.142.460	1.270.676	1.385.518	1.491.895	1.605.063	1.713.415	1.795.238	1.840.119	1.886.122	1.938.571
Renewal Cost (EUR) (5%)	1.562	1.718	1.858	1.971	2.066	2.166	2.254	2.305	2.362	2.421	2.489
Building Insurance (EUR) (2%)	28.309	28.875	29.452	30.042	30.642	31.258	31.880	32.518	33.168	33.832	34.508
Property Tax (EUR) (2%)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Annual Surface Right Cost	94.230	94.230	94.230	94.230	94.230	94.230	94.230	94.230	94.230	94.230	94.230
Net Income (EUR)	855.397	1.017.636	1.145.135	1.259.275	1.364.956	1.477.411	1.585.049	1.666.185	1.710.358	1.755.639	1.807.344
Net Cash Flows	0	855.397	1.017.636	1.145.135	1.259.275	1.364.956	1.477.411	1.585.049	1.666.185	1.710.358	1.755.639

	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23
	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	31.12.2048
	140	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	366,00	366,00	365,00	365,00	365,00	366,00
	51.240	51.100	51.100	51.100	51.240	51.100	51.100	51.100	51.240	51.100	51.100	51.100	51.240
	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%
	40.992	40.880	40.880	40.880	40.992	40.880	40.880	40.880	40.992	40.880	40.880	40.880	40.992
	109,38	111,02	112,69	114,38	116,10	117,84	119,60	121,40	123,22	125,07	126,94	128,85	130,78
	4.483.853	4.538.676	4.606.756	4.675.857	4.758.998	4.817.185	4.889.443	4.962.784	5.051.027	5.112.785	5.189.476	5.267.318	5.360.976
	493.224	499.254	506.743	514.344	523.490	529.890	537.839	545.906	555.613	562.406	570.842	579.405	589.707
	4.977.076	5.037.930	5.113.499	5.190.201	5.282.487	5.347.075	5.427.281	5.508.691	5.606.640	5.675.191	5.760.319	5.846.723	5.950.683
	49,00%	49,00%	49,00%	49,00%	49,00%	49,00%	49,00%	49,00%	49,00%	49,00%	49,00%	49,00%	49,00%
	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%
	1.094.957	1.108.345	1.124.970	1.141.844	1.162.147	1.176.357	1.194.002	1.211.912	1.233.461	1.248.542	1.267.270	1.286.279	1.309.150
	1.938.571	1.962.274	1.991.708	2.021.583	2.057.529	2.082.686	2.113.926	2.145.635	2.183.786	2.210.487	2.243.644	2.277.299	2.317.791
	1.938.571	1.962.274	1.991.708	2.021.583	2.057.529	2.082.686	2.113.926	2.145.635	2.183.786	2.210.487	2.243.644	2.277.299	2.317.791
	2.489	2.519	2.557	2.595	2.641	2.674	2.714	2.754	2.803	2.838	2.880	2.923	2.975
	34.508	35.198	35.902	36.620	37.353	38.100	38.862	39.639	40.432	41.241	42.065	42.907	43.765
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	94.230	94.230	94.230	94.230	94.230	94.230	94.230	94.230	94.230	94.230	94.230	94.230	94.230
	1.807.344	1.830.326	1.859.018	1.888.138	1.923.305	1.947.682	1.978.120	2.009.011	2.046.321	2.072.178	2.104.468	2.137.238	2.176.821
	1.807.344	1.830.326	1.859.018	1.888.138	1.923.305	1.947.682	1.978.120	2.009.011	2.046.321	2.072.178	2.104.468	2.137.238	2.176.821

24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34
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
365,00	365,00	365,00	366,00	365,00	365,00	365,00	366,00	365,00	365,00	212,00
51.100	51.100	51.100	51.240	51.100	51.100	51.100	51.240	51.100	51.100	29.680
80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%
40.880	40.880	40.880	40.992	40.880	40.880	40.880	40.992	40.880	40.880	23.744
132,74	134,73	136,75	138,81	140,89	143,00	145,15	147,32	149,53	151,78	154,05
5.426.523	5.507.921	5.590.540	5.689.944	5.759.514	5.845.907	5.933.595	6.039.099	6.112.938	6.204.632	3.657.843
596.918	605.871	614.959	625.894	633.547	643.050	652.695	664.301	672.423	682.510	402.363
6.023.441	6.113.792	6.205.499	6.315.838	6.393.060	6.488.956	6.586.291	6.703.400	6.785.361	6.887.142	4.060.206
49,00%	49,00%	49,00%	49,00%	49,00%	49,00%	49,00%	49,00%	49,00%	49,00%	49,00%
22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%	22%
8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%
95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
1.325.157	1.345.034	1.365.210	1.389.484	1.406.473	1.427.570	1.448.984	1.474.748	1.492.779	1.515.171	893.245
2.346.130	2.381.322	2.417.042	2.460.019	2.490.097	2.527.448	2.565.360	2.610.974	2.642.898	2.682.542	1.581.450
2.346.130	2.381.322	2.417.042	2.460.019	2.490.097	2.527.448	2.565.360	2.610.974	2.642.898	2.682.542	1.581.450
3.012	3.057	3.103	3.158	3.197	3.244	3.293	3.352	3.393	3.444	2.030
44.640	45.533	46.444	47.372	48.320	49.286	50.272	51.277	52.303	53.349	31.606
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
94.230	94.230	94.230	94.230	94.230	94.230	94.230	94.230	94.230	94.230	54.731
2.204.248	2.238.502	2.273.265	2.315.258	2.344.350	2.380.687	2.417.565	2.462.115	2.492.972	2.531.519	1.493.083
2.204.248	2.238.502	2.273.265	2.315.258	2.344.350	2.380.687	2.417.565	2.462.115	2.492.972	2.531.519	1.493.083

VALUATION TABLE

Risk Free Rate Ratio	6.81%	6.81%	6.81%
Risk Premium	0.19%	0.69%	1.19%
Reduction Rate	7.00%	7.50%	8.00%
Total Present Value (EUR)	21,237,069	19,945,429	18,768,868
Approximate Total Present Value (EUR)	21,240,000	19,950,000	18,770,000
Total Present Value (TRY)	1,067,925,143	1,002,973,834	943,809,410
Approximate Total Present Value (TRY)	1,067,930,000	1,002,970,000	943,810,000

Rent Analysis

Years	31/12/2025	31/12/2026
Projected Annual Rent (EUR)	0	979,498

VALUATION TABLE (Rent Analysis)

Risk Free Rate Ratio	6.81%	6.81%	6.81%
Risk Premium	0.19%	0.69%	1.19%
Reduction Rate	7.00%	7.50%	8.00%
Total Present Value (EUR)	915,419	911,161	906,943
Approximate Total Present Value (EUR)	915,000	911,000	907,000
Total Present Value (TRY)	46,032,673	45,810,455	45,606,444
Approximate Total Present Value (TRY)	46,030,000	45,810,000	45,610,000

31/12/2025 Exchange Rate

Eur Buying Rate	50.2859
------------------------	----------------

VALUE OF THE IMMOVABLE ACCORDING TO CASH FLOW (EUR)	19,950,000
VALUE OF THE IMMOVABLE ACCORDING TO RENTAL INCOME (EUR)	19,950,000
FINAL VALUE OF THE IMMOVABLE (EUR)	19,950,000
FINAL VALUE OF THE IMMOVABLE (TRY)	1,003,205,000
ANNUAL RENTAL VALUE FOR THE IMMOVABLE PROPERTY (EUR)	911,000
ANNUAL RENTAL VALUE THE IMMOVABLE (TRY)	45,810,000
EXCHANGE RATE 31/12/2025 CBRT (1€)	50.2859

*** 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-STORY REINFORCED CONCRET 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)	1,003,205,000,-	1,203,845,000,-
	One Billion Three Million Two Hundred Five Thousand Turkish Lira	One Billion Two Hundred Three Million Eight Hundred Forty-Five Thousand Turkish Lira
Annual Rental Value (TRY)	45,810,000,-	54,970,000,-
	Forty-Five Million Eight Hundred Ten Thousand Turkish Lira	Fifty-Four Million Nine Hundred Seventy 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 Ninety Thousand Euro
Annual Rental Value (EUR)	1,198,000,-	1,440,000,-
	One Million One Hundred Ninety-Eight Thousand Euro	One Million Four Hundred Forty Thousand Euro

* CBRT Foreign Exchange Buying Rate as of the valuation date: 50.2859.

(*) 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
Nurullah KİBAR
Licence No: 924076

Appraiser
Merve GÜNEŞ
Licence No: 409249

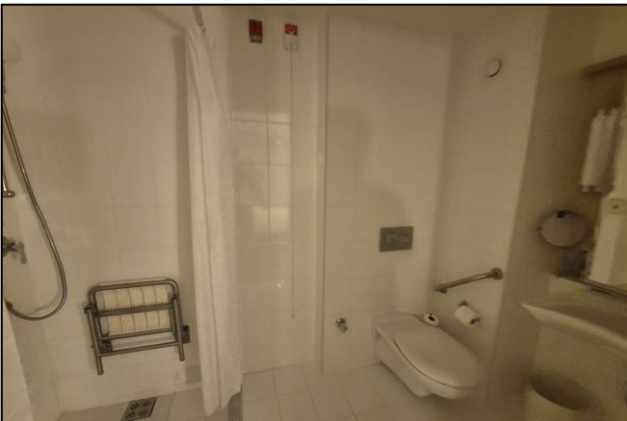
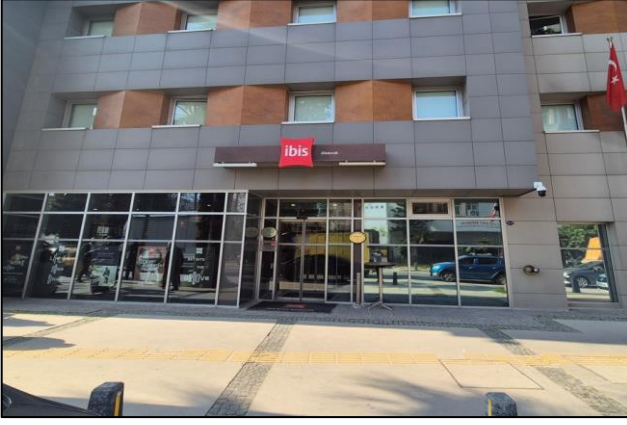
Responsible Appraiser
Mehmet ÖZTÜRK
Licence No:401187

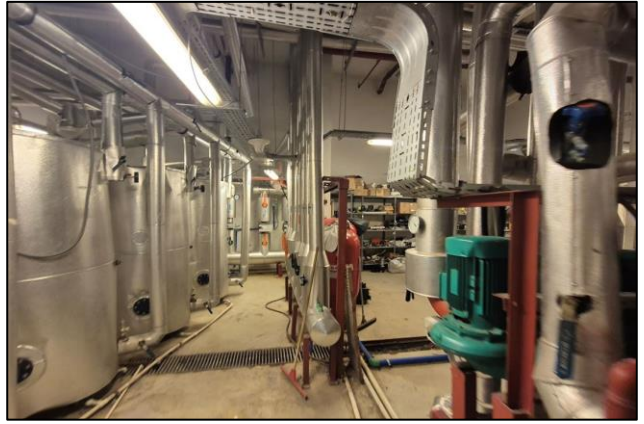
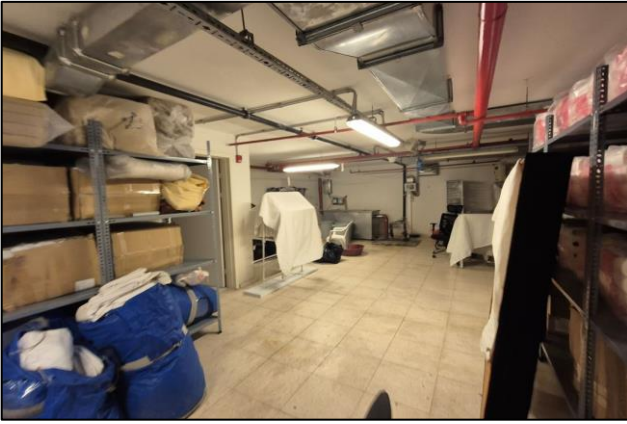
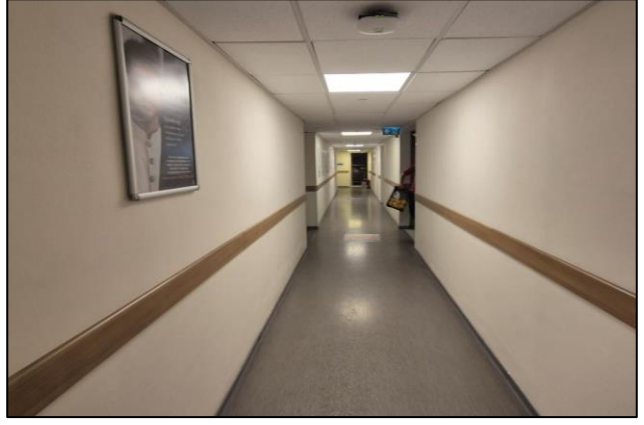
- This report has been prepared in triplicate and in original upon the written request of **AKFEN GYO A.Ş.**, and our Company is not responsible for any consequences that may arise if copies are used.
- Our company has obtained the License Certificate from the Republic of Turkey Prime Ministry Capital 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

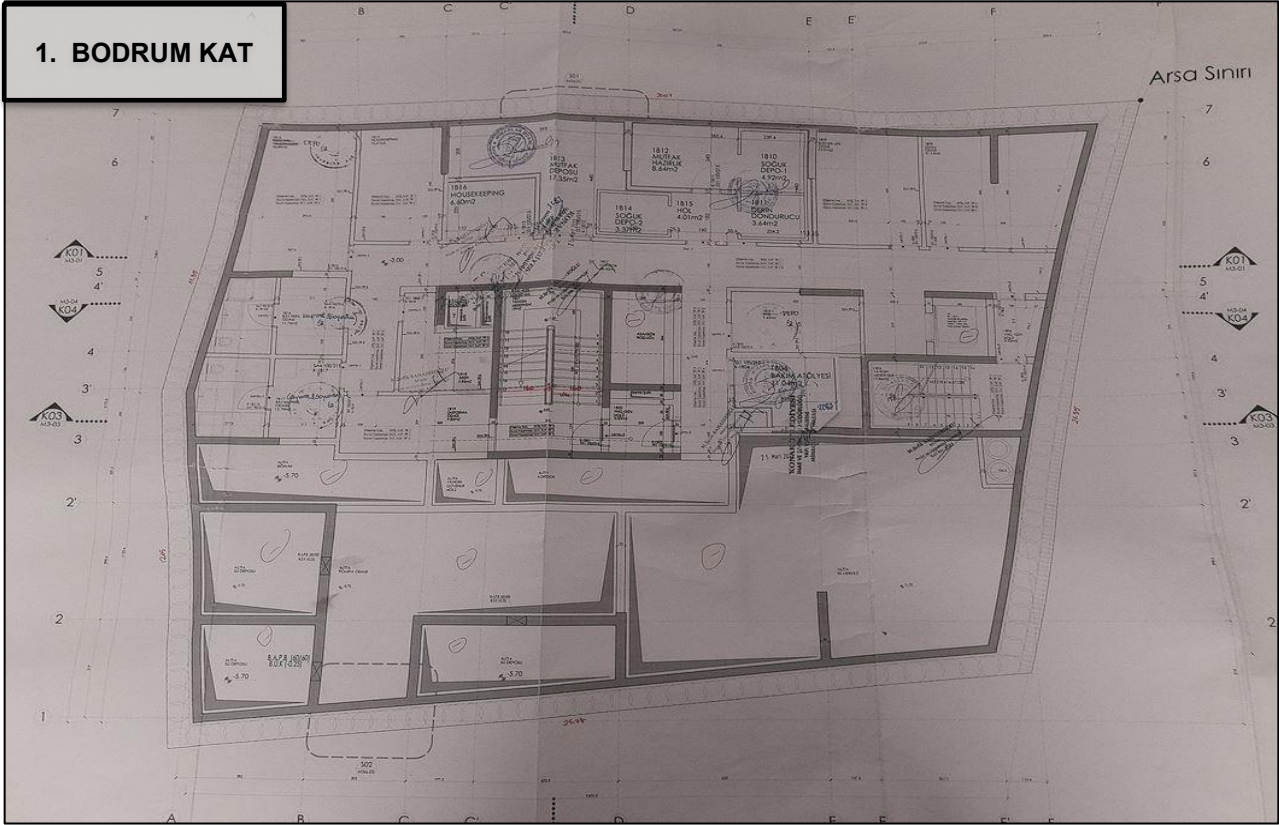




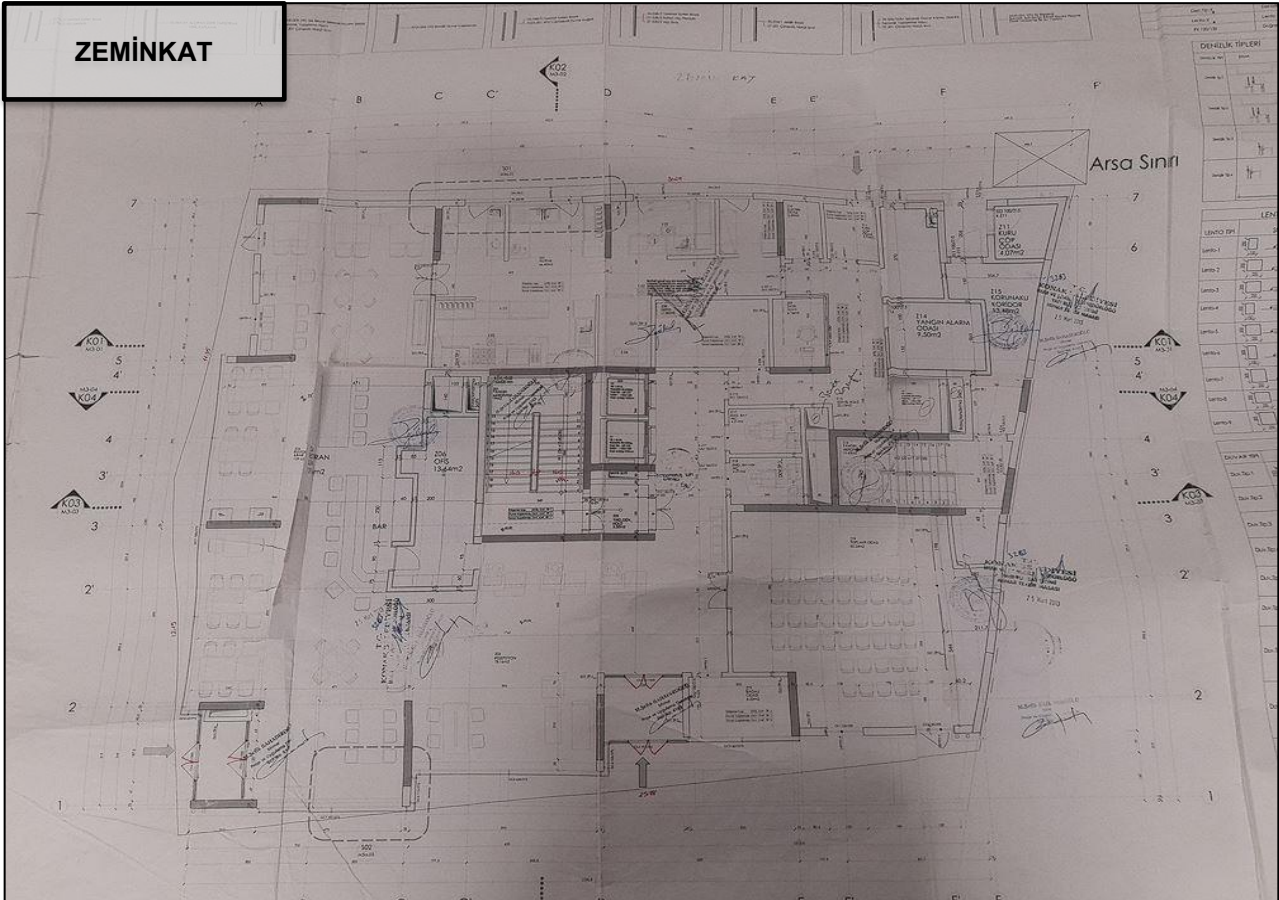


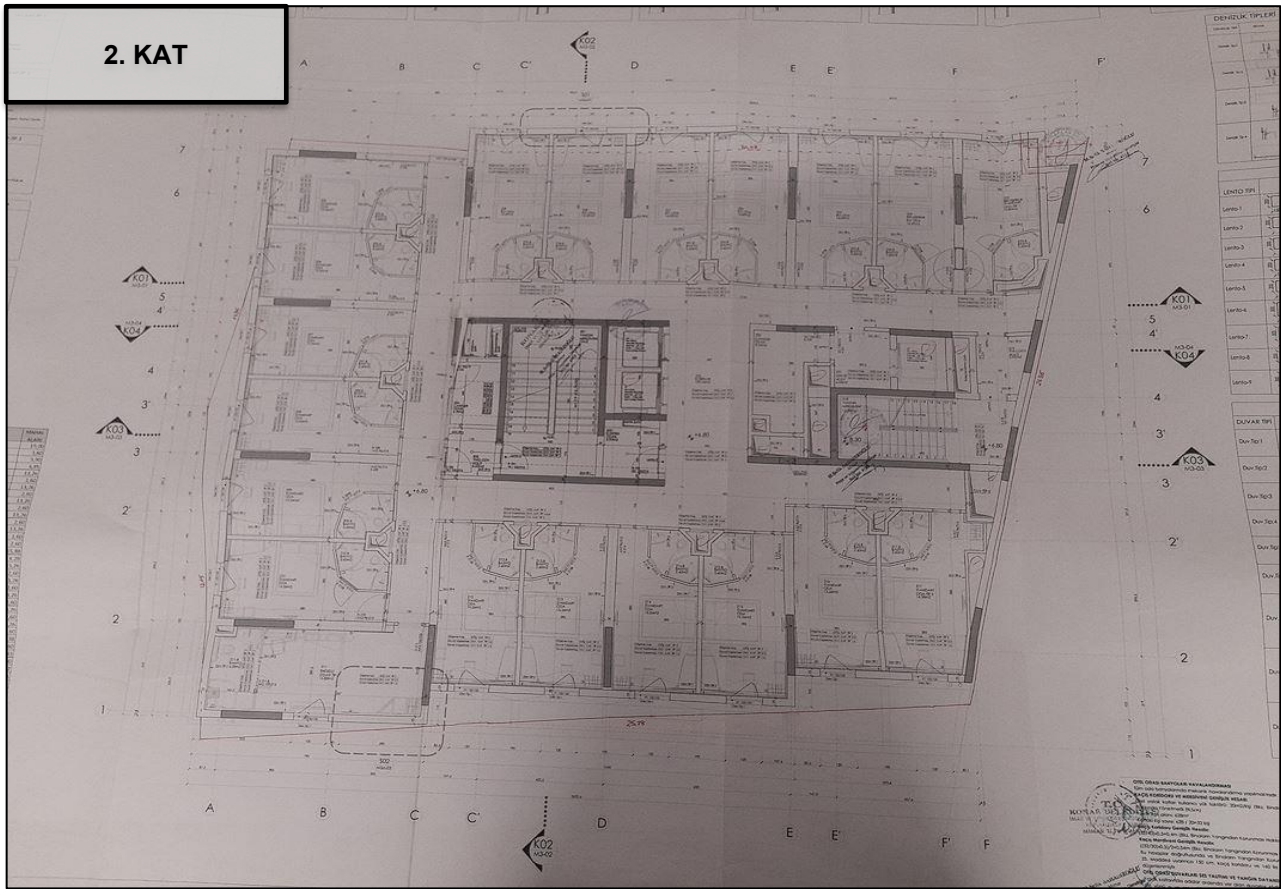
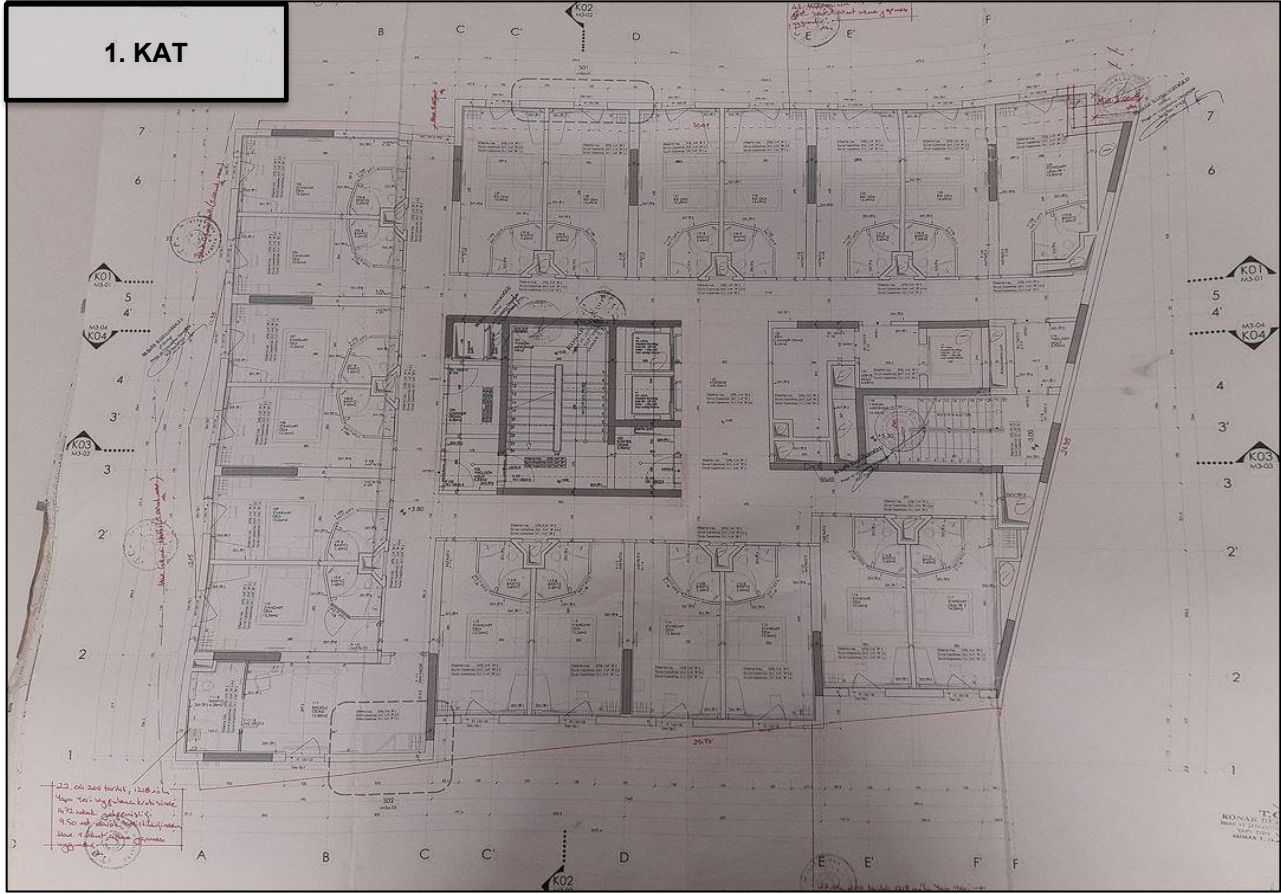


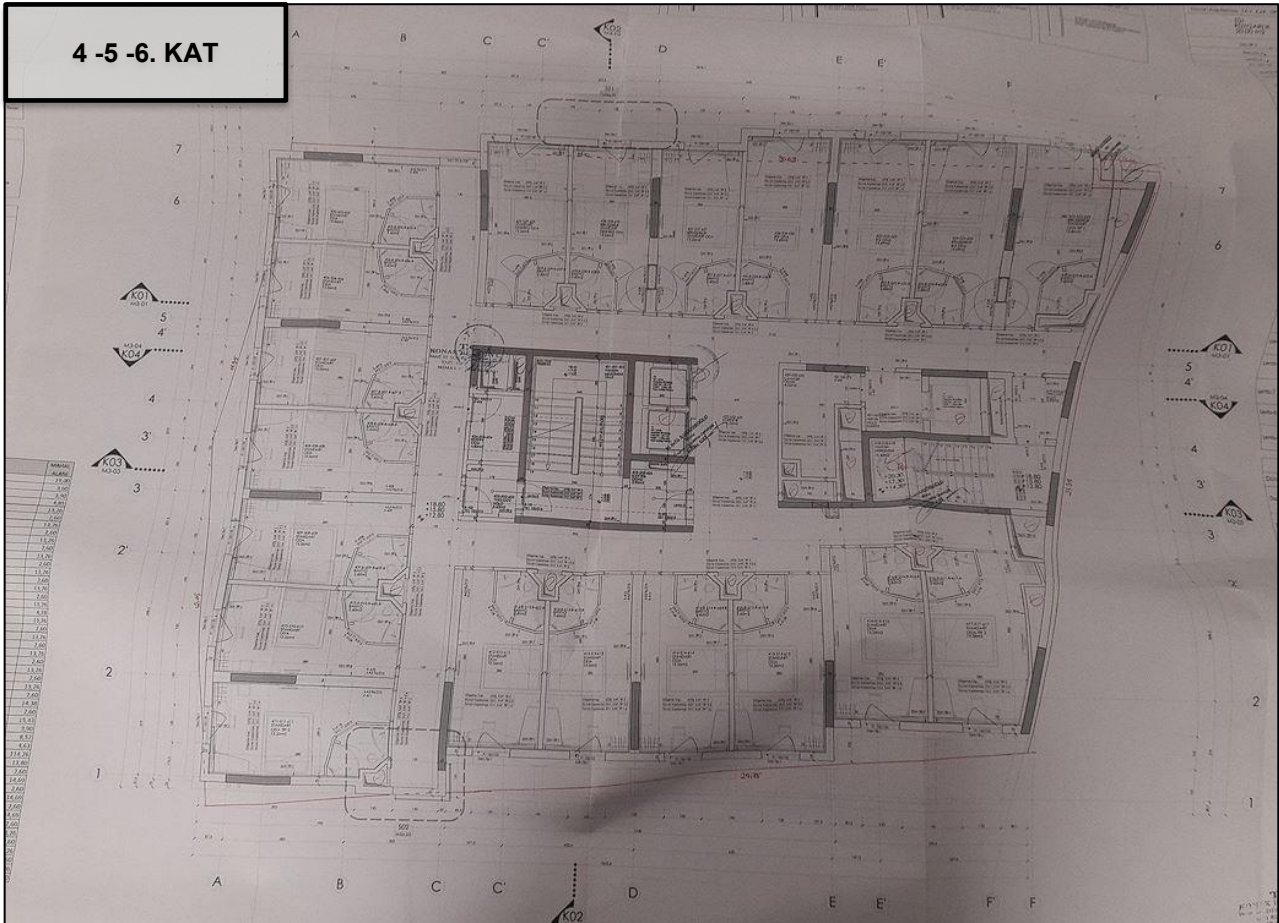
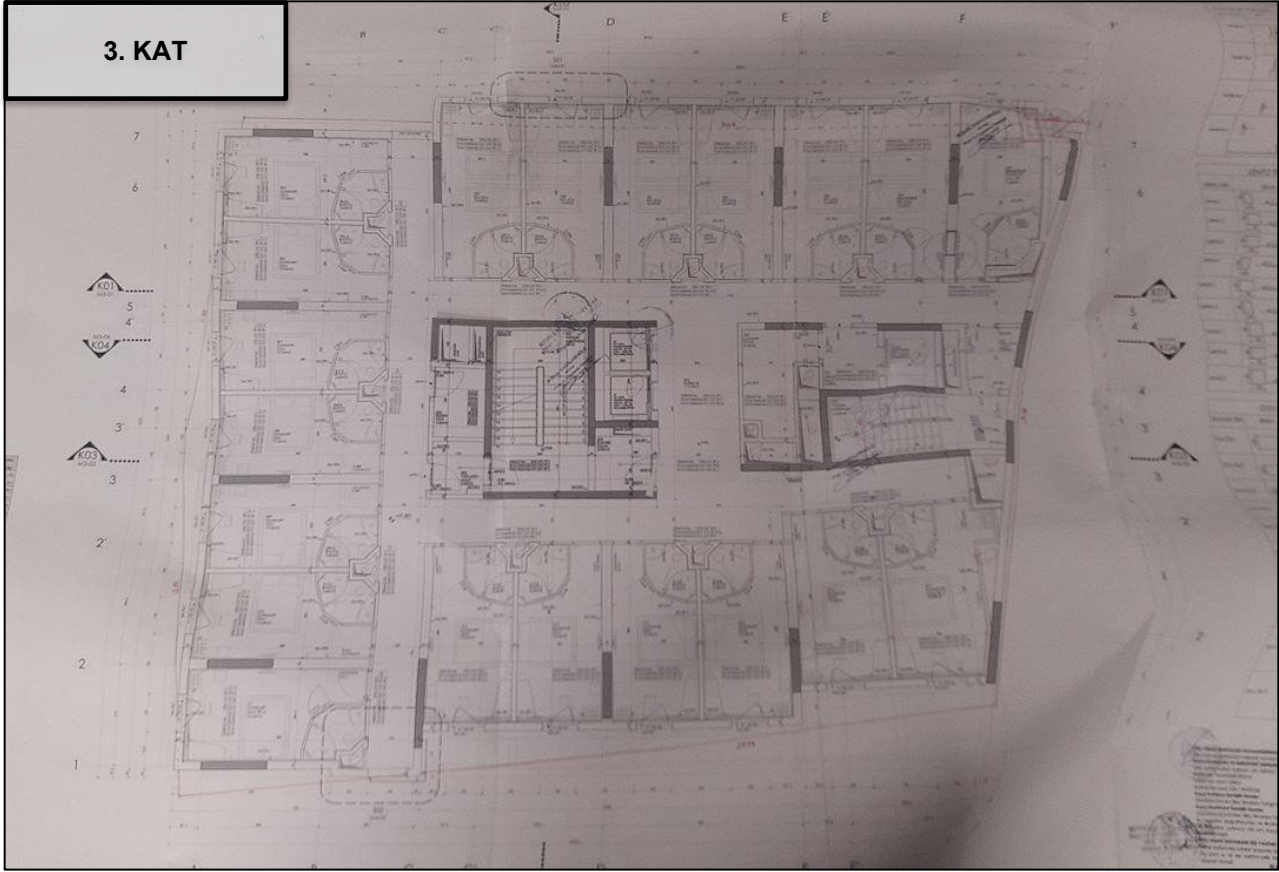
1. BODRUM KAT

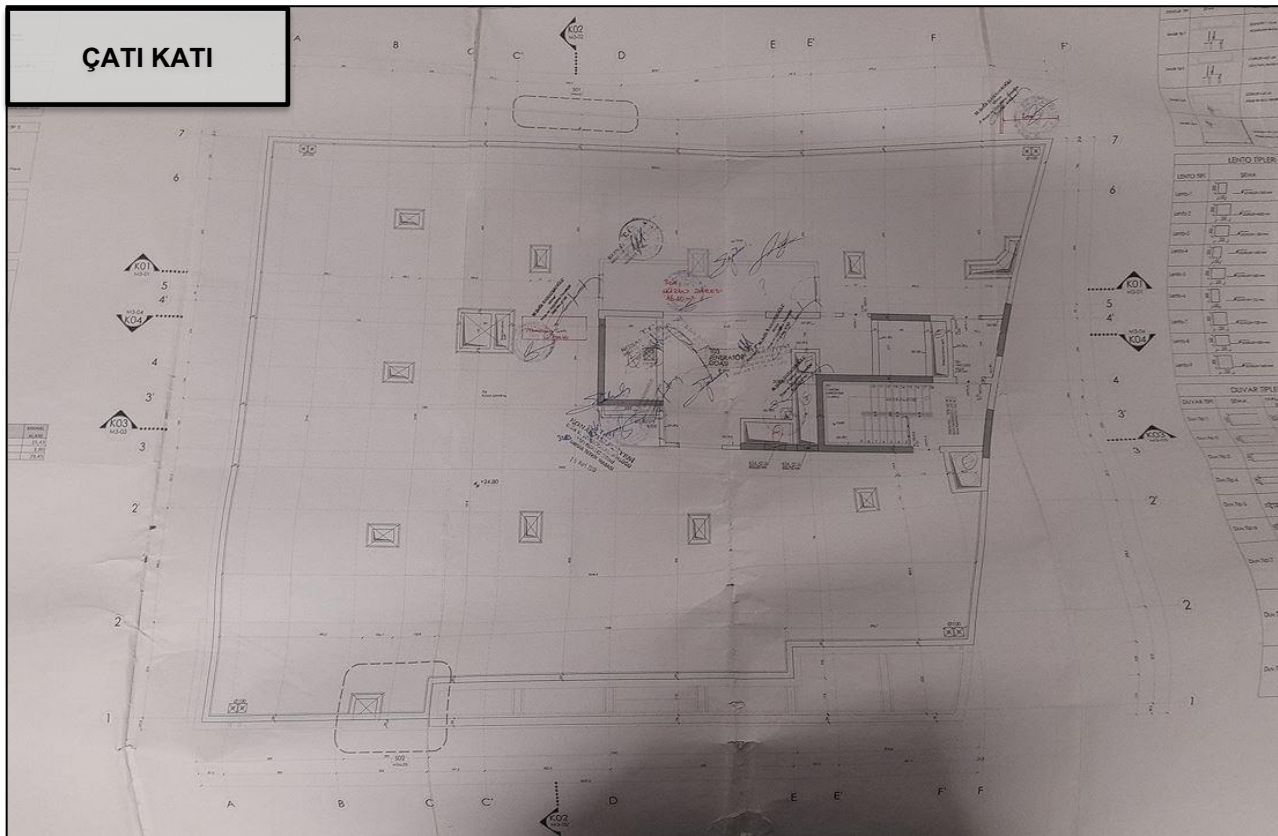
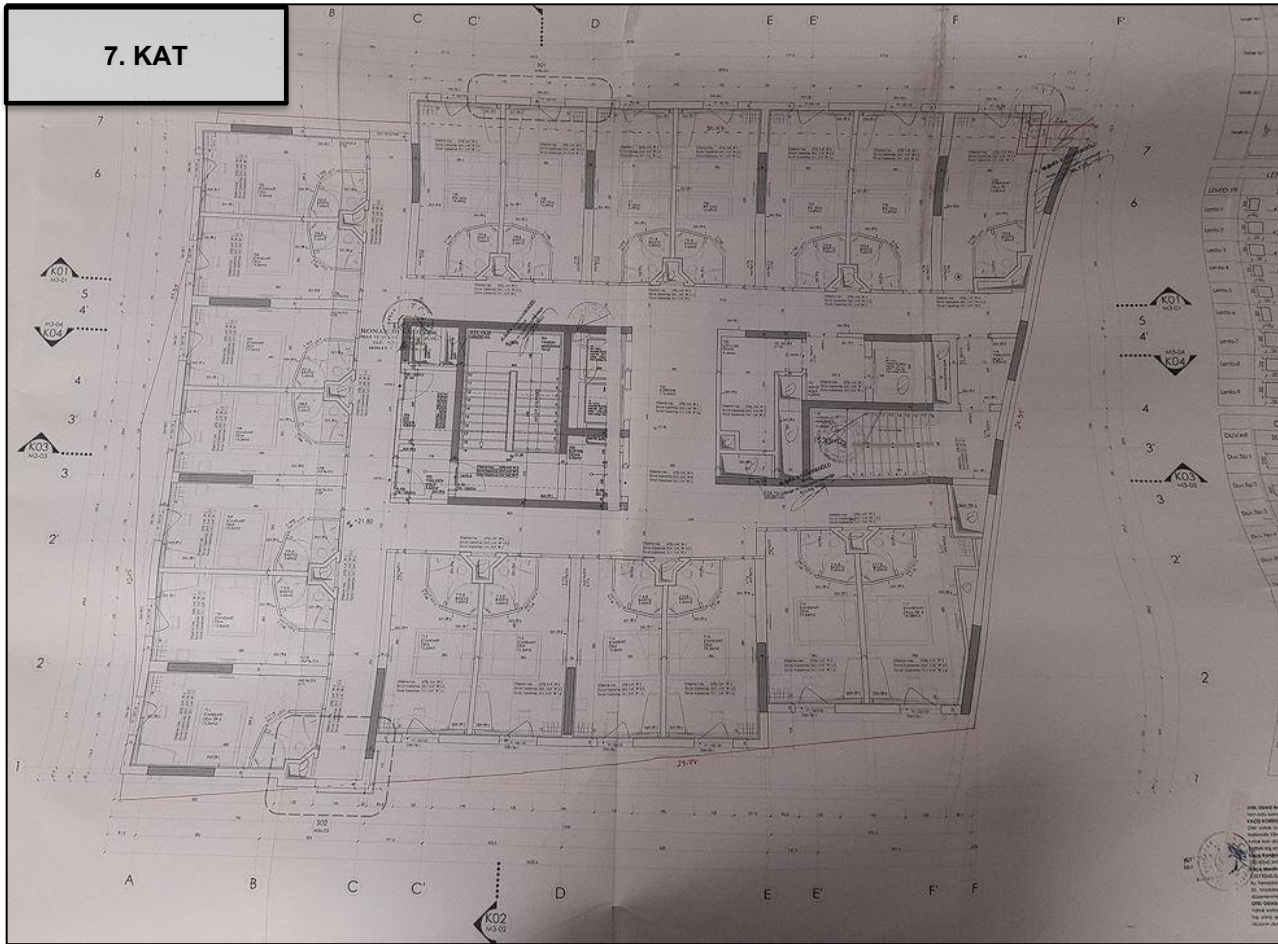


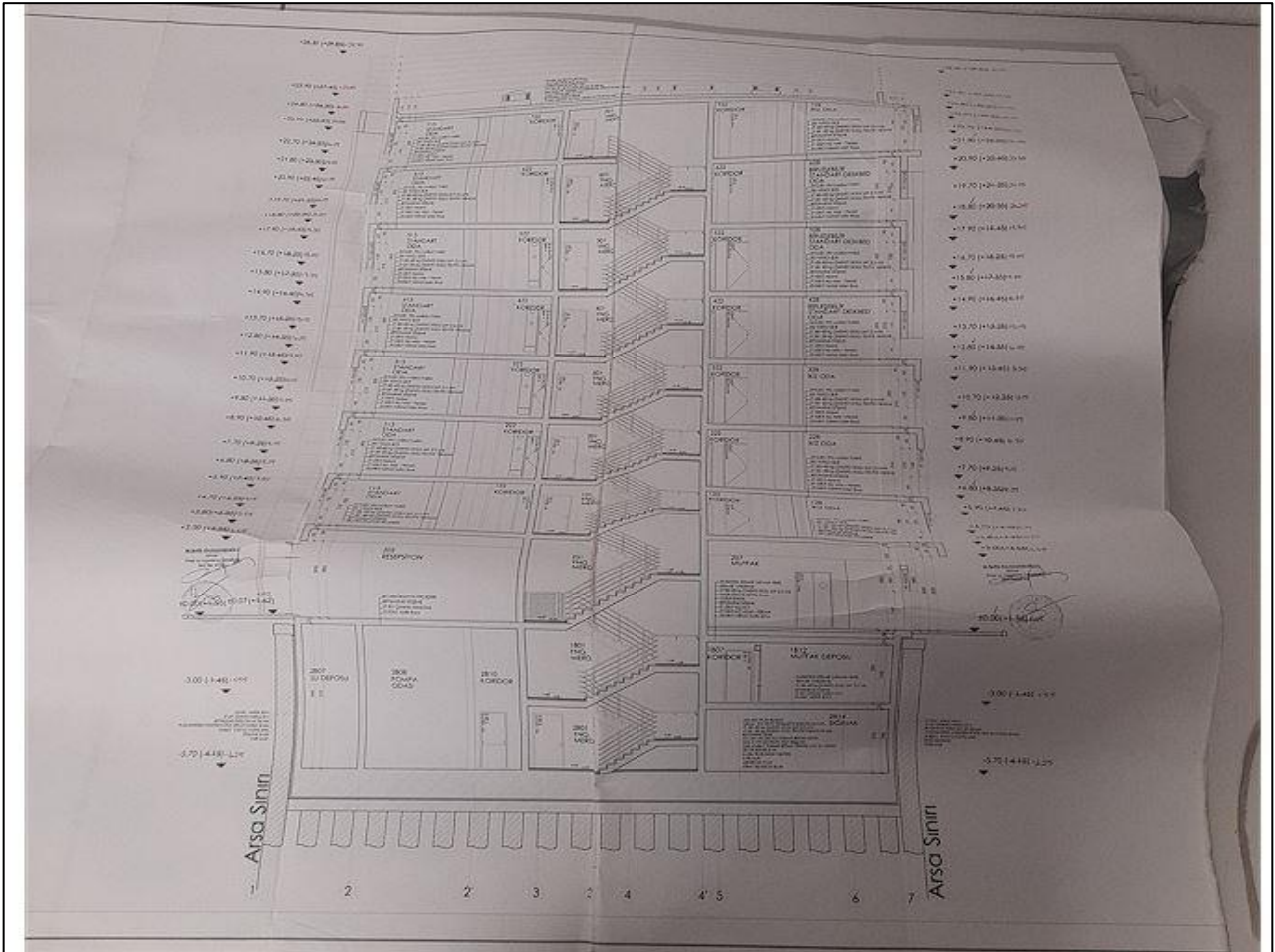
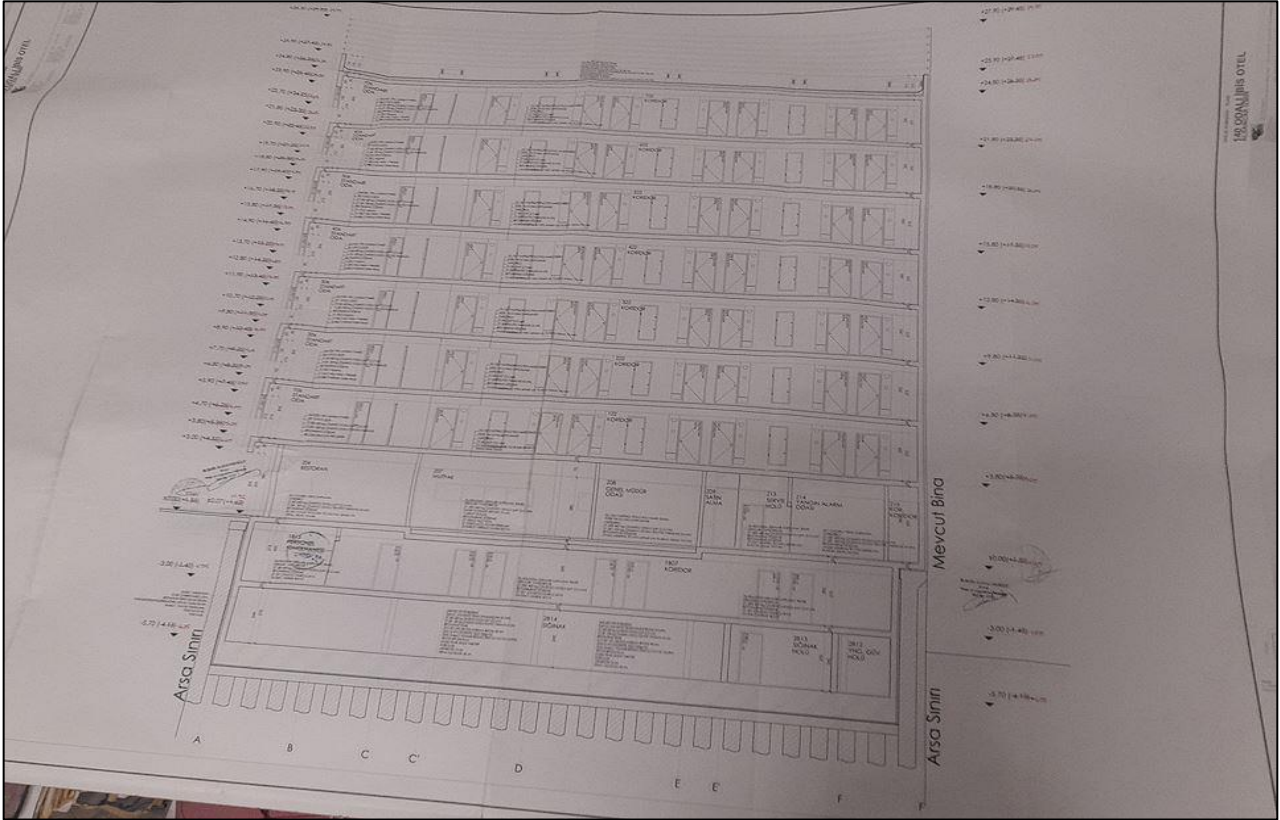
ZEMİNKAT











YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ				2207/221	
1. Belgeyi veren kurum KONAK BELEDİYESİ		3. Belgeyi veren amaç <input type="checkbox"/> Kuru kullanım izni <input checked="" type="checkbox"/> Yapı kullanım izni		10. Belgeyi veren tarih 03/05/2013	
2. Belgeyi veren yapının adresi 1. ZİMR KONAK Dükkân No: KONAK BELEDİYESİ Mühür: ALSANCAK Mühür levhi kodu: 150 Nispetiye bulvarı cadde sokak köşe ad. ATATÜRK Çoklu Sokaç levhi kodu: 10 Dış kapı no: 454 - 410 EŞ BINA DIŞ KAP. NO 13		12. Belgeyi veren ruhsat <input checked="" type="checkbox"/> 1.Yeni yapı <input type="checkbox"/> 2.Yanlama <input type="checkbox"/> 3.Yarıden <input type="checkbox"/> 4.Ek Bina <input type="checkbox"/> 5.Kat İavesi <input type="checkbox"/> 6.İlave <input type="checkbox"/> 7. Değiştirme <input type="checkbox"/> 8.Tadilat <input type="checkbox"/> 9.Dolgu <input type="checkbox"/> 10.Restorasyon <input type="checkbox"/> 11.Güçlendirme <input type="checkbox"/> 12.Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> 13.Foosaplı <input type="checkbox"/> 14.Mekanik tesisat <input type="checkbox"/> 15. Elektrik tesisat <input type="checkbox"/> 16.İsmi değişikliği <input type="checkbox"/> 17.İnşaat duvar <input type="checkbox"/> 18. Bahçe duvar <input type="checkbox"/> 19.		11. Belge no 169	
7. Yasa kullanma öncesi belge verildiği bilgin <input type="checkbox"/> 8. Daha önce izin kullanma öncesi belge verildiği bilgin <input type="checkbox"/>		13. İlk yapı ruhsat tarihi 12.10.2011		14. İlk yapı ruhsat no 80	
15. Son yapı ruhsat tarihi ...		16. Son yapı ruhsat no ...		17. Yanlama ruhsat tarihi ...	
18. Yanlama ruhsat tarihi ...		19. Tadilat ruhsat tarihi ...		20. İmar planı onay tarihi 24.01.1995	
21. İmar durumu tarihi 28.12.2011		22. İmar durumu no 2783		23. Zemin etüdü onay tarihi 28.08.2007	
24. ÇED raporu onay tarihi ...		25. Tapu tesvil belgesi tarihi 31.04.2000		26. Tapu tesvil belgesi no 318	
27. Tapu tesvil belgesi veren kurum KONAK TAPU SİCİL MÜD.		28. Parasetasyon planı onay tarihi ...		29. Parasetasyon amacı OTEL	
30. Parasetasyon alanı(m ²) 620					
31. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no YAVUZLAR GENEL MÜDÜRLÜĞÜ <input type="checkbox"/> Özel <input checked="" type="checkbox"/> Kamu <input type="checkbox"/> Yabancı		32. Bağlı olduğu vergi dairesi adı HİTİTİ V.D.		33. Vergi kimlik no ...	
34. Adres FEVÇİPAŞA BULV. NO:4 KONAK-ZİMR		35. İmza ...		36. Adı soyadı, unvanı ÇAĞLAR ARAS-İNŞ MÜH.	
37. Oda sicil no 82098.1		38. Bağlı olduğu vergi dairesi adı HİTİTİ V.D.		39. Vergi kimlik no 6730020609	
40. Sigorta sicil no 1432556033334		41. Sicil tarihi 29.03.2011		42. Sicil no 3	
43. Yasa kullanma öncesi belge no 0006215565363148		44. Sicil esas adres KOZA SOK. NO 22 ÇANKAYA-ANKARA		45. İmza ...	
46. Adı soyadı, unvanı İNÖNÜ CAD. NO 800/1 KARABAĞLAR-ZİMR		47. TC kimlik no 28723464284		48. Oda sicil no 78258	
49. Sigorta sicil no ...		50. Sicil tarihi 08.07.2011		51. Sicil no ...	
52. İmza ...		53. İmza ...			
Belge Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler					
54. Kullanma amacına göre yapının bağimsiz bölümleri ile ortak alanları		55. Bağimsiz bölümler sayısı		56. Yazılı alanı (m ²)	
(12111) Restorant veya restoranlar için 1		1		5760	
Yapı ile İlgili Özellikler					
57. Başlıca yapı sayısı		58. Yapıda bağimsiz bölümler sayısı		59. Yapıda konut birimi(daire) sayısı	
1		1		595	
60. Yapının taban alanı(m ²)		61. Yapı yüksekliği(m)		62. Yapının toplam alanı(m ²)	
595		5760		595	
63. Toplam yapı sayısı		64. Toplam bağimsiz bölümler sayısı		65. Toplam konut birimi(daire) sayısı	
1		1		595	
66. Yapının yıl kulu alt kat sayısı		67. Yapının yıl kulu üst kat sayısı		68. Yapının toplam kat sayısı	
2		8		10	
69. Yapının yıl kulu alt kat yüksekliği(m)		70. Yapının yıl kulu üst kat yüksekliği(m)		71. Yapının toplam yüksekliği(m)	
5,7		24,8		30,5	
72. Yapının kat sayısı		73. Yapının toplam yüksekliği(m)		74. Kat yüksekliği(m)	
10		30,5		3,05	
75. Yapının sınıfı		76. Yapının grubu		77.1 m ² malîyet (TL)	
IV		C		818	
78. Yapının malîyet (TL)		79. Yapının ana değer (TL)		80. Arsa dahil yapının malîyet (TL)	
4711460		1787516		6514956	
81. Form düzenleniş tarihi (TL)		82. Form düzenleniş tarihi (TL)		83. Form düzenleniş tarihi (TL)	
4717460		4717460		4717460	
Yapının Teknik Özellikleri					
84. İçerdiği sistemler		85. Temeller		86. Ornak Kullanım Alanları	
1. Merkezi sistemli kullarılar <input type="checkbox"/> 2. Sıva çözümleri <input type="checkbox"/> 3. Kat kullarılar <input type="checkbox"/> 4. Sıva <input type="checkbox"/> 5. Doğalgaz sobası <input type="checkbox"/> 6. Gama <input type="checkbox"/> 7. Fan-OL <input type="checkbox"/>		1. Anma <input type="checkbox"/> 2. Düz katıyolu <input type="checkbox"/> 3. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 4. Elektrik <input type="checkbox"/> 5. Haberleşme <input type="checkbox"/> 6. Pile su <input type="checkbox"/> 7. Tencir su <input type="checkbox"/> 8. Hırdular <input type="checkbox"/> 9. Janeratif <input type="checkbox"/> 10. Parasetasyon <input type="checkbox"/> 11. Yangın tesisatı <input type="checkbox"/> 12.		1. Asansör <input type="checkbox"/> 2. Bekçi kulübü <input type="checkbox"/> 3. Ağız oturma <input type="checkbox"/> 4. Kujah oturma <input type="checkbox"/> 5. Kapı girişi <input type="checkbox"/> 6. Kışınca <input type="checkbox"/> 7. Dış kat depar <input type="checkbox"/> 8. Sığınak <input type="checkbox"/> 9. Su deposu <input type="checkbox"/> 10. Yangın merdiveni <input type="checkbox"/> 11. Yangın havuzu <input type="checkbox"/> 12.	
87. İçerdiği sistemler (devamı)		88. İçerdiği sistemler (devamı)		89. İçerdiği sistemler (devamı)	
1. Kuru yapı <input type="checkbox"/> 2. Fuel-öl <input type="checkbox"/> 3. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 4. LPG <input type="checkbox"/> 5. Elektrik <input type="checkbox"/> 6. Gama <input type="checkbox"/> 7. Fan-OL <input type="checkbox"/> 8. Rızgar <input type="checkbox"/> 9. GÖSAL GAZ + MAZOT <input type="checkbox"/>		1. Kuru yapı <input type="checkbox"/> 2. Fuel-öl <input type="checkbox"/> 3. Doğalgaz <input type="checkbox"/> 4. LPG <input type="checkbox"/> 5. Elektrik <input type="checkbox"/> 6. Gama <input type="checkbox"/> 7. Fan-OL <input type="checkbox"/> 8. Rızgar <input type="checkbox"/> 9. GÖSAL GAZ + MAZOT <input type="checkbox"/>		1. Gama <input type="checkbox"/> 2. Tüpe <input type="checkbox"/> 3. Tüpe <input type="checkbox"/> 4. Abşap <input type="checkbox"/> 5. Oubaton <input type="checkbox"/> 6. Half panel <input type="checkbox"/>	
90. İçerdiği sistemler (devamı)		91. İçerdiği sistemler (devamı)		92. İçerdiği sistemler (devamı)	
1. İçerdiği sistemler (devamı) <input type="checkbox"/> 2. İçerdiği sistemler (devamı) <input type="checkbox"/> 3. İçerdiği sistemler (devamı) <input type="checkbox"/> 4. İçerdiği sistemler (devamı) <input type="checkbox"/> 5. İçerdiği sistemler (devamı) <input type="checkbox"/>		1. İçerdiği sistemler (devamı) <input type="checkbox"/> 2. İçerdiği sistemler (devamı) <input type="checkbox"/> 3. İçerdiği sistemler (devamı) <input type="checkbox"/> 4. İçerdiği sistemler (devamı) <input type="checkbox"/> 5. İçerdiği sistemler (devamı) <input type="checkbox"/>		1. İçerdiği sistemler (devamı) <input type="checkbox"/> 2. İçerdiği sistemler (devamı) <input type="checkbox"/> 3. İçerdiği sistemler (devamı) <input type="checkbox"/> 4. İçerdiği sistemler (devamı) <input type="checkbox"/> 5. İçerdiği sistemler (devamı) <input type="checkbox"/>	
Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısımlarına Kısmi Kullanma İzin Belgesi düzenlenmesi için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamının ve kullanılabildiği ölçüde şartlar kullanılması için düzenlenmeyen yapılar ve/veya bağimsiz bölümler olarak, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanılmaz. Toprağına gömülü bodrum katları, yapının kapalı alanları, ortak alanları ile çaprazında bulunan diğer yapılar kamusal alanlar olarak değerlendirilmelidir. Bağimsiz bölümlere bağlı depolar, kömürlük, bağlı olduğu bağimsiz bölümlerle birlikte elektrik, su vb. hizmetlerden faydalanılır. Mekanik ve elektrik tesisatının inceleme ve denetimi yapılmış kayıt ile yapıda yazılır. adet daire, adet dükkan veya ... 1 ... adet (diğer kullanım) tamamı belediye hizmetlerinden faydalanılır.					
Yapının Biten Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgilerinin					
83. Belge tarihi		84. Belge no		85. İsmi no	
...		
86. Belge tarihi		87. Belge no		88. İsmi no	
...		
Konut ile İlgili Özellikler					
93. Konutun kalın, dar ve yüksekliği					
1		2		3	
4		5		6	
7		8		9	
10		11		12	
94. Konutun kalın, dar ve yüksekliği					
1		2		3	
4		5		6	
7		8		9	
10		11		12	

09060

T.C.
İZMİR YEDİNCİ NOTERİ
SİDİKA SAVASI
Fevziye Bulvarı No. 17
Azimhan K. 1/110 - İZMİR
Tel: 484 94 66 - 483 31 20 Faks: 428 23 99
Konak V.D. T.C. 380 954 911 44

İZMİR İLİ, KONAK İLÇESİ, ALSANCAK MAHALLESİ,
(7656) ADA, (2) PARSEL KİRA VE YAPIM İŞLETME SÖZLEŞMESİ

Bir taraftan T.C. Başbakanlık Vakıflar Genel Müdürlüğü, adına hareket eden İzmir Vakıflar Bölge Müdürlüğü ile diğer taraftan AKFEN Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında aşağıdaki şartlarla, iş bu yapım karşılığı uzun süreli kiralama modeliyle inşaat yapımı sözleşmesi akdedilmiştir.

Bundan böyle sözleşme metninde T.C. Başbakanlık Vakıflar Genel Müdürlüğü (İdare) AKFEN Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. de (Yüklenici) olarak adlandırılacaktır.

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

İŞİN MUHAMMEN BEDELİ:

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

GAYRİMENKULÜN:

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



Yukarıda özellikleri belirtilen taşınmaza ilişkin alınmış Vakıflar Meclisinin 25.05.2010 tarih ve 307/219 sayılı kararı ile 5737 sayılı Vakıflar Kanunu'nun 20. maddesine istinaden;

- 1- İşin süresinin sözleşme tarihinde başlatılması
- 2- Sözleşme tarihinden itibaren 3 yıl içerisinde uygulama projelerinin hazırlanması, onaylatılması, inşaat ruhsatının alınması ve her türlü finansmanın yüklenici tarafından karşılanarak inşaatın bitirilip işletmeye açılması, aksi halde sözleşmenin tek tarafı feshedilerek İdareye yatırılan kesin teminat ve aylık kiralardan gelir kaydedilmesi, yapılan hiçbir masrafın İdareden talep edilmemesi,
- 3- Kira ödemelerinin sözleşme tarihinden başlamak üzere;

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

09060

- a. İlk 3 (üç) yıl (sözleşme tarihinden itibaren) aylık 2.000,00- TL (iki bin Türk Lirası) kira alınması
 - b. 4. (dördüncü) yıl aylık 21.500,00- TL (yirmibir bin beş yüz kırk TL) kira alınması, 4.yıldan sonra 15. yılın sonuna kadar her yıl bir önceki yılın kira bedelinin ÜFE (oniki aylık ortalamalara göre değişim yüzde oranı) oranında artırılması
 - c. 16. (onaltıncı) yıl aylık 40.000,00- TL (kırk bin Türk Lirası) kira alınması, 16.yıldan sonra 49. yılın sonuna kadar her yıl bir önceki yılın kira bedelinin ÜFE (oniki aylık ortalamalara göre değişim yüzde oranı) oranında artırılması, 16. yılın sonunda yasal artışlar eklenecek bulunacak miktar 40.000,00 TL'yi geçerse fazla olan bu bedel kadar kira alınması,
- 4- Taşınmaza yüklenici tarafından otel dışında İdaremizin uygun gördüğü farklı bir fonksiyon verilerek istenirse kira miktarlarının ihalede oluşan kira bedellerinden az olmamak üzere Bölge Müdürlüğü komisyon kararı ile yeniden belirlenmesi
 - 5- İnşaat süresinden önce inşaatın tamamlanarak hizmete açılması halinde kira bedellerinde değişiklik yapılmaması,
 - 6- Sözleşme süresi sonunda yapının çalışır, bakımlı ve kullanılabilir şekilde hiçbir 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 haliükarda 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, teminat vb. yükümlülükler konulmaması, Vakıflar Meclisinin 16.06.2009 tarih ve 292 no.lu kararı uyarınca kiracının talep etmesi halinde kira sözleşmesinin şahsi bir hak olarak tapu siciline Bölge Müdürlüğüne şerh edilebilmesi,
 - 10- İdaremiz tarafından ödenen, uygulama projelerinin bedeli olan 34.751,00 TL., otopark bedeli olan 315.315,00 TL., trafo bedeli olan 19.599,80 TL.'nin ihale sonucunda yüklenici tarafından sözleşme öncesinde İdaremize ödemesi,
 - 11- Taşınmaz için Mimari avan proje bedelinin, Mimarlar Odasına belirlenen tarife bedelinden fazla olmamak üzere proje müellifine sözleşmeden önce yüklenici tarafından def'aten ödemesi,
 - 12- İmarla iyileştirme olması durumunda (kat adedi artışı, alan artışı, yapılan iyileştirme doğrultusunda kira oranlarının artırılması, imardan ya da parselin kadastro durumundan kaynaklanabilecek her türlü değişikliğin Yüklenici tarafından yapılması ve her türlü masrafların karşılanması)
 - 13- İnşaat bitirilip işletmeye açılncaya kadar taşınmazın ve tesisin başka bir amaçla kullanılmaması,
 - 14- İmar durumu gereği oluşabilecek inşaat alanı metrekaresindeki azalmadan ötürü hiçbir şekilde kira bedellerinde indirim yapılmaması ve işletme süresinin uzatılmaması, İmar durumunda meydana gelebilecek iyileştirme ve proje değişikliği sonucu inşaat alanının gelir getirici niteliğinde bulunması durumunda kira bedellerinin sözleşmedeki kira bedeline göre yeniden belirlenmesi.

İbrahim Türk

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



Kayıt ve şartlarıyla, kira ve yapım işletme sözleşmesidir.

09060

MADDE 1- YAPILACAK İŞ VE KONUSU

Yukarıda açık adresi, ada ve parsel numarası ile belirtilen taşınmaz imar durumu ve bu sözleşme eki olan uygulama projeleri ve avan proje esas alınarak en az yukarıdaki asgari şartlarda belirtildiği şekilde (yer tesliminden bu sözleşme süresi sonuna kadar ki inşaatın yapılması da dahil bütün maliyetleri yüklenici firmanın karşılaması kaydıyla) 3 (üç) yıl inşaat süresi dahil toplam 49 (kırkdokuz) yıl süre ile 5737 sayılı Vakıflar Kanunu'nun 20. maddesi gereğince yapım karşılığı uzun süreli kiralama modeli çerçevesinde kira ihalesidir.

MADDE 2- GENEL OLARAK YÜKÜMLÜLÜKLER:

1) İSTEKLİNİN YÜKÜMLÜLÜKLERİ

A) Sözleşme konusu işin, inşaat işlerini idare teknik elemanları denetiminde yer teslimini müteakip 3 yıl süre içinde yaparak, tefrişatı tamamlandıktan sonra işletmeye açılmasından,

B) İhale ve sözleşme gereği yapılacak her türlü iş ve işlemlerle ilgili harcamalar ile projelendirme, uygulama, yatırım ve işletme safhalarındaki her türlü vergi, resim, harç ve sözleşme dahil doğabilecek her türlü gideri karşılamaktan,

C) Yapılacak iş ve işlemlerle ilgili tüm kamu kurum ve kuruluşlarından alınacak izinlerin, ruhsat ve diğer belgelerin tüm bedellerini karşılayarak temin etmekten, verilecek işleve hâiz izinlerin alınmasından, Turizm Yatırım ve İşletme Belgelerini almaktan,

D) İhale kapsamındaki yükümlülüklerin yerine getirilmesi için her tür masraflarla finansmanı karşılamaktan,

E) İdarenin izni olmadan inşaat işlerinin başkasına devredilmemesinden, yer teslimi tarihinden itibaren her türlü güvenliği sağlamaktan, İnşaat başlangıcından iskân müsaadesi alınıncaya kadar yangına, sabotaja v.s. tehlikelere karşı allrisk sigorta yaptırmaktan, (Poliçe giderleri Yükleniciye nit olacak olup, poliçeye "Daini Mürtehin Sıfatsı" ile "Vakıflar Genel Müdürlüğü" ibaresi yazılacaktır Sigorta poliçesi İdareye ibraz edilmedikçe inşaat başlanılmayacaktır.) projelerin gerçekleşme aşamalarına göre, gerekli tüm sigortaları kendi hesabına temin etmekten,

F) Tesisin işletmeye açılıncaya kadar taşınmazın başka amaçla kullanılmaması ve üzerine haciz, ipotek, teminat gibi yükümlülüklerin konulmamasından,

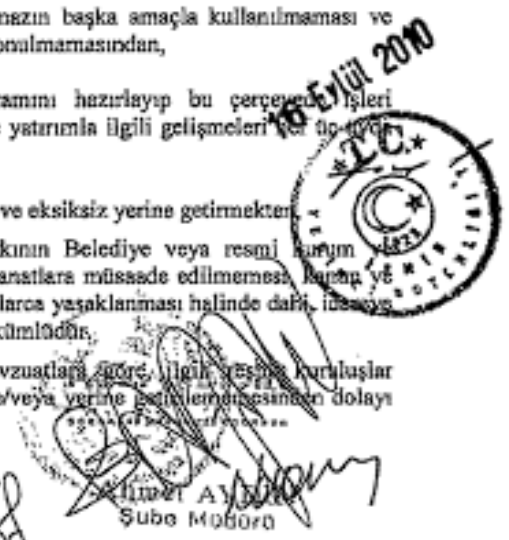
G) İdare tarafından onaylanacak iş programını hazırlayıp bu çerçevede işleri yürütmekten, detay projelerinin hazırlanmasından ve yatırımla ilgili gelişmeleri her üç ayda bir idareye rapor olarak bildirmekten,

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

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

Yüklenici, yürürlükte bulunan yasa ve mevzuatları gereği ilgilik resmi kuruluşlar tarafından istenebilecek hususların gecikmesinden ve/veya yerine getirilmemesinden dolayı kira bedelinin tenzili edilmesini isteyemez.

 3


16 Eylül 2010
T.C.
MÜHÜR
Sube Müdürlüğü

119
119
9060

Yüklenici; sözleşme süresince değişen şartları, yaptığı yatırımın maliyetindeki artışı, hedeflediği geliri elde edememesini veya işletme yılının zararlı kapanmasını ileri sürerek, her ne sebeple olursa olsun hiçbir şekilde kirayı ödememe, kira miktarlarında indirim veya işletme süresinin uzatılmasına yönelik talepte bulunamayacaktır.

I) Yer teslim tarihinden itibaren inşaat sahasının görünür bir yerine idarece verilecek ölçü ve niteliklerde tanıtım tabelası koymak ve inşaat süresince muhafaza etmekten,

J) Taşınmaz üzerinde veya bina, dükkan ve eklentilerinde kullanılacak su, elektrik, doğalgaz vb. gereçlerin 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 elemanlarınınca denetimlerini yapabilmelerine imkan vermektir,

(İstekli idarenin görevlendireceği yetkili personelin sözleşme süresi boyunca tesise girmelerine ve onun durumunu inceleme ve kontrol etmelerine, tesiste gerekli denetlemeyi yapabilmelerine izin vermekle ve tesisin gezdirilmelerini sağlamakla mükelleftir. İdarenin istekliye haber vermeden işletme safhasında tesisi denetleme, inceleme, kontrol etme görev ve yetkisi vardır.Buna isteklinin herhangi bir itirazı olamaz.)

M) İstekli, tesisi iyi halde ve şartlarda tutmak için gerekli tüm ödemeleri zamanında almaktan ve gereken onarımları yaptırmaktan, işletmeye açıldıktan sonra idarenin izni ve gereken diğer izinler olmadan, tesiste kısmi veya bütünsel işlev değişikliğine gitmemekten ve kesinlikle başka amaçlarla kullanılmamaktan,

N) Sözleşme süresi 49. yılın sonunda tesisin çalışır, bakımlı ve kullanılabilir şekilde, hiçbir hak ve bedel talebinde bulunulmadan en geç bir ay içerisinde idaremize teslim etmekten,

O) İşin süresinde bitirilmemesi veya feshedilmesi halinde teminat, yatırılan kiralar ile yapılan imalatların idare adına terk ve teberru etmekten,

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

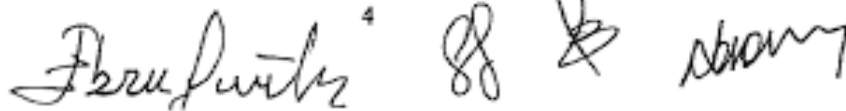
Sorumlu olacaktır.

2) VAKIFLARIN YÜKÜMLÜLÜKLERİ

A) Yer teslimini zamanında gerçekleştirmekten,

B) İsteklinin diğer idare ve kamu kuruluşlarından, isteklinin sağlamakta sorumlu olduğu, her türlü izin, ruhsat ve benzeri belgelerin temini konusunda tüm giderler yükleniciye ait olmak kaydıyla, gerekli merciler nezdinde yardım sağlamaktan, belge, izin ve görüş vermekten,

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





sonuçlandırılmasından,

Sorumlu olacaktır.

№ 09060

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

MADDE 3 – TEMİNATLAR VE TEMİNATLARIN İADESİ

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

Kesin Teminat: Muhammen bedelin % 6'sıdır. Bu iş için kesin teminat miktarı 508.622,40 TL. (beşyüzsekizbinaltıyüzyirmiki Türk lirası kırkkuruş) dir. Yüklenici 508.622,40 TL. (beşyüzsekizbinaltıyüzyirmiki Türk lirası) teminat vermiştir.

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

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

Kesin teminat, işin (tasahhüdün) tamamen şartname, sözleşme ve eklerine uygun olarak yapıldığı anlaşıldıktan, yapı kullanma izninin alınmasından, tesisin işletmeye açılmasından, eksik ve kusurların giderilmesinden, kesin kabulün yapılmasından, Yüklenicinin İdareye herhangi bir borcunun olmadığı tespit edildikten, vergi ve harçlar ile Sosyal Güvenlik Kurumu primlerinin ödendiğine dair (ilişiksizlik belgesi) ilgili makamlardan Vakıflar'a muhatap belgenin İdareye teslim edilmesinden sonra geri verilecektir

Yüklenici işletme teminatını, tesisin işletmeye açılmasını takip eden 7(yedi) gün içerisinde Vakıflara vermek zorundadır. İşletme teminatı verilmeden kesin teminat serbest bırakılmaz.

İşletme teminatı her yıl kira bedeline istinaden yenilenir. Şayet bir sonraki yılda yıllık kira bedelinde bir artış yoksa artışın olduğu yıla kadar aynı işletme teminatı geçerliliğini korur. Her yıla ait işletme teminatının verilmesi üzerine bir önceki yıla ait olan işletme teminatı iade edilir. İşletme teminatı ise sözleşme süresi sonunda serbest bırakılır. İşletme teminatının yeni yılda verilmemesi durumunda günlük 200,00 (iki yüz) TL gecikme cezası uygulanır. Bu süre en fazla 60 güne sınırlıdır. 60 günü geçmesi durumunda sözleşme, İdare tarafından tek taraflı feshedilecek ve Yüklenici hakkında, bu sözleşmenin eki olan İhale Şartnamesinin 20. maddesinde belirtilen hükümler aynen uygulanacaktır.

MADDE 4- PROJE HİZMETLERİ:

Yüklenici sözleşme esnasında uygulama projeleri bedeline işçilerine defalarca ödeyecektir.

Hazırlanmış ve inşaat ruhsatı almış projeler iş merkezine yönelik olduğunda otele yapılması durumunda mevcut avan proje baz alınarak ya da avan projede idarenin onayına değişiklik yapılarak tadilat projeleri hazırlanacak, ilgili odalara onaylatılacak ve bu projelere göre tadilat ruhsatı alınacaktır. Belediyenin uygun görmemesi durumunda yeniden inşaat ruhsatı alınacaktır. Yüklenici İdarenin yazılı onayını almadan uygulama projelerinde hiç bir tadilat yapamayacaktır. Uygulama projelerinde yapacağı tashihiatlar ile yüklenicinin proje hakkındaki teklifleri İdarenin yazılı muvafakatini alınması şartıyla geçerli olacaktır.

Ahmet Y. D.

Ş.

Ş.

Ş.

Ş.

Ş.

Ş.

Ş.

Ş.

Ş.

Ş.

Ş.

Ş.

Ş.

Ş.

Ş.

Ş.

Ş.

Ş.

Ş.

Ş.

Ş.

Ş.

Ş.

Ş.

Ş.

Ş.

Ş.

Ş.

Ş.

Ş.

Ş.

Ş.

İbrahim F. K.

5

Ş.

Ş.



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 fesh edilerek teminat ve İdareye yatırılan kiraları irat kaydedilecek, yapılmış olan imalatlar da İdareye terk ve teberri edilmiş sayılacaktır. Bu durumda İdare isterse Yükleniciye bu taahhüt süresi içerisinde olmak kaydı ile ek süre verebilir. Bu hususta bütün yetki tek tarafı olarak İdareye aittir.

Yüklenici uygulama projelerinde tadilat gerek görür ise avan projedeki toplam kapalı alanı korumak zorundadır. Yönetmeliklerden doğabilecek her türlü alan kaybı, kullanım kısıtlaması vb. durumlardan dolayı kira bedellerinde indirimle gidilemez ve bu durum Yüklenici tarafından teklif dahi edilemez.

Ruhsatlı projelere göre iş merkezi yapılmak istenirse tesisin inşaatının yapılması durumunda, uygulama projelerinin İdare kontrollerince tespit edilecek noktalarından, Yüklenici tarafından detay paftaları hazırlatılıp İdarenin onayına sunulacaktır.

MADDE 5- İŞ PROGRAMI:


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

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

MADDE 6- MALZEME VE İMALAT NUMUNELERİ:

İnşaatla 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 onaylanırsa, Yükleniciye iade edilecektir. Yüklenici, bütün imalat ve ihrazatı, İdarece kabul edilerek alınan 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 kabul 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 masraflarına 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 İdare hiç bir surette ek bir bedel ödemeyecektir.

Ahmed A. Yılmaz
Sübe Müdürü


Ibrahim Uzun 6 *es* *es* *es*

MADDE 7- İŞÇİLERİN HAKLARI:

09060

Yüklenici; İşçi Sağlığı ve İş Güvenliğine ilişkin mevzuat hükümlerini yerine getirmekte yükümlü olup, tesisin onarım aşamasında ve işletilmesi sırasında meydana gelebilecek kazalardan ve bu kazaların sebep olabileceği idari, adli, mali ve diğer tüm sonuçlarından ve zararlarından sorumlu olacaktır.

Zamanında ödenmeyen işçi alacaklarından doğrudan doğruya yüklenici sorumlu olacaktır. İşçi alacakları vb. nedenlerle inşaatın durdurulursa bunun sorumluluğu yükleniciye aittir. Bundan dolayı vukuu bulacak gecikmelerden dolayı kira ödemelerinde ve işletme süresinde herhangi bir değişiklik talep edilmeyecektir.

MADDE 8- İNŞAATTAN DOĞACAK SORUMLULUK:

İnşaat esnasında su, elektrik, doğal gazı, havagazı, telefon boru ve kabloları ile mecca kanalları gibi tesislere tesadüf edildiği takdirde, bu tesislerde yapılacak herhangi bir işleme Müttesahhide ait olacağı gibi, bunların muhafaza veya zayiinden de, doğrudan doğruya Yüklenici mesul olacaktır. Bitişindeki veya civarındaki yapılara verilecek zarar ve ziyandan 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 teslim tarihinden itibaren inşaat sahasının görünür bir yerine İdarece verilecek ölçü ve niteliklerde tanıtım tabelası koymak ve inşaat süresince muhafaza etmekten sorumludur.

İnşaatın bitiminden sonra yapının kullanım amacı doğrultusunda gerekli kurum ve kuruluşlardan işletmeye yönelik her türlü izin alınmasından, bu izinler için her türlü vergi, resim ve harç vb. gibi ödemelerden ve ekstra masraflardan Yüklenici sorumludur, bunlar için İdareden herhangi bir hak talep edemez.

Yüklenici yer tesliminden itibaren 3 tam yıl içerisinde sözleşme ve eklerine uygun olarak tamamlayıp geçici kabule hazır hale getirecektir. Geçici kabul belgesi İdarece onaylandıktan sonra 60 (altmış) takvim günü içerisinde, binaların yapı kullanma izin belgelerini almış, elektrik, su, varsa doğalgaz, kablolu TV ve güvenlik (yangın, CCTV, v.b.) sistemleri ve bağlantılarını yaptırmış, aboneliklerini almış, her türlü sıhhi ve mekanik tesisat kullanma izinlerini almış, peyzaj ve çevre düzenleme çalışmalarını işletme için gerekli belgeleri almış hale getirecektir. Yer tesliminden itibaren yapının tamamlanıp geçici kabule hazır hale gelip yapı kullanım izin belgesini alması için verilen süre 3 tam yıldır.

Geçici kabul sırasında Yüklenici, varsa revize proje ve detayların orijinallerini inşaatın her safhasına ait açıklayıcı nitelikteki fotoğrafları CD ortamında düzenleyerek İdareye vermiş olacaktır. Revize proje ve detaylar içinde yükleniciye kesinlikle hiç bir bedel ödenmeyecektir.

Yukarıda belirtilen sürenin hesabında hava şartlarının fen noktasında çalışılmaması uygun olanmsayan devreleri ile resmi tatil günleri, inşaat muntakasında resmen çalışılmayacağı belirlenen günler ile kış tatili dikkate alındığından, bunlar için, ayrıca süre uzatımı verilmeyecektir.

İş bitim tarihinde Yüklenici tesisleri sözleşme ve eklerine uygun olarak bitirip geçici kabule hazır hale getiremediği takdirde her geçen gün için İdareye 200,00-TL (İkiyüzatmış) ceza ödeyecektir. Bu gecikme en fazla 6 ay devam eder. Bu süre sonunda da iş bitirilemediği takdirde İdare isterse sözleşmeyi fesh eder. İsterse günlük gecikme cezasını % 50 oranında

İbrahim Akın *Şişli* *Şişli* *Şişli*

arttırarak işin bitirilmesini bekleyebilir.

09060

Sözleşmenin imzalandığı tarihten itibaren, gerekli teknik personel bildirimini, iş programı, all risk sigortası ve istenilecek diğer belgeler (10) gün içerisinde idareye sunulacaktır. Aksi takdirde 2. maddede yer alan hükümler saklı kalmak kaydı ile günlük 200,00-TL (İkiyüztürklirası) gecikme cezaları uygulanacaktır. Kira ödemeleri inşaat süresi bitirilmiş gibi varsayılarak devam eder. Sigorta yapılmasına kadar tüm sorumluluk Yükleniciye aittir. Mücbir sebeplerden ötürü inşaat safhasında verilecek süre sözleşme süresine ilave edilmeyecektir.

Yüklenici binanın su, elektrik, doğalgaz gibi aboneliklerini kendi adına yaptırarak ve sözleşme suretleri ile birlikte varsa asansör ve kalorifer tesisatı kullanma iznlerini v.s. alması olarak idareye verecektir. Yukarıda bahsedilen abonelikler yapılmadığı ve tesisin işletmeye açılması için gerekli belgeler alınmadığı takdirde iş bitmiş sayılmayacak ve ceza çalışması 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 iskan, cins değişikliği tamamlanacaktır. Bu işlemler bitirildikten sonra iş bitmiş sayılmayacaktır

MADDE 10- ÇEŞİTLİ MALİYET ARTIŞLARI:

Yüklenici, ihale tarihinden sonra, gerek iş süresi içerisinde ve gerekse mücbir sebebe istinaden uzatılan süre içerisinde taahhüdün tamamen ifasını ve katı kabule kadar yapılacak zam yapılması, yeni vergi, resim ve harçlar konulması, fiyatların yükselmesi, nakliye ve işçi ücretlerinin artması, uygulama projelerinin revize edilmesi, hangi sebeple olursa olsun alan artışı ve malzeme değişikliği olması durumunda ortaya çıkabilecek maliyetin artması gibi sebeplere istinaden herhangi bir münzar fiyat hak ve bedel talebinde bulunmayacaktır.

MADDE 11- İŞİN SÜRESİ:

Sözleşmenin süresi, yer teslim tarihinden itibaren ilk 3 (üç) yılda inşaatı tamamlama ve işletmeye açılma süresi de dahil 49 (Kırkdokuz) yıldır. Bu süre içerisinde yüklenici tarafından bahse konu taşınmaz hiç bir şekilde teminat gösterilemez, üzerinde aynı, şahsi hak tesis ettirilemez.

MADDE 12- SÜRE UZATIMI:

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

- Doğal afetler,
- Kanuni grev,
- Genel salgın hastalık,
- Kısmi veya genel seferberlik ifanı,

İdarenin sebep olduğu haller dışında, mücbir sebebin vukuundan itibaren 10 (on) gün içerisinde, Yüklenicinin İdareye yazılı olarak haber vermesi gerekmektedir.

Bu hususlar yerine getirildiği takdirde süre uzatımı talebi dikkate alınacaktır. Aksi takdirde belgeye dayanmayan gerekçelerden dolayı süre uzatımı verilmeyecektir.









Resmi kurumlardaki işlemlerin gecikmesi de (uygulama projelerinde diğer işin tabii üzerine yapılacak tadilatlardan dolayı olan işlemler hariç) 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 vebicelerini tam olarak yerine getirmesi gerekmektedir.

MADDE 13- İŞİN KONTROLÜ:

İdare tarafından görevlendirilecek ve isimleri ile unvanları Yükleniciye de bildirilecek olan teknik bir heyet tarafından inşaatın uygulama proje ve detaylarına, fen ve sanat kaidelerine ve teknik şartnamelere uygun olarak yapıp yapılmadığını kontrol edecektir. Bu heyet tarafından uygun görülmeceği her hangi bir imalat veya husus, Yükleniciye yazılı olarak tebliğ edilecek ve de, bu imalat ve hususa istenilen şekilde tebliğat da belirtilen süre içerisinde yapmış olacaktır. Aksi takdirde, inşaat İdarenin kontrolü tarafından durdurularak, istenilen imalat veya hususun yerine getirileceği zamana kadar hiçbir imalatın yapılmasına izin verilmeyecektir. Bundan dolayı da Yüklenici süre uzatımı talebinde bulunmayacaktır.

İdare gerekli gördüğü durumlarda inşaatla ilgili disiplinlerin 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 inşaatı ve diğer işleri geçirdirmesini sağlar.

MADDE 14- YAPININ İLK MUAYENESİ VE GEÇİCİ KABULÜ:

İhale şartnamesi hükümlerine göre işin bitirilmesi lazım gelen günde, Yüklenici şantiye elemanları ve kontrol heyeti, yapılan işleri müştereken mahallinde tetkik edip inşaatın o günkü durumuna bir tutanakla tespit edecektir. Şayet Yüklenici tespit edilen tarihte bulunmazsa İdare tespitini tek tarafı yapacaktır. Yüklenicinin buna bir itirazı olamaz.

Bu tespit, inşaatın tasdikli proje ve detaylarına, teknik şartnamelerine uygun yapıldığı tespit edilir ise Yüklenici, İdareden geçici kabul heyetinin oluşturulmasını ve inşaatın geçici kabulünün yapılmasını talep edebilecektir. Bu talep üzerine İdare en geç 10 (on) gün içerisinde geçici kabul heyetini teşkil edecek ve kabul işlemlerine başlanacaktır. Geçici kabul işlemleri Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Genel Şartnamesi esaslarına uygun olarak yapılacaktır. Şayet tesisler işin bitim tarihinde geçici kabule hazır hale getirilmemiş ise Yüklenici tesisleri işletmeye açılmış gibi sözleşmede belirtilen kiraları ödemeye devam edecektir. Tesisler bitirilmiş ise İdare geçici kabulü yapıp binayı Yüklenicinin işletmesine verecektir. Geçici kabulün yapılmasını müteakip yapının tamamının işgal edilmesi işin kesin kabulü anlamına gelmez.

MADDE 15- YÜKLENİCİNİN TESİSLERİ YAPIP İŞLETİP İDAREYE DEVRETMESİ:

Yüklenici yer tesliminden itibaren ilk 3 tam yılın sonunda (kanuni süreler hariç) tesisleri sözleşme ve eklerine uygun olarak yapıp işletmeye açacaktır. Yüklenici binayı işin ruhsatını alıp işe başlayıncaya kadar şantiye hizmetleri dışında hiçbir şekilde kullanamayacaktır. Yer tesliminden inşaatın tamamlanmasına kadar ki geçen süre içerisinde parselde ve binada gelir getirici herhangi bir faaliyette bulunulmayacaktır.

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

İbrahim 9



09060

İstenerler, yüklenici tarafından yenilenir, onarım ve bakımları yapılır. Sözleşme süresinin sonunda taraflarca oluşturulacak devir ve teslim komisyonu taşınmaz üzerinde yer alan işletmeye ilişkin bina, tesis ve eklentilerinin, müşterilerinin, mültemim çizimlerinde her türlü, teslim edildiği tarihteki mevcut demirbaşlarının listesini, cins ve niteliğini belirtecek şekilde düzenler. Devire esas liste; tutanak, envanter, faturalar ve ilavelerinin tamamını kapsar. Bu listelerin hazırlanmasında her türlü yardımcı dokümana başvurulur. Yüklenici, eksik malzemeyi tamamlamazsa ve onarımlarını yapmazsa o günlük rayice göre idarece belirlenecek bedel tespit ve tahsil edilir.

Taşınmaz üzerinde bulunacak tesis ve eklentileri, işletme müddeti boyunca standardını koruyacak ve bu niteliğini muhafaza edecektir. Yüklenici, tesis ve tüm eklentilerini idareye devredinceye kadar iyi halde ve şartlarda tutmak, kendi kusur ve hatası yüzünden meydana gelen hasar ve kazaların giderilmesi için gerekli önlemleri zamanında almak ve gereken bakım ve onarımları yapmak hususunda tek başına sorumludur. Her türlü bakım onarım ve diğer harcamalardan feragat edilmeyecek, süresi içerisinde finansmanı yüklenici tarafından karşılanarak yapılacaktır. Tüm bakım, onarım, yenileme ve tadilat masrafları Yükleniciye aittir. Yüklenici bu masraflardan dolayı idareden hiçbir surette yaptığı masrafların ödenmesini, kiradan mahsubunu veya işletme süresinin uzatılmasını isteyemez.

Tesisin faaliyete geçtiği yıl ve/veya takip eden yıllarda, beklenmedik bir şekilde ortaya çıkan durumlarda yapılacak bakım ve onarımlar yükleniciye aittir. Bundan dolayı Yüklenici idareden herhangi bir bedel isteyemeyeceği gibi kira bedellerinde ve artış oranlarında iktidim veya işletme süresinin uzatılmasını da talep edemeyecektir.

MADDE 18- İMAR DURUMU DEĞİŞİKLİĞİNDE İLAVE BÖLÜMLER KAZANILMASI:

İhale konusu taşınmaz üzerine, yapılan anlaşma ve inşaat projesi dışında ayrıca kat ve depo ve daire ilave edilmesi veya başkaca ilaveler yapılması halinde mahalli Belediye tarafından uygun bulunduğu takdirde, bu kat veya katlar veya diğer ilave bölümler başkaca ilavelerde idarenin uygun bulması halinde Yüklenici hiç bir itiraz etmeksizin yerine getirecektir. Bu ilavelerden dolayı Yüklenici herhangi bir hak talep edemeyecektir. Ancak ilave kazanılan bu yerlerde taahhüt kapsamı içerisinde olup, İhaleye esas İmar durumu ve uygulamaları projesinde belirtilen iskân edilen alanda artış olması halinde kira miktarları sözleşmedeki kira bedeline göre yeniden belirlenecektir. Gelir getirici ek ünitelerin yapılması veya alanlarında artış olması halinde, bu kısımlarla ilgili idarece ayrıca kira bedeli tespit edilecektir. Yüklenici bu bedeli şartsız kabul edecektir. İmarın ya da parselin kadastral durumundan kaynaklanabilecek her türlü değişiklik yüklenici tarafından yapılacak ve her türlü masrafı karşılanacaktır. Otel dışında idarenin uygun gördüğü farklı bir fiyattan verilmesi durumunda kira miktarı ihalede oluşan kira bedellerinden az olmamak üzere Bölge Müdürlüğü komisyon kararı ile yeniden belirlenecektir.

MADDE 19- SİGORTA:

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

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

C. Yüklenici işyerini, kaza, yangın ve her türlü risklere karşı ALL RISK (deprem sigortası dahil) sigorta ettirecektir. Poliçe giderleri yükleniciye ait olacak olup, poliçeye "Daini Mürtehin Sıfatı" ile " Vakıflar Genel Müdürlüğü" ibaresi yazılacaktır.

11
 İbrahim Aktepe
 18 Eylül 2010

№ 09060

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

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

F. İşletmeye başlandıktan sonra da İş Merkezini bütün risklere karşı ALL RISK sigortası her sene yaptırılıp poliçe İdareye ibraz edilecektir. Sigorta yaptırmadığı takdirde, İdare yüklenici nam-ı hesabına sigorta ettirecek, sigorta bedelinin %20 fazlasıyla 1 (bir) ay içerisinde yükleniciden tahsil edilecektir. Yüklenici bu vebibelere uymadığı takdirde İdare sözleşmeyi feshli etme yetkisine sahiptir.

Ahmet AYDIN
Şube Müdürü

MADDE 20- YÜKLENİCİNİN ÖLÜMÜ:

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

Aksi takdirde o zamana kadar yapılan imalatlar ve ihzaratlar İdare tarafından mahkeme kanalıyla tespit ettirilir ve gerçekleştirilen imalat ve ihzaratlar, imalatların ve ihzaratların yapıldığı yılın, Bayındırlık ve İskân Bakanlığı Birim Fiyat ve Rayiçleri ile piyasa fiyatları esas alınarak keşfe bağlanıp bu bedel, 10 (on) eşit taksit halinde ve ayda bir olmak üzere varislere, Yüklenicinin ölüm tarihinden itibaren 30 (otuz) takvim gününden sonra tespitlerin tamamlanmasını müteakip ödenir. Bu hususu Yüklenici peşinen ve itirazsız kabul eder.

MADDE 21- YÜKLENİCİNİN İFLASI HALİ VEYA (KONKORDATO) İLANI:

Yüklenici konkordato talebi veya iflası halinde, ayrıca ihtar çekmeye gerek kalmadan sözleşme kendiliğinden bozulur. Yapılan imalatlar ve ihzaratlar, İdare tarafından mahkeme kanalıyla tespit ettirilir ve gerçekleştirilen imalat ve ihzaratlar, imalatların ve ihzaratların yapıldığı yılın, Bayındırlık ve İskân Bakanlığı Birim Fiyat ve Rayiçleri ile piyasa fiyatları esas alınarak keşfe bağlanıp bu bedel, 10 (on) eşit taksit halinde ve ayda bir olmak üzere; tespitlerin tamamlanmasını müteakip Yükleniciye ödenir. Bu hususu Yüklenici peşinen ve itirazsız kabul eder.

MADDE 22- YÜKLENİCİNİN AĞIR HASTALIĞI VEYA TUTUKLULUK VEYA

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 kayyum, mahkeme tayin eder. Bu takdirde kayyum, sözleşmenin uygulanmasından sorumlu olur.

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

12

(Handwritten signatures and stamps)

16 Eylül 2010



09060

ve ayda bir olmak üzere; tespitlerin tamamlanmasını müteakip müteshhide ödenir. Bu hususu Yüklenici peşinen ve itirazsız kabul eder.

Ahmet AYDIN
Şube Müdürü

MADDE 23 - FESİH:

A. Aşağıdaki hallerin vukuunda, idare, yazılı ihtardan sonra, 30 (otuz) günlük süre içerisinde ihtarda belirtilen hususların düzeltilmemesi halinde, bu sözleşmeyi tek taraflı olarak feshedebilir:

1. Yüklenicinin sözleşmenin imzalanmasından sonra, taahhüdünden vazgeçmesi, idare, feshin gerçekleşmesi halinde kiralanmış 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 taahhüdü başkasına idarenin izni olmadan devir veya temlik ettiği tespit edildiği takdirde, sözleşme, idare tarafından tek taraflı olarak fesh edilecektir.

D. Yer tesliminden itibaren süre uzatımları hariç tesis 3.yılın bitiminden sonraki 6 (altı) ay içerisinde işletilmeye geçmez ise Bu süre sonunda da iş bitirilemediği takdirde idare isterse sözleşmeyi tek taraflı fesh eder. İdareye yatırılan kesin teminat ve aylık kiralar gelir kaydedilir. Yapılan hiçbir masraf İdareden talep edilemez. İdare isterse günlük gecikme cezasını % 50 oranında arttırarak işin bitirilmesini bekleyebilir. Alınan ruhsatların iptali söz konusu ise fesih sebebidir.

E. Söz konusu sigortalara ilişkin poliçelerin yüklenici tarafından yer teslim tarihinden itibaren ilk 4 (dört) ay içerisinde idareye verilmemesi sözleşmenin fesih sebebidir.

MADDE 24- YAPILAN İŞLERİN SORUMLULUĞU KUSURLU İMALAT:

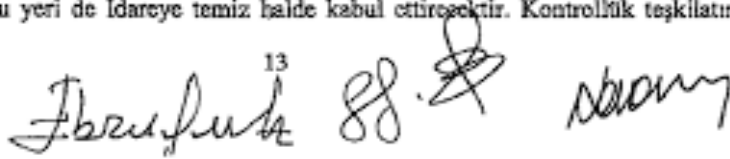
Kesin kabul tarihinden itibaren (5) yıl içinde malzemenin hileli olmasından veya yapının teknik şartlara uygun olarak yapılmamasından ortaya çıkan zarar ve ziyana Borçlar Kanununun ilgili maddeleri gereğince, Yüklenici tazmin etmeyi kabul etmiştir.

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

MADDE 25- ŞANTIYE YERİ:

Yüklenici şantiye mahallini kontrollüğün direktifleri doğrultusunda yapmak zorundadır.

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

13




309060

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

MADDE 26. YÜKLENİCİNİN (İSTEKLİNİN) BİR DEN FAZLA OLMASI:

Birden fazla gerçek veya tüzel kişi tarafından birlikte yapılan taahhütlerde, isteklilerden birinin ölümü, iflası, tutuklu veya mahkûm olması gibi haller sözleşmenin devamına engel olmaz.

Birlikte yapılan taahhütlerde, isteklilerden biri idareye "Pilot Firma" olarak bildirilmiş ise, pilot firmanın şahıs veya şirket olmasına göre ölüm, iflas ve dağılma hallerinde sözleşme kendiliğinden sona erer. Ancak, diğer isteklilerin teklifi ve idarenin uygun görmesi halinde sözleşme yenilenerek işe devam edilir.

Birlikte yapılan taahhütlerde, gruba dahil pilot firmadan başka herhangi bir ortak şahsın ölümü veya ortak şirketin herhangi bir sebeple dağılması halinde, pilot firma ve grubun diğer ortakları teminat dahil için "O" ortağa yüklediği sorumlulukları da üzerlerine alarak işi bitirirler.

ASLI GİBİDİR

MADDE 27- SÖZLEŞMENİN EKLERİ:

Yapım Karşılığı Uzun Süreli Kiralama Modeliyle İnşaat Yapılması Şartlı Hale Şartnamesi, Teknik Şartnameler, Bayındırlık ve İskân Bakanlığı Teknik Şartnamesi ve Genel Şartnamesi ile Birim Fiyat Tarifleri Kitabı, bu sözleşmenin değişmez ekleridir. Ayrıca uygulama projeleri ile Vakıflar Meclisinin 25.05.2010 tarih ve 307/219 sayılı kararı sözleşmenin eklerindedir.

İş bu sözleşmede hüküm bulunmayan hallerde, 2886 Sayılı Kanun, sözleşme eki ve teknik şartnameler, mahal listesi Maliye ve GÖmrük Bakanlığı ile Bayındırlık ve İskân Bakanlığının inşaat ihalelerinin yapılması ve uygulama esaslarına dair yürürlükteki şartnameleri ile genelgesi 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 İkametgahı olarak göstermiştir. Bu ikametgaha yapılacak türü yazılı bildiri ve tebligat Yüklenicinin kendisine yapılmış sayılır. Bu ikametgah, noter kanalıyla yapılacak tebligatla değiştirilebilir.

MADDE 29- VERGİ RESİM VE HARÇLARLA SÖZLEŞME GİDERLERİNİN KİMİN TARAFINDAN KARŞILANACAĞI:

Her türlü vergi, resim ve harçlar, bu iş için daha önce yapılmış olanlarda dâhil, işin ilan bedelleri ve sözleşme yapılması ile ilgili tüm masraflar, Belediyelerin talep edecekleri otopark ücretleri, inşaat ruhsatı ve taahhüdün tamamen ifasına kadar herhangi bir kuruluş veya kişilerce talep edilecek sair masrafların tümü, Yapı Denetim Firmasının finansmanı ve devir işlemleri, Yüklenici tarafından karşılanacaktır. Yapı kullanma izninin alınması, inşaat çevresinin ihata duvarı ile çevrilmesi asansör, su, elektrik, doğalgaz, havagazı gibi tesisatların açılma, kullanma izinlerinin alınması gibi biricimale izinlerinin alınması ve yer tesliminden, iskân mülsaadesi alınması ve tesisin gerekli izinler alınarak işletmeye açılmasına kadar

14
 İbrahim...
 ...
 ...



09060

yapılacak tüm masraflar Yüklenici tarafından karşılanacak ve bu masrafların geç yatırılmasından doğacak aksaklıklardan ve gecikmelerden dolayı, İdareden süre uzatımı talep edilemeyeceği gibi, bir bedel de istenmeyecektir.

Sözleşme tarihinden iskân müsaadesi alınıncaya kadar yangına, sabotaja v.s. tehlikelere karşı allrisk sigorta ettirilecektir. Poliçe giderleri Yükleniciye ait olacak olup, poliçeye "Daimi Mürtehin Sıfatı" ile " Vakıflar Genel Müdürlüğü" ibaresi yazılacaktır Sigorta poliçesi İdareye ibraz edilmedikçe inşaat başlanılmayacaktır.

İskan müsaadesi alınıp işleme başlandıktan sonra da binanın bütün risklere karşı ALLRISK sigortası her sene yaptırılıp poliçe İdareye ibraz edilecektir. Sigorta yaptırmadığı takdirde, İdare yüklenici nam-ı hesabına sigorta ettirecek, sigorta bedelinin %20 fazlasıyla 1 (bir) ay içerisinde yükleniciden tahsil edilecektir. Yüklenici bu vebcelere uymadığı takdirde İdare sözleşmeyi fesh etme yetkisine sahiptir.

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

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

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

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

MADDE 30- TEKNİK PERSONEL TAAHHÜTNAMESİ VE BULUNDURULMASI:

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

Yüklenici, inşaatla başladığı tarihten itibaren:

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

İbrufinte^{AS}



№09060

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

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

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

MADDE 31- TAAHHÜDÜN YERİNE GETİRİLMEMESİ:

Sözleşme yapıldıktan sonra, Yüklenicinin taahhüdünden vazgeçmesi veya taahhüdünü, sözleşme hükümlerine uygun olarak yerine getirmemesi veya inşaatı her ne safhada olur ise olsun yarım bırakması üzerine İdarenin Noter kanalıyla yapacağı (bu tebligat mütcaahhidin ihaleye girer iken gösterdiği 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 yaptırdıktan sonra ayrıca protesto çekmeye ve hüküm almaya gerek kalmaksızın kesin teminatı ve İdareye yatırılmış olduğu kiralar geliri kaydedilecek ve sözleşme fesh edilecektir.

Ayrıca şantiyeye kadar yapılan imalat ve ihzaratla bilcümle işlemlerin tamamı, yapılmış işe bunların dışında kalan bölümlere ait yaptığı tüm imalat ve ihzaratla bilcümle, işleri İdareye terk ve teberru etmiş sayılacaktır. Bu hükmü Yüklenici peşinen kabul etmiş sayılacaktır. Ayrıca İdareye yatırılan kesin teminat ve kiralar da irat kaydedilecektir.

MADDE 32- TAŞINMAZIN YILLARA GÖRE AYLIK KİRALARI VE KİRA ÖDEMELERİNİN YERİ VE ŞEKLİ:

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

Kiralar her ayın 5'ine kadar İzmir Vekâflar Bölge Müdürlüğü'nün hesabına yatırılacaktır. Gecikmeli kira tahsilatından dolayı İdare bir zarara maruz kaldığı takdirde bu süre içerisinde kira ödenmiş olsa dahi istekli bu zararı tazmin edecektir.

Yüklenici, tesisin işletilmesi aşamasında herhangi bir nedenle yasak ve kapatılma gibi bir hususla karşılaşması durumunda öahl kira ödemelerini yapmakta yükümlüdür.

Yüklenici, yürürlükte bulunan yasa ve mevzuatlara göre, ilgili resmi kuruluşlar tarafından istenebilecek hususların gecikmesinden ve/veya yerine getirilememesinden dolayı kira bedelinin tenzil edilmesini, işletme süresinin uzatılmasını, kirayı ödememeyi isteyemez.

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

Kira ödemeleri sözleşme tarihinden başlamak üzere;

- a. İlk 3 (üç) yıl (sözleşme tarihinden itibaren) aylık 2.340.000 TL (İki bin üç yüz kırk Türk Lirası)

16
 İbrahim Furtak



№ 09060

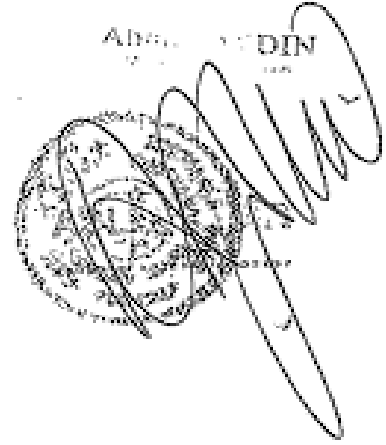
T.C.
BAŞBAKANLIK
Vakıflar Genel Müdürlüğü İzmir Bölge Müdürlüğü

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

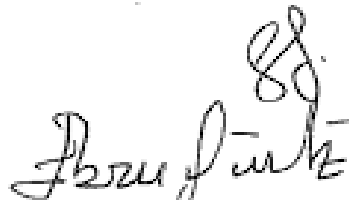
DİZİ FUSULASI

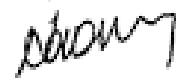
- 1) İdari Şartname,
- 2) Kira ve Yapım İşletme Sözleşmesi Tasarısı
- 3) Standart Formlar,
- 4) Teknik Şartnameler (Mimari-İnşaat-Elektrik-Makine)
- 5) Uygulama Projeleri
- 6) Avam Proje





16 Eylül 2010



İZMİR İLİ, KONAK İLÇESİ, ALSANCAK MAHALLESİ

#090601

(7656) ADA, (2) PARSEL

İDARİ ŞARTNAME

T.C. Başbakanlık Vakıflar Genel Müdürlüğü'nce, aşağıda özellikleri belirtilen gayrimenkul, ihale şartnamesi ve ilanda belirtilen şartlar ile sözleşme hükümleri gereği 49 yıllığına kiralanmak ve Vakıflar Meclisinin 25.05.2010 tarih ve 307/219 sayılı kararı ve 5737 Sayılı Vakıflar Kanununun 20. maddesine istinaden yapım karşılığı uzun süreli kiralama modeli çerçevesinde iş merkezi yapılmak üzere 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 35/a maddesi hükmü gereği kapalı teklif usulü ile kira ihalesine çıkarılmıştır.

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

İŞİN MUHAMMEN BEDELİ:

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

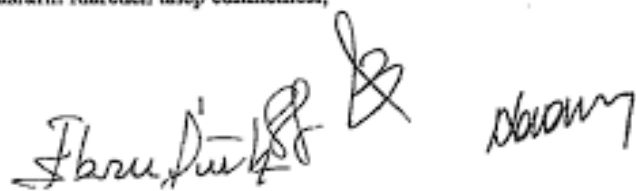
GAYRİMENKULÜN:

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



Yukarıda özellikleri belirtilen taşınmaza ilişkin alınmış Vakıflar Meclisinin 25.05.2010 tarih ve 307/219 sayılı kararı ile 5737 sayılı Vakıflar Kanunu'nun 20. maddesine istinaden;

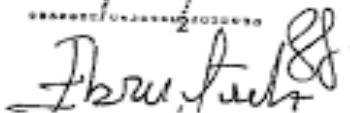
- 1- İşin süresinin sözleşme tarihinde başlatılması
- 2- Sözleşme tarihinden itibaren 3 yıl içerisinde uygulama projelerinin hazırlanması, onaylatılması, inşaat ruhsatının alınması ve her türlü finansmanın yüklenici tarafından karşılanarak inşaatın bitirilip işletmeye açılması, aksi halde sözleşmenin tek tarafı feshedilerek İdareye yatırılan kesin teminat ve aylık kiralarn gelir kaydedilmesi, yapılan hiçbir masrafın İdareden talep edilmemesi,



09060

- 3- Kira ödemelerinin sözleşme tarihinden başlamak üzere;
 - a. İlk 3 (üç) yıl (sözleşme tarihinden itibaren) aylık 2.000,00- TL(iki bin TL) kira alınması
 - b. 4. (dördüncü) yıl aylık 21.500,00- TL (yirmibir bin beş yüz TL) kira alınması, 4.yıldan sonra 15. yılın sonuna kadar her yıl bir önceki yılın kira bedelinin ÜFE (oniki aylık ortalamalara göre değişim yüzde oranı) oranında artırılması
 - c. 16. (onaltıncı) yıl aylık 40.000,00- TL (kırk bin TL) kira alınması, 16.yıldan sonra 49. yılın sonuna kadar her yıl bir önceki yılın kira bedelinin ÜFE (oniki aylık ortalamalara göre değişim yüzde oranı) oranında artırılması, 16. yılın sonunda yasal artışlar eklenecek 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, 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, Mimari Odasına belirlenen tarife bedelinden fazla olmamak üzere proje müellifine sözleşmeden önce yüklenici tarafından def'aten ödenmesi,
- 12- İmarde iyileştirme olması durumunda (kat adedi artışı, alan artışı) yapılan iyileştirme doğrultusunda kira oranlarının artırılması, imardan ya da parselin kadastral durumundan kaynaklanabilecek her türlü değişikliğin Yüklenici tarafından yapılması ve her türlü masrafın karşılanması
- 13- İnşaat bitirilip işletmeye açılmaya kadar taşınmazın ve tesisin başka bir amaçla kullanılmaması,
- 14- İmar durumu gereği oluşabilecek inşaat alanı metrekaresindeki azaldıktan sonra hiçbir şekilde kira bedellerinde indirimle gidilmemesi ve işletme süresinin uzatılmaması, İmar durumunda meydana gelebilecek iyileştirme ve proje değişikliği sonucu inşaat alanının gelir getirici nitelikte bitirilmesi durumunda kira bedellerinin sözleşmedeki kira bedeline göre yeniden belirlenmesi,

ACI. 1072





№ 09060

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

MADDE 1- İHALENİN YERİ VE TARİHİ:

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

MADDE 2- İHALE SARTNAMESİ VE EKLERİNİN NEREDE GÖRÜLEBİLECEĞİ VE HANGİ SARTLARDA TEMİN EDİLECEĞİ

2.1- İhale dokümanı aşağıda belirtilen adreste, mesai saatleri içerisinde bedelsiz olarak görülebilir. Ancak, ihaleye teklif verecek olanların ihale saatine kadar İdarece onaylı ihale dokümanını temin etmesi zorunludur.

İhale dokümanının görülebileceği ve temin edilebileceği yer:
İzmir Vakıflar Bölge Müdürlüğü Fevzipaşa Bulvarı No:4 Konak- İZMİR

2.2-İhale dokümanı, içeriğindeki belgeleri gösteren bir dizi pusulası ile birlikte verilir. İstekli, ihale dokümanını oluşturan belgelerin aslına uygunluğunu ve belgelerin tamamı olup olmadığını kontrol eder.

2.3- İstekli ihale dokümanını temin etmekle, ihale dokümanını oluşturan belgelerde yer alan koşul ve kuralları kabul etmiş sayılır. İsteklinin ihale dokümanlarının tümünün içeriğini dikkatli bir şekilde incelemesi gerekir. Teklifin verilmesine ilişkin şartları yerine getirememesi halinde ortaya çıkacak sorumluluk teklif verene ait olacaktır. İhale dokümanında öngörülen ve tarif edilen usule uygun olmayan teklifler İdare tarafından değerlendirilmeye alınmayacaktır.

MADDE 3- İHALEYE KATILMA SARTLARI:

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

Dış zarf aşağıdaki belgeleri içerecektir.

- İç zarf, (Şartnamenin 6. maddesine göre hazırlanacaktır)
- Kanuni ikametgâh belgesini vermesi, (2010 yılında alınmış) (Bu belge mühürlenmiş olarak alınacaktır. Şirketlerde bu belge aranmayacaktır)
- Türkiye'de tebligat için adres gösteren imzalı bildirim vermesi. (İrtibat için telefon ve faks numarası ile varsa elektronik posta adresi de bu bildirimde bulunacaktır.)
- İhalenin ilan edildiği yıla ait Ticaret ve Sanayi Odasından veya Esnaf ve Sanatçılar Odası siciline kayıtlı olduğunu gösterir belgenin aslını veya noter tasdikli suretini vermesi.
 - Gerçek kişi olması halinde, ilgisine göre Ticaret ve Sanayi Odası veya Esnaf Sanatçılar siciline kayıtlı olduğunu gösterir belgenin aslını veya noter tasdikli suretini vermesi.
 - Tüzel kişi olması halinde, tüzel kişiliğin İdare merkezinin bulunduğu yer mahkemesinden veya siciline kayıtlı bulunduğu Ticaret ve Sanayi Odasından veya benzer bir makamdaki makamdaki ihalenin yapıldığı yıl içinde alınmış tüzel kişiliğin sicile kayıtlı olduğunu dair belgenin aslını veya noter tasdikli suretini vermesi.
- İmza sirküleri vermesi;

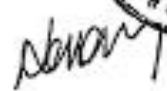


15 Eylül 2010









09060

İsteklinin ihalecinin yaptığı yıla ait, noter onaylı imza sirküleri vermesi :

- e1) Gerçek kişi olması halinde noter tasdikli (ihalecinin yaptığı yıla ait) imza beyannamesi,
e2) Tüzel kişi olması halinde tüzel kişiliğinin noter tasdikli (ihalecinin yaptığı yıla ait) imza sirküleri,
f) İstekliler adına vekâleten ihaleye katılmıyorsa, istekli adına teklifte bulunacak kimselerin, noter tasdikli vekâletnameleri ile vekâleten iştirak edenin noter tasdikli imza beyannamesi (ihalecinin yaptığı yıla ait) vermesi,
g) İsteklilerin ortak girişim olması halinde, bu şartnameye ekli örneğe uygun olarak hazırlanmış noter tasdikli ortak girişim beyannamesi vermesi, (Standart Form - Ek/1)

h)Mali Durum Bildirimi ve Banks referans mektubu (muhammen bedelin en az % 20'si kadar kullanılmamış nakit kredisi ve teminat kredisi) (Genel Müdürlük teyit yazılı.) (Standart Form - Ek/5, Standart Form - Ek/4)

ı) 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.

İ) İlan tarihinden sonra ilgili Sosyal Güvenlik Kurumundan alınacak prim borcu olmadığına dair belgenin aslı veya noter tasdikli sureti veya e- borcu yoktur belgesinin İdareye ibraz edilmesi.

j) Şirketlerin öz kaynaklarını gösterir bir önceki yıla ait bilançosunun ilgili Vergi Dairesinden veya yeminli mali müşavir tarafından tasdik edilmiş aslı veya noter tasdikli suretini vermesi.(Gerçek kişilerde bu belge aranmaz.)

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

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

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

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

o) İhale dokümanının alındığına dair belge;

Türkiye'de şubesi bulunmayan yabancı tüzel kişiliklerin (d2), (e2) ve (f) bentlerinde istenen belgeleri, bu tüzel kişiliğinin bulunduğu ülkedeki Türk Konsolosluğunca veya Türkiye Dışişleri Bakanlığı'na onaylatması gerekir

Teknik Personel Taahhütnamesi:

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





16 Eylül 2010



№ 09060

Ortak girişim olması halinde, ortaklığı oluşturacak gerçek veya tüzel kişilerin her biri tarafından imzalanmış olacaktır.

Mali Durum Bildirisi ve Ekleri:

Mali durum bildirisi' ne göre düzenlenecek, kanıtlayıcı belge olarak uygun banka referans mektubu ve ilgili bankanın Genel Müdürlüğünden alınacak teyit yazısı bu bölüme konulacaktır. (Standart form- Ek/4)

Banka referans mektupları İzmir Vakıflar Bölge Müdürlüğüne hitaben ve ihalenin ilk ilanından sonra (İlk ilan günü dahil) düzenlenmiş olacaktır.

Referans mektubu ve teyit yazılarında, tarih, sayı ve en az iki banka yetkilisinin imzasının olması, imza sahiplerinin isim ve unvanlarının belirtilmiş olması, nakit ve teminat mektubu kredi miktarının hem rakam ve hem de yazı ile yazılmış olması (bu hususların her iki belgede de yerine getirilmiş olması) gerekir.

İsteklinin, taahhüt konusu iş için, en az muhammen bedelin %20'si oranında kullanılmamış nakit kredisi ile yine en az muhammen bedelin %20'si oranında kullanılmamış teminat mektubu kredisi olması şarttır.

Ortak girişim halinde; "Mali Durum Bildirisi" ortaklığı oluşturan gerçek ve tüzel kişilerin her biri tarafından imzalanmış olacaktır. (Standart Form-Ek/5)

"Mali Durum Bildirisi" ile Banka Referans Mektubu'ndaki kullanılmamış nakit ve/veya teminat mektubu kredi miktarları arasında bir farklılık olması halinde, Banka Referans Mektubu'ndaki miktarlar esas alınır.

Gelir Veya Kurumlar Vergisi Borcu İle Prim Borcunun Olmaması

A) İsteklinin 2005-2009 (5 yıl) yıllarına ait (2005'ten sonra kurulan şirketler için kurulduğu yıldan itibaren Gelir veya Kurumlar Vergisi borcu olmadığı) 2010 yılında ilgili Vergi Dairesinden alınacak uygun yazı ile belgelendirilecektir.

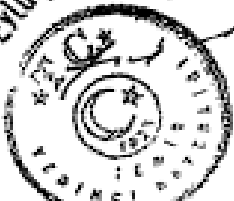
İsteklinin 2005-2009 yılları arasında, en son mükellefi olduğu Vergi Dairesinden başka, diğer Vergi Daireleri ile daha önce (Gelir veya Kurumlar Vergisi yönünden) mükellefiyeti olmuşsa, bu Vergi Dairelerinin her birinden (Mükellefi olduğu dönemlere ait) alınacak belgelerin de eklenmesi gerekmektedir. Bu durumda, daha önce mükellefi olduğu Vergi Dairelerinden alınacak belgelerde 2010 yılında alınmış olması şartı aranmayacaktır.

İsteklinin, Gelir veya Kurumlar Vergisi yönünden mükellefiyeti 2005 yılından sonraki dönemlerde başlamış ise (Bu durum Ticaret Odası kaydından anlaşılabilir) bu durumda, (İstekliden vergi mükellefi olmadığı dönemlere ait vergi borcu olmadığını belgelendirmesi istenemeyeceğinden) istekliden sadece vergi mükellefi olduğu dönemlere ait borcu olmadığını belgelendirmesi istenecektir.

Kollektif Şirketlerde, ortaklardan her birinin yukarıdaki şekilde, vergi borcu olmadığını ayrı ayrı belgelendirmesi gerekmektedir.

Ortak girişim halinde, ortaklığı oluşturan gerçek veya tüzel kişilerin her biri tarafından yukarıdaki şekilde vergi borcu olmadığını belgelendirmesi gerekmektedir.

16 Eylül 2010



İbrahim Fırat

İf.



№09060

B) İstekli Sosyal Güvenlik Kurumundan prim borcu olmadığına dair belgenin aslı veya noter tasdikli sureti veya e borcu yoktur belgesini ibraz edecektir.(2010 yılında alacaktır.)

MADDE 4- İHALEYE KATILAMAYACAK OLANLAR:

2886 Sayılı Devlet İhale Kanununun 6.maddesinde yazılı kimseler doğrudan veya dolaylı olarak ihaleye katılamazlar. Bu yasağa uymayarak ihaleye girenin üzerine ihale yapılmış bulunursa ihale iptal edilir ve geçici teminatı gelir kaydedilir. Ayrıca sözleşme yapılmış ise sözleşmesi fesih edilerek kesin teminatı gelir kaydedilir ve o ana kadar sözleşme konusu iş ile ilgili yaptığı tüm masraf ve imalat idareye terk ve teberru edilmiş sayılır.

MADDE 5 – TEMİNATA İLİŞKİN ESASLAR:

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

- Todavüldeki Türk parası,
- 2886 Sayılı Devlet İhale Kanununun 26. ve 27. maddelerine uygun olarak düzenlenmiş süresiz ve limit içi banka teminat mektupları,
- Devlet tahvilleri, hazine kefaletini haiz tahviller ve hazine bonoları (nominal değerleri üzerinden). Yabancı teklif sahipleri geçici teminatı banka teminat mektubu olarak vermek istedikleri takdirde yabancı bankalar ve benzeri kredi kuruluşlarının kontrgarantilerine istinaden Türkiye'deki bankalardan alacakları geçici teminat mektuplarını ibraz edeceklerdir.

Teminatların Teslim Yeri:

Bankalarca verilen süresiz ve limit içi teminat mektupları dışındaki teminatların, istekliler tarafından İzmir Vakıflar Bölge Müdürlüğü'nün, Vakıfbank İzmir Finansmarket Şubesinde bulunan TR 770001500158007292418107 nolu hesabına yatırılması zorunlu olup, bunlar İzmir Vakıflar Bölge Müdürlüğü İhale Komisyonunca teslim alınmazlar. Üzerine ihale yapılanların teminat mektupları, ihaleden sonra, üzerlerine ihale yapılmayan isteklilerin geçici teminatları da ihaleden sonra geri verilir.

İdarece alınan teminatlar, her ne surette olur ise olsun haczedilemez ve üzerlerine ihtiyatı tedbir konulamaz.

Bu işin geçici teminatı, işbu şartnamenin başında belirtilen muhammen bedelin %3'ü olup, bu teminat 254.311,20 -TL (ikiyüzellidörtbinüçyüzonbirtürklirası yirmikuruş)

Kesin teminat miktarı bu işin muhammen bedelinin %6 'sı olan 508.622,40 TL. (beşyüzsekizbinaltıyüzyirmikürtlirasıkırkkuruş) dur. Sözleşme imzalanmadan önce alınır.

Kesin teminat, işin (teshüdün) tamamen şartname, sözleşme ve eklerine(ihale dokümanı hükümlerine) uygun olarak yapıldığı anlaşıldıktan, tesis ve eklentilerinin kullanılabilmesi için gerekli, ilgili tüm kamu kurum ve kuruluşlarından alınacak izinlerin, verilecek işleve haiz izinlerin ve yapı kullanma izninin alınmasından, tesisin işletmeye açılmasından, eksik ve kusurların giderilmesinden, kesin kabulün yapılmasından, yüklenicinin idaremize herhangi bir borcunun olmadığına tespitinden, tüm bu işlemlere esas vergiler harçlar ve tüm diğer giderler ile Sosyal Güvenlik Kurumu primlerinin ödendiğine dair (ilişiksizlik belgesi) belgelerin, ilgili kurum ve kuruluşlardan temin edilerek, idaremize teslim edilmesinden sonra iade edilecektir.

İşletme teminatı yıllık toplam kira bedelinin % 6 sı olup, bu bedel her yıl kira artışları doğrultusunda arttırılır. İşletme teminatı sözleşme imzalanmadan önce alınan işletme teminatı sonucunda sözleşmede belirtilen şartlar dahilinde iade edilir.

18 Eylül 2010



İbrahim Furtak

[Handwritten signature]
ANKARA'DIN
Süha Yıldırım

09060

MADDE 6- TEKLİFLERİN HAZIRLANMASI:

Teklifler, aşağıdaki belgeleri ihtiva edecek şekilde hazırlanacaktır;

I. İç Zarf: İç zarf yalnız teklif mektubunu içerecektir.

Teklif mektubu İdare tarafından verilen (Standart Form- Ek/3)'te bulunan örneğe uygun olarak hazırlanacaktır.

Bu belge iç zarfın içerisinde konulduktan sonra, iç zarf kapatılacak ve iç zarfın üzerine, isteklinin, adı soyadı, ticari unvanı ve kanunî tebligata esas olarak göstereceği açık adresi yazılacaktır. Zarfın yapıştırılacak yeri, istekli tarafından imzalanacak veya mühürlenecektir.

II. Dış Zarf: Dış zarfın içerisinde, bu şartnamenin 3. maddesinde belirtilen belgeler bulunacaktır.

Bütün bu belgeler, dış zarfın içerisine konulduktan sonra zarf kapatılıp, üzerine, isteklinin adı ve soyadı, ticari unvanı ile açık adresi ve teklifin hangi işe ait olduğu yazılacaktır. Zarfın yapıştırılacak yeri, istekli tarafından imzalanacak veya mühürlenecektir.

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

MADDE 7- TEKLİFLERİN VERİLMESİ:

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

Teklifler iadeli taahhütlü olarak da gönderilebilir. Bu takdirde dış zarfın üzerine Bölge Müdürlüğünün adresi ile hangi işe ait olduğu, isteklinin adı, soyadı veya ticari unvanı ile açık adresi yazılacaktır. Posta ile gönderilecek tekliflerin ilanda belirtilen saate kadar Komisyon Başkanlığına ulaşması şarttır. Telgraf ve faksla yapılacak müracaatlar ve postada meydana gelecek gecikmelerden Bölge Müdürlüğü sorumlu tutulamaz ve müracaat kabul edilmez. İhalede bir istekli tarafından kendisi veya başkaları adına doğrudan veya dolaylı olarak, asaleten ya da vekâleten birden fazla teklif verilemez.

Komisyon Başkanlığına verilen teklifler herhangi bir sebeple geri alınmaz. Başvuru dosyası Komisyon Başkanlığına verildikten sonra dosya içeriğinden herhangi bir evrakın alınması, değiştirilmesi veya eksik evrakın tamamlanması yönünde yapılacak başvurular kesinlikle değerlendirilmeye alınmayacaktır. Saat ayarında, Türkiye Radyo ve Televizyon Kurumu'nun (TRT) ulusal saat ayarına esastır.

MADDE 8- TEKLİFLERİN AÇILMASI :

Dış Zarfın Açılması;

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

16 Eylül 2010



Ahmet Süleyman
İbrahim
Süleyman

№09060

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

İç Zarfların Açılması ve Son Tekliflerin Alınması;

Teklif mektubunu ihtiva eden iç zarflar açılmadan önce, ihaleye katılması kararlaştırılanların dışındakiler, ihale odasından çıkarılır. Bundan sonra, zarflar numara sırası ile açılarak, teklifler İzmir Vakıflar Bölge Müdürlüğü İhale Komisyon Başkanı tarafından okunur veya okutulur ve bir liste yapılır. Bu liste İzmir Vakıflar Bölge Müdürlüğü İhale Komisyonu Başkan ve Üyeleri tarafından imzalanır. Geçerli en yüksek teklifin altında olmamak üzere, oturumda hazır bulunan isteklilerden sözlü veya yazılı teklif alınmak sureti ile ihale sonuçlandırılır.

Ancak, geçerli teklif sayısının üçten fazla olması durumunda bu işlem, geçerli en yüksek teklif üzerinden, oturumda hazır bulunan en yüksek üç teklif sahibi istekliyle, bu üç teklif ile aynı olan birden fazla teklifin bulunması halinde ise bu istekliler dâhil edilmek sureti ile yapılır.

İhale Komisyonu uygun gördüğü her aşamada oturumda hazır bulunan isteklilerden yazılı son teklifleri alarak ihaleyi sonuçlandırabilir. Bu husus ihale komisyonunca ikinci bir tutanakla tespit edilir.

Şartnamelere uygun olmayan veya başkaca şartlar taşıyan veya 2886 Sayılı Kanunun 37. maddesinin son fıkrası hükmüne uygun olmayan teklif mektupları kabul edilmez.

MADDE 9- İHALE KARARI:

İzmir Vakıflar Bölge Müdürlüğü İhale Komisyon Başkanı, ihalenin yapıldığı, ancak ita amirinin onayına sunulacağı; tekliflerin ayrıntılı bir şekilde incelenmesi için 5 takvim günü süreyle ihtiyaç duyulduğu veya ihalenin yapılmadığı ihale kararına yazılır. Bu karar Komisyon Başkanı ve üyeleri tarafından imzalanır ve durum hazır bulunanlara bildirilir.

MADDE 10 – İHALE KOMİSYONUNUN İHALEYİ YAPIP YAPMAMAKTA SERBEST OLMASI:

İzmir Vakıflar Bölge Müdürlüğü İhale Komisyonu, gerekçesini göstermek kaydıyla ihaleyi 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 ita amirince karar tarihinden itibaren en geç (15) iş günü içinde onaylanır veya iptal edilir. İta amirince karar iptal edilir ise ihale hükümsüz sayılır.

MADDE 12- KESİNLESEN İHALE KARARININ TEBLİĞİ:

İta amirince onaylanan ihale kararları, onaylandığı günden itibaren (5) iş günü içerisinde, üzerine ihale yapılmaya veya vekilline imzası alınmak suretiyle bildirilir veya ıradeli taahhütlü mektupla tebligat adresine postalanır. Mektupun postaya verilmesini takip eden 7. günü kararın istekliye tebliğ tarihi sayılır.

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

16 Eylül 2018



İsmail Kurt

[Handwritten signature and stamp]

NO 09060

MADDE 13 - ZAM VE İNDİRİM TEKLİFLERİ:

Bu ihale; 2886 Sayılı Kanunun 35/a maddesi hükmü gereği kapalı teklif artırma usulü ile gerçekleştirileceğinden, İdarece belirlenen asgari şartın altındaki teklifler kesinlikle kabul edilmez.

İhale, geçerli en yüksek teklifin altında olmamak üzere, oturumda hazır bulunan isteklilerden sözlü veya yazılı teklif alınmak sureti ile sonuçlandırılır.

Ancak, geçerli teklif sayısının üçten fazla olması durumunda bu işlemler, geçerli en yüksek teklif üzerinden, oturumda hazır bulunan en yüksek üç teklif sahibi istekliyle, bu üç teklif ile aynı olan birden fazla teklifin bulunması halinde ise bu istekliler dâhil edilmek sureti ile yapılır.

İhale Komisyonu uygun gördüğü her aşamada oturumda hazır bulunan isteklilerden yazılı son teklifleri (Standart Form Ek/7) alarak ihaleyi sonuçlandırabilir. Bu husus ihale komisyonunca ikinci bir tutanakla tespit edilir.

İhaleye iştirak edecekler, tekliflerini Türk Lirası olarak (Standart Form- Ek/3)'te yer alan teklif mektubu örneğine uygun olarak % (yüzde) oranında artırım yapacaklardır.

MADDE 14 - YER TESLİMİ

Sözleşmenin imzalanma tarihi aynı zamanda yer teslim tarihidir. İstekliye yer teslimi Kontrollük teşkilatı tarafından yapılır ve bu hususta iki taraf arasında iş yeri teslim tutanağı düzenlenir.

Vakıflar Genel Müdürlüğü dışında diğer kamu kurum ve kuruluşlarından dolayı meydana gelebilecek ve bu yatırımın gerçekleştirilmesini imkansız kılacak durumlarda Vakıflar Genel Müdürlüğü'nün bir yükümlülüğü yoktur.

MADDE 15 - İŞİN SÜRESİ

İşin süresi sözleşmenin imzalanma tarihinden itibaren toplam 49 (Kırkdokuz) yıldır. Bu sürenin ilk 3 (üç) yılı inşaat süresi olarak belirlenmiştir. Belirtilen sürenin hesabında hava şartlarının fen noktasında çalışılmaya uygun olmayan devreleri ile resmi tatil günleri, inşaat mantığında resmen çalışılmayacağı belirlenen günler ile kış tatili dikkate alındığından, bunlar için, ayrıca süre uzatımı verilmeyecektir.

İş bitim tarihinde Yüklenici tesisleri sözleşme ve eklerine uygun olarak bitirip geçici kabule hazır hale getiremediği takdirde her geçen gün için İdareye 200,00-TL (İkiyüztürklirası) ceza ödeyecektir. Bu gecikme en fazla 6 ay devam eder. Bu süre sonunda da iş bitirilmediği takdirde İdare isterse sözleşmeyi tek tarafı fesh eder. İdareye yatırılan kesin teminata aylık kiralar gelir kaydedilir ve yapılan hiçbir masraf İdareden talep edilemez. İdare, isterse günlük gecikme cezasını % 50 oranında artırarak işin bitirilmesini bekleyebilir.

MADDE 16- SÖZLEŞME VE KESİN TEMİNAT:

Yüklenici, ita amirince onaylanan ihale kararının, 2886 Sayılı Devlet İhale Kanununun 32. ve şartnamenin 11. maddesindeki esaslara göre kendisine tebliğ tarihinden itibaren 15 (onbeş) takvim günü içerisinde, 2886 Sayılı Yasaya uygun alınmış (limit içi - sızisiz) kesin teminat mektubu veya İzmir Vakıflar Bölge Müdürlüğü'nün Vakıflar Bankası İzmir Finansmarket Şubesindeki TR 770001500158007292418107 nolu hesabına (işin adının açıkça belirtildiği) 508.622,40 TL. (beşyüzsekizbinaltıyüzyirmiki Türk lirası kırkkuruş) tutarındaki kesin teminat banka dekontunu ibraz etmek, bu şartnamenin ekini teşkil eden kira ve yapım işletme sözleşmesini imza ederek (Firmanın ortak girişim olması halinde sözleşme ortak



İbrahim YDİ
Sube Müdürü

İbrahim YDİ
Sube Müdürü

İbrahim YDİ
Sube Müdürü

09060

girişimin bütün ortakları tarafından imzalanır) noterden tasdikini yapmak ve İzmir Vakıflar Bölge Müdürlüğüne vermek, eğer teklif bir ortak girişim tarafından veriliyorsa ortaklık sözleşmesinin (Pilot firmanın en çok hisseye sahip olması zorunludur. Ortakların hisse oranları ortaklık sözleşmesinde açıkça belirtilmelidir.) noterden tasdiki işlemini ikmal etmek, sözleşme ve ihale ile ilgili vergi, resim ve harçlarla, bu iş için yapılmış bütün ilan bedelleri ile ihale karar pulu bedeli sözleşme esnasında defaten ve diğer giderleri ödeyerek (noter masrafları da dâhil olmak üzere) işlemleri tamamlamak zorundadır. Bu hükümlere uyulmadığı takdirde protesto çekmeye ve karar almaya gerek kalmaksızın ihale bozulur ve geçici teminat tutarı idareye gelir kaydedilir.

2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 75. maddesine ve ilgili diğer mevzuata aykırı herhangi bir nedenle mahkeme kararına istinaden 49 yıllık süre dolmadan tahliye edilmesi halinde yapılmış olan masrafların talep edilemeyeceğine, yapılacak olan masrafların 49 yıllık sürenin sonucunda her halükarda vakti terk ve teberru edileceğine dair noterden tasahhütname alınacaktır.

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

MADDE 17- VERGİ, RESİM VE HARÇLARLA SÖZLEŞME GİDERLERİNİN KİMİN TARAFINDAN KARŞILANACAĞI

Her türlü vergi, resim ve harçlar, bu iş için daha önce yapılmış olanlar da dâhil, tüm ilan bedelleri, proje bedelleri, trafo bedeli, otopark bedeli ve sözleşme yapılması ile ilgili tüm masraflar, Belediyelerin talep edecekleri otopark ücretleri, inşaat ruhsatı ve tasahhüdün tamamen ifasına kadar herhangi bir kuruluş veya kişiyerce talep edilecek sair masrafların tümü, Yapı Denetim Firmasının finansmanı ve devir işlemleri, Yüklenici tarafından karşılanacaktır. Yapı kullanma izninin alınması, inşaat çevresinin ihata duvarı ile çevrilmesi, asansör, su, elektrik, doğalgaz, havagazı gibi tesisatların açılma, kullanma izinlerinin alınması gibi bilcümle izinlerinin alınması ve yer tesliminden, iskân müsaadesi alınması ve tesisin gerekli izinler alınarak işletmeye açılmasına kadar yapılacak tüm masraflar Yüklenici tarafından karşılanacak ve bu masrafların geç yatırılmasından doğacak aksaklıklardan ve gecikmelerden dolsun, İdareden süre uzatımı talep edilemeyeceği gibi, bir bedel de istenmeyecektir.

İnşaat başlangıcından iskân müsaadesi alınmaya kadar yangına, sabotaja v.s. tehlikelere karşı allrisk sigorta ettirilecektir. Poliçe giderleri Yükleniciye ait olacak olup, poliçeye "Dâni Mürtehin Sınıfı" ile " Vakıflar Genel Müdürlüğü" ibaresi yazılacaktır Sigorta poliçesi İdareye ibraz edilmedikçe inşaat başlanılmayacaktır.

İskan müsaadesi alınıp işletmeye başlandıktan sonra da binanın bütün risklere karşı ALLRİSK sigortası her sene yaptırılıp poliçe İdareye ibraz edilecektir. Sigorta yaptırmadığı takdirde, İdare yüklenici nam-ı hesabına sigorta ettirecek, sigorta bedelinin %20 fazlasıyla 1 (bir) ay içerisinde yükleniciden tahsil edilecektir. Yüklenici bu vebelere uymadığı takdirde İdare sözleşmeyi fesih etme yetkisine sahiptir.

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

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

16 Eylül 2010



10
İbrahim Kurt

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

№ 09060

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.

D) Yer teslim tarihinden itibaren inşaat sahasının görünür bir yerine idarece verilecek ölçü ve niteliklerde tanıtım tabelası koymak ve inşaat süresince muhafaza etmekten,

J) Taşınmaz üzerinde veya bina, dükkan ve eklentilerinde kullanılacak su, elektrik, doğalgaz vb. gereçlerin sayaçlarını almaktan ve bunlara ilişkin ilgili tüm kuruluşlarla kendi adına sözleşme yapmaktan, abonelik bedellerini ve diğer tüm giderlerini karşılamaktan,

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

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

(İstekli idarenin görevlendireceği yetkili personelin sözleşme süresi boyunca tesise girmelerine ve onun durumunu inceleme ve kontrol etmelerine, tesiste gerekli denetlemeyi yapabilmelerine izin vermekle ve tesisin gezdirilmelerini sağlamakla mükelleftir. İdarenin istekliye haber vermeden işletme safhasında tesisi denetleme, inceleme, kontrol etme görev ve yetkisi vardır.Buna isteklinin herhangi bir itirazı olamaz.)

M) İstekli, tesisi iyi halde ve şartlarda tutmak için gerekli tüm önlemleri zamanında almaktan ve gereken onarımları yapmaktan, işletmeye açıldıktan sonra idarenin izni ve gereken diğer izinler olmadan, tesiste kısmi veya bütünsel işlev değişikliğine gitmemekten ve kesinlikle başka amaçlarla kullanılmamaktan,

N) Sözleşme süresi 49. yılın sonunda tesisin çalışır, bakımlı ve kullanılabilir şekilde, hiçbir hak ve bedel talebinde bulunulmadan en geç bir ay içerisinde idaremize teslim etmekten,

O) İşin süresinde bitirilmemesi veya feshedilmesi halinde teminat, yatırılan kiralar ile yapılan imalatların idare adına terk ve teberru etmekten,

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

Sonuçlu olacaktır.

16 Eylül 2010




Ali...
Sul...
12

İbrahim İnter



№09060

2)VAKIFLARIN YÜKÜMLÜLÜKLERİ

A) Yer teslimini zamanında gerçekleştirmekten,

B) İsteklinin diğer idare ve kamu kuruluşlarından, isteklinin sağlamakla sorumlu olduğu, her türlü izin, ruhsat ve benzeri belgelerin temini konusunda tüm giderler yükleniciye ait olmak kaydıyla, gerekli merciler nezdinde yardım sağlamaktan, belge, izin ve görüş vermekten,

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

Sorumlu olacaktır.

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

MADDE 20- PROJE HİZMETLERİ:

Yüklenici sözleşme esnasında uygulama projeleri bedelini İdaremize defaten ödeyecektir.

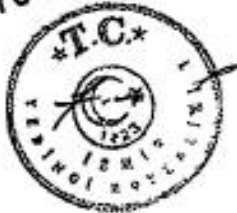
Hazırlanmış ve inşaat ruhsatı almış projeler iş merkezine yönelik olduğundan otel yapılması durumunda mevcut avan proje baz alınarak ya da avan projede idarenin onayı ile değişiklik yapılarak tadilat projeleri hazırlanacak, ilgili odalara onaylatılacak ve bu projelere göre tadilat ruhsatı alınacaktır. Belediyenin uygun görmemesi durumunda yeniden inşaat ruhsatı alınacaktır. Yüklenici İdarenin yazılı onayını almadan uygulama projelerinde hiç bir tadilat yapamayacaktır. Uygulama projelerinde yapıacağı tashihatlar ile yüklenicinin proje hakkındaki teklifleri İdarenin yazılı muvafakati alınması şartıyla geçerli olacaktır. Yüklenici, tadilatın her aşamasında ilgili kurum ve kuruluş ile belediyesine sunulmadan önce İdarenin onayını almak zorundadır.

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

Yüklenici uygulama projelerinde tadilat gerek görür ise avan projedeki toplam kapalı alanı korumak zorundadır. Yönetmeliklerden doğabilecek her türlü alan kaybı, kullanım kısıtlaması vb. durumlardan dolayı kira bedellerinde indirimle gidilemez ve bu durum Yüklenici tarafından teklif dahi edilemez.

Ruhsatlı projelere göre iş merkezi yapılmak istenirse tesisin inşaatının yapılması durumunda, uygulama projelerinin İdare kontrollerince tespit edilecek noktalarından, Yüklenici tarafından detay paftaları hazırlanıp İdarenin onayına sunulacaktır.

16 Eylül 2010











09060

**MADDE 21- İŞE BAŞLAMA VE İŞİ BİTİRME TARİHİ - GECİKME HALİNDE
ALINACAK OLAN CEZALAR :**

İdareye ödenen aylık kiralar yer teslimi tarihinde başlar. Yüklenici yer teslimi tarihinden itibaren inşaat sahasının görünür bir yerine İdarece verilecek ölçü ve niteliklerde tanıtım tabelası koymak ve inşaat süresince muhafaza etmekten sorumludur.

İnşaatın bitiminden sonra yapının kullanım amacı doğrultusunda gerekli kurum ve kuruluşlardan işletmeye yönelik her türlü iznin alınmasından, bu izinler için her türlü vergi, resim ve harç vb. gibi ödemelerden ve ekstra masraflardan Yüklenici sorumludur, bunlar için İdareden herhangi bir hak talep edemez.

Yüklenici yer tesliminden itibaren 3 tam yıl içerisinde sözleşme ve eklerine uygun olarak tamamlayıp geçici kabule hazır hale getirecektir. Geçici kabul belgesi İdarece onaylandıktan sonra 60 (altmış) takvim günü içerisinde, binaların yapı kullanma izin belgelerini almış, elektrik, su, varsa doğalgaz, kablo TV ve güvenlik (yangın, CCTV, v.b.) sistemleri ve bağlantılarını yaptırmış, aboneliklerini almış, her türlü sıhhi ve mekanik tesisat kullanma izinlerini almış, peyzaj ve çevre düzenleme çalışmalarını işletme için gerekli belgeleri almış hale getirecektir. Yer tesliminden itibaren yapının tamamlayıp geçici kabule hazır hale getirip yapı kullanım izin belgesini alması için verilen süre 3 tam yıldır.

Geçici kabul sırasında Yüklenici, varsa revize proje ve detayların orijinallerini, inşaatın her safhasına ait açıklayıcı nitelikteki fotoğrafları CD ortamında düzenleyerek İdareye vermiş olacaktır. Revize proje ve detaylar içinde yükleniciye kesinlikle hiç bir bedel ödenmeyecektir.

Yukarıda belirtilen sürenin hesabında hava şartlarının fen noktasında çalışmaya uygun olmayan devreleri ile resmi tatil günleri, inşaat muntakasında resmen çalışılmayacağı belirlenen günler ile kış tatili dikkate alındığından, bunlar için, ayrıca süre uzatımı verilmeyecektir.

İş bitim tarihinde Yüklenici tesisleri sözleşme ve eklerine uygun olarak bitirip geçici kabule hazır hale getiremediği takdirde her geçen gün için İdareye 200,00-TL (İkiyüztürklirası) ceza ödeyecektir. Bu gecikme en fazla 6 ay devam eder. Bu süre sonunda da iş bitirilemediği takdirde İdare isterse sözleşmeyi fesih eder. İsterse günlük gecikme cezasını % 50 oranında artırarak iş bitirilmesini bekleyebilir.

Sözleşmenin imzalandığı tarihten itibaren, gerekli teknik personel bildirimini, iş programı, all risk sigortası ve istenilecek diğer belgeler (10) gün içerisinde İdareye sunulacaktır. Aksi takdirde 2. maddede yer alan hükümler saklı kalmak kaydı ile günlük 200,00-TL (İkiyüztürklirası) gecikme cezaları uygulanacaktır. Kira ödemeleri inşaat süresi bitirilmiş gibi varsayılarak devam eder. Sigorta yapılmaya kadar tüm sorumluluk Yükleniciye aittir. Mücbir sebeplerden ötürü inşaat sahasında verilecek süre sözleşme süresine ilave edilmeyecektir.

Yüklenici binanın su, elektrik, doğalgaz gibi aboneliklerini kendi adına yaptıracak ve sözleşme suretleri ile birlikte varsa asansör ve kalorifer tesisatı kullanma izinlerini v.s. almış olarak İdareye verecektir. Yukarıda bahsedilen abonelikler yapılmadığı ve tesisin işletmeye açılması için gerekli belgeler alınmadığı takdirde iş bitmiş sayılmayacak ve cezalı çalışmış olacaktır. Bina kat irtifakını ve kat mülkiyetini kurma işlemlerini İdare adına Yüklenici, İdare ile birlikte takip edecek ve masraflarını da karşılayacaktır. Geçici kabul yapıldıktan sonra binanın iskânı, cins değişikliği tamamlanacaktır. Bu işlemler tamamlanmadan iş bitmiş sayılmayacaktır

16 Eylül 2011

MADDE 22 - İŞÇİ SAĞLIĞI VE İŞ GÜVENLİĞİ

Yüklenici; İşçi Sağlığı ve İş Güvenliğine ilişkin mevzuat hükümlerini yerine getirmekle yükümlüdür. İnşaat aşamasında ve işletilmesi sırasında meydana gelebilecek kazalardan ve bu



İsmet AYDIN
Suba...
İsmet AYDIN
İsmet AYDIN

No 09060

kazaların sebep olabileceği idari, adli, mali ve diğer tüm sonuçlarından ve zararlarından sorumlu olacaktır.

Taşınmaz üzerinde yapılan inşaat işinin fenni sorumluluğu ve bunların yapılması sırasında meydana gelecek zarar ve ziyandan ve bunların tazmininden yüklenici sorumludur. Yapım kapsamında yapılabilecek hafriyat; su, elektrik, doğalgaz, havagazı, telefon boru ve kabloları ile mecrâ kanalları gibi tesislere tesadüf edildiği takdirde bu aksamda meydana gelecek herhangi bir hasardan doğan zararın telafisi yükleniciye ait olacağı gibi hafriyat sahası kapatılmaya kadar bu aksamın muhafazası ve zayiinden doğrudan doğruya yüklenici sorumlu olacaktır.

Zamanında ödenmeyen işçi alacaklarından doğrudan doğruya yüklenici sorumlu olacaktır. İşçi alacakları vb. nedenlerle inşaatın durdurulursa bunun sorumluluğu yükleniciye aittir. Bundan dolayı vuku bulacak gecikmelerden dolayı kira ödemelerinde ve işletme süresinde herhangi bir değişiklik talep edilmeyecektir.

MADDE 23- CESTİTLİ MALİYET ARTIŞLARI:

Yüklenici, ihale tarihinden sonra, gerek iş süresi içerisinde ve gerekse mücbir sebebe istinaden uzatılan süre içerisinde taahhüdün tamamen ifasına ve kati kabule kadar vergilere zam yapılması, yeni vergi, resim ve harçlar konulması, fiyatların yükselmesi, nakliye ve işçi ücretlerinin artması, uygulama projelerinin revize edilmesi, hangi sebeple olursa olsun alan artışı ve malzeme değişikliği olması durumunda ortaya çıkabilecek maliyetin artması gibi sebeplere istinaden herhangi bir munzar fiyat hak ve bedel talebinde bulunmayacaktır.

MADDE 24- SÜRE UZATIMI :

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

İdarenin sebep olduğu haller dışında, mücbir sebebin vukuundan itibaren 10 (on) takvim günü içerisinde, Yüklenicinin İdareye yazılı olarak haber vermesi gerekmektedir.

Bu hususlar yerine getirildiği takdirde süre uzatımı talebi dikkate alınacaktır. Aksi takdirde belgeye dayanmayan gerekçelerden dolayı süre uzatımı verilmeyecektir.

Resmi kurumlardaki işlemlerin gecikmesi de (uygulama projelerinde, yüklenicinin talebi üzerine yapılacak tadilatlardan dolayı olan işlemler hariç) mücbir sebep olarak kabul edilebilir. Bu durumda yüklenici ek süre verilebilmesi için resmi kurumlara müracaatın eksiksiz ve tam olarak yapılmış olması, yüklenicinin ilgili kurum nezdinde veribelerini tam olarak yerine getirmesi gerekmektedir. Mücbir sebeplerden ötürü inşaat safhasında verilecek ek süre işleme süresine ilave edilmeyecektir.

MADDE 25- İŞİN KONTROLÜ :

İdare tarafından görevlendirilecek ve isimleri ile davaları Yükleniciye'de bildirilecek olan teknik bir heyet tarafından inşaatın uygulama proje ve detaylarına, fen ve san'at kaidelerine ve teknik şartnamelere uygun olarak yapılıp yapılmadığını kontrol edecektir. Bu heyet tarafından uygun görülmececek her hangi bir imalat veya husus, Yükleniciye yazılı olarak tebliğ edilecek

Eylül 2010



15
F. B. K. T. S.

15
F. B. K. T. S.

15
F. B. K. T. S.

№ 09060

ve de, bu imalat ve hususu istenilen şekilde tebligat da belirtilen süre içerisinde yapmış olacaktır. Aksi takdirde, inşaat İdarenin kontrolü tarafından durdurularak, istenilen imalat veya hususun yerine getirileceği zamana kadar hiçbir imalatın yapılmasına izin verilmeyecektir. Bundan dolayı da Yüklenici süre uzatımı talebinde bulunmayacaktır.

İdare gerekli gördüğü durumlarda inşaatla ilgili disiplinlerin çalışmaları ile ilgili olarak bedeli Yüklenici tarafından karşılanmak üzere özel ve/veya kamu kurum ve kuruluşlarından yardım alabilir, kontrol, inceleme ve denetim talebinde bulunabilir. Bu kontrol, inceleme ve denetimlerin yapılması için Yüklenici; kabulleri ve inşaatın ya da tesisin gezdirilmesini sağlar.

MADDE 26- TAAHHÜDÜN YERİNE GETİRİLMEMESİ:

Sözleşme yapıldıktan sonra, Yüklenicinin taahhüdünden vazgeçmesi veya taahhüdünü, sözleşme hükümlerine uygun olarak yerine getirmemesi veya inşaatı her ne safhada olur ise olsun yarım bırakması üzerine İdarenin Noter kanalıyla yapacağı (bu tebligat yüklenicinin ihaleye girer iken gösterdiği kanuni ikametgâh adresine yapılacaktır. Bu adreste, işin devamı sırasında yapılacak değişiklikler Yüklenici tarafından noter kanalı ile İdareye bildirilmediği takdirde, ihaleye girilirken gösterilen adres, sabit adres olarak kabul edilecektir.) en az (10) takvim günü süreli ihtarına rağmen aynı durumun devamı halinde İdare tarafından mahkeme marifetiyle tespit yaptırıldıktan sonra ayrıca protesto çekmeye ve hüküm almaya gerek kalmaksızın kesin teminatı ve İdareye yatırmış olduğu kiralar gelir kaydedilecek ve sözleşme fesh edilecektir.

Ayrıca şimdiye kadar yapılan imalat ve ihzaratla bildirimle işlemlerin tamamı, yapılmış ise bunların dışında kalan bölümlere ait yaptığı tüm imalat ve ihzaratla bildirimle işleri İdareye terk ve teberru etmiş sayılacaktır. Bu hüküm Yüklenici peşinen kabul etmiş sayılacaktır. Ayrıca İdareye yatırılan kesin teminat ve 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 İdarece istenilen ve ihale şartnamesinde belirtilen teknik kadronun noter tasdikli taahhütnamelerini, oda kayıt/tescil belgelerini ve noter onaylı diplomalarını, Elektrik ve Makine Mühendisi'nin inşaatla bulunması gereken tarihleri İdareye bildirecektir. Bildirmediği takdirde her geçen gün için 200.00 (ikiyüz) TL gecikme cezası tahakkuk ettirilecektir.

Yüklenici, inşaatla başladığı tarihten itibaren:

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

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

16 Eylül 2010



16
Faruhan

16
S

16
S

№ 09060

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

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

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

MADDE 28- SARTNAME EKLERİ:

- Ek 1. Ortak Girişim Beyannamesi
- Ek.2. Teknik Personel Taahhütnamesi
- Ek.3. Teklif Mektubu Örneği
- Ek.4. Banka Referans Mektubu Örneği
- Ek.5. Mali Durum Bildirimi Örneği
- Ek.6. Geçici Teminat Mektubu Örneği
- Ek.7. Yazılı son Teklif Mektubu Örneği
- Ek. 8. Kesin Teminat Mektubu Örneği
- Ek.9. Kira ve Yapım İşletme Sözleşmesi Tasarısı
- Ek.10. Teknik Şartnameler
- Ek.11. Özel İdari Şartname
- Ek.12. Uygulama Projeleri



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

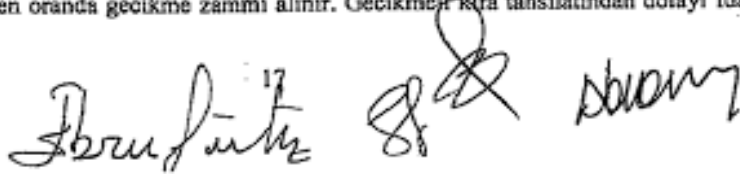
İş bu şartnamede hüküm bulunmayan hallerde, 2886 Sayılı Kanunla, sözleşme eki teknik ihale şartnameleri, mahal listesi, Maliye ve Gümrük Bakanlığı ile Bayındırlık ve İskân Bakanlığının inşaat ihalelerinin yapılması ve uygulama esaslarına dair yürürlükteki şartnameleri ile genelgeleri hükümleri uygulanır ve bunlar işbu şartnamenin esas tabii ekleri olarak kabul edilmiştir.

MADDE 29- TASINMAZIN YILLARA GÖRE AYLIK KİRALARI VE KİRA

ÖDEMELERİNİN YERİ VE ŞEKLİ:

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

16 Eylül 2010
Kiralar her ayın 5'ine kadar İzmir Vakıflar Bölge Müdürlüğü'nün Vakıfbank İzmir Finansmarket Şubesinde bulunan TR 770001500158007292418107 nolu hesabına yatırılacaktır. Bu süre geçtikten sonra ödenecek kiralar zamanında ödenmiş sayılmaz. Gecikme halinde, 6183 Sayılı Kamu Alacaklarının Tahsili Usulü Hakkındaki Kanununun 51. Maddesine göre Bakanlar Kurulunca tespit edilen oranda gecikme zammı alınır. Gecikme kiraya tahsilatından dolayı İdare



№ 09060

Yüklenici bu işi İdare uygun gördüğü takdirde üçüncü şahıslara devredebilir, ortak alabilir. Bu iş için süre, yer teslim tarihinden itibaren 49 yıldır.

Yüklenici yer teslimi tarihinden itibaren 49. yılın sonunda tesisleri İdareye boş olarak (kullanmaya engel herhangi bir hali olmaksızın bütün sistemleri ile eksiksiz ve çalışır bir durumda) terk ve teberru etmek kaydıyla teslim edecektir.

Yüklenici, sözleşme süresi sonunda en geç 1 ay içerisinde tesisleri bütün sistemleri ile çalışır durumda, her türlü bakım ve onarımı yapılmış, yenilenmesi gerekli kısımlar yenilenmiş ve boş olarak İdareye teslim edecektir. Bakım onarım ve yenilenecek kısımlar için gerekli olan süre teslim için öngörülen ve yukarıda belirtilen 1 aylık süreyi aştığı takdirde İdare teslim için ilave süre verebilir. Bakım, onarım, yenilenmesi gerekli kısımların kararını İdare verecektir. Yüklenici buna şartsız uyacaktır.

Sözleşme süresinin sonunda tesisler Yüklenici tarafından tahliye edilmez ve İdareye devredilmezse Yüklenici işgal ettiği her gün için son yılın aylık kira bedelinin % 10 (yüzdeon)'u tutarında günlük ceza ödemesini ve ayrıca İdarenin bu sebepten dolayı uğrayacağı zarar ve ziyanının tazminini kabul eder.

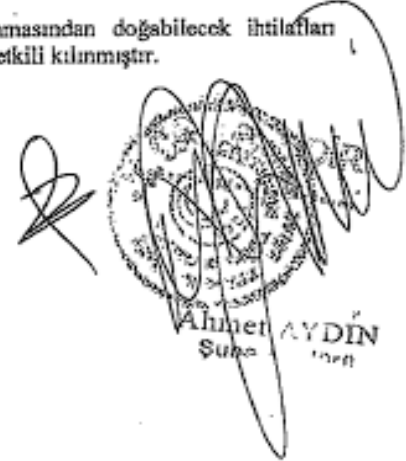
MADDE 31- KESİN KABUL:

Geçici kabul onay tarihinden itibaren 1 tam yıl sonra işin kesin kabulü yapılır. Kesin kabul esnasında Yüklenici yapmış olduğu her türlü imalatın bakımını yapmış ve çalışır vaziyette İdareye kabul ettirecektir.

Taahhüdün, sözleşme ve şartname hükümlerine uygun olarak bitirilmesinden, yapı kullanma izninin alınmasından gerekli sayıdaki nüshalarının İdareye tesliminden, tesisin işletmeye açılmasından, eksik ve kusurların giderilmesinden, tahakkuk ettirilen tüm cezaların tahsilinden, vergi ve harçlar ile Sosyal Güvenlik Kurumu primlerinin ödendiğine dair (ilişiksizlik belgesi) ilgili makamlardan Vakitlar'a muhatap belgenin İdareye teslim edilmesinden sonra kesin kabul yapılacaktır.

MADDE 32- İHTİLAFLARIN ÇÖZÜM YERİ:

Bu şartname ile imzalanacak sözleşmenin uygulanmasından doğabilecek ihtilafları çözmeye İZMİR Adli ve İdari Mahkemeleri ve İcra daireleri yetkili kılınmıştır.


Ahmet AYDIN
Saha

16 Eylül 2010





T.C.
THE REPUBLIC OF TURKEY
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
THE MINISTRY OF CULTURE AND TOURISM

TURİZM İŞLETMESİ BELGESİ
The Certificate Of Tourism Establishment

İŞLETMENİN

Adı : İBİS İZMİR OTEL
Sınıfı ve Türü : 3 YILDIZLI OTEL
Adresi : ALSANCAK MAH. ATATÜRK CAD.NO:404/410 KONAKİZMİR
Belge Sahibi : TAMARİS TURİZM A.Ş.
Tarih ve Sayı : 22/07/2011 - 13127
Çalışma Saatleri : GENELGESİNDE GÖSTERİLMİŞTİR
Kapasite : 138 ODA (2 Y)+2 BEDENSEL ENGELLİ ODASI (2 Y)
TOPLAM:140 ODA-280 YATAK, 65 KİŞİLİK 2. SINIF
LOKANTA, 40 KİŞİLİK TOPLANTI SALONU, LOBİ BAR.


Dr. Adnan ASLAN
Bakan a.
Genel Müdür V.

T-1 SERİSİ No: 004721



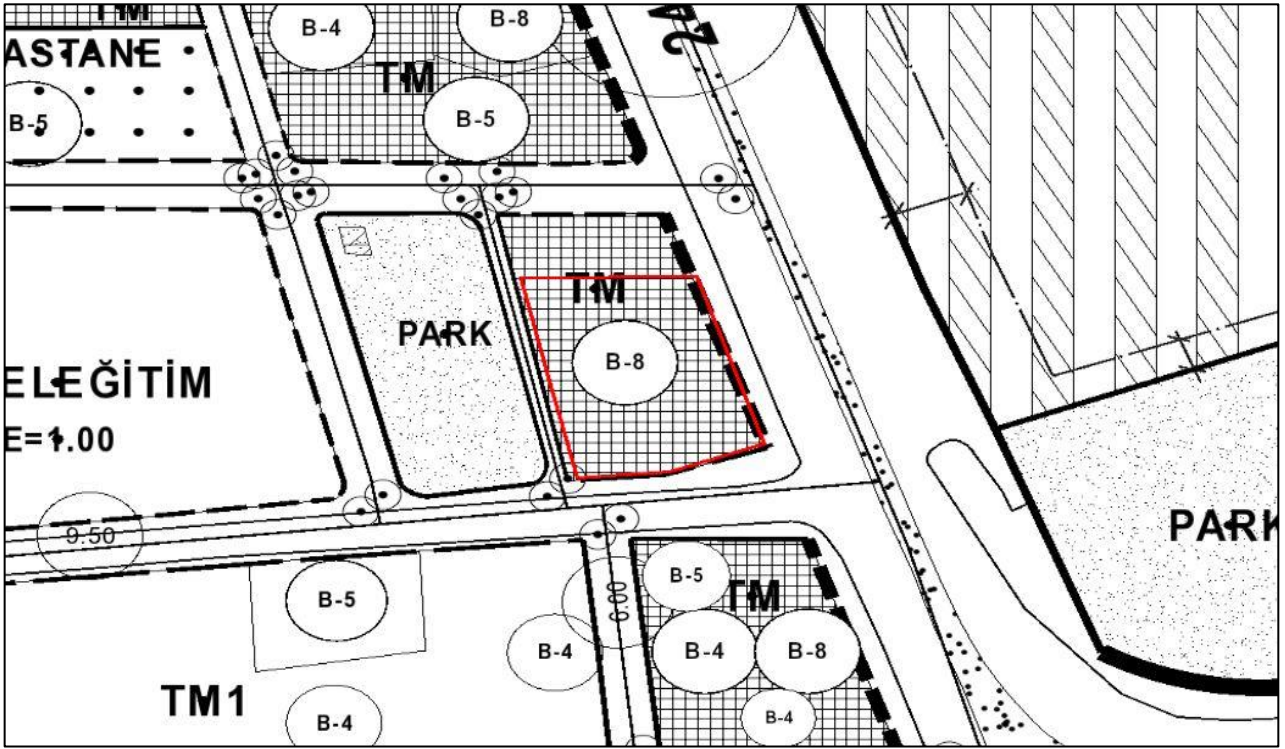
ENERJİ KİMLİK BELGESİ

Binanın		Belgenin		Binanın Görüntüsü
Tipi:	Otel	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				



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

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



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

Konut No	Adı	Parcel	Pafta	Proje Kod	Bina Tipi	Bunamaj Tipi	Site Adı	İBİS HOTEL	Apt/Man/Ötek Adı	Dış Kapı	Konut No	İç Kapı	Kullanım Amacı	Tip	Durum	Teşis No
61550947	7556	2	24M-3B	-	Bina Ana Giriş	-	-	İBİS HOTEL	13	-	-	-	-	-	-	-
64173998	7556	2	24M-3B	-	Bina Ana Giriş	-	-	İBİS HOTEL	13	-	-	-	-	-	-	-
64774629	7556	2	24M-3B	-	Bina Ana Giriş	-	-	İBİS HOTEL	404-410	2489247646	201	Ofis ve İşyeri	Özel	İskan	-	İBİS
64774629	7556	2	24M-3B	-	Bina Ana Giriş	-	-	İBİS HOTEL	404-410	2722424246	202	Ofis ve İşyeri	Özel	İskan	-	İBİS
64774629	7556	2	24M-3B	-	Bina Ana Giriş	-	-	İBİS HOTEL	404-410	3002047915	203	Ofis ve İşyeri	Özel	İskan	-	İBİS
64774629	7556	2	24M-3B	-	Bina Ana Giriş	-	-	İBİS HOTEL	404-410	2489152753	204	Ofis ve İşyeri	Özel	İskan	-	İBİS
64774629	7556	2	24M-3B	-	Bina Ana Giriş	-	-	İBİS HOTEL	404-410	1346797956	205	Ofis ve İşyeri	Özel	İskan	-	İBİS
64774629	7556	2	24M-3B	-	Bina Ana Giriş	-	-	İBİS HOTEL	404-410	1752321269	101	3 Wdks Ötel	Özel	İskan	-	İBİS
64774629	7556	2	24M-3B	-	Bina Ana Giriş	-	-	İBİS HOTEL	404-410	1626174776	102	3 Wdks Ötel	Özel	İskan	-	İBİS
64774629	7556	2	24M-3B	-	Bina Ana Giriş	-	-	İBİS HOTEL	404-410	2493546257	103	3 Wdks Ötel	Özel	İskan	-	İBİS

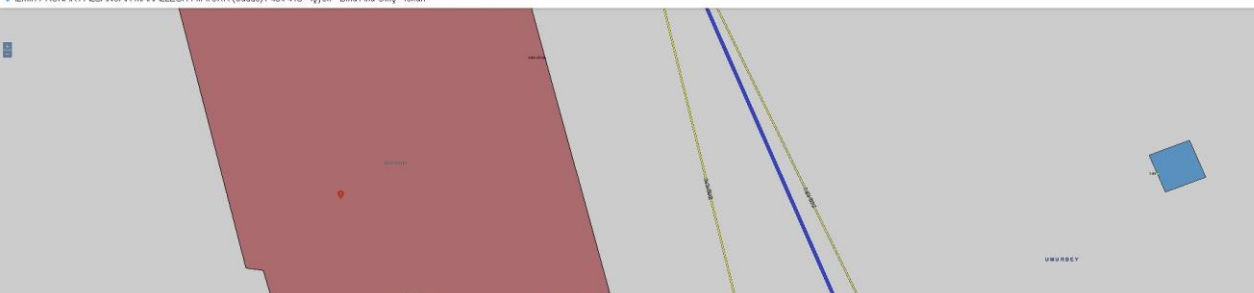
Yapı No : 61550947

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

Konut No	Adı	Parcel	Pafta	Proje Kod	Bina Tipi	Bunamaj Tipi	Site Adı	İBİS HOTEL	Apt/Man/Ötek Adı	Dış Kapı	Konut No	İç Kapı	Kullanım Amacı	Tip	Durum	Teşis No
64774629	7556	2	24M-3B	-	Bina Ana Giriş	-	-	İBİS HOTEL	404-410	209263911	104	3 Wdks Ötel	Özel	İskan	-	İBİS
64774629	7556	2	24M-3B	-	Bina Ana Giriş	-	-	İBİS HOTEL	404-410	2364515106	105	3 Wdks Ötel	Özel	İskan	-	İBİS
64774629	7556	2	24M-3B	-	Bina Ana Giriş	-	-	İBİS HOTEL	404-410	391402365	106	3 Wdks Ötel	Özel	İskan	-	İBİS
64774629	7556	2	24M-3B	-	Bina Ana Giriş	-	-	İBİS HOTEL	404-410	309235653	107	3 Wdks Ötel	Özel	İskan	-	İBİS
64774629	7556	2	24M-3B	-	Bina Ana Giriş	-	-	İBİS HOTEL	404-410	1429185506	108	3 Wdks Ötel	Özel	İskan	-	İBİS
64774629	7556	2	24M-3B	-	Bina Ana Giriş	-	-	İBİS HOTEL	404-410	1927656610	109	3 Wdks Ötel	Özel	İskan	-	İBİS
64774629	7556	2	24M-3B	-	Bina Ana Giriş	-	-	İBİS HOTEL	404-410	1052332653	110	3 Wdks Ötel	Özel	İskan	-	İBİS
64774629	7556	2	24M-3B	-	Bina Ana Giriş	-	-	İBİS HOTEL	404-410	2048334675	111	3 Wdks Ötel	Özel	İskan	-	İBİS
64774629	7556	2	24M-3B	-	Bina Ana Giriş	-	-	İBİS HOTEL	404-410	3402419946	112	3 Wdks Ötel	Özel	İskan	-	İBİS
64774629	7556	2	24M-3B	-	Bina Ana Giriş	-	-	İBİS HOTEL	404-410	198796559	113	3 Wdks Ötel	Özel	İskan	-	İBİS
64774629	7556	2	24M-3B	-	Bina Ana Giriş	-	-	İBİS HOTEL	404-410	202903688	114	3 Wdks Ötel	Özel	İskan	-	İBİS

Yapı No : 61550947

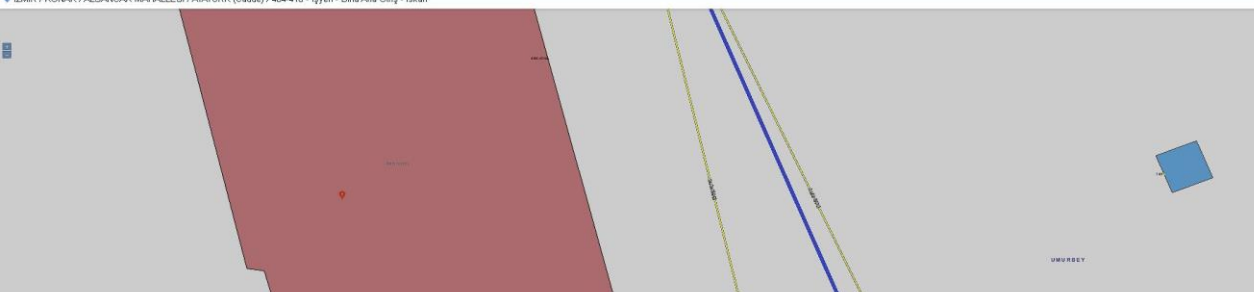
İZMİR / KONAK / ALSANCAK MAHALLESİ / ATATURK (Caddesi) / 404-410 - İlyen - Bina Ana Giriş - İskan



34748629	7556	2	248-30	-	Bina Ana Giriş	-	İBİS HOTEL	404-410	289394683	115	3 Yılda Ölül	Özel	İskan	-	İzle
34748629	7556	2	248-30	-	Bina Ana Giriş	-	İBİS HOTEL	404-410	299810272	116	3 Yılda Ölül	Özel	İskan	-	İzle
34748629	7556	2	248-30	-	Bina Ana Giriş	-	İBİS HOTEL	404-410	263665619	117	3 Yılda Ölül	Özel	İskan	-	İzle
34748629	7556	2	248-30	-	Bina Ana Giriş	-	İBİS HOTEL	404-410	219842614	118	3 Yılda Ölül	Özel	İskan	-	İzle
34748629	7556	2	248-30	-	Bina Ana Giriş	-	İBİS HOTEL	404-410	257847793	119	3 Yılda Ölül	Özel	İskan	-	İzle
34748629	7556	2	248-30	-	Bina Ana Giriş	-	İBİS HOTEL	404-410	303423536	120	3 Yılda Ölül	Özel	İskan	-	İzle
34748629	7556	2	248-30	-	Bina Ana Giriş	-	İBİS HOTEL	404-410	2550148171	201	3 Yılda Ölül	Özel	İskan	-	İzle
34748629	7556	2	248-30	-	Bina Ana Giriş	-	İBİS HOTEL	404-410	219480880	202	3 Yılda Ölül	Özel	İskan	-	İzle
34748629	7556	2	248-30	-	Bina Ana Giriş	-	İBİS HOTEL	404-410	192225735	203	3 Yılda Ölül	Özel	İskan	-	İzle
34748629	7556	2	248-30	-	Bina Ana Giriş	-	İBİS HOTEL	404-410	379728291	204	3 Yılda Ölül	Özel	İskan	-	İzle
34748629	7556	2	248-30	-	Bina Ana Giriş	-	İBİS HOTEL	404-410	138278573	205	3 Yılda Ölül	Özel	İskan	-	İzle

Yapı No : 616505947


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



34748629	7556	2	248-30	-	Bina Ana Giriş	-	İBİS HOTEL	404-410	1588979120	206	3 Yılda Ölül	Özel	İskan	-	İzle
34748629	7556	2	248-30	-	Bina Ana Giriş	-	İBİS HOTEL	404-410	1610578803	207	3 Yılda Ölül	Özel	İskan	-	İzle
34748629	7556	2	248-30	-	Bina Ana Giriş	-	İBİS HOTEL	404-410	2987730756	208	3 Yılda Ölül	Özel	İskan	-	İzle
34748629	7556	2	248-30	-	Bina Ana Giriş	-	İBİS HOTEL	404-410	3957402320	209	3 Yılda Ölül	Özel	İskan	-	İzle
34748629	7556	2	248-30	-	Bina Ana Giriş	-	İBİS HOTEL	404-410	3427618142	210	3 Yılda Ölül	Özel	İskan	-	İzle
34748629	7556	2	248-30	-	Bina Ana Giriş	-	İBİS HOTEL	404-410	1603977629	211	3 Yılda Ölül	Özel	İskan	-	İzle
34748629	7556	2	248-30	-	Bina Ana Giriş	-	İBİS HOTEL	404-410	3750105383	212	3 Yılda Ölül	Özel	İskan	-	İzle
34748629	7556	2	248-30	-	Bina Ana Giriş	-	İBİS HOTEL	404-410	1918898322	213	3 Yılda Ölül	Özel	İskan	-	İzle
34748629	7556	2	248-30	-	Bina Ana Giriş	-	İBİS HOTEL	404-410	1939306307	214	3 Yılda Ölül	Özel	İskan	-	İzle
34748629	7556	2	248-30	-	Bina Ana Giriş	-	İBİS HOTEL	404-410	2818238880	215	3 Yılda Ölül	Özel	İskan	-	İzle
34748629	7556	2	248-30	-	Bina Ana Giriş	-	İBİS HOTEL	404-410	6764052576	216	3 Yılda Ölül	Özel	İskan	-	İzle

Yapı No : 616505947

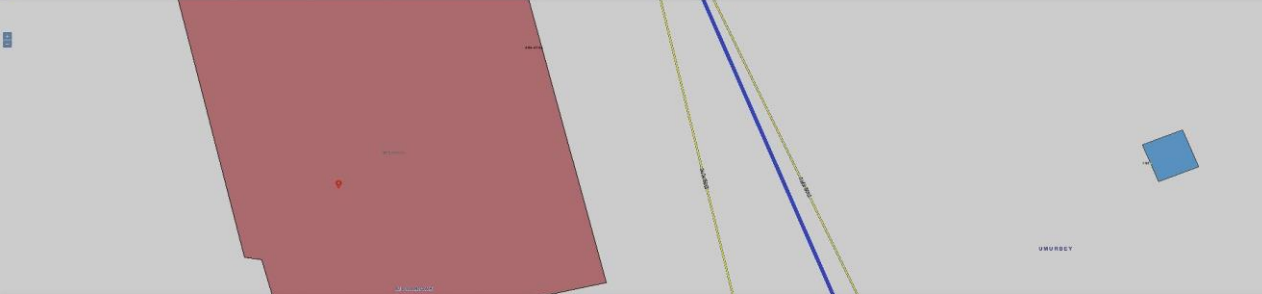
İZMİR / KONAK / ALSANCAK MAHALLESİ / ATATURK (Caddesi) / 404-410 - İlyen - Bina Ana Giriş - İskan



34748629	7556	2	248-30	-	Bina Ana Giriş	-	İBİS HOTEL	404-410	3364205500	217	3 Yılda Ölül	Özel	İskan	-	İzle
34748629	7556	2	248-30	-	Bina Ana Giriş	-	İBİS HOTEL	404-410	2786143955	218	3 Yılda Ölül	Özel	İskan	-	İzle
34748629	7556	2	248-30	-	Bina Ana Giriş	-	İBİS HOTEL	404-410	2992290699	219	3 Yılda Ölül	Özel	İskan	-	İzle
34748629	7556	2	248-30	-	Bina Ana Giriş	-	İBİS HOTEL	404-410	3358921939	220	3 Yılda Ölül	Özel	İskan	-	İzle
34748629	7556	2	248-30	-	Bina Ana Giriş	-	İBİS HOTEL	404-410	3881802236	301	3 Yılda Ölül	Özel	İskan	-	İzle
34748629	7556	2	248-30	-	Bina Ana Giriş	-	İBİS HOTEL	404-410	2484805548	302	3 Yılda Ölül	Özel	İskan	-	İzle
34748629	7556	2	248-30	-	Bina Ana Giriş	-	İBİS HOTEL	404-410	2851538822	303	3 Yılda Ölül	Özel	İskan	-	İzle
34748629	7556	2	248-30	-	Bina Ana Giriş	-	İBİS HOTEL	404-410	2988483785	304	3 Yılda Ölül	Özel	İskan	-	İzle
34748629	7556	2	248-30	-	Bina Ana Giriş	-	İBİS HOTEL	404-410	2821548885	305	3 Yılda Ölül	Özel	İskan	-	İzle
34748629	7556	2	248-30	-	Bina Ana Giriş	-	İBİS HOTEL	404-410	2318452591	306	3 Yılda Ölül	Özel	İskan	-	İzle
34748629	7556	2	248-30	-	Bina Ana Giriş	-	İBİS HOTEL	404-410	3784804891	307	3 Yılda Ölül	Özel	İskan	-	İzle

Yapı No : 616505947


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



347740629	7536	2	2448-3B	-	Bina Ana Giriş	-	İBİS HOTEL	404-410	104829624	419	3	Yıkılz Otel	Otel	İskan	-	İzle
347740629	7536	2	2448-3B	-	Bina Ana Giriş	-	İBİS HOTEL	404-410	3467115995	420	3	Yıkılz Otel	Otel	İskan	-	İzle
347740629	7536	2	2448-3B	-	Bina Ana Giriş	-	İBİS HOTEL	404-410	2067260560	501	3	Yıkılz Otel	Otel	İskan	-	İzle
347740629	7536	2	2448-3B	-	Bina Ana Giriş	-	İBİS HOTEL	404-410	2300847616	502	3	Yıkılz Otel	Otel	İskan	-	İzle
347740629	7536	2	2448-3B	-	Bina Ana Giriş	-	İBİS HOTEL	404-410	2758039649	503	3	Yıkılz Otel	Otel	İskan	-	İzle
347740629	7536	2	2448-3B	-	Bina Ana Giriş	-	İBİS HOTEL	404-410	3300009598	504	3	Yıkılz Otel	Otel	İskan	-	İzle
347740629	7536	2	2448-3B	-	Bina Ana Giriş	-	İBİS HOTEL	404-410	1561919409	505	3	Yıkılz Otel	Otel	İskan	-	İzle
347740629	7536	2	2448-3B	-	Bina Ana Giriş	-	İBİS HOTEL	404-410	1482054544	506	3	Yıkılz Otel	Otel	İskan	-	İzle
347740629	7536	2	2448-3B	-	Bina Ana Giriş	-	İBİS HOTEL	404-410	1370266482	507	3	Yıkılz Otel	Otel	İskan	-	İzle
347740629	7536	2	2448-3B	-	Bina Ana Giriş	-	İBİS HOTEL	404-410	1699363960	508	3	Yıkılz Otel	Otel	İskan	-	İzle
347740629	7536	2	2448-3B	-	Bina Ana Giriş	-	İBİS HOTEL	404-410	3480173227	509	3	Yıkılz Otel	Otel	İskan	-	İzle

Yapı No : 616505947


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



347740629	7536	2	2448-3B	-	Bina Ana Giriş	-	İBİS HOTEL	404-410	3480173227	509	3	Yıkılz Otel	Otel	İskan	-	İzle
347740629	7536	2	2448-3B	-	Bina Ana Giriş	-	İBİS HOTEL	404-410	2296754338	510	3	Yıkılz Otel	Otel	İskan	-	İzle
347740629	7536	2	2448-3B	-	Bina Ana Giriş	-	İBİS HOTEL	404-410	1940265773	511	3	Yıkılz Otel	Otel	İskan	-	İzle
347740629	7536	2	2448-3B	-	Bina Ana Giriş	-	İBİS HOTEL	404-410	3012732313	512	3	Yıkılz Otel	Otel	İskan	-	İzle
347740629	7536	2	2448-3B	-	Bina Ana Giriş	-	İBİS HOTEL	404-410	1465762119	513	3	Yıkılz Otel	Otel	İskan	-	İzle
347740629	7536	2	2448-3B	-	Bina Ana Giriş	-	İBİS HOTEL	404-410	2726305708	514	3	Yıkılz Otel	Otel	İskan	-	İzle
347740629	7536	2	2448-3B	-	Bina Ana Giriş	-	İBİS HOTEL	404-410	2511642923	515	3	Yıkılz Otel	Otel	İskan	-	İzle
347740629	7536	2	2448-3B	-	Bina Ana Giriş	-	İBİS HOTEL	404-410	2890733346	516	3	Yıkılz Otel	Otel	İskan	-	İzle
347740629	7536	2	2448-3B	-	Bina Ana Giriş	-	İBİS HOTEL	404-410	211555910	517	3	Yıkılz Otel	Otel	İskan	-	İzle
347740629	7536	2	2448-3B	-	Bina Ana Giriş	-	İBİS HOTEL	404-410	3401598883	518	3	Yıkılz Otel	Otel	İskan	-	İzle
347740629	7536	2	2448-3B	-	Bina Ana Giriş	-	İBİS HOTEL	404-410	190967272	519	3	Yıkılz Otel	Otel	İskan	-	İzle

Yapı No : 616505947

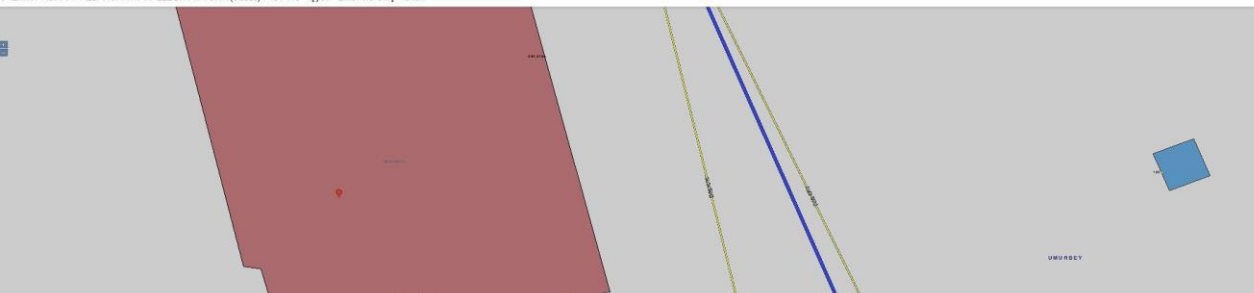
İZMİR / KONAK / ALSANCAK MAHALLESİ / ATATÜRK (Caddesi) / 404-410 - İlyen - Bina Ana Giriş - İskan



347740629	7536	2	2448-3B	-	Bina Ana Giriş	-	İBİS HOTEL	404-410	190967272	519	3	Yıkılz Otel	Otel	İskan	-	İzle
347740629	7536	2	2448-3B	-	Bina Ana Giriş	-	İBİS HOTEL	404-410	1157391906	520	3	Yıkılz Otel	Otel	İskan	-	İzle
347740629	7536	2	2448-3B	-	Bina Ana Giriş	-	İBİS HOTEL	404-410	1591677719	601	3	Yıkılz Otel	Otel	İskan	-	İzle
347740629	7536	2	2448-3B	-	Bina Ana Giriş	-	İBİS HOTEL	404-410	3772902140	602	3	Yıkılz Otel	Otel	İskan	-	İzle
347740629	7536	2	2448-3B	-	Bina Ana Giriş	-	İBİS HOTEL	404-410	2616747024	603	3	Yıkılz Otel	Otel	İskan	-	İzle
347740629	7536	2	2448-3B	-	Bina Ana Giriş	-	İBİS HOTEL	404-410	2125915445	604	3	Yıkılz Otel	Otel	İskan	-	İzle
347740629	7536	2	2448-3B	-	Bina Ana Giriş	-	İBİS HOTEL	404-410	3711401042	605	3	Yıkılz Otel	Otel	İskan	-	İzle
347740629	7536	2	2448-3B	-	Bina Ana Giriş	-	İBİS HOTEL	404-410	1625939773	606	3	Yıkılz Otel	Otel	İskan	-	İzle
347740629	7536	2	2448-3B	-	Bina Ana Giriş	-	İBİS HOTEL	404-410	3291339120	607	3	Yıkılz Otel	Otel	İskan	-	İzle
347740629	7536	2	2448-3B	-	Bina Ana Giriş	-	İBİS HOTEL	404-410	1995401799	608	3	Yıkılz Otel	Otel	İskan	-	İzle
347740629	7536	2	2448-3B	-	Bina Ana Giriş	-	İBİS HOTEL	404-410	2260540510	609	3	Yıkılz Otel	Otel	İskan	-	İzle

Yapı No : 616505947


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



Yapı No	Yapı Türü	Yapı Katı	Yapı Alanı	Yapı Adı	Yapı Durumu	Yapı No	Yapı Türü	Yapı Katı	Yapı Alanı	Yapı Adı	Yapı Durumu	Yapı No	Yapı Türü	Yapı Katı	Yapı Alanı	Yapı Adı	Yapı Durumu	Yapı No	Yapı Türü	Yapı Katı	Yapı Alanı	Yapı Adı	Yapı Durumu	
4174929	7556	2	248.58	Bina Ana Giriş	-	404-410	IBIS HOTEL	3	1502.04	001	3	1502.04	001	3	1502.04	001	001	İskan	-	-	-	-	-	-
4174929	7556	2	248.58	Bina Ana Giriş	-	404-410	IBIS HOTEL	3	1502.04	010	3	1502.04	010	3	1502.04	010	010	İskan	-	-	-	-	-	-
4174929	7556	2	248.58	Bina Ana Giriş	-	404-410	IBIS HOTEL	3	1502.04	011	3	1502.04	011	3	1502.04	011	011	İskan	-	-	-	-	-	-
4174929	7556	2	248.58	Bina Ana Giriş	-	404-410	IBIS HOTEL	3	1502.04	012	3	1502.04	012	3	1502.04	012	012	İskan	-	-	-	-	-	-
4174929	7556	2	248.58	Bina Ana Giriş	-	404-410	IBIS HOTEL	3	1502.04	013	3	1502.04	013	3	1502.04	013	013	İskan	-	-	-	-	-	-
4174929	7556	2	248.58	Bina Ana Giriş	-	404-410	IBIS HOTEL	3	1502.04	014	3	1502.04	014	3	1502.04	014	014	İskan	-	-	-	-	-	-
4174929	7556	2	248.58	Bina Ana Giriş	-	404-410	IBIS HOTEL	3	1502.04	015	3	1502.04	015	3	1502.04	015	015	İskan	-	-	-	-	-	-
4174929	7556	2	248.58	Bina Ana Giriş	-	404-410	IBIS HOTEL	3	1502.04	016	3	1502.04	016	3	1502.04	016	016	İskan	-	-	-	-	-	-
4174929	7556	2	248.58	Bina Ana Giriş	-	404-410	IBIS HOTEL	3	1502.04	017	3	1502.04	017	3	1502.04	017	017	İskan	-	-	-	-	-	-
4174929	7556	2	248.58	Bina Ana Giriş	-	404-410	IBIS HOTEL	3	1502.04	018	3	1502.04	018	3	1502.04	018	018	İskan	-	-	-	-	-	-
4174929	7556	2	248.58	Bina Ana Giriş	-	404-410	IBIS HOTEL	3	1502.04	019	3	1502.04	019	3	1502.04	019	019	İskan	-	-	-	-	-	-

Yapı No : 616505947


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



Yapı No	Yapı Türü	Yapı Katı	Yapı Alanı	Yapı Adı	Yapı Durumu	Yapı No	Yapı Türü	Yapı Katı	Yapı Alanı	Yapı Adı	Yapı Durumu	Yapı No	Yapı Türü	Yapı Katı	Yapı Alanı	Yapı Adı	Yapı Durumu	Yapı No	Yapı Türü	Yapı Katı	Yapı Alanı	Yapı Adı	Yapı Durumu	
4174929	7556	2	248.58	Bina Ana Giriş	-	404-410	IBIS HOTEL	3	1502.04	019	3	1502.04	019	3	1502.04	019	019	İskan	-	-	-	-	-	-
4174929	7556	2	248.58	Bina Ana Giriş	-	404-410	IBIS HOTEL	3	1502.04	020	3	1502.04	020	3	1502.04	020	020	İskan	-	-	-	-	-	-
4174929	7556	2	248.58	Bina Ana Giriş	-	404-410	IBIS HOTEL	3	1502.04	021	3	1502.04	021	3	1502.04	021	021	İskan	-	-	-	-	-	-
4174929	7556	2	248.58	Bina Ana Giriş	-	404-410	IBIS HOTEL	3	1502.04	022	3	1502.04	022	3	1502.04	022	022	İskan	-	-	-	-	-	-
4174929	7556	2	248.58	Bina Ana Giriş	-	404-410	IBIS HOTEL	3	1502.04	023	3	1502.04	023	3	1502.04	023	023	İskan	-	-	-	-	-	-
4174929	7556	2	248.58	Bina Ana Giriş	-	404-410	IBIS HOTEL	3	1502.04	024	3	1502.04	024	3	1502.04	024	024	İskan	-	-	-	-	-	-
4174929	7556	2	248.58	Bina Ana Giriş	-	404-410	IBIS HOTEL	3	1502.04	025	3	1502.04	025	3	1502.04	025	025	İskan	-	-	-	-	-	-
4174929	7556	2	248.58	Bina Ana Giriş	-	404-410	IBIS HOTEL	3	1502.04	026	3	1502.04	026	3	1502.04	026	026	İskan	-	-	-	-	-	-
4174929	7556	2	248.58	Bina Ana Giriş	-	404-410	IBIS HOTEL	3	1502.04	027	3	1502.04	027	3	1502.04	027	027	İskan	-	-	-	-	-	-
4174929	7556	2	248.58	Bina Ana Giriş	-	404-410	IBIS HOTEL	3	1502.04	028	3	1502.04	028	3	1502.04	028	028	İskan	-	-	-	-	-	-
4174929	7556	2	248.58	Bina Ana Giriş	-	404-410	IBIS HOTEL	3	1502.04	029	3	1502.04	029	3	1502.04	029	029	İskan	-	-	-	-	-	-

Yapı No : 616505947

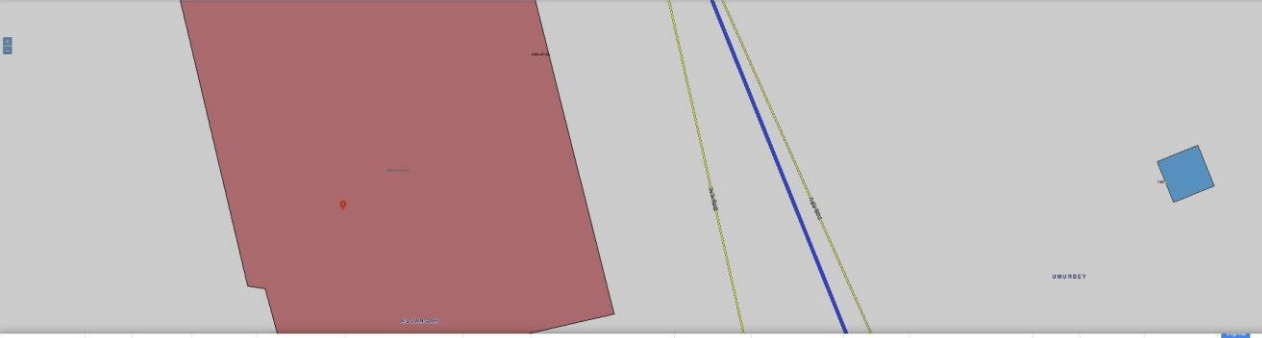
İZMİR / KONAK / ALSANCAK MAHALLESİ / ATATÜRK (Caddesi) / 404-410 - İyren - Bina Ana Giriş - İskan



Yapı No	Yapı Türü	Yapı Katı	Yapı Alanı	Yapı Adı	Yapı Durumu	Yapı No	Yapı Türü	Yapı Katı	Yapı Alanı	Yapı Adı	Yapı Durumu	Yapı No	Yapı Türü	Yapı Katı	Yapı Alanı	Yapı Adı	Yapı Durumu	Yapı No	Yapı Türü	Yapı Katı	Yapı Alanı	Yapı Adı	Yapı Durumu	
4174929	7556	2	248.58	Bina Ana Giriş	-	404-410	IBIS HOTEL	3	1502.04	029	3	1502.04	029	3	1502.04	029	029	İskan	-	-	-	-	-	-
4174929	7556	2	248.58	Bina Ana Giriş	-	404-410	IBIS HOTEL	3	1502.04	030	3	1502.04	030	3	1502.04	030	030	İskan	-	-	-	-	-	-
4174929	7556	2	248.58	Bina Ana Giriş	-	404-410	IBIS HOTEL	3	1502.04	031	3	1502.04	031	3	1502.04	031	031	İskan	-	-	-	-	-	-
4174929	7556	2	248.58	Bina Ana Giriş	-	404-410	IBIS HOTEL	3	1502.04	032	3	1502.04	032	3	1502.04	032	032	İskan	-	-	-	-	-	-
4174929	7556	2	248.58	Bina Ana Giriş	-	404-410	IBIS HOTEL	3	1502.04	033	3	1502.04	033	3	1502.04	033	033	İskan	-	-	-	-	-	-
4174929	7556	2	248.58	Bina Ana Giriş	-	404-410	IBIS HOTEL	3	1502.04	034	3	1502.04	034	3	1502.04	034	034	İskan	-	-	-	-	-	-
4174929	7556	2	248.58	Bina Ana Giriş	-	404-410	IBIS HOTEL	3	1502.04	035	3	1502.04	035	3	1502.04	035	035	İskan	-	-	-	-	-	-
4174929	7556	2	248.58	Bina Ana Giriş	-	404-410	IBIS HOTEL	3	1502.04	036	3	1502.04	036	3	1502.04	036	036	İskan	-	-	-	-	-	-
4174929	7556	2	248.58	Bina Ana Giriş	-	404-410	IBIS HOTEL	3	1502.04	037	3	1502.04	037	3	1502.04	037	037	İskan	-	-	-	-	-	-
4174929	7556	2	248.58	Bina Ana Giriş	-	404-410	IBIS HOTEL	3	1502.04	038	3	1502.04	038	3	1502.04	038	038	İskan	-	-	-	-	-	-
4174929	7556	2	248.58	Bina Ana Giriş	-	404-410	IBIS HOTEL	3	1502.04	039	3	1502.04	039	3	1502.04	039	039	İskan	-	-	-	-	-	-

Yapı No : 616505947

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



341740629	7656	2	2408-3B	-	Bina Ana Giriş	-	İBİS HOTEL	404-410	3389320091	711	3 Yılda Otel	Otel	İskan	-	İzle
341740629	7656	2	2408-3B	-	Bina Ana Giriş	-	İBİS HOTEL	404-410	1524879423	712	3 Yılda Otel	Otel	İskan	-	İzle
341740629	7656	2	2408-3B	-	Bina Ana Giriş	-	İBİS HOTEL	404-410	1209193612	713	3 Yılda Otel	Otel	İskan	-	İzle
341740629	7656	2	2408-3B	-	Bina Ana Giriş	-	İBİS HOTEL	404-410	3727059391	714	3 Yılda Otel	Otel	İskan	-	İzle
341740629	7656	2	2408-3B	-	Bina Ana Giriş	-	İBİS HOTEL	404-410	1636473393	715	3 Yılda Otel	Otel	İskan	-	İzle
341740629	7656	2	2408-3B	-	Bina Ana Giriş	-	İBİS HOTEL	404-410	1518790554	716	3 Yılda Otel	Otel	İskan	-	İzle
341740629	7656	2	2408-3B	-	Bina Ana Giriş	-	İBİS HOTEL	404-410	1632475500	717	3 Yılda Otel	Otel	İskan	-	İzle
341740629	7656	2	2408-3B	-	Bina Ana Giriş	-	İBİS HOTEL	404-410	2596448129	718	3 Yılda Otel	Otel	İskan	-	İzle
341740629	7656	2	2408-3B	-	Bina Ana Giriş	-	İBİS HOTEL	404-410	13050464291	719	3 Yılda Otel	Otel	İskan	-	İzle
341740629	7656	2	2408-3B	-	Bina Ana Giriş	-	İBİS HOTEL	404-410	2714240270	720	3 Yılda Otel	Otel	İskan	-	İzle

Yapı No : 616505947

9.3 TITLE DEED REGISTRATION CERTIFICATE (TAKBİS CERTIFICATE)

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI

Bu belge Vakıflar Genel Müdürlüğüne 12/12/2025 tarihli TAKBİS verileri kullanılarak oluşturulmuştur. İhtilaf halinde İlgili TM kütükleri esastir.
Bu belgeyi 12.12.2025 tarihinde, saat: 10:12'de EVOS tarafından oluşturulmuştur.

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

Mülkiyet Bilgileri

Adı/Soyadı/Unvan	TC Kimlik/Vergi No	Ana Adı-Baba Adı	Hisse Oranı	Arsa Payı Hisse Miktarı	Edinme Şekli	Edinme Tarihi	Yevmiye No
VAKIFLAR GENEL MÜDÜRLÜĞÜ	9220035286	/	1/1	629 m2	Hükmen Tescil Açıklama: Tip=Musterek	21/01/2000	316
Şerh: 15/02/2011 Sablon=Kira Şerhi, Cümle=19.488.000 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (16.09.2010 TARİHİNDE BAŞLAMAK ÜZERE 49 YIL SÜRE İLE AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş LEHİNE KİRA ŞERHİ), 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	Sablon=Kira Şerhi, Cümle=19.488.000 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (16.09.2010 TARİHİNDE BAŞLAMAK ÜZERE 49 YIL SÜRE İLE AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş LEHİNE KİRA ŞERHİ), 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, Müstemilat, Dalıyan Ve Voli Mahali, Diğer)

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

9.5 APPRAISERS LICENSES

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

 **SPL**
Gayrimenkul Değerleme

Düzenlenme Tarihi: 3.08.2022 Belge No: 924076

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulunun VII-128.7 sayılı Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği uyarınca


NURULLAH KİBAR


Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ



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

 **SPL**
Gayrimenkul Değerleme


Düzenlenme Tarihi: 26.11.2021 Belge No: 409249


GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI


Sermaye Piyasası Kurulunun VII-128.7 sayılı Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği uyarınca

MERVE GÜNEŞ

Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA SINAV VE SİCİL MÜDÜRÜ


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU ÜYESİ



**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih : 06.11.2009 No : 401187

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" uyarınca

Mehmet ÖZTÜRK

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İlkyay ARIKAN
GENEL SEKRETER




E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

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 değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **“Konut Değerleme Uzmanı”** olmak için aranan 1 (bir) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.



Hakan UFUK
Genel Sekreter



Yaşar BAHÇECİ
Başkan



TDUB
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ
THE TURKISH ASSOCIATION OF APPRAISERS

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 02.01.2023

Belge No: 2023-01.11097

Sayın Merve GÜNEŞ
(T.C. Kimlik No: 22117928978 - Lisans No: 409249)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **“Sorumlu Değerleme Uzmanı”** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.



Hakan UFUK
Genel Sekreter



Yaşar BAHÇECİ
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi:15.05.2020

Belge No: 2019-01.3222

Sayın Mehmet ÖZTÜRK

(T.C. Kimlik No: 12298179368 - Lisans No: 401187)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **“Sorumlu Değerleme Uzmanı”** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

9.7 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	: <u>Ankara University - Faculty of Applied Sciences - Department of Real Estate Development and Management</u> (2018 - 2022) (Licence) 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:	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:	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		: Göksu Neighborhood 5350. Street Oyak Göksupark Sitesi B4 Block Flat No:10 Etimesgut/ ANKARA	
EDUCATION STATUS		: Selçuk University - Faculty of Engineering - Surveying Engineering (2014) Selçuk University - Faculty of Engineering - Surveying Engineering (-) (MSc) 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:			
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		: <u>Gazi University - Faculty of Architecture Engineering - Department of Urban and Regional Planning (2003) (Bachelor's Degree)</u> <u>Ankara Univ. - Graduate School of Natural and Applied Sciences - Department of Real Estate Development and Management (2014-2019) (Master's Degree)</u>	
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: 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)