



LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gömeç Sok. No:37
Akgün İş Merkezi Kat 3/8
34718 Acıbadem / Kadıköy / İST

Telefon +90 216 545 48 66 • 67
+90 216 545 95 29
+90 216 545 88 91
Faks +90 216 339 02 81

ePosta bilgi@lotusgd.com
www.lotusgd.com

DAĞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Avcılar / İSTANBUL

(Tual Gölyaka Projesi)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Rapor No: 2025/623

İÇİNDEKİLER

1.	RAPOR ÖZETİ	4
2.	ŞİRKET BİLGİLERİ	5
3.	MÜŞTERİ BİLGİLERİ.....	5
4.	DEĞERLEME RAPORUNUN TEBLİĞİN 1. MADDESİNİN 2. FIKRASI KAPSAMINDA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞI HAKKINDA AÇIKLAMA	6
5.	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR	6
6.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ SINIRLAYAN VE OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER.....	6
7.	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	7
8.	UYGUNLUK BEYANI VE KISITLAYICI KOŞULLAR	8
9.	TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI	9
9.1.	TAPU KAYITLARI.....	9
9.2.	TAPU TAKYİDATI	10
9.3.	TAKYİDAT AÇIKLAMALARI	10
10.	BELEDİYE İNCELEMESİ.....	10
10.1.	İMAR DURUMU	10
10.2.	İMAR DOSYASI İNCELEMESİ.....	13
10.3.	ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ, PLAN İPTALLERİ V.B. KONULAR	14
10.4.	YAPI DENETİM FİRMASI	15
10.5.	SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLANAN DEĞİŞİM	15
11.	TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU	16
9.1.	KONUM VE ÇEVRE BİLGİLERİ	16
9.2.	BÖLGE ANALİZİ	19
9.2.1.	İSTANBUL İLİ:.....	19
9.2.2.	AVCILAR İLÇESİ:.....	21
9.3.	DÜNYA EKONOMİSİNE GENEL BAKIŞ	24
9.4.	TÜRKİYE'NİN MAKROEKONOMİK GÖRÜNÜMÜ	25
9.5.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER.....	30
9.6.	TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINI BEKLEYEN FIRSAT VE TEHDİTLER.....	33
10.	AÇIKLAMALAR.....	34
11.	EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ.....	36
12.	DEĞERLENDİRME.....	36
13.	DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI	37
13.1.	PAZAR YAKLAŞIMI	37
13.2.	MALİYET YAKLAŞIMI	38
13.3.	GELİR YAKLAŞIMI	39

14. FİYATLANDIRMA.....	40
14.1. GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI (İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLAR YÖNTEMİ)	45
18. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ.....	50
14.2. FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI	50
14.3. KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER:	50
14.4. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ	50
14.5. GAYRİMENKUL ÜZERİNDEKİ TAKYİDAT VE İPOTEKLER İLE İLGİLİ GÖRÜŞ.....	50
14.6. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN, ÜZERİNDE İPOTEK VEYA GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ DOĞRUDAN ETKİLEYECEK NİTELİKTE HERHANGİ BİR TAKYİDAT BULUNMASI DURUMLARI HARİÇ, DEVREDİLEBİLMESİ KONUSUNDA BİR SINIRLAMAYA TABİ OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ.....	50
14.7. BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR	50
14.8. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ.....	50
14.9. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ.....	50
14.10. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI	51
14.11. YASAL GEREKLERİN YERİNDE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI	51
14.12. DEĞERLEME KONUSU ARSA VEYA ARAZİ İSE, ALIMINDAN İTİBAREN BEŞ YIL GEÇMESİNE RAĞMEN ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRMESİNE YÖNELİK HERHANGİ BİR TASARRUFTA BULUNUP BULUNULMADIĞINA DAİR BİLGİ	51
14.13. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PORTFÖYE DAHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ İLE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	51
19. SONUÇ.....	52

1. RAPOR ÖZETİ

DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN	DAĞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ	Firüzköy Mahallesi, Amasyalılar Caddesi, No:178 811 ada 7 – 8 parseller, 812 ada 5 parsel <u>Avcılar/İSTANBUL</u>
DAYANAK SÖZLEŞME	31 Aralık 2025 tarih ve 2460 - 2025/052 no ile
MÜŞTERİ NO	2460
RAPOR NO	2025/623
DEĞERLEME TARİHİ	31 Aralık 2025
RAPOR TARİHİ	08 Ocak 2026
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ	3 adet parsel üzerinde yer alan Tual Gölyaka Projesi
DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI	Tam Mülkiyet
TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ	İstanbul ili, Avcılar İlçesi, Firuzköy Mahallesi, 811 ada 7 parsel, 811 ada 8 parsel, 812 ada 5 parseller. (Bkz. Tapu Kayıtları)
İMAR DURUMU ÖZETİ	811 ada 7 parsel ve 811 ada 8 parsel Konut alanında, 812 ada 5 parsel Ticaret+Konut alanında kalmaktadır. (Bkz. İmar Durumu)
RAPORUN KONUSU	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen projede DAĞ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile arsa sahibi Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında imzalanmış olan "Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı" sözleşmesinden doğan haklarının değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.
RAPORUN TÜRÜ	Konu değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında GYO portföyü için ve "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususları" içerecek şekilde hazırlanmıştır.
RAPORA KONU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	31.05.2024 tarihli 2024/111 nolu değerlendirme raporunda arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı sözleşmesinden doğan hak ve fayda değeri 2.751.300.000 TL olarak belirlenmiştir. 31.12.2024 tarihli 2024/628 nolu değerlendirme raporunda sözleşmeden doğan hak ve fayda değeri 3.597.600.000,-TL olarak belirlenmiştir. 07.07.2025 tarihli 2025/333 nolu değerlendirme raporunda sözleşmeden doğan hak ve fayda değeri 4.464.500.000,-TL olarak belirlenmiştir.

GAYRİMENKUL İÇİN TAKDİR OLUNAN TOPLAM DEĞER (KDV HARİÇ)	
AVCILAR İLÇESİ, FİRUZKÖY MAHALLESİ'NDE YER ALAN 811 ADA 7-8 PARSELLER VE 812 ADA 5 PARSELİN ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI SÖZLEŞMESİNDEN DAĞ GYO A.Ş. LEHİNE DOĞAN HAK VE FAYDANIN HALİHAZIR DURUM DEĞERİ	4.907.400.000,-TL
RAPORU HAZIRLAYANLAR	
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
M. Kıvanç KILVAN (SPK Lisans Belge No: 400114)	Engin AKDENİZ (SPK Lisans Belge No: 403030)

2. ŞİRKET BİLGİLERİ

ŞİRKET ADI	LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
ŞİRKET MERKEZİ	Kadıköy/İSTANBUL
ŞİRKET ADRESİ	Gömeç Sokak, No: 37 Akgün İş Merkezi Kat 3/8- 34718 Acıbadem – Kadıköy / İSTANBUL
TELEFON	(0216) 545 48 66-(0216) 545 48 67 (0216) 545 95 29-(0216) 545 88 91 (0216) 545 28 37
FAKS	(0216) 339 02 81
EPOSTA	bilgi@lotusgd.com
WEB	www.lotusgd.com
KURULUŞ (TESCİL) TARİHİ	10 Ocak 2005
SERMAYE PİYASASI KURUL KAYDINA ALINIŞ TARİH VE KARAR NO	07 Nisan 2005 – 14/462
BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUL KAYDINA ALINIŞ TARİH VE KARAR NO	12 Mart 2009- 3073
TİCARET SİCİL NO	542757/490339
KURULUŞ SERMAYESİ	75.000,-YTL
ŞİMDİKİ SERMAYESİ	1.000.000,-TL

3. MÜŞTERİ BİLGİLERİ

ŞİRKET ÜNVANI	DAĞ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	Esentepe Mah.Kore Şehitleri caddesi, No: 42 Şişli Zincirlikuyu/İSTANBUL
TELEFON NO	444 9 213
E-MAIL	info@daggyo.com.tr

4. DEĞERLEME RAPORUNUN TEBLİĞİN 1. MADDESİNİN 2. FIKRASI KAPSAMINDA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞI HAKKINDA AÇIKLAMA

Bu rapor, aşağıda belirtilen tebliğ ve düzenlemelere göre hazırlanmış olup, Sermaye Piyasalarında Faaliyette bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğin (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamındadır.

- Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasalarında Faaliyette bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususular"
- Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"
- Sermaye Piyasası Kurul Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile uygun görülen Uluslar Arası Değerleme Standartları (2017)

5. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor DAĞ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebiyle yukarıda adresi belirtilen gayrimenkul için imzalanan 26.08.2022 tarihli Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Sözleşmesinden doğan hak ve faydanın Türk Lirası cinsinden Pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. Müşteri tarafından getirilmiş herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

6. DEĞERLEME İŞLEMİNİ SINIRLAYAN VE OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Herhangi bir sınırlayıcı ve olumsuz faktör bulunmamaktadır.

7. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi belirtilen gayrimenkulün pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

Pazar değeri:

Bir mülkün, istekli alıcı ve istekli satıcı arasında, tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, hiçbir zorlama olmadan, basiretli ve konu hakkında yeterli bilgi sahibi kişiler olarak, uygun bir pazarlama sonrasında değerlendirme tarihinde gerçekleştirecekleri alım satım işleminde el değiştirmesi gerektiği takdir edilen tahmini tutardır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkullerin alım - satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

8. UYGUNLUK BEYANI VE KISITLAYICI KOŞULLAR

Bilgi ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz.

- a. Raporda yer alan görüş ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır. Tümü kişisel, tarafsız ve önyargısız olarak yapılmış çalışmaların sonucudur.
- b. Şirketimizin değerlendirme konusunu oluşturan tesis ve mülklere ilişkin güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgisi yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi bir çıkarı ya da önyargısı bulunmamaktadır.
- c. Verdiğimiz hizmet, herhangi bir tarafın amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış olan bir değere; özel koşul olarak belirlenen bir sonuca ulaşmaya ya da sonraki bir olayın oluşmasına bağlı değildir.
- d. Şirketimiz değerlemeyi ahlâki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir.
- e. Şirketimiz, ekspertiz raporu tarihinden sonra gayrimenkulde meydana gelebilecek fiziksel değişikliklerin ve ekonomide yaşanabilecek olumlu ya da olumsuz gelişmelerin raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk taşımaz.
- f. Mülkün takdir edilen değerinde değişikliğe yol açabilecek zemin altı (radyoaktivite, kirlilik, depremsellik vb.) veya yapısal sorunları içermediği varsayılmıştır. Bu hususlar, zeminde ve binada yapılacak aletsel gözlemler ve statik hesaplamaların yanı sıra uygulama projelerindeki incelemeler sonucu açıklık kazanabilecek olup uzmanlığımız dışındadır. Bu tür mühendislik ve etüt gerektiren koşullar veya bunların tespiti için hiçbir sorumluluk alınmaz.

9. TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI

9.1. Tapu kayıtları

811ADA 7 NOLU PARSEL

SAHİBİ	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İLİ- İLÇESİ	İstanbul – Avcılar
MAHALLESİ	Firuzköy
PAFTA NO	--
ADA NO	811
PARSEL NO	7
NİTELİĞİ	Arsa
ARSA ALANI	26.739,29 m ²
YEVİMİYE NO	6142
TAPU TARİHİ	25.02.2022

811 ADA 8 NOLU PARSEL

SAHİBİ	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İLİ- İLÇESİ	İstanbul – Avcılar
MAHALLESİ	Firuzköy
PAFTA NO	--
ADA NO	811
PARSEL NO	8
NİTELİĞİ	Arsa
ARSA ALANI	33.431,69 m ²
YEVİMİYE NO	6142
TAPU TARİHİ	25.02.2022

812ADA 5 NOLU PARSEL

SAHİBİ	Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İLİ- İLÇESİ	İstanbul – Avcılar
MAHALLESİ	Firuzköy
PAFTA NO	--
ADA NO	812
PARSEL NO	5
NİTELİĞİ	Arsa
ARSA ALANI	2.297,77 m ²
YEVİMİYE NO	6142
TAPU TARİHİ	25.02.2022

9.2. Tapu Takyidatı

Taşınmazlar Emlak Konut GYO A.Ş. adına kayıtlı olduğundan güncel TAKBİS belgeleri temin edilememiştir. Müşteri tarafından tarafımıza verilen 2022 tarihli takbis kayıtları rapor ekinde yer almaktadır. Emlak Konut GYO'nın Kamuyu Aydınlatma Platformunda yayınlanan 31.12.2025 tarihli gayrimenkul değerlendirme raporunda yalnızca 811 ada 8 parsel üzerinde aşağıdaki not bulunmaktadır.

Şerhler Hanesinde –811 ada 8 parsel üzerinde:

- TEK Genel Müdürlüğü Lehine 11.734 m²lik kısım üzerinde daimi irtifak hakkı vardır.

9.3. Takyidat Açıklamaları

Taşınmazların devredilmesine ve proje geliştirilmesine engel teşkil edecek herhangi bir şerh bulunmamaktadır. T.E.K Genel Müdürlüğü lehine olan irtifak hakkı şerhi de kök parsel üzerine konulmuş olup kök parselden geçen enerji nakil hatları ile ilgilidir. Parselasyon sonrası rapora konu parsel üzerine taşınmıştır. Halihazırda 811 ada 8 nolu parsel ve diğer rapor konusu parseller üzerinden enerji nakil hattı geçmemektedir.

10. BELEDİYE İNCELEMESİ

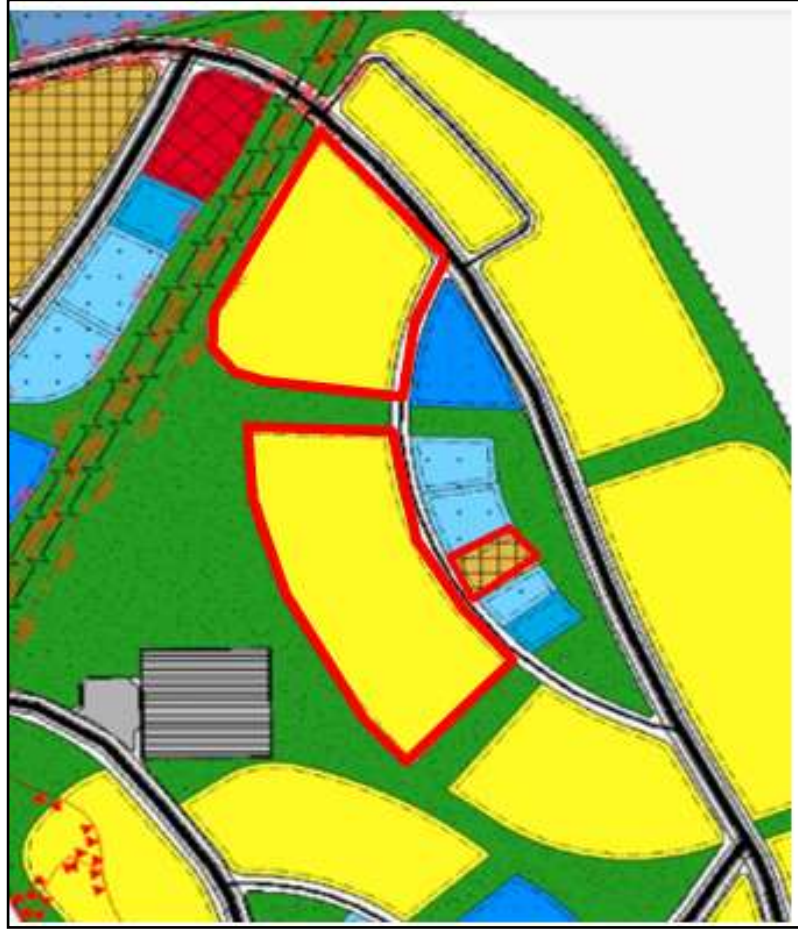
10.1. İmar Durumu

Avcılar Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemeye göretaşınmazların 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda;

811 ada 7 parsel: Konut Alanında kalmaktadır. Emsal:0,80, H: 5 kat yapılaşma koşullarına sahiptir.

811 ada 8 parsel: Konut Alanında kalmaktadır. Emsal:1,10, H: 6 kat yapılaşma koşullarına sahiptir.

812 ada 5 parsel:Ticaret+Konut Alanında kalmaktadır. Emsal:1,10, H: 6 kat yapılaşma koşullarına sahiptir.



İmar Planı



İmar Planı

10.2. İmar Dosyası İncelemesi

Belediye Arşivi'nde yapılan incelemelerde rapora konu parsellerde alınmış olan yapı ruhsatları aşağıda listelenmiştir. Projede 811 ada 7 parsel üzerinde inşai faaliyetler devam etmektedir.

811 ADA 7 PARSEL YAPI RUHSATLARI									
BLOK NO	TARİH VE NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM ADEDİ	BAĞIMSIZ BÖLÜM DAĞILIMI	YAPI SINIFI VE GRUBU	KONUT ALANI (M2)	TİCARİ ALANI (M2)	ORTAK ALAN (M2)	TOPLAM İNŞAAT ALANI (M2)	KAT ADEDİ
1/B	06.03.2023 – 24-1	31	31 ADET MESKEN	4A	4.387,36	0,00	3.244,64	7.632,00	7
2/B	06.03.2023 – 24-2	14	14 ADET MESKEN	4A	2.042,48	0,00	1.714,52	3.757,00	5
3/B	06.03.2023 – 24-3	29	29 ADET MESKEN	4A	4.114,60	0,00	2.907,40	7.022,00	7
4/B	06.03.2023 – 24-4	25	25 ADET MESKEN	4A	3.282,07	0,00	4.018,93	7.301,00	7
5/B	06.03.2023 – 24-5	26	26 ADET MESKEN	4A	3.746,79	0,00	2.397,21	6.144,00	7
6/B	06.03.2023 – 24-6	29	29 ADET MESKEN	4A	4.130,15	0,00	3.923,85	8.054,00	7
7/B	06.03.2023 – 24-7	27	27 ADET MESKEN	4A	3.504,17	0,00	3.449,83	6.954,00	7
8/B	06.03.2023 – 24-8	1	1 ADET MESKEN	4B	284,68	0,00	130,32	415,00	3
9/B	06.03.2023 – 24-9	1	1 ADET MESKEN	4B	284,68	0,00	130,32	415,00	3
10/B	06.03.2023 – 24-10	1	1 ADET MESKEN	4B	284,68	0,00	130,32	415,00	3
11/B	06.03.2023 – 24-11	1	1 ADET MESKEN	4B	284,68	0,00	130,32	415,00	3
12/B	06.03.2023 – 24-12	1	1 ADET MESKEN	4B	284,68	0,00	130,32	415,00	3
13/B	06.03.2023 – 24-13	1	1 ADET MESKEN	4B	284,68	0,00	130,32	415,00	3
14/B	06.03.2023 – 24-14	1	1 ADET MESKEN	4B	284,68	0,00	130,32	415,00	3
15/B	06.03.2023 – 24-15	1	1 ADET MESKEN	4B	284,68	0,00	130,32	415,00	3
16/B	06.03.2023 – 24-16	1	1 ADET MESKEN	4B	284,68	0,00	130,32	415,00	3
17/B	06.03.2023 – 24-17	1	1 ADET MESKEN	4B	284,68	0,00	130,32	415,00	3
18/B	06.03.2023 – 24-18	1	1 ADET MESKEN	4B	284,68	0,00	130,32	415,00	3
TOPLAM					28.339,10	0,00	23.089,90	51.429,00	

811 ADA 8 PARSEL YAPI RUHSATLARI										
BLOK NO	TARİH VE NO	TADİLAT RUHSATI TARİH VE NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM ADEDİ	BAĞIMSIZ BÖLÜM DAĞILIMI	YAPI SINIFI VE GRUBU	KONUT ALANI (M2)	TİCARİ ALANI (M2)	ORTAK ALAN (M2)	TOPLAM İNŞAAT ALANI (M2)	KAT ADEDİ
1A	07.03.2022 -54-1	09.05.2023 -62-1	34	34 ADET MESKEN	4C	4.988,32	0,00	3.545,68	8.534,00	8
2A	07.03.2022 -54-2	09.05.2023 -62-2	23	23 ADET MESKEN	4C	2.968,98	0,00	3.350,02	6.319,00	7
3A	07.03.2022 -54-3	09.05.2023 -62-3	28	28 ADET MESKEN	4C	4.237,79	0,00	3.458,21	7.696,00	7
4A	07.03.2022 -54-4	09.05.2023 -62-4	34	34 ADET MESKEN	4C	4.988,32	0,00	3.554,68	8.543,00	8
5A	07.03.2022 -54-5	09.05.2023 -62-5	34	34 ADET MESKEN	4C	4.988,32	0,00	3.230,68	8.219,00	8
6A	07.03.2022 -54-6	09.05.2023 -62-6	28	28 ADET MESKEN	4C	4.237,79	0,00	3.180,21	7.418,00	7
7A	07.03.2022 -54-7	09.05.2023 -62-7	22	22 ADET MESKEN	4A	2.885,30	0,00	4.006,70	6.892,00	7
8A	07.03.2022 -54-8	09.05.2023 -62-8	34	34 ADET MESKEN	4C	4.988,32	0,00	3.945,68	8.934,00	8
9A	07.03.2022 -54-8	09.05.2023 -62-9	33	33 ADET MESKEN	4C	4.961,61	0,00	3.541,39	8.503,00	8
10A	07.03.2022 -54-10	09.05.2023 -62-10	33	33 ADET MESKEN	4C	4.961,61	0,00	5.121,39	10.083,00	8
11A- 12A	07.03.2022 -54-3	09.05.2023 -62-11	2	2 ADET MESKEN	4B	556,10	0,00	239,90	796,00	3
13A -14A	07.03.2022 -54-14	09.05.2023 -62-12	2	2 ADET MESKEN	4B	556,10	0,00	239,90	796,00	3
15A-16A	07.03.2022 -54-1	09.05.2023 -62-13	2	2 ADET MESKEN	4B	556,10	0,00	239,90	796,00	3
17A-18A	07.03.2022 -54-4	09.05.2023 -62-14	2	2 ADET MESKEN	4B	556,10	0,00	239,90	796,00	3
TOPLAM						46.430,76	0,00	37.894,24	84.325,00	

812 ADA 5 PARSEL YAPI RUHSATI										
BLOK NO	TARİH VE NO	TADİLAT RUHSATI TARİH VE NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM ADEDİ	BAĞIMSIZ BÖLÜM DAĞILIMI	YAPI SINIFI VE GRUBU	KONUT ALANI (M2)	TİCARİ ALANI (M2)	ORTAK ALAN (M2)	TOPLAM İNŞAAT ALANI (M2)	KAT ADEDİ
1C	12.05.2023 -67	--	34	27 MESKEN + 7 ADET İŞYERİ	4A	3.134,00	456,87	1.434,13	5.025,00	6
TOPLAM						3.134,00	456,87	1.434,13	5.025,00	

Yapı ruhsatlarına göre proje bünyesinde 537 adet bağımsız bölüm (511 Daire, 19 villa, 7 ticari ünite) bulunmaktadır. Yapı ruhsatlarına göre 811 ada 7 parsel üzerinde 18 adet, 811 ada 8 parsel üzerinde 14 blok, 812 ada 5 parselde ise 1 adet blok bulunmaktadır. 811 ada 7 parseldeki ruhsata esas toplam inşaat alanı 51.429 m², 811 ada 8 parseldeki ruhsata esas toplam inşaat alanı 84.325 m², 812 ada 5 parselde ruhsata esas toplam inşaat alanı 5.025 m²dir.

10.3. Encümen Kararları, Mahkeme Kararları, Riskli Yapı Tespiti, Plan İptalleri v.b. konular

Yapılan incelemede herhangi bir encümen kararı, mahkeme kararı v.b. duruma rastlanmamıştır.

10.4. Yapı Denetim Firması

(Yapı denetim kuruluşu ve denetimleri değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı yapı denetimi hakkında kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret ünvanı, adresi vb.) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi)

Yapı denetim faaliyetleri aşağıdaki şirketler tarafından yapılmaktadır;

- Form İstanbul Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yürütülmektedir. Adres: Sultaniye Mahallesi, 350. Sokak, Şelale Plaza, Blok No:1, İç kapı no:102, Esenyurt/İstanbul
- Etkin Odak Yapı Denetim Ltd. Şti. Adres: Barbaros Hayrettin Paşa Mah., 1997. Sokak, Park Konutları Sitesi, B Blok, No:3/A Esenyurt / İstanbul

10.5. Son Üç Yıl içerisinde Hukuki Durumdan Kaynaklanan Değişim

10.5.1. Tapu Müdürlüğü Bilgileri

10.5.1.1. Son Üç Yıl İçinde gerçekleşen alım satım bilgileri

Rapora konu proje arsaları 25.02.2022 tarihinde Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetine satış işleminden geçmiş olup bu tarihten sonra herhangi bir alım-satım olmamıştır.

10.5.2. Belediye Bilgileri

10.5.2.1. İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b. Bilgiler

İmar planında meydana gelmiş değişiklik ya da kamulaştırma bulunmamaktadır.

10.5.2.2. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler

Dağ Mim. Ve Müh. Yapı Gay. Tic. San. A.Ş. (*) ile arsa sahibi Emlak Konut GYO A.Ş. arasında imzalanmış 26.08.2022 tarihli arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı sözleşmesi bulunmakta olup sözleşme 22.08.2024 tarihinde ODM Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.'ne devredilmiş, ODM Gayrimenkul ise DAĞ GYO A.Ş.'ne dönüşmüştür. Sözleşmeye göre yüklenici projeyi, yapım ve bağımsız bölüm satışı ile ilgili tüm masrafları üstlenerek süresi içerisinde (1260 gün) tamamlayacak ve elde edilen satış gelirinin %35'ini arsa sahibine ödeyecektir.İlgili sözleşme ve ek protokol rapor ekinde yer almaktadır.

10.5.2.3. Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

İnşaat çalışmaları devam etmekte olup henüz enerji kimlik belgesi bulunmamaktadır.

10.5.2.4. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekştirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Madde 21: – *Bu Kanunun kapsamına giren bütün yapılar için 26 ncı maddede belirtilen istisna dışında belediye veya valiliklerden (...) (1) yapı ruhsatıyesesi alınması mecburidir. Ruhsat alınmış yapılarda herhangi bir değişiklik yapılması da yeniden ruhsat alınmasına bağlıdır. Bu durumda; bağımsız bölümlerin brüt alanı artmıyorsa ve nitelik değişmiyorsa ruhsat, hiçbir vergi, resim ve harca tabi olmaz. Ancak; derz, iç ve dış sıva, boya, badana, oluk, dere, doğrama, döşeme ve tavan kaplamaları, elektrik ve sıhhi tesisat tamirleri ile çatı onarımı ve kiremit aktarılması ve yönetmeliğe uygun olarak mahallin hususiyetine göre belediyelerce hazırlanacak imar yönetmeliklerinde belirtilecek taşıyıcı unsuru etkilemeyen diğer tadilatlar ve tamiratlar ruhsata tabi değildir.*

Belediyeler veya valilikler mahallin ve çevrenin özelliklerine göre yapılar arasında uyum sağlamak, güzel bir görünüm elde etmek amacıyla dış cephe boya ve kaplamaları ile çatının malzemesini ve rengini tayin etmeye yetkilidir. Bu Kanunun yürürlüğe girmesinden önce yapılmış olan yapılar da bu hükme tabidir.

Projede ruhsatlar alınmıştır. Mevcut durumda imar kanununun 21. Maddesi kapsamında yeniden alınması gerekli ruhsat bulunmamaktadır. Değerleme hesaplamaları ve gelir yönteminde kullanılan varsayımlar mevcut yapı ruhsatlarına göre yapılmış olup proje bilgilerinde değişiklik olması veya tadilat ruhsatı alınması durumunda bulunan değer değişebilir.

11. TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU

9.1. Konum ve Çevre Bilgileri

Değerlemeye konu taşınmazlar, İstanbul ili, Avcılar İlçesi, Firuzköy Mahallesi, Amasyalılar Caddesi üzerinde konumlu Tual Gölyaka projesidir.

Küçükçekmece Gölü'nün batısında ve TEM Otoyolu'nun güneyinde yer alan parsellerin yakın çevresinde Halkalı ve Ispartakule mevkiilerinde yer alan konut siteleri ve projeler ile Esenyurt-Avcılar bölgesindeki genellikle 4-6 katlı yerleşimler bulunmaktadır. Taşınmazların yakın çevresindeki bazı önemli noktalar olarak TEM Otoyolu Ispartakule Gişeleri, Göl Panorama Sitesi, Ardıçlı Göl Evleri, Halkalı Marmaray İstasyonu, Tema İstanbul, TED Atakent Koleji, Bosphorus City ve İstanbul Sarayları Siteleri sayılabilir.

Modern şehircilik anlayışına uygun olarak gelişim gösteren bölge, gerek tamamlanmış alt yapısı, gerekse sosyal ve sportif tesisleriyle orta ve üst -orta gelir gruplarınca alternatif yerleşim yeri olarak tercih edilen ve kentsel rantın yüksek olduğu bir bölgedir. Bölge son dönemde yaşanan kentleşme çalışmalarıyla yeni bir çehreye kavuşmakta olup yeni ve nitelikli konut projeleri bulunmaktadır.

Taşınmazlara ulaşım özel araçla sağlanabilmekte olup projelerin yapımı devam ettikçe ulaşım altyapısı sağlanacaktır.

Taşınmazlar, TEM Otoyolu'na kuş uçuşu 1km., Bahçeşehir Gölet Parkı'na kuş uçuşu 3,4 km., M100 İstanbul AVM'ye kuş uçuşu 7,7km., Atatürk Havaalanı'na kuş uçuşu 9 km., İstanbul Havaalanı'na ise kuş uçuşu yaklaşık 24 km. mesafede yer almaktadır.

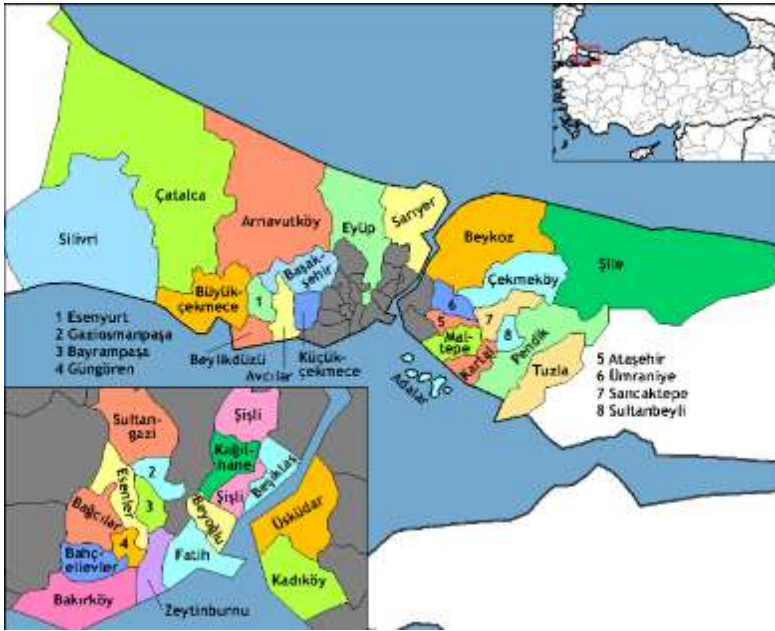




Uydu Görüntüleri

9.2.1. İstanbul İli:

2024 yılı sonu itibarıyla resmî nüfusu 15 milyon 655 bin seviyelerinde seyretmekle birlikte, geçici nüfus ve kayıtlı yabancı yerleşimi ile bu sayı çok daha yüksek bir mobiliteye işaret etmektedir.



Selim Köprüleri ile; deniz altında ise Marmaray ve Avrasya Tüneli vasıtasıyla birbirine bağlanmaktadır.

Şehrin silüeti batıya ve kuzeye doğru modern bir yapılaşma göstermektedir. Avrupa Yakası'nda Levent, Maslak, Mecidiyeköy ve son dönemde parlayan Basın Ekspres hattı yüksek katlı ofis bloklarının merkezidir. Anadolu Yakası'nda ise Ataşehir'de faaliyete geçen İstanbul Finans Merkezi (İFM), Türkiye'nin finansal operasyon kalbi haline gelmiştir. Finansal ve operasyonel merkezlerin Pendik-Tuzla-Gebze aksına doğru kayma eğilimi, bölgedeki ticari gayrimenkul talebini artırmıştır.

İstanbul, Türkiye ekonomisinin amiral gemisidir. Ülke genelindeki sanayi istihdamının yaklaşık %20'sini sağlamakta ve GSYH'nin büyük bir kısmını tek başına üretmektedir. İlde gıda, tekstil, petrol ürünleri, otomotiv, savunma sanayii ve teknoloji odaklı üretimler ön plandadır.

Ticaret sektörü kentin gelirinde en büyük paya sahiptir; Türkiye dış ticaretinin (ihracat ve ithalat) yaklaşık yarısı İstanbul merkezli firmalarca gerçekleştirilmektedir. Tüm büyük bankaların, ulusal yayın organlarının ve dev şirketlerin genel merkezleri bu kentte toplanmıştır.

Turizm açısından bir dünya markası olan İstanbul, 2023 ve 2024 yıllarında yıllık 17 milyonun üzerinde yabancı ziyaretçi ağırlayarak rekor tazelemiştir. Tarihî Yarımada, Boğaz hattı ve modern alışveriş merkezleri turizmin ana odaklarıdır.

Ulaşım altyapısı son on yılda devrim niteliğinde değişmiştir. Havayolu ulaşımında Avrupa Yakası'ndaki İstanbul Havalimanı (IST) dünyanın en büyük havacılık merkezlerinden biri olarak tam kapasite hizmet vermektedir; Anadolu Yakası'nda ise Sabiha Gökçen Havalimanı (SAW) ikinci pistinin açılmasıyla kapasitesini iki katına çıkarmıştır. Karayolu taşımacılığında Büyük İstanbul Otogarı ve Harem Otogarı ana arterler olmayı sürdürürken, Kuzey Marmara Otoyolu transit geçiş yükünü şehir dışına taşımıştır.

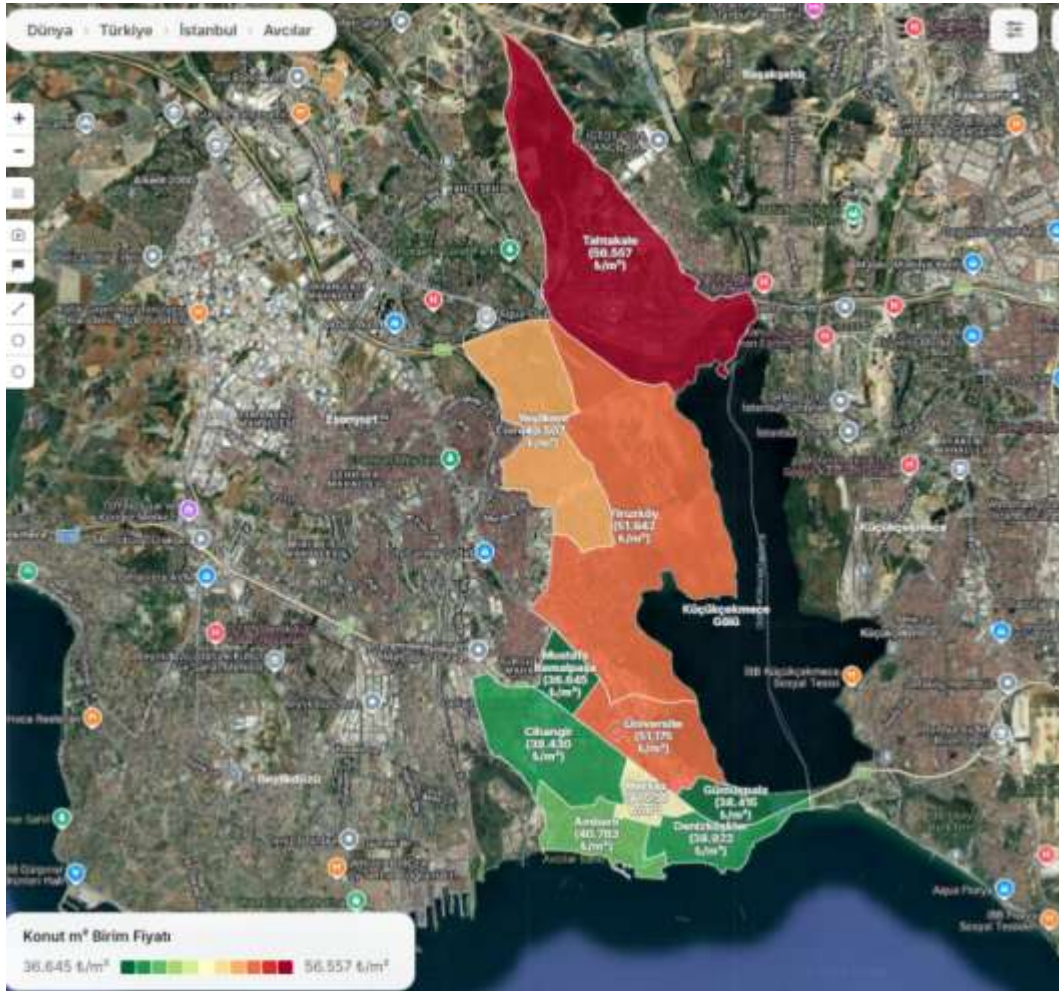
Demiryolu ulaşımında Marmaray, kentin iki yakasını kesintisiz bağlamaktadır. Yüksek Hızlı Tren (YHT) seferleri Pendik, Bostancı, Söğütlüçeşme ve Halkalı durakları üzerinden hizmet vermektedir. Şehir içi ulaşımında metro ağı 2024 itibarıyla 350 km'nin üzerine çıkmış; İETT, Metro İstanbul ve Şehir Hatları ile entegre bir toplu taşıma ekosistemi oluşturulmuştur.

9.2.2. Avcılar İlçesi:

İlçenin doğusunda Küçükçekmece Gölü ile Küçükçekmece ilçesi, kuzeyinde Başakşehir ilçesi, batısında Esenyurt ve Beylikdüzü ilçeleri, güneyinde ise Marmara Denizi ile çevrelenmiştir. Şehir merkezine 27 km uzaklıktadır. TEM Otoyolu, Karayolu ilçe sınırları içinden geçmektedir.

Avcılar'da en önemli ulaşım ağı Metrobüs'tür, bu sistemde yer alan Avcılar Merkez - Üniversite Kampüsü Metrobüs İstasyonu'ndan hem Beylikdüzü hem de Kadıköy, Söğütlüçeşme'ye ulaşmak mümkündür. Ayrıca Karayolu üzerinden geçen otobüsler ile İstanbul'un birçok iline ulaşmak da kolaydır ve yine Karayolu üzerinden geçen Küçükçekmece minibüsleri ile Marmaray'ın Küçükçekmece istasyonuna ulaşmak mümkündür.

İlçede birçok eğitim kurumu vardır. Bu kurumların içinde İstanbul Üniversitesi-Cerrahpaşa Avcılar Kampüsü büyük öneme sahiptir. Kampüste Mühendislik, Veterinerlik ve Spor Bilimleri Fakülteleri, Teknik Bilimler Yüksek Okulu bulunmaktadır. Bunun yanında İstanbul Gelişim Üniversitesi de bu ilçede konumlanmıştır.





İSTANBUL AVCILAR NÜFUSU

440.934

Kişi

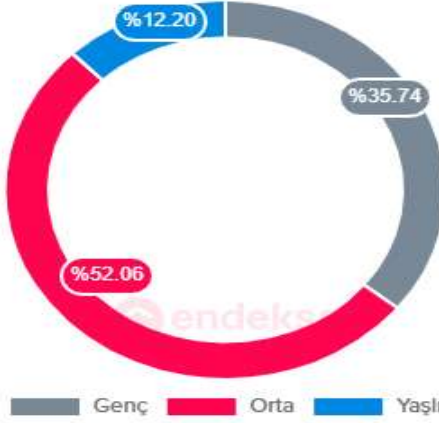


İSTANBUL AVCILAR NÜFUS YOĞUNLUĞU

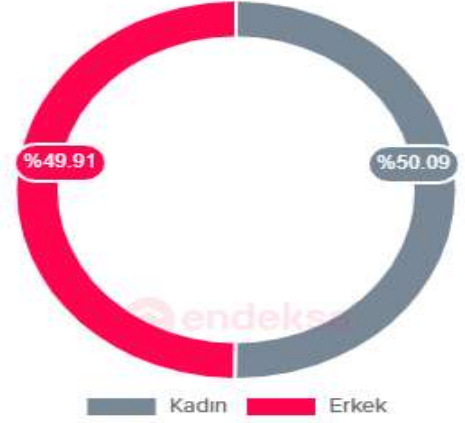
8.629,20

Kişi/km²

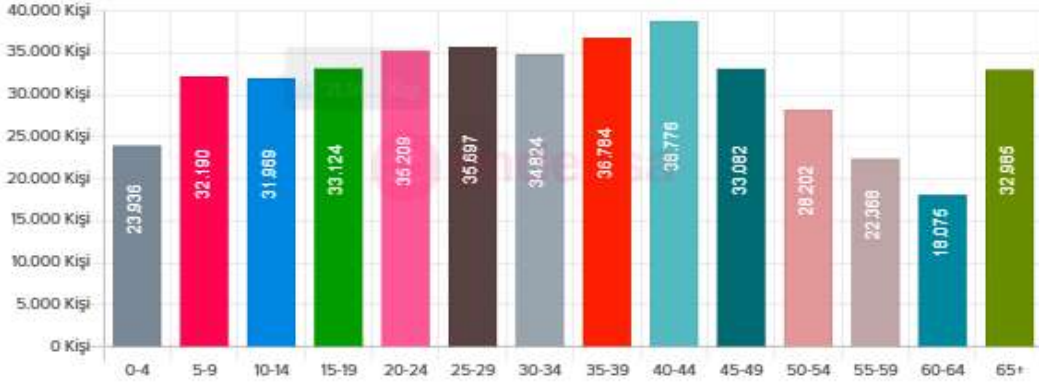
İSTANBUL AVCILAR YAŞLI/GENÇ ORANI



İSTANBUL AVCILAR KADIN/ERKEK ORANI

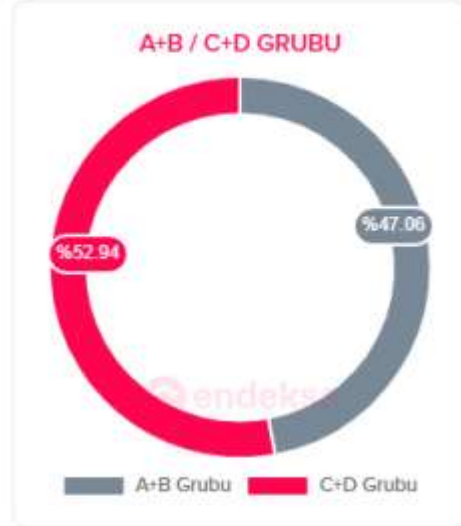


İSTANBUL AVCILAR YAŞA GÖRE NÜFUS DAĞILIMI



İSTANBUL AVCILAR MEDENİ HAL





Avcılar Demografik Veriler

9.3. Dünya ekonomisine genel bakış

Küresel ekonomik büyüme 2018 yılında sağlam bir görüntü çizmiştir. 2018 yılı, nispeten senkronize bir eğilim izleyen büyüme trendlerinin bölgesel olarak büyük değişimler izlediği bir dönem olmuştur. 2017 yılındaki güçlü toparlanmadan sonra toplam gayrisafi yurtiçi hasılatındaki büyüme hızının azaldığı ve %3,6 - %3,7 seviyesinde gerçekleştiği gözlenmiştir. Büyüme hızındaki yavaşlama, OECD ülkelerinde özellikle Avrupa bölgesi ve Japonya'da hissedilmiş olup Amerika Birleşik Devletleri bu trendin dışında kalmıştır. Ancak Amerika'nın yaşadığı ekonomik büyümenin pek çok mali teşvik ile desteklenmesini de göz ardı etmemek gerekir. Gelişmekte olan ekonomilerde ise Hindistan güçlü bir toparlanma yaşamış, bu esnada Rusya ve Brezilya da nispeten daha iyi performanslar göstermiştir. Çin ekonomisi ise yavaşlama eğilimini kıramamıştır.

2019 yılının Aralık ayında Çin'in Wuhan kentinde ortaya çıkan Covid-19 virüsü 2020'nin ikinci ayından itibaren tüm Dünya'ya yayılmaya başlamış olup salgının kontrol altına alınması için alınan önlemler ekonomilerin yavaşlamasına yol açmıştır. Finansal piyasalar salgının olası olumsuz etkilerinden dolayı önemli düşüşler yaşamış olup Başta FED olmak üzere merkez bankalarının parasal genişleme sinyalleri vermesi üzerine kısmen toparlanma yaşanmış. 2019 yılında %2,9 oranında gerçekleşen global ekonomik büyümeyi 2020 yılında %3,3 daralma takip etmiştir. Küresel ekonominin 2021 yılında %5,8 oranında büyüme yakaladığı tahmin edilmektedir.

2021 yılı aşımaların hızla yapılmaya çalışıldığı seyahat kısıtlamalarının büyük oranda kalktığı ve tüm olumsuz faktörlere rağmen ekonominin canlı tutulmaya çalışıldığı bir dönem olmuştur. 2022 yılı pandemi sonrası toparlanma süreci içerisinde tüm Dünya'da enflasyon ile mücadele adımlarının atıldığı, iklim değişikliği etkilerinin gözle görülür biçimde ortaya çıktığı, hane halkının yaşam maliyetlerinin çok hızlı arttığı ve genel olarak büyümenin yavaşladığı bir dönem olmuştur. 2023 yılında gelişmiş ekonomilerdeki yavaşlama ve tedarik zinciri sorunları oluşturmuştur. Bu süreçte emtia fiyatları ve yeşil enerji dönüşüm maliyetleri önem kazanmıştır. 2024 yılının ilk yarısı, ABD'nin görece güçlü performansı, ivme kaybeden enerji fiyatları, enflasyonda sınırlı düşüş ve Çin ekonomisinin görece toparlanmasının etkisiyle iktisadi faaliyette olumlu havayı beraberinde getirmiştir. Ancak, küresel ölçekte direncini koruyan enflasyon ile mücadele kapsamında uygulanan sıkı para politikalarına bağlı olarak iktisadi faaliyet dünya ölçeğinde ılımlı seyretmiş ve ülkeler arasında dengeli bir görünüm oluşmamıştır. Avro Bölgesinde imalat sanayii verilerinin daralmaya işaret etmesiyle Avrupa Merkez Bankası (AMB) uzun bir aradan sonra politika faizini indirmiştir. ABD Merkez Bankası (Fed) ise 2024 yılı Haziran ayından itibaren gerçekleşen verilere bağlı olarak ötelenen bir şekilde faiz indirim döngüsüne Eylül ayı itibarıyla başlama kararı almıştır.

2025 yılının ilk üç çeyreği itibarıyla küresel ekonomik görünüm ılımlı ancak kırılgan bir seyir izlemektedir. ABD'de yılın ikinci yarısında başlayan faiz indirim döngüsünün sınırlı da olsa finansal koşulları gevşetmesi, tüketim ve yatırım iştahında kısmi bir artış yaratmıştır. Ancak enflasyonun birçok gelişmiş ekonomide hâlen hedef seviyelerin üzerinde seyretmesi, merkez bankalarının temkinli duruşlarını sürdürmesine neden olmaktadır.

Avrupa bölgesinde ise özellikle Almanya ve Fransa'da sanayi üretiminin zayıf kalması, bölgesel toparlanmayı yavaşlatmakta; buna karşın enerji fiyatlarındaki düşüş ve tedarik zinciri maliyetlerindeki iyileşme sınırlı bir denge unsuru oluşturmaktadır.

Asya cephesinde Çin ekonomisi kredi genişlemesi ve kamu yatırımlarıyla desteklenen bir toparlanma içindeyken, Hindistan %6'nın üzerinde büyüme performansını korumakta, Japonya ise zayıf yenden faydalanan ihracat artışıyla ılımlı büyümesini sürdürmektedir.

Gelişmekte olan ülkelerde sermaye girişleri sınırlı kalmış, küresel risk iştahındaki dalgalanmalar bu ekonomilerin para birimlerinde kısa dönemli oynaklıkları artırmıştır.

Jeopolitik olarak Ukrayna-Rusya savaşı ve Orta Doğu'daki gerilimlerin sürmesi, küresel arz zincirlerinde yeniden belirsizlik yaratmaktadır. Ayrıca ABD'deki 2024 seçimleri sonrasında şekillenen yeni ekonomik politikalar ve Çin-ABD teknoloji rekabeti, önümüzdeki dönemde küresel ticaretin yönünü belirleyecek başlıca unsurlar olarak öne çıkmaktadır.

Genel olarak, 2025 yılının son çeyreğine girilirken küresel ekonomide belirgin bir ivmelenme beklenmemekte, ancak faiz indirim döngüsünün etkilerinin 2026 yılı itibarıyla daha güçlü hissedileceği tahmin edilmektedir. Enflasyonun kademeli düşüş eğilimini koruması, yeşil dönüşüm yatırımlarının artması ve dijitalleşme odaklı kamu politikalarının genişlemesiyle birlikte, 2025 küresel ekonomisi yavaş ama dengelenen bir geçiş yılı olarak değerlendirilmektedir.

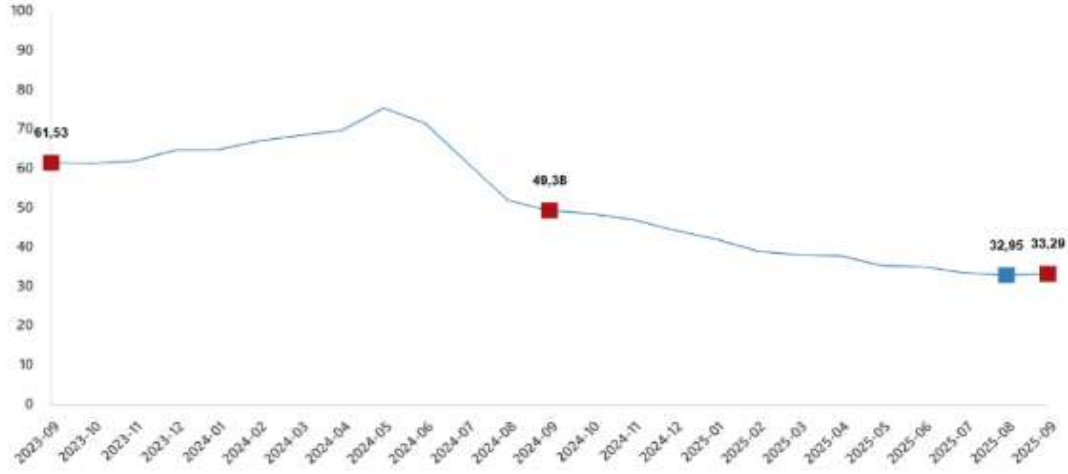
9.4. Türkiye'nin Makroekonomik Görünümü

2008 yılındaki küresel ekonomik krizden sonra Türkiye ekonomisi ciddi bir toparlanma sürecine girmiş olup 2014, 2015 yıllarında GYSH bir önceki yıla göre %5,2 ve %6,1 seviyelerinde artmıştır. 2016 yılı, pek çok farklı etkenin de etkisiyle büyüme hızının yavaşladığı bir dönem olmuş 2017 yılında %7,5, 2018 yılında ise %2,8 lik büyüme oranları yakalanmıştır. 2019 yılında büyüme oranı 0,9, 2020 yılında %1,8, 2021 yılında %11, 2022 yılında %5,6, 2023 yılında %4,5, 2024 yılında ise %3,2 olarak gerçekleşmiştir.

2020 yılında Covid-19 salgınının olumsuz etkisiyle yılın ikinci çeyreğinde %9,9 oranında daralma kaydedilmiştir. 2023 yılı itibarıyla GSYH büyüklüğüne göre Türkiye, Dünya'nın 17. Büyük ekonomisidir.

2004 yılından itibaren çift haneli seviyelerin altında seyreden enflasyon oranı 2017 yılında % 11,1, 2018 yılında %16,3, 2019 yılında %15,18, 2020 yılında %12,8, 2021 yılında %13,58, 2022 yılında %64,27, 2023 yılında %64,77, 2024 yılında %44,38 oranında, 2025 yılında %30,89 olarak gerçekleşmiştir.

TÜFE yıllık değişim oranları (%), Eylül 2025



Tablo Kaynak:TÜİK

İşsizlik oranları ise son 4 yılda %11-%13 Aralığında seyretmekteydi. 2025 yılı Aralık ayı itibariyle mevsim etkisinden arındırılmış işsizlik oranı %7,7 seviyesinde gerçekleşmiştir. İstihdam edilenlerin sayısı 2025 yılının Aralık ayında bir önceki aya göre 42 bin kişi azalarak 32 milyon 685 bin kişi olmuştur. Buna göre mevsim etkisinden arındırılmış İstihdam oranı ise %49,1 oldu. Ödemeler dengesi tarafında ise ihracatın ithalatı karşılama oranı 2019 yılında %77,2, 2020 yılında ise %86, 2021 yılında %82, 2022 yılında %69,9 olarak, 2023 yılında %70,7, 2024 yılında %76,1, 2025 yılında ise %74,8 olarak gerçekleşmiştir.

2025 yılı boyunca izlenen sıkı para politikalarının etkisiyle kontrollü bir dengelenme sürecine girmiş, ancak büyüme ivmesi sınırlı kalmıştır. Enflasyon oranı 2025 yılı sonunda gerileme eğilimine girmiş olsa da, başta gıda, konut ve enerji kalemleri olmak üzere temel harcama gruplarında fiyat baskıları devam etmektedir.

Merkez Bankası'nın 2025'in ikinci yarısından itibaren başlattığı kademeli faiz gevşemesi, kredi piyasasında sınırlı bir rahatlama sağlamış; ancak yüksek fonlama maliyetleri nedeniyle yatırımlar üzerinde belirgin bir ivmelenme henüz gerçekleşmemiştir. Küresel ölçekte sıkı finansal koşulların sürmesi, jeopolitik riskler ve döviz kurlarındaki dalgalı seyir, ekonomik toparlanmayı sınırlayan başlıca unsurlar olmayı sürdürmektedir.

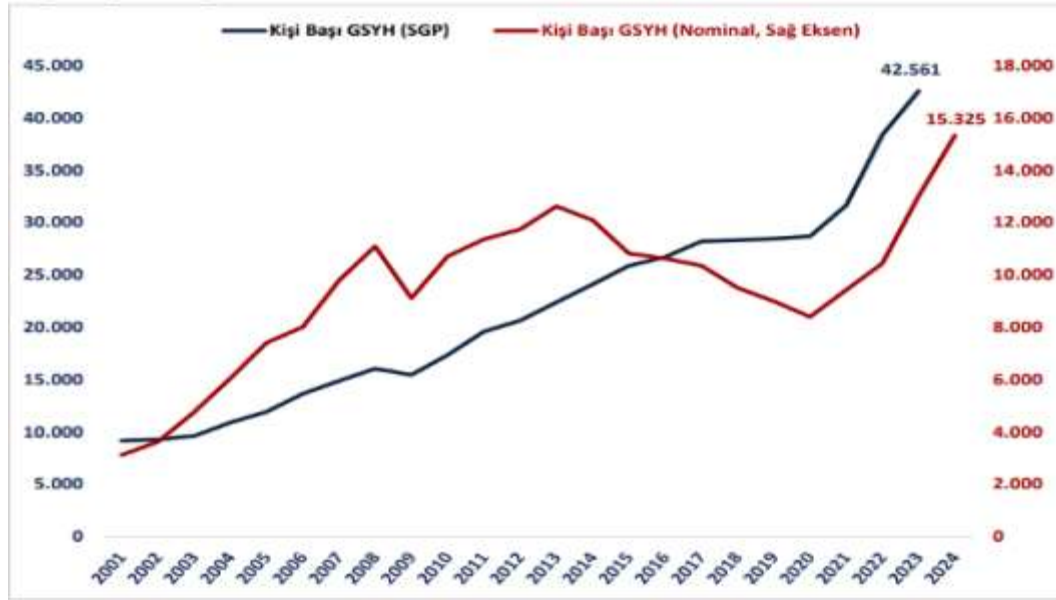
İşgücü piyasasında ise 2025 yılı genelinde işsizlik oranı %8-9 bandında seyretmiş, istihdam artışı ağırlıklı olarak hizmet sektörü kaynaklı gerçekleşmiştir. Buna karşın sanayi ve inşaat sektörlerinde istihdam artışı sınırlı kalmış; bu durum, iş gücü piyasasında verimlilik ve nitelik dönüşümü ihtiyacını daha belirgin hâle getirmiştir.

Dış ticaret cephesinde, 2025 yılı boyunca ihracatın ithalatı karşılama oranı yaklaşık %75-80 bandında gerçekleşmiş; özellikle enerji ithalatındaki görece dengelenme dış ticaret açığını

sınırlayıcı etki yaratmıştır. Bununla birlikte, küresel talepteki zayıf seyir ihracat artış hızını baskılamaya devam etmiştir.

Genel değerlendirme itibarıyla 2025 yılı Türkiye ekonomisi için “temkinli toparlanma yılı” olarak tanımlanabilir. Ancak bu toparlanmanın kalıcı hâle gelebilmesi; mali disiplinin korunmasına, yapısal reformların hızlandırılmasına ve yatırım ortamını güçlendirecek güven artırıcı politikalara bağlıdır. Aksi halde büyümenin sınırlı kalması, finansal kırılganlıkların artması ve gelir dağılımı üzerindeki baskıların yeniden güçlenmesi riski devam etmektedir.

Kişi Başına Düşen GSYH (USD)



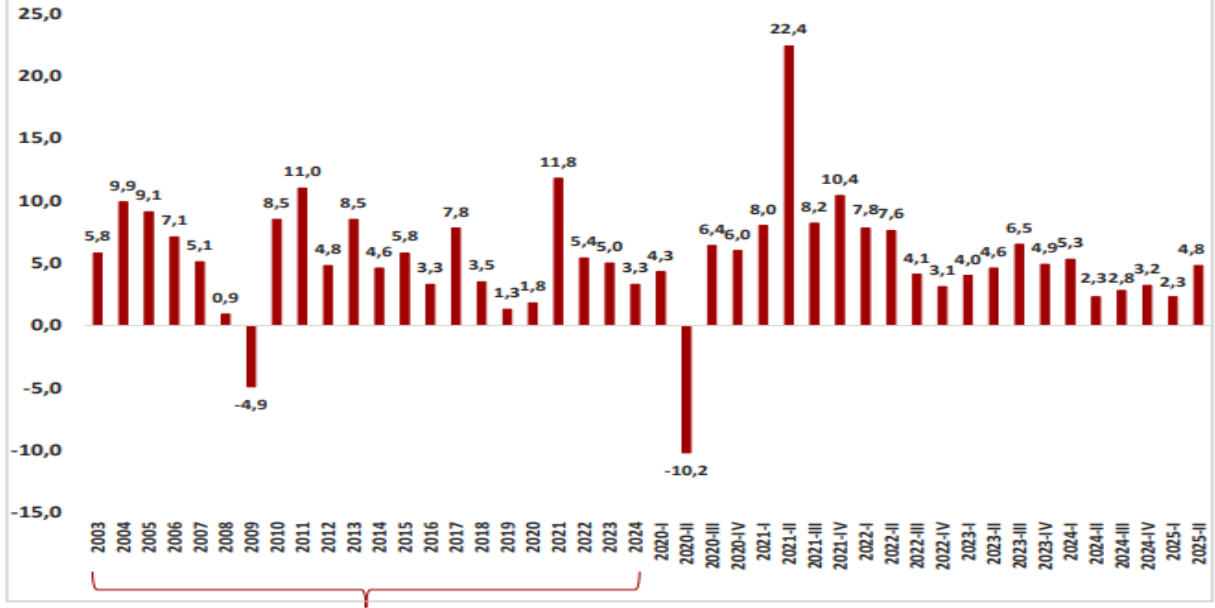
TEMEL EKONOMİK GÖSTERGELER										
Yıl	GSYH Artışı (%)	GSYH (Cari, Milyar TL)	GSYH (Cari, Milyar \$)	Nüfus (Bin Kişi)	Kişi Başı GSYH (\$)	İhracat (Milyar \$)	İthalat (Milyar \$)	Cari Denge (Milyar \$)	İşsizlik Oranı (%)	TÜFE (%)
2015	5,8	2.354	868	80.230	10.822	151	214	-21,4	10,3	8,81
2016	3,3	2.630	870	81.947	10.621	149	202	-22,2	10,9	8,53
2017	7,8	3.152	864	83.443	10.354	165	239	-35,1	10,9	11,92
2018	3,5	3.806	807	84.961	9.502	177	231	-14,6	11	20,3
2019	1,3	4.402	775	86.206	8.992	181	210	15	13,7	11,84
2020	1,8	5.142	730	86.977	8.397	170	220	-31	13,2	14,6
2021	11,8	7.434	828	87.833	9.424	225	271	-6,2	12	36,08
2022	5,4	15.326	925	88.629	10.434	254	364	-46,3	10,5	64,27
2023	5	27.091	1.153	88.659	13.008	256	362	-41,5	9,4	64,77
2024	3,3	44.587	1.358	88.629	15.325	262	344	-10,5	8,6	44,38

Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm

Dönemler İtibariyle Büyüme Oranları

Türkiye ekonomisi, 2025'in ikinci çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre %4,8 oranında büyümüştür.

2002-2024 döneminde Türkiye Ekonomisinde yıllık ortalama %5,4 oranında büyüme kaydedilmiştir.



Kaynak: TÜİK

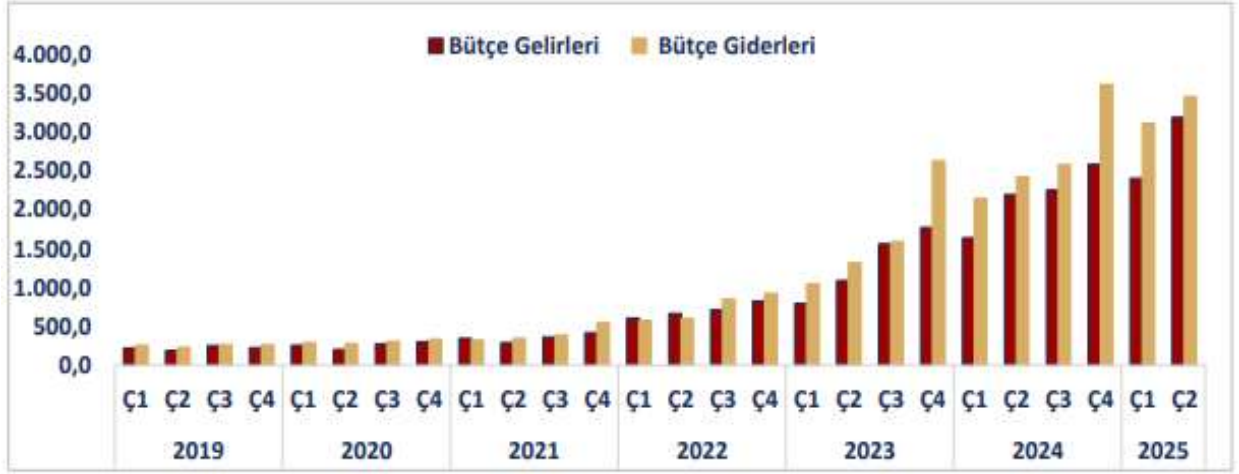
2024-2026 Büyüme Tahminleri:

ULUSLARARASI KURULUŞLARIN BÜYÜME TAHMİNLERİ									
Uluslararası Kuruluşlar	Yıl	Dünya	Avro Bölgesi	ABD	Brezilya	Rusya	Hindistan	Çin	Japonya
IMF	2024	3,3	0,9	2,8	3,4	4,3	6,5	5	0,2
	2025	3	1	1,9	2,3	0,9	6,4	4,8	0,7
	2026	3,1	1,2	2	2,1	1	6,4	4,2	0,5
OECD	2024	3,3	0,8	2,8	3,4	4,3	6,2	5	0,2
	2025	2,9	1	1,6	2,1	1	6,3	4,7	0,7
	2026	2,9	1,2	1,5	1,6	0,7	6,4	4,3	0,4
Dünya Bankası	2024	2,8	0,9	2,8	3,4	4,3	6,5	5	0,2
	2025	2,3	0,7	1,4	2,4	1,4	6,3	4,5	0,7
	2026	2,4	0,8	1,6	2,2	1,2	6,5	4	0,8

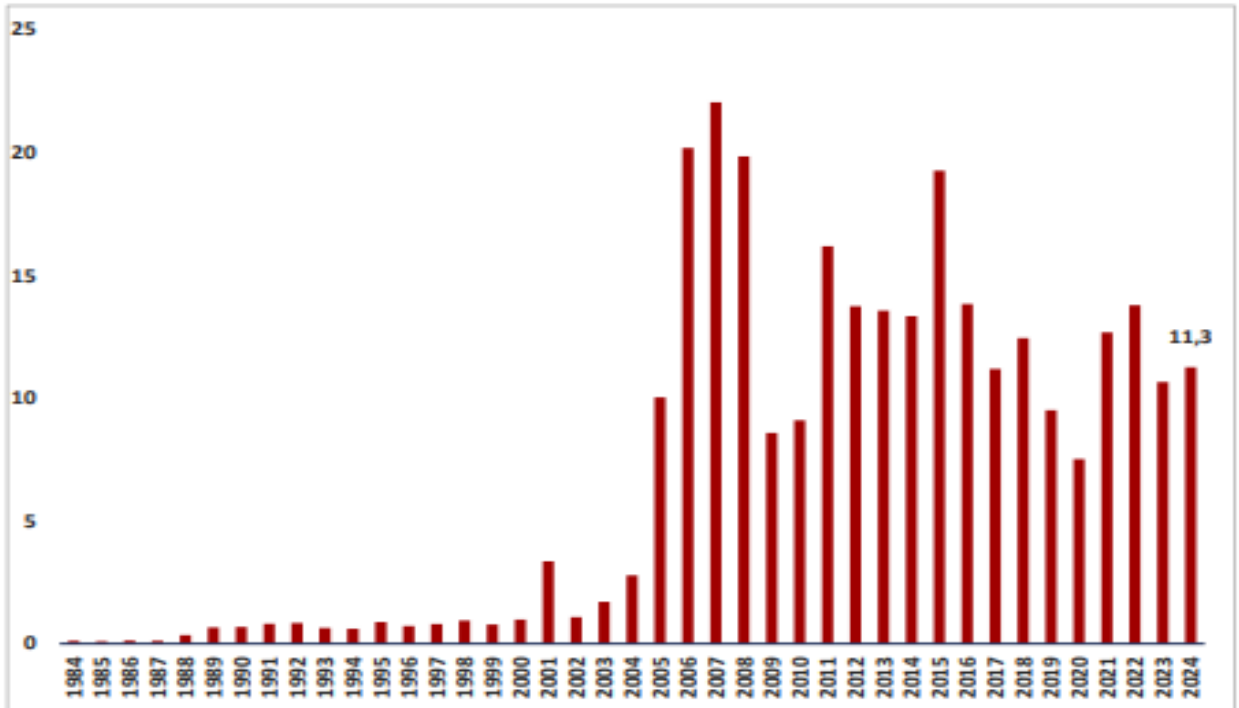
Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm

Merkezi Yönetim Bütçe Gerçekleşmeleri

2025 yılı Temmuz ayında merkezi yönetim bütçe giderleri 1.120,8 milyar TL bütçe gelirleri 1.096,9 milyar TL ve bütçe açığı 23,9 milyar TL olarak gerçekleşmiştir.



Doğrudan Yabancı Yatırımlar (Milyar USD)



Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm

9.5. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler

Ülkemizde özellikle 2001 yılında yaşanan ekonomik krizle başlayan dönem, yaşanan diğer krizlere paralel olarak tüm sektörlerde olduğu gibi gayrimenkul piyasasında da önemli ölçüde bir daralmayla sonuçlanmıştır. 2001-2003 döneminde gayrimenkul fiyatlarında eskiye oranla ciddi düşüşler yaşanmış, alım satım işlemleri yok denecek kadar azalmıştır.

Sonraki yıllarda kaydedilen olumlu gelişmelerle, gayrimenkul sektörü canlanmaya başlamış; gayrimenkul ve inşaat sektöründe büyüme kaydedilmiştir. Ayrıca 2004-2005 yıllarında oluşan arz ve talep dengesindeki tutarsızlık, yüksek talep ve kısıtlı arz, fiyatları hızla yukarı çekmiştir. Bu dengesiz büyüme ve artışların sonucunda 2006 yılının sonuna doğru gayrimenkul piyasası sıkıntılı bir sürece girmiştir.

2007 yılında Türkiye için iç siyasetin ağır bastığı ve seçim ortamının ekonomiyi ve gayrimenkul sektörünü durgunlaştırdığı gözlenmiştir. 2008 yılı ilk yarısında iç siyasette yaşanan sıkıntılar, dünya piyasasındaki daralma, Amerikan Mortgage piyasasındaki olumsuz gelişmeler devam etmiştir. 2008 yılında ise dünya ekonomi piyasaları çok ciddi çalkantılar geçirmiştir. Yıkılmaz diye düşünülen birçok finansal kurum devrilmiş ve global dengeler değişmiştir.

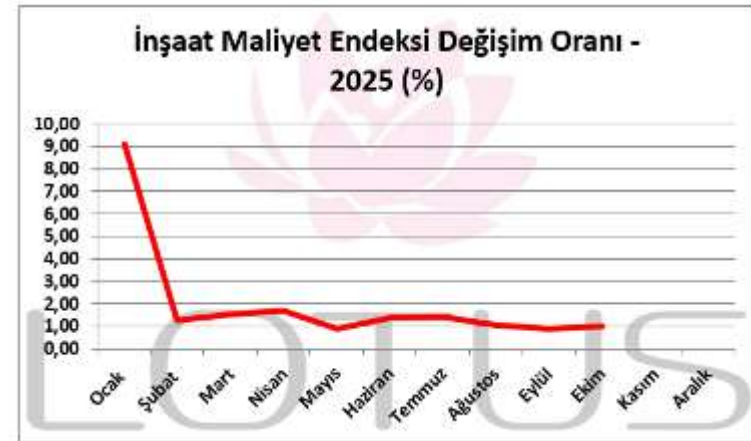
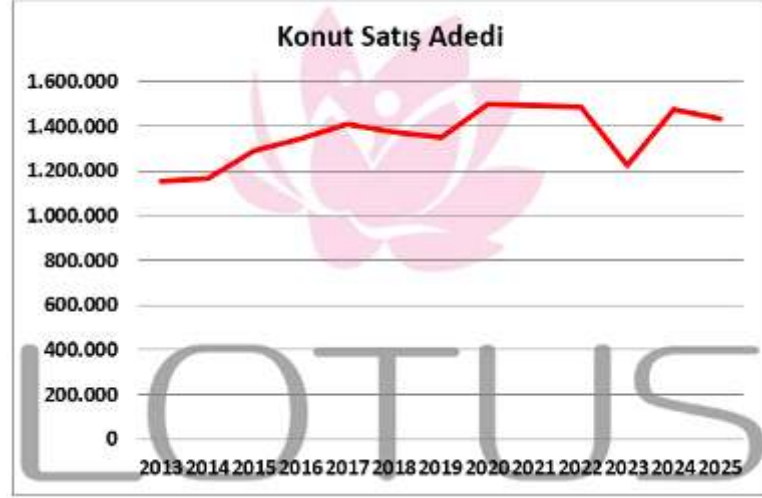
Daha önce Türkiye'ye oldukça talepkar davranan birçok yabancı gayrimenkul yatırım fonu ve yatırım kuruluşu, faaliyetlerini bekletme aşamasında tutmaktadır. Global krizin etkilerinin devam ettiği dönemde reel sektör ve ülkemiz olumsuz etkilenmiştir.

Öte yandan 2009 yılı gayrimenkul açısından dünyada ve Türkiye'de parlak bir yıl olmamıştır. İçinde bulunduğumuz yıllar gayrimenkul projeleri açısından finansmanda seçici olunan yıllardır. Finans kurumları son dönemde yavaş yavaş gayrimenkul finansmanı açısından kaynaklarını kullanırmak için araştırmalara başlamışlardır.

2010 içerisinde ise siyasi ve ekonomik verilerin inşaat sektörü lehine gelişmesiyle gayrimenkul yatırımlarında daha çok nakit parası olan yerli yatırımcıların gayrimenkul portföyü edinmeye çalıştığı bir yıl olmuş ve az da olsa daha esnek bir yıl yaşanmıştır. Geçmiş dönem bize gayrimenkul sektöründe her dönemde ihtiyaca yönelik gayrimenkul ürünleri "erişilebilir fiyatlı" olduğu sürece satılabilmekte mesajını vermektedir. Bütün verilere bakıldığında 2010 yılındaki olumlu gelişmeler 2011 ilâ 2016 yıllarında da devam etmiştir.

2017 yılından itibaren, beşeri ve jeopolitik etkenlerin etkisi, döviz kurlarında yaşanan dalgalanmalar ve finansman imkânlarının daralmasına ek olarak artan enerji ve iş gücü maliyetleri geliştiricilerin ödeme zorluğu yaşamasına neden olmuştur.

Ülkemizdeki ekonomik dinamikleri önemli ölçüde etkileyen ve çok sayıda yan sektöre destek olan inşaat sektöründe yaşanan bu zorluklar gayrimenkullerin fiyatlamalarında optimizasyona ve üretilen toplam ünite sayısı ile proje geliştirme hızında düşüşe yol açmıştır. Banka faiz oranlarının yükselmesi ve yatırımcıların farklı enstrümanlara yönelmesi de yatırım amaçlı gayrimenkul alımlarını azaltmıştır.



Kaynak: TÜİK

2018 yılında düşük bir performans çizen inşaat sektörü 2019 yılını son çeyreği itibarıyla toparlanma sürecine girmiştir. Bu hareketlenme 2020 yılının ilk 2 aylık döneminde de devam etmiştir. Ancak 2019 yılının Aralık ayında Çin’de ortaya çıkan Covid-19 salgınının 2020 yılı Mart ayında ülkemizde yayılmaya başlamasıyla ekonomi olumsuz etkilenmiş ve gayrimenkul sektörü bu durgunluktan payını almıştır. Karantina süreci sonrası TCMB ve BDDK tarafından açıklanan kararlar ve destekler sektöre olumlu yansımış, konut kredisi faizlerindeki düşüş ve kampanyalar Temmuz ve Ağustos aylarında konut satışlarını rekor seviyelere ulaştırmıştır. Pandemi sonrası süreçte Ticari hareketliliğin sağlanması amacıyla piyasaya aktarılan ucuz likidite döviz kurlarında ve fiyatlar genel seviyesinde büyük artışlara yol açmış, sonrasında Merkez Bankası parasal sıkılaşma politikası uygulamaya başlarken parasal sıkılaşma kararları sonrasında bankaların likidite kaynakları kısılmış, bu da faiz oranlarında yükselişe yol açmıştır. 2022 yılında artan enflasyon eğilimleri pek çok ülke ekonomisini zorlamaya başlayınca daha sıkı para ve maliye politikaları uygulanmaya başlamıştır. 2021 ve 2022 yıllarında ülkemizdeki konut satışları yıl bazında birbirine yakın seviyelerde olsa da 2022 yılında ipotekli satışlarda bir önceki yıla göre %4,8lik azalış meydana gelmiştir. İpotekli satışlardaki azalma konut kredi faizlerinde ve konut fiyatlarındaki artışın etkisiyle meydana gelmiştir. 2023 yılında inşaat maliyetlerinin arttığı ve risk iştahının azaldığı bir süreç yaşanmakta olup yeni inşaat sayısı azalmış bu da konut arzında düşüşe yol açmıştır. Son dönemde Merkez Bankası politika faizlerinin kademeli olarak artırıldığı, Dünya genelinde yaşanan tedarik sıkıntıları, hammadde temininde yaşanan zorluklar ve Rusya-Ukrayna savaşı gibi jeopolitik gerilimler ve resesyon beklentilerine rağmen ekonominin canlı tutulmaya çalışıldığı bir dönem içerisinde geçmekteyiz.

2024 yılında konut satışlarında bir önceki yıla göre %20,6 oranında yaşanan düşüşün ardından, 2025 yılı boyunca gayrimenkul piyasasında sınırlı bir toparlanma eğilimi gözlenmiştir. Enflasyonla mücadele kapsamında uygulanan parasal sıkılaşma politikaları, yüksek faiz ortamı ve krediye erişimdeki kısıtlar talep tarafını baskılamaya devam etmiştir. Buna karşın, artan inşaat maliyetleri, yeni proje geliştirme hızındaki yavaşlama ve sınırlı konut arzı, özellikle büyükşehirlerde fiyatların nominal olarak yüksek seviyelerde kalmasına neden olmuştur. 2025 yılı itibarıyla konut piyasasında, yatırım amaçlı talepten ziyade oturma amaçlı, seçici ve finansman imkânlarına duyarlı bir talep yapısının öne çıktığı görülmektedir. Genel değerlendirmede; kısa vadede piyasada güçlü bir büyüme beklenmemekle birlikte, arz kısıtları ve nüfus dinamikleri nedeniyle orta ve uzun vadede gayrimenkulün değerini koruyan bir yatırım aracı olma özelliğini sürdürdüğü değerlendirilmektedir.

9.6. Türkiye Gayrimenkul Piyasasını Bekleyen Fırsat ve Tehditler

Tehditler:

- Amerika Birleşik Devletleri ve Çin arasındaki ticari çekişme, Rusya-Ukrayna savaşı ve Dünya genelindeki pek çok farklı jeopolitik gerilimin ekonomiye etkisi,
- Yabancı sermaye kaynaklı yatırımlarda görülen yavaşlama,
- Türkiye'nin mevcut durumu itibarıyla jeopolitik risklere açık olması sebebiyle yatırımların yavaşlaması ve talebin azalması,
- Arsa üretimi ve planlama süreçlerindeki yavaşlık nedeniyle yeni konut arzının daralması,
- Deprem riski yüksek bölgelerde kentsel dönüşüm projelerinin finansman bulmakta zorlanması,
- Küresel ölçekte enerji ve inşaat hammaddesi fiyatlarındaki oynaklık, özellikle çimento, demir ve enerji maliyetleri üzerinden sektör marjlarını baskılaması,
- Yüksek kira fiyatlarının toplumsal baskı yaratması sonucu regülasyon risklerinin (kira sınırlamaları, vergi değişiklikleri vb.) artması.

Fırsatlar:

- Türkiye'deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlarda gelen taleplere cevap verecek düzeyde olması,
- 2025'te enflasyonun kademeli olarak düşmesiyle birlikte finansal istikrar algısının güçlenmesi ve orta vadede yatırım iştahının yeniden artma ihtimali,
- Gayrimenkul yatırım fonları (GYF) ve kitle fonlaması gibi kurumsal yatırım araçlarının gelişmesiyle daha geniş yatırımcı tabanının sektöre dahil olması,
- Turizm ve kısa dönem kiralama pazarının (özellikle Ege ve Akdeniz kıyı kentlerinde) iç ve dış talep kaynaklı olarak büyümeye devam etmesi.

10.AÇIKLAMALAR

Parsellerin Fiziksel Özellikleri:

- Değerleme konusu parsellerin yüzölçümleri aşağıda liste halinde verilmiştir.

ADA	PARSEL	YÜZÖLÇÜMÜ (M2)
811	7	26.739,29
811	8	33.431,69
812	5	2.297,77

- Parsellerin dörtgene benzer geometrik şekli bulunmaktadır.
- Hafif eğimli bir topografya üzerinde yer almaktadırlar.
- Mevcut durumda parsellerin sınırlarını belirleyen bir unsur bulunmamaktadır.



- Bölgede altyapı tamamlanmıştır.
- Ekspertiz mahallinde yapılan incelemede 811 ada 7 parselde kaba inşaat işlerinin devam ettiği, diğer parsellerde ise inşai faaliyetlere henüz başlanmadığı görülmüştür. Projenin genel inşaat seviyesi %28,09 olarak hesaplanmıştır.

Tual Gölyaka Projesi:

- 1,7 milyon m² yüzölçümüne sahip Gölyaka projesinin 1. Etabında yer alan Tual Gölyaka projesi yatay mimari konseptinde tasarlanmıştır.
- Gölyaka projesinde kreş, sağlık tesisi, sosyal tesis, cami ve park alanları, eğitim tesisleri ve alışveriş üniteleri bulunacaktır.
- Tual Gölyaka projesi daire, villa ve ticari bloktan oluşacaktır.
- Projede 2+1 den 5+1 dublekslere kadar farklı daire seçenekleri yer almaktadır.
- Yapı ruhsatlarına göre proje bünyesinde 537 adet bağımsız bölüm (511 Daire, 19 villa, 7 ticari ünite) bulunmaktadır.
- Yapı ruhsatlarına göre 811 ada 7 parsel üzerinde 18 adet, 811 ada 8 parsel üzerinse ise 14 blok yer almaktadır. 812 ada 5 parselde 1 adet blok bulunmaktadır.
- 811 ada 7 parseldeki ruhsata esas toplam inşaat alanı 51.429 m², 811 ada 8 parseldeki ruhsata esas toplam inşaat alanı 84.325 m², 812 ada 5 parselde ruhsata esas toplam inşaat alanı 5.025 m²dir.



Gölyaka Vaziyet Planı

11.EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

“Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımdır”. (UDS Madde 6.3)

“Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez. Hem yasal olarak izin verilen hem de fiziki olarak mümkün olan bir kullanım, o kullanımın mantıklı olarak niçin mümkün olduğunun değerlendirilmesi uzmanı tarafından açıklanmasını gerektirebilir. Analizler, bir veya birkaç kullanımın olası olduğunu belirlediğinde, finansal fizibilite bakımından test edilirler. Diğer testlerle birlikte en yüksek değerle sonuçlanan kullanım en verimli ve en iyi kullanımdır. (UDS madde 6.4)

Taşınmazın konumu, ulaşım kabiliyeti, mevcut imar durumu ve bulunduğu bölgenin gelişim potansiyeli dikkate alındığında durumuna ve yapı ruhsatlarına uygun olarak konut+ticaret fonksiyonunun devam etmesinin en verimli kullanım şekli olacağı düşünülmektedir.

12.DEĞERLENDİRME

Gayrimenkulün Değerini Etkileyen Faktörler (Swot Analizi)

Güçlü Yönler	Zayıf Yönler
- Gelişmekte olan bir bölgede yer alması, - Gölyaka projesi içerisinde yer alması, - Bölgedeki markalı konut projelerinin yarattığı sinerji, - Yapı ruhsatlarının alınmış olması, - TEM Otoyolu ve E-5 Karayolu'na rahat ulaşılacak bir konumda olmaları, - İmar Durumu, - Bölge genelindeki markalı projelerin aksine az katlı olarak dizayn edilmiş olması.	- İnşai faaliyetlerin devam ediyor olması. (811 ada 7 parsel) - 811 ada 8 parsel ve 812 ada 5 parselde henüz inşaatın başlamamış olması.
Fırsatlar	Tehditler
- Gölyaka projesinde diğer etaplarda inşa edilecek olan diğer markalı projelerin bulunması, - Nüfusun yoğunluğuna yakın bir konumda yer alması.	- Gayrimenkul piyasasında yaşanan durgunluk, - İnşaat maliyetlerinde yaşanan artış.

13.DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımları **Pazar Yaklaşımı, Gelir Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı**dır. Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

- (a) değerlendirme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanımları,
- (b) olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri,
- (c) her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu,
- (d) yöntemlerin uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

13.1. Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- (a) değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
- (b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya
- (c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, pazar yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Pazar yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve pazar yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağı dikkate alması gerekli görülmektedir:

- (a) değerlendirme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,
- (b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,

(c) pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerlendirme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da subjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,

(d) güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcılığı, muvazaalı, zorunlu satış içeren işlemler vb.),

(e) varlığın değerini etkileyen önemli unsurun varlığın yeniden üretim maliyeti veya gelir yaratma kabiliyetinden ziyade pazarda işlem görebileceği fiyat olması.

Birçok varlığın benzer olmayan unsurlardan oluşan yapısı, pazarda birbirinin aynı veya benzeyen varlıkları içeren işlemlere ilişkin bir kanıtın genelde bulunamayacağı anlamına gelir. Pazar yaklaşımının kullanılmadığı durumlarda dahi, diğer yaklaşımların uygulanmasında pazara dayalı girdilerin azami kullanımı gerekli görülmektedir (örneğin, etkin getiriler ve getiri oranları gibi pazara dayalı değerlendirme ölçütleri).

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin karşılaştırılabilir varlıklar ile değerlendirme konusu varlık arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması gerekir. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve değerlemeyi gerçekleştirenlerin düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırıldıklarına raporlarında yer vermeleri gerekir.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

13.2. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,

(b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması, ve/veya

(c) kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Yukarıda yer verilen durumlarda maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, maliyet yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Maliyet yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve maliyet yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

(a) katılımcıların aynı faydaya sahip bir varlığı yeniden oluşturmayı düşündükleri, ancak varlığın yeniden oluşturulmasının önünde potansiyel yasal engellerin veya önemli ve/veya anlamlı bir zaman ihtiyacının bulunması,

(b) maliyet yaklaşımının diğer yaklaşımlara bir çapraz kontrol aracı olarak kullanılması (örneğin, maliyet yaklaşımının, değerlemesi işletmenin sürekliliği varsayımıyla yapılan bir işletmenin tasfiye esasında daha değerli olup olmadığının teyit edilmesi amacıyla kullanılması), ve/veya

(c) varlığın, maliyet yaklaşımında kullanılan varsayımları son derece güvenilir kılacak kadar, yeni oluşturulmuş olması.

Kısmen tamamlanmış bir varlığın değeri genellikle, varlığın oluşturulmasında geçen süreye kadar katılan maliyetleri (ve bu maliyetlerin değere katkı yapıp yapmadığını) ve katılımcıların, varlığın, tamamlandığındaki değerinden varlığı tamamlamak için gereken maliyetler ile kâr ve riske göre yapılan uygun düzeltmeler dikkate alındıktan sonraki değerine ilişkin beklentilerini yansıtabilir.

13.3. Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,

(b) değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, gelir yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Gelir yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve gelir yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- a) Değerleme konusu varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen birçok faktörden yalnızca biri olması,
- b) Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin önemli belirsizliklerin bulunması,
- c) Değerleme konusu varlıkla ilgili bilgiye erişimsizliğin bulunması (örneğin, kontrol gücü bulunmayan bir pay sahibi geçmiş tarihli finansal tablolara ulaşabilir, ancak tahminlere/bütçelere ulaşamaz), ve/veya
- d) Değerleme konusu varlığın gelir yaratmaya henüz başlamaması, ancak başlamasının planlanmış olması.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmasının gerekli görülmesi teşkil eder.

Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk ("pazar riski" veya "çeşitlendirmeye giderilemeyen risk" olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir

14.FİYATLANDIRMA

Hali hazırda inşası devam eden projede DAĞ GYO A.Ş. ile arsa sahibi Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında imzalanmış 26.08.2022 tarihli arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı sözleşmesi (sözleşme 22.08.2024 tarihinde ODM Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.'ne devrolmuş, bu şirket ise DAĞ GYO A.Ş.'ne dönüşmüştür) bulunmaktadır. Sözleşmeye göre yüklenici projeyi, yapım ve bağımsız bölüm satışı ile ilgili tüm masrafları üstlenerek süresi içerisinde (1260 gün) tamamlayacak ve elde edilen satış gelirinin %35'ini arsa sahibine ödeyecektir.

Söz konusu sözleşmeden yüklenici lehine doğan hak ve fayda değeri, kullanımı mümkün olanyöntemlerle saptanmış olup değerlendirme prosesi aşağıda ayrıntılı olarak verilmiştir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslar Arası Değerleme Standartları 2017 UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri 10.4. maddesinde; "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanılması gerekmez" yazmaktadır.

Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulgu bulunduğundan sözleşmeye dayalı hak ve faydanın halihazır durum değerinin tespitinde "Gelir İndirgeme Yaklaşımı" kullanılmıştır. Gelir yönteminde kullanılmak üzere konut emsal bilgileri aşağıda sunulmuştur. Konut birim değerinin tespitinde, emsallerin talep edilen m² birim bedelleri taşınmaz niteliğine göre farklılaşmak üzere; konum, fonksiyon, büyüklük, imar durumu, şerefiye, fiziksel özellik, yapı yaşı, inşaat kalitesi, manzara vb. kriterlere göre uygunlaştırma yapılmak suretiyle değerlendirilmiştir.

Uygunlaştırmada kullanılan yüzdelik oranlar örnekleme olarak aşağıdaki Şekilde sınıflandırılmıştır.

Emsalin Durumu (Konum)	Emsalin Durumu (Büyüklik)	Emsalin Durumu (Yaş/İnşai Kalite)	Yüzdelik Oranlar
Çok Kötü	Çok Büyük	Çok Eski	>%20
Orta Kötü	Orta Büyük	Orta Eski	%11 ... %20
Az Kötü	Az Büyük	Az Eski	%1 ... %10
Benzer	Benzer	Benzer	%0
Az İyi	Az Küçük	Az Yeni	-%10 ... -%1
İyi	Küçük	Yeni	-%20 ... - %11
Çok İyi	Çok Küçük	Çok Yeni	> -%20

Piyasa Bilgileri

Satılık Daire Emsalleri:

- **Emsal-1 (Profive Gayrimenkul:533 018 70 63):** Majör Gölyaka projesinde, 3+1, 127 m² brüt kullanım alanlı olduğu belirtilen 2. katta konumlu daire 13.500.000 TL devir bedeli + 35 ay vadeli toplam 2.227.470 TL kalan ödeme tutarı olmak üzere satılıktır. Toplam Bedel: 15.727.470,-TL (**123.838 TL/m²**)
- **Emsal-2 (EvmarProperty:532053 15 10):** Majör Gölyaka projesinde, 2+1, 85 m² brüt kullanım alanlı olduğu belirtilen 2. katta konumlu daire 11.000.000 TL devir bedeli + 32 ay vadeli toplam 1.650.000 TL kalan ödeme tutarı olmak üzere satılıktır. Toplam Bedel: 12.650.000,-TL. (**148.824 TL/m²**)
- **Emsal-3 (Profive Gayrimenkul: 532 223 39 92):** Majör Gölyaka projesinde, 1+1, 63 m² brüt kullanım alanlı olduğu belirtilen zemin katta konumlu daire 10.000.000 TL devir bedeli + 32 ay vadeli toplam 1.190.000 TL kalan ödeme tutarı olmak üzere satılıktır. Toplam Bedel: 11.190.000,-TL. (**177.619 TL/m²**)
- **Emsal-4 (Mülk Sahibi: 533 370 45 89):**Gölyaka İstanbul projesinde, 2+1, 97 m² brüt kullanım alanlı olduğu belirtilen 1. katta konumludaire 5.250.000 TL devir bedeli + 37 ay vadeli ve ara ödemelerle birlikte toplam 6.186.000 TL kalan ödeme tutarı olmak üzere satılıktır. Toplam Bedel: 11.436.000,-TL. (**117.897,-TL/m²**)
- **Emsal-5 (Mülk Sahibi: 543 827 24 72):** Gölyaka İstanbul projesinde, 2+1, 146 m² brüt kullanım alanlı olduğu belirtilen 3. katta konumlu daire 8.530.000 TL devir bedeli + 33 ay vadeli ve ara ödemelerle birlikte toplam 6.430.000 TL kalan ödeme tutarı olmak üzere satılıktır. Toplam Bedel: 14.960.000,-TL. (**102.466,-TL/m²**)
- **Emsal-6 (Koç Gayrimenkul: 532 313 92 36):** Modern Yaka Ispartakule projesinde yer alan blokta 4. Katta konumlu, 2+1, 85 m² brüt kullanım alanlı olduğu belirtilen daire 9.950.000 TL bedelle satılıktır. (**117.058,-TL/m²**)

Emsal Kroki Tablosu (Konut Emsalleri):



Emsal Analizi (Konut):

EMSAL ANALİZİ ve HESAPLAMA										
	Birim Satış Fiyatı (TL)	Pazarlıklı Birim Fiyatı	Alan Düzeltmesi		İnşai-Mimari Kalite		Konum/Şerefiye		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
Konu Mülk					Yeni yapı-İyi					119.500
		Düzeltilme Oranı	Alanı	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Oranı	
Emsal 1	123.838	-10%	127	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	-10%	111.455
Emsal 2	148.824	-15%	85	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	-15%	126.500
Emsal 3	177.619	-20%	63	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	-20%	142.095
Emsal 4	117.897	-10%	97	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	-10%	106.107
Emsal 5	117.059	-10%	85	0%	Benzer	0%	Az Kötü / Benzer	5%	-5%	111.206

Emsaller bölgedeki konutlardan seçilmiş olup %10 pazarlık payı düşülmüştür. 2 ve 3'ünlü emsaller için talep edilen fiyat yüksek olup pazarlık payı %15 ve %20 alınmıştır. Emsallerin beyan edilen kullanım alanları satışa esas brüt alanlardır. Rapor konusu projenin kıymet takdiri de satışa esas brüt alanlar üzerinden yapıldığından alan düzeltmesi yapılmamıştır. 5'ünlü emsal İspartakule mevkiinde konumlu olup rapora konu taşınmazlara göre konum düzeltmesi yapılmıştır.

Satılık Villa Emsalleri:

1- Emsal: Özgül Emlak -SATILIK – 532 648 83 65

Taşınmazlarla aynı bölgede yer alan 15 Yıllık Ardıçlı Göl Evleri sitesinde 156 m² kullanım alanlı 3+1 dubleks villa 25.000.000,-TL bedelle satılıktır. (~160.256,-TL/m²)

2-Emsal: Batı Gayrimenkul-SATILIK – 533 663 30 79

Taşınmazlarla aynı bölgede yer alan 15 Yıllık Ardıçlı Göl Evleri sitesinde 290 m² kullanım alanlı 5+1 tripleks villa 49.000.000,-TL bedelle satılıktır. (~168.966,-TL/m²)

3-Emsal: Remax-SATILIK – 542 516 35 84

Taşınmazlarla aynı bölgede yer alan 15 Yıllık Ardıçlı Göl Evleri sitesinde 220 m² kullanım alanlı 4+1 dubleks villa 31.500.000,-TL bedelle satılıktır. (~143.182,-TL/m²)

4-Emsal: Mülk Sahibi –SATILIK – 532 357 16 30

Taşınmazlarla aynı bölgede yer alan 15 Yıllık Ardıçlı Göl Evleri sitesinde 400 m² kullanım alanlı 5+2 dubleks villa 61.000.000,-TL bedelle satılıktır. (~152.500,-TL/m²)

Emsal Analizi (Villa)

EMSAL ANALİZİ ve HESAPLAMA										
	Birim Satış Fiyatı (TL)	Pazarlıklı Birim Fiyatı	Alan Düzeltmesi		İnşai-Mimari Kalite		Konum/Şerefiye		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
Konu Mülk					Yeni yapı-iyi					179.700
		Düzeltilme Oranı	Alanı	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Oranı	
Emsal 1	160.256	-10%	156	0%	15 Yıllık	20%	Az Kötü	5%	15%	184.295
Emsal 2	168.966	-10%	290	0%	15 Yıllık	20%	Az Kötü	5%	15%	194.310
Emsal 3	143.182	-10%	220	0%	15 Yıllık	20%	Az Kötü	5%	15%	164.659
Emsal 4	152.500	-10%	400	0%	15 Yıllık	20%	Az Kötü	5%	15%	175.375

Emsaller bölgedeki konutlardan seçilmiş olup % 10 pazarlık payı düşülmüştür. Emsallerin beyan edilen kullanım alanları satışa esas brüt alanlardır. Rapor konusu projenin kıymet takdiri de satışa esas brüt alanlar üzerinden yapıldığından alan düzeltmesi yapılmamıştır. Emsaller yaklaşık 15 yıllık olup yaş düzeltmesi yapılmıştır. Emsaller aynı bölgede ancak bağlantı yolunun diğer tarafında konumlu olup % 5 konum düzeltmesi yapılmıştır.

Satılık Ticari Emsaller:

- **Emsal-1 (Yasin Utkun Gayrimenkul: 212 220 60 52):** Göl Panorama Projesinde konumlu, 130 m² kullanım alanlı düz giriş, içi natamam dükkan 19.750.000 TL bedelle satılıktır. (151.923,-TL/m²)
- **Emsal-2 (Yasin Utkun Gayrimenkul: 531 916 72 06):** Bizimevler 6 projesinde konumlu, 60 m² kullanım alanlı düz giriş dükkan 8.500.000 TL bedelle satılıktır. (141.667,-TL/m²)
- **Emsal-3 (Intercity Property: 542 814 02 16):** Bizimevler 6 projesinde konumlu, giriş kat 65 m² kullanım alanlı dükkan 8.700.000 TL bedelle satılıktır. (133.846,-TL/m²)
- **Emsal-4 (Turyap Ispartakule: 507 544 61 61):** Ispartakule Modern Yaka projesinde konumlu, giriş kat, 145 m² kullanım alanlı dükkan 25.000.000 TL bedelle satılıktır. (172.414,-TL/m²)

Emsal Kroki Tablosu (İşyeri Emsalleri):



Emsal Analizi (Ticari)

EMSAL ANALİZİ ve HESAPLAMA												
	Birim Satış Fiyatı (TL)	Pazarlık Birim Fiyatı	Alan Düzeltmesi		İnşai-Mimari Kalite		Konum		Şerefiye		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
Konu Mülk					Yeni yapı-İyi				Site Dükkanları			129.400
		Düzeltilme Oranı	Alanı	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı	Düzeltilme Oranı	
Emsal 1	151.923	-10%	130	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	-10%	136.731
Emsal 2	141.667	-10%	60	0%	Az Eski	5%	Az İyi	-10%	Benzer	0%	-15%	120.417
Emsal 3	133.846	-10%	65	0%	Az Eski	5%	Az İyi	-10%	Benzer	0%	-15%	113.769
Emsal 4	172.414	-10%	145	0%	Benzer	0%	Az İyi	-5%	Benzer	0%	-15%	146.552

Emsaller bölgedeki dükkanlardan seçilmiş olup %10 pazarlık payı düşülmüştür. Emsallerin beyan edilen kullanım alanları satışa esas brüt alanlardır. Rapor konusu projenin kıymet takdiri de satışa esas brüt alanlar üzerinden yapıldığından alan düzeltmesi yapılmamıştır. 2 ve 3 nolu yaklaşık 10 yıllık olup yaş düzeltmesi yapılmıştır. 2-3-4 nolu emsallerin konumları ticari olarak daha iyi olup negatif yönde konum düzeltmesi yapılmıştır.

14.1. Gelir İndirgeme Yaklaşımı (İndirgenmiş Nakit Akımlar Yöntemi)

Sözleşmeden kaynaklanan hak ve fayda değerinin hesaplanmasında gelir indirgeme yaklaşımı (indirgenmiş nakit akımlar yöntemi) kullanılmıştır. Bu yöntem, proje değerinin projenin gelecek yıllarda üreteceği serbest (vergi sonrası) nakit akımlarının bugünkü değerlerinin toplamına eşit olacağı esasına dayalıdır.

Projeksiyonlardan elde edilen nakit akımları, ekonominin, sektörün ve projenin taşıdığı risk seviyesine uygun bir iskonto oranı ile bugüne indirgenmekte ve projenin bugünkü değeri hesaplanmaktadır. Bu değer projenin, mevcut piyasa koşullarından bağımsız olarak finansal yöntemlerle hesaplanan (olması gereken) değeridir.

Varsayımlar (*):

Reel İskonto Oranı:

Reel iskonto oranı, Merkez Bankası enflasyon tahminleri, halihazır mevduat faiz oranları, orta-uzunvadeli Hazine Bonosu faiz oranları dikkate alınarak ve projenin taşıdığı riskler de (inşaat yapım ve satış pazarlama riskleri) göz önünde bulundurularak, 2026 yılı ve sonrasında öngörülen tahmini enflasyon oranlarının %8 üzerinde alınmıştır. İskonto oranı hesaplama tablosu aşağıdadır.

Tarih	İsk. Or.	Gün	İsk. Kts.
31.12.2025	-	-	1,00
30.06.2026	33%	181	1,15
31.12.2026	33%	184	1,33
30.06.2027	23%	181	1,47
31.12.2027	23%	184	1,64
30.06.2028	18%	182	1,78
31.12.2028	18%	184	1,93
30.06.2029	18%	181	2,10
31.12.2029	18%	184	2,28
30.06.2030	18%	181	2,47
31.12.2030	18%	184	2,69
30.06.2031	18%	181	2,92
31.12.2031	18%	184	3,17

Toplam İnşaat Alanı:

Gelir Paylaşımı sözleşmesine göre projenin tamamlanması halinde bağımsız bölümlerin satışından elde edilen gelirin %65'i DAĞ GYO A.Ş.'ne ait olacaktır.

Rapora konu 3 adet parselde 33 bloklu, 537 bağımsız bölümlü konut+ticaret projesi planlanmıştır. Konutların bir kısmı daire, bir kısmı villadır. Toplam daire ruhsat alanı 73.104,08 m², toplam villa ruhsat alanı 4.799,78 m², Toplam ticari ruhsat alanı 456,87 m²'dir. Projenin toplam inşaat alanı ise 140.779,00 m²'dir. Proje bünyesinde 62.418,27 m² ortak alan yer almaktadır.

Ortak alan payları ve tahsisli alanlar da dikkate alınarak toplam satılabilir daire alanı 93.779 m², toplam satılabilir villa alanı 10.687,12 m², Satılabilir toplam ticari alan ise 834,54 m² dir. Proje inşa halinde olup rapor tarihine kadar toplam satılabilir alanı 18.962 m² ve toplam satış bedeli (DAĞ GYO A.Ş. payı - %65) 985.997.282,70 TL olan 123 adet bağımsız bölümün (tamamı dairedir) ön satışı yapılmıştır. Firmanın payına düşen bu tutarın 559.540.507,18 TL'lik kısmı rapor tarihine kadar tahsil edilmiştir. Rapor tarihine kadar satılmış olan 123 adet bağımsız bölümün satış bedeli toplamı tahsilat dönemleri dikkate alınmak suretiyle nakit akım tablosuna eklenerek sözleşmeye dayalı hak ve fayda değerine yansıtılmıştır. (**)

Satış Bedelleri ve Satış Süresi:

Emsal analizlerine göre 31.12.2025 tarihi itibarıyla konutlar için ortalama 119.500,-TL/m² birim fiyatla, villaların 179.700 TL/m² birim fiyatla satışa sunulacağı varsayılmıştır. Ticari alanların ise ortalama 129.400,-TL/m² birim fiyat ile satışa sunulacağı varsayılmıştır. Bağımsız bölümlerin öngörülen satış hızları ise aşağıda tablolar halinde sunulmuştur.

PARSELDE İNŞA EDİLECEK KONUTLARIN SATIŞ HIZI				
Yıl	2026	2027	2028	2029
Konutlar	%20	%30	%40	%10
Kümülatif Satış Oranı	%20	%50	%90	%100

PARSELDE İNŞA EDİLECEK VİLLALARIN SATIŞ HIZI				
Yıl	2026	2027	2028	2029
Villalar	%10,53	%31,58	%31,58	%26,3
Kümülatif Satış Oranı	%10,53	%42,11	%73,69	%100

PARSELDE İNŞA EDİLECEK DÜKKÂNLARIN SATIŞ HIZI				
Yıl	2026	2027	2028	2029
Dükkânlar	%14,29	%28,57	%28,57	%28,57
Kümülatif Satış Oranı	%14,29	%42,86	%71,43	%100

2026 yılının kalan kısmı ve ileriki yıllardaki ortalama satış fiyatları aşağıda belirtildiği gibi hesaplanmıştır.

Konutlar:

Tarih	Satış Fiyatı Artış Oranı	Gün	Satış Fiyatı Katsayısı	Satış Fiyatı
31.12.25	-	-	1,00000	119.500
30.06.26	25%	181	1,11701	133.483
31.12.26	25%	184	1,25000	149.375
30.06.27	15%	181	1,33971	160.095
31.12.27	15%	184	1,43750	171.781
30.06.28	10%	182	1,50747	180.142
31.12.28	10%	184	1,58166	189.009
30.06.29	10%	181	1,65821	198.156
31.12.29	10%	184	1,73983	207.910
30.06.30	10%	181	1,82403	217.972
31.12.30	10%	184	1,91381	228.701
30.06.31	8%	181	1,98826	237.597
31.12.31	8%	184	2,06692	246.997

Villalar:

Tarih	Satış Fiyatı Artış Oranı	Gün	Satış Fiyatı Katsayısı	Satış Fiyatı
31.12.25	-	-	1,00000	179.700
30.06.26	25%	181	1,11701	200.727
31.12.26	25%	184	1,25000	224.625
30.06.27	15%	181	1,33971	240.745
31.12.27	15%	184	1,43750	258.319
30.06.28	10%	182	1,50747	270.892
31.12.28	10%	184	1,58166	284.225
30.06.29	10%	181	1,65821	297.981
31.12.29	10%	184	1,73983	312.647
30.06.30	10%	181	1,82403	327.779
31.12.30	10%	184	1,91381	343.912
30.06.31	8%	181	1,98826	357.291
31.12.31	8%	184	2,06692	371.425

Dükkanlar:

Tarih	Satış Fiyatı Artış Oranı	Gün	Satış Fiyatı Katsayısı	Satış Fiyatı
31.12.25	-	-	1,00000	129.400
30.06.26	25%	181	1,11701	144.541
31.12.26	25%	184	1,25000	161.750
30.06.27	15%	181	1,33971	173.358
31.12.27	15%	184	1,43750	186.013
30.06.28	10%	182	1,50747	195.066
31.12.28	10%	184	1,58166	204.667
30.06.29	10%	181	1,65821	214.573
31.12.29	10%	184	1,73983	225.134
30.06.30	10%	181	1,82403	236.030
31.12.30	10%	184	1,91381	247.647
30.06.31	8%	181	1,98826	257.281
31.12.31	8%	184	2,06692	267.459
30.06.32	8%	182	2,14778	277.922

Nakit Ödenen Vergiler:

Etkin vergi oranı 0 (sıfır) kabul edilmiştir.

İnşaat Süresi:

Projenin genel inşaat seviyesi %28,09 dur. Kalan imalatların aşağıdaki sürede gerçekleşeceği varsayılmıştır. 811 ada 8 parsel ve 812 ada 5 parselde henüz inşai faaliyetler başlamamıştır.

PROJENİN ÖNGÖRÜLEN İNŞAAT TAMAMLANMA SÜRECİ			
Yıl	2026	2027	2028
Konutlar ve Dükkânlar	%30	%50	%20
Proje Genel İnşaat Seviyesi	%30	%80	%100

Maliyetler:

Birim maliyet bedelleri Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının 2025 yılı için açıklamış olduğu yapı yaklaşık maliyetlerine göre belirlenmiş, altyapı-peyzaj, proje-ruhsat-danışmanlık, müteahhit karı, vb. maliyetler dikkate alınarak %20 mertebesinde artış yapılmıştır. İleriki yıllara ait birim maliyetler aşağıdaki tabloya göre hesaplanmıştır.

Yapım Maliyetlerine Dair Kabuller

Blok	Yapı Sınıfı	Ort. Yapı Birim Maliyeti (TL/m2)	Yapı Alanı (m2)	Yapı Maliyeti (TL)
Villa Blokları - 15 Blok	3C	19.150,00	7.749,00	148.393.350
Konut Blokları - 8 Blok	3C	19.150,00	53.756,00	1.029.427.400
Konut Blokları - 9 Blok	4A	21.500,00	74.249,00	1.596.353.500
Konut+Ticari Blok	3C	19.150,00	5.025,00	96.228.750

Toplam	140.779,00	2.870.403.000
--------	------------	---------------

Ortalama Yapı Birim Maliyeti	20.389
Ek Maliyetler Oranı	20%
Ek Maliyetler Dahil Ortalama Birim Maliyet	24.467

İnşaat İlerleme Oranı	28,09%
İnşa Edilen m2	39.545
İnşa Edilecek m2	101.234

Dönemler İtibarıyla Birim Maliyet

Yıl	Tarih	İnş. Mal. Artışı	Gün	İnş. Mal. Kts.	İnşaat Mal.
2025	31.12.25	-	-	1,00000	24.467
2026	30.06.26	25%	181	1,11701	27.330
2026	31.12.26	25%	184	1,25000	30.584
2027	30.06.27	15%	181	1,33971	32.779
2027	31.12.27	15%	184	1,43750	35.172
2028	30.06.28	10%	182	1,50747	36.884
2028	31.12.28	10%	184	1,58166	38.699

Özet olarak

Yukarıdaki varsayımlar altında, bugünden sonraki nakit giriş çıkışları ile sayfa49'da yer alan indirgenmiş nakit akımları tablosundan da görüleceği üzere 26.08.2022 tarihli Gelir Paylaşımı Sözleşmesinden doğan hak ve faydanın değeri yaklaşık **4.907.400.000,-TL** olarak bulunmuştur.

(*) Varsayımlar mevcut projeye ilişkin olup projede tadilat ruhsatı alınıp bağımsız bölüm artışı, yapı alanı artışı gibi değişiklik olması durumunda bulunacak değer farklı olabilir.

(**) Değerleme konusu bağımsız bölümlerden üçüncü kişilere satış vaadi yapılmış olanların değeri ilgili sözleşmede yer alan KDV Hariç satış bedeli olarak kabul edilmiştir.

TUAL GÖLYAKA PROJESİ (SÖZLEŞMEDEN DOĞAN HAK VE FAYDA)

(TL)

İnşaat varsayımları

Toplam Arsa Alanı (m ²)	62.468,75
Toplam Satılabilir Alan (m ²)	105.300,66
İnşaatın Süresi	2,5 yıl
Satışa Esas Toplam Daire Alanı (m2)	93.779
Stok Daire Alanı (m2)	74.817
Satışa Esas Toplam Villa Alanı (m2)	10.687
Stok Villa Alanı (m2)	10.687
Satışa Esas Toplam Dükkan Alanı (m2)	835
Stok Dükkan Alanı (m2)	835
Genel İnşaat Seviyesi	28,09%

	Gerçekleşen (31.12.2025)	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Satış Varsayımları							
Satılabilir Konut Alanı m ² Başına Ortalama Satış Fiyatı (TL)	559.540.507	133.483	160.095	180.142	198.156	-	-
Azami Yıllık Satış Geliri (TL)		9.986.767.549	11.977.817.322	13.477.697.011	14.825.466.712	0	0
Satış Oranı	0%	20%	30%	40%	10%	0%	0%
Satılabilir Villa Alanı m ² Başına Ortalama Satış Fiyatı (TL)		200.727	240.745	270.892	297.981	-	-
Azami Yıllık Satış Geliri (TL)		2.145.188.742	2.572.872.429	2.895.051.252	3.184.556.377	0	0
Satış Oranı	0%	11%	32%	32%	26%	0%	0%
Satılabilir Dükkan Alanı m ² Başına Ortalama Satış Fiyatı (TL)		144.541	173.358	195.066	214.573	-	-
Azami Yıllık Satış Geliri (TL)		120.625.237	144.674.145	162.790.451	179.069.497	0	0
Satış Oranı	0%	14%	29%	29%	29%	0%	0%
Yıllık Öngörülen Fiyat Artış Oranı	0%	25%	15%	10%	10%	10%	10%
Yıllık Enflasyon Oranı Tahmini	0%	25%	15%	10%	10%	10%	10%
Reel İskonto Oranı		33%	23%	18%	18%	18%	18%
1 / İskonto Faktörü	1,00	1,15	1,47	1,78	2,10	2,47	2,92
Etkin Vergi Oranı				0%			
Daire Satış Gelirleri	559.540.507	1.997.353.510	3.593.345.197	5.391.078.804	1.482.546.671	0	0
Satış Oranı	0%	20%	30%	40%	10%	0%	0%
Kümülatif Satış Oranı	0%	20%	50%	90%	100%	0%	0%
Yıllık Satış Geliri (TL)	559.540.507	1.997.353.510	3.593.345.197	5.391.078.804	1.482.546.671	0	0
Villa Satış Gelirleri	0	225.888.375	812.513.113	914.257.185	837.538.327	0	0
Satış Oranı	0%	11%	32%	32%	26%	0%	0%
Kümülatif Satış Oranı	0%	11%	42%	74%	100%	0%	0%
Yıllık Satış Geliri (TL)	0	225.888.375	812.513.113	914.257.185	837.538.327	0	0
Dükkan Satış Gelirleri	0	17.237.346	41.333.403	46.509.232	51.160.155	0	0
Satış Oranı	0%	14%	29%	29%	29%	0%	0%
Kümülatif Satış Oranı	0%	14%	43%	71%	100%	0%	0%
Yıllık Satış Geliri (TL)	0	17.237.346	41.333.403	46.509.232	51.160.155	0	0
DAĞ GYO A.Ş. Geliri		1.456.311.500	2.890.674.613	4.128.699.394	1.541.309.350		0
Ön Satış Gerçekleşen Taşınmazlara Ait Tahsilatlar (DAĞ GYO A.Ş. Payı - % 65)	559.540.507	256.780.647	74.804.932	54.104.278	39.611.837	16.710.810	0
İnşaat Maliyet Artışı		25%	15%	10%	10%	10%	10%
İnşaat Maliyeti (TL/m2)		27.330	32.779	36.884	40.572	44.629	49.092
Kalan İnşaat İlerleme Oranı		30%	50%	20%	0%	0%	0%
İnşa Edilecek m2	39.545	30.370	50.617	20.247	0	0	0
Kalan İnşaat Gideri		830.025.454	1.659.177.709	746.776.941	0	0	0
DAĞ GYO A.Ş. Serbest Nakit Akımı	559.540.507	883.066.693	1.306.301.836	3.436.026.731	1.580.921.187	16.710.810	0
DAĞ GYO A.Ş. Serbest Nakit Akımının Bugünkü Değeri	559.540.507	766.613.854	886.357.275	1.934.003.458	754.099.972	6.755.137	0
31/12/2025 tarihi itibarıyla Sözleşmeden kaynaklanan hak ve faydanın değeri (TL)	4.907.400.000						

18. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ

14.2. Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması

Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulgu bulunduğundan **DAĞ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı sözleşmesinden doğan hak ve faydanın halihazır durum değeri 4.907.400.000,-TL olarak belirlenmiştir.**

14.3. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler:

Rapor konusu bağımsız bölümler inşa halinde olduğundan kira değeri analizi yapılmamıştır.

14.4. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerlemeye konu taşınmazların resmi kurumlar nezdinde yapılan incelemeleri sonucunda herhangi bir hukuki soruna rastlanmamıştır.

14.5. Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Taşınmazlar üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

14.6. Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Rapora konu taşınmazların devredilmesinde sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde herhangi bir engel bulunmadığı kanaatindeyiz.

14.7. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar

Sözleşmeden doğan hak ve fayda değeri rapora konu edilmiş olup arsa değeri hesaplanmamıştır.

14.8. Asgari Bilgilerden Raporda Verilmeyenlerin Neden Verilmediklerinin Gerekçeleri

Asgari bilgilerden verilmeyen yoktur.

14.9. Müşterek veya bölünmüş kısımların değerlendirme analizi

Müşterek veya bölünmüş kısım bulunmamaktadır.

14.10. Hasılat Paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde, emsal pay oranları

DAĞ GYO A.Ş. ile arsa sahibi Emlak Konut GYO A.Ş. arasında imzalanmış 26.08.2022 tarihli arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı sözleşmesi (sözleşme 22.08.2024 tarihinde ODM Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.'ne devrolmuş, sonrasında şirket DAĞ GYO A.Ş.'ne dönüşmüştür) bulunmaktadır. Gelir Paylaşım oranları yüklenici (%65), Emlak Konut GYO (%35) olarak belirlenmiştir.

14.11. Yasal Gereklerin yerinde getirilip getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı

Değerleme konusu proje inşa halinde olup yapı ruhsatları ve diğer gerekli belgeler alınmıştır. Belediye dosyası üzerinden yapılan incelemede değerlendirilene kadar olan süreçte herhangi bir olumsuz belgeye rastlanmamıştır.

14.12. Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Parsel üzerinde Tual Gölyaka projesi inşa edilmektedir.

14.13. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Rapora konu parselle ilişkin 26.08.2022 tarihli arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı sözleşmesi bulunmaktadır. Tebliğin 26. Maddesinde Ortaklık lehine sözleşmeden doğan alım, önalım ve geri alım haklarının, gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri ve kat karşılığı inşaat sözleşmeleri gibi ortaklık lehine haklar sağlayan sözleşmelerin, rehinli alacakların serbest dereceye ilerleme haklarının ve ortaklığın kiracı konumunda olduğu kira sözleşmelerinin tapu siciline şerhi zorunlu olduğu ifade edilmekte olup bu maddede sayılan sözleşmelerin karşı tarafının Toplu Konut İdaresi Başkanlığı, İller Bankası A.Ş., belediyeler ile bunların bağlı ortaklıkları, iştirakleri ve/veya yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazının bulunduğu şirketler olması halinde bu sözleşmelerin tapu siciline şerhinin zorunlu olmadığı ifade edilmiştir. Emlak Konut GYO A.Ş. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın iştiraki durumundadır. Bu sebeple GYO tebliğinin 26. Maddesi uyarınca sözleşmenin tapu siciline şerh zorunluluğu bulunmamaktadır.

DAĞ GYO A.Ş.'nin değerlendirme konusu sözleşmeden kaynaklanan haklarının "Gayrimenkule Dayalı Hak" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde bir engel bulunmamaktadır.

19. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen Tual Gölyaka projesinde yüklenici lehine 26.08.2022 tarihli arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı sözleşmesinden doğan hak ve faydanın halihazır durum değeri için;

4.907.400.000 TL (Dörtmilyardokuzyüzyedimilyondörtüüzbin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

Arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı sözleşmesinden doğan hak ve faydanın KDV (%20) dahil halihazır durum değeri 5.888.880.000,-TL dir.

İşbu rapor, **DAĞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**'nin talebi üzerine ve tek orijinal olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 08 Ocak 2026

(Değerleme tarihi: 31 Aralık 2025)

Saygılarımızla,
**LOTUS Gayrimenkul Değerleme ve
Danışmanlık A.Ş.**

Eki:

- Fotoğraflar
- Takbis Belgeleri
- Vaziyet Planı
- Yapı Ruhsatları
- Arsa Karşılığı Gelir Paylaşımı Sözleşmesi
- Sözleşme Devir Protokolü
- Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri (8 adet örnek)
- Değerleme Uzmanlığı Lisans Belgeleri
- Mesleki Tecrübe Belgeleri

M. Kıvanç KILVAN
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 400114)

Engin AKDENİZ
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 403030)



Taşınmazların Görünümleri (811 ada 7 parsel)



Taşınmazların Görünümleri (811 ada 7 parsel)



Taşınmazların Görünümleri (812 ada 5 parsel)



Taşınmazların Görünümleri (811 ada 8 parsel)

EMLAK KONUT GYO

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI			
Zemin Tipi	Ana Düzey	Ada Parçesi	311 / 8
Zemin No	110310031	Yerleşim	31-31 60 m²
İlçe	İSTANBUL/AVCILAR	Ana Tap. No	Ana
Kırsan Adı	Avçılar		
Mah. Eby. Ada	HERZKÖY 31		
Merkizi			
Cep Sicil No	12942726		
Kayıtl Durum	Alındı		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

Y/Bil	Açıklama	Malik / Lehibir	Tarih - Yersayge	İzlenin Sebebi - İstih - Yev
Beyaz	2942 Seydi Kuvvetlihan Kuvvetlihan ? maddesine göre belirlene.	(SN 2839000) İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ VKN:4810014824	20/01/2012 - 11018	
Beyaz	9834 m/30 km uzunluğu, kesme çapları 10 cm'den fazla kalmaktadır.		25/11/2015 - 22424	
İzlenin	M.T.E.K GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE 11794 Mİ LİK KİSİMİ ÜZERİNDE DAİMİ KUTRAK HAKKI VARDIR.		08/08/2003 - 4456	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Ehliyeti No	Hisse Pay/Fayda	Müşterice	Etilme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkide Sebebi - Tarih - Yev.
64566816	FİNAN KONTİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		1/1	53451.69	Sarg 25/07/2021 6143	

İpotez

Alacaklı	Müsteri kimliği	Borç	Faiz	Devlet Gücü	Süre	Teslim Tarih - Yeri	Borçlu	SDF Halka
----------	-----------------	------	------	-------------	------	---------------------	--------	-----------

BU KELGE EMLAK KONUT GYO A.Ş. İLE TAPU KADASTRO GENEL MÜDÜRLÜĞÜ ARASINDA 30.07.2017 TARİHİNDE İMZALANAN PROTOKOL KAPSAMINDA DÜZENLENİŞTİR.

Raporlayan: İsmail ŞİRAZİ
Rapor Tarih ve Saat: 13.05.2022 10:15:48

13.05.2022 10:19

[_Wlwalu_ykG2gWrtf7dbEAMatbuAnaZemin.html](#)

EMILAK KONUT GYO

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI			
Zemin Tipi	Asfalt	Ada Parsel	311 / 7
Zemin No	1191210920	Yatılışım	26739.29 m²
İlçe	İSTANBUL/AVCILAR	Ada Tıp Nisik	Arsa
Kurum Adı	Araslar		
Mak/Köy Adı	FIRUZKÖY M.		
Mevki	-		
Gibi Sayfa No	129/12723		
Kayıt Durum	Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/Sl	Açıklama	Maliye / Loklar	Tarih - Yevmiye	Tecrübe Sebabi - Tarih - Yev
Beysa	2942 Sayılı Kararıyla 7. maddesine göre belirlenen	(SN:289905) İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ VEN:4819024824	20/07/2012 - 11018	
Beysa	9824 m2'lik kırıntı toprak parçası üzerinde bulunmaktadır		25/11/2015 - 22524	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sıra No	Mali	Ebirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
64564815	EMİLA KONTU GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	-	1/1	26739.28	Satp-23.02.2022-6142	

Ipotek

Alacaklı	Müsterikim ¹	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesir Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
----------	-------------------------	------	------	-------------	------	--------------------	--------	-----------

BU BELGE EMLAK KONUT GYO A.Ş. İLE TAPU KADASTRO GENEL MÜDÜRLÜĞÜ ARASINDA 30.07.2017 TARİHİNDE İMZALANAN PROTOKOL KAPSAMINDA DÜZENLENMEKTEDİR.

Exporting as: Emre ŞIRAZI
Export Tarihi ve Saat: 13.05.2022 10:25:48

[illegible]TASINMAZA AİT TAPU KAYDI

Malik / Lehdar

(SN: 7903471) KÜLTÜR VE TURİZM

TABLE 1. Continued

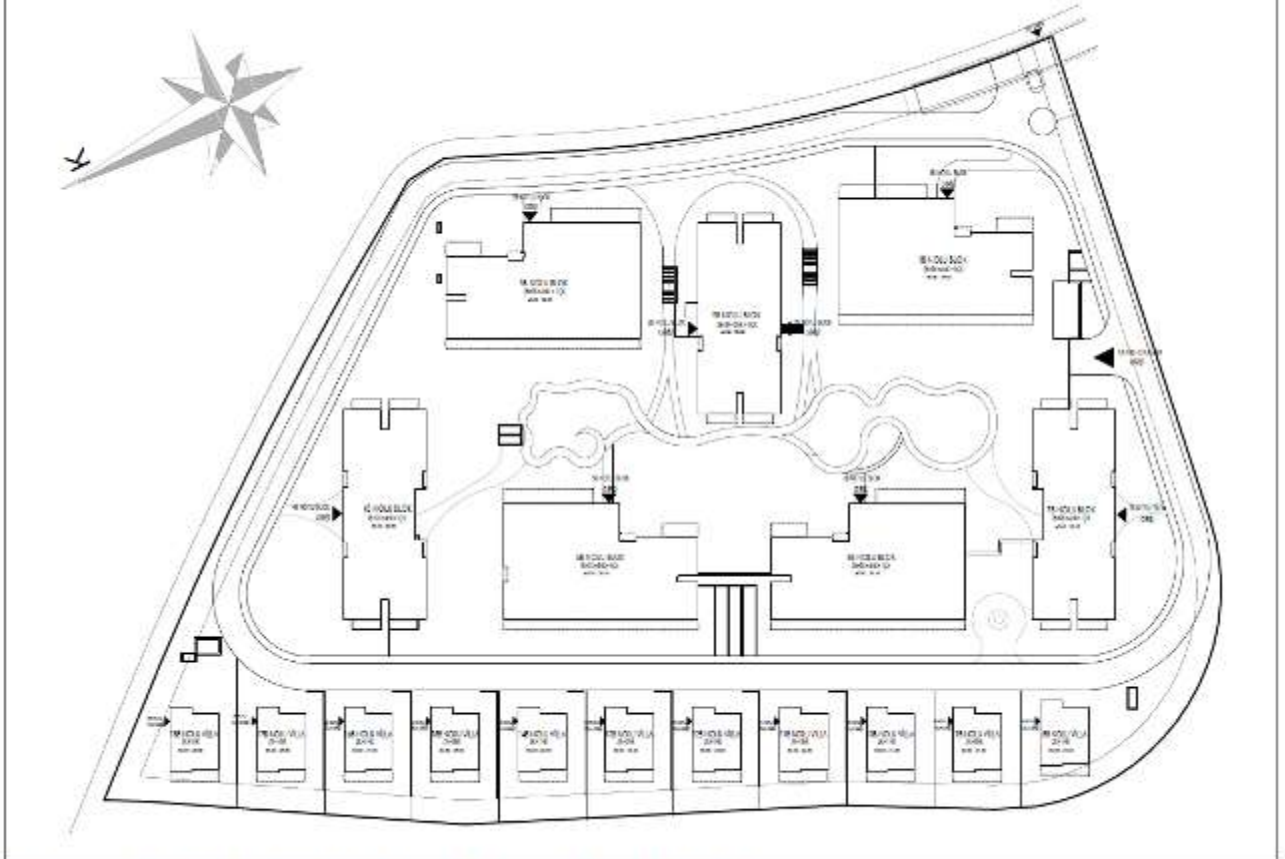
Store

receSura	Stire	Ter
----------	-------	-----

Raporlayan : Emre ŞİRAZİ
Rapor Tarih ve Saat: 13.05.2022 10:15:48

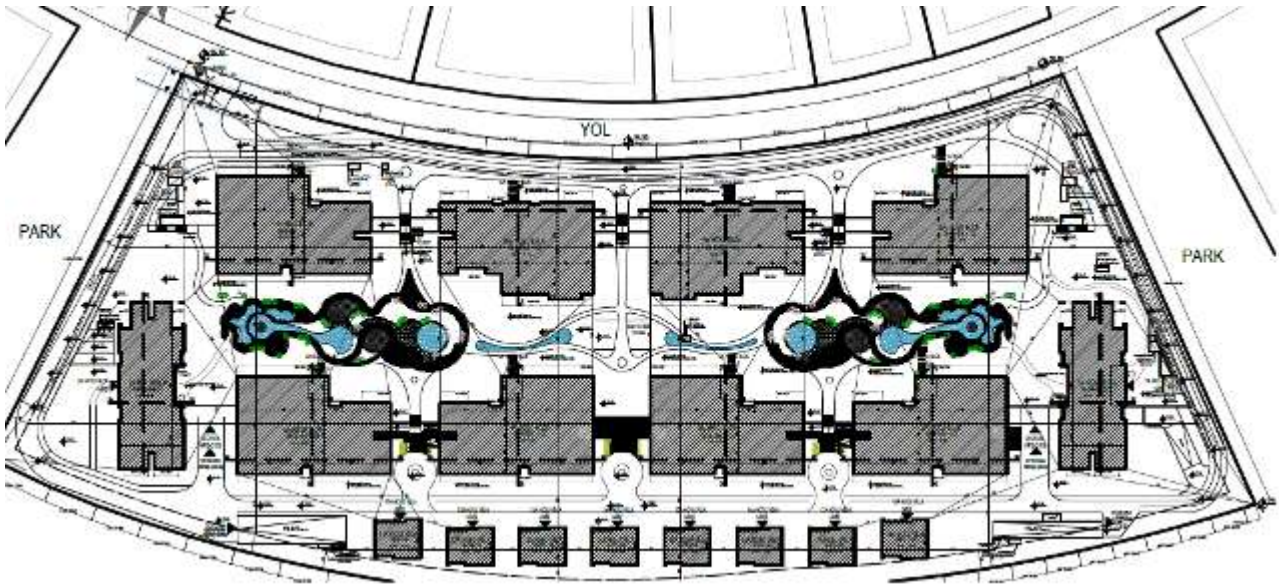
Raporlayan : Emre ŞİRAZİ
Rapor Tarih ve Saat: 13.05.2022 10:15:48

2025/623

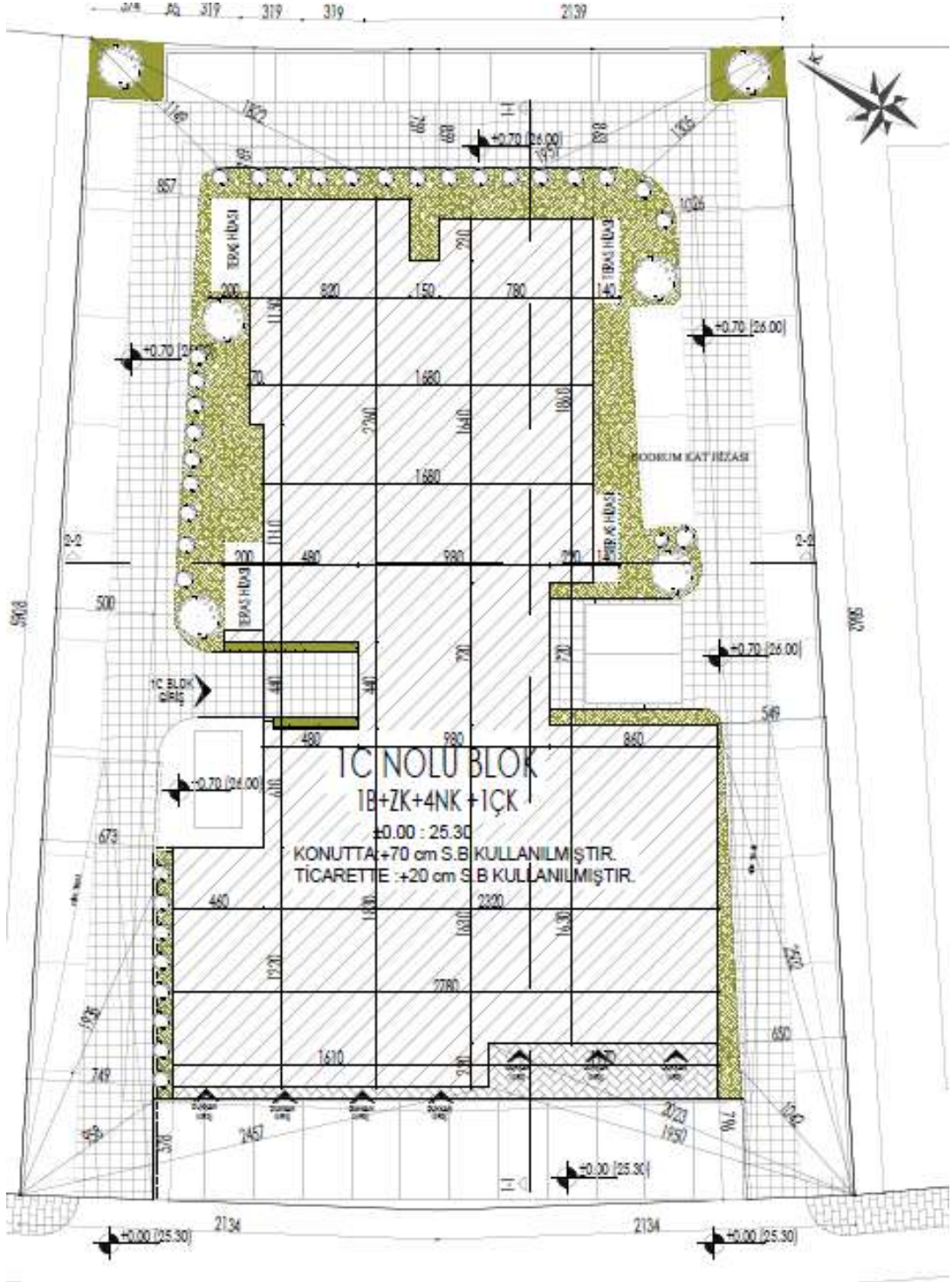


TAHİSİS ALANLARI YÖNETİM PLANI İLE BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN KULLANIMINA TAHSİS EDİLMİŞTİR.
 [İSTANBUL AVCILAR FIRUZKÖY 1 ETAP 1 KISIM ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ (TUAL GÖLYAKA)]

811 ADA 7 PARSEL



811 ada 7 ve 8 Parsel Vaziyet Planları



812 ada 5 Parsel Vaziyet Planı

[illegible]

62

63

Yapı Denetimi		89 Adı soyadı	100 TC kimlik no	101 Oda dışı no/Değerlendirme no	102 Adres	103 İmza
Adı soyadı	ÇENGİZ KURBAN	43471291720	24343		BULUTANIN MAH. 350. SK. SELALE PLAZA BLOK NO: 1 10 KATI NO: 10 ESSENİYURT / İSTANBUL	
Soyadı	YAPICI TEPELİPE	6389063072	78951		BULUTANIN MAH. 350. SK. SELALE PLAZA BLOK NO: 1 10 KATI NO: 10 ESSENİYURT / İSTANBUL	
İsim	YALUP TURAN	32991356414	31057			
Merkezi İsim	DOĞRAN BEYER	1171708403	81037		BULUTANIN MAH. 350. SK. SELALE PLAZA BLOK NO: 1 10 KATI NO: 10 ESSENİYURT / İSTANBUL	
Uygulama Denetçi	EMRAH GÖZÜKLÜ	22678837474	22678837474		BULUTANIN MAH. 350. SK. SELALE PLAZA BLOK NO: 1 10 KATI NO: 10 ESSENİYURT / İSTANBUL	
Yardımcı Kontrol Elemanı	YUNUS DOĞAN	14678121902	156272		BULUTANIN MAH. 350. SK. SELALE PLAZA BLOK NO: 1 10 KATI NO: 10 ESSENİYURT / İSTANBUL	

Yapı Denetim Kuruluşu		104 Kuruluşun adı	105 Yürürlükte adı soyadı, TC kimlik no	106 Vergi mükellefi no	107 Adres	108 İmza
104 Kuruluşun adı	FORM İSTANBUL YAPI DENETİM LTD.ŞTİ.	105 Yürürlükte adı soyadı, TC kimlik no	FERİD DADİ, 19102826476	106 Vergi mükellefi no	6330860215	
				107 Vergi mükellefi no	3883	

Ruhsat ile ilgili Muhtelif Göstergeler				Toprak Bilgileri	
110. Gösterge	111. Malzeme Tutarı	112. Malzeme No	113. Fatura (TL)	114. Doğru Miktar (m ²)	115. Yanlış Miktar (m ²)
1. Yıl Arasındaki Tutar					
2. Birinci İnşaat Tutarı					
3. Çöpçukuru bedeli					
4. Önce					
5. Diğerden 1					
6. Diğerden 2					
7. Toplam					

3194 Sayılı İmar Kanununun ilgili maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapı müteahhedinin, çantiye şefinin, proje müfettişlerinin, fennî mesulünün ve/veya yapı denetim kuruluşunun yetkili yapı sorumlusunun taahhütnameleri alınarak YAPI RUHSATI verilmiştir. Taahhütnamelerde yer alan imzalar, İmar mevzuatı kapsamında belirlenen sorumluluklar ve işlemler arasında yapılan ruhsat eki sözleşmeler kapsamında taahhüt niteliği taşımaktadır. Yapı Ruhsatı alınan yapının inşaatında Türk Standartlarına uygunluğu yönündeki mevzuat hükümlerine göre belirlenmiş veya TSE BELGELİ YAPI MALZEMESİ VE YAPI ELEMANI KULLANILMASI ve İmar Kanununda yer alan diğer ilgili inşaatla başlanıp, bitirilmesi ZORUNLUDUR. Yapı Kullanıma İzin Belgesinin verildiği tarih inşaatın bitim tarihi olup, Yapı Kullanıma İzin Belgesi düzenlenmemeyi yapıyada, kanunda belirtilen Ruhsat puresi içinde Ruhsat yenilenir. Aksi takdirde verilen ruhsat hükümsüz olup, yeniden Ruhsat alınacaktır.

116. Denetim için eleman adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, baki	117. Kontrol edenin adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, baki	118. Denetim için eleman adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, baki	119. Denetim için eleman adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, baki
EMRAH GÖZÜKLÜ UYGULAMA DENETÇİSİ 22678837474	YUNUS DOĞAN YARDIMCI KONTROL ELEMANI 14678121902	YALUP TURAN YAPI DENETİM KURULUŞU 32991356414	FORM İSTANBUL YAPI DENETİM LTD.ŞTİ. 3883

Başlama Tarihinde İnşaatı Mahallinde Kontrol Eden Teknik Görevliler	
120. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, baki	121. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, baki
EMRAH GÖZÜKLÜ UYGULAMA DENETÇİSİ 22678837474	YALUP TURAN YAPI DENETİM KURULUŞU 32991356414

Vize Kontrolü	
122. Vize eden	123. Vize edenin adı soyadı, unvanı
124. Vize edenin adı soyadı, unvanı	125. Vize edenin adı soyadı, unvanı
126. Vize edenin adı soyadı, unvanı	127. Vize edenin adı soyadı, unvanı
128. Vize edenin adı soyadı, unvanı	129. Vize edenin adı soyadı, unvanı
130. Vize edenin adı soyadı, unvanı	131. Vize edenin adı soyadı, unvanı
132. Vize edenin adı soyadı, unvanı	133. Vize edenin adı soyadı, unvanı
134. Vize edenin adı soyadı, unvanı	135. Vize edenin adı soyadı, unvanı
136. Vize edenin adı soyadı, unvanı	137. Vize edenin adı soyadı, unvanı
138. Vize edenin adı soyadı, unvanı	139. Vize edenin adı soyadı, unvanı
140. Vize edenin adı soyadı, unvanı	141. Vize edenin adı soyadı, unvanı
142. Vize edenin adı soyadı, unvanı	143. Vize edenin adı soyadı, unvanı
144. Vize edenin adı soyadı, unvanı	145. Vize edenin adı soyadı, unvanı
146. Vize edenin adı soyadı, unvanı	147. Vize edenin adı soyadı, unvanı
148. Vize edenin adı soyadı, unvanı	149. Vize edenin adı soyadı, unvanı
150. Vize edenin adı soyadı, unvanı	151. Vize edenin adı soyadı, unvanı
152. Vize edenin adı soyadı, unvanı	153. Vize edenin adı soyadı, unvanı
154. Vize edenin adı soyadı, unvanı	155. Vize edenin adı soyadı, unvanı
156. Vize edenin adı soyadı, unvanı	157. Vize edenin adı soyadı, unvanı
158. Vize edenin adı soyadı, unvanı	159. Vize edenin adı soyadı, unvanı
160. Vize edenin adı soyadı, unvanı	161. Vize edenin adı soyadı, unvanı
162. Vize edenin adı soyadı, unvanı	163. Vize edenin adı soyadı, unvanı
164. Vize edenin adı soyadı, unvanı	165. Vize edenin adı soyadı, unvanı
166. Vize edenin adı soyadı, unvanı	167. Vize edenin adı soyadı, unvanı
168. Vize edenin adı soyadı, unvanı	169. Vize edenin adı soyadı, unvanı
170. Vize edenin adı soyadı, unvanı	171. Vize edenin adı soyadı, unvanı
172. Vize edenin adı soyadı, unvanı	173. Vize edenin adı soyadı, unvanı
174. Vize edenin adı soyadı, unvanı	175. Vize edenin adı soyadı, unvanı
176. Vize edenin adı soyadı, unvanı	177. Vize edenin adı soyadı, unvanı
178. Vize edenin adı soyadı, unvanı	179. Vize edenin adı soyadı, unvanı
180. Vize edenin adı soyadı, unvanı	181. Vize edenin adı soyadı, unvanı
182. Vize edenin adı soyadı, unvanı	183. Vize edenin adı soyadı, unvanı
184.	

65

66

131. Diğer Rüşuslar

68

69

70

71

LOTUS 

73

74

75

76



LOTUS

78

YAPI RUHSATI Building Licence				Beklet / Korumak 146695218 07.03.2023 274461-132689			
1. Proje, Yeri ve Kuru: AYDAR BELEDİYESİ				10. Ruhsatın yapı tarihi: 06.03.23			
2. Ruhsatın verildiği yer: İSTANBUL				11. Ruhsatın: 24-10			
3. Ruhsatın verildiği yer: AYDAR				12. Ruhsatın: 24-10			
4. Ruhsatın verildiği yer: AYDAR				13. Ruhsatın: 24-10			
5. Ruhsatın verildiği yer: AYDAR				14. Ruhsatın: 24-10			
6. Ruhsatın verildiği yer: AYDAR				15. Ruhsatın: 24-10			
7. Ruhsatın verildiği yer: AYDAR				16. Ruhsatın: 24-10			
8. Ruhsatın verildiği yer: AYDAR				17. Ruhsatın: 24-10			
9. Ruhsatın verildiği yer: AYDAR				18. Ruhsatın: 24-10			
10. Ruhsatın verildiği yer: AYDAR				19. Ruhsatın: 24-10			
11. Ruhsatın verildiği yer: AYDAR				20. Ruhsatın: 24-10			
12. Ruhsatın verildiği yer: AYDAR				21. Ruhsatın: 24-10			
13. Ruhsatın verildiği yer: AYDAR				22. Ruhsatın: 24-10			
14. Ruhsatın verildiği yer: AYDAR				23. Ruhsatın: 24-10			
15. Ruhsatın verildiği yer: AYDAR				24. Ruhsatın: 24-10			
16. Ruhsatın verildiği yer: AYDAR				25. Ruhsatın: 24-10			
17. Ruhsatın verildiği yer: AYDAR				26. Ruhsatın: 24-10			
18. Ruhsatın verildiği yer: AYDAR				27. Ruhsatın: 24-10			
19. Ruhsatın verildiği yer: AYDAR				28. Ruhsatın: 24-10			
20. Ruhsatın verildiği yer: AYDAR				29. Ruhsatın: 24-10			
21. Ruhsatın verildiği yer: AYDAR				30. Ruhsatın: 24-10			
22. Ruhsatın verildiği yer: AYDAR				31. Ruhsatın: 24-10			
23. Ruhsatın verildiği yer: AYDAR				32. Ruhsatın: 24-10			
24. Ruhsatın verildiği yer: AYDAR				33. Ruhsatın: 24-10			
25. Ruhsatın verildiği yer: AYDAR				34. Ruhsatın: 24-10			
26. Ruhsatın verildiği yer: AYDAR				35. Ruhsatın: 24-10			
27. Ruhsatın verildiği yer: AYDAR				36. Ruhsatın: 24-10			
28. Ruhsatın verildiği yer: AYDAR				37. Ruhsatın: 24-10			
29. Ruhsatın verildiği yer: AYDAR				38. Ruhsatın: 24-10			
30. Ruhsatın verildiği yer: AYDAR				39. Ruhsatın: 24-10			
31. Ruhsatın verildiği yer: AYDAR				40. Ruhsatın: 24-10			
32. Ruhsatın verildiği yer: AYDAR				41. Ruhsatın: 24-10			
33. Ruhsatın verildiği yer: AYDAR				42. Ruhsatın: 24-10			
34. Ruhsatın verildiği yer: AYDAR				43. Ruhsatın: 24-10			
35. Ruhsatın verildiği yer: AYDAR				44. Ruhsatın: 24-10			
36. Ruhsatın verildiği yer: AYDAR				45. Ruhsatın: 24-10			
37. Ruhsatın verildiği yer: AYDAR				46. Ruhsatın: 24-10			
38. Ruhsatın verildiği yer: AYDAR				47. Ruhsatın: 24-10			
39. Ruhsatın verildiği yer: AYDAR				48. Ruhsatın: 24-10			
40. Ruhsatın verildiği yer: AYDAR				49. Ruhsatın: 24-10			
41. Ruhsatın verildiği yer: AYDAR				50. Ruhsatın: 24-10			
42. Ruhsatın verildiği yer: AYDAR				51. Ruhsatın: 24-10			
43. Ruhsatın verildiği yer: AYDAR				52. Ruhsatın: 24-10			
44. Ruhsatın verildiği yer: AYDAR				53. Ruhsatın: 24-10			
45. Ruhsatın verildiği yer: AYDAR				54. Ruhsatın: 24-10			
46. Ruhsatın verildiği yer: AYDAR				55. Ruhsatın: 24-10			
47. Ruhsatın verildiği yer: AYDAR				56. Ruhsatın: 24-10			
48. Ruhsatın verildiği yer: AYDAR				57. Ruhsatın: 24-10			
49. Ruhsatın verildiği yer: AYDAR				58. Ruhsatın: 24-10			
50. Ruhsatın verildiği yer: AYDAR				59. Ruhsatın: 24-10			
51. Ruhsatın verildiği yer: AYDAR				60. Ruhsatın: 24-10			
52. Ruhsatın verildiği yer: AYDAR				61. Ruhsatın: 24-10			
53. Ruhsatın verildiği yer: AYDAR				62. Ruhsatın: 24-10			
54. Ruhsatın verildiği yer: AYDAR				63. Ruhsatın: 24-10			
55. Ruhsatın verildiği yer: AYDAR				64. Ruhsatın: 24-10			
56. Ruhsatın verildiği yer: AYDAR				65. Ruhsatın: 24-10			
57. Ruhsatın verildiği yer: AYDAR				66. Ruhsatın: 24-10			
58. Ruhsatın verildiği yer: AYDAR				67. Ruhsatın: 24-10			
59. Ruhsatın verildiği yer: AYDAR				68. Ruhsatın: 24-10			
60. Ruhsatın verildiği yer: AYDAR				69. Ruhsatın: 24-10			
61. Ruhsatın verildiği yer: AYDAR				70. Ruhsatın: 24-10			
62. Ruhsatın verildiği yer: AYDAR				71. Ruhsatın: 24-10			
63. Ruhsatın verildiği yer: AYDAR				72. Ruhsatın: 24-10			
64. Ruhsatın verildiği yer: AYDAR				73. Ruhsatın: 24-10			
65. Ruhsatın verildiği yer: AYDAR				74. Ruhsatın: 24-10			
66. Ruhsatın verildiği yer: AYDAR				75. Ruhsatın: 24-10			
67. Ruhsatın verildiği yer: AYDAR				76. Ruhsatın: 24-10			
68. Ruhsatın verildiği yer: AYDAR				77. Ruhsatın: 24-10			
69. Ruhsatın verildiği yer: AYDAR				78. Ruhsatın: 24-10			
70. Ruhsatın verildiği yer: AYDAR				79. Ruhsatın: 24-10			
71. Ruhsatın verildiği yer: AYDAR				80. Ruhsatın: 24-10			
72. Ruhsatın verildiği yer: AYDAR				81. Ruhsatın: 24-10			
73. Ruhsatın verildiği yer: AYDAR				82. Ruhsatın: 24-10			
74. Ruhsatın verildiği yer: AYDAR				83. Ruhsatın: 24-10			
75. Ruhsatın verildiği yer: AYDAR				84. Ruhsatın: 24-10			
76. Ruhsatın verildiği yer: AYDAR				85. Ruhsatın: 24-10			
77. Ruhsatın verildiği yer: AYDAR				86. Ruhsatın: 24-10			
78. Ruhsatın verildiği yer: AYDAR				87. Ruhsatın: 24-10			
79. Ruhsatın verildiği yer: AYDAR				88. Ruhsatın: 24-10			
80. Ruhsatın verildiği yer: AYDAR				89. Ruhsatın: 24-10			
81. Ruhsatın verildiği yer: AYDAR				90. Ruhsatın: 24-10			
82. Ruhsatın verildiği yer: AYDAR				91. Ruhsatın: 24-10			
83. Ruhsatın verildiği yer: AYDAR				92. Ruhsatın: 24-10			
84. Ruhsatın verildiği yer: AYDAR				93. Ruhsatın: 24-10			
85. Ruhsatın verildiği yer: AYDAR				94. Ruhsatın: 24-10			
86. Ruhsatın verildiği yer: AYDAR				95. Ruhsatın: 24-10			
87. Ruhsatın verildiği yer: AYDAR				96. Ruhsatın: 24-10			
88. Ruhsatın verildiği yer: AYDAR				97. Ruhsatın: 24-10			
89. Ruhsatın verildiği yer: AYDAR				98. Ruhsatın: 24-10			
90. Ruhsatın verildiği yer: AYDAR				99. Ruhsatın: 24-10			
91. Ruhsatın verildiği yer: AYDAR				100. Ruhsatın: 24-10			

Yapı Denetimi					
Mimar	80 Adı Soyadı	130 TC Kimlik No	101 Otak No / Denetim Tarihi	102 Adres	103 İmza
Statik	ÖZGÜR ERGİN	43411281720	24/03	BULFATİYE MAH. 350. SK. SELALE PLAZA BLOK NO: 1 İÇ KAPİ NO: 102 ESENYURT / İSTANBUL	
Çelik	YAKUP TUĞAN	31992356444	31057	BULFATİYE MAH. 350. SK. SELALE PLAZA BLOK NO: 1 İÇ KAPİ NO: 102 ESENYURT / İSTANBUL	
Metalik Kesit	DOYUNAR BEYER	11717000432	41827	BULFATİYE MAH. 350. SK. SELALE PLAZA BLOK NO: 1 İÇ KAPİ NO: 102 ESENYURT / İSTANBUL	
Uygulama Denetimi	EMRAN GEDİKLİ	22078202174	22078202174	BULFATİYE MAH. 350. SK. SELALE PLAZA BLOK NO: 1 İÇ KAPİ NO: 102 ESENYURT / İSTANBUL	
Yatırım Kurumu / Kuruluş	YURUS DOĞAN	14078121902	14078121902	BULFATİYE MAH. 350. SK. SELALE PLAZA BLOK NO: 1 İÇ KAPİ NO: 102 ESENYURT / İSTANBUL	
Yapı Denetim Kuruluşu					
104 Kuruluş Adı YÖN İSTANBUL YAPI DENETİM LTD.ŞTİ		105 Yetkili Kuruluş Adı Soyadı, TC Kimlik No KARDE DAĞ, 1812035074	106 Yetkili Kuruluş No 42207802174	107 Adres BULFATİYE MAH. 350. SK. SELALE PLAZA BLOK NO: 1 İÇ KAPİ NO: 102 ESENYURT / İSTANBUL	108 İmza Ned
Ruhşat ile İlgili Muhtelif Gecirler			Toprak Bilgileri		
110 Geçirilen Mahal	111 Mahal Tarih	112 Mahal No	113 Tavan (TL)	114 Doğru Miktar (m3)	115 Kırık Miktar (m3)
1. Yol-kurulum tarihi					
2. İkinci inşaat tarihi					
3. Çıkarım tarihi					
4. Çıkış					
5. Diğerleri 1					
6. Diğerleri 2					
7. Toplam					
3194 Sayılı İmar Kanunu'nun ilgili maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapı müfettişinin, yapıye şefinin, proje müfettişinin, fenni mesulünün ve/veya yapı denetim kuruluşunun yetkilisi yapı sorumlularının tasahhürnamelerinin alınarak YAPI RUHSATI verilmiştir. Tasahhürnamelerde yer alan imzalar, imar mevzuatı kapsamında belirlenen sorumluluklar ve işler arasında yapılan ruhsat eki sözleşmeler açısından tasahhüt niteliği taşımaktadır. Yapı Ruhsatı alınan yapının inşaatında Türk Standartlarına uygunluğu yasal olarak mevzuat hükümlerine göre belirlenmiş veya TSE BELGELİ YAPI MALZEMESİ VE YAPI ELEMANI KULLANILMASI ve İmar Kanunu'nda yer alan süreler içinde işleme başlanıp, bitirilmesi ZORUNLUDUR. Yapı Kullanma İzin Belgesinin verildiği tarih itibarıyla işlem tamamlanmış olup, Yapı Kullanma İzin Belgesi düzenlenmemiş yapılar için, Kanunda belirtilen Ruhsat süresi içinde Ruhsat yenilenir, Aksi takdirde verilen ruhsat hükümsüz olup, yeniden Ruhsat alınacaktır.					
116 Kuruluşun teknik sorumlusu adı Soyadı, unvanı, TC Kimlik No, SSK No EMRAN GEDİKLİ YÖN İSTANBUL YAPI DENETİM LTD.ŞTİ 117 Kuruluşun teknik sorumlusu adı Soyadı, unvanı, TC Kimlik No, SSK No YAKUP TUĞAN YÖN İSTANBUL YAPI DENETİM LTD.ŞTİ 118 Kuruluşun teknik sorumlusu adı Soyadı, unvanı, TC Kimlik No, SSK No YAKUP TUĞAN YÖN İSTANBUL YAPI DENETİM LTD.ŞTİ 119 Kuruluşun teknik sorumlusu adı Soyadı, unvanı, TC Kimlik No, SSK No YAKUP TUĞAN YÖN İSTANBUL YAPI DENETİM LTD.ŞTİ	120 Kuruluşun teknik sorumlusu adı Soyadı, unvanı, TC Kimlik No, SSK No YAKUP TUĞAN YÖN İSTANBUL YAPI DENETİM LTD.ŞTİ 121 Kuruluşun teknik sorumlusu adı Soyadı, unvanı, TC Kimlik No, SSK No YAKUP TUĞAN YÖN İSTANBUL YAPI DENETİM LTD.ŞTİ	122 Kuruluşun teknik sorumlusu adı Soyadı, unvanı, TC Kimlik No, SSK No YAKUP TUĞAN YÖN İSTANBUL YAPI DENETİM LTD.ŞTİ 123 Kuruluşun teknik sorumlusu adı Soyadı, unvanı, TC Kimlik No, SSK No YAKUP TUĞAN YÖN İSTANBUL YAPI DENETİM LTD.ŞTİ	124 Kuruluşun teknik sorumlusu adı Soyadı, unvanı, TC Kimlik No, SSK No YAKUP TUĞAN YÖN İSTANBUL YAPI DENETİM LTD.ŞTİ 125 Kuruluşun teknik sorumlusu adı Soyadı, unvanı, TC Kimlik No, SSK No YAKUP TUĞAN YÖN İSTANBUL YAPI DENETİM LTD.ŞTİ	126 Kuruluşun teknik sorumlusu adı Soyadı, unvanı, TC Kimlik No, SSK No YAKUP TUĞAN YÖN İSTANBUL YAPI DENETİM LTD.ŞTİ 127 Kuruluşun teknik sorumlusu adı Soyadı, unvanı, TC Kimlik No, SSK No YAKUP TUĞAN YÖN İSTANBUL YAPI DENETİM LTD.ŞTİ	128 Kuruluşun teknik sorumlusu adı Soyadı, unvanı, TC Kimlik No, SSK No YAKUP TUĞAN YÖN İSTANBUL YAPI DENETİM LTD.ŞTİ 129 Kuruluşun teknik sorumlusu adı Soyadı, unvanı, TC Kimlik No, SSK No YAKUP TUĞAN YÖN İSTANBUL YAPI DENETİM LTD.ŞTİ
Başlama Tarihinde İnşaat Mahalinde Kontrol Eden Teknik Görevliler					
130 Adı Soyadı, unvanı, TC Kimlik No, imza, tarih EMRAN GEDİKLİ YÖN İSTANBUL YAPI DENETİM LTD.ŞTİ 131 Adı Soyadı, unvanı, TC Kimlik No, imza, tarih YAKUP TUĞAN YÖN İSTANBUL YAPI DENETİM LTD.ŞTİ	132 Adı Soyadı, unvanı, TC Kimlik No, imza, tarih YAKUP TUĞAN YÖN İSTANBUL YAPI DENETİM LTD.ŞTİ 133 Adı Soyadı, unvanı, TC Kimlik No, imza, tarih YAKUP TUĞAN YÖN İSTANBUL YAPI DENETİM LTD.ŞTİ	134 Adı Soyadı, unvanı, TC Kimlik No, imza, tarih YAKUP TUĞAN YÖN İSTANBUL YAPI DENETİM LTD.ŞTİ 135 Adı Soyadı, unvanı, TC Kimlik No, imza, tarih YAKUP TUĞAN YÖN İSTANBUL YAPI DENETİM LTD.ŞTİ	136 Adı Soyadı, unvanı, TC Kimlik No, imza, tarih YAKUP TUĞAN YÖN İSTANBUL YAPI DENETİM LTD.ŞTİ 137 Adı Soyadı, unvanı, TC Kimlik No, imza, tarih YAKUP TUĞAN YÖN İSTANBUL YAPI DENETİM LTD.ŞTİ	138 Adı Soyadı, unvanı, TC Kimlik No, imza, tarih YAKUP TUĞAN YÖN İSTANBUL YAPI DENETİM LTD.ŞTİ 139 Adı Soyadı, unvanı, TC Kimlik No, imza, tarih YAKUP TUĞAN YÖN İSTANBUL YAPI DENETİM LTD.ŞTİ	140 Adı Soyadı, unvanı, TC Kimlik No, imza, tarih YAKUP TUĞAN YÖN İSTANBUL YAPI DENETİM LTD.ŞTİ 141 Adı Soyadı, unvanı, TC Kimlik No, imza, tarih YAKUP TUĞAN YÖN İSTANBUL YAPI DENETİM LTD.ŞTİ
Vize Kontrolü					
142 Vize Adı	143 Adres	144 Kuruluşun teknik sorumlusu adı Soyadı, unvanı, TC Kimlik No, SSK No	145 Teknik denetim tarih, imza, tarih	146 Kuruluşun teknik sorumlusu adı Soyadı, unvanı, TC Kimlik No, SSK No	147 Kuruluşun teknik sorumlusu adı Soyadı, unvanı, TC Kimlik No, SSK No
1. Toprak					
2. Zemin					
3. Tavan					
4. Çıkış					
5. Diğerleri					
6. Çıkış					
7. Çıkış					
8. Çıkış					
9. Çıkış					
10. Kuruluşun teknik sorumlusu adı Soyadı, unvanı, TC Kimlik No, SSK No					
11. Kuruluşun teknik sorumlusu adı Soyadı, unvanı, TC Kimlik No, SSK No					
12. Kuruluşun teknik sorumlusu adı Soyadı, unvanı, TC Kimlik No, SSK No					
131. Diğer Hususlar					
27/03/2021 TARİHİNDE İSTANBUL İL AVUKATI GÖRÜLÜ FİRVAN KUTLUER, GSK 6960, 6325 SAYILI YERLEMLERİN BİR KİŞİ İLE KADASTRAL YOLA İLK 1/1000 ÖLÇEĞİ UYGULAMA HARİTASI DÜZENLENMİŞTİR. 12 MADDESİNDE, TRAFİK KURALLARINDA TUM FOKUSİYON ALAN ARINDA MAFİY KAVRİ PRÖJE GÖRE YAPI RUHSATI DÜZENLENMİŞTİR. 7 DENKİTE OLUŞ, MAFİY PRÖJE İLE RUHSAT DÜZENLENMİŞTİR.					

81

84

85

86

[illegible]

88

89

90



LOTUS

93

94

95



98



Yapı Denetimi					
Adres	AA No/İşin	50 km² no	Özellik no/Özellik belgesi no	Adres	108. İnce
Adres	AKHMET RAHİDOĞLU	4504802180	2875	BAĞLARCI-HEYETİTİN PAZARLARI 1387. SK. PARK KÖNÜTLARİ SİTESİ B BLOK NO: 3A 1Ç KAPİ NO: 17 ESENİYURU / İSTANBUL	
Statü	İHSAN ALIN	51038175120	10855	ÖZAR-KURİYET BAH. 1381. SK. BEYCENTER NO: 2 1Ç KAPİ NO: 4 ESENİYURU / İSTANBUL	
Statü	ERDİN ÖNDER	46229490612	12150	ÖZAR-KURİYET BAH. 1381. SK. BEYCENTER NO: 2 1Ç KAPİ NO: 4 ESENİYURU / İSTANBUL	
Statü	İSMAIL YILMAZ	68471110000	34009	ÖZAR-KURİYET BAH. 1381. SK. BEYCENTER NO: 2 1Ç KAPİ NO: 4 ESENİYURU / İSTANBUL	
Uygulanmış Denetim	A.İ. KİÇİCİ	13833196770	30031	ÖZAR-KURİYET BAH. 1381. SK. BEYCENTER NO: 2 1Ç KAPİ NO: 4 ESENİYURU / İSTANBUL	
Yeniden Kurulmuş Denetim	İSMET HİSLE	30704138804	130310	ÖZAR-KURİYET BAH. 1381. SK. BEYCENTER NO: 2 1Ç KAPİ NO: 4 ESENİYURU / İSTANBUL	
Yapı Denetim Kuruluşu					
Yapı Denetim Kuruluşu	Yapı Denetim Kuruluşu	Yapı Denetim Kuruluşu	Yapı Denetim Kuruluşu	Yapı Denetim Kuruluşu	Yapı Denetim Kuruluşu
Ruhsat ile ilgili Muhtelif Getiriler					
Toprak Bilgileri					
1. Yıkılacak yapılar					
2. Yeni inşaatlar					
3. Çıkartılacak yapılar					
4. Diğer					
5. Diğerler 1					
6. Diğerler 2					
7. Toplam					
3194 Sayılı İmar Kanunu'nun ilgili maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapı müteahhüdünün, şantiye görevlisi, proje müdallerinin, fenni mesullerin ve/yahya yapı denetim kuruluşunun yetkili yapı sorumlularının taahhütnameleri alınarak YAPI RUHSATI verilmektedir. Taahhütnamelerde yer alan imzalar, imar mevzuatı kapsamında belirlenen sorumluluklar ve işlemler arasında yapılan ruhsat eki sözleşmeler açısından taahhüt niteliği taşımaktadır. Yapı Ruhsatı alınan yapının inşaatında Türk Standartlarına uygunluğu güvnlükteki mevzuat hükümlerine göre belirlenmiş veya TSE BELDELI YAPI MALZEMESİ VE YAPI ELEMANI KULLANILMASI ve İmar Kanunu'nda yer alan süreler içinde inşaatı başlatmak, bitirmesi ZORUNLUDUR. Yapı Kurulması İzin Belgesinin verildiği tarih inşaatın biten tarihi olup, Yapı Kurulması İzin Belgesi düzenlenmeyen yapılarla, karunda belirlenen Ruhsat süresi içinde Ruhsat yenilenir. Aksi takdirde verilen ruhsat hükmünde olup, yeniden ruhsat alınacaktır.					
Başlama Tarihinde İnşaat Mahalinde Kontrol Eden Teknik Görevliler					
Vize Kontrolü					
Diğer Hususlar					



LOTUS 

103

104



106

107



LOTUS

Yapı Denetimi					
No	Adı Soyadı	TC Kimlik No	Özellik no/Özellik belge no	İmza	Notlar
1	YAPILAN	00000000000	0000		
2	YAPILAN	00000000000	0000		
3	YAPILAN	00000000000	0000		
4	YAPILAN	00000000000	0000		
5	YAPILAN	00000000000	0000		
6	YAPILAN	00000000000	0000		
7	YAPILAN	00000000000	0000		
8	YAPILAN	00000000000	0000		
9	YAPILAN	00000000000	0000		
10	YAPILAN	00000000000	0000		
11	YAPILAN	00000000000	0000		
12	YAPILAN	00000000000	0000		
13	YAPILAN	00000000000	0000		
14	YAPILAN	00000000000	0000		
15	YAPILAN	00000000000	0000		
16	YAPILAN	00000000000	0000		
17	YAPILAN	00000000000	0000		
18	YAPILAN	00000000000	0000		
19	YAPILAN	00000000000	0000		
20	YAPILAN	00000000000	0000		
21	YAPILAN	00000000000	0000		
22	YAPILAN	00000000000	0000		
23	YAPILAN	00000000000	0000		
24	YAPILAN	00000000000	0000		
25	YAPILAN	00000000000	0000		
26	YAPILAN	00000000000	0000		
27	YAPILAN	00000000000	0000		
28	YAPILAN	00000000000	0000		
29	YAPILAN	00000000000	0000		
30	YAPILAN	00000000000	0000		
31	YAPILAN	00000000000	0000		
32	YAPILAN	00000000000	0000		
33	YAPILAN	00000000000	0000		
34	YAPILAN	00000000000	0000		
35	YAPILAN	00000000000	0000		
36	YAPILAN	00000000000	0000		
37	YAPILAN	00000000000	0000		
38	YAPILAN	00000000000	0000		
39	YAPILAN	00000000000	0000		
40	YAPILAN	00000000000	0000		
41	YAPILAN	00000000000	0000		
42	YAPILAN	00000000000	0000		
43	YAPILAN	00000000000	0000		
44	YAPILAN	00000000000	0000		
45	YAPILAN	00000000000	0000		
46	YAPILAN	00000000000	0000		
47	YAPILAN	00000000000	0000		
48	YAPILAN	00000000000	0000		
49	YAPILAN	00000000000	0000		
50	YAPILAN	00000000000	0000		
51	YAPILAN	00000000000	0000		
52	YAPILAN	00000000000	0000		
53	YAPILAN	00000000000	0000		
54	YAPILAN	00000000000	0000		
55	YAPILAN	00000000000	0000		
56	YAPILAN	00000000000	0000		
57	YAPILAN	00000000000	0000		
58	YAPILAN	00000000000	0000		
59	YAPILAN	00000000000	0000		
60	YAPILAN	00000000000	0000		
61	YAPILAN	00000000000	0000		
62	YAPILAN	00000000000	0000		
63	YAPILAN	00000000000	0000		
64	YAPILAN	00000000000	0000		
65	YAPILAN	00000000000	0000		
66	YAPILAN	00000000000	0000		
67	YAPILAN	00000000000	0000		
68	YAPILAN	00000000000	0000		
69	YAPILAN	00000000000	0000		
70	YAPILAN	00000000000	0000		
71	YAPILAN	00000000000	0000		
72	YAPILAN	00000000000	0000		
73	YAPILAN	00000000000	0000		
74	YAPILAN	00000000000	0000		
75	YAPILAN	00000000000	0000		
76	YAPILAN	00000000000	0000		
77	YAPILAN	00000000000	0000		
78	YAPILAN	00000000000	0000		
79	YAPILAN	00000000000	0000		
80	YAPILAN	00000000000	0000		
81	YAPILAN	00000000000	0000		
82	YAPILAN	00000000000	0000		
83	YAPILAN	00000000000	0000		
84	YAPILAN	00000000000	0000		
85	YAPILAN	00000000000	0000		
86	YAPILAN	00000000000	0000		
87	YAPILAN	00000000000	0000		
88	YAPILAN	00000000000	0000		
89	YAPILAN	00000000000	0000		
90	YAPILAN	00000000000	0000		
91	YAPILAN	00000000000	0000		
92	YAPILAN	00000000000	0000		
93	YAPILAN	00000000000	0000		
94	YAPILAN	00000000000	0000		
95	YAPILAN	00000000000	0000		
96	YAPILAN	00000000000	0000		
97	YAPILAN	00000000000	0000		
98	YAPILAN	00000000000	0000		
99	YAPILAN	00000000000	0000		
100	YAPILAN	00000000000	0000		

111

112

YAPI RUHSATI Building Licence										Bina No / Katsayı: 10.05.2023 2781388-162762	
1. Ruhsatın Alanı: KURUM: AYDOLAR BELEDİYESİ					2. Ruhsatın alanı: 2905.227		3. Ruhsat no: 62-9		4. Ruhsat tarihi: 7.05.2022		
5. Ruhsatın alanı: 2905.227					6. Ruhsatın alanı: 62-9		7. Ruhsat tarihi: 7.05.2022		8. Ruhsat tarihi: 7.05.2022		
9. Ruhsatın alanı: 2905.227					10. Ruhsatın alanı: 62-9		11. Ruhsat tarihi: 7.05.2022		12. Ruhsat tarihi: 7.05.2022		
13. Ruhsatın alanı: 2905.227					14. Ruhsatın alanı: 62-9		15. Ruhsat tarihi: 7.05.2022		16. Ruhsat tarihi: 7.05.2022		
17. Ruhsatın alanı: 2905.227					18. Ruhsatın alanı: 62-9		19. Ruhsat tarihi: 7.05.2022		20. Ruhsat tarihi: 7.05.2022		
21. Ruhsatın alanı: 2905.227					22. Ruhsatın alanı: 62-9		23. Ruhsat tarihi: 7.05.2022		24. Ruhsat tarihi: 7.05.2022		
25. Ruhsatın alanı: 2905.227					26. Ruhsatın alanı: 62-9		27. Ruhsat tarihi: 7.05.2022		28. Ruhsat tarihi: 7.05.2022		
29. Ruhsatın alanı: 2905.227					30. Ruhsatın alanı: 62-9		31. Ruhsat tarihi: 7.05.2022		32. Ruhsat tarihi: 7.05.2022		
33. Ruhsatın alanı: 2905.227					34. Ruhsatın alanı: 62-9		35. Ruhsat tarihi: 7.05.2022		36. Ruhsat tarihi: 7.05.2022		
37. Ruhsatın alanı: 2905.227					38. Ruhsatın alanı: 62-9		39. Ruhsat tarihi: 7.05.2022		40. Ruhsat tarihi: 7.05.2022		
41. Ruhsatın alanı: 2905.227					42. Ruhsatın alanı: 62-9		43. Ruhsat tarihi: 7.05.2022		44. Ruhsat tarihi: 7.05.2022		
45. Ruhsatın alanı: 2905.227					46. Ruhsatın alanı: 62-9		47. Ruhsat tarihi: 7.05.2022		48. Ruhsat tarihi: 7.05.2022		
49. Ruhsatın alanı: 2905.227					50. Ruhsatın alanı: 62-9		51. Ruhsat tarihi: 7.05.2022		52. Ruhsat tarihi: 7.05.2022		
53. Ruhsatın alanı: 2905.227					54. Ruhsatın alanı: 62-9		55. Ruhsat tarihi: 7.05.2022		56. Ruhsat tarihi: 7.05.2022		
57. Ruhsatın alanı: 2905.227					58. Ruhsatın alanı: 62-9		59. Ruhsat tarihi: 7.05.2022		60. Ruhsat tarihi: 7.05.2022		
61. Ruhsatın alanı: 2905.227					62. Ruhsatın alanı: 62-9		63. Ruhsat tarihi: 7.05.2022		64. Ruhsat tarihi: 7.05.2022		
65. Ruhsatın alanı: 2905.227					66. Ruhsatın alanı: 62-9		67. Ruhsat tarihi: 7.05.2022		68. Ruhsat tarihi: 7.05.2022		
69. Ruhsatın alanı: 2905.227					70. Ruhsatın alanı: 62-9		71. Ruhsat tarihi: 7.05.2022		72. Ruhsat tarihi: 7.05.2022		
73. Ruhsatın alanı: 2905.227					74. Ruhsatın alanı: 62-9		75. Ruhsat tarihi: 7.05.2022		76. Ruhsat tarihi: 7.05.2022		
77. Ruhsatın alanı: 2905.227					78. Ruhsatın alanı: 62-9		79. Ruhsat tarihi: 7.05.2022		80. Ruhsat tarihi: 7.05.2022		
81. Ruhsatın alanı: 2905.227					82. Ruhsatın alanı: 62-9		83. Ruhsat tarihi: 7.05.2022		84. Ruhsat tarihi: 7.05.2022		
85. Ruhsatın alanı: 2905.227					86. Ruhsatın alanı: 62-9		87. Ruhsat tarihi: 7.05.2022		88. Ruhsat tarihi: 7.05.2022		
89. Ruhsatın alanı: 2905.227					90. Ruhsatın alanı: 62-9		91. Ruhsat tarihi: 7.05.2022		92. Ruhsat tarihi: 7.05.2022		
93. Ruhsatın alanı: 2905.227					94. Ruhsatın alanı: 62-9		95. Ruhsat tarihi: 7.05.2022		96. Ruhsat tarihi: 7.05.2022		
97. Ruhsatın alanı: 2905.227					98. Ruhsatın alanı: 62-9		99. Ruhsat tarihi: 7.05.2022		100. Ruhsat tarihi: 7.05.2022		

[illegible]

115

116

117

Yapı Denetimi					
Maddesi	Adı Soyadı	TC Kimlik No	Görevi	Adres	Notlar
Mühür	ARİFET KAGITCI	9009092188	2078	BANGAROL KAVRUTTI PASA MAH. 1907. SK. PARK KENTLİLERİ BİTESİ 9 BLOK NO: 17 ESENYURT / İSTANBUL	ETKİN ODAK YAPI DENETİM LTD. ŞTİ. Beyoğlu / İstanbul / 34092 Tic. Sic. No: 29323
Statik	ERKAN ALB	91808135128	12008	ULUĞURİST MAH. 1901. SK. BEYDENTER NO: 2/2 KAP: NO: 4 ESENYURT / İSTANBUL	
Çevre	ERDEM ÖNDER	4520460812	12108	ULUĞURİST MAH. 1901. SK. BEYDENTER NO: 2/2 KAP: NO: 4 ESENYURT / İSTANBUL	
Mühür	ERMAK FİLİZ	85476113000	34034	ULUĞURİST MAH. 1901. SK. BEYDENTER NO: 2/2 KAP: NO: 4 ESENYURT / İSTANBUL	
Uygulama Denetimi	ERKAN KAZAN	13862596774	30031	ULUĞURİST MAH. 1901. SK. BEYDENTER NO: 2/2 KAP: NO: 4 ESENYURT / İSTANBUL	
Mühür	ERKAN KUTLU	3470483004	130208	ULUĞURİST MAH. 1901. SK. BEYDENTER NO: 2/2 KAP: NO: 4 ESENYURT / İSTANBUL	

Yapı Denetim Kuruluşu				
Kuruluşun Adı	Yapı Denetim Kuruluşu	Tic. Sic. No	Adres	Notlar
ETKİN ODAK YAPI DENETİM LTD. ŞTİ.	Yapı Denetim Kuruluşu	3470483004	BANGAROL KAVRUTTI PASA MAH. 1907. SK. PARK KENTLİLERİ BİTESİ 9 BLOK NO: 17 ESENYURT / İSTANBUL	

Ruhsat ile İlgili Muhtelif Geçiriler				Toprak Bilgileri	
1. Yıkılma İhtimali	Mevzuat Tarafı	Mevzuat No	Ticari (TL)	Dağıtım (m ²)	Alan (m ²)
2. Yıkılma İhtimali					
3. Çökme İhtimali					
4. Çökme					
5. Çökme 1					
6. Çökme 2					
7. Toprak					

3194 Sayılı İmar Kanunu'nun ilgili maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapı müfahhidinin, şartlıya girenin, proje müfahhidinin, fenni mesulünün ve/veya yapı denetim kuruluşunun yetkili yapı sorumlularının tasahhütnameleri alınarak **YAPI RUHSATI** verilmiştir. Tasahhütnamelerde yer alan imzalar, İmar mevzuatı kapsamında belirlenen sorumluluklar ve ilgiler arasında yapılan ruhsat eki sözleşmeler açısından tasahhüt niteliği taşımaktadır. Yapı Ruhsatı alınan yapının inşaatında Türk Standartlarına uygunluğu yönündeki mevzuat hükümlerine göre belirlenmiş veya **TSE BELGELİ YAPI MALZEMESİ VE YAPI ELEMANI KULLANILMASI** ve İmar Kanunu'nda yer alan hükümler içinde inşaatla başlanıp, bitirilmesi **ZORUNLUDUR**. Yapı Kullanma İzin Belgesinin verildiği tarih inşaatın bitim tarihi olup, Yapı Kullanma İzin Belgesi düzenlenmeyen yapılarda, kanunda belirtilen Ruhsat süreci içinde Ruhsat yenilenir. Aksi takdirde verilen ruhsat hükümsüz olup, yorulmuş ruhsat alınacaktır.

Başlama Tarihinde İnşaat Mahallinde Kontrol Eden Teknik Görevliler			
101. İnşaat	102. İnşaat	103. İnşaat	104. İnşaat
Yapı Denetim Kuruluşu	Yapı Denetim Kuruluşu	Yapı Denetim Kuruluşu	Yapı Denetim Kuruluşu
ETKİN ODAK YAPI DENETİM LTD. ŞTİ.	ETKİN ODAK YAPI DENETİM LTD. ŞTİ.	ETKİN ODAK YAPI DENETİM LTD. ŞTİ.	ETKİN ODAK YAPI DENETİM LTD. ŞTİ.

Vize Kontrolü				
105. İnşaat	106. İnşaat	107. İnşaat	108. İnşaat	109. İnşaat
Yapı Denetim Kuruluşu	Yapı Denetim Kuruluşu	Yapı Denetim Kuruluşu	Yapı Denetim Kuruluşu	Yapı Denetim Kuruluşu
ETKİN ODAK YAPI DENETİM LTD. ŞTİ.	ETKİN ODAK YAPI DENETİM LTD. ŞTİ.	ETKİN ODAK YAPI DENETİM LTD. ŞTİ.	ETKİN ODAK YAPI DENETİM LTD. ŞTİ.	ETKİN ODAK YAPI DENETİM LTD. ŞTİ.

Diğer Hususlar	
- ZARFI KONTROLÜ YOKTUR. - KONTROL KONTROLÜ KONTROLÜ YOKTUR. - KONTROL KONTROLÜ KONTROLÜ YOKTUR. - KONTROL KONTROLÜ KONTROLÜ YOKTUR. - KONTROL KONTROLÜ KONTROLÜ YOKTUR.	

119

120

121

Yapı Denetimi					
Mühür	Adı Soyadı	T.C. Kimlik No	Ölçü birim/ölçüm birimi	Adres	103. İmar
MÜHÜR	ARNEK KASOĞU	400602188	0875	BASKIRIYI HAYRETTİN PAŞA MAH. 1027. SK. PARK KÜLTÜRİ BİNASI 5. BLOK NO: 3A Ç. KAP. NO: 17 ESENYURT / İSTANBUL	ETKİNDİKAK YAPIDENETİM LTD. ST. Büyükdere Mah. 29/291 Etiler Kat: 11/24521
	İHSAN AYR	3195818128	10555	EUNALIMET MAH. 1901. SK. BEYDENTER NO: 2 Ç. KAP. NO: 4 ESENYURT / İSTANBUL	
	ERKİN ÖZDÖR	40284466-2	12158	EUNALIMET MAH. 1901. SK. BEYDENTER NO: 2 Ç. KAP. NO: 4 ESENYURT / İSTANBUL	
	İsmail Yılmaz	98470113008	14050	EUNALIMET MAH. 1901. SK. BEYDENTER NO: 2 Ç. KAP. NO: 4 ESENYURT / İSTANBUL	
	AKINÇI	200200774	20031	EUNALIMET MAH. 1901. SK. BEYDENTER NO: 2 Ç. KAP. NO: 4 ESENYURT / İSTANBUL	
Yapı Denetim Kuruluşu	Yapı Denetim Kuruluşu				102. İmar
Kuruluş Adı		Yapı Denetim Kuruluşu	Yapı Denetim Kuruluşu	Adres	102. İmar
ETKİNDİKAK YAPIDENETİM LTD. ST.		ÖZKAY ZARAFAT, 1414500000	310000714	BASKIRIYI HAYRETTİN PAŞA MAH. 1027. SK. PARK KÜLTÜRİ BİNASI 5. BLOK NO: 3A Ç. KAP. NO: 17 ESENYURT / İSTANBUL	
Ruhusat ile ilgili Muhtelif Gecikmeler				Toprak Bilgileri	
Gecikme 1	Alınan Tarih	Alınan Tarih	Taken (TL)	Ortalama (m2)	Alan (m2)
1. Yıl					
2. Yıl					
3. Yıl					
4. Yıl					
5. Yıl					
6. Yıl					
7. Yıl					
3194 Sayılı İmar Kanunu'nun ilgili maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapı müfettişinin, garanti gelirin, proje müfettişinin, fenni mesulünün ve/veya yapı denetim kuruluşunun yetkili yapı sorumlularının taahhütnameyi alarak YAPI RUHSATI verilmiştir. Taahhütnameelerde yer alan imzalar, İmar mevzuatı kapsamında belirlenen sorumluluklar ve işlemler arasında yapılan ruhsat eki süreçler açısından taahhüt niteliği taşımaktadır. Yapı Ruhsatı alınan yapının inşaatında Türk Standartlarına uygunluğu yapı müfettişinin görevi hükümlerine göre belirlenmiş veya TSE BELGELİ YAPI MALZEMESİ VE YAPI ELEMANI KULLANILMASI ve İmar Kanunu'nda yer alan süreçler içinde inşaat başlatılıp, binaların ZORUNLUDUR. Yapı Kuruluma İzin Belgesi'nin verildiği tarihten itibaren bir yıl süreyle, Yapı Kuruluma İzin Belgesi düzenlenmeyen yapılarla, kanunda belirtilen Ruhsat süresi içinde Ruhsat yenileri, Akad. İktidarı verilen ruhsat hükümlerine göre, yeniden Ruhsat alınacaktır.					
101. Ruhsatın alınması için gerekli belgelerin, TC Kimlik No: 101		102. Ruhsatın alınması için gerekli belgelerin, TC Kimlik No: 102		103. Ruhsatın alınması için gerekli belgelerin, TC Kimlik No: 103	
101. Ruhsatın alınması için gerekli belgelerin, TC Kimlik No: 101		102. Ruhsatın alınması için gerekli belgelerin, TC Kimlik No: 102		103. Ruhsatın alınması için gerekli belgelerin, TC Kimlik No: 103	
Başlama Tarihinde İnşaatı Mahalline Kontrol Eden Teknik Görevliler					
101. Ruhsatın alınması için gerekli belgelerin, TC Kimlik No: 101		102. Ruhsatın alınması için gerekli belgelerin, TC Kimlik No: 102		103. Ruhsatın alınması için gerekli belgelerin, TC Kimlik No: 103	
101. Ruhsatın alınması için gerekli belgelerin, TC Kimlik No: 101		102. Ruhsatın alınması için gerekli belgelerin, TC Kimlik No: 102		103. Ruhsatın alınması için gerekli belgelerin, TC Kimlik No: 103	
Vize Kontrolü					
101. Ruhsatın alınması için gerekli belgelerin, TC Kimlik No: 101	102. Ruhsatın alınması için gerekli belgelerin, TC Kimlik No: 102	103. Ruhsatın alınması için gerekli belgelerin, TC Kimlik No: 103	104. Ruhsatın alınması için gerekli belgelerin, TC Kimlik No: 104	105. Ruhsatın alınması için gerekli belgelerin, TC Kimlik No: 105	
1. Yıl	2. Yıl	3. Yıl	4. Yıl	5. Yıl	
6. Yıl	7. Yıl	8. Yıl	9. Yıl	10. Yıl	
11. Yıl	12. Yıl	13. Yıl	14. Yıl	15. Yıl	
16. Yıl	17. Yıl	18. Yıl	19. Yıl	20. Yıl	
21. Yıl	22. Yıl	23. Yıl	24. Yıl	25. Yıl	
26. Yıl	27. Yıl	28. Yıl	29. Yıl	30. Yıl	
31. Yıl	32. Yıl	33. Yıl	34. Yıl	35. Yıl	
36. Yıl	37. Yıl	38. Yıl	39. Yıl	40. Yıl	
41. Yıl	42. Yıl	43. Yıl	44. Yıl	45. Yıl	
46. Yıl	47. Yıl	48. Yıl	49. Yıl	50. Yıl	
51. Yıl	52. Yıl	53. Yıl	54. Yıl	55. Yıl	
56. Yıl	57. Yıl	58. Yıl	59. Yıl	60. Yıl	
61. Yıl	62. Yıl	63. Yıl	64. Yıl	65. Yıl	
66. Yıl	67. Yıl	68. Yıl	69. Yıl	70. Yıl	
71. Yıl	72. Yıl	73. Yıl	74. Yıl	75. Yıl	
76. Yıl	77. Yıl	78. Yıl	79. Yıl	80. Yıl	
81. Yıl	82. Yıl	83. Yıl	84. Yıl	85. Yıl	
86. Yıl	87. Yıl	88. Yıl	89. Yıl	90. Yıl	
91. Yıl	92. Yıl	93. Yıl	94. Yıl	95. Yıl	
96. Yıl	97. Yıl	98. Yıl	99. Yıl	100. Yıl	
Diğer Hususlar					
- 1. Yıl - 2. Yıl - 3. Yıl - 4. Yıl - 5. Yıl - 6. Yıl - 7. Yıl - 8. Yıl - 9. Yıl - 10. Yıl - 11. Yıl - 12. Yıl - 13. Yıl - 14. Yıl - 15. Yıl - 16. Yıl - 17. Yıl - 18. Yıl - 19. Yıl - 20. Yıl - 21. Yıl - 22. Yıl - 23. Yıl - 24. Yıl - 25. Yıl - 26. Yıl - 27. Yıl - 28. Yıl - 29. Yıl - 30. Yıl - 31. Yıl - 32. Yıl - 33. Yıl - 34. Yıl - 35. Yıl - 36. Yıl - 37. Yıl - 38. Yıl - 39. Yıl - 40. Yıl - 41. Yıl - 42. Yıl - 43. Yıl - 44. Yıl - 45. Yıl - 46. Yıl - 47. Yıl - 48. Yıl - 49. Yıl - 50. Yıl - 51. Yıl - 52. Yıl - 53. Yıl - 54. Yıl - 55. Yıl - 56. Yıl - 57. Yıl - 58. Yıl - 59. Yıl - 60. Yıl - 61. Yıl - 62. Yıl - 63. Yıl - 64. Yıl - 65. Yıl - 66. Yıl - 67. Yıl - 68. Yıl - 69. Yıl - 70. Yıl - 71. Yıl - 72. Yıl - 73. Yıl - 74. Yıl - 75. Yıl - 76. Yıl - 77. Yıl - 78. Yıl - 79. Yıl - 80. Yıl - 81. Yıl - 82. Yıl - 83. Yıl - 84. Yıl - 85. Yıl - 86. Yıl - 87. Yıl - 88. Yıl - 89. Yıl - 90. Yıl - 91. Yıl - 92. Yıl - 93. Yıl - 94. Yıl - 95. Yıl - 96. Yıl - 97. Yıl - 98. Yıl - 99. Yıl - 100. Yıl					

YAPI RUHSATI Building Licence										Tarih: 10.05.2023 137873014 2781388-142762	
1. Proje Adı: YAPI RUHSATI					2. Proje No: 137873014		3. Proje Adı: YAPI RUHSATI		4. Proje No: 137873014		
5. Proje Adı: YAPI RUHSATI					6. Proje No: 137873014		7. Proje Adı: YAPI RUHSATI		8. Proje No: 137873014		
9. Proje Adı: YAPI RUHSATI					10. Proje No: 137873014		11. Proje Adı: YAPI RUHSATI		12. Proje No: 137873014		
13. Proje Adı: YAPI RUHSATI					14. Proje No: 137873014		15. Proje Adı: YAPI RUHSATI		16. Proje No: 137873014		
17. Proje Adı: YAPI RUHSATI					18. Proje No: 137873014		19. Proje Adı: YAPI RUHSATI		20. Proje No: 137873014		
21. Proje Adı: YAPI RUHSATI					22. Proje No: 137873014		23. Proje Adı: YAPI RUHSATI		24. Proje No: 137873014		
25. Proje Adı: YAPI RUHSATI					26. Proje No: 137873014		27. Proje Adı: YAPI RUHSATI		28. Proje No: 137873014		
29. Proje Adı: YAPI RUHSATI					30. Proje No: 137873014		31. Proje Adı: YAPI RUHSATI		32. Proje No: 137873014		
33. Proje Adı: YAPI RUHSATI					34. Proje No: 137873014		35. Proje Adı: YAPI RUHSATI		36. Proje No: 137873014		
37. Proje Adı: YAPI RUHSATI					38. Proje No: 137873014		39. Proje Adı: YAPI RUHSATI		40. Proje No: 137873014		
41. Proje Adı: YAPI RUHSATI					42. Proje No: 137873014		43. Proje Adı: YAPI RUHSATI		44. Proje No: 137873014		
45. Proje Adı: YAPI RUHSATI					46. Proje No: 137873014		47. Proje Adı: YAPI RUHSATI		48. Proje No: 137873014		
49. Proje Adı: YAPI RUHSATI					50. Proje No: 137873014		51. Proje Adı: YAPI RUHSATI		52. Proje No: 137873014		
53. Proje Adı: YAPI RUHSATI					54. Proje No: 137873014		55. Proje Adı: YAPI RUHSATI		56. Proje No: 137873014		
57. Proje Adı: YAPI RUHSATI					58. Proje No: 137873014		59. Proje Adı: YAPI RUHSATI		60. Proje No: 137873014		
61. Proje Adı: YAPI RUHSATI					62. Proje No: 137873014		63. Proje Adı: YAPI RUHSATI		64. Proje No: 137873014		
65. Proje Adı: YAPI RUHSATI					66. Proje No: 137873014		67. Proje Adı: YAPI RUHSATI		68. Proje No: 137873014		
69. Proje Adı: YAPI RUHSATI					70. Proje No: 137873014		71. Proje Adı: YAPI RUHSATI		72. Proje No: 137873014		
73. Proje Adı: YAPI RUHSATI					74. Proje No: 137873014		75. Proje Adı: YAPI RUHSATI		76. Proje No: 137873014		
77. Proje Adı: YAPI RUHSATI					78. Proje No: 137873014		79. Proje Adı: YAPI RUHSATI		80. Proje No: 137873014		
81. Proje Adı: YAPI RUHSATI					82. Proje No: 137873014		83. Proje Adı: YAPI RUHSATI		84. Proje No: 137873014		
85. Proje Adı: YAPI RUHSATI					86. Proje No: 137873014		87. Proje Adı: YAPI RUHSATI		88. Proje No: 137873014		
89. Proje Adı: YAPI RUHSATI					90. Proje No: 137873014		91. Proje Adı: YAPI RUHSATI		92. Proje No: 137873014		
93. Proje Adı: YAPI RUHSATI					94. Proje No: 137873014		95. Proje Adı: YAPI RUHSATI		96. Proje No: 137873014		
97. Proje Adı: YAPI RUHSATI					98. Proje No: 137873014		99. Proje Adı: YAPI RUHSATI		100. Proje No: 137873014		

125



EMLAK KONUT
 GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
 T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE KLİM BAKANLIĞI BAĞKURU İDARESİ

№ 47805

MADDE NO	MADDE ADI	SAYFA NO
Madde 25-	Kullanılacak Malzemeler	53
Madde 26-	İş ve İşyerinin Sigortalanması	53
Madde 27-	İşin Kontrolü	59
Madde 28-	Kültür Varlıklarının Korunması	61
Madde 29-	Kanalizasyon, Su, Elektrik vb. Gibi Teknik Altyapı Bağlantıları ve Devri	61
Madde 30-	İş Sahasının Temizlenmesi	61
Madde 31-	Geçici Kabul	61
Madde 32-	Kesin Kabul	64
Madde 33-	Kesin Hesap	67
Madde 34-	Bakım ve Muhafaza Dönemi	68
Madde 35-	Süre Uzatımı Verilebilecek Haller ve Şartları	69
Madde 36-	Genel Gecikme Süresi ve Gecikme Cezası	70
Madde 37-	Fiyat, Ücret, Vergi ve Resimlerdeki Artışlar	70
Madde 38-	Yüklenicinin Genel Sorumlulukları	70
Madde 39-	Şirketin Genel Görevleri	73
Madde 40-	Devir ve Temlik	74
Madde 41-	Sözleşmede Değişiklik Yapılması	75
Madde 42-	Çeşitli Hükümler	75
Madde 43-	Hükümler Arasında Çelişme	75
Madde 44-	Sözleşmenin Bozulması (Fesih) ve Tasfiye Durumları	76
Madde 45-	İhtilafların Çözüm Şekli ve Yeri	78
Madde 46-	Şantiyede Bulunacak Şantiye Tanıtım Levhası, Totem Tanıtım Tabelası ve Diğer Tanıtım Gereçleri	79
Madde 47-	Sözleşmenin Ekleri	80
Madde 48-	Yürürlük	80

DAĞ DAĞ MİMARLIK VE MÜHENDİSLİK
YATIRIM MENKUL TİC. SAN. A.Ş.
Sancak Mah. 1. Kısım Sok. No: 2/1
Selçuklu / Konya / Türkiye - Tel: 0332 350 76 82
Selçuk V.D.: 200609083 - Tic. Sic.: 40128

Handwritten signatures and blue circular official stamps of the company.

**İSTANBUL AVCILAR FİRUKÖY 1. ETAP 1. KISIM
ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ
SÖZLEŞME**

Bu sözleşme, Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Yüklenici arasında sözleşme konusunu teşkil eden işler ile ilgili haklar, yükümlülükler ve diğer her türlü münasebetleri düzenlemek için aşağıdaki şartlar ve süreler dâhilinde tanzim, kabul ve taahhüt edilerek imza edilmiştir.

Bu sözleşme; Sözleşme dahilinde satışı söz konusu olan bağımsız bölümlerden dolayı satış geliri elde edilsin veya edilmesin, Yüklenicinin, arsa satışı karşılığı olarak Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne taahhüt ettiği "Asgari Arsa Satışı Karşılığı Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Payı Toplam Geliri" nin, Yüklenici tarafından sağlanması ve/veya ödenmesi taahhüdünü içeren (Bu sözleşmenin 14. maddesinin, A fıkrasının, "Pazarlama ve Satış İlişkin Hususlar" başlıklı 6. bendinin 6.20. alt bendinde belirtilen husus saklı kalmak kaydıyla), arsa sahibi olan veya arsayı tasarrufunda bulunduran Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.' nin de arsa tahsisinin dışında Yüklenici ile hiç bir ortak çaba içinde olmadığı, dolayısıyla bir adi ortaklık iradesi taşımayan, sonuca katılmalı ve karma nitelikli bir sözleşmedir. Yüklenici, bu durumu gayri kabili rücu kabul ve taahhüt etmiştir.

Bu sözleşme ile eklerinin dili Türkçedir. Sözleşme konusu işin yapımı sırasında Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Yüklenici arasında yapılacak olan yazışmaların ve sunulacak olan her türlü belgenin dili Türkçe olacaktır.

Bu sözleşmeye konu iş, 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu ile 4734 sayılı Kamu İhale Kanunu ve 4735 sayılı Kamu İhale Sözleşmeleri Kanununa tabi değildir. Bu ihale, Uluslararası bir ihale değildir.

Madde 1- Taraflar:

Şirket : EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Adresi : Barbaros Mah. Mor Sümbül Sok. No:7/2 B
 (Batı Ataşehir) Ataşehir / İSTANBUL
Telefon No : 0 216 579 15 15
Faks No : 0 216 456 48 75

Yüklenici : DAĞ MİM. VE MÜH. YAPI GAY. TİC. SAN. A.Ş.
Adresi : Sancak Mah. Büyük İrmak Sok. No:2/1
 Selçuklu / KONYA
Telefon No : 0 332 350 76 82
Faks No : 0 332 353 83 25

DAĞ MİM. VE MÜH. YAPI GAY. TİC. SAN. A.Ş.
 Sancak Mah. Büyük İrmak Sok. No: 2/1
 Selçuklu / KONYA Tel: 0332 350 76 82
 Selçuk V.D.: 365 69 9083 - Tic. Sic.: 40128

(Handwritten signatures and stamps)

(Circular stamp: EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. - GELİR PAYLAŞIMI - 16.08.2019)

(Circular stamp: T.C. - 16.08.2019)

*İstanbul Avcılar Fırzköy 1. Etap 1. Kısım ASKGP İşİ
Sözleşme
1 / 80*

Her iki taraf, yukarıda belirtilen adresleri ile telefon ve faks numaralarını tebligat yeri olarak kabul etmiş olup, bunlarda yapılacak değişiklikler, Noter kanalıyla yazılı olarak karşı tarafa tebliğ edilmedikçe, en son bildirilen faks ve adrese yapılacak tebliğler, ilgili tarafa yapılmış sayılır.

Bu sözleşme maddelerinde aksi belirtilmediği takdirde, Şirket tarafından Yükleniciye gönderilecek yazılı bildirimler, öncelikli olarak Yüklenicinin yukarıda belirtilen faks numarasına (Değişiklik oldu ise yeni faks numarasına) iletilmek ve faks teyidi alınmak suretiyle tebliğ edilir. Daha sonra Yüklenicinin yukarıda belirtilen adresine (Değişiklik oldu ise yeni adrese), iadeli taahhütlü / adi posta veya kurye veya kargo yolu ile gönderilir. Bildirim yazıları, Yüklenicinin yetkilisine veya vekiline imza alınmak suretiyle elden de tebliğ edilebilir.

Yüklenici tarafından Şirkete gönderilecek yazılı bildirimler de aynı şekilde yapılır.

Madde 2- Tanımlar ve Kısaltmalar:

Bu sözleşmede yer alan bazı tanımların ve kısaltmaların anlamları aşağıda belirtilmiştir.

Şirket	: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (Emlak Konut GYO A.Ş. / EKGYO),
Yüklenici	: Üzerine ihale yapılan ve sözleşme imzalanan İstekli,
Sözleşme	: Şirket ile Yüklenici arasında yapılan yazılı anlaşma,
Tespit Edilen Asgari Bedel	: İhaleye esas arsaların ihaleden önce Şirketçe tespit edilen değeri,
Taahhüt	: Sözleşme kapsamında yapılması gereken tüm işler,
Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG)	: İhaleye esas arsaların üzerinde yapılması planlanan veya yapılan, satışı söz konusu olan bağımsız bölümlerin satışlarından elde edilecek her türlü gelirler toplamı,
Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı (ASKSPGO)	: Yüklenicinin Şirkete ödeyeceği bedelin, ASKSTG göre yüzde olarak oranı,
Asgari Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Toplam Geliri (ASKSPTG)	: Yüklenicinin ihaleye esas arsaların değerine karşı, ASKSTG üzerinden, ASKSPGO karşılığında, Şirkete ödeyeceği asgari bedel (Bu sözleşmenin 14. maddesinin, A fıkrasının, "Pazarlama ve Satışa İlişkin Hususlar" başlıklı 6. bendinin 6.20. alt bendinde belirtilen husus saklı kalmak kaydıyla),

DAĞDANIM MÜHÜR VE MÜHENDİSLİK
YATIRIM GAYRİMENKUL TİC. SAN. A.Ş.
Sancak Mah. Çukurova Sok. No: 2/1
Selçuklu / Konya Tel: 0332 350 76 82
Selçuk V.D.: 205 039 9083 - Tic. Sic.: 40128

*İstanbul Avcılar Fırnaköy 1. Etap 1. Kısım ASKGP İyi
Sözleşme
2 / 80*



№ 47805

- Yüklenici Payı Gelir Oranı (YPGO)** : Yüklenicinin alacağı bedelin ASKSTG göre yüzde olarak oranı,
- Yüklenici Payı Toplam Geliri (YPTG)** : Yüklenicinin, ASKSTG üzerinden YPGO karşılığı alacağı bedel,
- Ödeme Planı** : Yüklenicinin, Asgari ASKŞPTG olarak Şirkete ödemeyi kabul ve taahhüt etmiş olduğu bedelin ödeme oranları ile ödeme takvimini gösteren plan (Bu sözleşmenin 14. maddesinin, A fıkrasının, "Pazarlama ve Satış İlişkin Hususlar" başlıklı 6. bendinin 6.20. alt bendinde belirtilen husus saklı kalmak kaydıyla),
- Banka Hesabında Toplanan Gelir (BHTG)** : Satış söz konusu olan bağımsız bölümlerin satışından dolayı banka hesabında toplanan gelir,
- İnşaat İlerleme Durum tespit Tutanağı (İİDTT)** : Yüklenici tarafından yapılan sözleşme konusu işlerin seviyesinin tespiti için Şirketin Kontrol Teşkilatı ile Yüklenici tarafından düzenlenen tutanak,
- Bağımsız Bölüm** : Sözleşme konusu iş kapsamında yapılacak olan ana gayrimenkulün / gayrimenkullerin, Kat Mülkiyeti Mevzuatı gereğince, ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli olan konut, dükkân, mağaza, ofis, büro, depo vb. gibi bağımsız mülkiyete konu her bir bölümü,
- Ticari Ünite** : Dükkân, mağaza, market vb.'leri,
- Nitelikli Ticari Ünite** : Ofis bloğu veya ofisler, hastane, özel okul, otel, alışveriş merkezi (AVM), öğrenci yurdu vb.'leri,
- Menkul** : Gayrimenkulün / gayrimenkullerin hisse senedine çevrilmesi,
- Sosyal Donatılar** : İmar Mevzuatına uygun olarak Şirketçe onaylanacak projelere göre, Yüklenici tarafından yapılacak ve satış söz konusu olmayan ve Yüklenici tarafından Şirkete veya Şirketin göstereceği kurum veya kuruluşlara veya site yönetimlerine devredilecek olan trafo, yeşile terk alanda oyun veya park alanları, sosyal tesis, okul, kreş vb. bina veya yapılar,
- Alt Yüklenici** : Yüklenicinin taahhüt etmiş olduğu işin belirli bir kısmını, Yüklenici ile yapmış olduğu sözleşmeye dayalı olarak malzemeleri ve / veya makine ve ekipmanları ile birlikte yapan gerçek veya tüzel kişiler,

DAG DAĞ MİMARLIK VE MÜHENDİSLİK
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Sancak Mah. 1. Kısım ASKGP İş
Selçuklu / Konya / Türkiye. Tel: 0332 350 76 82
Selçuk V.D.: 25.06.2008 - Tic. Sic.: 40128

*İstanbul Avcılar Firuzköy 1. Etap 1. Kısım ASKGP İş
Sözleşme
3 / 80*

TİGS	: Taahhüt konusu işlerin gerçekleşme seviyesinin yüzde (%) olarak oranı,
Satım / Satış	: Bağımsız bölümler ile birlikte bu bağımsız bölümlere ilişkin her türlü hakkın satılması,
Kiraya Verme	: Bağımsız bölümler ile bu bağımsız bölümlere ilişkin her türlü hakkın kiraya verilmesi,
Alıcı	: Bağımsız bölüm ile birlikte bu bağımsız bölüme ilişkin her türlü hakkı satın alan,
Kiracı	: Bağımsız bölüm ile birlikte bu bağımsız bölüme ilişkin her türlü hakkı kiralayan,
Alt Kiracı	: Kiracının, kiraladığı yerin bir kısmını veya tamamını kiraya verdiği gerçek veya tüzel kişiler,
TÜİK	: Türkiye İstatistik Kurumu,
TÜFE	: TÜİK tarafından açıklanan Tüketici Fiyat Endeksi,
Yİ - ÜFE	: TÜİK tarafından açıklanan Yurt içi Üretici Fiyat Endeksi,
Ödemeye Esas Tutar (ÖET)	: YPTG' nin %70 (Yüzdeyetmiş)' i

Madde 3- Sözleşmenin Konusu:

Bu sözleşmenin konusu; aşağıda tapu ve inşaat bilgileri verilen ve sözleşme eki vaziyet planında da sınırları belirtilen Şirketin portföyündeki / tasarrufundaki arsalar üzerinde, sözleşme kapsamında yapılacak iş, işlem ve yükümlülüklerle ilişkin Sermaye Piyasası ile diğer ilgili mevzuata, Şirketin onaylayacağı tüm uygulama projeleri ile detaylarına ve mahal listelerine ve sözleşme ve eklerinde belirtilen şartlara uygun olarak, Şirketten her hangi bir parasal kaynak çıkışı olmadan (sözleşme konusu inşaat yapım ve bağımsız bölüm satışı işleri ile ilgili her ne ad altında olursa olsun hiçbir gider Şirketçe karşılanmayacaktır) ve her türlü inşaat yapım ve bağımsız bölüm satışı ile ilgili tüm masrafların Yüklenici tarafından karşılanması suretiyle ve her türlü sorumluluk Yükleniciye ait olmak üzere, aşağıda ve sözleşme ile eklerindeki diğer maddelerde belirtilmiş olan iş, işlem ve yükümlülüklerin, sözleşme ve eklerinde belirtilen süreleri içerisinde Yüklenici tarafından yerine getirilmesidir.

DAĞ DANIŞMANLIK VE MÜHENDİSLİK
YAT. YATIRIMCILAR TIC. SAN. A.Ş.
Sancak Mah. Etiler Sok. No: 2/1
Selçuklu / KÜLTÜR - Tel: 0312 350 76 82
Selçuk V.D.: 263669083 - Tic. Sic.: 40120

*Istanbul Avcılar Firuzköy 1. Etap 1. Kısım ASKGP İyi
Sözleşme
4 / 80*

A -Yüklenici Tarafından Yerine Getirilecek İş, İşlem ve Yükümlülükler;

1. Üstyapı ve altyapı dâhil olmak üzere sözleşme konusu işler ile ilgili gerekli her türlü projeler ile mahal listelerinin, İmar Mevzuatı ve ilgili İdarelerin Şartname ve Yönetmelikleri doğrultusunda hazırlanması ve Şirketin onayına sunulması,
2. Şirket tarafından onaylanan yapı ruhsatına esas mimari avan projelerinin, ilgili Belediye ve İdarelerin onayına sunulması ve her türlü ruhsatlarının alınması,
3. Şirket tarafından onaylı uygulama projeleri ve detayları ile mahal listelerine uygun olarak, sözleşme ve ekleri ile ilgili İdarelerin şartnameleri doğrultusunda tüm üstyapı (bağımsız bölüm, sosyal donatı vb.) inşaatlarının yapılması,
4. Şirket tarafından onaylı uygulama projeleri ile detaylarına uygun olarak, sözleşme ve ekleri ile ilgili İdarelerin şartnameleri doğrultusunda;
 - 4.1. Binaların temel drenaj işleri,
 - 4.2. Atık su, yağmur suyu, içme ve kullanma suyu şebekesi işleri,
 - 4.3. Açık ve kapalı otopark işleri,
 - 4.4. Yollar ve trotuar işleri,
 - 4.5. İstinat ve ihata duvarı işleri,
 - 4.6. Sert zemin, bitkisel peyzaj, çocuk oyun alanları vb. çevre düzenleme işleri,
 - 4.7. Açık / kapalı, süs ve yüzme havuzu işleri (Süs havuzu site içerisinde, açık / kapalı yüzme havuzu sosyal tesis içerisinde olacaktır),
 - 4.8. Su depoları, hidrofor ve bahçe sulama şebekesi işleri,
 - 4.9. Yangın suyu depo, pompa istasyonu ve yangın suyu şebekesi işleri,
 - 4.10. AG-OG elektrik hatları ile trafo tesisi,
 - 4.11. Yol, otopark ve saha aydınlatmaları işleri,
 - 4.12. Kablolu ve Uydu TV (yayın merkezi, çanak antenler, receiver vb.) şebekesi işleri,
 - 4.13. Telefon şebekesi işleri,
 - 4.14. Doğalgaz şebekesi işleri,
 - 4.15. Kapalı devre TV (CCTV ve Çevre Güvenlik Sistemi şebekesi işleri),
 - 4.16. Site girişi otomatik geçişli bariyer sistemi (OGS),
 - 4.17. Gerekirse, dere ıslahı ve arıtma tesisi gibi altyapı işleri,
 - 4.18. Gerekirse, her türlü zemin ıslahı, kazık temel vb. imalat işleri,

gibi, genel altyapı, ada içi ve ada dışı her türlü yol, teknik altyapı ve ana arterlere bağlantıları ve çevre düzenleme imalatlarının yapılması,
5. Asansör ve yürüyen merdiven işleri,
6. Evsel atıkların geri dönüşüm ve ayrıştırılması sistemleri işleri,
7. Yenilenebilir enerji sistemleri işleri,

DAG DİŞ MİMARLIK VE MÜHENDİSLİK
 ŞİRKETİ TİC. SAK. A.Ş.
 Sancak Mah. Bulvarı Sok. No: 2/1
 Selçuklu / Konya Tel: 0332 350 76 82
 Selçuk V.D.: 265 069 0083 - Tic. Sic.: 40128

Istanbul Avcılar Firuzköy 1. Etap 1. Kısım ASKGP İş
Sözleşme
5 / 80

8. Gerekirse, elektrik, doğalgaz, su vb. gibi her türlü hattın yer altı veya yer üstündeki deplase işleri,
9. Üstyapı ve altyapı imalatlarının yapılabilmesi için gerekli her türlü kazı, dolgu, kazılar için iksa vb. imalatların yapılması,
10. Üstyapı ve altyapı imalatları için gerekli olan ve ilgili İdarelerce istenen ve / veya ilgili Yönetmelikler uyarınca yapılması gereken her türlü deney, rapor, zemin etüt raporu vb. iş ve işlemlerin yapılması,
11. Üstyapı ve altyapı imalatlarının her türlü izinlerinin alınarak Şirkete ve ilgili idarelere çalışır vaziyette devir ve tesliminin yapılması,
12. Varsa, arsanın / arsaların üzerinde bulunan işgallerin kaldırılması için gerekli iş ve işlemlerin yapılması ve her türlü giderin karşılanması,
13. Satışı esas bağımsız bölümlerin tanıtımı, pazarlanması, satışı ve alıcılarına teslimi,
14. Pazarlama ofisi ile şantiye binalarının ve Şirket için tahsis edilecek şantiye binasının yapılması (Konaklama, yemekhane, yatakhane vb. ihtiyaçlar için çadır kullanılması halinde, çadırlar yangına dayanıklı malzemeden imal edilmeli, tüm yapıların kaçış ve tahliye yolları da ilgili yönetmeliklere uygun olarak yapılmalıdır.),
15. Onaylı ruhsat projelerine göre Kat İrtifakı kurulması ve Yönetim Planı oluşturulması,
16. Bağımsız bölümlerin Cins Tashihlerinin yapılması, Yapı Kullanma İzin Belgelerinin (İskân Raporu) ve Kat Mülkiyeti Tapularının alınması,
17. Sözleşme konusu üstyapı ve altyapı inşaat yapım işlerinin hayata geçirilmesi ve satışı yapılacak olan bağımsız bölümlerin tanıtımı, pazarlanması, satışı ve alıcılarına teslimi ile ilgili olarak, sözleşme ve eklerinde belirtilmemiş dahi olsa, yapılması gereken her türlü iş, işlem ve yükümlülüklerin Yüklenici tarafından kendi gelir tutarı (YPTG) kapsamında yapılması,
18. İmar planında ve ihale görselinde "Park Alanı" olarak gösterilen alanın, çevre düzenlenmesi ve peyzajının bedelsiz olarak yapılması ve ilgili idareye teslim edilmesi,

an

0

DAĞ MÜHÜR VE MÜHENDİSLİK
 SAN. TİC. A.Ş.
 Sancak Mah. Çukurbak Sok. No: 2/1
 Selçuklu / Konya - Tel: 0332 350 76 82
 Setçuk V.D.: 245 049 9083 - Tic. Sic.: 40126



İstanbul Avcılar Fırıncıköy 1. Etap 1. Kısım ASKGP İş
 Sözleşme
 6 / 80

No 47805

B - Sözleşmeye Esas Arsanın / Arsaların Tapu ve İnşaat Bilgileri:

İli	İlçesi	Mahallesi	Ada / Parsel No	Fonksiyonu	Arsa Alanı (m ²)	Yapılaşma Koşulları	
						Emsal	Emsale Esas İnşaat Alanı (m ²)
İstanbul	Avcılar	Firuzköy	811/7	Konut Alanı	26.739,29	0,80	21.391,43
			811/8	Konut Alanı	33.431,69	1,10	36.774,86
			812/5	Konut + Ticaret Alanı	2.297,77	1,10	2.527,55
				Park Alanı	11.900,00		
			TOPLAM		74.368,75		60.693,84
Plan notları ihale dokümanının ekinde yer almaktadır.							

Madde 4- Sözleşme Konusu İşlerin ASKSTG, ASKSPGO, ASKSPTG, YPGO ve YPTG:

Yüklenici, sözleşme konusu işin ihalesinin 2. oturumunda sunmuş olduğu teklifinde de belirtmiş olduğu gibi;

Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG) olarak öngördüğü **5.115.000.000 TL + KDV (Beşmilyarüçonbeşmilyon Türk Lirası)** üzerinden, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı (ASKSPGO) olarak **%35,00 (Yüzde Otuzbeş)** oranı karşılığı, Asgari Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Toplam Geliri (ASKSPTG) olarak **1.790.250.000 TL + KDV (Birmilyarüçyüzdoksanmilyonikiyüzellibin Türk Lirası)** nı, bu sözleşmede belirtilen hükümler uyarınca Şirkete ödemeyi kabul ve taahhüt etmiştir (Bu sözleşmenin 14. maddesinin, A fıkrasının, "Pazarlama ve Satışa İlişkin Hususlar" başlıklı 6. bendinin 6.20. alt bendinde belirtilen husus saklı kalmak kaydıyla).

Buna göre, Yüklenici Payı Gelir Oranı (YPGO) **%65,00 (Yüzde Altmışbeş)** olup, Yüklenici Payı Toplam Geliri (YPTG)'de **3.324.750.000 TL + KDV (Üçmilyarüçyüzirmidörtmilyon-yediyüzellibin Türk Lirası)** dır.

DAG DANIŞMANLIK VE MÜHENDİSLİK
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Sancak Mah. B. Bulvarı Sok. No: 2/1
Selçuklu / Konya / Türkiye Tel: 0332 350 76 82
Selçuk V.D.: 265 063 9083 - Tic. Sic.: 40128

İstanbul Avcılar Firuzköy 1. Etap 1. Kısım ASKGP İşİ
Sözleşme
7 / 80

Madde 5- İşin Süresi:

Yüklenici, yükümlülüğünde bulunan sözleşme konusu her türlü üstyapı ve altyapı inşaat yapım işlerini, yer teslimi tarihinden başlayarak **1.260 (Binikiyüzaltmış)** gün içerisinde bitirmek ve geçici kabule hazır hale getirmekle yükümlüdür.

Bu süreye, sözleşmenin **12.** maddesinde belirtilen iş ve işlemlere ilişkin süreler dâhildir. Bu sürenin belirlenmesinde, her türlü iklim şartları ve çalışmaya engel olabilecek sair sebepler göz önünde tutulmuştur.

Sözleşmenin **35.** maddesinde belirtilen zorlayıcı sebepler dışında, bu süre uzatılmayacaktır. İşin kesin kabul itibar tarihine kadar (Kısmi kesin kabul yapılması durumunda en son kısmın kesin kabul itibar tarihi kadar), bağımsız bölümlerin tanıtım, pazarlama ve satış işlerine devam edilebilir.

Madde 6- Yer Teslimi:

Şirket, sözleşme tarihinden itibaren, sözleşme tarihi hariç en geç **5 (beş)** iş günü içerisinde sözleşme konusu işin yapılacağı yerin teslimi için, Yükleniciyi yazı ile davet eder. Yükleniciye gönderilecek davet yazısında, yer tesliminin yapılacağı yer, tarih ve saat belirtilir.

Yer teslimi, yer teslimine davet yazısının Yükleniciye tebliğ tarihinden itibaren, davet yazısının tebliğ tarih hariç en geç **5 (beş)** gün içerisinde, tutanak düzenlenmesi suretiyle Yükleniciye yapılır. Yer Teslim Tutanağı **3 (üç)** asıl nüsha olarak Şirket tarafından düzenlenir ve Şirket yetkilileri ile Yüklenici yetkilisi veya vekili tarafından adları, soyadları ve unvanları yazılarak imzalanır ve iki asıl nüshası Şirkette, bir asıl nüshası da Yüklenicide kahr.

Yüklenici belirtilen tarihte işin yapılacağı yeri teslim almak zorundadır. Aksi takdirde, her bir gecikme günü için **1.750 TL (binyediyüzelli Türk Lirası)** gecikme cezası, Şirket tarafından Yükleniciye uygulanır. Şayet bu gecikme **45 (kırkbeş)** günü geçerse, Şirket, gecikme cezasını uygulayarak, sözleşmenin **44.** maddesi hükümlerine göre sözleşmeyi tek taraflı feshetmekte serbesttir. Gecikme cezası ilk İDDTT' nda YPTG' nden düşülür. Gecikme cezası, asgari ASKŞPTG olarak hesap edilemez.

Sözleşmenin feshedilmesi halinde, Yükleniciye her ne ad altında olursa olsun herhangi bir ödeme yapılmaksızın sözleşme konusu iş tasfiye edilerek, Yüklenicinin kesin teminatı gelir kaydedilir ve varsa ödediği ASKŞPTG ödeme dilimleri tutarları faizsiz olarak, sözleşmenin feshedildiği tarihten başlayarak **60 (altmış)** gün içerisinde Yükleniciye iade edilir. Ayrıca Şirket, bu gecikme nedeniyle uğrayacağı her türlü zarar ve ziyandan doğacak tazminat ve dava haklarını saklı tutar.

Beklenmeyen olağanüstü herhangi bir sebepten dolayı, yer tesliminin belirtilen tarihte Yükleniciye yapılamaması durumunda, Şirketin belirleyeceği yol izlenir.

DAĞ MİMARLIK VE MÜHENDİSLİK
M. G. İRİMKUL TİC. SAN. A.Ş.
Sancak Mah. Çarşı Sok. No: 2/1
Selçuklu / Konya. Tel: 0332 350 76 82
Selçuk V.D.: 235 049 9043 - Tic. Sic.: 40128

Istanbul Avcılar Firuzköy 1. Etap 1. Kısım ASKGP İşİ
Sözleşme
8 / 80

№ 47805

Yer teslim tarihinden başlayarak, arsaların ve işe başlanılmasından sonra da şantiyenin her türlü güvenliği, Özel Güvenlik firması tarafından sağlanacaktır. Güvenlik sözleşmesi, Şirket, Yüklenici ve Özel Güvenlik firması arasında imzalanacak olup, bu iş ve işlemler ile ilgili her türlü sorumluluk ve masraflar da Yükleniciye ait olacaktır. Güvenlik sözleşmesine, "Gerektiği takdirde Emlak Konut GYO A.Ş.'nin sözleşmeyi tek taraflı feshedebileceği ve bu durumun Yüklenici ile Özel Güvenlik firması tarafından kabul edildiği" hususu belirtilecektir.

Özel güvenlik firmasının görev yapabilmesi için gerekli olan "Özel Güvenlik İzin Belgesi", Şirket tarafından alınacak olup, gerekli olduğunda da "Özel Güvenlik İzin Belgesi" Şirket tarafından iptal ettirilecektir. Bu bağlamda Yüklenici, Özel Güvenlik İzin Belgesi'ne ilişkin tüm iş ve işlemlerin Şirket tarafından yürütülmesini ve "Özel Güvenlik İzin Belgesi"nin Emlak Konut GYO A.Ş. adına çıkarılmasını, iş bu sözleşme ile kabul ve taahhüt etmiştir.

Güvenlik firmasının her türlü hizmet bedeli Yüklenici tarafından ödenir ve bu durum ödemenin yapıldığı tarihten başlayarak **7 (yedi)** gün içerisinde Yüklenici tarafından Şirkete yazılı olarak bildirilir. Aksi durumda ödeme, Şirket tarafından özel güvenlik firmasına yapılacaktır. Yüklenici, Şirket tarafından ödenen bu bedeli kendisine bildirim tarihinden başlayarak en geç **5 (beş)** gün içerisinde Şirkete ödeyecektir. Bu bedelin belirtilen süre içerisinde Yüklenici tarafından ödenmemesi halinde, Şirket bu bedeli, Merkez Bankası avans işlemlerinde uygulanan faiz oranını uygulamak suretiyle, bu işlemten sonra yapılacak ilk İDDTT'nda Yüklenicinin alacağından veya kesin teminatından kesmeye veya hükmen tahsil etmeye yetkilidir.

Madde 7- İşe Başlama:

Yüklenici, ilk "Yapı Ruhsatı"nın alındığı tarihten başlayarak, en geç **60 (altmış)** gün içerisinde, Şantiye kuruluşu, organizasyon ve mobilizasyon ile birlikte "Yapı Ruhsatı" alınan kısım veya kısımlara ait temel kazısı işlerine başlamak zorundadır. Aksi takdirde, her bir gecikme günü için **3.400 TL (üçbindörtüz Türk Lirası)** gecikme cezası, Şirket tarafından Yükleniciye uygulanır. Şayet bu gecikme **45 (kırkbeş)** günü geçerse, Şirket, gecikme cezasını uygulayarak, sözleşmenin **44.** maddesi hükümlerine göre sözleşmeyi tek taraflı feshetmekte serbestir. Gecikme cezası ilk İDDTT'nda YPTG'nden düşülür. Gecikme cezası, asgari ASKSPTG olarak hesap edilemez.

Sözleşmenin feshedilmesi halinde, Yükleniciye her ne ad altında olursa olsun herhangi bir ödeme yapılmaksızın sözleşme konusu iş tasfiye edilerek, Yüklenicinin kesin teminatı gelir kaydedilir ve varsa ödediği ASKSPTG ödeme dilimleri tutarları faizsiz olarak, sözleşmenin feshedildiği tarihten başlayarak **60 (altmış)** gün içerisinde Yükleniciye iade edilir. Ayrıca Şirket, bu gecikme nedeniyle uğrayacağı her türlü zarar ve ziyandan doğacak tazminat ve dava haklarını saklı tutar.

Beklenmeyen olağanüstü herhangi bir sebepten dolayı, Yüklenicinin belirlenen süre sonunda işe başlayamaması durumunda, Şirketin belirleyeceği yol izlenir.

DAG MİMARLIK VE MÜHENDİSLİK
İNŞAAT MENKUL YATIRIM A.Ş.
Sancak Mh. Büyükdere Sok. No: 2/1
Selçuklu / Konya Tel: 0332 350 76 82
Selçuk V.D.: 255 019 9083 - Tic. Sic.: 40128

*Istanbul Avcılar Firuzköy 1. Etap 1. Kısım ASKGP İş
Sözleşme
9 / 80*

(Handwritten signatures and stamps)
EMLAK KONUT GYO A.Ş. Genel Müdürlüğü
T.C. MİLLÎ EMLAK BAKANLIĞI

Madde 8- Kesin Teminat ve İadesi:

Bu işe ait kesin teminat tutarı, sözleşmenin 4. maddesinde belirtilmiş olan asgari ASKSPTG'nin %6 (yüzdealtı)'sı olan, 107.415.000 TL (Yüzedimilyondörtüyüzonbeşbin Türk Lirası) olup, Yüklenici, 107.415.000 TL (Yüzedimilyondörtüyüzonbeşbin Türk Lirası)'lık kesin teminat vermiştir.

Yüklenici ayrıca, ASKSTG'nin artması halinde, artan ASKSTG' ne tekabül eden ek kesin teminatı da bu maddeye uygun olarak Şirkete verecektir.

1. Kesin teminat olarak kabul edilecek değerler aşağıda gösterilmiştir.
 - 1.1. Tedavüldeki Türk parası,
 - 1.2. Türkiye Cumhuriyeti'nde faaliyet gösteren bankalar veya katılım bankalarından alınacak teminat mektupları ile yurtdışından alınan ve Türkiye Cumhuriyeti'nde faaliyet gösteren bankalarca kefalet onayı verilen teminat mektupları,
2. Kesin teminat, şayet Türk parası olarak verilecek ise kesin teminat tutarı Şirketin belirteceği banka hesabına yatırılacaktır. Kesin teminat, şayet banka teminat mektubu olarak verilecek ise "Teklif Alma Şartnamesi" eki örneğe uygun olarak düzenlenmiş olması şarttır.
3. Yüklenicinin iş ortaklığı olması halinde, ortaklardan herhangi biri veya ortaklar, ortaklık hisse oranına bakılmaksızın kesin teminat tutarını verebilirler.
4. Kesin teminat süresiz olacaktır.
5. Her ne sebeple olursa olsun Şirketçe alınan kesin teminatlar haczedilemez ve üzerine ihtiyati tedbir konulamaz.
6. Kesin teminat, teminat olarak kabul edilebilecek diğer değerlerle değiştirilebilir.
7. Şirket ile arasında konusu teminat mektubu olan herhangi bir hukuki ihtilaf bulunan bankaların veya katılım bankalarının kesin teminat mektupları kabul edilmeyecektir. Bu nedenle, kesin teminat mektupları şirkete teslim edilmeden önce şirketin muvafakati alınacaktır.
8. Sözleşmenin feshi haricinde herhangi bir nedenle;
 - 8.1. Şayet, kesin teminatın tamamının sözleşme hükümleri uyarınca Şirketçe tahsil edilmesi halinde, Yüklenici, yeni kesin teminatını, kesin teminatın tahsil edildiği tarihten itibaren, teminatın tahsil edildiği tarih hariç 10 (on) gün içerisinde Şirkete vermek zorundadır. Aksi halde Şirket, işbu sözleşmeyi 44. madde hükümleri uyarınca feshetmekte serbesttir.
 - 8.2. Şayet, kesin teminatın bir kısmının sözleşme hükümleri uyarınca Şirketçe tahsil edilmesi halinde ise Yüklenici, kesin teminatını, kesin teminatın bir kısmının tahsil edildiği tarihten itibaren, teminatın bir kısmının tahsil edildiği tarih hariç 10 (on) gün içerisinde tama iblağ etmek zorundadır. Aksi halde Şirket, verilmesi gereken ilave kesin teminat miktarını, ilk İDDTT'nda YPTG'nden düşer.

DAG DANIŞMANLIK VE MÜHENDİSLİK
YATIRIM MENKUL TİC. ŞAN. A.Ş.
Sancak Mah. / Büyükdere Sok. No: 2/1
Selçuklu / KATILIM / Tel: 0332 350 76 82
Selçuk V.D.: 265 09 9083 - Tic. Sic.: 40128

İstanbul Avcılar Firuzköy 1. Etap 1. Kısım ASKGP İşİ
Sözleşme
10 / 80

9. Yüklenicinin Sözleşme Konusu İşten Dolayı Şirkette Bulunan Kesin Teminatın İadesi:

9.1. Geçici Kabul Yapılması Durumunda;

- Sözleşme konusu inşaat yapım işlerinin tümünün, sözleşme ve eklerindeki hükümlere uygun olarak Yüklenici tarafından tamamlandığının Şirketçe tespit edilmesinden,
- Geçici kabul ile ilgili iş ve işlemlerin yapılarak geçici kabul tutanağının Şirketin onay Makamınca onaylanmasından,
- "Yapı Kullanma İzin Belgeleri (İskân Raporu)" nin Yüklenici tarafından Şirkete verilmesinden,
- Yüklenicinin Sosyal Güvenlik Kurumundan alınan teminat iadesine ilişkin ilişiksiz belgesini Şirkete vermesinden,
- Yüklenicinin ilgili Vergi Dairesinden alınmış vergi borcu olmadığına dair yazıyı Şirkete vermesinden,
- Yüklenicinin bu işten dolayı Şirkete herhangi bir borcunun olmadığına Şirketçe tespit edilmesinden (Şayet varsa, geçici kabul itibar tarihi ile kesin kabul itibar tarihi arasındaki ASKŞPTG ödeme dilimleri hariç),

sonra, Yüklenicinin Şirkette bulunan kesin teminatın yarısı Yükleniciye iade edilir.

Ancak, işin tümü için verilmiş olan kesin teminatın tamamı iade edilemez.

9.2. Kısmi Geçici Kabul Yapılması Durumunda;

- Kısmi geçici kabule esas inşaat yapım işlerinin, sözleşme ve eklerindeki hükümlere uygun olarak Yüklenici tarafından tamamlandığının Şirketçe tespit edilmesinden,
- Kısmi geçici kabul ile ilgili iş ve işlemlerin yapılarak kısmi geçici kabul tutanağının Şirketin onay Makamınca onaylanmasından,
- Kısmi geçici kabulü yapılan kısımlara ait "Yapı Kullanma İzin Belgeleri (İskân Raporu)" nin Yüklenici tarafından Şirkete verilmesinden,

sonra, Yüklenicinin Şirkette bulunan kesin teminatının, kısmi geçici kabulü yapılmış olan kısma tekabül eden (Yapı ruhsatlarında belirlenmiş olan inşaat alanlarına göre) yarısı Yükleniciye iade edilir.

9.3. Kesin Kabul Yapılması Durumunda;

- Kesin kabul ve kesin hesapla ilgili iş ve işlemlerin yapılarak Şirketin onay Makamınca onaylanmasından,
- Yüklenicinin ilgili Vergi Dairesinden alınmış vergi borcu olmadığına dair yazıyı Şirkete vermesinden,
- Yüklenicinin bu işten dolayı Şirkete herhangi bir borcunun olmadığına Şirketçe tespit edilmesinden,

sonra, Yüklenicinin Şirkette kalan kesin teminatın diğer yarısı Yükleniciye iade edilir.

DAĞ DAĞ MİMARLIK VE MÜHENDİSLİK
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Sancak Mh. Beşiktaş Sok. No: 2/1
Selçuklu / Konya / Türkiye Tel: 0332 350 76 82
Selçuk V.D.: 265 069 9083 - Tic. Sic.: 40128

İstanbul Avcılar Fırtınaköy 1. Etap 1. Kısım ASKGP İş
Sözleşme
11 / 80

№ 47805

9.4.Kısmi Kesin Kabul Yapılması Durumunda;

Kısmi geçici kabulü yapılan kısma ait kısmi kesin kabulün yapılarak, kısmi kesin kabul tutanağının Şirketin onay Makamınca onaylanmasından sonra, bu kısma ait kesin teminatın kalan diğer yarısı Yükleniciye iade edilir.

Ancak, en son kısmi kesin kabulden sonra Yükleniciye iade edilecek olan kesin teminatın kalan diğer yarısı, kesin kabul yapılması durumundaki şartların sağlanması koşulu ile Yükleniciye iade edilir.

Kesin teminat iadelerinde, (geçici kabul, kısmi geçici kabul, kesin kabul ve kısmi kesin kabul yapılması durumları) aşağıda belirtilen husus göz önünde bulundurularak uygulama yapılacaktır.

İşin kesin kabul tutanağının Şirketin onay Makamınca onaylandığı tarihe kadar (Kısmi kesin kabul yapılan işlerde, kısmi kesin kabulü yapılan en son kısmın kısmi kesin kabul tutanağının Şirketin onay Makamınca onaylandığı tarih) söz konusu iş ile ilgili olarak açılacak her hangi bir dava riskine karşı (alıcılar, ilgili Kurum ve Kuruluşlar, üçüncü kişiler vb. tarafından tüketici hakları, eksik ve kusurlu imalatlar, geç teslim edilen bağımsız bölümler, her türlü vergi ve harçlar vb. ile ilgili olarak açılan davalar), kesin teminatın %10 (yüzde on) u, Şirkette tutulur. Tutulan kesin teminat, açılan herhangi bir dava yok ise yukarıda belirtilen bu süre sonunda, şayet herhangi bir dava var ise de davanın neticelenmesinden sonra Yüklenicinin yazılı talebi üzerine iade edilir.

Madde 9- Satış Toplam Gelirin Belirlenmesi ve Pavlasılması:

1. Rayiç Değer Tespiti:

Satışa sunulacak bağımsız bölümlerin satışa esas rayiç değerleri, ilk yapı ruhsatının alınmasını takiben Yüklenicinin yazılı talebi üzerine, Şirket tarafından, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği ve ilgili mevzuatı uyarınca, Şirketçe Sermaye Piyasası Kurulu' na daha önce bildirilmiş olan bağımsız değerlendirme firmalarına tespit ettirilir. Değerleme firmalarının her türlü hizmet bedeli Şirket tarafından ödenir ve Yükleniciye fatura karşılığı rücu edilir. Yüklenici, Şirket tarafından ödenen bu bedeli kendisine bildirim tarihinden itibaren 5 (beş) gün içerisinde Şirkete ödeyecektir. Bu bedelin belirtilen süre içerisinde Yüklenici tarafından ödenmemesi halinde, Şirket bu bedeli, Merkez Bankası avans işlemlerinde uygulanan faiz oranını uygulamak suretiyle, YPTG'nden veya Yüklenicinin kesin teminatından kesmeye veya hükmen tahsil etmeye yetkilidir.

DAG MİMARLIK VE MÜHENDİSLİK
SANCAK KİTAPÇIĞI YATIRIM ORTAKLIĞI TİC. SAK. NO: 2/1
Sancak Kiti, Sıfırmak Sok. No: 2/1
Selçuklu / Konya - Tel: 0332 350 76 82
Selçuk V.D.: 35 369 9083 - Tic. Sic.: 40128

İstanbul Avcılar Fıruzköy 1. Etap 1. Kısım ASKGP İşi
Sözleşme
12 / 80



2. Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG)'nin Belirlenmesi ve Artışı:

Satışa esas bağımsız bölümlerin satış fiyatları, tespit edilen rayiç değerinden aşağı olmamak üzere Yüklenici tarafından belirlenecektir. Belirlenen satış fiyatları ile satış yöntem ve şartları, her satış döneminde Yüklenici tarafından Şirketin onayına sunulacak ve ancak Şirketin onayından sonra geçerli olacaktır. Yüklenici, satış fiyatları ile satış yöntem ve şartlarında Şirketin onayını almak şartıyla değişiklik yapabilir. Şirket gerek gördüğü takdirde onay vermiş olduğu satış fiyatları ile satış yöntem ve şartlarında değişiklik yapma hakkına sahiptir.

Satışa esas bağımsız bölümlerden, satışı gerçekleşenlerin peşin satış tutarı ile satışta olanların veya satışa sunulacak olanların gayrimenkul değerleri toplamı, sözleşmenin 4. maddesinde belirtilmiş olan ASKSTG tutarına eşit oluncaya kadar, sözleşmenin 4. maddesinde belirtilmiş olan ASKSTG tutarı, ASKSTG olarak kullanılacaktır.

Satışa esas bağımsız bölümlerden, satışı gerçekleşenlerin peşin satış tutarı ile satışta olanların veya satışa sunulacak olanların gayrimenkul değerleri toplamı, sözleşmenin 4. maddesinde belirtilmiş olan ASKSTG tutarını aşması halinde, bu yeni tutar ASKSTG olarak kullanılacaktır. Bu durumda sözleşmenin 4. maddesinde belirtilmiş olan ASKSPGO ile YPGO değişmeyecek ve Yüklenici, bu artıştan dolayı artan ASKSTG' ne tekabül eden ek kesin teminatı sözleşmenin 8. maddesine uygun olarak Şirkete verecektir. Bu artıştan dolayı yeni ASKSTG karşılığında oluşacak olan yeni ASKŞPTG tutarı, Yüklenicinin Şirkete taahhüt ettiği asgari tutar olacak ve bu yeni asgari ASKŞPTG tutarının altına inilmeyecektir.

Yüklenici, sözleşmenin 4. maddesinde belirtilmiş olan ASKSTG tutarının artırılmasını, ancak, "Taahhüt Konusu İşlerin Genel Pursantaj Oranları" listesindeki "Toplam Genel Pursantaj Oranı" nın **%15 (yüzdeonbeş)** seviyesini aşmasından sonra Şirketten talep edebilecek olup, Şirket, bu talebi kabul veya reddedebilecektir.

3. Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG)'nin Banka Hesabında Toplanması (BHTG):

Satışa esas bağımsız bölümlerin satışından elde edilecek olan ASKSTG, Şirketin uygun göreceği bir bankada Şirket adına açılacak Türk Lirası hesabında toplanacaktır. Bu BHTG, Şirket ve Yüklenicinin sözleşme şartlarına uygun olarak kullanacağı ortak gelirdir. Şirket, BHTG içindeki ASKŞPTG ile YPTG' nin ayrı ayrı nemalandırılmasını, hesapların kolaylıkla takip edilebilmesini ve işin ilerlemesine paralel olarak YPTG' nin serbest bırakılmasını sağlamak için, YPTG' ni Şirket adına açacağı ayrı bir Türk Lirası hesabında takip edecektir. Banka hesabındaki YPTG' nin nemalandırılma şekline, Şirket ile Yüklenici birlikte karar verecektir.

DAĞ DANIŞMANLIK VE MÜHENDİSLİK
Tic. Sic. No: 271
Sancak Mah. / Çarşı Sok. No: 2/1
Selçuklu / Konya / Türkiye
Tel: 0332 350 76 82
Selçuk V.D.: 26.08.9083 - Tic. Sic.: 40128

*İstanbul Avcılar Fırıncıy 1. Etap 1. Kısım ASKGP İş
Sözleşme
13 / 80*

4. Asgari Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Toplam Geliri (ASKŞPTG)' nin Tahsil Edilmesi ve Ödeme Planı:

Asgari ASKŞPTG, bu sözleşmenin 14. maddesinin, A fıkrasının, "Pazarlama ve Satışa İlişkin Hususlar" başlıklı 6. bendinin 6.20. alt bendinde belirtilen husus saklı kalmak kaydıyla hesaplanacaktır.

"İhaleye Esas Arsaların Şirketçe Tespit Edilen Asgari Bedeli" **179.688.300 TL (Yüz yetmiş dokuz milyon altmış sekiz bin üç yüz Türk Lirası)**' dir. Bu bedel, ihalenin 2. oturumunun yapıldığı **30 / 05 / 2022** tarihinden başlayarak sözleşmenin 4. maddesinde belirtilmiş olan asgari ASKŞPTG' nin tamamının Şirket tarafından tahsil edileceği en son tarihe kadar, "Türkiye İstatistik Kurumu tarafından aylık olarak yayınlanan (Yİ-ÜFE+TÜFE) / 2 artışı oranında" artırılarak güncellenecektir. Güncelleme işlemlerinde düşüşler dikkate alınmayacaktır.

Aşağıda belirtilen "Asgari ASKŞPTG Ödeme Planı" ndaki asgari ASKŞPTG ödeme dilimleri Şirket tarafından Yükleniciden veya BHTG' den tahsil edildikçe, bu tahsilâtlar, bu tahsilâtların yapıldığı tarihten bir önceki ay itibariyle güncellenmiş "İhaleye Esas Arsaların Şirketçe Tespit Edilen Asgari Bedeli" nin kalan kısmından düşülecektir.

Güncelleme işleminde, bu maddenin 5. fıkrasında belirtildiği gibi, YPTG hesabında İİDTT' nda belirtilen tutarı karşılayacak kadar yeterli nakit olmaması nedeniyle, ASKŞPTG hesabından Yükleniciye ödenen fark tutarları da dikkate alınacaktır.

Ayrıca, Asgari ASKŞPTG' nin artması halinde, güncelleme işlemi yapılırken, Asgari ASKŞPTG olarak, artış tarihi itibariyle bu yeni oluşan asgari ASKŞPTG kullanılacaktır.

Bu işlemler neticesinde "İhaleye Esas Arsaların Şirketçe Tespit Edilen Asgari Bedeli" ne güncelleme farklarının ilave edilmesi suretiyle bulunacak tutarın;

- Sözleşmenin 4. maddesinde belirtilmiş olan asgari ASKŞPTG' nden az olması halinde, sözleşmenin 4. maddesinde belirtilmiş olan asgari ASKŞPTG tutarı esas alınacaktır.
- Sözleşmenin 4. maddesinde belirtilmiş olan asgari ASKŞPTG' nden fazla olması halinde ise "İhaleye Esas Arsaların Şirketçe Tespit Edilen Asgari Bedeli" nin güncellenmesi neticesinde bulunacak tutar esas alınacak olup, aradaki fark tutarı Yükleniciden tahsil edilecektir.

Yüklenicinin taahhüt etmiş olduğu ve sözleşmenin 4. maddesinde belirtilmiş olan asgari ASKŞPTG sabit olmayıp artabilir, ancak herhangi bir nedenle azalamaz.

DAĞ DAĞ İNŞAAT VE MÜHENDİSLİK
YATIRIM MENKUL TİC. SAN. A.Ş.
Sancak Mah. Büyükdere Sok. No: 2/1
Selçuklu / KATMA. Tel: 0332 350 76 82
Selçuk V.D.: 291 065 9083 - Tic. Sic.: 40128

İstanbul Avcılar Firuzköy 1. Etap 1. Kısım ASKGP İşİ
Sözleşme
14 / 80

№ 47805

Şirket, BHTG içindeki ASKŞPTG' ni, bu hesaba nakit girişini takiben dilediği tarihlerde kullanmakta serbesttir.

- Aşağıdaki "Asgari ASKŞPTG Ödeme Planı" nda belirtilen asgari ASKŞPTG ödeme dilimi oranlarına ait tutarların, bu ödeme planında belirtilen tarihlere kadar BHTG içerisindeki ŞPTG' nde yeterli nakit olmaması nedeniyle Şirketçe tahsil edilememesi halinde, YPTG hesabında yeterli bakiye varsa bu hesaptan, doğmuş veya doğacak İDDTT alacağına karşılık Şirket tarafından tahsil edilecektir.
- Ayrıca, bu maddenin 5. fıkrasında belirtilen ödemeler nedeniyle, aşağıdaki "Asgari ASKŞPTG Ödeme Planı" nda belirtilen asgari ASKŞPTG ödeme dilimi oranlarına ait tutarların Şirketçe tahsil edilememesi halinde, tahsil edilemeyen asgari ASKŞPTG fark tutarları, YPTG hesabında yeterli bakiye varsa bu hesaptan Şirket tarafından tahsil edilecektir.

Şayet, yukarıdaki her iki durumda da YPTG hesabında yeterli bakiye yoksa, aşağıdaki "Asgari ASKŞPTG Ödeme Planı" nda belirtilen asgari ASKŞPTG ödeme dilimi oranlarına ait tutarların kalan bakiyeleri, ödeme planında belirtilen tarihlerinde Yüklenici tarafından Şirketin banka hesabına yatırılacaktır.

Ödeme gününün tatil gününe rastlaması durumunda, ödeme, takip eden ilk iş gününde aynı şartlarla yapılacaktır.

Ödemelerin, ödeme planında belirtilen tarihte yapılamaması halinde;

- a) **60 (altmış)** güne kadar olan geç ödemeler için, ödeme tutarına, ödeme planında belirtilen tarih hariç ödemenin yapılacağı tarihe kadar Merkez Bankası avans işlemlerinde uygulanan faiz oranı uygulanır.
- b) **60 (altmış)** günden sonraki geç ödemeler için, ödeme tutarına, ödeme planında belirtilen tarih hariç ödemenin yapılacağı tarihe kadar, ilk **60 (altmış)** gün için Merkez Bankası avans işlemlerinde uygulanan faiz oranı, **60 (altmış)** günden sonrası için de Merkez Bankası avans işlemlerinde uygulanan faiz oranının **3 (üç)** puan fazlası uygulanır.

Ancak bu gecikme **180 (yüzseksen)** günü geçemez. Aksi halde Şirket, işbu sözleşmeyi 44. madde hükümleri uyarınca feshetmekte serbesttir.

Ödeme dilimlerinin gecikmesi nedeniyle uygulanacak faiz tutarları asgari ASKŞPTG olarak hesap edilemez.

DAĞ MİMARLIK VE MÜHENDİSLİK
Sancak Mah. 1. Etap 1. Kısım ASKGP İş
Selçuklu / Konya / T.C. 0332 350 70 82
Selçuk V.D.: 26 06 9083 - Tic. Sic.: 40126

*İstanbul Avcılar Firazköy 1. Etap 1. Kısım ASKGP İş
Sözleşme
15 / 80*

Sözleşmenin 5. maddesinde belirtilmiş olan, sözleşme konusu her türlü üstyapı ve altyapı inşaat yapım işleri süresine, sözleşmenin 35. maddesinde belirtilen zorlayıcı sebepler nedeniyle Şirket tarafından ek süre verilmesi halinde, verilen bu ek süre, "Asgari ASKŞPTG Ödeme Planı" ndaki 1. ödeme dilimi hariç, diğer ödeme dilimleri sürelerine ilave edilerek, bu ödeme dilimleri ötelenir. Bu durumda, ötelemekten önceki "Asgari ASKŞPTG Ödeme Planı" na göre, BHTG içerisinde yeterli nakit olmaması nedeniyle Şirketçe tahsil edilememiş ve Yüklenici tarafından ödenmiş olan ödeme dilimleri fark tutarları, ötelemekten sonraki "Asgari ASKŞPTG Ödeme Planı" na göre vadesi gelmemiş taksitlere isabet eden kısım var ise Şirket tarafından Yüklenici hesabına iade edilir. Yüklenici, ödemiş olduğu ödeme dilimleri fark tutarları için, Şirkete ödediği tarihten kendi hesabına Şirket tarafından iade edildiği tarihe kadar geçen süreye ait olarak, Şirketten faiz, nema vb. nam altında herhangi bir hak talebinde bulunamaz.

Asgari ASKSPTG Ödeme Planı:

Ödeme Sıra No	Ödeme Dilimi Günü	Ödeme Dilimi Oranı
1.	Sözleşme İmzalanmadan Önce,	%15,00
2.	Yer Teslim Tarihinden İtibaren 365. Günde,	%15,00
3.	Yer Teslim Tarihinden İtibaren 730. Günde,	%25,00
4.	Yer Teslim Tarihinden İtibaren 1095. Günde,	%25,00
5.	Yer Teslim Tarihinden İtibaren 1260. Günde,	%20,00
	Toplam	%100

Sözleşme imzalanmadan önce Yüklenici tarafından Şirketin banka hesabına yatırılan 1.ödemeye dilimi tutarı, bağımsız bölümlerin satışından elde edilen gelirlerin toplandığı BHTG içerisindeki ASKŞPTG' den Yükleniciye iade edilir. İade edilecek tutar, 1. ödeme dilimi tutarını geçemez.

1.ödemeye dilimi tutarının iade edilebilmesi için;

1. Bağımsız bölüm satışlarına başlanılmış olması,
2. Bağımsız bölümlerin satışından elde edilen gelirlerin toplandığı BHTG içerisindeki ASKŞPTG' nde yeterli miktarda gelir olması,
3. Yukarıdaki ödeme planına göre ödeme günü gelen ödeme dilimleri tutarlarının tamamının, BHTG' den Şirketçe tahsil edilmiş olması veya Yüklenici tarafından Şirkete ödenmiş olması,

şarttır.

DAĞ MİMARLIK VE MÜHENDİSLİK
T.C. SAKARYA İLİ MENKUL YATIRIMCILAR A.Ş.
Sancak Mah. 1. Cadde No: 2/1
Sakarya / 0332 350 76 82
Selçuk V.D.: 256 049 9083 - Tic. Sic.: 40128

İstanbul Avcılar Fırzatköy 1. Etap 1. Kısım ASKGP İş
Sözleşme
16 / 80

№ 47805

1. ödeme dilimi tutarı, yukarıdaki şartların sağlanması halinde ve Yüklenicinin tercihi çerçevesinde, aşağıda belirtilen iki şekilden birisi veya her iki şekil birlikte uygulanmak suretiyle Yükleniciye iade edilir.

1. Şekil;

- a) BHTG içerisindeki ASKŞPTG'nde, 1. ödeme dilimi tutarının tamamını karşılayacak kadar yeterli tutar var ise 1. ödeme dilimi tutarının tamamı veya 1. ödeme dilimi tutarının tamamını aşmamak kaydı ile Yüklenicinin talep edeceği tutar,
- b) BHTG içerisindeki ASKŞPTG'nde, 1. ödeme dilimi tutarının tamamını karşılayacak kadar yeterli tutar yok ise mevcut tutarın tamamı veya mevcut tutarın tamamını aşmamak kaydı ile Yüklenicinin talep edeceği tutar,

Yüklenicinin, bu sözleşmenin 8. maddesinde belirtildiği şekilde düzenlenen kesin banka teminat mektubunu Şirkete vermesi karşılığında Yükleniciye iade edilir.

Banka teminat mektubunun Yükleniciye iadesi ise (a) veya (b)'de belirtilen işlemten sonra düzenlenecek ilk İDDT'ndan başlamak üzere, İDDT'larında belirlenen "Toplam Genel Pursantaj Oranı"nda ve banka teminat mektubunun tamamı iade edilene kadar yapılacaktır.

İşin feshi veya tasfiyesi hallerinde, bu banka teminat mektubu ile ilgili değerlendirme sözleşmenin 44. maddesindeki hükümlere göre yapılacaktır.

2. Şekil;

1. ödeme dilimi tutarının iadesi, BHTG içerisindeki ASKŞPTG' de, yeterli miktarda gelir toplanmış olması durumuna göre kısım kısım olarak, ilk İDDT'ndan başlamak üzere, İDDT'larında belirlenen "Toplam Genel Pursantaj Oranı"nda ve 1. ödeme dilimi tutarının tamamı iade edilene kadar yapılacaktır.

5. Yüklenici Payı Toplam Geliri (YPTG)' nin Hesaplanması, Ödeme Şekli ve İnşaat İlerleme Durum Tespit Tutanağı (İDDT):

Yüklenici tarafından yapılan imalatlar karşılığı oluşacak tutar, bağımsız bölüm satışlarından dolayı BHTG içerisindeki YPTG hesabından, "İnşaat İlerleme Durum Tespit Tutanağı (İDDT)" düzenlenmesi suretiyle Yükleniciye ödenir.

İDDT' ları, asgari birer aylık ödeme dönemlerinde Yüklenicinin yazılı talebi üzerine kontrollük teşkilatındaki Şirket elemanları ile Yüklenici tarafından 4 (dört) asıl nüsha olarak düzenlendikten sonra onay için Şirkete verilir. Şirket tarafından onaylanan İDDT' nın 1 (bir) adedi Yükleniciye verilir.

DAG DAĞ MİMARLIK VE MÜHENDİSLİK
YATIRIM MENKUL TİC. ŞA. A.Ş.
Sancak Mah. Etiler Sok. No: 2/1
Selçuklu / KÜLTÜR - Tel: 0332 350 76 82
Selçuk V.D.; 263 063 9083 - Tic. Sic.: 40128

İstanbul Avcılar Firuzköy 1. Etap 1. Kısım ASKGP İş
Sözleşme
17 / 80

№ 47805

YPTG' nin Yükleniciye ödenebilmesi için İİDTT' nin ekinde, güncel tarihli ilgili Sosyal Güvenlik Kurumu Müdürlüğü' nden alınmış "Hakediş Ödemeleri için Borcu Yoktur" yazısı ile ilgili Vergi Dairesi Müdürlüğü' den alınmış "Vergi Borcu Yoktur" yazısının ve iş yerinde, işçi sağlığı ve iş güvenliğine ilişkin olarak, "4857 Sayılı İş Kanunu" ile "6331 Sayılı İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu" ve diğer ilgili mevzuatta belirtilen önlemlerin, ilgili ay itibarı ile alındığı hususundaki Yüklenici yetkilisi ile İş Güvenliği Uzmanı tarafından imzalı yazılı beyanın olması ve ödenmemiş işçi ücretinin olmadığının belgelenmesi şarttır.

Şirket, İİDTT' nı, veriliş tarihinden itibaren veriliş tarihi hariç en geç **15 (onbeş)** gün içerisinde onaylayarak veya değiştirerek Yüklenici payını ödeyecektir. Bankada biriken Yüklenici payı yeterli değilse, banka hesabına yeni nakit girişi oldukça Yükleniciye ödenecektir.

Sözleşmenin 4. maddesinde belirtilmiş olan YPTG' nin **%70 (yüzdeyetmiş)** i İİDTT' ndaki "Ödemeye Esas Tutar (ÖET)" olacaktır. Asgari birer aylık ödeme dönemlerinde, Yüklenici tarafından yapılan imalatlara göre, Özel teknik Şartname ekindeki "Seviye Tespitinde Kullanılacak Pursantaj Listeleri" esas alınmak suretiyle "Taahhüt Konusu İşlerin Genel Pursantaj Oranları" listesindeki "Toplam Genel Pursantaj Oranı" tespit edilir. Tespit edilen bu oran ile ÖET çarpılarak, yapılan imalatlar karşılığı Yükleniciye ödenecek toplam tutar belirlenir. Bu toplam tutardan da bir önceki ödeme döneminde Yükleniciye ödenmiş olan tutar düşülerek, bu ödeme döneminde Yükleniciye ödenecek olan tutar belirlenir.

Satılan bağımsız bölümlere ait KDV tutarları ile BHTG içerisindeki YPTG hesabı nemaları da ayrıca Şirket tarafından Yükleniciye ödenir. YPTG hesabı nemaları, "Toplam Genel Pursantaj Oranı" göre İİDTT' leri ile Şirket tarafından Yükleniciye ödenir. Şayet, YPTG' nin tamamı Yükleniciye ödenmiş ise nemaların tamamı da Şirket tarafından Yükleniciye ödenir.

Vadeli satılan bağımsız bölümlerin taksit ödemelerinin kesin kabul itibar tarihini aşması halinde (taksitler Şirket hesabına yatırılacağından), kesin kabul itibar tarihini aşan ve ay içinde Şirket hesabında toplanan hâsılat içindeki Yüklenici payı, takip eden ayın ilk **5 (beş)** iş günü içinde Yüklenici hesabına geçilecektir. Ödeme gününün tatil gününe rastlaması durumunda, ödeme, takip eden ilk iş gününde aynı şartlarla yapılacaktır.

YPTG' nin ÖET' dan sonra kalan kısmı, sözleşme konusu işin geçici kabulünün tamamlanması ve geçici kabul tutanağının Şirketin onay Makamınca onaylanmasından sonra düzenlenecek olan İİDTT ile Yükleniciye ödenecektir (Kısmi geçici kabul yapılması durumunda, en sonki kısmın kısmi geçici kabul tutanağına göre). Bu İİDTT' nda, ÖET yerine YPTG kullanılacaktır.

DAĞ MİMARLIK VE MÜHENDİSLİK
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Sancak Mh. 1. Cad. 1. Kat. No: 2/1
Selçuklu / Konya - Tel: 0332 350 76 82
Selçuk V.D.: 265 63 5083 - Tic. Sic.: 40128

İstanbul Avcılar Firuzköy 1. Etap 1. Kısım ASKGP İşi
Sözleşme
18 / 80

№ 47805

Ayrıca, Yüklenicinin yazılı talebi ve Şirketin de onayıyla, YPTG' nin en fazla %20 (yüzdeyirmi)' sine kadar olan tutar, varsa BHTG içerisindeki YPTG hesabından kısım kısım veya bir defada Yükleniciye ilave olarak verilebilir. İlave ödeme tutarının verilebilmesi için, sözleşmenin 8. maddesinde belirtildiği şekilde düzenlenen ve verilecek ilave ödeme tutarı kadar olan banka kesin teminat mektubunun Şirkete verilmiş olması şarttır. Bu kesin teminat mektubu, sözleşme konusu işin geçici kabulünün tamamlanması ve geçici kabul tutanağının Şirketin onay Makamınca onaylanmasından sonra Yükleniciye iade edilecektir (Kısmi geçici kabulde, yapı ruhsatlarında belirlenmiş inşaat alanı üzerinden kıst uygulanacaktır). İşin feshi veya tasfiyesi hallerinde, bu banka teminat mektubu ile ilgili değerlendirme sözleşmenin 44. maddesindeki hükümlere göre yapılacaktır.

6. Sözleşme konusu bağımsız bölümlerin satışından elde edilen gelirin dışında kalan her türlü gelir de paylaşım oranlarına göre ayrıca taraflarca paylaşılacaktır.
7. Şirket, arsa satışı bedeli karşılığı olarak ASKŞPTG tutarı + KDV (Katma Değer Vergisi)' ne ait faturayı, Yürürlükteki Vergi Kanunlarının emrettiği şekilde ve sürelerde Yüklenici adına tanzim edecektir. Yüklenici ise alıcılar adına bağımsız bölüm faturası tanzim edecektir.
8. Bu sözleşme ve eklerinin uygulanmasından kaynaklanacak her türlü gider ile birlikte Katma Değer Vergisi (KDV) de Yükleniciye aittir. Yüklenici gelir ve giderleri arasındaki KDV farkından dolayı Şirketten herhangi bir talepte bulunamaz.

Madde 10-Emsale Esas İnşaat Alanında Değişiklik Olması:

Sözleşmenin imza tarihinden sonra, ilgili Kanunlar ve Mevzuatta değişiklikler olması nedeniyle veya imar durumu alınma safhasında veya projelerin ilgili Belediyesince onaylanması safhasında veya konu ile ilgili açılan davaya ilişkin Mahkeme Kararıyla, sözleşmenin 3. maddesinde belirtilmiş olan satış esas kısımlara ait "Emsale Esas İnşaat Alanı"nda artış veya azalış olması durumunda, ihalenin 2. oturumunun sonunda açıklanan ve sözleşmenin 9.4. maddesinde belirtilen "İhaleye Esas Arsaların Şirketçe Tespit Edilen Asgari Bedeli" değişmemek kaydıyla, aşağıda belirtildiği şekilde hareket edilecektir.

1. Emsale Esas İnşaat Alanında Artış Olması Durumunda:

Sözleşmenin 4.maddesinde belirtilmiş olan ASKŞPGO ile YPGO değişmemek kaydıyla, ASKSTG, asgari ASKŞPTG ve YPTG, "Emsale Esas İnşaat Alanı" ndaki artış oranında artırılarak işe devam edilecek ve Yüklenici, bu artıştan dolayı artan ASKSTG' ne tekabül eden ek kesin teminatı sözleşmenin 8. maddesi gereğince Şirkete verecektir.

DAĞ MİMARLIK VE MÜHENDİSLİK
Sancak Mah. 1. Etap 1. Kısım ASKGP İş
Selçuklu / Konya Tel: 0332 350 76 82
Selçuk V.D.: 245 019 9083 - Tic. Sic.: 40128

İstanbul Avcılar Firuzköy 1. Etap 1. Kısım ASKGP İş
Sözleşme
19 / 80

2. Emsale Esas İnşaat Alanında Azalış Olması Durumunda:

2.1.Yüklenicinin Kusuru veya İhmali Dışında Emsale Esas İnşaat Alanında Azalış Olması Durumunda:

Yüklenici işe devam edip etmemekte serbesttir. Ancak, Yüklenicinin, işe devam edip etmeyeceği hususunu, "Emsale Esas İnşaat Alanında" ki azalışın tespit edildiği (imar durumunun alındığı tarih) tarihten başlayarak en geç 20 (yirmi) gün içerisinde, yazılı olarak Şirkete bildirmesi zorunludur.

- Yüklenicinin işe devam etmesi durumunda, sözleşmenin 4. maddesinde belirtilmiş olan ASKŞPGO ile YPGO değişmemek kaydıyla, ASKSTG, asgari ASKŞPTG ve YPTG, "Emsale Esas İnşaat Alanı" ndaki azalış oranında azaltılacaktır. Bu azalıştan dolayı azalan YPTG' ne tekabül eden kesin teminat, Yüklenicinin yazılı olarak talep etmesi halinde, talep yazısının Şirkete verildiği tarihten itibaren en geç 5 (beş) gün içerisinde Yükleniciye iade edilecektir.
- Yüklenicinin işe devam etmemesi veya Yüklenicinin işe devam etmeyeceği hususunu yukarıda belirtilen süre içerisinde Şirkete bildirmesi durumunda, işbu sözleşme ayrıca bir hüküm almaya, ihtar ve ihbara gerek kalmaksızın kendiliğinden fesholur ve sözleşme konusu iş, Yükleniciye her ne ad altında olursa olsun herhangi bir ödeme yapılmaksızın tasfiye edilerek Yüklenicinin kesin teminatı ile varsa ödediği asgari ASKŞPTG ödeme dilimleri tutarları faizsiz olarak, sözleşmenin feshedildiği tarihten başlayarak en geç 30 (otuz) gün içerisinde Yükleniciye iade edilir.

2.2.Yüklenicinin Kusuru veya İhmali Nedeniyle Emsale Esas İnşaat Alanında Azalış Olması Durumunda:

"Emsale Esas İnşaat Alanında" ki azalışa Yüklenicinin kusur veya ihmali ile sebebiyet verdiğinin Şirketçe tespit edilmesi halinde, işbu sözleşme ayrıca bir hüküm almaya, ihtar ve ihbara gerek kalmaksızın kendiliğinden fesholur ve sözleşme konusu iş, Yükleniciye her ne ad altında olursa olsun herhangi bir ödeme yapılmaksızın tasfiye edilerek Yüklenicinin kesin teminatı gelir kaydedilir ve varsa ödediği asgari ASKŞPTG ödeme dilimleri tutarları faizsiz olarak, sözleşmenin feshedildiği tarihten başlayarak en geç 60 (altmış) gün içerisinde Yükleniciye iade edilir. Ayrıca Şirket, bu nedenle uğrayacağı her türlü zarar ve ziyandan doğacak tazminat ve dava haklarını saklı tutar. Yüklenici, sözleşmenin bu maddede belirtilen nedenlerle feshedilmesi halinde hiçbir hak ve talepte bulunmayacağını şimdiden kabul ve taahhüt eder.

DAĞ MİMARLIK VE MÜHENDİSLİK
SANCAK MİMARLIK VE MÜHENDİSLİK TİC. A.Ş.
Sancak Mimarlık ve Mühendislik Sok. No: 2/1
Selçuklu / Konya / Türkiye Tel: 0332 350 76 82
Selçuk V.D.: 265 069 9083 - Tic. Sic.: 40128

İstanbul Avcılar Firuzköy 1. Etap 1. Kısım ASKGP İşİ
Sözleşme
20 / 80

Madde 11- İnşaat İşlerinin Yapılmasında Uyulacak Esaslar:

Yüklenici, sözleşme konusu inşaat işlerinin yapılmasında;

1. Sözleşme ve eklerindeki esaslara,
2. Şirketin ve ilgili İdarelerin onaylayacağı uygulama projeleri ile detaylarına,
3. İlgili Mevzuata, ilgili Bakanlıkların, Kamu Kurum ve Kuruluşları'nın, imar, afet vb. Yönetmelikleri ile genel ve teknik Şartnamelerine,
4. 4734 ve 4735 sayılı Kamu ihale ve sözleşme Mevzuatı'nın Yapım işleri Genel Şartnamesine,
5. Türk Standartları Enstitüsü Şartnamelerine,
6. Kontrollük teşkilatının, sözleşme ve ekleri ile diğer belgelere uygun olarak vereceği talimatlara,

uymak ve birinci sınıf işçilikle inşaat yapmak zorundadır.

Yukarıda yazılı olan şartname ve yönetmelikler, sözleşmenin ekinde olmasa dahi sözleşmenin eki sayılacaktır.

Madde 12- Projeler ve Yapı Ruhsatı İşleri:

Sözleşme kapsamındaki işlerin tamamına ait "Yapı Ruhsatları"nın, "Yer Teslimi" tarihten itibaren, bu tarih hariç en geç **180 (yüzseksen)** gün içerisinde alınması zorunludur. Bu süreye, aşağıda belirtilen sürelerin tümü dahildir.

Bu süre içerisinde, Yüklenicinin her hangi bir ihmali veya kusuru olmaksızın tüm yapılara ait "Yapı Ruhsatları"nın tamamının veya bir kısmının alınamaması ve bunun için Şirketçe ek süre verilmemesi halinde (Yapı ruhsatlarının alınma süresinin uzatılması **35.** madde hükümlerine tabi değildir) işbu sözleşme, ayrıca bir hüküm almaya, ihtar ve ihbara gerek kalmaksızın kendiliğinden fesholur ve sözleşme konusu iş, Yükleniciye her ne ad altında olursa olsun herhangi bir ödeme yapılmaksızın tasfiye edilerek, Yüklenicinin kesin teminatı ile varsa ödediği asgari ASKŞPTG ödeme dilimleri tutarları faizsiz olarak, sözleşmenin feshedildiği tarihten başlayarak **30 (otuz)** gün içerisinde Yükleniciye iade edilir. Yüklenici, sözleşmenin bu nedenle feshedilmesi halinde hiçbir hak ve talepte bulunamaz.

Bu süre içerisinde, Yüklenici tarafından sözleşme kapsamında bulunan tüm yapılara ait "Yapı Ruhsatları"nın alınmasına yönelik ilgili İdareler nezdinde her hangi bir iş ve işlemde bulunulmadığının Şirketçe tespit edilmesi halinde, işbu sözleşme ayrıca bir hüküm almaya, ihtar ve ihbara gerek kalmaksızın kendiliğinden fesholur ve sözleşme konusu iş, Yükleniciye her ne ad altında olursa olsun herhangi bir ödeme yapılmaksızın tasfiye edilerek Yüklenicinin kesin teminatı gelir kaydedilir ve varsa ödediği asgari ASKŞPTG ödeme dilimleri tutarları faizsiz olarak, sözleşmenin feshedildiği tarihten başlayarak en geç **60 (altmış)** gün içerisinde Yükleniciye iade edilir. Yüklenici, sözleşmenin bu nedenle feshedilmesi halinde hiçbir hak ve

DAĞ MİMARLIK VE MÜHENDİSLİK
YATIRIM MENKUL TİC. ŞAN. A.Ş.
Sancak Mah. Etiler Yürme Sok. No: 2/1
Selçuklu / K. N. N. Tel: 0332 350 76 82
Selçuk V.D.: 295 099 9083 - Tic. Sic.: 40128

Istanbul Avcılar Fırıncıköy 1. Etap 1. Kısım ASKGP İş
Sözleşme
21 / 80



47805

talepte bulunmayacak ve Şirketin bu nedenle oluşacak her türlü zarar ve ziyanlarını da karşılayacaktır.

1. Sözleşme Kapsamındaki İşlerin Tamamına Ait Olarak Yapılacak Olan İş ve İşlemler;

Aşağıdaki iş ve işlemlerde, belirtilen şartlara ve sürelerle uyulması zorunludur.

1.1. İmar Durumu Alınması:

Şirket, "İmar Durumu"nun alınması için yer teslimi tarihinden itibaren, bu tarih hariç en geç **10 (on)** gün içerisinde ilgili İdareye müracaat edecek ve bu durumu yazı ile Yükleniciye bildirecektir.

Şayet, ihaleye konu taşınmazların kadastral parsel olması veya "İmar Uygulama" işlemlerinin devam etmesi durumunda, bu hususlar en geç **10 (on)** gün içerisinde yazı ile Yükleniciye bildirilecek ve ilgili iş ve işlemlerin takibi ve sonuçlandırılması Yüklenici tarafından yerine getirilecektir. Bu iş ve işlemlerin sonuçlanmasından sonra, Şirket en geç **10 (on)** gün içerisinde "İmar Durumu" nun alınması için ilgili idareye müracaat edecek ve bu durumu yazı ile Yükleniciye bildirecektir.

Her durumda da Yüklenici, müracaat tarihinin kendisine bildirilmesinden itibaren, "İmar Durumu" alınması ile ilgili iş ve işlemleri ilgili İdarelerde Şirket adına takip edecektir.

1.2. Plankotelerin Hazırlanması:

Yüklenici, Yer Teslim tarihinden itibaren, bu tarih hariç en geç **15 (onbeş)** gün içerisinde, plankoteleri **3 (üç)** nüsha proje ve **1 (bir)** adet CD olarak hazırlayacak ve proje müellifine imzalattıktan sonra Şirketin onayına sunacaktır. Şirket, veriliş tarihinden itibaren, bu tarih hariç en geç **7 (yedi)** gün içerisinde, plankoteleri inceleyerek onaylayacak veya varsa değişikliklere ilişkin görüşlerini yazı ile Yükleniciye bildirecektir.

Yüklenici, varsa değişikliklere ilişkin düzeltmeleri yaparak, Şirketin görüşlerini bildirdiği tarihinden itibaren, bu tarih hariç en geç **7 (yedi)** gün içerisinde Şirketin onayına sunacaktır. Şirket, veriliş tarihinden itibaren, bu tarih hariç en geç **5 (beş)** gün içerisinde yapılan değişiklikleri onaylayarak yazı ile Yükleniciye bildirecektir.

Şirketin onayına sunulacak olan plankotelerin, belirtilen tarihlerden sonra Şirkete sunulması halinde, gecikilen her bir gün için **750 TL (yediyüz elliTürkLirası)** gecikme cezası, ilk İDDTT' nda YPTG' nden düşülür. Gecikme cezası, asgari ASKŞPTG olarak hesap edilemez.

DAĞIÇ MİMARLIK VE MÜHENDİSLİK
Sancak Mh. G. İsmail Paşa Sok. No: 2/1
Selçuklu / Konya / Türkiye Tel: 0332 350 76 82
Selçuk V.D.: 265 099 9083 - Tic. Sic.: 40128

İstanbul Avcılar Firuzköy 1. Etap 1. Kısım ASKGP İşİ
Sözleşme
22 / 80

#47805

1.3. Vaziyet Planı, Siluet Dosyası ve Mimari Avan (ön) Projelerin Hazırlanması:

Yüklenici, "İmar Durumu" alınış tarihinden itibaren, bu tarih hariç en geç **75 (yetmiş beş)** gün içerisinde, vaziyet planını, siluet dosyasını ve mimari avan (ön) projeleri hazırlayacak ve proje müelliflerine imzalattıktan sonra Şirketin onayına sunacaktır. Şirket, veriliş tarihinden itibaren, bu tarih hariç en geç **7 (yedi)** gün içerisinde, bunları inceleyerek onaylayacak veya varsa değişikliklere ilişkin görüşlerini yazı ile Yükleniciye bildirecektir.

Yüklenici, varsa değişikliklere ilişkin düzeltmeleri yaparak, Şirketin görüşlerini bildirdiği tarihinden itibaren, bu tarih hariç en geç **7 (yedi)** gün içerisinde Şirketin onayına sunacaktır. Şirket, veriliş tarihinden itibaren, bu tarih hariç en geç **5 (beş)** gün içerisinde yapılan değişiklikleri onaylayarak yazı ile Yükleniciye bildirecektir.

Şirketin onayına sunulacak olan vaziyet planı, siluet dosyası ve mimari avan projelerin, belirtilen tarihlerden sonra Şirkete sunulması halinde, her birisi için ayrı olmak üzere, gecikilen her bir gün için **900 TL (dokuzyüz Türk Lirası)** gecikme cezası, ilk İDDTT' nda YPTG' nden düşüldür. Gecikme cezası, asgari ASKŞPTG olarak hesap edilemez.

1.4. Zemin Etüdünün Yapılması:

Yüklenici, "Vaziyet Planı, Siluet Dosyası ve Mimari Avan (ön) Projelerin" onaylandığının Şirket tarafından bildirildiği tarihten itibaren, bu tarih hariç en geç **35 (otuzbeş)** gün içerisinde, sondaj lokasyonu ve derinlikleri Şirket ve Yüklenici teknik elemanları tarafından birlikte belirlenecek olan, binaların oturacağı arsa kısımlarının zemin etütlerini, konusunda uzman ve yetkili kuruluşlara yaptırarak, zemin gerilmelerini sıhhatli olarak tespit ettirecek ve hazırlanan zemin etüt raporunu, Jeoloji Mühendisine, Jeofizik Mühendisine, Geoteknik Uzman İnşaat Mühendisine, yapı denetim sorumlularına ve Şirketçe gerekli görülmesi halinde de Şirket tarafından belirlenen ihtisas sahibi Kurum ve Kuruluşlara imzalattıktan sonra Şirketin onayına sunacaktır.

Şirket, veriliş tarihinden itibaren, bu tarih hariç en geç **7 (yedi)** gün içerisinde, zemin etüt raporunu onaylayacak veya varsa değişikliklere ilişkin görüşlerini yazı ile Yükleniciye bildirecektir.

Yüklenici, varsa değişikliklere ilişkin düzeltmeleri yaparak, Şirketin görüşlerini bildirdiği tarihinden itibaren, bu tarih hariç en geç **7 (yedi)** gün içerisinde Şirketin onayına sunacaktır. Şirket, veriliş tarihinden itibaren, bu tarih hariç en geç **5 (beş)** gün içerisinde yapılan değişiklikleri onaylayarak yazı ile Yükleniciye bildirecektir.

DAĞ DAĞ İNŞAAT VE MÜHENDİSLİK
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Sancak Mah. 3. Sokak Kat: 2/1
Selçuklu / KONYA Tel: 0332 350 76 82
Selçuk V.D.: 265 669 008 Tic. Sic.: 40128

Istanbul Avcılar Firuzköy 1. Etap 1. Kısım ASKGP İş
Sözleşme
23 / 80

№ 47805

Şirketin onayına sunulacak olan zemin etüt raporunun, belirtilen tarihlerden sonra Şirkete sunulması halinde, gecikilen her bir gün için **900 TL (dokuzyüz Türk Lirası)** gecikme cezası, ilk İİDTT' nda YPTG' nden düşülür. Gecikme cezası, asgari ASKŞPTG olarak hesap edilemez.

Ayrıca Yüklenici, yapı ruhsatı başvurusuna kadar, zemin etüt raporunu ilgili Belediye' ye onaylatacaktır.

1.5. Uygulama Projeleri, Hesap Raporları ve Mahal Listelerinin Hazırlanması:

Yüklenici, "Zemin Etüt Raporu" nun onaylandığının Şirket tarafından bildirildiği tarihten itibaren, bu tarih hariç en geç **90 (doksan)** gün içerisinde, yapı ruhsatına esas tüm uygulama projelerini, statik - betonarme - çelik, mekanik, elektrik hesap raporlarını ve mahal listelerini hazırlayacak ve proje müellifleri ile yapı denetim sorumlularına imzalatıldıktan sonra Şirketin onayına sunacaktır. Şirket, verilmiş tarihinden itibaren, bu tarih hariç en geç **10 (on)** gün içerisinde, yapı ruhsatına esas tüm uygulama projelerini, statik - betonarme - çelik, mekanik, elektrik hesap raporlarını ve mahal listelerini inceleyerek onaylayacak veya varsa değişikliklere ilişkin görüşlerini yazı ile Yükleniciye bildirecektir.

Yüklenici, varsa değişikliklere ilişkin düzeltmeleri yaparak, Şirketin görüşlerini bildirdiği tarihten itibaren, bu tarih hariç en geç **10 (on)** gün içerisinde Şirketin onayına sunacaktır. Şirket, verilmiş tarihinden itibaren, bu tarih hariç en geç **7 (yeddi)** gün içerisinde yapılan değişiklikleri onaylayacaktır.

Şirketin onayına sunulacak olan yapı ruhsatına esas tüm uygulama projelerinin, statik-betonarme-çelik, mekanik, elektrik hesap raporlarının ve mahal listelerinin, belirtilen tarihlerden sonra Şirkete sunulması halinde, her birisi için ayrı ayrı olmak üzere, gecikilen her bir gün için **3.400 TL (üçbindört yüz Türk Lirası)** gecikme cezası, ilk İİDTT' nda YPTG' nden düşülür. Gecikme cezası, asgari ASKŞPTG olarak hesap edilemez.

Ayrıca;

- Yapı-zemin etkileşimini içeren geoteknik hesap raporları, zemin etüt raporlarının hazırlanmasından sonra, Üniversiteler tarafından hazırlanarak onaylanacak ve yapı denetim sorumlularına imzalatıldıktan sonra Şirketin onayına sunulacaktır.
- Statik-betonarme-çelik uygulama projeleri ile hesap raporları, Şirkete onaya sunulmadan önce Üniversitelerin inşaat mühendisliği bölümüne onaylatılacaktır.
- Statik-betonarme-çelik projeler hazırlanırken, Uluslararası alanda kabul görmüş bilgisayar programlarıyla analizler yapılacak ve hesap raporları ile hesap dataları Şirkete sunulacaktır.

DAĞ DİĞER MİMARLIK VE MÜHENDİSLİK
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Sancak Mah. 6. Kat Katanak Sok. No: 2/1
Selçuklu / Konya / Türkiye Tel: 0332 350 76 82
Selçuk V.D.: 263 063 9083 - Tic. Sic.: 40120

Istanbul Avcılar Firuzköy 1. Etap 1. Kısım ASKGP İş
Sözleşme
24 / 80

№ 47805

- d) En düşük yer seviyesinden itibaren yüksekliği en az 60 m olan binalar için, bina kullanım fonksiyonuna uygun olarak Şirketin belirleyeceği performans hedefine göre tasarım yapılacak ve hazırlanan performans analizi, uygulama projeleri ile birlikte Şirketin onayına sunulacaktır.
- Ayrıca, performans hesapları ve risk değerlendirmesine altlık teşkil etmesi amacıyla, konusunda uzman Üniversitelere, sözleşme konusu işin bulunduğu bölgeyi kapsayan deprem tehlikesi analizleri ile sözleşme konusu işin uygulanacağı alanı kapsayan deprem ivme spektrumlarına uyumlu ölçeklendirilmiş ivme kayıtları oluşturulması işleri yaptırılarak, Şirketin onayına sunulacaktır.
- e) Yüksek yapı sınıfına giren ve en düşük yer seviyesinden itibaren yüksekliği en az 100 m. olan binalar (Binayı tümü ile kuşatan çevre perdelerine sahip bodrum katlar hariç) ile Yüksek yapı sınıfına girmeyen, ancak, denize açık kıyı şeritleri, göl çevreleri ve seyrek yapılaşmanın olduğu geniş alanlar ile konum olarak doğrudan rüzgar etkisine maruz kalan kompleks (Birden fazla yapının bir arada bulunduğu) projelerde, sözleşme eki "Rüzgar Tüneli Testi Teknik Şartnamesi" ne uygun olarak, "Rüzgar Tüneli Testi" yapılacak ve "Rüzgar Tüneli Testi" ne ilişkin rapor, uygulama projeleri ile birlikte Şirketin onayına sunulacaktır.

1.6. Yangın Korunum ve Güvenliği (Binaların Yangından Korunması):

Yüklenici; mimari, statik-betonarme-çelik, mekanik tesisat, elektrik ve asansör tesisatı vb. uygulama projelerinin hazırlanması, raporlanması, kontrolü ve uygunluk onayı iş ve işlemleri sırasında, "Yangın Korunum ve Güvenliği (Binaların Yangından Korunması)" ne ilişkin olarak;

- a) Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik,
- b) Uluslararası kodlar (NFPA, BS vb.),
- c) Uluslararası alanda kabul görmüş bina yönetmeliklerinin/şartnamelerinin yangın ile ilgili bölümleri,
- d) Yangın için alınan tedbirlere yönelik teknolojik gelişmelere daha iyi hakim olabilmek ve bu doğrultuda, mimari, statik-betonarme-çelik, mekanik tesisat, elektrik ve asansör tesisatı vb. uygulama projeleri ile yangın söndürme ve algılama projelerinin, yangın güvenliği ve diğer acil durumlar açısından incelenmesi,
- e) Bina bünyesinde yer alacak insanların tahliyesi ve müdahalesinin yapılabilmesi,
- f) Yangın genişlemesinin önlenmesi, duman kontrolü ve otomatik söndürme sistemleri,
- g) Sismik sınırlama,
- h) Tehlikeli kimyasal ve gaz güvenliği,
- i) Malzeme ve yerleşimin deprem güvenliği,
- j) Hava ve iklim bazı olaylara karşı güvenlik değerlendirmesi,

DAĞ MİMARLIK VE MÜHENDİSLİK
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Sancak Mah. Büyükdere Sok. No: 2/1
Selçuklu / KÜLTÜR - Tel: 0332 350 76 82
Selçuk V.D.: 265 039 083 - Tic. Sic.: 40128

Istanbul Avcılar Firuzköy 1. Etap 1. Kısım ASKGP İşİ
Sözleşme
25 / 80



- k) Acil durum senaryolarının oluşturulması, uygulanması ve onay verilmesi,
- l) Bina bazlı ulusal ve uluslararası standartlara uygun esnek ve çağdaş çözümlerin belirlenmesi,
- m) Sistemlerin entegrasyonunun sağlanması,
- n) "Yangın Korunum ve Güvenliği" ne ilişkin diğer ilgili yerel, Ulusal ve Uluslararası yönetmelik, şartname, standartlar vb.,

konularında/hususlarında, "Yangın Korunum ve Güvenliği (Binaların Yangından Korunması)" konusunda uzman kişi ve/veya kuruluşlardan danışmanlık hizmeti alacak ve uygulama projelerinde bu uzman kişi ve/veya kuruluşların onayı bulunacaktır.

1.7. Yapı Ruhsatlarının Alınması:

Şirket, onayladığı yapı ruhsatına esas tüm uygulama projelerini, onayladığı tarih hariç en geç **10 (on)** gün içerisinde, ilgili Belediye' nin onayına sunacak ve bu durumu yazı ile Yükleniciye bildirecektir. Yüklenici, durumun kendisine bildirilmesinden itibaren, "Yapı Ruhsatı" alınması ile ilgili iş ve işlemleri ilgili Belediye' de Şirket adına takip edecektir.

1.8. Fiziki Maket Yapımı:

Yüklenici, bağımsız bölüm satışlarına başlanılmasından önce, onaylı projelere göre gerçeğine uygun ölçekli mimari ve yerleşim maketlerini hazırlayarak Şirketin onayına sunacak ve onaydan sonra pazarlama ve satış ofisinde sergileyecektir.

1.9. Bağımsız Bölüm Listeleri, Tanıtım Dokümanlarında Kullanılacak Görsel ve Teknik Bilgilerin Hazırlanması:

Yüklenici, bağımsız bölüm satışlarına başlanılmasından önce, satışa esas bağımsız bölüm listeleri ile tanıtım dokümanlarında kullanılacak görsel ve teknik bilgileri hazırlayarak Şirketin onayına sunacak ve onaydan sonra kullanacaktır.

1.10. Proje Detayları ve Peyzaj Projelerinin Hazırlanması:

Yüklenici, uygulama projelerine ait detaylar ile sert zemin ve bitkisel peyzaj projelerini, ilgili imalatlara başlanılmasından önceki en az **60 (altmış)** gün içerisinde hazırlayacak ve proje müellifleri ile yapı denetim sorumlularına imzalatıktan sonra Şirketin onayına sunacaktır. Şirket, veriliş tarihinden itibaren, bu tarih hariç en geç **20 (yirmi)** gün içerisinde detaylar ile peyzaj projelerini inceleyerek onaylayacak veya varsa değişikliklere ilişkin görüşlerini yazı ile Yükleniciye bildirecektir.

DAG DAĞCI MİMARLIK VE MÜHENDİSLİK
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Sancak Mah. Bulvarı Sok. No: 2/1
Selçuklu / Konya / Türkiye Tel: 0332 350 76 82
Selçuk V.D.: 265 659 0083 - Tic. Sic.: 40128

*İstanbul Avcılar Fırzoköy 1. Etap 1. Kısım ASKGP İş
Sözleşme
26 / 80*

Yüklenici, varsa değişikliklere ilişkin düzeltmeleri yaparak, Şirketin görüşlerini bildirdiği tarihten itibaren, bu tarih hariç en geç **15 (onbeş)** gün içerisinde Şirketin onayına sunacaktır. Şirket, veriliş tarihinden itibaren, bu tarih hariç en geç **5 (beş)** gün içerisinde yapılan değişiklikleri onaylayarak yazı ile Yükleniciye bildirecektir. İmalatlara Şirket onayından sonra başlanacaktır.

1.11. Bağımsız Bölüm Alıcılarına Verilecek Proje Dokümanlarının Hazırlanması:

"6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun" ile "Ön Ödemeli Konut Satışları Hakkındaki Yönetmelik" kapsamında, "Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi" ekinde bağımsız bölüm alıcılarına verilecek olan, "Vaziyet Planı, Kat Planı, Daire Planı" vb. proje dokümanları, bağımsız bölüm satışlarına başlanılmadan önce, Yüklenici tarafından hazırlanarak Şirketin onayına sunulacaktır.

1.12. Enerji Kimlik Belgesinin Alınması:

Yüklenici, yapı ruhsatları alınmadan önce her yapı bloğu için, mimari, mekanik ve elektrik tesisatı uygulama projelerinin ve ısı yalıtım raporunun, T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın "Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliği" ne uygun olduğunu gösteren, BEP-TR yazılımı ile oluşturulmuş, Enerji Kimlik Belgesi Uzmanı tarafından imzalanmış ve "A Sınıfı Enerji Kimlik Belgesi" ne uygun "EKB Ön Hesap Sonuç Raporu" nu alarak Şirkete ve ilgili idarelere sunacaktır. Ayrıca Yüklenici, bağımsız bölüm satışlarına başlanılmasından önce, "EKB Ön Hesap Sonuç Raporu" nu "A Sınıfı Enerji Kimlik Belgesi" ne dönüştürerek Şirkete ve ilgili idarelere sunacaktır.

1.13. As-Built (Nihai) Projelerin Hazırlanması:

Yüklenici, geçici veya kısmi geçici kabule başlanılmasından önceki en az **90 (doksan)** gün içerisinde, tüm as-built projeleri **3 (üç)** takım olarak hazırlayacak ve proje müellifleri ile yapı denetim sorumlularına imzalatıldıktan sonra Şirketin onayına sunacaktır. Şirket, veriliş tarihinden itibaren, bu tarih hariç en geç **10 (on)** gün içerisinde, as-built projeleri inceleyerek onaylayacak veya varsa değişikliklere ilişkin görüşlerini yazı ile Yükleniciye bildirecektir.

Yüklenici, varsa değişikliklere ilişkin düzeltmeleri yaparak, Şirketin onayına sunacaktır. Şirket, veriliş tarihinden itibaren, bu tarih hariç en geç **5 (beş)** gün içerisinde yapılan değişiklikleri onaylayarak yazı ile Yükleniciye bildirecektir. As-built projelerin Şirket tarafından onaylanmasından sonra, geçici veya kısmi geçici kabule başlanılacaktır.

Şirketin onayına sunulacak olan as-built projelerin, belirtilen tarihlerden sonra Şirkete sunulması halinde, gecikilen her bir gün için **1.750 TL (binyediyüzelli Türk Lirası)** gecikme cezası, ilk İDDTT'nda YPTG'nden düşülür. Gecikme cezası, asgari ASKŞPTG olarak hesap edilemez.

DAĞ DAĞ MİMARLIK VE MÜHENDİSLİK
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Sancak Mah. Bulvarı Sok. No: 2/1
Selçuklu / Konya / Türkiye 43320 350 76 82
Selçuk V.D.: 265 669 0083 - Tic. Sic.: 40128

*İstanbul Avcılar Firuzköy 1. Etap 1. Kısım ASKGP İş
Sözleşme
27 / 80*

2. Projeler ve Yapı Ruhsatı İşlerine İlişkin Genel Hususlar:

- 2.1. Yüklenici, yer tesliminin yapılmasından itibaren, Şirket ile koordineli olarak çalışacak ve yapmakla yükümlü olduğu tüm iş ve işlemleri, Şirketin öneri ve görüşleri doğrultusunda yerine getirecek ve Şirketin onayına sunacaktır. Yüklenici, Şirketin tüm proje ve dokümanlar üzerine düştüğü notlar ve yazı ile bildirdiği nihai görüşlerini uygulamak ve söz konusu proje ve evrakları nihai görüşler doğrultusunda düzeltmekle yükümlüdür. Yüklenici, yer teslimi tarihinden itibaren yapmış olduğu çalışmaları, öneri ve görüşlerini aylık raporlar halinde Şirkete bildirecektir.
- 2.2. Şirkete onaya sunulacak olan tüm dokümanlar, Şirket tarafından istenecek sayı ve formatta olacaktır.
- 2.3. Yukarıda belirtilen iş ve işlemlerden ilgili olanları, ilgili Kanunlar ile Yönetmeliklere ve ilgili Bakanlıklar ile Kamu Kuruluşları'nın şartnamelerine uygun olarak hazırlanacak olup, bunların hazırlanması, Şirkette ve ilgili İdareler ile Belediyelerdeki onay iş ve işlemlerinin takibi ve sonuçlandırılması Yükleniciye aittir.
- 2.4. Yüklenici, yapı ruhsatlarının alınmasından sonra, sözleşme konusu işte kullanılmak kaydıyla, Şirket adına, tüm proje müelliflerinin muvafakatnamesini alacak ve Şirkete verecektir.
- 2.5. Yüklenici, sözleşme konusu bölge içinde kalan ada içi teknik altyapı projelerini (yol, atık su, yağmur suyu, içme suyu, doğalgaz, AG-OG elektrik hatları, trafo, saha aydınlatma, telefon, kazi, dolgu, kazılar için iksa, sert zemin peyzajı, bitkisel peyzaj, otomatik sulama sistemi, arıtma tesisi, dere ıslahı, çevre tanzimi vb.), çevrenin genel alt yapısına bağımlı olarak hazırlayacak ve proje müellifleri ile yapı denetim sorumlularına imzalattıktan sonra Şirketin onayına sunacaktır. Şirket onayından sonra da ilgili Belediye ve İdarelerin onayına sunulacaktır.
- 2.6. Yüklenici, araç ve yaya yolları, açık otopark, kent mobilyaları, spor alanları, aydınlatma elemanları vb. ile binalarda çatı, doğrama, dolap, tüm ısı, ses ve su yalıtımları, merdiven, korkuluk ve küpeşte, parapet, denizlik, ıslak hacimlerde duvar ve döşeme kaplamaları, vitrifiye, elektrik ve tesisat elemanları yerleşim ve bağlantıları ve benzeri tüm detay projeleri uygun ölçeklerde hazırlayacaktır.
- 2.7. Ada dışı yol projeleri, ilgili Belediye, atık su, yağmursuyu, içme suyu, doğalgaz, AG-OG elektrik hatları vb. projeler ise ilgili İdareler tarafından onaylanacaktır. Ancak, Yüklenicinin ada içinde ilave konut yerleşimleri nedeni ile bu projelerin etkilenen kısımları revize edilecek ve ilgili İdareler' in onayı alınacaktır.
- 2.8. Yüklenici, süs havuzunu site içerisinde, açık/kapalı yüzme havuzunu da sosyal tesis içerisinde olacak şekilde projelendirecektir.
- 2.9. Engelliler için, her türlü sosyal ihtiyaçlarını giderebilecek şekilde, gerek projelerin hazırlanması sırasında ve gerekse yapım esnasında, ilgili Yönetmeliğe uygun olarak gerekli tedbirler alınacak ve imalatlarda bu doğrultuda yapılacaktır.

DAĞ MİMARLIK VE MÜHENDİSLİK
SANCAK MAH. KURUMSAL TİC. SAN. A.Ş.
Selçuklu / Konya / Tel: 0332-350 76 82
Selçuk V.D.: 285 06 9083 - Tic. Sic.: 40128

İstanbul Avcılar Firuzköy I. Etap I. Kısım ASKGP İş
Sözleşme
28 / 80

2.10. Yüklenicinin talebi ve Şirketinde onayıyla, site yönetimi bütçesine gelir getirmesi ve site ortak giderlerinin bir kısmının karşılanması amacıyla ve bağımsız bölüm satışlarına da olumlu etkisi olabileceği göz önünde bulundurularak, her türlü inşaat yapım ve ilgili tüm masrafları Yüklenici tarafından karşılanmak üzere, sözleşme konusu iş kapsamında, konut ve/veya ticari ünite ve/veya sosyal tesis vb. bağımsız bölüm/bölmeler yapılabilir. Bu bağımsız bölüm/bölmeler, tüm bağımsız bölümlerin ortak malı olacak ve tapuda müşterek medhal olarak kaydedilerek, kullanımı site yönetim planı ile belirlenecektir.

Madde 13- Satışa Esas Bağımsız Bölümlerin Tanıtımı:

Sözleşme kapsamında bulunan satışa esas bağımsız bölümlerin, her türlü ilan, reklam ve tanıtımı ile ilgili iş ve işlemler Yüklenici tarafından yapılacak olup, bu iş ve işlemlere ait her türlü giderler de Yüklenici tarafından karşılanacaktır.

Yüklenici, satışa yönelik her türlü ilanı, katalogu, broşürü, reklâmı ve medya planlamalarını yayınlamadan önce, Şirketin onayını alacaktır.

Projeye yönelik her türlü ilanlarda, kataloglarda, broşürlerde ve reklâmlarda, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) ve Şirketin adı ve logosu ile Yüklenicinin adı ve varsa logosu birlikte kullanılacaktır.

Yapılacak olan inşaatların veya projenin adı ve / veya logosu, Şirket tarafından onaylanması şartı ile Yüklenici tarafından Türkçe olarak belirlenecek olup, proje adı ve / veya logosunda Yüklenici adı yer almayacaktır. Bağımsız bölüm satışları üzerinde pozitif etki yapacağının düşünülmesi halinde ise Şirketin onayıyla projenin adı değiştirilebilecektir.

Tanıtım ile ilgili iş ve işlemler ile bu iş ve işlemlerde kullanılacak belgelerin yürürlükteki Mevzuat hükümlerine uygun olarak yapılmamasından kaynaklanabilecek her türlü fiili ve hukuki sonuçlar ile tanıtım işlemlerindeki eksiklik ve yanlışlıklardan, Yüklenici sorumludur.

Bu iş ve işlemlerle ilgili olarak Şirketin onayının alınmış olması, Şirketi sorumluluk altına sokmaz, Yüklenicinin sorumluluğunu ortadan kaldırmaz ve azaltmaz.

Şirketin onayı alınmadan yayınlanan;

- Her bir televizyon kanalındaki televizyon reklâmı için günlük **167.700 TL (yüzaltmışyedibinyediyüz TürkLirası)**,
- Her bir gazete reklâmı için günlük **36.300 TL (otuzaltıbinüçyüz TürkLirası)**,
- Her bir dergi reklâmı için **16.900 TL (onaltıbindokuzyüz TürkLirası)**,
- Her bir mecradaki internet reklâmı için günlük **25.800 TL (yirmibeşbinsekizyüz TürkLirası)**.

DAĞ MİMARLIK VE MÜHENDİSLİK
Sancak Mah. / Kırkarmaz Sok. No: 2/1
Selçuklu / Konya / Tel: 0332 350 76 82
Selçuk V.D.: 2013 039 9003 - Tic. Sic.: 40128

İstanbul Avcılar Fırıncıköy 1. Etap 1. Kısım ASKGP İş
Sözleşme
29 / 80

- Her bir radyo kanalındaki radyo reklamı için günlük 16.900 TL (onaltıbindokuzyüz TürkLirası),
- Medya planlamaları için 25.800 TL (yirmibeşbinsekizyüz TürkLirası),
- Her bir mecradaki tanıtım filmi için günlük 167.700 TL (yüzaltmışyedibinyediyüz TürkLirası),
- Katalog, broşür vb. yayınların her birisi için 167.700 TL (yüzaltmışyedibinyediyüz TürkLirası), (Şirketin yazılı ikazına rağmen, Şirketin onayı olmayan katalog, broşür vb. lerinin yayınlanmasına, Şirketin ikaz yazısı tarihinden itibaren 5 (beş) günden sonra da devam edilmesi halinde, bu ceza her gün için uygulanır.)
- Reklam, satış vb. amaçla gönderilen SMS ve Mailing için günlük 106.900 TL (yüzaltıbindokuzyüz TürkLirası),
- Bunların dışında kalan her bir çalışma için de yukarıdaki hususlar çerçevesinde 167.700TL (yüzaltmışyedibinyediyüz TürkLirası),

ceza, bu uygulamaların yapılmasından sonraki ilk İHDTT' nda YPTG' nden düşülür. Uygulanan bu cezalar, asgari ASKŞPTG olarak hesap edilemez.

Madde 14- Satışa Esas Bağımsız Bölümlerin Pazarlanması ve Satışı ile Ticari Üniteler ve Nitelikli Ticari Ünitelerin Kiraya Verilmesi:

A- Bağımsız Bölümlerin Pazarlanması ve Satışı:

1. Pazarlama ve Satışa Başlanabilmesi İçin Yapılacak İş ve İşlemler:

- 1.1. Satışa sunulacak bağımsız bölümlerin yapı ruhsatlarının alınmış olması,
- 1.2. Her yapı bloğu için "Projeler ve Ruhsat İşleri" başlıklı 12. maddede belirtilen enerji kimlik belgesinin alınmış olması,
- 1.3. Satışa sunulacak bağımsız bölümlerin mahal listelerinin Şirket tarafından onaylanmış olması,
- 1.4. Şantiye tesislerinin kurulmuş olması,
- 1.5. Şirket tarafından belirlenecek kriterlere uygun, tefrişli ve gerekli donanımına sahip pazarlama ve satış ofisi binasının yapılması ve hazır hale getirilmesi ile gerekli nitelik ve sayıdaki personelin bu binada bulundurulması,
- 1.6. Yapı ruhsatı alınan kısımlara ait temel kazısı işlerine başlanılmış olması,
- 1.7. Site yönetim planının Şirket tarafından hazırlanmış olması,
- 1.8. Gayrimenkul satış vaadi sözleşmesinin Şirket tarafından hazırlanmış olması,
- 1.9. Tanıtım ile ilgili iş ve işlemlerin Şirket tarafından onaylanmış olması,

DAĞ DANIŞMANLIK VE MÜHENDİSLİK
Sancak Mah. 1. Cad. 1. Kat. No: 2/1
Selçuklu / Konya / Türkiye - 0332 350 76 82
Selçuk V.D.: 26.06.2013 - Tic. Sic.: 40128

Istanbul Avcılar Firuzköy 1. Etap 1. Kısım ASKGP İş
Sözleşme
30 / 80

2. Konut Satışı:

Yetkili değerlendirme firmasınca tespit edilen bedelden aşağı olmamak üzere, satışa sunulacak olan konutların peşin satış bedelleri veya ihaleye esas muhammen peşin satış bedelleri ile satış yöntem ve şartları, Yüklenicinin önerisi ve Şirketin de onayı ile belirlenir.

Konutlar "Açık Satış" yöntemi ile satışa sunulur ve asgari peşinatı ilk önce yatıran İstekliye de satış yapılır. Ancak, talebe göre aşağıda belirtilen diğer satış yöntemlerinden herhangi birisi de Şirket onayı ile uygulanabilir.

3. Ticari Ünite Satışı (Dükkan, Mağaza, Market vb.):

Yetkili değerlendirme firmasınca tespit edilen bedelden aşağı olmamak üzere, satışa sunulacak olan ticari ünitelerin ihaleye esas muhammen peşin satış bedelleri ile satış yöntem ve şartları, Yüklenicinin önerisi ve Şirketin de onayı ile belirlenir.

Ticari üniteler, "Açık Artırma" yöntemi ile satışa sunulur.

İhale, aşağıda "C" bölümünde belirtilen şartlar dahilinde ilan edilir.

"Açık Artırma" ihalesinde satış gerçekleşmez ise ihale koşullarına aynen sadık kalınmak şartıyla ve Şirket onayı ile ticari üniteler "Açık Satış" yöntemi ile satışa sunulur ve asgari peşinatı ilk önce yatıran İstekliye de satış yapılır.

"Açık Satış" yöntemi ile satışa sunulan bu durumdaki ticari üniteler, satışa sunulduğu tarihten başlayarak **90 (doksan)** gün içerisinde satılamaz ise tekrar değerlendirme yapılarak ve koşullar değiştirilerek **7 (yedi)** gün öncesinden Şirketin web sitesinde ilan edilmek suretiyle açık satışa devam edilebilir ve asgari peşinatı ilk önce yatıran İstekliye de satış yapılır.

4. Nitelikli Ticari Ünite Satışı (Ofis bloğu veya Ofisler, Hastane, Özel Okul, Otel, Alışveriş Merkezi (AVM), Öğrenci Yurdu vb.):

Yetkili değerlendirme firmasınca tespit edilen bedelden aşağı olmamak üzere, satışa sunulacak olan nitelikli ticari ünitelerin ihaleye esas muhammen peşin satış bedelleri ile satış yöntem ve şartları, Yüklenicinin önerisi ve Şirketin de onayı ile belirlenir.

Nitelikli ticari üniteler (Ofis bloğu veya Ofisler hariç), "Açık Artırma" yöntemi ile satışa sunulur.

İhale, aşağıda "C" bölümünde belirtilen şartlar dahilinde ilan edilir.

DAG MİMARLIK VE MÜHENDİSLİK
PİYERİ MENKUL TİC. SAN. A.Ş.
Sancak Mah. Piyerî Sok. No: 2/1
Sefçuklu / KÜLTÜR
Tel: 0332 350 76 82
Sefçuk V.D.; 266 049 9083 - Tic. Sic.: 40126

Istanbul Avcılar Fluzköy 1. Etap 1. Kısım ASKGP İş
Sözleşme
31 / 80

Projedeki ofis sayısı **26 (yirmialtı)** ve daha fazla ise ofisler, tek tek "Açık Satış" yöntemi ile satışa sunulur ve asgari peşinatı ilk önce yatıran İstekliye de satış yapılır. Projedeki ofis sayısı **25 (yirmibeş)** ve daha az ise ofisler, tek tek "Açık Arttırma" yöntemi ile satışa sunulur ve ihale, en uygun teklifi veren İstekli üzerine bırakılır.

5. Bağımsız Bölüm Satış Yöntemleri:

Açık Satış:

Satış sunulan bağımsız bölüm, talep eden ve asgari peşinatı ilk önce yatıran İstekliye doğrudan satılır.

Açık Arttırma:

İhale, ilanda belirtilen yer ve zamanda İsteklilerin katılımı ile yapılır.

İhalede, İstekliler sözlü olarak tekliflerini sunarlar ve ihale, Şirket onayından sonra en uygun teklifi veren İstekli üzerine bırakılır.

6. Pazarlama ve Satışa İlişkin Hususlar:

- 6.1. Sözleşme konusu iş kapsamındaki satışa esas bağımsız bölümlerin, pazarlanması, satışı ve alıcılarına teslimi ile ilgili iş ve işlemler Yüklenici tarafından yapılacak olup, bu iş ve işlemlere ait her türlü giderler de Yüklenici tarafından karşılanacaktır.
- 6.2. Satışa sunulacak bağımsız bölümler Şirket onayı ile satılır.
- 6.3. Satışa sunulacak bağımsız bölümler, Şirket onayı ile Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine uygun olmak kaydıyla, hisse senedine çevrilerek menkul olarak da satılabilir.
- 6.4. Şirket dilerse, satış şartları dâhilinde kendisi de bağımsız bölüm satışı yapabilecektir.
- 6.5. İhale ile yapılan satışlarda, ihale dosyası Şirket tarafından hazırlanacaktır.
- 6.6. Satış raporları Şirketin belirleyeceği sistem ve şekilde Yüklenici tarafından hazırlanarak güncel olarak Şirkete gönderilecektir.
- 6.7. Pazarlama, satış ve bağımsız bölümlerin alıcılarına teslimi ile ilgili iş ve işlemler ile bu iş ve işlemlerde kullanılacak belgelerin yürürlükteki mevzuat hükümlerine uygun olarak yapılmamasından kaynaklanabilecek her türlü fiili ve hukuki sonuçlar ile pazarlama, satış ve bağımsız bölümlerin Alıcılarına teslimi işlemlerindeki eksiklik ve yanlışlıklardan ve Alıcılara taahhüt edilen imalat ve mahall listelerinden, Yüklenici sorumludur. Bu iş ve işlemlere ilişkin Şirket onayının olması, Şirketi sorumluluk altına sokmaz ve Yüklenicinin sorumluluğunu ortadan kaldırmaz ve azaltmaz.

DAG MİMARLIK VE MÜHENDİSLİK
SANCAK MAHALLESİ, KURUMSAL SOK. NO: 2/1
SELÇUKLU / KONYA / TÜRKİYE Tel: 0332 350 76 82
Selçuk V.D.: 265 069 9043 - Tic. Sic.: 40128

*İstanbul Avcılar Fırzoköy 1. Etap 1. Kısım ASKGP İş
Sözleşme
32 / 80*

- 6.8. Bağımsız bölümlerin alıcılarına teslim tarihlerine ilişkin, bağımsız bölümlerin alıcılarına teslim programı, teslimlere başlanılmadan en az 10 (on) gün önce Yüklenici tarafından Şirkete yazı ile bildirilecektir. Bağımsız bölümlerin Alıcılarına teslim edilememesinden veya geç teslim edilmesinden (Şirket tarafından süre uzatımı verilmiş dahi olsa) veya imalatların, şartnameler, sözleşme ve ekleri ile diğer belgelere uygun olarak yapılmaması olmasından ve kabul sonrası gizli ayıplardan dolayı gelecek her türlü hukuki ve cezai yaptırımdan Yüklenici sorumludur. Bu hususlarda Şirketin hiçbir sorumluluğu yoktur.
- 6.9. Satış yapılan bağımsız bölümün herhangi bir nedenle iade edilmesi veya satışın iptal edilmesi halinde, iade tutarı, BHTG içerisindeki ASKŞPTG ve YPTG' den düşülür. BHTG' in yeterli olmaması durumunda iade edilecek tutar, tarafların ASKSTG' den aldıkları pay oranında taraflarca nakden ödenir. Yüklenici, payına düşen iade tutarını Şirketin hesabına yatırarak olup, alıcıya iade işlemi Şirket tarafından yapılacaktır. Yüklenicinin, payına düşen iade tutarını, bağımsız bölüm satış sözleşmesinde belirtilen süre içerisinde Şirketin hesabına yatırmaması ve Yüklenici payına düşen iade tutarının Şirket tarafından Alıcı hesabına yatırılması halinde, Şirket bu iade tutarını, BHTG içerisindeki Yüklenici payından tahsil eder. Şirket, iade edilen bu tutara, bu tutarın ödendiği tarihten itibaren, tahsil edileceği tarihe kadar Merkez Bankası avans işlemlerinde uygulanan faiz oranını uygulamak suretiyle tahsil eder. Uygulanacak olan faiz tutarı, asgari ASKŞPTG olarak hesap edilemez.
- 6.10. Satış yapılmış olan bağımsız bölümün / binanın, alıcısına teslim edilmesinden ve satış bedelinin tamamının da ödenmesinden sonra, tapu devrine engel herhangi bir husus da söz konusu değil ise tapu devrinin alıcısına yapılması sağlanacaktır.
- 6.11. Alıcı, ticari amaçlı olarak satın aldığı bağımsız bölümü, kendisine teslim tarihinden başlayarak en geç 90 (doksan) gün içerisinde yönetim planı ve diğer emredici hükümler çerçevesinde kullanım amacına uygun olarak kullanıma açmak zorundadır. Aksi halde Şirket, "Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi" ni feshetme hakkını kendinde saklı tutar.
- 6.12. Tapu devri ile ilgili diğer iş ve işlemler, bu sözleşmede belirtildiği şekilde yapılacaktır.
- 6.13. Bağımsız bölümün / binanın tapu devri harç bedelinin, satıcının hissesine düşen kısmı Yüklenici tarafından, alıcının hissesine düşen kısmı da alıcı tarafından, tapu devri sırasında ödenecektir. Bu husus "Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi" nde belirtilecektir.
- 6.14. Tüm bağımsız bölümlerin KDV dahil satış bedelleri, "Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi" nin Alıcılar ile imzalanması aşamasında Alıcılar tarafından Şirket adına açılan BHTG hesabına yatırılacaktır.
- 6.15. Satış yapılan her bağımsız bölüm için Noter huzurunda, Şirket-Yüklenici (Satıcı) ile Alıcı arasında "Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi" imzalanacak olup, Noter masrafları da alıcı ve/veya Yüklenici tarafından karşılanacaktır.

DAG GAYRİMENKUL VE MÜHÜR
Sancak Mah. Selçuklu Sok. No: 2
Selçuklu / Konya Tel: 0332 350 76 4
Selçuklu V.D. 065069 9083 - Tic. Sic. 4017

*Istanbul Avcılar Firuzköy 1. Etap 1. Kısım ASKGP İş
Sözleşme
33 / 80*

- 6.16. Alıcısı adına tapu devri yapılabilecek durumda olan, bağımsız bölümün / binanın tapu devri, alıcısının birinci derece yakınları ile hisse oranına bakılmaksızın bu alıcının ortak olduğu tüzel kişilikler hariç, başka gerçek veya tüzel kişilere kesinlikle yapılmayacaktır. Bu husus "Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi" nde belirtilecektir.
- 6.17. Alıcısı adına tapu devri yapılabilecek durumda olmayan, bağımsız bölümün / binanın "Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi" nin devri, satış sözleşmesinde belirtilen hususlar çerçevesinde başka gerçek veya tüzel kişilere yapılabilecektir. Bu husus "Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi"nde belirtilecektir.
- 6.18. Gerekmesi halinde, vadeli satış nedeniyle oluşacak ipotek tesisi masrafları alıcı tarafından ödenecektir. Bu husus "Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi"nde belirtilecektir.
- 6.19. Abonelik, güvence bedeli vb. Kanunen alıcılara ait olan giderler, Yüklenici tarafından alıcılardan haricen tahsil edilebilir. Bu husus "Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi"nde belirtilecektir.
- 6.20. Sözleşme konusu iş kapsamında bulunan konutlara ait satış dönemlerinde (ticari ünite satışları hariç), bankalarca alıcılara verilen konut kredisi için, aşağıdaki hususlar çerçevesinde bankalara katkı payı ödenecektir.
- Alıcılar tarafından kullanılacak banka konut kredisi tutarı, konutun peşin satış bedelinin en fazla **%80 (yüzdeseksen)** i kadar olacaktır.
 - Bankalara ödenecek katkı payının, bu sözleşmenin 4. maddesinde belirtilen "ASKŞPGO" na tekabül eden kısmı Şirket tarafından ve "YPGO" na tekabül eden kısmı da Yüklenici tarafından karşılanacaktır.
 - Yüklenicinin, söz konusu işin ihalesinin 2. oturumun 2. aşamasında vermiş olduğu yazılı nihai mali teklif mektubu ile taahhüt etmiş olduğu "ASKŞPTG" azalmayacak şekilde Şirket tarafından katkı payı ödenecektir. Ayrıca, Şirket tarafından ödenecek katkı payı tutarları toplamının, Güncel "ASKŞPTG" den düşülmesinden sonra kalan Güncel "ASKŞPTG" de bu sözleşmenin 9.4. maddesinde belirtilen, "İhaleye Esas Arsaların Şirketçe Tespit Edilen Asgari Bedeli" nin, yine 9.4. maddede belirtildiği şekilde güncellenmesi ile bulunan bedelden aşağı olmayacaktır.

DAC MİMARLIK VE MÜHENDİSLİK
Sancak Mah. Büyükdere Sok. No: 2/1
Selçuklu / Konya Tel: 0332 350 76 82
Selçuk V.D. 050 069 9083 - Tic. Sic.: 40128

Y
Genel
Müdürüğü

*İstanbul Avcılar Fırzoköy 1. Etap 1. Kısım ASKGP İş
Sözleşme
34 / 80*



B- Ticari Üniteler ile Nitelikli Ticari Ünitelerin Kiraya Verilmesi:**1. Ticari Üniteler ile Nitelikli Ticari Ünitelerin Kiraya Verilebilmesi İçin Yapılacak İş ve İşlemler:**

- 1.1. Kiraya verilecek bağımsız bölümlerin yapı ruhsatlarının alınmış olması,
- 1.2. Kiraya verilecek bağımsız bölümlerin mahal listelerinin Şirket tarafından onaylanmış olması,
- 1.3. Şantiye tesislerinin kurulmuş olması,
- 1.4. Şirket tarafından belirlenecek kriterlere uygun, tefrişli ve gerekli donanımına sahip pazarlama ve satış ofisi binasının yapılması ve hazır hale getirilmesi ile gerekli nitelik ve sayıdaki personelin bu binada bulundurulması,
- 1.5. Yapı ruhsatı alınan kısımlara ait temel kazısı işlerine başlanılmış olması,
- 1.6. Site yönetim planının Şirket tarafından hazırlanmış olması,
- 1.7. Kira sözleşmesinin Şirket tarafından hazırlanmış olması,
- 1.8. Tanıtım ile ilgili iş ve işlemlerin Şirket tarafından onaylanmış olması,

2. Ticari Ünitelerin Kiraya Verilmesi (Dükkan, Mağaza, Market vb.):

Yetkili değerlendirme firmasınca tespit edilen bedelden aşağı olmamak üzere, kiraya verilecek olan ticari ünitelerin ihaleye esas muhammen bir aylık / bir yıllık asgari kiraya verme bedelleri ile kiraya verme yöntem ve şartları, Yüklenicinin önerisi ve Şirketin de onayı ile belirlenir.

Ticari üniteler, "Açık Artırma" yöntemi veya "Davet ile Teklif Alma" yöntemi ile kiraya verilmek üzere sunulur.

"Açık Artırma" yönteminde ihale, Şirketin web sitesinde ilan edilir. Gerek duyulması halinde, aşağıda "C" bölümünde belirtilen diğer ilan yolları ile de ilan edilebilir.

Ticari üniteler için, kiracıya alt kiraya verme yetkisi verilmez.

3. Nitelikli Ticari Ünitelerin Kiraya Verilmesi (Ofis bloğu veya Ofisler, Hastane, Özel Okul, Otel, Alışveriş Merkezi (AVM), Öğrenci Yurdu vb.):

Yetkili değerlendirme firmasınca tespit edilen bedelden aşağı olmamak üzere, kiraya verilecek olan nitelikli ticari ünitelerin ihaleye esas muhammen bir aylık / bir yıllık asgari kiraya verme bedelleri ile kiraya verme yöntem ve şartları, Yüklenicinin önerisi ve Şirketin de onayı ile belirlenir.

Nitelikli ticari üniteler, "Açık Artırma" yöntemi veya "Davet ile Teklif Alma" yöntemi ile kiraya verilmek üzere sunulur.

DAG DİĞER MİMARLIK VE MÜHENDİSLİK
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Sancak Mah. 1. Cadde No: 2/1
Selçuklu / Konya / Türkiye 0332 350 76 82
Selçuk V.D.: 27.08.2013 - Tic. Sic.: 40128

*Istanbul Avcılar Fırıncıy 1. Etap 1. Kısım ASKGP İşi
Sözleşme
35 / 80*

"Açık Artırma" yönteminde ihale, Şirketin web sitesinde ilan edilir. Gerek duyulması halinde, aşağıda "C" bölümünde belirtilen diğer ilan yolları ile de ilan edilebilir.

Gerek duyulması halinde, nitelikli ticari ünitelerden sadece "Alışveriş Merkezleri" için, kiracısına, alt kiraya verme yetkisi de verilebilecektir. Alt kiraya verme şartları Şirketin onayına tabi olacaktır.

4. Kiraya Verme Yöntemleri:

Açık Artırma:

İhale, ilanda belirtilen yer ve zamanda İsteklilerin katılımı ile yapılır.

İhalede, İstekliler sözlü olarak tekliflerini sunarlar ve ihale, Şirket onayından sonra en uygun teklifi veren İstekli üzerine bırakılır.

Davet ile Teklif Alma:

Şirket tarafından belirlenecek İstekliler, Şirket tarafından yazı ile davet edilir.

İhale, davet yazısında belirtilen yer ve zamanda İsteklilerin katılımı ile yapılır.

İhalede, İstekliler kapalı zarf içerisinde tekliflerini sunarlar ve ihale, Şirket onayından sonra en uygun teklifi veren İstekli üzerine bırakılır. Gerek görülmesi halinde, teklifler alındıktan sonra "Açık Artırma" da yapılabilir.

5. Kiraya Vermeye İlişkin Hususlar:

- 5.1. Sözleşme konusu iş kapsamındaki kiraya verilecek bağımsız bölümlerin, kiraya verilmesi ve kiracılarına teslimi ile ilgili iş ve işlemler Yüklenici tarafından yapılacak olup, bu iş ve işlemlere ait her türlü giderler de Yüklenici tarafından karşılanacaktır.
- 5.2. Bağımsız bölümler, Şirketin onayı ile kiraya verilir.
- 5.3. Kiraya verilen bağımsız bölümün kiracısına teslimi ile ilgili iş ve işlemler ile bu iş ve işlemlerde kullanılacak belgelerin yürürlükteki mevzuat hükümlerine uygun olarak yapılmamasından kaynaklanabilecek her türlü fiili ve hukuki sonuçlar ile bağımsız bölümün kiracısına teslimi işlemlerindeki eksiklik ve yanlışlıklardan ve kiracıya taahhüt edilen imalat ve mahal listelerinden, Yüklenici sorumludur. Bu iş ve işlemlerle ilgili olarak Şirketin onayının alınmış olması, Şirketi sorumluluk altına sokmaz, Yüklenicinin sorumluluğunu ortadan kaldırmaz ve azaltmaz.

DAĞ MİMARLIK VE MÜHENDİSLİK
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Sancak Mah. Büyükdere Sok. No: 2/1
Selçuklu / Kocaeli / T.C. 0532 350 76 82
Selçuk V.D.: 2008599683 - Tic. Sic.: 40128

İstanbul Avcılar Fıruzköy 1. Etap 1. Kısım ASKGP İş
Sözleşme
36 / 80

- 5.4. Bağımsız bölümün kiracısına teslimi iş ve işlemleri Yüklenici tarafından yapılacaktır. Bağımsız bölümün kiracısına teslim edilememesinden veya geç teslim edilmesinden (Şirket tarafından süre uzatımı verilmiş dahi olsa) veya imalatların, şartnameler, sözleşme ve ekleri ile diğer belgelere uygun olarak yapılmamış olmasından ve kabul sonrası gizli ayıplardan dolayı gelecek her türlü hukuki ve cezai yaptırımdan Yüklenici sorumludur. Bu hususlarda Şirketin hiçbir sorumluluğu yoktur.
- 5.5. Kiracı, bağımsız bölümün kendisine tesliminden sonra, kirasız dönem talebinde bulunamaz.
- 5.6. Şirket dilerse, kiraya verme şartları dâhilinde kendisi de bağımsız bölüm kiraya verebilecektir.
- 5.7. Bağımsız bölüm kiraya verilmesine ilişkin ihale dosyası, Şirket tarafından hazırlanacaktır. Kiraya verme ihalesi ile ilgili iş ve işlemler Şirket tarafından veya yetki vermesi halinde Yüklenici tarafından yapılacaktır.
- 5.8. Kiraya verilen her bağımsız bölüm için Şirket ile Kiracı arasında "Kira Sözleşmesi" akdedilecek olup, ilgili masraflar kiracı veya Yüklenici tarafından karşılanacaktır.
- 5.9. Kira süresi, kira bedeli ve ödeme şartları, kira bedelinin ödenmemesi durumunda izlenecek yol, teminat, depozito vb. hususlara ilişkin kira şartları, Şirket ile Yüklenici tarafından belirlenecek ve "Kira Sözleşmeleri" nde belirtilecektir.
- 5.10. Kiraya verilen gayrimenkul, kiralı hali ile satışa sunulabilecek olup, bu husus "Kira Sözleşmeleri" nde belirtilecektir.
- 5.11. Kira geliri, "Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi" için açılmış olan banka hesabı haricinde Şirket adına açılacak ayrı bir banka hesabında toplanacak ve bu hesabın takibi ile nemalandırılması Şirket tarafından yapılacaktır.
- 5.12. Kira geliri, "Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi" sözleşmesinde belirtilmiş olan "Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı (ASKŞPGO)" ile "Arsa Satışı Karşılığı Yüklenici Payı Gelir Oranı (ASKYPGO)" na göre Şirket ile Yüklenici arasında paylaşılacaktır.
- 5.13. Şirket, kira geliri hesabındaki Yüklenici payını, kira bedelinin aylık veya yıllık ödeme durumuna göre, Yüklenicinin banka hesabına aylık veya yıllık olarak gönderecektir.
- 5.14. Kira geliri, "Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi" sözleşmesinde belirtilmiş olan "Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG)" olarak kabul edilmeyecektir.

DAĞ MİMARLIK VE MÜHENDİSLİK
YAT. GAYRİMENKUL TİC. SAN. A.Ş.
Sancak Mah. Çukurokumak Sok. No: 2/1
Selçuklu / KONYA Tel: 0332 350 76 82
Selçuk V.D. : 055 059 9083 - Tic. Sic. : 40128

*İstanbul Avcılar Firuzköy 1. Etap 1. Kısım ASKGP İş
Sözleşme
37 / 80*

C- Bağımsız Bölümlerin Satışına veya Kiraya Verilmesine İlişkin İhalenin Duyurulması:

Sözleşme konusu iş kapsamındaki bağımsız bölümlerin, satımına veya kiraya verilmesine ilişkin ihale ilanları ile ilgili iş ve işlemler Yüklenici tarafından yapılacak olup, bu iş ve işlemlere ait her türlü giderler de Yüklenici tarafından karşılanacaktır. Gazetelerde ve Şirketin web sitesinde yayımlanacak olan ihale ilan metinleri, Yüklenici tarafından hazırlanmasından ve Şirketin onayından sonra yayımlanacaktır.

İhale ile ilgili gerekli bilgilerin ve şartların, ihale ilanlarında bulunması zorunludur.

Gazetelerde yayımlanacak olan ihale ilanının, ihale tarihinden en az **15 (onbeş)** gün önce, tirajı yüksek en az **2 (iki)** Ulusal gazetenin hafta içi veya gerek duyulması halinde hafta sonu Türkiye baskılarında, asgari **5 x 25** boyutunda yayımlanması zorunludur. Daha sonra gerek görülmesi halinde ihale tarihine kadar ayrıca ilan yapılabilir.

İhale ilanı, gerek görülmesi halinde Şirket onayı ile yukarıdaki şartlar dâhilinde, farklı ilan yolları ile de duyurulabilir. Bir ihalenin gazetelerde ve Şirketin web sitesinde ilan edilmesi, uygun görülen firmalardan teklif istenmesine engel teşkil etmez.

Madde 15- Sözleşme Konusu Arsa / Arsaların Yüklenici Tarafından Satın Alınması:

Yüklenici, bu sözleşme konusu arsa / arsaları, yazılı talebinin Şirket tarafından uygun bulunması ve aşağıda belirtilen hususların sağlanması şartıyla, aşağıda belirtilen satış şartları dahilinde satın alabilir. Şirket, Yüklenicinin bu talebini kabul edip etmemekte serbesttir.

Yüklenicinin yazılı talebinin Şirket tarafından değerlendirilebilmesi için, sözleşme konusu arsa / arsalar üzerinde gerçekleştirilecek satışa esas bağımsız bölüm inşaatlarının tümüne ait yapı ruhsatlarının alınmış olması ve sözleşme konusu arsa / arsalar üzerinde gerçekleştirilecek satışa esas bağımsız bölümlerin hiç birisinin satılmamış olması gerekmektedir.

Satış Şartları:

1. Sözleşme konusu arsa / arsaların satış bedeli, Yüklenici tarafından Şirkete peşin olarak ödenecek olup, bu bedelin tamamı Şirkete ait olacaktır.
2. Yüklenicinin Şirkete ödeyeceği "Peşin Satış Bedeli", Şirket tarafından hesap edilir.

Öncelikli olarak, "Peşin Satış Bedeli" nin belirlenmesi için kullanılacak olan "Peşin Satışa Esas Olacak Tutar" lar, aşağıda belirtilen üç hesap şekli ile ayrı ayrı belirlenir.

Hesap Şekli- 1:

Yetkili değerlendirme firmasınınca, proje kapsamında bulunan satışa esas tüm bağımsız bölümler ayrı ayrı belirtilmek üzere, tüm bağımsız bölümlerin satışa esas rayiç değerleri tespit edilir ve bunların toplam tutarı belirlenir. Bu toplam tutara, bu sözleşmenin 4. maddesinde yazılı olan ASKŞPGO uygulanmak suretiyle bulunacak olan tutar, "Peşin Satışa Esas Olacak Tutar- 1" dir.

DAĞ MÜHÜR LİK VE MÜHENDİSLİK
SANCAK MAH. GAYRİMENKUL TİC. SİAN. A.Ş.
Selçuklu Mah. Büyükmamak Sok. No: 2/1
Selçuklu V.D. 069 9083 - Tlc. Sic.: 40128

İstanbul Avcılar Fırızköy 1. Etap 1. Kısım ASKGP İşİ
Sözleşme
38 / 80

Hesap Şekli- 2:

Sözleşmenin 4. maddesinde yazılı olan Asgari ASKŞPTG, "Peşin Satışa Esas Olacak Tutar- 2" dir. Bu tutara herhangi bir güncelleme yapılmayacaktır.

Hesap Şekli- 3:

Sözleşmenin 9.4. maddesinde yazılı olan "İhaleye Esas Arsaların Şirketçe Tespit Edilen Asgari Bedeli", ihalenin 2.oturumunun yapıldığı tarihten başlayarak satışa esas bağımsız bölümlerin tümüne ait satışa esas rayiç değerlerin tespit edildiği tarihe kadar, "Türkiye İstatistik Kurumu tarafından aylık olarak yayınlanan (Yİ- ÜFE + TÜFE) / 2 artışı oranında" artırılarak güncellenecektir.

Güncelleme işleminde düşüşler dikkate alınmayacaktır. Güncellenen bu bedel, "Peşin Satışa Esas Olacak Tutar- 3" dür.

Bu üç ayrı hesap şekli ile belirlenen "Peşin Satışa Esas Olacak Tutar" lar içerisinde en yüksek olanı, Yüklenicinin Şirkete ödeyeceği "Peşin Satış Bedeli" olacaktır.

3. Satış işlemi ile ilgili olarak Şirket ile Yüklenici arasında "Satış Protokolü" akdedilecektir. Bu protokolde aşağıda belirtilen hususlar ile gerekli olan diğer hususlar belirtilecektir.
4. Yüklenicinin Şirkete ödeyeceği KDV hariç "Peşin Satış Bedeli" nden, şayet varsa Yüklenicinin Şirkete ödemiş olduğu peşinat ve / veya taksit tutarları düşüldükten sonra kalan tutar ile faturada belirtilen KDV tutarı toplamı, "Satış Protokolü" tarihinden başlayarak en geç 5 (beş) iş günü içerisinde Yüklenici tarafından Şirkete peşin olarak ödenecektir. Aksi takdirde satış iptal edilecektir.
5. "Peşin Satış Bedeli" nin Yüklenici tarafından Şirkete ödendiği tarihten başlayarak 10 (on) iş günü içerisinde sözleşme konusu arsa / arsaların tapu devri Şirket tarafından Yükleniciye yapılacaktır.
6. "Peşin Satış Bedeli" ne KDV ilave edilmek suretiyle arsa / arsaların satış faturası Şirket tarafından düzenlenecektir.
7. Bu satış işlemi ile ilgili gayrimenkul değerleme, tapu devri vb. gibi iş ve işlemlere ait tüm masraflar Yüklenici tarafından karşılanacak olup, satış işlemi ile ilgili her ne ad altında olursa olsun hiçbir masraf Şirket tarafından karşılanmayacaktır.
8. "Peşin Satış Bedeli" nin Yüklenici tarafından Şirkete ödendiği tarihten itibaren, Şirket ile Yüklenici arasında akdedilmiş olan bu "Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi" sözleşmesi sona erer. Sözleşmenin sona ermesiyle birlikte Şirketin satışa konu arsa / arsalar ile bu arsa / arsaların üzerinde gerçekleştirilecek tüm alt ve üst yapı inşaatları ile ilgili yükümlülüğü ve sorumluluğu kalmaz. Tüm yükümlülük ve sorumluluk Yükleniciye ait olur.

DAG MİMARLIK VE MÜHENDİSLİK
SANCAK MAHALLESİ, KURUMSAL T.C. SAN. A.Ş.
Sancak Mah. Kurumsal Sok. No: 2/1
Selçuklu / Konya / Türkiye Tel: 0332 350 76 82
Selçuk V.D.: 265 069 9083 - Tic. Sic.: 40128

İstanbul Avcılar Fırzatköy 1. Etap 1. Kısım ASKGP İşi
Sözleşme
39 / 80

9. Sözleşmenin 45. maddesi gereğince şantiye sahasında bulunan, teknik tanıtım levhası, totem tanıtım tabelası ve diğer tanıtım gereçleri, "Peşin Satış Bedeli" nin Yüklenici tarafından Şirkete ödendiği tarihten başlayarak en geç 10 (on) gün içerisinde Yüklenici tarafından kaldırılacaktır.
10. Bu sözleşmenin 3. maddesinde, satışı söz konusu olamayan okul, cami, trafo merkezi, köprü, yol vb. bina, tesis ve yapı inşaatlarının yapılması öngörülmüş ise bu inşaatlar sözleşmede belirlenen sürelerde Yüklenici tarafından yapılarak ilgili Kurum ve Kuruluşlara devir ve teslim edilecektir. Bu inşaatların yaklaşık maliyetleri, sözleşme yılına ait "Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri" ile diğer ilgili Kurum ve Kuruluşlara ait benzer tebliğ, şartname vb. dokümanlar kullanılarak hesap edilecektir. Yüklenici, hesap edilen bu yaklaşık maliyet tutarının %50 (yüzdeelli) fazlasına tekabül eden süresiz kesin teminatı, "Satış Protokolü" akdedilmeden önce Şirkete verecektir.
- Kesin teminat, bu inşaatların tamamlanmasından ve / veya ilgili Kurum ve Kuruluşlara devir ve teslim edilmesinden sonra düzenlenecek ilgi belgelerin bir suretlerinin Şirkete verilme tarihinden başlayarak en geç 5 (beş) iş günü içerisinde Yükleniciye iade edilecektir.
11. Yüklenicinin bu "Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İş" sözleşmesi gereğince Şirkete bulunan kesin teminatı, Yüklenicinin bu sözleşmeden dolayı Şirkete herhangi bir borcu yok ise "Peşin Satış Bedeli" nin Yüklenici tarafından Şirkete ödendiği tarihten başlayarak en geç 5 (beş) iş günü içerisinde Şirket tarafından iade edilecektir. Şayet Yüklenicinin Şirkete herhangi bir borcu var ise bu borç düşüldükten sonraki kalan kesin teminat Yükleniciye iade edilecektir.

Madde 16- Satışı Yapılamayan Bağımsız Bölümlerin Paylaşımı:

İşin tümüne ait geçici veya kesin kabul tutanağının Şirketin onay Makamınca onaylandığı tarihe kadar satılamayan bağımsız bölümler, Yüklenicinin yazılı talebi üzerine;

1. Ya, işin tümüne ait geçici kabul tutanağının (Kısmi geçici kabul yapılması durumunda en son kısma ait kısmi geçici kabul tutanağı) Şirketin onay Makamınca onaylandığı tarihten sonra,
2. Ya da işin tümüne ait kesin kabul tutanağının (Kısmi kesin kabul yapılması durumunda en son kısma ait kısmi kesin kabul tutanağı) Şirketin onay Makamınca onaylandığı tarihten sonra,

DAĞ MİMARLIK VE MÜHENDİSLİK
TİC. SİC. NO: 271
Sancak Mah. / Kızılkaya Sok. No: 2/1
Selçuklu / Konya / Tel: 0332 350 76 82
Selçuk V.D.: 2006399043 - Tic. Sic.: 40128

[Handwritten signatures and stamps]

Genel Müdürlüğü



Istanbul Avcılar Firuzköy 1. Etap 1. Kısım ASKGP İş
Sözleşme
40 / 80

- 2.4. Şirketin Yükleniciden tahsil edeceği herhangi bir meblağ (ASKŞPTG, diğer Şirket alacakları faizler, ceza vb.) var ise ve satılamayan bağımsız bölümlerin yukarıda belirtildiği şekilde tespit ettirilen rayiç değerleri toplamı ile satışı yapılmış bağımsız bölümlerin güncel satış değerleri toplamının toplam tutarı, güncel ASKSTG' den fazla ise öncelikli olarak Şirketçe Yükleniciden tahsil edilemeyen ASKŞPTG' nin kalan kısmı ile diğer Şirket alacakları (faizler, ceza vb.) hesap edilecektir. Bu hesap neticesinde belirlenen Şirket alacakları tutarı karşılığı satılamayan bağımsız bölümler, yukarıda belirtildiği şekilde tespit ettirilen rayiç değerleri üzerinden Şirkete kalacaktır. Daha sonra artan ASKSTG' nin fark tutarına tekabül eden satılamayan bağımsız bölümler de yukarıda belirtildiği şekilde tespit ettirilen rayiç değerleri üzerinden Şirket ile Yüklenici arasında oranları (ASKŞPGO ve YPGO) dâhilinde paylaşılacaktır.
3. Paylaşım neticesinde Şirkete kalan bağımsız bölümlerin tapu devir harç bedelleri (Şirket tarafından ödenecek olan), paylaşım sırasında Yüklenici tarafından Şirkete ödenecektir.
4. Yüklenicinin talebi ve Şirketin de uygun bulması şartıyla, paylaşım sebebiyle Şirketin uhdesinde kalan;
- Faizsiz veya vade farksız vadeli alacaklar ile faizli veya vade farklı yapılan satışlarda paylaşım tarihindeki vadeli alacaklar (vade farkı dahil tutar), Merkez Bankası avans işlemlerinde uygulanan faiz oranı ile iskonto edilerek hesaplanır.
 - TÜFE'li satış yöntemi ile yapılan satışlardan kaynaklanan alacaklar ise paylaşım tarihindeki borç bakiyesi üzerinden hesaplanır.

Madde 17- Kat İrtifakı, Yapı Kullanma İzin Belgesi, Kat Mülkiyeti ve Tapu İşlemleri:

1. Kat İrtifakı Kurulması:

Kat irtifakı kurulması işlemleri, "634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu" kapsamında yapılacaktır.

Kat irtifakı kurulması ile ilgili her türlü işlem Yüklenici tarafından yapılacak ve her türlü vergi, resim, harç vb. giderler de Yüklenici tarafından karşılanacaktır.

Yüklenici, kat irtifakı kurulması için, yapı ruhsatlarının alınmasından sonra en geç geçici kabul / kısmi geçici kabul yapılmasına ilişkin talep yazısı tarihine kadar, gerekli liste, belge ve projeleri hazırlayarak onay için Şirkete sunacaktır.

Şirket, Yüklenici tarafından sunulan liste, belge ve projeleri uygun bulması halinde, olduğu gibi, aksi halde gerekli düzeltmeleri yaparak onaylayacaktır.

Onaylanan liste, belge ve projeler, kat irtifakı kurulması için, Şirket tarafından ilgili Tapu Müdürlüğüne yazılan yazı ile birlikte Yükleniciye verilecektir. Yüklenici, bu yazı ve ekleri ile birlikte ilgili Tapu Müdürlüğüne müracaat ederek, Şirket adına kat irtifakı kurulmasını sağlayacaktır.

DAG MİMARLIK VE MÜHENDİSLİK
YATIRIM MENKUL TİC. ŞAN. A.Ş.
Sancak Mah. Büyükdere Sok. No: 2/1
Selçuklu / KOCAYAT. Tel: 0332 350 76 82
Selçuk V.D. : 069 083 - Tic. Sic.: 40128



*Istanbul Avcılar Fırzokoy 1. Etap 1. Kısım ASKGP İyi
Sözleşme
42 / 80*

Şirket, kat irtifakı kurulması işlemlerinin yürütülmesi için Yüklenicinin veya bildireceği kişi / kişilerin adına vekâletname de verebilir.

Kat irtifakı kurulduktan sonra, Yüklenici, ilgili Belediye' ye beyanname verecek ve durumu en geç beyanname tarihinden başlayarak **15 (onbeş)** gün içerisinde yazı ile Şirkete bildirecektir. Yazı ekinde beyanname ve kat irtifakı tapuları da olacaktır.

2. Yapı Kullanma İzin (iskân) Belgesi Alınması:

Yapı kullanma izin (iskân) belgesi alınması işlemleri, ilgili mevzuat kapsamında yapılacaktır.

Yapı kullanma izin (iskân) belgesi alınması ile ilgili her türlü işlem Yüklenici tarafından yapılacak ve her türlü vergi, resim, harç vb. giderler de Yüklenici tarafından karşılanacaktır.

Şirketin onay Makamınca onaylanan geçici kabul / kısmi geçici kabul tutanağı, yapı kullanma izin (iskân) belgesi alınması için, Şirket tarafından ilgili Belediyeye yazılan yazı ile birlikte Yükleniciye verilecektir. Yüklenici, bu yazı ve ekleri ile birlikte ilgili Belediyeye müracaat ederek, yapı kullanma izin (iskân) belgesi alınmasını sağlayacaktır.

Yapı kullanma izin (iskân) belgesinin, Şirket tarafından ilgili Belediyeye yazılan yazının Şirket tarafından Yükleniciye verildiği tarihten itibaren **60 (altmış)** gün içerisinde alınmaması halinde (Yüklenicinin kusuru ve ihmali dışında, Şirketin de kabul edebileceği gecikme sebepleri hariç), Şirket, her bir gecikme günü için **12.100 TL (onikibinyüz TürkLirası)** gecikme cezasını Yüklenicinin alacağından düşecek olup, aksi bir durumda ise kesin teminatından kesecektir. Gecikme cezası, asgari ASKŞPTG olarak hesap edilemez.

3. Kat Mülkiyeti Kurulması:

Kat mülkiyeti kurulması işlemleri, "634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu" kapsamında yapılacaktır.

Kat mülkiyeti kurulması ile ilgili her türlü işlem Yüklenici tarafından yapılacak ve her türlü vergi, resim, harç vb. giderler de Yüklenici tarafından karşılanacaktır.

Yapı kullanma izin (iskân) belgesi, kat mülkiyeti kurulması için, Şirket tarafından ilgili Tapu Müdürlüğüne yazılan yazı ile birlikte Yükleniciye verilecektir. Yüklenici, bu yazı ve ekleri ile birlikte ilgili Tapu Müdürlüğüne müracaat ederek, kat mülkiyeti kurulmasını sağlayacaktır.

DAĞ MİMARLIK VE MÜHENDİSLİK
MİMARLIK, MÜHENDİSLİK, YATIRIM, T.C. SAN. - K.S.
Sancak / Etiler / Beşiktaş / İstanbul / T.C. SAN. - K.S.
Selçuklu / Etiler / Beşiktaş / İstanbul / T.C. SAN. - K.S.
Tel: 0332 350 76 87
Selçuk V.D. / Etiler / Beşiktaş / İstanbul / T.C. SAN. - K.S.
Tic. Sic.: 40128

İstanbul Avcılar Fırzoköy 1. Etap 1. Kısım ASKGP İşi
Sözleşme
43 / 80

Şirket, kat mülkiyeti kurulması işlemlerinin yürütülmesi için Yüklenicinin veya bildireceği kişi / kişilerin adına vekâletname de verebilir.

Kat mülkiyeti kurulduktan sonra, Yüklenici, ilgili Belediye' ye beyanname verecek ve durumu en geç beyanname tarihinden başlayarak **15 (onbeş)** gün içerisinde yazı ile Şirkete bildirecektir. Yazı ekinde beyanname ve kat mülkiyeti tapuları da olacaktır.

4. Tapu İşlemleri:

Tapu işlemleri, "634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu" ile diğer ilgili mevzuat kapsamında yapılacaktır.

Tapu devri ile tapu işlemlerine ilişkin olarak, Tapu Müdürlüğünde ve diğer Kurum ve Kuruluşlarındaki her türlü işlem Yüklenici tarafından yapılacaktır. Bu işlemlerin yürütülmesi için Şirket, Yüklenicinin veya bildireceği kişi / kişilerin adına vekâletname verecektir.

Satış ve tapu işlemlerinde, satış sözleşmesi ve tapu devri nedeniyle, Tapu Müdürlüğü ile diğer ilgili Kurum ve Kuruluşlarda yapılacak her türlü işlemlere bağlı olarak oluşabilecek satıcıya ait tüm masraflar Yüklenici tarafından karşılanacaktır.

Tapu devirleri, giderleri Yükleniciye ait olmak üzere Şirketçe de yapılabilecek olup, oluşacak zorunlu giderler Yüklenici tarafından devir işleminden önce Şirkete ödenecektir. Aksi takdirde, ödenecek tutara, Merkez Bankası avans işlemlerinde uygulanan faiz oranı uygulanmak suretiyle, BHTG içerisindeki YPTG' nden ve/veya Yüklenicinin kesin teminatından ve/veya hükmen tahsil edilecektir. Tahsil edilen bu tutar, asgari ASKŞPTG olarak hesap edilemez.

Madde 18- Site Yönetim Planı, Geçici Site Yönetim ve Denetim Kurulları:

Site Yönetim Planı, Yüklenicinin talebi üzerine, Şirket tarafından hazırlanıp onaylanacak ve onaylı hali fotokopi / CD olarak bağımsız bölüm alıcılarına verilecektir.

Sözleşme konusu iş kapsamında bulunan, Kat Mülkiyeti Kanunu' nun 4. maddesine konu ortak yerlerin kullanım hakları ile bu alanların veya bir kısmının belli bağımsız bölümlere tahsis olup olunmayacağı ve tahsis şekli (Sözleşmenin "Projeler ve Yapı Ruhsatı İşleri" başlıklı 12. maddesinin 2. fıkrasının 10. bendi göz önünde bulundurulacaktır.), Kat Mülkiyeti Kanunu' nun 4. maddesine aykırı olmamak üzere, mimari proje ile vaziyet planında gösterilmek ve tam bir uyum içinde olmak kaydıyla Şirket tarafından belirlenecek ve "Site Yönetim Planı" nda gösterilecektir. Yüklenici, bu şartları taşımayan veya ilgili bağımsız bölümün arsa payı oranını mutad ölçünün dışında aşacak tahsis talebinde bulunamaz.

DAĞDANLI MİMARLIK VE MÜHENDİSLİK
SANCAK MİMARLIK VE MÜHENDİSLİK TİC. SAN. A.Ş.
Sancak Mh. Bulvarı Kırk Sok. No: 2/1
Selçuklu / Konya Tel: 0332 350 76 82
Selçuklu V.D.: 25 069 9083 - Tic. Sic.: 40128

İstanbul Avcılar Fırzoköy 1. Etap 1. Kısım ASKGP İşi
Sözleşme
44 / 80

Geçici Site Yönetim Kurulu, Şirketin belirleyeceği sayıda en az 3 ve en fazla 5 üyeden oluşacaktır. Geçici Site Yönetim Kurulu'nun 3 üyeden oluşması halinde, 2 üye Şirket personelinin olmak üzere Şirketi temsilen, 1 üye de Yüklenici personelinin olmak üzere Yükleniciyi temsilen görev yapacaktır. Geçici Site Yönetim Kurulu'nun 5 üyeden oluşması halinde ise 3 üye Şirket personelinin olmak üzere Şirketi temsilen, 2 üye de Yüklenici personelinin olmak üzere Yükleniciyi temsilen görev yapacaktır.

Geçici Site Denetim Kurulu 3 üyeden oluşacak olup, bu 3 üye de Şirket personelinin olmak üzere Şirketi temsilen görev yapacaktır.

Şirket isterse, Geçici Site Yönetim Kurulu ile Geçici Site Denetim Kurulunda Şirketi temsilen görev yapacak üye sayılarını düşürebilir.

Yüklenici, "Site Yönetim Ofisini", Şirketin belirleyeceği nitelik ve sayıda, büro mobilyaları ve malzemeleri, bilgisayar, yazıcı, faks, fotokopi vb. ile birlikte tam donanımlı ve tefişli olarak Şirkete teslim edecektir. Yüklenicinin bu yükümlülüğünü yerine getirmemesi halinde, bu belirtilenler Şirket tarafından temin edilir. Yüklenici, Şirket tarafından ödenen bedeli kendisine bildirim tarihinden başlayarak en geç **5 (beş)** gün içerisinde Şirkete ödeyecektir. Bu bedelin belirtilen süre içerisinde Yüklenici tarafından ödenmemesi halinde, Şirket bu bedeli, Merkez Bankası avans işlemlerinde uygulanan faiz oranını uygulamak suretiyle, bu işlemten sonra yapılacak ilk İDDTT' nda Yüklenicinin alacağından veya kesin teminatından kesmeye veya hükmen tahsil etmeye yetkilidir.

Madde 19- İş Programı:

Yüklenici, yapı ruhsatları alınan inşaat kısımlarına ait ayrıntılı iş programını, yapı ruhsatlarının alınış tarihinden başlayarak en geç **30 (otuz)** gün içerisinde, işlerin miktar, tarih, süre ve sırasını göstererek ve bilgisayar destekli (paket programlarla) hazırlayarak, onay için Şirkete vermek zorundadır. Yüklenici, iş Programını, bağımsız bölümlerin, altyapıların ve sosyal donatıların yapımını ve teslimini dikkate alarak düzenleyecektir.

Şirket, Yüklenici tarafından hazırlanarak onaya sunulan iş programını, aynı şekilde kabul ederek veya varsa gerekli düzeltmeleri yaparak, Yüklenici yazısı tarihinden itibaren bu yazı tarihi hariç en geç **10 (on)** gün içerisinde yazı ile Yükleniciye bildirecektir.

İş programı Şirketçe onaylandıktan sonra geçerli olacaktır. Yüklenici onaylı iş programını, işin durumuna göre gerekli durumlarda güncelleyecektir.

İş programının, belirtilen süre içerisinde onay için Şirkete verilmemesi halinde, her bir gecikme günü için **900 TL (dokuzyüz Türk Lirası)** gecikme cezası, ilk İDDTT' nda YPTG' den düşülür. Gecikme cezası, asgari ASKSPTG olarak hesap edilemez.

İş programında yapılacak revize işlemleri de yukarıdaki usul ve şartlarda yapılacaktır.

DAĞ İNŞAAT VE MÜHENDİSLİK
YATIRIM MENKUL TİC. SAN. A.Ş.
Sancak Mah. Bayrak Sok. No: 2/1
Selçuklu / KONYA / Tel: 0332 350 76 82
Selçuk V.D.: 265 059 9043 - Tic. Sic.: 40128

İstanbul Avcılar Firuzköy 1. Etap 1. Kısım ASKGP İşİ
Sözleşme
45 / 80

Madde 20- Yüklenicinin Teknik Personeli:

Yüklenici, aşağıda asgari nitelik ve sayısı belirtilmiş olan teknik personeli, inşaat başlanılması ile birlikte inşaat sahasında (şantiyede) bulundurmak zorundadır.

1 Adet	Proje Müdürü / Şantiye Şefi (İnş. Müh. veya Mimar)	En az 10 Yıl Tecrübeli
1 Adet	İnşaat Mühendisi veya Mimar (Saha)	En az 5 Yıl Tecrübeli
1 Adet	İnşaat Mühendisi veya Mimar (Ofis)	En az 5 Yıl Tecrübeli
1 Adet	Makine Mühendisi	En az 5 Yıl Tecrübeli
1 Adet	Elektrik Mühendisi	En az 5 Yıl Tecrübeli
1 Adet	Harita Mühendisi/Teknikeri	En az 5 Yıl Tecrübeli
1 Adet	İnşaat Teknikeri	En az 3 Yıl Tecrübeli
1 Adet	Makine Teknikeri	En az 3 Yıl Tecrübeli
1 Adet	Elektrik Teknikeri	En az 3 Yıl Tecrübeli
1 Adet	Peyzaj Mimarı	En az 3 Yıl Tecrübeli

Yukarıda belirtilen teknik elemanların **%20 (yüzdeyirmi)**'si, yeni mezun veya mezuniyetinin üzerinden en fazla 3 (üç) yıl geçmiş teknik elemanlardan olacaktır.

Yüklenici, yukarıda belirtilen teknik elemanların (Peyzaj Mimarı hariç diğerleri) ve Şirketin muhatabı olacak yetkili imza sahibi veya sahiplerinin isimlerini, özgeçmişlerini, Noter onaylı diploma suretlerini, oda kayıt belgesi asıllarını ve Noter onaylı taahhütnamelerini, ilk yapı ruhsatının alındığı tarihten başlayarak en geç **15 (onbeş)** gün içerisinde, peyzaj mimarına ilişkin belgeleri de, çevre düzenlemesi (sert zemin ve bitkisel peyzaj vb.) ile ilgili imalatlara başlanılmasından önce yazı ile Şirketin onayına sunacaktır. Şirket bu elemanlar hakkında gerekli incelemeyi yaptıktan sonra, kabul edip etmediğini veya varsa değişiklik talebini, Yüklenici yazısı tarihinden itibaren bu yazı tarihi hariç en geç **10 (on)** gün içerisinde yazı ile Yükleniciye bildirecektir.

Teknik eleman bildiriminin, belirtilen süre içerisinde onay için Şirkete verilmemesi halinde, her bir gecikme günü için **900 TL (dokuzyüz Türk Lirası)** gecikme cezası, ilk İDDTT'nda YPTG'nden düşüldür. Yüklenici, Şirketin yazılı bildirimindeki hususlara uymak zorunda olup, Şirketçe yazılı bildirim yapılmadığı takdirde ise Yüklenici tarafından bildirilen teknik personeller kabul edilmiş sayılacaktır.

Ayrıca Yüklenici, işin durumuna göre, yukarıda belirtilen teknik personellere ilave olarak yeterli nitelik ve sayıdaki teknik personeli de inşaat sahasında bulundurmak zorunda olup, bu teknik personelleri de Şirketin onayına sunacaktır. Bu teknik personellerin Şirketçe onayı için de yukarıda belirtilen usul izlenecektir.

DAĞ MİMARLIK VE MÜHENDİSLİK
MİMARLIK VE MÜHENDİSLİK TİC. SAN. A.Ş.
Sancak Mah. Çarşı Sok. No: 2/1
Selçuklu / Konya / Türkiye Tel: 0332 350 76 82
Selçuk V.D.: 26.06.9083 - Tic. Sic.: 40128

İstanbul Avcılar Fırzoköy 1. Etap 1. Kısım ASKGP İş
Sözleşme
46 / 80

Yüklenici, Şirket tarafından onaylanmayan teknik personeli inşaat sahasında (şantiyede) bulundurmaz ve çalıştırmaz.

Yüklenicinin, inşaat sahasında (şantiyede) bulundurması gereken teknik elemanı (bu elemanlardan birini, birkaçını veya hepsini) bulundurmadığı takdirde, kontrollük tarafından tespit edilecek günlere ait olmak üzere;

- Proje Müdürü / Şantiye Şefi' nin inşaat sahasında (şantiyede) bulunmadığı her bir gün için **2.000 TL (ikibinTürkLirası)**,
- Mühendis veya Mimarlardan her birinin inşaat sahasında (şantiyede) bulunmadığı her bir gün için **1.000 TL (binTürkLirası)**,
- Tekniker veya Topografılardan her birinin inşaat sahasında (şantiyede) bulunmadığı her bir gün için **750 TL (yediyüzelliTürkLirası)**.

ceza, ilk İDDT' nda YPTG'nden düşülür. Uygulanan bu cezalar, asgari ASKŞPTG olarak hesap edilemez.

Personellerin hastalık sebebiyle işe devam edememesi durumunda, Sosyal Güvenlik Kurumu'na veya resmi tabip tarafından verilmiş olan hastalığa ait raporun, Şirkete sunulması şarttır. Ancak, hastalığın bir yıl içerisinde toplam **30 (otuz)** günden fazla devam etmesi halinde işe Şirketin de onaylayacağı yeni bir elemanın görevlendirilmesi zorunludur. Aksi halde bu husustaki cezai hükümler uygulanır.

Personeller, Şirketten yazılı onay alınmak şartı ile yıllık izinlerini kullanabilir ve işe ilişkin seyahatlere gidebilir.

Yüklenici, Şirketin verdiği sürede, Şantiye Müdürü dâhil Şirketin değiştirilmesine gerek gördüğü elemanları değiştirmek zorundadır. Yapılacak eleman ve işçi değiştirmelerinden dolayı, Yüklenici, Şirketten hiçbir bedel, tazminat ve süre isteyemez.

Yüklenici, inşaat sahasında (şantiyede) bulunduracağı teknik elemanlar ile diğer elemanlar ve işçilerle ilgili olarak Şirket' in veya kontrollük teşkilatının uyarı ve talimatları ile Çalışma ve Sosyal Güvenlik Bakanlığı, Mesleki Yeterlilik Kurumu'nun, 25.05.2015 tarih ve 29366 sayılı Resmi Gazete' de yayımlanan, "Mesleki Yeterlilik Belgesi Zorunluluğu Getirilen Mesleklerle İlişkin 2015/1 Sıra numaralı Tebliğ" ne uyacaktır.

DAĞ MİMARLIK VE MÜHENDİSLİK
ŞİRKETİ MENKUL TİC. SAN. A.Ş.
Sancak Mh. Ayıkırmak Sok. No: 2/1
Selçuklu / Konya Tel: 0332 350 76 82
Selçuk V.D.: 265 659 9083 - Tic. Sic.: 40128

Istanbul Avcılar Firazköy 1. Etap 1. Kısım ASKGP İşi
Sözleşme
47 / 80

Madde 21- Alt Yüklenici Çalıştırılması ve Sorumlulukları:

1. İnşaat sahasında (şantiyede) Alt Yüklenici çalıştırılması ve buna ilişkin her türlü sorumluluk, ilgili mevzuat dahilinde Yükleniciye aittir.

Ancak, bu sözleşme kapsamında bulunan üstyapı inşaat yapım işlerinin bir bölümünü, komple bina inşaatı olarak, kaba ve ince inşaat imalatları ile elektrik ve mekanik tesisat imalatları dahil anahtar teslim olarak yapacak Alt Yükleniciler, yapacakları işe başlamadan önce Yüklenici tarafından yazılı olarak Şirketin onayına sunulacaktır.

Onaya sunulan Alt Yükleniciye ilişkin olarak, Yüklenici yazısı ekinde aşağıdaki belgelerin bulunması zorunludur.

- Ticaret ve / veya Sanayi Odası Faaliyet / Kayıt Belgesi' nin aslı veya Noter tasdikli sureti verilecektir. Bu belge, Yüklenici yazısı tarihinden önceki **30 (otuz)** gün içerisinde alınmış olacaktır. İsteklinin gerçek kişi olması halinde, "Ticaret ve / veya Sanayi Odası" na kayıtlı olduğunu gösterir belge, İsteklinin tüzel kişi olması halinde ise "Ticaret ve / veya Sanayi Odası Faaliyet Belgesi" veya tüzel kişiliğin Şirket merkezinin bulunduğu yer mahkemesinden veya benzeri bir makamdan tüzel kişiliğin siciline kayıtlı olduğunu gösterir belge verilecektir.
- Türkiye Ticaret Sicil Gazetesinin aslı veya Noter veya Ticaret Sicil Memurluğunca tasdikli sureti verilecektir. İsteklinin tüzel kişi olması halinde, ilgisine göre tüzel kişiliğin ortakları, üyeleri veya kurucuları ve hisse oranları ile tüzel kişiliğin yönetimindeki görevlileri belirten son durumu gösterir Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi, bu bilgilerin tamamının bir Ticaret Sicil Gazetesinde bulunmaması halinde, bu bilgilerin tümünü göstermek üzere ilgili Ticaret Sicil Gazeteleri veya bu hususları gösteren belgeler verilecektir.
- İmza Sirküleri veya Beyanının Noter tasdikli aslı verilecektir. İsteklinin gerçek kişi olması halinde imza beyanı, İsteklinin tüzel kişi olması halinde ise imza sirküleri verilecektir.
- Alt Yüklenicinin gerçek veya tüzel kişi olması halinde, mevzuat hükümleri uyarınca, Türkiye genelinde kesinleşmiş sosyal güvenlik prim borcu olmadığına dair, Sosyal Güvenlik Kurumun' dan alınmış belgenin aslı verilecektir. Bu belge, Yüklenici yazısı tarihinden önceki **30 (otuz)** gün içerisinde alınmış olacaktır.
- Alt Yüklenicinin gerçek veya tüzel kişi olması halinde, mevzuat hükümleri uyarınca, Türkiye genelinde kesinleşmiş gelir, kurumlar, stopaj, KDV ve diğer vergi borcu olmadığına dair ilgili İdareden alınmış belgenin aslı verilecektir. Bu belge, Yüklenici yazısı tarihinden önceki **30 (otuz)** gün içerisinde alınmış olacaktır.

DAĞ DİĞER İNŞAAT VE MÜHENDİSLİK
TİC. SİC. NO: 27100000000000000000
Sancak Mah. Etiler Sok. No: 2/1
Selçuklu / Konya Tel: 0332 350 76 82
Selçuk V.D.: 265 06 9083 - Tic. Sic.: 40128

Istanbul Avcılar Firuzköy 1. Etap 1. Kısım ASKGP İşİ
Sözleşme
48 / 80

- f) Alt Yüklenicinin, bu işe ait Teklif Alma Şartnamesinin, 11. maddesinin 1. fıkrasının (c) bendi ile 3. fıkrasının (a) bendinde belirtilen durumlarda olmadığına dair, Ticaret Odasından alınmış belgenin aslı verilecektir. Bu belge, Yüklenici yazısı tarihinden önceki **30 (otuz)** gün içerisinde alınmış olacaktır. 4734 sayılı Kamu İhale Kanunu'na uygun olarak düzenlenen belgelerde kabul edilecektir.
- g) Alt Yüklenicinin, bu işe ait Teklif Alma Şartnamesinin, 11. Maddesinin 3. fıkrasının (c) bendinde belirtilen durumlarda olmadığına dair, ilgili Ticaret Sicil Memurluğundan alınmış belgenin aslı verilecektir. Bu belge, Yüklenici yazısı tarihinden önceki **30 (otuz)** gün içerisinde alınmış olacaktır. 4734 sayılı Kamu İhale Kanunu'na uygun olarak düzenlenen belgede kabul edilecektir.
- h) Alt Yüklenicinin, Türk Ticaret Kanunu hükümleri gereğince;
- Anonim şirket olması halinde Yönetim Kurulu üyelerinin tamamının,
 - Limited şirket olması halinde şirket müdürünün, yoksa ortaklarının tamamının,
 - Kolektif şirket olması halinde ortakların tamamının,
 - Komandit şirket olması halinde komandite ortakların tamamının, komanditer ortaklardan kendilerine şirketi temsil yetkisi verilmiş olan ortakların tamamının,
- bu işe ait "Teklif Alma Şartnamesi" nin, 11. maddesinin 1. fıkrasının (b) bendi ile 3. fıkrasının (b) bendinde belirtilen durumlarda olmadığına dair, Adalet Bakanlığı Adli Sicil İstatistik Genel Müdürlüğüne bağlı birimlerden alınmış belgenin aslı verilecektir. Bu belge, Yüklenici yazısı tarihinden önceki **30 (otuz)** gün içerisinde alınmış olacaktır.
- Ayrıca, sermaye şirketine Yönetim Kurulu üyesi veya limited şirket müdürü olmasa dahi, şirketin idaresinde hakim etkisi bulunan ortak veya ortaklarda bu belgeyi verecektir.
2. Şirket, onaya sunulan Alt Yüklenicileri onaylayıp onaylamadığını, Yüklenici yazısı tarihinden itibaren bu yazı tarihi hariç en geç **15 (onbeş)** gün içerisinde Yükleniciye yazı ile bildirecektir.
3. İşin tamamı Alt Yüklenicilere yaptırılamaz.
4. Bu sözleşme konusu işin Yüklenicisi veya Yüklenici iş ortaklığı ise ortaklık oranına bakılmaksızın tüm ortaklar, bu sözleşme konusu işte Alt Yüklenici olamaz.
5. Alt Yüklenici iş ortaklığı olamaz.
6. Yüklenicinin, Şirket tarafından onaylanan Alt Yükleniciler ile bunlar işe başlamadan önce bedel içeren sözleşme yapması ve Noter onaylı suretini Şirkete vermesi zorunludur.
7. Şirket tarafından onaylanmış Alt Yüklenicilerin ve / veya bunlara ait iş kısımlarının işin devamı sırasında değiştirilerek, işin başka Alt Yüklenicilere yaptırılması da Şirketin iznine ve yukarıdaki şartlara tabidir.
8. Alt Yüklenicilerin yaptığı bütün işlerden Şirkete karşı Yüklenici sorumludur. Alt Yüklenicilerin Şirket tarafından kabul edilerek onaylanması bu sorumluluğu hiçbir şekilde değiştirmez.

DAG DANIŞMANLIK VE MÜHENDİSLİK
YATIRIM MENKUL TİC. SAN. A.Ş.
Sancak Mah. Bulvarı Sok. No: 2/1
Selçuklu / KONYA / Tel: 0332 350 76 82
Selçuk V.D.: 265 009 9083 - Tic. Sic.: 40128

Istanbul Avcılar Fırzoköy 1. Etap 1. Kısım ASKGP İş
Sözleşme
49 / 80

9. Şirket, Alt Yüklenici tarafından yapılan işlerin, bu sözleşme ve eklerindeki hükümlere ve şartlara uygun olmadığını tespit ederse, Alt Yüklenicinin değiştirilmesini her zaman isteyebilir.
10. Yüklenici ve Alt Yükleniciler, sözleşme konusu işlerin fen ve sanat kurallarına uygun olarak yapılması, hileli malzeme kullanılması ve benzeri nedenlerle ortaya çıkabilecek zarar ve ziyandan, işe başlama tarihinden itibaren kesin kabul tutanağının Şirketin onay Makamınca onaylandığı tarihin kadar sorumlu olacakları gibi, kesin kabul onay tarihinden itibaren de **15 (onbeş)** yıl süreyle müteselsilen sorumludurlar. Bu zarar ve ziyan genel hükümlere göre Yüklenici ve Alt Yüklenicilere ikmal ve tazmin ettirilir.
11. Bu sözleşme kapsamında bulunan üstyapı inşaat yapım işlerinin bir bölümünü, Yüklenici ile akdetmiş olduğu bedel içeren tek bir sözleşme kapsamında, komple bina inşaatı olarak, kaba ve ince inşaat imalatları ile elektrik ve mekanik tesisat imalatları dahil anahtar teslim olarak, işin ilk başından itibaren yapmış ve tamamlamış Şirket tarafından onaylı Alt Yüklenicilere, aşağıdaki şartlar dahilinde Şirket tarafından "İş Deneyim Belgesi (Alt Yüklenici - İş Bitirme)" düzenlenir.
- a) Sözleşme konusu işin tümünün "Geçici Kabul" nün veya Alt Yüklenici tarafından tamamlanan kısmın "Kısmi Geçici Kabul" nün yapılmış olması şarttır.
- b) Alt Yüklenicinin yazılı olarak Şirkete talepte bulunması ve talep yazısı ekinde;
1. Yüklenici ile Alt Yüklenici arasında akdedilen sözleşmenin ve varsa eklerinin Noter tasdikli suretinin,
 2. Varsa sözleşmeye ek protokollerin ve varsa eklerinin aslının, bu protokoller parasal değer içeriyor ise damga vergisinin ödendiğine dair belgenin aslının,
 3. Sosyal Güvenlik Kurumu nezdinde Alt Yüklenici adına bu iş yeri için açılış yapıldığına dair belgenin aslı ile Sosyal Güvenlik prim ödemelerinin yapıldığına dair belgelerin aslının,
 4. Sözleşmenin uygulanmasına ilişkin olarak 213 sayılı Vergi Usul Kanununun ilgili hükümleri çerçevesinde Alt Yüklenici tarafından Yüklenici adına düzenlenmiş faturaların aslının veya Noter veya Yeminli Mali Müşavir veya Serbest Muhasebeci Mali Müşavir veya Serbest Muhasebeci veya Vergi Dairesi onaylı suretlerinin,
- bulunması şarttır.
- c) Asıl olarak sunulan belgeler, Şirket tarafından fotokopileri alındıktan ve incelendikten sonra Alt Yükleniciye iade edilir.

DAĞ MÜHÜR VE MÜHENDİSLİK
MÜHÜR VE MÜHENDİSLİK TİC. SAN. A.Ş.
Sancak Mh. Büyükdere Sok. No: 2/1
Selçuklu / KONYA Tel: 0332 350 76 82
Selçuk V.D.: 25 069 9883 - Tic. Sic.: 40128

*İstanbul Avcılar Fırzatköy 1. Etap 1. Kısım ASKGP İşli
Sözleşme
50 / 80*

d) "İş Deneyim Belgesi (Alt Yüklenici- İş Bitirme)" nde;

- "Belge Tutarı" olarak, Alt Yüklenici tarafından yapılan işlerin ruhsata esas toplam inşaat alanı ile Yüklenici ile Alt Yüklenici arasında akdedilen sözleşmenin imzalandığı yıla ait Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğde inşaatın sınıfına ve grubuna göre belirlenen yapı birim maliyetinin çarpılması suretiyle hesaplanan bedelin **%60 (yüzdealtmış)**' ı,
- "Belge İnşaat Alanı" olarak da Alt Yüklenici tarafından yapılan işlerin ruhsata esas toplam inşaat alanı,

belirtilir.

- e) Yüklenici ile akdedilmiş olan sözleşmenin devretmesi halinde, devreden ve devir alan Alt Yüklenici için "İş Deneyim Belgesi (Alt Yüklenici- İş Bitirme)" düzenlenmez. Ayrıca, Alt Yüklenicinin Yüklenici ile akdetmiş olduğu sözleşmenin feshedilmesi veya işin tasfiye edilmesi halinde de "İş Deneyim Belgesi (Alt Yüklenici- İş Bitirme)" düzenlenmez.
- f) "İş Deneyim Belgesi (Alt Yüklenici- İş Bitirme)", sadece Şirketin gelir paylaşımı ve diğer üstyapı inşaat yapım ihalelerinde kullanılmak üzere düzenlenir. Bu belgenin Şirket ihaleleri dışındaki ihalelerde kullanılması halinde, sorumluluk tamamen belge sahibine ait olup, Şirketin hiçbir sorumluluğu ve yükümlülüğü olmayacaktır.

Madde 22- Makine, Teçhizat ve Ekipman Bulundurulması:

Yüklenici, işin durumuna ve iş programına göre gerekli olan cins ve sayıdaki makine, teçhizat ve ekipmanı (kamyon, kazıcı, yükleyici, kule vinç, yük asansörü, betonier, vibratör, tünel veya konvansiyonel kalıp, vb.) iş sahasında bulunduracaktır. Yüklenici, bu konu ile ilgili olarak Şirketin ve Kontrollük teşkilatının uyarı ve talimatlarına da uyacaktır.

Madde 23- İşçi Sağlığı ve İş Güvenliği:

Yüklenici, işçi sağlığı ve iş güvenliği ile ilgili olarak, "4857 sayılı İş Kanunu" nda, "6331 sayılı İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu" nda ve ilgili diğer mevzuatta belirtilen hükümleri yerine getirmekle ve tüm giderleri kendisine ait olmak üzere, Alt Yüklenicilere ait çalışanlar dâhil, işyerindeki tüm çalışanların işle ilgili sağlık ve güvenliğini sağlamakla yükümlüdür.

Yüklenici, yapım esnasında oluşabilecek kazalardan ve bu kazaların sebep olacağı maddi ve manevi zararlardan doğrudan doğruya sorumludur.

DAĞ MİMARLIK VE MÜHENDİSLİK
TİC. SAK. A.Ş.
Sancak Mah. Büyükdere Sok. No: 2/1
Selçuklu / Konya Tel: 0332 350 76 82
Selçuk V.D.: 265 069 9083 Tic. Sic.: 40128

Istanbul Avcılar Fırzatköy 1. Etap 1. Kısım ASKGP İşi
Sözleşme
51 / 80

Bu çerçevede;

- Çalışanların, iş güvenliği uzmanı, iş yeri hekimi ve zorunlu olması halinde diğer sağlık personeli tarafından sunulan hizmetlerden yararlanması,
- Çalışanların sağlık gözetiminin yapılması,
- Mesleki risklerin önlenmesi,
- Çalışanlara eğitim ve bilgi verilmesi,
- İşyerinde her türlü tedbirin alınması, organizasyonun yapılması, gerekli araç ve gereçlerin sağlanması,
- Sağlık ve güvenlik tedbirlerinin değişen şartlara uygun hale getirilmesi ve mevcut durumun iyileştirilmesi,
- İşyerinde alınan iş sağlığı ve güvenliği tedbirlerine uyulup uyulmadığının izlenmesi, denetlenmesi ve uygunsuzlukların giderilmesi,

gibi, yukarıda belirtilen Kanunlar ve ilgili diğer mevzuat kapsamında, iş sağlığı ve güvenliğine ilişkin alınması zorunlu tüm tedbirler, Yüklenicinin sorumluluğundadır.

Yüklenici, yukarıda belirtilen Kanunlar ve ilgili diğer mevzuat hükümlerinde istenilen sayıda ve sınıftaki "İş Güvenliği Uzmanı" nı ve "İş Yeri Hekimi" ni kendi bünyesinde istihdam edecek veya "Çalışma ve Sosyal Güvenlik Bakanlığı" tarafından yetkilendirilen "OSGB (Ortak Sağlık Güvenlik Birimi)" firmasından bu hizmeti alacaktır.

Sözleşme konusu işe, bu sözleşmenin "İşe Başlama" başlıklı 7. maddesinde belirtildiği şekilde başlanılabilmesi için, istihdam edilecek "İş Güvenliği Uzmanı" na ve "İş Yeri Hekim" ne veya hizmet alınacak "OSGB (Ortak Sağlık Güvenlik Birimi)" firmasına ait ilgili belgelerin (İş Güvenliği Uzmanının ve İş Yeri Hekiminin uzmanlık belgeleri ve Noter onaylı taahhütnameleri, OSGB firması ile Hizmet Alan İşyeri arasındaki sözleşme, vb.) yazı ile Şirkete sunulması şarttır. Aksi takdirde Yüklenici işe başlayamaz.

Yüklenici, iş sağlığı ve güvenliği ile ilgili olarak, Şirketin, kontrollük teşkilatının, yapı denetim elemanlarının ve Şirketin iş sağlığı ve güvenliği danışmanlık firması elemanlarının uyarı ve talimatlarına da uyacaktır.

Madde 24- İşçi Alacakları ve Malzeme Bedelleri:

Yüklenici, işçi ve Alt Yüklenici alacakları ile inşaatta kullanılacak malzeme bedellerini zamanında ödemekle yükümlüdür. Zamanında ödenmeyen işçi ve Alt Yüklenici alacakları ile malzeme bedelleri için 4734 sayılı Kamu İhale Kanunu çerçevesinde düzenlenmiş olan Yapım işleri Genel Şartnamesinin ilgili hükümleri uygulanacaktır.

DAĞ MİMARLIK VE MÜHENDİSLİK
MİMARLIK VE MÜHENDİSLİK TİC. SAN. A.Ş.
Sancak Mah. Çukurca Sok. No: 2/1
Selçuklu / Konya Tel: 0332 350 76 82
Selçuk V.D.: 26 69 9083 - Tic. Sic.: 40128

*İstanbul Avcılar Firuzköy 1. Etap 1. Kısım ASKGP İşli
Sözleşme
52 / 80*

Sigorta süresi, İşveren Mali Mesuliyet, Üçüncü Şahıs Mali Mesuliyet ve İnşaat All Risk sigortaları için, şantiye binalarının veya tesislerinin yapımına başlanıldığı tarihten veya işyerinde kullanılacak iş ve hizmet makineleri ve ekipmanlarının şantiyeye ilk geldiği tarihten, başlayarak geçici kabul tutanağının Şirketin onay Makamınca onaylandığı tarihe kadar olacaktır.

Geçici kabul tutanağının Şirketin onay Makamınca onaylandığı tarih ile kesin kabul tutanağının Şirketin onay Makamınca onaylandığı tarihe kadar geçecek "Bakım Devresi" nde ise "Bakım Kızı" uygulanacak ve her bir bağımsız bölüm için "DASK Sigortası" ile "Yangın Sigortası" ve ayrıca ortak alanlar için de sadece "Yangın Sigortası" yapılacaktır.

İnşaat All Risk, Üçüncü Şahıs Mali Mesuliyet Sigorta Poliçeleri ile Zeyilnamelerde;

- Riziko Adresi Olarak: Bu sözleşmenin 3. maddesinde belirtilen sözleşmeye esas arsa / arsalar ile üzerinde yapılacak inşaat işleri,
- Sigorta Konusu İşler Olarak: Yukarıda 1 ve 2' de belirtilenler,
- Sigortalı ve Adresi Olarak: Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Şirket) ve bu sözleşmede belirtilen tebligat adresi (Yüklenici ve adresi yazılmayacaktır),
- Sigorta Ettiren ve Adresi Olarak: Yüklenici ve bu sözleşmede belirtilen tebligat adresi,

yazılacaktır.

İşveren Mali Mesuliyet Sigorta Poliçeleri ile Zeyilnamelerde;

- Riziko Adresi Olarak: Bu sözleşmenin 3. maddesinde belirtilen sözleşmeye esas arsa / arsalar ile üzerinde yapılacak inşaat işleri,
- Sigorta Konusu İşler Olarak: Yukarıda 3' de belirtilenler,
- Sigortalı ve Sigorta Ettiren ile Adresi Olarak: Yüklenici ve bu sözleşmede belirtilen tebligat adresi,

yazılacaktır.

Sigorta primleri ile sigorta işlerine ilişkin her türlü gider Yüklenici tarafından ölenecektir.

Yüklenici, sigorta poliçelerinin ve zeyilnamelerin birer nüshasını Şirkete vermek zorundadır. Yüklenici, bu maddede tanımlanan sigorta işlemlerini yaptırmak ve ilgili belge ve poliçeleri ekleri ile beraber Şirkete ibraz ederek onay almak yükümlülüğündedir. Onay alındıktan sonra poliçeler yürürlüğe girecektir. Ancak, Şirketin gerek poliçelere gerekse düzenlenecek zeyilnamelere vereceği onay, Yüklenicinin iş bu sözleşme gereği sigorta yükümlülüğünü hiçbir şekilde etkilemeyecektir. Şöyle ki, Şirket tarafından onaylanmış sigorta poliçeleri, ilgili belgeleri ve zeyilnameler bu maddede belirtilen Yüklenicinin sigorta yükümlülüğüne göre, Yüklenicinin ve / veya Sigortacının eksik ve kusurlu sigorta işlemi yapmış olmasının Şirket onayından sonra tespit edilmesi halinde dahi Yüklenici Şirketin de en geniş manada her türlü zarar ve ziyanlarına karşıda mali ve hukuki olarak tüm sonuçlarıyla birlikte sorumludur.

DAG MİMARLIK VE MÜHENDİSLİK
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Sancak Mahallesi, Kırk Sok. No: 2/1
Selçuklu / Konya Tel: 0332 350 76 82
Selçuk V.D.: 0332 069 9083 - Tic. Sic.: 40128

(Handwritten signatures and stamps)

Genel Müdürlüğü
EMLAK

Istanbul Avcılar Firuzköy 1. Etap 1. Kısım ASKGP İş
Sözleşme
54 / 80

Sigortanın süresi dolduktan sonra, Yüklenici, sigorta şirketinden prim borcu olmadığına dair temiz belgesini Şirkete ibraz edecektir. Aksi takdirde kesin kabul onay işlemi ve teminatın iade edilmesi işlemi Şirketçe yapılmayacaktır.

Sigorta poliçelerinin tümü Şirkete ibraz edilmedikçe ve sigorta primleri ödemeleri Yüklenici tarafından yapılmadıkça ve ayrıca poliçelerin zeyilnamelerinin güncelleştirilmesi aşamasına gelindiğinde, Şirketçe talep edilen miktar ve şartlarda zeyilname düzenlenip Şirket tarafından onay verilmedikçe YPTG ödenmeyecektir.

Şirketin uyarı ve ihtarlarına rağmen, sigorta primlerinin veya zeyilname tutarlarının Yüklenici tarafından ödenmemesi durumunda, Şirket, bu ödemeleri Yüklenici alacağından keserek sigortacıya ödeyebilir. Şayet Yüklenici alacağı yok ise bu ödemeler Şirket tarafından yapılır. Şirket bu ödemeleri, Merkez Bankası avans işlemlerinde uygulanan faiz oranını uygulamak suretiyle, bu işlemten sonra yapılacak ilk İİDTT' nda Yüklenicinin alacağından veya kesin teminatından kesmeye veya hükmen tahsil etmeye yetkilidir.

Yüklenicinin Sigorta Yükümlülüğüne İlişkin Özel Şartlar ve Hükümler:

1. Sigortaların Genel Şartları:

1.1. Yüklenici, sözleşmenin bu maddesinde öngörülen sigorta yükümlülüğü kapsamında, sigortaların yapılması öncesinde, Sigorta Genel Şartları Hükümleri gereği "Sigorta Ettirenin Beyan Yükümlülüğü" nı taşır. Yüklenici, rizikoların hakiki durumunu bildirmek üzere teklifname, soru formu veya talep formu gibi belgelerde, poliçe ve eklerinde yazılı beyanda bulunacaktır.

Yüklenici, sigorta değerini belirlerken Şirketin onayını alacaktır. Poliçe kesilmiş ve sigorta bedeli maliyet bedelinin altında kalmış ise zeyilname ile bedel düzeltilenektir.

1.2. Yüklenici, yaptırmakla yükümlü olduğu poliçelerde aşağıdaki hususları kaydettirecektir:

- Şirketin yazılı izni ve onayı olmaksızın poliçe değiştirilemez, feshedilemez ve / veya hasar bedeli ödenemez.
- Sigortacı, bu poliçenin sigorta süresini sigortalının (Şirket) talebi üzerine zeyilname düzenlenmesi şartı ile uzatmak zorundadır.
- Sigortacı bu poliçenin sigorta teminatını, sigortalının talebi üzerine zeyilname düzenlenmesi şartı ile bedel artışına ait resmi evrak ve ana poliçe fiyatı ile arttırmak zorundadır.
- Sigorta şirketinin ihbar ve tebliğlerinin birer kopyası Şirketin Sözleşmede belirtilen tebligat adresine yapılacaktır. Yalnızca sigorta ettiren olarak Yükleniciye yapılacak ihbar ve tebliğler geçersizdir.

DAG MİMARLIK VE MÜHENDİSLİK
Sancak Mah. Bulvarı Sok. No: 2/1
Selçuklu / Konya Tel: 0332 350 76 82
Selçuk V.D.: 03 369 9083 - Tic. Sic.: 40128

Istanbul Avcılar Firuzköy 1. Etap 1. Kısım ASKGP İş
Sözleşme
55 / 80

- e) Sigortacı, kendisine ait sigorta sorumluluğunun başladığına dair belgeyi Şirkete ulaştırmakla yükümlü olup, sigorta sorumluluğu başladıktan sonra fesih klozu iş bu poliçe, İnşaat Sigortaları Genel Şartlarında tarafların hakları saklı kalmak kaydı ile Şirketin yazılı onayı olmadan değiştirilemez ve iptal edilemez.
- f) Sigorta Genel Şartları ve / veya plasmanların yapılacağı reasürans şirketlerine ait standart hükümler ve / veya özel şartlar bu poliçede yer alan özel şartlara aykırı olamaz. Bu özel şartları poliçede belirttiği takdirde, hukuki olarak sigortacı sorumludur.
- g) Bu poliçede aşağıda belirtilen istisnalar dışında zeyilname düzenlenemez ve / veya özel şart ilave edilemez.
1. Sigorta süresi ve / veya sigorta teminatının değiştirilmesi ile ilgili olarak Şirketin Yükleniciden yazılı talepte bulunması,
 2. Şirket tarafından yazılı onay verilmesi,
- h) Sigortacı bir hasar veya ziyan durumunda, hasar bedelini ödemekten imtina ettiği takdirde, Yüklenicinin başvuru tarihini takiben en geç **30 (otuz)** gün içinde ödeme yapmamasındaki gerekçeleri Şirkete yazılı olarak bildirmek zorundadır.
- i) Yüklenici bu poliçenin Genel Şartları "Sigorta Ettirenin Beyan Yükümlülüğü" hükümleri altında Soru Formu veya Teklifnameyi tam ve kusursuz bir şekilde düzenleyerek sigortacıya ibraz edecektir. Bahse konu teklifname bu poliçenin ekidir.
- 1.3. Yüklenici, sigorta poliçelerini düzenleyen ve kendisinden prim tahsili yapan kişi veya kuruluşun, sigorta şirketi tarafından yetkilendirildiğine dair belgeler ile primlerin ödendiğine dair tarihli, imzalı ve kaşeli makbuzun aslını, poliçeler ile birlikte Şirkete ibraz edecektir.
- Yüklenici, Türk Ticaret Kanunu'nun 1295. ve 1297. Maddeleri kapsamında sigorta primlerinin taksitle ödenmesi kararlaştırılmış ise sigorta şirketi tarafından onaylı "Sigorta Primi ödeme Planı"nın bir örneği ile peşinatın ödendiğine dair makbuzun aslını, poliçeler ile birlikte Şirkete ibraz edecektir.
- Yüklenici ayrıca, Sigorta primi taksitlerinin "Sigorta Primi Ödeme Planı"nda öngörülen vadelerde ödendiğine dair tarihli, imzalı ve kaşeli makbuz asıllarını da ödeme tarihinden başlayarak **30 (otuz)** gün içerisinde Şirkete ibraz edecektir.
- 1.4. Yukarıda 1.1.'de belirtilen beyanların, poliçelerin ve eklerinin düzenlenmesinde veya güncelleştirilme nedeniyle düzenlenecek zeyilnamelerde hakikate aykırı veya eksik olduğu gerekçesiyle, Şirketin uğrayacağı maddi ve / veya manevi kayıplar Şirkete maliyeti ne olursa olsun **%10 (yüzdeon)** fazlası ile Yüklenici alacaklarından, alacağı yoksa teminatından kesilecektir.

DAĞ MİMARLIK VE MÜHENDİSLİK
 SAN. TİC. A.Ş.
 Sancak Mah. Büyükdere Sok. No: 2/1
 Selçuklu / KÜLTÜR - Tel: 0332 350 76 82
 Selçuk V.D. : 033 9083 - Tic. Sic.: 40128

*İstanbul Avcılar Fırnaköy 1. Etap 1. Kısım ASKGP İy
 Sözleşme
 56 / 80*

1.5. Süresi geçtiği halde Yüklenicinin sigorta sorumluluğunu yerine getirmemesi veya sigorta süresini uzatacak zeyilnameyi ibraz etmemesi ya da poliçe bedelini ödememesi durumunda, risklerin teminatsız kalmaması için söz konusu iş ve işlemler Şirket tarafından yapılır ve bedeli ödenir. Şirket, ödediği bedeli, ödeme tarihinden başlayarak, Merkez Bankası avans işlemlerinde uygulanan faiz oranını uygulamak suretiyle ilk İİDTT' nda Yüklenicinin alacağından düşecek olup, aksi bir durumda ise kesin teminatından kesecektir. Kesilen bu bedel asgari ASKŞPTG olarak kabul edilemez.

2. İşveren Mali Mesuliyet Sigortası:

Düzenlenecek bu poliçe, işyerinde meydana gelebilecek iş kazaları sonucunda Yükleniciye terettüp edecek hukuki sorumluluk nedeniyle, Yükleniciye ve / veya Alt Yüklenici firmalara bir hizmet akdi ile bağlı işçiler ve/veya stajyerler veya bunların hak sahipleri tarafından Yükleniciden talep edilecek veya Sosyal Güvenlik Kurumu tarafından Yükleniciye karşı iş kazalarından dolayı ikame edilecek rücu davaları sonunda ödenecek tazminat miktarlarını, poliçede yazılı meblağlara kadar temin edecektir.

2.1. Teminat Kapsamına Ayrıca Alınacak Haller;

- İşçilerin ve/veya stajyerlerin, Yüklenici tarafından sağlanan bir taşıtla işin yapıldığı yere toplu olarak getirilip götürülmeleri sırasında meydana gelen iş kazaları,
- Meslek hastalıkları sonucunda vaki olacak tazminat talepleri,
- Manevi Tazminat Talepleri,
- İşyerinde Yüklenici tarafından verilen yemekler nedeniyle gıda zehirlenmesinden doğan tazminatlar,
- Türkiye Cumhuriyeti sınırları dışında meydana gelen iş kazaları,
- Sigortalının Alt Yüklenicilerinin, sigortalı adına yürüttükleri faaliyetleri esnasında meydana gelebilecek iş kazaları sonucunda sigortalıya yöneltilebilecek hukuki sorumluluklar,
- Sosyal Güvenlik Kurumu tarafından sevk edilmeksizin hayati tehlike oluşması sebebi ile özel hastanede yapılacak tedavi masrafları, olay başına **73.300 TL (yetmişüçbinüçyüzTürkLirası)** ve poliçe süresince de toplam **240.200 TL (ikiyüzkırkbiniyüzTürkLirası)** ile teminata dahildir,

2.2. Bahse konu sigorta teminatına ilişkin olarak asgari limitler:

- Bedeni Zararlarda kişi başına: **1.377.000 TL (birmilyonüçyüzyetmişyedi bin TürkLirası),**
- Bedeni Zararlarda kaza başına: **4.134.000 TL (dörtmilyonyüzotuzdörtbin TürkLirası),**

tespit edilecek olup, uygulanacak toplam sigorta meblağı asgari **8.823.000 TL (sekizmilyonsekizyüzirmiyüzüçbin TürkLirası)** olacaktır.

DAĞ MİMARLIK VE MÜHENDİSLİK
AR. SAN. TİC. SAN. A.Ş.
Sancak Mah. Büyükdere Sok. No: 2/1
Selçuklu / Kocaeli Tel: 0332 350 76 82
Selçuk V.D.: 285 69 9083 - Tic. Sic.: 40128

*İstanbul Avcılar Firuzköy 1. Etap 1. Kısım ASKGP İş
Sözleşme
57 / 80*

Genel
Müdürüğü

2.3. Yüklenici, poliçe hitamında sigorta süresi içinde işçi ve personeline yaptığı kati gayri safi ödemeler yekûnunu sigorta şirketine bildirecek ve bildirdiğini ve prim borcu olmadığına dair belgeyi getirmede kesin teminatı serbest bırakılmayacaktır.

3. Üçüncü Şahıslara Karşı Mali Sorumluluk Sigortası:

Yüklenici, bu Sözleşmenin yürütülmesinden doğabilecek üçüncü şahıslarca iddia ve talep edilebilecek bedeni, maddi ve manevi zarar ve tazminatlara karşı her türlü sorumluluğunu aşağıdaki maddelerde belirtilen hükümleri yerine getirmek suretiyle temin edecektir.

- 3.1. Sigorta şirketi Yüklenici ve / veya Alt Yüklenici firmalar ve / veya Şirketi yapılabilecek tüm tazminat iddialarından koruyacağına dair kefil olacak ve bu koşul düzenlenecek poliçede belirtilecektir.
- 3.2. Çapraz Sorumluluk Teminatı bahse konu sigorta poliçesinde belirtilen teminat hükümleri altında teminata dâhil edilecek ve poliçede belirtilecektir.
- 3.3. Üçüncü şahısların maruz kalacağı zararlar dolayısıyla Yüklenici ve / veya Alt Yüklenici ve / veya onun adına hareket eden Müşavir firma' ya düşecek hukuki sorumluluklar poliçe kapsamına dâhil edilecektir.
- 3.4. Bahse konu sigorta teminatına ilişkin olarak limitler, "Bedeni" ve "Maddi" ayrımı olmaksızın **2.754.000 TL (ikimilyonyediyüzellidörtbin TürkLirası)** olup, proje süresince **12.000.000 TL (onikimilyon TürkLirası)** olacaktır.
- 3.5. Üçüncü Şahıs Mali Mesuliyet Sigortasında azami uygulanacak tenzili muafiyet tutarı **1.750 TL (binyediyüzelli TürkLirası)** olacaktır.

4. Teminat Miktarları:

4.1. Sözleşme Konusu İşler:

İlk bildirim yapılan sigorta teminatı, artırmaya izin verecek şekilde düzenlenecek olup, fiyat, işlerin miktar ve şartlarındaki değişiklikler nedeniyle doğacak teminat artırımını genel şartlarda bahis olunan sigorta bedeli maddesi gereğini yapmak yükümlülüğünde olan Yüklenici, eksik sigorta bildirimi durumuna düşmeyecek tedbirleri alacak ve hasar durumunda hasarlı işlerin yeniden ikmal edilmesi şartlarında sigorta teminatını güncelleştirecektir.

4.2. Deprem Teminatı:

Deprem riskine karşı işlerin tamamı, bu madde açıklanan miktar ve şartlarda sigortalanacaktır. Deprem teminatı için en fazla **20/80** koasürans uygulanır. Her bir bina hasarında, bina sigorta bedeli üzerinden azami **%2 (yüzdeiki)** oranında bir tenzili muafiyet uygulanır.

DAĞ MÜHÜR MÜHENDİSLİK
SANCAK MAHALLESİ MENKEL TİC. SAN. A.Ş.
Sancak Mah. Yıkılmak Sok. No: 2/1
Selçuklu / Konya Tel: 0332 350 76 82
Selçuk V.D.: 065 969 9083 - Tic. Sic.: 40126

Istanbul Avcılar Fıraköy 1. Etap 1. Kısım ASKGP İş
Sözleşme
58 / 80

4.3. Enkaz Kaldırma Teminatı:

Asgari sözleşme bedelinin **%2 (yüzdeiki)**'si oranında olacaktır. Hasar neticesi enkazın kaldırılmasına ait her türlü masraflar, uçak dışında kalan seri vasıtalarla yapılan nakliye masrafları ve fazla çalışma ücretleri iş bu teminat dâhilinde olacaktır.

4.4. Şantiye Tesisleri Sigorta Teminatı:

Asgari **857.000 TL (sekizyüzelliyedibin Türk Lirası)** olarak ilk bildirim yapılacak ancak tesislerin faturaları ya da ekspertiz değer raporu sigorta poliçesinin ekine konulacaktır. İş için kullanılması gerekecek söz konusu tesisler donanımı ile toplam bedel üzerinden, herhangi bir hasar veya kayıp durumunda yenilecek şartlarda sigortalanan hizmetin devamlılığı sağlanacaktır.

4.5. Makine-Ekipman Teminatı:

Yüklenici, bu sözleşme kapsamındaki işleri yapmak üzere (malzeme ve makine - ekipmanını) yukarıda açıklanan risklerden dolayı meydana gelecek her türlü hasar ve kayıplara karşı asgari **1.377.000 TL (birmilyonüçyüzyetmişyedibin Türk Lirası)** teminatla Makina-Ekipman Sigortasını, iş için kullanılması gerekecek söz konusu makine-ekipmanı yenileyecek tutarda düzenleterek hizmette devamlılığı sağlayacaktır. İşin ilerlemesi ile birlikte sahaya getireceği ve / veya götüreceği makine-ekipman sigortacıya ayrıntılı olarak bildirerek zeyilname düzenleme zorunluluğunda olacaktır. Ayrıntılı olarak düzenlediği listeye faturalarını ya da ekspertiz değer raporunu ekleyerek sigortacıya bildirimde bulunacaktır.

4.6. Terör Teminatı:

"Sigorta Genel Şartnamesi" hükümleri çerçevesinde, "Terör Teminatı" yapılması zorunludur.

4.7. Yıkım Teminatı:

Sözleşme kapsamındaki inşaat imalatlarına başlanılmadan önce, işin yapılacağı arsa/arsalar üzerinde yıkılacak bina/binalar mevcut ise "Sigorta Genel Şartnamesi" hükümleri çerçevesinde "Yıkım Teminatı" yapılması zorunludur.

Madde 27- İşin Kontrolü:

Sözleşme konusu işlerin kontrolü, Şirket tarafından oluşturulacak kontrollük teşkilatı tarafından yapılacaktır.

Kontrollük teşkilatında, Şirketin kendi teknik elemanları ile Şirket tarafından görevlendirilen yapı denetim firması ve / veya firmaları teknik elemanları görev yapacak olup, ayrıca, sözleşme konusu inşaat işlerinin Resmi Makamlar nezdindeki tüm fenni sorumluluğu da (TUS vb.), yapı denetim elemanları tarafından üstlenilecektir.

DAĞ MİMARLIK VE MÜHENDİSLİK
ŞİRKETİ MENKUL TİC. S.A.Ş.
Sancak Mh. Büyükdere Sok. No: 2/1
Selçuklu / KONYA. Tel: 0332 350 76 82
Selçuk V.D. : 255 69 9083 - Tic. Sic.: 40128

Genel Müdürlüğü

İstanbul Avcılar Firuzköy 1. Etap 1. Kısım ASKGP İş
Sözleşme
59 / 80

Kontrollük teşkilatında görev yapacak yapı denetim firması ve/veya firmaları, sözleşme konusu işin inşaat alanına göre bir veya daha fazla sayıda olmak üzere Şirket tarafından belirlenecek ve yapı denetim sözleşmesi ve/veya sözleşmeleri de Şirket ile yapı denetim firması ve/veya firmaları arasında akdedilecektir. Yapı denetim firması ve/veya firmaları ile fenni sorumluluğu üstlenen kişilerin hizmet bedelleri Yüklenici tarafından ödenecektir. Hizmet bedellerinin Yüklenici tarafından ödenmemesi halinde, bu bedeller Şirket tarafından ödenecek olup, Şirket bu bedelleri, Merkez Bankası avans işlemlerinde uygulanan faiz oranını uygulamak suretiyle YPTG'nden veya Yüklenici'nin kesin teminatından keserek tahsil etmeye yetkilidir.

Kontrollük teşkilatında görev yapacak Şirket teknik elemanlarının ve fenni sorumluluğu üstlenen kişilerin isim ve sıfatları ile yapı denetim firmasının ve / veya firmalarının unvanı ve bu firma ve / veya firmaların teknik elemanlarının isim ve sıfatları, Şirket tarafından yazı ile Yükleniciye bildirilecektir.

Kontrollük teşkilatı, sözleşme konusu işlerin, sözleşme ile eklerine, ilgili teknik şartnamelere ve uygulama projeleri ile detaylarına uygun olarak yapılmasını ve iş programına göre yürütülmesini Şirket adına denetleyecektir.

Yüklenici, kontrollük teşkilatının, sözleşme ile eklerine, ilgili teknik şartnamelere ve uygulama projeleri ile detaylarına uygun olarak vereceği talimatlara uymak zorundadır.

Kontrollük teşkilatının yapılan işi veya imalatı uygun bulması, sözleşme ile eklerinde, ilgili teknik şartnamelerde ve uygulama projeleri ile detaylarında belirtilen hükümlerdeki Yüklenici sorumluluğunu ortadan kaldırmaz, sözleşme konusu işlerin bu belirtilen hükümlere uygun olarak yapılmasına yönelik tüm sorumluluk Yükleniciye aittir.

Şirket tarafından onaylanmış proje ve imalatlarda yapılacak her türlü değişikliğin Şirketin yazılı müsaadesiyle olması şarttır. Bu esasa uyulmayan hallerde, Yüklenici, her türlü gider kendisine ait olmak üzere değişiklikleri Şirketin isteyeceği şekle getirmesi zorundadır.

Yüklenici, vekili veya temsilcisi, kontrollük teşkilatı tarafından tutulacak olan günlük şantiye defterini, her gün imzalamak zorundadır.

Yüklenici, bu işin yürütülmesi sırasında kontrollük teşkilatı tarafından kullanılmak üzere, inşaat sahası (şantiye) içerisinde en az 250 m² tam donanımlı ve tefrişli bağımsız girişi ve çıkışı olan bir mahalli, hizmetli personeli ile birlikte, işe başladığı tarihten başlayarak, işin kesin kabul tutanağının Şirketin onay Makamınca onaylandığı tarihe kadar (Kısmi kesin kabul yapılması durumunda, en son kısmın kısmi kesin kabul tutanağının Şirketin onay Makamınca onaylandığı tarihe kadar) Şirkete verecektir. Şirkete verilecek bu mahallin elektrik, su, ısıtma, temizlik, bakım, yakıt, sabit telefon ve faks vb. gibi tüm işletme giderleri Yüklenici tarafından karşılanacaktır.

Yüklenici, kesinleşen vaziyet planlarının onaylanmasından itibaren en geç 15 (onbeş) gün içerisinde şantiye düzenlemesi ile ilgili projeyi onaylanmak üzere Şirkete verecektir.

DAĞ MİMARLIK VE MÜHENDİSLİK
YATIRIM MENKUL TİC. A.Ş.
Sancak Mah. Aykırı Sok. No: 2/1
Selçuklu / Konya Tel: 0332 350 76 87
Selçuk V.D. 265 69 9083 - Tic. Sic.: 40128

İstanbul Avcılar Fırıncıköy 1. Etap 1. Kısım ASKGP İşi
Sözleşme
60 / 80

Madde 28- Kültür Varlıklarının Korunması:

Yüklenici, sözleşme konusu işlerin iş sahasında bulunacak fosil, para, değerli veya antika buluntular ile jeolojik ve arkeolojik değeri olan objelerden hak iddia edemez. Yüklenici, bu tür objeler bulunduğunda, kültür varlıkları hakkında 21.07.1983 tarih ve 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu uyarınca işlem yapar ve durumu derhal Şirket ile birlikte ilgili Kurum ve Mercilerle bildirir. Aksi durumda tüm sonuçlardan Yüklenici sorumludur.

Madde 29- Kanalizasyon, Su, Elektrik vb. Gibi Teknik Altyapı Bağlantıları ve Devri:

Sözleşme konusu iş kapsamında bulunan ve Yüklenici tarafından yapılacak olan, kanalizasyon, yağmursuyu, temiz su, elektrik, doğalgaz, telefon vb. altyapı imalatlarının geçici kabulü Şirket tarafından yapılacak ve bu imalatların ilgili Kurum ve Kuruluşlara kabul ve devir işleri ise Yüklenici tarafından yapılacaktır. Devir işlerine ilişkin tutanaklar veya belgeler, devir işleminden sonra Yüklenici tarafından Şirkete teslim edecektir.

Bu imalatların şebekeye bağlanması ve ilgili Kurum ve Kuruluşlara kabul ve devir işlerine ait tüm masraflar ile katılım payları, altyapı yapım teminatları ve diğer ilgili tüm masraflar da Yüklenici tarafından karşılanacaktır.

Madde 30- İş Sahasının Temizlenmesi:

1. Yer tesliminde iş sahasında bulunan ve işin yapılmasını engelleyici tüm obje ve şartların ortadan kaldırılması,
2. İnşaatların yapımı esnasında, Kontrolün lüzum görmesi halinde inşaat sahasındaki, çukurların doldurulması, moloz ve toprak yığınlarının temizlenmesi ve sahanın tesviye edilmesi,
3. İşin tamamlanmasından sonra, iş sahasında Yükleniciye ait var ise fazla malzeme ile inşaat kalıntılarının kaldırılması, baraka depo gibi geçici tesislerin sökülmesi ve iş sahasının temizlenmesi,

vb. ile ilgili tüm işlerin yapılması ve bunlarla ilgili tüm masraflar Yükleniciye aittir.

Şirket, verilen süre içinde istenilen işler yapılmazsa, bu işleri yaptırmaya ve masrafları %50 (y zdeelli) ceza ilavesi ile birlikte YPTG'nden veya Yüklenicinin kesin teminatından kesmeye veya hükmen tahsil etmeye yetkilidir.

Madde 31- Geçici Kabul:

Sözleşme kapsamında bulunan üstyapı ve altyapı tüm inşaat işlerinin, sözleşme ve eklerindeki şartlar dâhilinde tamamlanarak geçici kabule hazır hale getirildiği, Yüklenici tarafından yazı ile Şirkete bildirilecektir. Şirket, Yüklenici yazısının Şirkete kayıt tarihinden başlayarak en geç 10 (on) gün içerisinde kontrollük teşkilatı marifetiyle işin ilk muayenesini yaparak, işin geçici kabule hazır bir şekilde tamamlanıp tamamlanmadığına karar verir ve kontrollük teşkilatı tarafından "Geçici Kabul Teklif Belgesi" düzenlenir.

DAG MÜHENDİSLİK VE MÜHENDİSLİK
T C. SAN. A.Ş.
Sancak Mah. Sayırmak Sok. No: 2/1
Selçuklu / Kültür / Tel: 0332 350 76 82
Selçuk V.D.: 208 000 9083 - Tic. Sic.: 40120

İstanbul Avcılar Fır zk y 1. Etap 1. Kısım ASKGP İşİ
Sözleşme
61 / 80

İşin tamamının geçici kabule hazır olabilmesi için, sözleşme konusu işin "Genel Pursantaj" listesinde, üstyapı işlerindeki her bir blok ile altyapı ve çevre düzenleme işleri için ayrı ayrı olarak belirlenmiş olan "İnşaat İmalatları (Üstyapı ve Altyapı)" pursantaj oranının en az **%95 (yüzde doksanbeş)** lik kısmının tamamlanmış, kalan **%5 (yüzde beş)** lik kısmı ile varsa kusurlu imalatların da yapının veya tamamlanan kısımların kullanılmasına mani olmayacak nitelikte olması şarttır.

İşin geçici kabulüne mani bir durumunun bulunmadığının tespit edildiği takdirde, "Geçici Kabul Teklif Belgesi" tarihinden itibaren, bu belge tarihi hariç en geç **20 (yirmi)** gün içerisinde, kabul heyetinin kimlerden oluştuğu ve kabul başlangıç tarihi, Şirket tarafından yazı ile Yükleniciye bildirilir ve bu süre içerisinde de kabule başlanır.

Yüklenici veya vekili veya temsilcisi yazılı bildiriye rağmen Şirket tarafından belirtilen tarihte işyerinde hazır bulunmaz ise geçici kabul ertelenmez. Ancak, bu durum geçici kabul tutanağında belirtilir.

Geçici kabul heyeti, Şirket tarafından bildirilen tarihte Yüklenici veya vekili veya temsilcisi ile birlikte işleri kontrol etmek üzere işyerinde bulunur. Geçici kabul heyeti işlerin sözleşme, proje, şartname ve teknik gereklere göre yapılıp yapılmadığını, kabule elverişli olup olmadığını inceler ve bu hususta gerekirse bütün giderleri Yükleniciye ait olmak üzere her türlü muayene ve deneyi yaptırabilir. Bu inceleme sonunda, yapılan imalatların geçici kabule elverişli olduğu görülürse, usule uygun olarak "Geçici Kabul Tutanağı" tanzim edilerek, heyet üyeleri ve Yüklenici veya vekili veya temsilcisi tarafından işyerinde imzalanır ve geçici kabul tamamlanmış olur.

Geçici kabul heyeti tarafından yapılan incelemede, noksan ve kusurlu imalatların olduğunun tespit edilmesi halinde, geçici kabul heyetince, bu noksan ve kusurlu imalatların neler olduğunu gösteren bir liste hazırlanarak, geçici kabul tutanağına eklenir. Ayrıca, tespit edilen noksan ve kusurlu imalatların tamamlanması için uygun bir süre tayin edilir. Noksan ve kusurlu imalatların tamamlanması için verilen süre, tutanağın işyerinde imzalandığı tarihten başlayacaktır. Bu süre gecikme cezasına tabi değildir. Noksan ve kusurlu imalatların, verilen süre sonunda Yüklenici tarafından giderilmesinden sonra yapılacak inceleme sonunda, yapılan imalatların geçici kabule elverişli olduğu görülürse, geçici kabul tamamlanmış olur.

Geçici kabulün tamamlanmasından sonra, kesin teminatın iadesine ilişkin hususlarda, sözleşmenin "Kesin Teminat ve İadesi" başlıklı **8. maddesi** çerçevesinde uygulama yapılır.

DAĞ MİMARLIK VE MÜHENDİSLİK
SANCAK MİMARLIK VE MÜHENDİSLİK TİC. ŞA. A.Ş.
Sancak Mah. Çukurova Sok. No: 2/1
Selçuklu / Konya Tel: 0332 350 76 82
Selçuk V.D. : 069 9083 - Tic. Sic.: 40128

Genel Müdürlüğü



İstanbul Avcılar Fırıncıköy 1. Etap 1. Kısım ASKGP İş
Sözleşme
62 / 80

Kabul heyeti tarafından tespit edilen noksan ve kusurlu imalatların;

- Verilen süre sonunda, Yüklenici tarafından giderilmediğinin Şirket tarafından tespit edilmesi halinde,

veya

- Verilen süre içerisinde, Yüklenici tarafından giderilemeyeceğinin Şirket tarafından anlaşılması halinde,

veya

- Giderilemeyeceğinin Yüklenici tarafından yazı ile Şirkete bildirilmesi halinde,

bu noksan ve kusurlu imalatlar Şirket tarafından yaptırılacak ve bu imalatların bedeli ile bu imalatların tamamlanmasına kadar geçecek süre için uygulanmak üzere, her bir gecikme günü için, Şirket tarafından yaptırılan imalatların bedelinin %0,05 (onbindebeş)'i oranındaki gecikme cezası, YPTG' den kesilecektir. YPTG' nin yeterli olmaması halinde ise kalan bakiye, Yüklenicinin sözleşme akdedilirken vermiş olduğu kesin teminatı ile varsa ek kesin teminatlarından karşılanacak olup, teminatların kalan kısmı ise kesin kabul işlemlerinin tamamlanmasına kadar Şirkette tutulacaktır. Şayet, bu imalatların tutarı ile gecikme cezası toplamı, teminatların toplam tutarından fazla ise kalan bakiye, Şirket tarafından Yükleniciden hükmen tahsil edilecektir. Gecikme cezası, asgari ASKŞPTG olarak hesap edilemez.

Kabul heyeti tarafından tespit edilen noksan ve kusurlu imalatların Şirket tarafından yaptırılması durumunda, sözleşme konusu işin Yüklenicisi, Şirket ihalelerine iştirak ettirilmeyecektir.

Ayrıca, geçici kabul heyetince yapılan incelemede, teknik olarak kabulünde sakınca görülmeyen ve giderilmesi de mümkün olmayan veya fazla harcama ve zaman kaybını gerektiren kusur ve noksanlıklar görülecek olur ise bu kusur ve noksanlıklar için uygun görülecek bir nefaset bedeli, YPTG' nden kesilecektir. YPTG' nin yeterli olmaması halinde ise kalan bakiye, Yüklenicinin sözleşme akdedilirken vermiş olduğu kesin teminatı ile varsa ek kesin teminatlarından kesilecek olup, teminatların kalan kısmı ise sözleşmenin "Kesin Teminat ve ladesi" başlıklı 8. maddesi çerçevesinde Yükleniciye iade edilecektir. Şayet, nefaset bedeli, teminatların toplam tutardan fazla ise kalan bakiye, Şirket tarafından Yükleniciden hükmen tahsil edilecektir. Şirket, işi bu hali ile de kabul edebilir. Bu gibi kusur ve noksanlıkların niteliği ve kesilecek nefaset bedeli, geçici kabul tutanağında belirtilecektir. Yüklenici bu işleme razı olmaz ise her türlü gideri kendisine ait olmak üzere kusur ve noksanlıkları verilen sürede düzeltmek ve gidermek zorundadır.

İşin geçici kabule hazır olduğunu bildiren ve kontrollük teşkilatı tarafından düzenlenmiş olan "Geçici Kabul Teklif Belgesi" ndeki işin bitirilme tarihi, "Geçici Kabul İtibar Tarihi" olarak esas alınacak olup, bu tarih geçici kabul heyeti tarafından geçici kabul tutanağına yazılacaktır. Geçici kabul tutanağı, 3 (üç) asıl nüsha olarak düzenlenecek, 2 (iki) adedi Şirkette ve 1 (bir) adedi de Yüklenicide kalacaktır.

DAĞITILAN MÜHÜR VE MÜHENDİSLİK
SANCAR MÜHÜR VE MÜHENDİSLİK TİC. SAN. A.Ş.
Sancak Mah. Büyükdere Sok. No: 2/1
Selçuklu KÜNYA - Tel: 0332 350 76 82
Selçuklu V.D. 0332 069 9083 - Tic. Sic.: 40128

İstanbul Avcılar Fırızköy 1. Etap 1. Kısım ASKGP İş
Sözleşme
63 / 80

№ 47805

Geçici kabul tutanağı, Şirketin onay Makamınca onaylanmasından sonra yürürlüğe girecektir. Geçici kabul, işin kesin kabulü anlamına gelmez.

İşin erken bitirilmesi halinde, Şirket, geçici kabul işlemi yapabilir. Bu durumda bakım ve muhafaza dönemi, geçici kabulün itibar edildiği tarihten itibaren başlar.

Kısmi Geçici Kabul:

Yüklenicinin yazılı talebi ve Şirketinde uygun bulması halinde, yukarıdaki geçici kabul şartları dâhilinde kısmi geçici kabul yapılabilir. Kısmi geçici kabulü yapılan işlerde, kısmi geçici kabulü yapılan en son kısmın kısmi geçici kabul itibar tarihi, işin tümü için geçici kabul itibar tarihi olarak kabul edilecektir. Bu itibar tarihinden itibaren, bu tarih hariç **365 (üçyüz altmışbeş)** gün sonra işin tümü için kesin kabul yapılabilecektir.

Kısmi geçici kabulü yapılan kısımlar için ise Yüklenicinin yazılı talebi ve Şirketinde uygun bulması halinde, kısmi geçici kabul itibar tarihinden itibaren, bu tarih hariç **365 (üçyüzaltmışbeş)** gün sonra kısmi kesin kabul yapılabilecektir.

Ayrıca, işin yapımı tamamlanmadan önce, işin bitmiş kısımları Şirketin isteği üzerine geçici kabulü tazammun etmemek şartıyla Yüklenici ile birlikte yapılacak bir tutanak ile Şirkete teslim edilir. Bu hususta Şirketçe yapılacak talebe Yüklenici itirazda bulunulamaz. Teslim sırasındaki eksik ve kusurlu işlerin tam bir listesi çıkartılarak tutanağa eklenecektir.

Madde 32- Kesin Kabul:

Geçici kabul itibar tarihinden itibaren, itibar tarihi hariç (Kısmi geçici kabul yapılması durumunda, en son kısmın geçici kabul itibar tarihinden) **365 (üçyüzaltmışbeş)** gün sonra, işin kesin kabule hazır olduğu, Yüklenici tarafından yazı ile Şirkete bildirilecektir. Şirket, Yüklenici yazısının Şirkete kayıt tarihinden başlayarak en geç **10 (on)** gün içerisinde oluşturacağı teknik heyet marifetiyle işin kesin kabule hazır olup olmadığına karar verir ve teknik heyet tarafından "Kesin Kabul Teklif Belgesi" düzenlenir.

İşin kesin kabule mani bir durumun bulunmadığı tespit edildiği takdirde, "Kesin Kabul Teklif Belgesi" tarihinden itibaren, bu belge tarihi hariç en geç **20 (yirmi)** gün içerisinde, kabul heyetinin kimlerden oluştuğu ve kabul başlangıç tarihi, Şirket tarafından yazı ile Yükleniciye bildirilir ve bu süre içerisinde de kabule başlanır.

Yüklenici veya vekili veya temsilcisi yazılı bildiriye rağmen Şirket tarafından belirtilen tarihte işyerinde hazır bulunmaz ise kesin kabul ertelenmez. Ancak, bu durum kesin kabul tutanağında belirtilir.

DAĞ MİMARLIK VE MÜHENDİSLİK
YATIRIM MENKUL TİC. A.Ş.
Sancak Mah. Büyükdere Sok. No: 2/1
Selçuklu / KATYA - Tel: 0332 350 76 82
Selçuk V.D. 265 069 9083 - Tic. Sic.: 40128

*İstanbul Avcılar Fırınköy 1. Etap 1. Kısım ASKGP İş
Sözleşme
64 / 80*

Kesin kabul heyeti, Şirket tarafından bildirilen tarihte Yüklenici veya vekili veya temsilcisi ile birlikte işleri kontrol etmek üzere işyerinde bulunur. Kesin kabul heyeti işlerin sözleşme, proje, şartname ve teknik gereklere göre yapılıp yapılmadığını, kabule elverişli olup olmadığını inceler ve bu hususta gerekirse bütün giderleri Yükleniciye ait olmak üzere her türlü muayene ve deneyi yaptırabilir. Bu inceleme sonunda, işin kesin kabule elverişli olduğu görülürse, usule uygun olarak "Kesin Kabul Tutanağı" tanzim edilerek, heyet üyeleri ve Yüklenici veya vekili veya temsilcisi tarafından işyerinde imzalanır ve kesin kabul tamamlanmış olur.

Kesin kabul heyeti tarafından yapılan incelemede, kullanım sonucu meydana gelen normal aşınma ve eksilmeden doğan durumlar dışındaki (böyle durumlar varsa bu husus tutanakla ayrıca belirtilir), işin kötü yapılmasından dolayı geçici kabul esnasında tespit edilememiş veya geçici kabul ile kesin kabul arasında geçen süre içinde ortaya çıkan noksan ve kusurlu imalatların olduğunun tespit edilmesi halinde, kesin kabul heyetince bu noksan ve kusurlu imalatların neler olduğunu gösteren bir liste hazırlanarak, kesin kabul tutanağına eklenir. Ayrıca, bu noksan ve kusurlu imalatların tamamlanması için uygun bir süre tayin edilir.

Noksan ve kusurlu imalatların tamamlanması için verilen süre, tutanağın işyerinde imzalandığı tarihten başlayacaktır. Noksan ve kusurlu imalatların, verilen süre sonunda Yüklenici tarafından giderilmesinden sonra yapılacak inceleme sonunda, yapılan imalatların kesin kabule elverişli olduğu görülürse, kesin kabul tamamlanmış olur.

Kesin kabulün tamamlanmasından sonra, kesin teminatın iadesine ilişkin hususlarda, sözleşmenin "Kesin Teminat ve İadesi" başlıklı 8. maddesi çerçevesinde uygulama yapılır.

Kabul heyeti tarafından tespit edilen noksan ve kusurlu imalatların;

- Verilen süre sonunda, Yüklenici tarafından giderilmediğinin Şirket tarafından tespit edilmesi halinde,

veya

- Verilen süre içerisinde, Yüklenici tarafından giderilemeyeceğinin Şirket tarafından anlaşılması halinde,

veya

- Giderilemeyeceğinin Yüklenici tarafından yazı ile Şirkete bildirilmesi halinde,

bu noksan ve kusurlu imalatlar Şirket tarafından yaptırılacak ve bu imalatların bedeli ile bu imalatların tamamlanmasına kadar geçecek süre için uygulanmak üzere, her bir gecikme günü için, Şirket tarafından yaptırılan imalatların bedelinin %0,05 (onbindebeş) i oranındaki gecikme cezası, YPTG' nden kesilecektir. YPTG' nin yeterli olmaması halinde ise kalan bakiye, Yüklenicinin sözleşme akdedilirken vermiş olduğu kesin teminatı ile varsa ek kesin teminatlarından karşılanacak olup, teminatların kalan kısmı ise sözleşmenin "Kesin Teminat ve İadesi" başlıklı 8. maddesi çerçevesinde Yükleniciye iade edilecektir.

DAG DAE MİMARLIK VE MÜHENDİSLİK
YATIRIM MENKUL TİC. ŞA.Ş. A.Ş.
Sancak Mah. B.1. K.1. Sok. No: 2/1
Selçuklu / KONYA / Tel: 0332 350 76 62
Selçuk V.D.: 265 069 0083 - Tic. Sic.: 40128

(Handwritten signatures and stamps)

Genel Müdürlüğü
ENTAK
YATIRIM MENKUL TİC. ŞA.Ş. A.Ş.

Istanbul Avcılar Fırıncıköy 1. Etap 1. Kısım ASKGP İş
Sözleşme
65 / 80

Şayet, bu imalatların tutarı ile gecikme cezası toplamı, teminatların toplam tutarından fazla ise kalan bakiye, Şirket tarafından Yükleniciden hükmen tahsil edilecektir. Gecikme cezası, asgari ASKŞPTG olarak hesap edilemez.

Kabul heyeti tarafından tespit edilen noksan ve kusurlu imalatların Şirket tarafından yaptırılması durumunda, sözleşme konusu işin Yüklenicisi, Şirket ihalelerine iştirak ettirilmeyecektir.

Ayrıca, kesin kabul heyetince yapılan incelemede, geçici kabulden tespit edilenlerin haricinde, teknik olarak kabulünde sakınca görülmeyen ve giderilmesi de mümkün olmayan veya fazla harcama ve zaman kaybını gerektiren kusur ve noksanlıklar görülecek olur ise bu kusur ve noksanlıklar için uygun görülecek bir nefaset bedeli, YPTG'nden kesilecektir. YPTG'nin yeterli olmaması halinde ise kalan bakiye, Yüklenicinin sözleşme akdedilirken vermiş olduğu kesin teminatı ile varsa ek kesin teminatlarından kesilecek olup, teminatların kalan kısmı ise sözleşmenin "Kesin Teminat ve İadesi" başlıklı 8. maddesi çerçevesinde Yükleniciye iade edilecektir. Şayet, nefaset bedeli, teminatların toplam tutardan fazla ise kalan bakiye, Şirket tarafından Yükleniciden hükmen tahsil edilecektir.

Şirket, işi bu hali ile de kabul edebilir. Bu gibi kusur ve noksanlıkların niteliği ve kesilecek nefaset bedeli, kesin kabul tutanağında belirtilecektir. Yüklenici bu işleme razı olmaz ise her türlü gideri kendisine ait olmak üzere kusur ve noksanlıkları verilen sürede düzeltmek ve gidermek zorundadır.

İşin kesin kabule hazır olduğunu bildiren ve teknik heyet tarafından düzenlenmiş olan "Kesin Kabul Teklif Belgesi"ndeki işin kesin kabul tarihi, "Kesin Kabul İtibar Tarihi" olarak esas alınacak olup, bu tarih kesin kabul heyeti tarafından kesin kabul tutanağına yazılacaktır. Kesin kabul tutanağı, 3 (üç) asıl nüsha olarak düzenlenecek, 2 (iki) adedi Şirkette ve 1 (bir) adedi de Yüklenicide kalacaktır.

Kesin kabul tutanağı, Şirketin onay Makamınca onaylanmasından sonra yürürlüğe girecektir.

Kısmi Kesin Kabul:

Kısmi geçici kabulü yapılan kısımlar için Yüklenicinin yazılı talebi ve Şirketinde uygun bulması halinde, kısmi geçici kabul itibar tarihinden itibaren, bu tarih hariç 365 (üçyüzaltmış beş) gün sonra yukarıdaki kesin kabul şartları dâhilinde kısmi kesin kabul yapılabilir. Kısmi kesin kabulü yapılan işlerde, kısmi kesin kabulü yapılan en son kısım kısmi kesin kabul itibar tarihi, işin tümü için kesin kabul itibar tarihi olarak kabul edilecektir.

DAĞ MÜHÜR VE MÜHENDİSLİK
MÜHÜR VE MÜHENDİSLİK
Sancak Mah. Çayyüklük Sok. No: 2
Selçuklu / KONYA Tel: 0332 350 76 82
Selçuk V.D.: 255 039 9083 - Tic. Sic.: 40126

Genel Müdürü



İstanbul Avcılar Firuzköy 1. Etap 1. Kısım ASKGP İş
Sözleşme
66 / 80

Madde 33- Kesin Hesap:

İşin kesin kabul tutanağının Şirketin onay Makamınca onaylanmasından (Kısmi kesin kabul yapılan işlerde, kısmi kesin kabulü yapılan en son kısmın kısmi kesin kabul tutanağının Şirketin onay Makamınca onaylanmasından), iş kapsamındaki tüm bağımsız bölümlerin satışlarının tamamlanmasından veya satılmayan bağımsız bölümlerin Şirket ile Yüklenici arasında paylaşılmasından ve tapu muamelelerinin tamamlanmasından sonra, Yüklenici tarafından kesin hesap dosyası 2 (iki) nüsha olarak düzenlenecek ve Şirket tarafından onaylanacaktır.

Kesin hesap dosyasında aşağıdaki dokümanlar bulunacaktır:

1. Kesin hesap yapılması ile ilgili Yüklenici yazısı fotokopisi,
2. Kesin hesap hakediş raporu, (Tutanak no: Kesin yazılacak)
3. Hakedişi imzalayan kişinin yetkisini gösteren imza sirküleri / vekaletname / imza beyannamesi fotokopisi,
4. Güncel STG bilgisi Satış ve Pazarlama Daire Başkanlığı Yazısı veya paylaşım yazısı fotokopisi,
5. Varsa kesin hesap ile ilgili Şirket Birimleri yazıları fotokopisi,
6. Geçici kabul tutanakları fotokopisi,
7. Kesin kabul tutanakları fotokopisi,
8. Onaylı iş programlarının fotokopisi,
9. Alınmışsa SGK ilişiksiz belgesi fotokopisi, yoksa SGK borcu yoktur yazısı,
10. Vergi borcu yoktur yazısı fotokopisi,
11. İlgili yerel idarelere teslim ve kabul tutanakları fotokopisi,
12. Site yönetimine teslim tutanakları fotokopisi,
13. İnşaat ilerleme durum tespit tutanakları kapakları fotokopisi,
14. Ruhsat ve iskan icmali tablosu,
15. Yapı kullanma izin belgeleri (iskân) fotokopisi,
16. Yapı ruhsatları fotokopisi,
17. Kat irtifakı tapularının Şirkete teslim yazıları fotokopisi ve ek tablosu, (Her blok için en az 1 adet tapu fotokopisi konacak)
18. Kat mülkiyeti tapularının Şirkete teslim yazıları fotokopisi ve ek tablosu, (Her blok için en az 1 adet tapu fotokopisi konacak)
19. En son onaylı pirsantaj listeleri fotokopisi,
20. SGK işyeri açılış bildirgesi fotokopisi,
21. Yer teslim tutanağı fotokopisi,
22. Sözleşme dosyasının, "Sözleşme Bölümü" fotokopisi,
23. Varsa Ek Protokollerin fotokopisi,

DAG DANIŞMANLIK VE MÜHENDİSLİK
İNŞAAT MENKUL TİC. ŞA.Ş. A.Ş.
Sancak Mah. Büyükdere Sok. No: 2/1
Sarıyer / KATILIM / Tel: 0332 350 76 82
Sicuk V.D.: 296 960 9093 - Tic. Sic.: 40128

*İstanbul Avcılar Firuzköy 1. Etap 1. Kısım ASKGP İş
Sözleşme
67 / 80*

24. Süre uzatımı Genel Müdürlük Olurları / Yönetim Kurulu Kararları fotokopisi,
25. Varsa STG artışı Genel Müdürlük Olurları / Yönetim Kurulu Kararları fotokopisi,
26. Varsa bağımsız bölümlerin paylaşım Yönetim Kurulu Kararları fotokopisi,
27. Varsa ortaklık değişimi Yönetim Kurulu Kararı ve iş ortaklığı sözleşmesi fotokopisi,
28. Varsa kısmi tasfiye Yönetim Kurulu Kararları fotokopisi,
29. Projedeki tüm blokların vaziyetini ve adlarını gösteren geniş açılı fotoğraflar.

Madde 34- Bakım ve Muhafaza Dönemi:

Yüklenici, yapımı tamamlanarak geçici kabulü yapılan, sözleşme kapsamındaki tüm işlerin bakım ve muhafazası ile ortaya çıkabilecek kusurların giderilmesinden, kesin kabul tutanağının Şirketin onay Makamınca onaylanacağı tarihe kadar sorumludur (Kısmi kesin kabul yapılması durumunda, en son kısmın kısmi kesin kabul tutanağının Şirketin onay Makamınca onaylanacağı tarihe kadar).Yüklenici, sözleşme kapsamındaki işler içerisinde yer alan, cami, okul vb. sosyal donatılar ile teknik altyapı alanlarının bakım ve muhafazası ile ortaya çıkabilecek kusurların giderilmesinden de bunların ilgili Kurum / Kuruluşlara bir tutanakla devredileceği tarihe kadar sorumludur. Tutanaklar, Şirketin kendi personel kadrosundan görevlendirdiği kişinin veya teknik müşavirin imzası ile geçerli olacaktır. Her türlü sorumluluk Yükleniciye aittir.

Yüklenici, aşağıda belirtilen ve konularında vasıflı olan teknik elemanları, yapımı tamamlanarak geçici kabulü yapılan sözleşme kapsamındaki tüm işlerde ortaya çıkabilecek kusurların giderilebilmesi için, kesin kabul / en son kısmın kısmi kesin kabul tutanağının Şirketin onay Makamınca onaylandığı tarihe kadar, Şirketin site yönetimlerinden sorumlu biriminin emrinde çalışmak üzere görevlendirecektir. Yüklenici görevlendireceği bu teknik elemanların isimleri ile özgeçmişlerini, geçici kabul / en son kısmın geçici kabul yapılmasına ilişkin yazısı ile birlikte Şirkete verecektir.

2 Kişi	Ekip Sorumlusu
4 Kişi	İnşaat İşleri Teknik Elemanı
2 Kişi	Mekanik İşleri Teknik Elemanı
2 Kişi	Elektrik ve Asansör İşleri Teknik Elemanı
2 Kişi	Cephe / Pencere / Marangozluk İşleri Teknik Elemanı

Yapılan kontrollerde, iş başında bulunmayan teknik elemanlar için Şirket görevlileri tarafından tutanak tanzim edilecek olup, Şirket, bulunmayan her bir teknik eleman için günlük 1.450 TL (bindörtüzelliTürkLirası)'lık cezayı, Yüklenicinin alacağından veya kesin teminatından kesmeye veya hükmen tahsil etmeye yetkilidir. Uygulanan bu ceza, asgari ASKŞPTG olarak kabul edilemez.

DAĞ MİMARLIK VE MÜHENDİSLİK
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Sancak Mah. Büyükdere Sok. No: 2/1
Selçuklu / KATILIM Tel: 0332 350 76 82
Selçuk V.D. 265 989 9883 - Tic. Sic.: 40128

Genel Müdürlüğü

İstanbul Avcılar Fırızköy 1. Etap 1. Kısım ASKGP İş
Sözleşme
68 / 80

Yüklenici ayrıca, bu sözleşmenin "Yüklenicinin Genel Sorumlulukları" başlıklı 38. maddesinde de belirtildiği gibi, sözleşme konusu işlerin fen ve sanat kurallarına uygun olarak yapılmaması, hileli malzeme kullanılması vb. nedenlerle ortaya çıkabilecek zarar ve ziyandan, kesin kabul tutanağının Şirketin onay Makamınca onaylandığı tarihten itibaren (Kısmi kesin kabul yapılması durumunda, en son kısmın kısmi kesin kabul tutanağının Şirketin onay Makamınca onaylandığı tarihten itibaren) 15 (onbeş) yıl süreyle sorumludur.

Madde 35- Süre Uzatımı Verilebilecek Haller ve Şartları:

Sözleşmenin 5.maddesinde belirtilmiş olan sözleşme konusu işin süresi, aşağıda belirtilmiş olan zorlayıcı haller söz konusu ise zorlayıcı hallerin iş üzerindeki tesir derecesine göre uzatılabilir.

1. Yüklenicinin kusuru dışında, Şirketin de kabul edebileceği gecikme sebepleri,
2. Olağanüstü doğal afetlerden doğan hasar neticesinde işte gerileme olması,
3. Kanuni grev vuku bulması,
4. Genel veya kısmi seferberlik ilan edilmesi,
5. Bulaşıcı ve salgın hastalık çıkması ve bu yüzden işçi çalıştırılamaması dolayısıyla işin önemli derecede aksaması,

Yukarıda belirtilen hallerin zorlayıcı sebep olarak kabul edilmesi ve süre uzatımı verilebilmesi için, zorlayıcı sebep olarak kabul edilecek durumun;

1. Yüklenicinin kusurundan kaynaklanmamış olması,
2. İşlerin yerine getirilmesine engel teşkil edecek nitelikte olması,
3. Yüklenicinin, engelleri önlenmeye veya ortadan kaldırılmaya gücünün yetmemiş olması,
4. Zorlayıcı sebebin meydana geldiği tarihten başlayarak en geç 10 (on) gün içerisinde, ilgili İdare / İdareler tarafından da onaylanmış şekilde Yüklenici tarafından yazılı olarak Şirkete bildirilmesi,

Bu hususların takdiri ile süre uzatımı verilmesi yetkisi tamamen Şirkete aittir. Yüklenicinin süre uzatımına hak kazanması, kendisine zarar ve tazminat gibi başkaca herhangi bir hak tanınmasına ve ASKŞPGO ile asgari ASKŞPTG' nin değiştirilmesine yönelik bir talepte bulunması için sebep teşkil etmez.

Çalışılmayan kış süreleri, verilen iş süresinde göz önüne alınmış olup kışın sert ve yağışlı geçmesi gibi nedenlerle süre uzatımı verilmez. Süre uzatımında 4734 ve 4735 sayılı Kamu ihale ve sözleşme Mevzuatı'nın Yapım işleri Genel Şartnamesinin ilgili hükümlerine uyulur.

DAG DAG İNŞAAT MÜHENDİSLİK
YAPITILAR MÜH. T.C. SAN. A.Ş.
Sancak Mah. İnşaatçılar Sok. No: 2/1
Selçuklu / KONYA Tel: 0332 350 76 82
Selçuk V.D.: 265 669 4083 - Tic. Sic.: 40128

Istanbul Avcılar Firuzköy 1. Etap 1. Kısım ASKGP İşİ
Sözleşme
69 / 80

Madde 36- Genel Gecikme Süresi ve Gecikme Cezası:

Sözleşmenin 35. maddesinde kabul edilen zorlayıcı haller dışında, Yüklenicinin sözleşme konusu işleri, sözleşmenin 5. maddesinde belirtilmiş olan süre içerisinde bitirememesi halinde, "Taahhüt Konusu İşlerin Genel Pursantaj Oranları" ile "İş Kalemleri Genel Pursantajı" kullanılarak, kalan her iş kaleminin "Taahhüt Konusu İşlerin Genel Pursantaj Oranları" nda ve "İş Kalemleri Genel Pursantajı" nda yazılı kendi iş kalemine oranı hesaplanır. Hesaplamalarda, her iş kalemi için "İmalatların Yapılması" pursantaj oranı dikkate alınacak olup, diğer pursantaj oranları dikkate alınmayacaktır.

Kalan her iş kalemine ayrı ayrı uygulanmak üzere her bir gecikme günü için hesaplanan bu oran ile tespit olunan tarihteki her iş kalemine düşen YPTG' nin çarpımının %0,05 (onbindebeş)'i oranında gecikme cezası YPTG' nden veya kesin teminatından kesilir. Gecikme cezası asgari ASKŞPTG olarak kabul edilemez.

Bu gecikme 30 (otuz) günü geçerse, Şirket, her gün için bu cezayı alarak 30 (otuz) gün daha beklemek ve bu süre sonunda da iş bitmediği takdirde, sözleşmeyi bozup Yüklenicinin teminatı gelir kaydetmek veya cezalı sürenin devamına müsaade edip etmemek yetkisine sahiptir.

Madde 37- Fiyat, Ücret, Vergi ve Resimlerdeki Artışlar:

Yüklenici, inşaatın maliyetine ve / veya bağımsız bölümlerin satışına tesir eden, vergi, resim, harç, fon, SGK primleri, malzeme, taşıma ve işçi ücretleri vb. giderlerinin artması ve yeni vergi vb. giderler nedeniyle Şirketten, sözleşme şartlarında değişiklik, süre uzatımı vb. herhangi bir hak ve alacak talebinde bulunamaz.

Madde 38- Yüklenicinin Genel Sorumlulukları:

Yüklenici, sözleşme konusu işlerin gerçekleşmesi sırasında, bu sözleşme ve eklerinde maddeler halinde belirtilmiş olan hususlar ile birlikte, aşağıda belirtilmiş olan iş ve işlemler ile ilgili sorumluluklarını yerine getirecektir.

1. Yüklenici, bağımsız bölüm satışlarının yetersiz olduğunu öne sürerek işi yavaşlatamaz ve durduramaz. İşe, kendi mali kaynakları ile devam etmek zorundadır.
2. Yüklenici, arsa satışı karşılığı olarak Şirkete taahhüt ettiği asgari ASKŞPTG' ni sağlamak ve /veya "Asgari ASKŞPTG Ödeme Planı" doğrultusunda ödemekle yükümlüdür (Bu sözleşmenin 14. maddesinin, A fıkrasının, "Pazarlama ve Satış İlişkin Hususlar" başlıklı 6. bendinin 6.20. alt bendinde belirtilen husus saklı kalmak kaydıyla).
3. Gerekli her türlü kroki, plan, proje, rapor vb. evrak ve dokümanın hazırlanması, ilgili Makam ve Merciler nezdinde her türlü onay, tasdik, ruhsat ve müsaade alınması iş ve işlemleri, Şirketin onayı alınarak Yüklenici tarafından yapılacaktır.

DAĞ DAĞNİMARCIK VE MÜHENDİSLİK
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Sancak, Marifet, Bulvarı Sok. No: 2/1
Selçuklu / Konya / Türkiye Tel: 0332 350 76 82
Selçuk V.D.: 265 069 9083 - Tic. Sic.: 40128

Istanbul Avcılar Firuzköy 1. Etap 1. Kısım ASKGP İşİ
Sözleşme
70 / 80

4. Satışı söz konusu olmayan trafo vb. yapıların inşaat işleri de konutların inşaat işleri ile aynı sürede tamamlanacak, Şirket veya Şirketin göstereceği kurum veya kuruluşlara devir ve teslimi Şirketin onayı ile Yüklenici tarafından yapılacaktır.
5. Yüklenici, iş programına göre her ay gerçekleştirdiği iş ilerleme raporlarını Şirkete verecektir.
6. Yüklenici, üstlenmiş olduğu işi, sorumlu bir meslek adamı olarak sözleşme ve ekleri ile fen ve sanat kurallarına uygun şekilde yapmak zorundadır.
7. Bağımsız bölümlere ait emlak vergileri, ek emlak vergileri, çevre temizlik vergileri ve ek çevre temizlik vergileri, bağımsız bölümlerin tapu devrinin yapılmasına kadar Yüklenici tarafından ödenecektir.
8. Gerek bu işin ihalesi ile ilgili, gerekse bu sözleşme konusundan doğan ve sözleşmenin imzalanmasından kesin kabul tutanağının Şirketin onay Makamınca onaylanmasına kadar geçen süre içerisindeki, sözleşmenin düzenlenmesi, uygulanması, yürütülmesi, hizmete girmesi, kabulünün yapılması vb. ile ilgili;
 - a) Toprak döküm yerleri bedel ve harçları,
 - b) ÇED raporu, zemin etüt raporu, uygulama projeleri vb. her türlü hizmet karşılığı giderler,
 - c) Noter masrafları,
 - d) SGK primleri,
 - e) Sözleşme konusu işe ait kat irtifakı için plan proje suret harçları, ifraz, tevhid, trampa, irtifak, taksim, tashihi harçları, cins tashihi harçları, yapı kullanım harçları, 2 nolu beyanname harçları, ilgili idarelere ödenecek katılım bedel ve harçları,
 - f) Sözleşmenin Noterce tasdik tarihinden sonra yeniden konacak vergi, resim ve harçlar,
 - g) Katılım payları (yol, kanal, su, doğalgaz, Telekom vb.), ilgili kurum ve kuruluşlara verilecek olan teknik altyapı yapım teminatı bedelleri,
 - h) Sözleşme ve eklerinde belirtilmediği halde sözleşme konusu işler ile ilgili olarak, ilgili idarelere ödenmesi gereken diğer her türlü vergi, resim ve harçlar,
 - i) Sözleşme ve eklerinde belirtilmediği halde sözleşme konusu işler ile ilgili diğer her türlü masraflar,

Yüklenici tarafından karşılanacak olup, sözleşme konusu iş ile ilgili olarak her ne ad altında olursa olsun hiçbir gider Şirketçe karşılanmayacaktır.
9. Sözleşme kapsamında yapılacak tüm işler ile ilgili olarak, ilgili idareler ile yapılacak yazışmalar Şirket tarafından yapılacak olup, Yüklenici bu yazışmaları takip etmekle yükümlüdür.

DAĞ DAĞ MİMARLIK VE MÜHENDİSLİK
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Sancak Mah. Büyükdere Sok. No: 2/1
Selçuklu / KONYA Tel: 0332 350 76 82
Selçuk V.D.: 265 03 983 - Tic. Sic.: 40128

İstanbul Avcılar Fırzatköy 1. Etap 1. Kısım ASKGP İş
Sözleşme
71 / 80

10. Yüklenici, bu sözleşme kapsamında yükümlülüğünde bulunan proje, inşaat yapım ve satış işlerini gerçekleştirmesi için, gereken her türlü kadro ve teçhizatları iş yerinde bulunduracaktır.
11. İnşaat sırasında mevcut tesislerde (yol, köprü, altyapı vb.) meydana gelebilecek hasardan Yüklenici sorumlu olacaktır.
12. Ocaklardan her cins malzeme çekilmesi için gerekli yol, köprü, tesisler, servis yolları ve servis köprüleri, Yüklenicinin sorumluluğundadır. Mevcut yol, köprü, altyapı vb. şeylerde oluşacak hasar, zarar ve ziyanlar Yüklenici sorumluluğunda olup bunlar nedeniyle istenecek maddi ve manevi tazminatlardan Şirket sorumlu olmayacaktır.
13. Geçici Site Yönetiminin kurulup faaliyete geçmesi ve Site Yönetimi ortak giderlerinin oluşmasına rağmen Yükleniciden kaynaklanan nedenlerden dolayı konut teslimleri gecikirse, konutların teslimine kadar geçen süre boyunca Site Yönetimi ortak gider katılım payları Yüklenici tarafından karşılanacaktır.
14. Şirketin kabulünün yanı sıra, ilgili Belediye ile diğer ilgili Kurum ve Kuruluşlarca yapılması gereken kabul işlemlerinin de yaptırılması ve bununla ilgili her türlü masrafların Yüklenici tarafından karşılanması.
15. Bağımsız bölüm sahiplerinin bireysel elektrik, su ve benzeri hususlarda gereken abonelik işlemleri ve bununla ilgili evrak takipleri Yüklenici tarafından bedelsiz olarak hazır hale getirilecektir.
16. Yüklenici, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği ve Sermaye Piyasası Kurulu ile ilgili mevzuatın amir hükümlerine ve düzenlemelere uymayı kabul eder.
17. Yüklenici, sözleşme konusu işlerin fen ve sanat kurallarına uygun olarak yapılmaması, hileli malzeme kullanılması vb. nedenlerle ortaya çıkabilecek zarar ve ziyandan, kesin kabul tutanağının Şirketin onay Makamınca onaylandığı tarihten itibaren (Kısmi kesin kabul yapılması durumunda, en son kısmın kısmi kesin kabul tutanağının Şirketin onay Makamınca onaylandığı tarihe kadar) 15 (onbeş) yıl süreyle sorumludur. Bu zarar ve ziyan genel hükümlere göre Yükleniciye ikmal ve tazmin ettirilir.
18. Yüklenicinin veya Yüklenicinin iş ortaklığı olması halinde ortakların tümünün, bu işe ait "Teklif Alma Şartnamesi" nin "İhaleye Katılamayacak Olanlar, Yasak Fiil veya Davranışlar ve İhale Dışı Bırakılma Nedenleri" başlıklı 11. maddesinin 5. fıkrasında belirtilen durumlarda olmadıklarını, sözleşme tarihinden başlayarak işin İnşaat ilerleme seviyesi **%80 (yüzdeseksen)** olana kadar, her yılın şubat ve temmuz ayları içerisinde, ilgili idarelerden alınan belgeleri Şirkete vermek suretiyle tevsik etmeleri şarttır.

DAG DANIŞMANLIK VE MÜHENDİSLİK
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Sancak Mah. Büyükdere Sok. No: 2/1
Selçuklu / KATILIM Tel: 0332 350 76 82
Selçuk V.D.: 252 689 9083 - Tic. Sic.: 40128

İstanbul Avcılar Fırzoköy 1. Etap 1. Kısım ASKGP İş
Sözleşme
72 / 80

Bu belgelerin Şirkete verilmemesi veya verilen belgelerin Şirket tarafından incelenmesi neticesinde, Yüklenicinin veya Yüklenicinin iş ortaklığı olması halinde ortaklarından herhangi birisinin, bu işe ait "Teklif Alma Şartnamesi" nin "İhaleye Katılamayacak Olanlar, Yasak Fiil veya Davranışlar ve İhale Dışı Bırakılma Nedenleri" başlıklı 11. maddesinin 5. fıkrasında belirtilen durumlarda olduğunun tespit edilmesi halinde, bu durumu düzeltmesi hususu, Şirket tarafından Yükleniciye yazılı olarak bildirilir ve Yüklenici bu durumu düzeltene kadar, her bir gün için Yükleniciye **12.100 TL (onikibinyüzTürkLirası)** ceza uygulanır.

Bu ceza, Şirket yazısından sonraki ilk İDDTT'ndan başlayarak, her İDDTT'nda YPTG'nden düşülür.

Şirket, her bir gün için bu cezayı uygulayarak **180 (yüzseksen)** gün daha beklemek ve bu süre sonunda da durumun düzeltilmemesi halinde, sözleşmeyi bozup Yüklenicinin kesin teminatını gelir kaydetmek yetkisine sahiptir.

Cezalar, asgari ASKŞPTG olarak hesap edilemez.

19. Sözleşme konusu iş kapsamında bulunan site, blok vb. yapıların, Şirket tarafından belirlenen yerlerine, işin geçici kabulü yapılmadan önce, projenin /işin Şirket tarafından yaptırıldığını belirten bir ifade ile Şirket adı ve logosu, yine Şirket tarafından belirlenen malzeme ve şartlar dahilinde Yüklenici tarafından konulacaktır. Bu işlerin Yüklenici tarafından yapılmaması durumunda, Şirket, bu işleri yaparak bedelini, Merkez Bankası avans işlemlerinde uygulanan faiz oranını uygulamak suretiyle Yüklenicinin alacağından düşecek olup, aksi bir durumda ise kesin teminatından kesecektir.

Madde 39- Şirketin Genel Görevleri:

1. Yüklenicinin sözleşme konusu işlere ilişkin olarak, ilgili makam ve merciler nezdinde çap, röperli çap / kroki, imar durumu ve projelerin tasdiki istemlerinde bulunabilmesi ve imar, inşaat, ruhsat vb. işleri takip ve intaç edebilmesi için, Yüklenicinin talep edeceği tevkil yetkisini içeren vekâletname, Şirket tarafından Yüklenici adına düzenlenerek tevdi edilecektir.
2. Yüklenici tarafından, Şirkete onay için teslim edilen proje, rapor, iş programı vb. dokümanlar üzerinde yapılan teknik kontroller aksi yönde bir hüküm bulunmadıkça en fazla **15 (onbeş)** iş günü içinde tamamlanır. Ancak belgelerde eksiklik bulunması halinde, eksik belgenin tamamlanması talep tarihi ile bu belgenin tamamlandığı tarih arasında geçecek süre, bu süreye ilave edilir. Bundan dolayı Yüklenici herhangi bir süre uzatımı talebinde bulunamaz.
3. Şirket, ilgili mevzuattan ve sözleşmeden doğan yetki ve görevlerini resen kullanmakta serbesttir.

DAĞ DAĞ MİMARLIK VE MÜHENDİSLİK
YATIRIM MENKUL YATIRIM A.Ş.
Sancak Mah. Bülent Ersoy Sok. No: 2/1
Selçuklu / Konya Tel: 0332 350 76 82
Selçuk V.D.: 263 089 9083 - Tic. Sic.: 40128

Istanbul Avcılar Firuzköy 1. Etap 1. Kısım ASKGP İşİ
Sözleşme
73 / 80

Madde 40- Devir ve Temlik:

Yüklenici, bu sözleşmede öngörülen her türlü hak ve menfaatlerini Şirketin yazılı izni olmadan üçüncü kişilere kısmen veya tamamen devir ve temlik edemez. Sözleşmenin izinsiz devri veya Yüklenicinin sözleşmeden kaynaklanan hak ve menfaatlerinin izinsiz temliki veya Yüklenicinin izinsiz iş ortaklığı oluşturulması veya iş ortaklığı olan Yüklenicinin kendi aralarında hisse devri yapması veya yeni ortak alınması halinde, Şirket, sözleşmeyi tek taraflı fesih hakkına sahip olur. Şirketin fesih hakkını kullanması halinde sözleşme konusu iş sözleşmenin 44. maddesindeki hükümlere göre tasfiye edilerek Yüklenicinin kesin teminatı gelir kaydedilir. Yüklenici sözleşmenin bu nedenle feshedilmesi halinde her ne ad altında olursa olsun hiçbir hak ve talepte bulunmayacağını şimdiden gayri kabili rücu olarak kabul ve taahhüt eder.

Devir:

Sözleşme konusu iş, kısmen dahi olsa Şirketin onayı ile üçüncü şahıslara devredilebilir. Ancak, devralacakların devir talep tarihi itibarıyla bu işin Teklif Alma Şartnamesinde belirtilen şartlara haiz olmaları zorunludur.

Yüklenicinin ortak almak suretiyle iş ortaklığı oluşturması durumu ile iş ortaklığı olan Yüklenicinin hissedarlarının kendi aralarındaki hisse devri ve/veya yeni ortak alınması durumu da bu madde kapsamında mütalaa edilecektir.

İş ortaklığı olan Yüklenicinin, ihale aşamasında daha önce kurulmuş olan bu iş ortaklığının gerçekleştirdiği bir işten elde ettiği iş deneyim belgesini sunmuş olması halinde;

- İş deneyimi sahibi ortaklardan herhangi birinin ortaklıktan ayrılabilmesi için yeni ortak alınması ve bu ortağın talep tarihi itibarıyla bu işin Teklif Alma Şartnamesinde belirtilen şartlara haiz ve ihalede istenilen iş deneyim belgesine sahip olması,
- Mevcut oluşuma yeni ortak almak istemeleri halinde de yeni ortağın talep tarihi itibarıyla bu işin Teklif Alma Şartnamesinde belirtilen şartlara haiz olması ile birlikte ihalede istenilen iş deneyim belgesine sahip olması,

gereklidir. Aksi halde Şirket, sözleşmeyi tek taraflı fesih hakkına sahip olur. Ayrıca, bu işin "Teklif Alma Şartnamesi" nin 11. maddesinde belirtilen durumlarda olanlar, bu işin Yüklenicisi ile iş ortaklığı oluşturmak suretiyle bu işe ortak olamazlar veya Yüklenici iş ortaklığı ise bu iş ortaklığına ortak olamazlar veya bu işin sözleşmesini devir alamazlar, Aksi halde Şirket, sözleşmeyi tek taraflı fesih hakkına sahip olur.

DAĞ DİĞER MÜHÜR VE MÜHENDİSLİK
YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
Sancak Mahallesi Büyükdere Sok. No: 211
Sefiçuklu / KADIKÖY - İST. Tel: 0332 350 76 82
Selçuk V.D. 265 069 9083 - Tic. Sic.: 40128

Istanbul Avcılar Fırzoköy 1. Etap 1. Kısım ASKGP İşi
Sözleşme
74 / 80

Temlik:

Yüklenici, sözleşmenin 4. maddesinde belirtilmiş olan YPTG' nin, en fazla %30 (yüzdeotuz)' una kadar olan kısmını, Şirketin yazılı izni ile bir defada veya kısım kısım temlik edebilir. Şirketçe izin verilen temlikin bir kısmının veya tamamının kapatılması halinde, kapatılan tutar kadar tekrar aynı şartlar dahilinde Yükleniciye temlik izni verilebilir. Yüklenicinin toplam temlik borcu, sözleşmenin 4. maddesinde belirtilmiş olan YPTG' nin %30 (yüzdeotuz)' undan fazla olamaz.

Madde 41- Sözleşmede Değişiklik Yapılması:

Sözleşme ve ekleri ile diğer belgelerdeki hükümlerde değişiklik yapılması veya yeni bir hüküm eklenmesi gerektiği takdirde, tarafların karşılıklı mutabakatı ile "Sözleşmeye Ek Protokol (Mutabakat Metni)" düzenlenmesi suretiyle değişiklik yapılabilir.

Madde 42- Çeşitli Hükümler:

1. Sözleşmede gün olarak belirtilen tüm süreler aksi yönde bir hüküm bulunmadıkça takvim günü olarak değerlendirilecektir.
2. Sözleşme ve eklerindeki hükümler gereğince, Yükleniciye uygulanacak cezalar, cezalara ilave edilecek faiz tutarları ve tamamının veya bir kısmının gelir kaydedilmesi halinde kesin teminat tutarı, asgari ASKŞPTG olarak kabul edilemez.
3. Sözleşme ve eklerindeki hükümler gereğince, Yükleniciye uygulanacak cezalar ile cezalara ilave edilecek faiz tutarları, şayet YPTG'nden veya Yüklenicinin kesin teminatından tahsil edilemez ise hükmen tahsil edilir.
4. İş ortaklıklarında, pilot ortak sözleşmenin yürütülmesi hususunda tek başına tam yetkili ve yükümlüdür. Pilot ortak dâhil ortaklarından herhangi birinin veya birkaçının ortaklıktan çıkması durumunda, Şirketin onayı ile iş ortaklığının yeni yapısının bu Teklif Alma Şartnamesinde belirtilen şartları taşıması şarttır. Ayrıca, yeni pilot firma işi devam ettirmek ve bitirmekle yükümlüdür.

Madde 43- Hükümler Arasında Çelişme:

Bu sözleşmenin yorumu; Teklif Alma Şartnamesinin 1. maddesinde; sözleşmenin 3. maddesinde ve sözleşmenin 1. maddesinden önceki bölümde belirtilen hususlar çerçevesinde yapılır ve Yüklenicinin tüm bu hususları bilerek, sözleşme konusu tüm işlerin her türlü sorumluluğunu üstlenerek sözleşmeye taraf olduğu, öncelikli ve asgari olarak baz alınır. Sözleşme ve eklerindeki hükümler arasında çelişme olması halinde, Şirketin lehine olan hükümler geçerlidir. Lehe olan hükmü Şirket belirler.

DAĞ DAĞ MİMARLIK VE MÜHENDİSLİK
Sancak Mah. / Kırkarmak Sok. No: 2/1
Sefçuklu / Üsküdar / İstanbul / Türkiye
Tel: 0332 350 76 82
Sefçuk V.D.: 246 999 9983 - Tic. Sic.: 40128

İstanbul Avcılar Firuzköy 1. Etap 1. Kısım ASKGP İşi
Sözleşme
75 / 80

Madde 44- Sözleşmenin Bozulması (Fesih) ve Tasfiye Durumu:**Sözleşmenin Bozulması (Fesih):**

Sözleşmenin feshine ilişkin olarak, bu sözleşmenin diğer maddelerinde öngörülen özel hükümler saklı kalmak kaydıyla, sözleşme yapıldıktan sonra Yüklenicinin taahhüdünden vazgeçmesi veya taahhüdünü, şartname ve sözleşme hükümlerine uygun olarak yerine getirmemesi halinde, Şirketin Noter aracılığı ile göndereceği bir uyarı yazısı ile ve nedenleri açıkça belirtilerek gereğinin yapılması için kendisine belirli bir süre verilir. Bu süre, ivedi durumlar dışında, uyarı yazısının Yükleniciye tebliği tarihinden başlamak üzere **10 (on)** günden aşağı olamaz. Verilen bu süre, sözleşme süresini etkilemeyeceği gibi gecikme cezasının uygulanmasını da engelleyemez. Bu süre içinde Yüklenici uyarı yazısındaki talimata uymazsa ayrıca protesto çekmeye ve hüküm almaya gerek kalmaksızın Şirket, sözleşmeyi bozmak hak ve yetkisine sahip olur.

Sözleşmenin bozulması halinde Yüklenicinin tüm hak ve alacakları Şirketçe bloke edilir ve sözleşme imzalanmadan önce vermiş olduğu kesin teminatı ile varsa ek kesin teminatları paraya çevrilerek, bu kesin teminatların toplam tutarından, varsa Yüklenicinin Şirkete olan toplam borç tutarı düşülür ve geriye kalan kısmı da Şirkete gelir kaydedilir. Şayet, Yüklenicinin Şirkete olan toplam borç tutarı, kesin teminatların toplam tutarından fazla ise kalan bakiye, Yükleniciden hükmen tahsil edilir.

Bozulan sözleşme konusu işlerin hesabı genel hükümlere göre yapılır ve böylece Yüklenicinin Şirket ile ilişkisi kesilmiş olur. Bunun için de sözleşmenin bozulması tarihinde işlerin mevcut durumu, Yüklenici tarafından onaylı proje ve mahal listelerine uygun olarak yapılan taahhüt konusu üstyapı ile altyapı ve çevre düzenleme işlerinin sahadaki son durumu itibariyle oluşan fiziki gerçekleşme seviyesi, Şirket tarafından görevlendirilen Tespit Komisyonu marifetiyle, Yüklenici veya vekili ile birlikte yapılacak tespitlere dayanarak işin sonunda değerlendirilmek üzere tespit edilir ve bu tespitler doğrultusunda "Hâlihazır Durum Tespit Tutanağı" tanzim edilir. Yüklenici veya vekilinin, Şirket tarafından bildirilen tespit çalışmalarına katılmaması halinde bu husus "Hâlihazır Durum Tespit Tutanağı" nda belirtilir. Yüklenici, bu durumda Şirket tarafından yapılan tespitlere itirazda bulunamayacağını ve Şirket tarafından yapılacak tespitleri aynen kabul etmiş sayılacağını şimdiden kabul ve taahhüt eder.

DAĞ MİMARLIK VE MÜHENDİSLİK
YATIRIM MENKUL TİC. ŞAN. A.Ş.
Sancak Mahallesi, Sıkkırmak Sok. No: 2/1
Sancaklı - KÜLTÜR - Tel: 0332 350 76 82
Sancaklı V.D. 265 069 9083 - Tic. Sic.: 40128

İstanbul Avcılar Fıruzköy 1. Etap 1. Kısım ASKGP İş
Sözleşme
76 / 80

Hazırlanan "Hâlihazır Durum Tespit Tutanağı", düzenlendiği tarihten itibaren **10 (on)** gün içinde Noter marifetiyle Yükleniciye gönderilir. Daha sonra, iş kapsamında bulunan taahhüt konusu konut, ticaret, okul vb. üstyapı işlerinin, yapı ruhsatlarında yazılı yapı sınıflarının (İlgili Bakanlık) yapı ruhsatı tarihindeki m2 birim fiyatları ile yapı ruhsatlarında yazılı inşaat alanları çarpılarak, konut, ticaret, okul vb. üstyapı işlerinin her birinin ayrı ayrı maliyeti ve bağlı olarak da üstyapı işlerinin tümünün toplam maliyeti hesap edilir. Özel teknik şartname eki "Seviye Tespitinde Kullanılacak Pursantaj Listeleri" ndeki "Taahhüt Konusu İşlerin Genel Pursantaj Oranları" listesinde yazılı olan "Altyapı ve Çevre Düzenleme İşleri" genel pursantaj oranının, "Üstyapı İşleri" genel pursantaj oranına olan oranı hesap edilmek suretiyle de, "Altyapı ve Çevre Düzenleme İşleri" nin, "Üstyapı İşleri" nin yüzde kaç oranına tekabül ettiği hesap edilir. Hesap edilen bu oran ile üstyapı işlerinin tümünün toplam maliyeti çarpılarak "Altyapı ve Çevre Düzenleme İşleri" nin toplam maliyeti hesap edilir.

Konut, ticaret, okul vb. üstyapı işlerinin her biri için ayrı ayrı hesap edilen maliyeti ile Tespit Komisyonu tarafından tespit edilen konut, ticaret, okul vb. üstyapı işinin sahadaki son durumu itibarıyla oluşan fiziki gerçekleşme seviyesi çarpılarak, yapılan konut, ticaret, okul vb. üstyapı işine ait maliyet ve bağlı olarak da yapılan üstyapı işlerinin tümünün toplam maliyeti hesap edilir.

Altyapı ve çevre düzenleme işlerinin hesap edilen toplam maliyeti ile de Tespit Komisyonu tarafından tespit edilen altyapı ve çevre düzenleme işlerinin sahadaki son durumu itibarıyla oluşan fiziki gerçekleşme seviyesi çarpılarak, yapılan altyapı ve çevre düzenleme işlerinin toplam maliyeti hesap edilir.

Yapılan üstyapı işlerinin tümünün toplam maliyeti ile yapılan altyapı ve çevre düzenleme işlerinin tümünün toplam maliyetinin toplamı, taahhüt konusu üstyapı ve altyapı işlerinin yapılan kısımlarına ait toplam maliyettir.

Sözleşmenin feshedilmesi halinde Yüklenici, Şirketin iznini almaksızın iş yerindeki tesislerin ve bunlarla ilgili tesisatın hiçbirini bozup yerinden kaldırmak ve işyerinde bulunan ihzarat ve diğer malzeme, araç ve makinelerinden herhangi birini başka yere götürmek veya herhangi bir şekilde başkasına devretmek veya işyerinde değişiklik yapmak hakkına sahip değildir. Yüklenicinin bu hususlarda herhangi bir fiilini önlemek için Şirket, gerekli gördüğü takdirde işyerine el koyarak Yüklenicinin teşkilatını işbaşından uzaklaştırabilir.

Şirket dilerse, Şantiye tesislerini, satış ofisini ve ihzarat malzemelerini güncel değerlerini tespit ettirerek, tespit edilen bedelin **%10 (yüzdeon)** eksigi ile satın alabilir. Bu değer Yükleniciye nakit olarak ödenmeyecek olup, iş sonunda yapılacak fesih hesaplarında değerlendirilecektir. Bu bedelin tespiti için yapılacak her türlü harcamalar Yüklenici hesabına borç kaydedilecektir. Şirket şayet, Şantiye tesisleri ile satış ofisini satın almaz ise bunlar "Hâlihazır Durum Tespit Tutanağı" nda tespit edilecek fiziki gerçekleşme seviyesine dahil edilmez.

DAĞ MİMARLIK VE MÜHENDİSLİK
YATIRIM MENKUL TİC. ŞAN. A.Ş.
Sancak Mh. H. Uygur Sok. No: 2/1
Selçuklu / Konya A. Tel: 0332 350 76 82
Selçuk V.D. 265 069 9083 - Tic. Sic.: 40128

İstanbul Avcılar Firuzköy 1. Etap 1. Kısım ASKGP İş
Sözleşme
77 / 80

Ayrıca sözleşme konusu işte kullanılmak üzere şantiye sahasında depolanan malzemelerin marka, model, tip ve miktarları tespit edilerek "Hâlihazır Durum Tespit Tutanağı" nda belirtilir.

Şantiye sahasında bulunan ancak sözleşme konusu işte kullanılmayacak olan malzemeler ise tutanakla Yüklenici veya vekiline teslim edilir. Yüklenici bu malzemeleri Şirketçe belirlenecek sürede teslim almadığı takdirde Şirketçe ödenecek her türlü kira, hamaliye, nakliye, depo vb. giderleri, Merkez Bankası avans işlemlerinde uygulanan faiz oranı uygulanmak suretiyle Şirkete ödemek zorunda olacağı gibi teslim almadığı malzemelerden dolayı herhangi bir hak ve alacak talebinde de bulunamaz.

Şirket bozma işleminden sonra işi dilediği usulde ihale etmekte serbesttir. Geri kalan işlerin başka bir Yükleniciye ihalesinden dolayı, Yüklenici hiçbir hak iddiasında bulunamaz. İş feshedilen Yüklenici, Şirket ihalelerine iştirak ettirilmeyecektir.

Sözleşmenin Tasfiye Durumu:

Yüklenici ile Şirketin Borçlar Kanunu hükümleri çerçevesinde karşılıklı anlaşması durumunda sözleşme tasfiye edilir. Tasfiye halinde işin Yüklenici tarafından yapılmış kısımları için, tasfiye onay tarihi geçici kabul tarihi sayılmak üzere, geçici kabul, teminat süresi ve bu süredeki bakım sorumluluğu, kesin kabul ve teminatın geri verilmesi hakkında sözleşmesinde bulunan hükümlerde normal şekilde bitirilmiş işlerde olduğu gibi aynen uygulanır. Ancak işin yapılmış kısmının son İDDTT'ndaki miktarına göre hesaplanacak kesin teminat miktarından fazlası, tasfiye protokolünün imzasından sonra Yükleniciye geri verilir. Teminatın iadesi de "Kesin Teminat ve İadesi" maddesine göre yapılır.

Tasfiye edilmiş işin, kendi teminat süresi içinde veya daha sonra ortaya çıkabilecek kusur ve hataları Şirketçe görevlendirilecek bir komisyon tarafından, Şirketçe yapılacak tebligat üzerine hazır bulunması halinde Yüklenici veya vekili ile birlikte tespit edilir. Yüklenicinin veya vekilinin hazır bulunmaması halinde ise Şirketçe tek taraflı olarak tespit edilir. Bu duruma Yüklenici herhangi bir hak iddia edemez.

Sözleşmenin tasfiyesi halinde, Yüklenicinin tesis, araç ve makineleri Şirketçe satın alınmak istendiği takdirde Yüklenicinin buna razı olması şartı aranır.

Madde 45- İhtilafların Çözüm Sekli ve Yeri:

Sözleşme ve ekleri ile diğer belgelerin uygulanmasından doğabilecek her türlü ihtilafların çözümünde, İstanbul Anadolu Mahkemeleri ve İcra Müdürlükleri, Türkiye Cumhuriyeti' nin ilgili mevzuatı çerçevesinde yetkilidir.

DAĞ DANIŞMANLIK VE MÜHENDİSLİK
YATIRIM MENKUL TİC. SAN. A.Ş.
Sancak Mah. Büyükdere Sok. No: 211
Selçuklu / KATILIM Tel: 0332 350 76 82
Selçuk V.D.: 265 065 9083 - Tic. Sic.: 40128

İstanbul Avcılar Firuzköy 1. Etap 1. Kısım ASKGP İş
Sözleşme
78 / 80

Madde 46- Şantiyede Bulunacak Şantiye Tanıtım Levhası, Totem Tanıtım Tabelası ve Diğer Tanıtım Gereçleri:

Şantiye tanıtım levhası, totem tanıtım tabelası ve diğer tanıtım gereçlerine ilişkin iş ve işlemler, aşağıda belirtildiği şekilde Yüklenici tarafından yapılacaktır.

Şantiye tanıtım levhası, totem tanıtım tabelası ve diğer tanıtım gereçleri ile ilgili taslak çalışmalar ve provalar, imalat ve montaj işleri yapılmadan önce Şirketin görüşüne ve onayına sunulacaktır.

1. Yüklenici, yer teslimi tarihinden başlayarak en geç **20 (yirmi)** gün içerisinde inşaatın yapılacağı sahada Şirketçe gösterilecek yere, sözleşme ekindeki yapım şartları ile örneğine uygun **1 (bir)** adet "Şantiye Tanıtım Levhası" koyacaktır. Belirtilen bu süre içerisinde şantiye tanıtım levhası konulmaz ise Şirket, günlük **1.000 TL (bin Türk Lirası)** gecikme cezasını, ilk İDDTT' nda Yüklenicinin alacağından düşecektir. Şayet bu gecikme **20 (yirmi)** günü geçerse, Şirket, şantiye tanıtım levhasının konulması ile ilgili iş ve işlemleri yaparak, Merkez Bankası avans işlemlerinde uygulanan faiz oranını uygulamak suretiyle, bedelini ve şantiye tanıtım levhasının konulduğu güne kadarki gecikme cezasını, ilk İDDTT' nda Yüklenicinin alacağından düşecek olup, aksi bir durumda ise kesin teminatından kesecektir. Gecikme cezası asgari ASKŞPTG olarak kabul edilemez.
2. Yüklenici, yer teslimi tarihinden başlayarak en geç **90 (doksan)** gün içerisinde inşaatın yapılacağı sahada Şirketçe gösterilecek yere, sözleşme ekindeki yapım şartları ile örneğine uygun **1 (bir)** adet "Totem Tanıtım Tabelası" koyacaktır. Belirtilen bu süre içerisinde totem tanıtım tabelası konulmaz ise Şirket, günlük **2.000 TL (iki bin Türk Lirası)** gecikme cezasını, ilk İDDTT' nda Yüklenicinin alacağından düşecektir. Şayet bu gecikme **20 (yirmi)** günü geçerse, Şirket, totem tanıtım tabelasının konulması ile ilgili iş ve işlemleri yaparak, Merkez Bankası avans işlemlerinde uygulanan faiz oranını uygulamak suretiyle, bedelini ve totem tanıtım tabelasının konulduğu güne kadarki gecikme cezasını, ilk İDDTT' nda Yüklenicinin alacağından düşecek olup, aksi bir durumda ise kesin teminatından kesecektir. Gecikme cezası asgari ASKŞPTG olarak kabul edilemez.
3. Yüklenici, inşaat sahasında Şirketçe belirlenecek binaların cephesi ve/veya cephelerine, istinat duvarlarına vb. yerlere, Şirket tarafından belirlenecek özellik ve şartlarda Şirketin adı, logosu ve işin yapım yılı yazılı tabelaları ve inşaat sahasında Şirketçe belirlenecek kule vinç, bina cephesi vb. yerlere de led aydınlatma, neon yazı, baskı logo ve levhaları, Şirket tarafından uygulamaların yapılacağı yerlerin belirlenmesinden başlayarak en geç **30 (otuz)** gün içerisinde monte edecektir. Belirtilen bu süre içerisinde montaj işleri yapılmaz ise Şirket, yukarıda belirtilen her bir montaj işi için ayrı ayrı günlük **1.250 TL (binikiyüzelli Türk Lirası)** gecikme cezasını, ilk İDDTT' nda Yüklenicinin alacağından düşecek olup, aksi bir durumda ise kesin teminatından kesecektir. Gecikme cezası asgari ASKŞPTG olarak kabul edilemez.

DAĞ DANIŞMANLIK VE MÜHENDİSLİK
A.Ş. (M.M.M. MENKUL DEĞERLER A.Ş. ŞAN. A.Ş.)
Sancak Mh. Büyükdere Sok. No: 2/1
Selçuklu / KONYA Tel: 0332 350 76 82
Selçuk V.D.: 265 069 9083 - Tic. Sic.: 40128

*Istanbul Avcılar Fırıncıköy 1. Etap 1. Kısım ASKGP İş
Sözleşme
79 / 80*

Madde 47- Sözleşmenin Ekleri:

Bu sözleşme kapsamındaki işler için Yüklenicinin hazırlayacağı ve Şirketin onaylayacağı bütün iş programları, tüm uygulama projeleri ve detayları ile benzerlerinin yanı sıra aşağıdaki belgeler sözleşmenin ekleridir.

1. Yüklenicinin teklifi,
2. Varsa, zeyilnameler ve/veya açıklamalar (Zeyilnameler ve/veya Açıklamalar tarih ve numarası ile belirtilecektir),
3. Varsa, sözleşme konusu işin yapımı sırasında Şirket ile Yüklenici arasında imzalanmış olan Sözleşmeye Ek Protokoller (Mutabakat Metni),
4. Sözleşmenin 11. maddesinde belirtilmiş olan Şartnameler ve Yönetmelikler (Bunlar, sözleşmenin ekinde olmasa dahi sözleşmenin eki sayılacaktır.),
5. Özel Teknik Şartname, (Dijital ortamda),
6. Özel Teknik Şartname Ekleri, (Dijital ortamda),
7. Şantiye Tanıtım Levhası Yapım Şartları, (Dijital ortamda),
8. Totem Tanıtım Tabelası Yapım Şartları, (Dijital ortamda),
9. Vaziyet planı (A3 olarak) ve İmar planı (Dijital ortamda),
10. Teklif Alma Şartnamesi (Dijital ortamda),
11. Teklif Alma Şartnamesi Ekleri (Dijital ortamda),

Madde 48- Yürürlük:

Bu sözleşme, 48 maddeden ibaret olup, taraflarca tam olarak okunup anlaşıldıktan sonra 26. / 08 / 2022 tarihinde imza altına alınarak, **bir (1)** nüsha olarak düzenlenmiş ve imzalandığı tarihte yürürlüğe girmiştir.

YÜKLENİCİ

DAĞ Mim. ve Müh. Yapı Gay.
Tic. San. A.Ş.

DAĞ MİMARLIK VE MÜHENDİSLİK
EMLAK KONUT GAYRİMENKUL TİC. SAN. A.Ş.
Sancaktepe Mah. Büyükdere Sok. No: 2/1
Selçuklu / KATMA Tel: 0332 350 76 82
Selçuklu V.D. 265 089 9083 - Tic. Sic.: 48128

Osman Dağ

ŞİRKET

EMLAK KONUT
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Genel
Müdürüğü
Hakan GEDİKE
Genel Müdür
Ertan EYLEŞ
Yönetim Kurulu Başkanı

İstanbul Avcılar Firuzköy 1. Etap 1. Kısım ASKGP İş
Sözleşme
80 / 80

Gelir Paylaşımı Sözleşmesi

Sayı : E-İHMD-130.03.06.02-1312/9219
Konu : Sözleşmeye Ek Protokol Hk.

23.08.2024

ODM GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

**Esentepe Mah. Kore Şehitleri Cad.
No:42/1 Şişli/İstanbul
Telefon: 0212 427 42 42 Faks: 0212 427 42 42**

Taahhüdünüz altında bulunan **İstanbul Avcılar Firuzköy 1. Etap 1. Kısım Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi (Tual Gölyaka)** sözleşmesi doğrultusunda imzalanan Sözleşmeye Ek Protokol No: 5 yazımız ekindedir.

Bilgi ve gereğini rica ederiz.

Hasan SAKA
İhale ve Maliyet Daire Başkanı

Hakan BAKIRDAL
Genel Müdür Yardımcısı

Ek: 1. Sözleşmeye Ek Protokol No:5.pdf

BELGENİN ASLI ELEKTRONİK İMZALIDIR

İrtibat: Hasan Emre YİĞİT e-posta: emre.yigit@ekgyodestek.com

emlakkonut@hs01.kep.tr



Barbaros Mah. Mor Sümöl Sok. No: 7/2B Ataşehir / İSTANBUL
Mersis No: 0334002803400018 | İstanbul Ticaret Sicil No: 273488
Tel No: 0 (216) 579 15 15 | Faks No: 0 (216) 456 48 75
www.emlakkonut.com.tr



<https://belgekontrol.emlakkonut.com.tr/dmzportal/index.html?accessCode=b18d13805c4d4ea5882aa4606af933d8>

**İSTANBUL AVCILAR FIRUZKÖY 1. ETAP 1. KISIM
ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİNE AİT
SÖZLEŞMEYE EK PROTOKOL (MUTABAKAT METNİ)
NO: 5**

1. TARAFLAR VE AMAC:

Bir tarafta Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (ŞİRKET) ile diğer tarafta ODM Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. (YENİ YÜKLENİCİ) ve Dağ Mim. ve Müh. Yapı Gayrimenkul Tic. San. A.Ş. (ESKİ YÜKLENİCİ) arasında aşağıdaki şartlar dâhilinde 26.08.2022 tarihli İstanbul Avcılar Firuzköy 1. Etap 1. Kısım Arsa Satış Karşılığı Gelir Paylaşımı İş (Tual Gölyaka)'nin sözleşme eki olarak, sözleşmenin 41. maddesi doğrultusunda işbu ek protokol akdedilmiştir.

2. PROTOKOLUN KONUSU:

Söz konusu işin Yüklenicisi Dağ Mim. ve Müh. Yapı Gayrimenkul Tic. San. A.Ş.'nin kısmi bölünmesi sonucu kurulan ODM Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.'nin mezkur işin yeni yüklenicisi olarak onaylanması talebinin ŞİRKET'in 02.08.2024 tarih ve 29 (071) sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile onaylanması üzerine işbu sözleşmeye Ek Protokol ile sözleşmenin aşağıda yazılı maddesi tadil edilmiştir.

3. TADİL EDİLEN HUSUSLAR:

— Sözleşmenin **Taraflar** başlıklı 1. maddesi;

Şirket	: EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Adresi	: Barbaros Mah. Mor Sümbül Sok. No:7/2 B (Batı Ataşehir) Ataşehir / İSTANBUL
Vergi Dairesi / Numarası	: Büyük Mükellefler VD / 3340028034
Telefon No	: 0 216 579 15 15
Faks No	: 0 216 456 48 75
Yüklenici	: ODM GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
Vergi Dairesi / Numarası	: Zincirlikuyu VD / 634 111 6003
Adresi	: Esentepe Mah. Kore Şehitleri Cad. No:42/1 Şişli / İSTANBUL
Telefon No	: 0212 427 42 42
Faks No	: 0212 427 42 42

YENİ YÜKLENİCİ ODM GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş. Esentepe Mah. Kore Şehitleri Cad. No:42/1 Şişli / İSTANBUL Mersis No: 0634 111 6003 0001 Ticaret Sicil No: 2025628 Zincirlikuyu Vergi Dairesi VD / 634 111 6003	ŞİRKET EMLAK KONUT Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Genel Müdür Yönetim Kurulu Başkanı
ESKİ YÜKLENİCİ DAĞ MİMARLIK VE MÜHÜR MÜHÜR YAPI GAYRİMENKUL TİC. SAN. A.Ş. Sancak Mah. Büyükdere Sok. No: 21 Selçuklu / KONYA Tel: 0332 450 76 82 Selçuklu V.D.: 265 069 9083 - Tic. Sic. 40126	Genel Müdür Yönetim Kurulu Başkanı

İstanbul Avcılar Firuzköy 1. Etap 1. Kısım ASKGP 1p
Ek Protokol No: 5
1 / 2

Her iki taraf, yukarıda belirtilen adresleri ile telefon ve faks numaralarını tebliğat yeri olarak kabul etmiş olup, bunlarda yapılacak değişiklikler, Noter kanalıyla yazılı olarak karşı tarafa tebliğ edilmedikçe, en son bildirilen faks ve adrese yapılacak tebliğler, ilgili tarafa yapılmış sayılır.

Bu sözleşme maddelerinde aksi belirtilmediği takdirde, Şirket tarafından Yükleniciye gönderilecek yazılı bildirimler, öncelikli olarak Yüklenicinin yukarıda belirtilen faks numarasına (Değişiklik oldu ise yeni faks numarasına) iletilmek ve faks teyidi alınmak suretiyle tebliğ edilir. Daha sonra Yüklenicinin yukarıda belirtilen adresine (Değişiklik oldu ise yeni adrese), iadeli taahhütlü / adi posta veya kurye veya kargo yolu ile gönderilir. Bildirim yazıları, Yüklenicinin yetkilisine veya vekiline imza alınmak suretiyle elden de tebliğ edilebilir.

Yüklenici tarafından Şirkete gönderilecek yazılı bildirimler de aynı şekilde yapılır.

şeklinde tadil edilmiştir.

YÜKLENİCİ, bu maddede belirtilen hususları gayri kabili rücu olarak kabul ve taahhüt etmiştir.

4. DİĞER HUSUSLAR:

YÜKLENİCİ, söz konusu işe ait sözleşmedeki diğer hükümlerin saklı kaldığını bilir. Bu Ek Protokolde bahsedilmeyen hususlara ait uygulamalar, söz konusu işe ait sözleşme ve ekleri ile daha önceden yapılmış olan sözleşmeye Ek Protokollerde bahsedildiği gibi yapılacaktır.

İşbu protokolün dayanağını teşkil eden söz konusu işe ait sözleşmede kabul edildiği üzere, YÜKLENİCİ bu Ek Protokol' den ve uygulamasından doğabilecek her türlü vergi, resim, harç, vs. giderleri ödemeyi kabul ve taahhüt eder.

İşbu Sözleşmeye Ek Protokol (Mutabakat Metni) No:5 dörd (4) ana maddeden ibaret olup ŞİRKET ve YÜKLENİCİ tarafından bir (1) nüsha olarak **22. / 08. / 2024** tarihinde tanzim ve imza edilmiştir.

ODM GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. Eğilim Mah. Vefa Sok. No: 42 Kat: 4/2 Sicil No: 063411600000001 Ticaret Sicil No: 1120028 Zincirlikuyu Vergi Dairesi / M. 634 111 6003 ESKİ YÜKLENİCİ Doğ. Mm. ve Müh. Yem. Gayrimenkul YAPI GAYRİMENKUL YAT. SAN. A.Ş. Sancak Mah. Büyükkırmaç Sok No:2/1 Selçuklu/KONYA Tel: 0332 350 76 82 Selçuk V.D.: 265 069 0683 - Tic. Sic.: 40128 <i>Osman Doğ</i>	ŞİRKET EMLAK KONUT Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. <i>Yasir YILMAZ</i> Genel Müdür <i>Ertan BELAŞ</i> Genel Yönetim Kurulu Başkanı
---	--

İstanbul Asilnar Pirelli 1. Etap 1. Kısım ASKGP İy
Ek Protokol No. 5
2 / 2

Ek Protokol (Devir Protokolü)

TAŞINMAZIN SATIŞ BİLGİSİ VE ÖDEME PLANI



SATICI
EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Barbaros Mah. Mor Sünbül Sok. No:7/2 B
(BAĞI ATAŞEHİR)ATAŞEHİR - İSTANBUL

Tel: 216 579 15 15



YÜKLENİCİ
DAĞIMARLIK VE MÜHENDİSLİK YAPI GY SAN. TİC. A.Ş.
SANCAR MAH. BÜYÜKİRMAK SK. 2 1
Mail: Tel:

Müşteri No	672316	Satış Tarihi	06.04.2023
Alıcı Adı Soyadı			
TKCN	37****94	Hisse Oranı%	100
Telefon	+9053****26	E-Mail	ak*****n@gmail.com
Adres	ZİYA GÖKALP CAD. DAMLASAKIZI SK. NO:5 GÜRPINAR / BEYLİKDÜZÜ / İSTANBUL		
Proje Adı	TUAL GÖLYAKA		
İli / İlçesi	İSTANBUL / AVCILAR	Yön	KB - GB
Ada / Parsel	811 / 7	Satış Esas Brüt M2	131,02
Blok / Kapı No	4B / 18	Net M2	74,1
Bulunduğu Kat	3.KAT	Nitelik	DAİRE
Oda Sayısı	2+1		
Balcon: 2.05 Teras: 16.30			
Eklentiler			
Kullanım Şekli	DEPO	Brüt Alan	Net Alan 8,92
Satış Şekli	Vade Satış	Vade Sayısı	49
Satış Fiyatı	7.142.520,00		
Peşinat Tutarı	1.428.504,00 / %20		
Kalan Borç	5.714.016,00	Aylık Vade Farkı Oranı %	1,20
Satış Kampanyası		Yıllık Vade Farkı Oranı %	14,40
		Gecikme Cezası Oranı %	18,72

Vade	Ödeme Tarihi	Ödenecek Taksit	Ana Para	Vade Farkı	Borç Kalıntısı
1	05.04.2024	2.544.811,99	2.466.629,71	78.182,28	4.048.560,29
2	05.05.2024	44.929,99	-3.652,73	48.582,72	4.052.213,02
3	05.06.2024	44.929,99	-3.696,57	48.626,56	4.055.909,59
4	05.07.2024	44.929,99	-3.740,93	48.670,92	4.059.650,52
5	05.08.2024	44.929,99	-3.785,82	48.715,81	4.063.436,34
6	05.09.2024	44.929,99	-3.831,25	48.761,24	4.067.267,59
7	05.10.2024	402.055,99	353.248,78	48.807,21	3.714.018,81
8	05.11.2024	44.929,99	361,76	44.568,23	3.713.657,05

Ödeme Planı ESAS Alın. Öd. ve borç bilgileri doğrultusunda

İMZA DAİRESİNDEKİ
ASLINDADIR



LOTUS

[Signature]

2025/623

Vade	Ödeme Tarihi	Ödenecek Taksit	Ana Para	Vade Farkı	Borç Kalıntısı
9	05.12.2024	44.929,99	366,11	44.563,88	3.713.290,94
10	05.01.2025	44.929,99	370,50	44.559,49	3.712.920,44
11	05.02.2025	44.929,99	374,94	44.555,05	3.712.545,5
12	05.03.2025	44.929,99	379,44	44.550,55	3.712.166,06
13	05.04.2025	1.830.559,99	1.786.014,00	44.545,99	1.926.152,06
14	05.05.2025	44.929,99	21.816,17	23.113,82	1.904.335,89
15	05.06.2025	44.929,99	22.077,96	22.852,03	1.882.257,93
16	05.07.2025	44.929,99	22.342,89	22.587,10	1.859.915,04
17	05.08.2025	44.929,99	22.611,01	22.318,98	1.837.304,03
18	05.09.2025	44.929,99	22.882,34	22.047,65	1.814.421,69
19	05.10.2025	44.929,99	23.156,93	21.773,06	1.791.264,76
20	05.11.2025	44.929,99	23.434,81	21.495,18	1.767.829,95
21	05.12.2025	44.929,99	23.716,03	21.213,96	1.744.113,92
22	05.01.2026	44.929,99	24.000,62	20.929,37	1.720.113,3
23	05.02.2026	44.929,99	24.288,63	20.641,38	1.695.824,87
24	05.03.2026	44.929,99	24.580,09	20.349,90	1.671.244,58
25	05.04.2026	759.181,99	739.127,06	20.054,93	932.117,52
26	05.05.2026	44.929,99	33.744,58	11.185,41	898.372,94
27	05.06.2026	44.929,99	34.149,51	10.790,48	864.223,43
28	05.07.2026	44.929,99	34.559,31	10.370,68	829.664,12
29	05.08.2026	44.929,99	34.974,02	9.955,97	794.690,1
30	05.09.2026	44.929,99	35.393,71	9.536,26	759.296,39
31	05.10.2026	44.929,99	35.818,43	9.111,56	723.477,96
32	05.11.2026	44.929,99	36.248,25	8.681,74	687.229,71
33	05.12.2026	44.929,99	36.683,23	8.246,76	650.546,48
34	05.01.2027	44.929,99	37.123,13	7.806,56	613.423,05
35	05.02.2027	44.929,99	37.566,91	7.361,08	575.854,14
36	05.03.2027	44.929,99	38.019,74	6.910,25	537.834,4
37	05.04.2027	44.929,99	38.475,98	6.454,01	499.358,42
38	05.05.2027	44.929,99	38.937,69	5.992,30	460.420,73
39	05.06.2027	44.929,99	39.404,94	5.525,05	421.015,79
40	05.07.2027	44.929,99	39.877,80	5.052,19	381.137,99
41	05.08.2027	44.929,99	40.355,33	4.573,66	340.781,66

Örnek Fatura GİRİŞİ KONTROLİ sonlandırılmıştır.

İMZA DAİRESİNDEKİ
ASLINDADIR



LOTUS

[Handwritten signature]

2025/623

Vade	Ödeme Tarihi	Ödenecek Taksit	Ana Para	Vade Farkı	Borç Kalıntısı
42	05.09.2027	44.929,99	40.840,61	4.089,38	299.941,05
43	05.10.2027	44.929,99	41.330,70	3.599,29	258.610,35
44	05.11.2027	44.929,99	41.826,67	3.103,32	216.783,68
45	05.12.2027	44.929,99	42.328,59	2.601,40	174.455,09
46	05.01.2028	44.929,99	42.836,53	2.093,46	131.618,56
47	05.02.2028	44.929,99	43.350,57	1.579,42	88.267,99
48	05.03.2028	44.929,99	43.870,77	1.059,22	44.397,22
49	05.04.2028	44.929,99	44.397,22	532,77	
Kdv siz Toplam Satış Bedeli		8.897.083,67	Toplam Taksit		7.558.459,51
Kdv li Toplam Satış Bedeli		8.986.983,51	Kdv Oranı/Tutarı		% 1 / 88.979,84

Diğer Hususlar

Satış fiyatlarına KDV dahildir.

Peşinat miktarının Satış tarihinden itibaren 1 iş günü içerisinde yatırılması gerekmektedir.

İMZA DAİRESİNDEKİ
ASLİNDİR



Öğrenci Plan: EERAAATQZ - İmza ve onay gerektirmez.

TAŞINMAZIN SATIŞ BİLGİSİ VE ÖDEME PLANI



SATICI
EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Barbaros Meh. Mar. Sömbül Sok. No:7/2 B
(BATAŞEHİR) ATAŞEHİR - İSTANBUL

Tel : 216 579 15 15



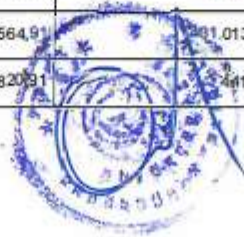
10782

YÜKLENİCİ
DAĞ MİMARLIK VE MÜHENDİSLİK YAPI GY SAN. TİC. A.Ş.
SANCAK MAH. BÜYÜKİRMAK SK. 2/1
Mali : Tel :

Müşteri No	672331	Satış Tarihi	05.04.2023
Alıcı Adı Soyadı			
TKCN	26*****52	Hisse Oranı%	100
Telefon	+9050*****99	E-Mail	MD*****34@HOTMAIL.COM
Adres	MİMAR KEMALETTİN BULVARI KUTLU SK.GARANTİ SİTESİ 8.A.D.29 K:7 / BAŞAKŞEHİR / İSTANBUL		
Proje Adı	TUAL GÖLYAKA		
İli / İlçesi	İSTANBUL / AVCILAR	Yön	GB - KB
Ada / Parsel	811 / 7	Satışa Esas Brüt M2	160,54
Blok / Kapı No	3B / 17	Net M2	95,64
Bulunduğu Kat	2.KAT	Nitelik	DAİRE
Oda Sayısı	2+1		
Balkon : 3.93 Teras : 20.80			
Ekdenitler			
Kullanım Şekli	DEPO	Brüt Alan	Net Alan 7,31
Satış Şekli	Vade Satış	Vade Sayısı	49
Satış Fiyatı	8.714.880,00		
Peşinat Tutarı	1.742.976,00	/ %20	
Kalan Borç	6.971.904,00	Aylık Vade Farkı Oranı %	1,20
Satış Kampanyası		Yıllık Vade Farkı Oranı %	14,40
		Gecikme Cezası Oranı %	18,72

Vade	Ödeme Tarihi	Ödenecek Taksit	Ana Para	Vade Farkı	Borç Kalıntısı
1	05.04.2024	3.105.028,91	3.009.635,52	95.393,39	4.939.813,48
2	05.05.2024	54.820,91	-4.456,85	59.277,76	4.944.270,33
3	05.06.2024	54.820,91	-4.510,33	59.331,24	4.948.780,66
4	05.07.2024	54.820,91	-4.564,46	59.385,37	4.953.345,12
5	05.08.2024	54.820,91	-4.619,23	59.440,14	4.957.964,35
6	05.09.2024	54.820,91	-4.674,66	59.495,57	4.962.639,01
7	05.10.2024	490.564,91	-11.013,24	59.551,67	4.531.625,77
8	05.11.2024	54.820,91	-4.611,40		4.531.184,37

Ödeme Planı ESRA AKYOL tarafından düzenlenmiştir.



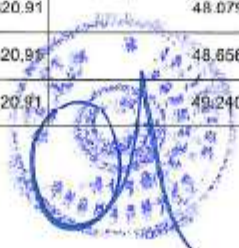
İMZA YERİNDEKİ
AŞLINDIR

LOTUS

2025/623

Vade	Ödeme Tarihi	Ödenecek Taksit	Ana Para	Vade Farkı	Borç Kalıntısı
9	05.12.2024	54.820,91	446,70	54.374,21	4.530.707,67
10	05.01.2025	54.820,91	452,06	54.368,85	4.530.285,61
11	05.02.2025	54.820,91	457,48	54.363,43	4.529.828,13
12	05.03.2025	54.820,91	462,97	54.357,94	4.529.365,16
13	05.04.2025	2.233.540,91	2.179.188,53	54.352,38	2.350.176,63
14	05.05.2025	54.820,91	26.618,79	28.202,12	2.323.557,84
15	05.06.2025	54.820,91	26.638,22	27.882,69	2.296.619,62
16	05.07.2025	54.820,91	27.261,47	27.559,44	2.269.358,15
17	05.08.2025	54.820,91	27.588,61	27.232,30	2.241.769,54
18	05.09.2025	54.820,91	27.919,68	26.901,23	2.213.849,86
19	05.10.2025	54.820,91	28.254,71	26.566,20	2.185.595,15
20	05.11.2025	54.820,91	28.593,77	26.227,14	2.157.001,38
21	05.12.2025	54.820,91	28.936,89	25.884,02	2.128.064,49
22	05.01.2026	54.820,91	29.284,14	25.536,77	2.098.780,35
23	05.02.2026	54.820,91	29.635,55	25.185,36	2.069.144,6
24	05.03.2026	54.820,91	29.991,17	24.829,74	2.039.153,63
25	05.04.2026	920.300,81	901.839,07	24.469,84	1.137.314,36
26	05.05.2026	54.820,91	41.173,14	13.647,77	1.096.141,42
27	05.06.2026	54.820,91	41.567,21	13.153,70	1.054.474,21
28	05.07.2026	54.820,91	42.167,22	12.653,69	1.012.306,99
29	05.08.2026	54.820,91	42.873,23	12.147,68	969.638,76
30	05.09.2026	54.820,91	43.185,30	11.635,61	926.448,46
31	05.10.2026	54.820,91	43.792,52	11.117,28	882.711,82
32	05.11.2026	54.820,91	44.227,97	10.592,94	838.516,96
33	05.12.2026	54.820,91	44.758,71	10.062,20	793.758,25
34	05.01.2027	54.820,91	45.295,81	9.525,10	748.462,44
35	05.02.2027	54.820,91	45.839,36	8.981,55	702.823,08
36	05.03.2027	54.820,91	46.389,43	8.431,48	656.233,65
37	05.04.2027	54.820,91	46.946,11	7.874,80	609.287,54
38	05.05.2027	54.820,91	47.509,46	7.311,45	561.778,08
39	05.06.2027	54.820,91	48.079,57	6.741,34	513.698,51
40	05.07.2027	54.820,91	48.656,53	6.164,36	465.041,96
41	05.08.2027	54.820,91	49.240,41	5.580,50	415.801,57

Ödeme Planı ESRA AKYOL tarafından düzenlenmiştir.



İMZA DAİREDEKİ
ASLINDADIR

Vade	Ödeme Tarihi	Ödenecek Taksit	Ana Para	Vade Farkı	Borç Kalıntısı
42	05.09.2027	54.820,91	46.831,29	4.989,82	305.970,28
43	05.10.2027	54.820,91	50.429,27	4.391,64	315.541,01
44	05.11.2027	54.820,91	51.034,42	3.786,49	264.506,59
45	05.12.2027	54.820,91	51.646,83	3.174,08	212.859,76
46	05.01.2028	54.820,91	52.266,59	2.554,32	160.593,17
47	05.02.2028	54.820,91	52.893,79	1.927,12	107.699,38
48	05.03.2028	54.820,91	53.528,52	1.292,39	54.170,88
49	05.04.2028	54.820,91	54.170,86	650,05	
Kdv siz Toplam Satış Bedeli		10.856.792,60	Toplam Taksit		9.222.384,59
Kdv li Toplam Satış Bedeli		10.965.360,59	Kdv Oranı/Tutar		% 1 / 108.567,93

Diğer Hususlar

Satış fiyatlarına KDV dahildir.

Reşidat miktarının Satış tarihinden itibaren 1 iş günü içerisinde yatırılması gerekmektedir.



İMZA DAİREDEKİ
AŞLINDIR

Ödeme Planı ESRA AKYOL tarafından düzenlenmiştir.

TAŞINMAZIN SATIŞ BİLGİSİ VE ÖDEME PLANI

	SATICI	
	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	
	Barbaros Mah. Mor Sumbul Sok. No:7/2 B.	
	(BATI ATAŞEHİR)-ATAŞEHİR - İSTANBUL	
	Tel : 216 579 15 15	
	YÜKLENİCİ	
	DAĞ MİMARLIK VE MÜHENDİSLİK YAPI GY SAN. TİC. A.Ş.	
	SANCAK MAH. BÜYÜKİRMAK SK. 2/1	
	Mail :	Tel : 0332 350 76 82

№ 16456

07 HAZİRAN 2023

Müşteri No	673956	Satış Tarihi	04.06.2023
Alıcı Adı Soyadı			
TKCN	16*****16	Hisse Oran %	100
Telefon	+9050*****4*	E-Mail	87*****52@gmail.com
Adres	BAŞAK MAH YEŞİL VADI CAD METROKENT A2 BLOK D:153 / BAŞAKŞEHİR / İSTANBUL		
Proje Adı	TUAL GÖLYAKA		
İli / İlçesi	İSTANBUL / AVCILAR	Yön	GB - GD
Ada / Parsel	811/7	Satışa Esas Brüt M2	128,04
Blok / Kapı No	7B / 21	Net M2	74,3
Bulunduğu Kat	3.KAT	Nitelik	DAİRE
Oda Sayısı	2+1		
Balcon : 205 Teras : 1630			
Eklentiler			
Kullanım Şekli	DEPO	Brüt Alan	Net Alan 6,61
Satış Şekli	Vade Farksız Satış	Vade Sayısı	36
Satış Fiyatı	9.347.000,00		
Peşinat Tutarı	1.869.400,00 / %20		
Kalan Borç	7.477.600,00		
Satış Kampanyası			

Vade	Ödeme Tarihi	Ödenecek Taksit	Ana Para	Vade Farkı	Borç Kalıntısı
	05.05.2024	3.271.450,00	3.271.450,00	0,00	4.206.150
	05.05.2025	2.804.100,00	2.804.100,00	0,00	1.402.050
	05.05.2026	1.402.050,00	1.402.050,00	0,00	
Kdv siz Toplam Satış Bedeli		9.254.455,45		Toplam Taksit	7.477.600,00
Kdv li Toplam Satış Bedeli		9.347.000,00		Kdv Oranı/Tutarı	% 1 / 92.544,55

İMZA
İMZA



Güvenli Pazarlama A.Ş. ve Emlak Konut G. A.Ş. tarafından hazırlanmıştır.

LOTUS

2025/623

Diğer Hususlar

Satış fiyatlarına KDV dahildir.

Teslim Tarihi

SÖZLEŞME İMZALAMA TARİHİNDEN İTİBAREN 48 AYDIR

Temerrüt Faiz / Gecikme Cezası Oranı : T.C.Merkez Bankasının açıklanmış olduğu avans faiz oranıdır.

Peşinat miktarının Satış tarihinden itibaren 1 iş günü içerisinde yatırılması gerekmektedir.

№ 1645'61

07 HAZİRAN 2023

İMZA
İMZA



Ödeme Planı ZD/01-46YOL, tarafların beyanına göre

LOTUS

[Handwritten signature]

2025/623

TAŞINMAZIN SATIŞ BİLGİSİ VE ÖDEME PLANI



SATICI
EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Barbaros Mah. Mor Sumbul Sok. No:72 B
(BATAŞEHİR)-ATAŞEHİR - İSTANBUL

Tel : 216 579 15 15



YÜKLENİCİ
DAĞ MİMARLIK VE MÜHENDİSLİK YAPI GY SAN. TİC. A.Ş.
SANCAK MAH. BÖYÜKİRMAK SK 2 1
Mail : 0332 350 76 82

Müşteri No	674675	Satış Tarihi	04.06.2023
Alıcı Adı Soyadı			
TKCN	62****42	Hisse Oranı%	100
Telefon	+9053****73	E-Mail	ay****@gmail.com
Adres	ALTUNİZADE MAHALLESİ KISIKLI CAD NO: 5/3 / ÖSKÜDAR / İSTANBUL		
Proje Adı	TUAL GÖLYAKA		
İli / İlçesi	İSTANBUL / AVCILAR	Yön	KB - KD
Ada / Parsel	811 / 7	Satışa Esas Brüt M2	143,33
Blok / Kapı No	7B / 14	Net M2	81,59
Bulunduğu Kat	2.KAT	Nitelik	DAİRE
Oda Sayısı	2+1		

Balkon : 2,05 Teras : 19,01

Eklenitler				
Kullanım Şekli	DEPO	Brüt Alan	Net Alan	7,12
Satış Şekli	Vade Farksız Satış	Vade Sayısı	36	
Satış Fiyatı	10.500.000,00			
Peşinat Tutarı	2.100.000,00	/ %20		
Kalan Borç	8.400.000,00			
Satış Kampanyası				

17330

Vade	Ödeme Tarihi	Ödenecek Taksit	Ana Para	Vade Farkı	Borç Kalıntısı
	05.05.2024	3.675.000,00	3.675.000,00	0,00	4.725.000
	05.05.2025	3.150.000,00	3.150.000,00	0,00	1.575.000
	05.05.2026	1.575.000,00	1.575.000,00	0,00	
Kdv'siz Toplam Satış Bedeli		10.396.039,60	Toplam Taksit		8.400.000,00
Kdv li Toplam Satış Bedeli		10.500.000,00	Kdv Oranı/Tutarı		% / 103.960,4

Ödeme Planı Niye zi SONGURTEK N'ın arakından düzenlenmiştir.



74 HAZİRAN 2023



2025/623

[illegible][illegible]

Diğer Hususlar

Satış fiyatlarına KDV dahildir.

Teslim Tarihi

SÖZLEŞME İMZALAMA TARİHİNDEN İTİBAREN 48 AYDIR

Temerrüt Faiz / Gecikme Cezası Oranı : T.C.Merkez Bankasının açıkladığı avans faiz oranıdır.

Pesinat miktarının Satış tarihinden itibaren 1 il gününü içerisinde yatırılması gerekmektedir.

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

17330



Ödeme Planı Niyaz' SONGURTEKİN tarafından düzenlenmiştir.

24884

248

TAŞINMAZIN SATIŞ BİLGİSİ VE ÖDEME PLANI



SATICI
EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Barbaros Mah. Mor Sömböl Sok. No:7/2 B
(BATI ATAŞEHİR)-ATAŞEHİR - İSTANBUL

Tel : 216 579 15 15



YÜKLENİCİ
DAĞ MİMARLIK VE MÜHENDİSLİK YAPI GY SAN. TİC. A.Ş.
SANGAK MAH. BÜYÜK KIRMAK SK. 21

Mat :

Tel : 0332 350 76 82

Müşteri No	1138974	Satış Tarihi	09.08.2023
Alıcı Adı Soyadı			
TKCN	48*****64	Hisse Oranı%	100
Telefon	+9053*****71	E-Mail	ah*****ak@hotmail.com
Adres	ABAY CADDESİ ONALTIDOKUZ REZİDANS C BLOK D1 KAZLIÇEŞME / ZEYTİNBURNU / İSTANBUL		
Proje Adı	TUAL GÖLYAKA		
İli / İlçesi	İSTANBUL / AVCILAR	Yön	KD-İKB
Ada / Parsel	811 / 7	Satış Esas Brüt M2	159,26
Blok / Kapı No	2B / 2	Net M2	105,11
Bulunduğu Kat	1.BODRUM KAT	Nitelik	DAİRE
Oda Sayısı	3+1		
Balkon: 2.25	Zemin Teras : 12.20		
Eklentiler			
Kullanım Şekli	DEPO	Brüt Alan	Net Alan 4,72
Satış Şekli	Vade Farksız Satış	Vade Sayısı	49
Satış Fiyatı	13.117.000,00		
Peşinat Tutarı	3.279.250,00 / %25		
Kalan Borç	9.837.750,00		
Satış Kampanyası			

Vade	Ödeme Tarihi	Ödenecek Taksit	Ana Para	Vade Farkı	Borç Kalıntısı
1	09.08.2024	3.292.634,69	3.292.634,69	0,00	6.545.115,31
2	09.09.2024	13.384,69	13.384,69	0,00	6.531.730,62
3	09.10.2024	13.384,69	13.384,69	0,00	6.518.345,93
4	09.11.2024	13.384,69	13.384,69	0,00	6.504.961,24
5	09.12.2024	13.384,69	13.384,69	0,00	6.491.576,55
6	09.01.2025	13.384,69	13.384,69	0,00	6.478.191,86
7	09.02.2025	13.384,69	13.384,69	0,00	6.464.807,17
8	09.03.2025	13.384,69	13.384,69	0,00	6.451.422,48

Ödeme Planı Niyeti SONGUR TEKİN tarafından onaylanmıştır.

2025/623

24 884

18 AĞUSTOS 2024

Vade	Ödeme Tarihi	Ödenecek Taksit	Ana Para	Vade Farkı	Borç Kalıntısı
9	09.04.2025	13.384,69	13.384,69	0,00	8.438.037,79
10	09.05.2025	13.384,69	13.384,69	0,00	8.424.653,1
11	09.06.2025	13.384,69	13.384,69	0,00	8.411.268,41
12	09.07.2025	13.384,69	13.384,69	0,00	8.397.883,72
13	09.08.2025	2.636.784,69	2.636.784,69	0,00	3.761.099,03
14	09.09.2025	13.384,69	13.384,69	0,00	3.747.714,34
15	09.10.2025	13.384,69	13.384,69	0,00	3.734.329,65
16	09.11.2025	13.384,69	13.384,69	0,00	3.720.944,96
17	09.12.2025	13.384,69	13.384,69	0,00	3.707.560,27
18	09.01.2026	13.384,69	13.384,69	0,00	3.694.175,58
19	09.02.2026	13.384,69	13.384,69	0,00	3.680.790,89
20	09.03.2026	13.384,69	13.384,69	0,00	3.667.406,2
21	09.04.2026	13.384,69	13.384,69	0,00	3.654.021,51
22	09.05.2026	13.384,69	13.384,69	0,00	3.640.636,82
23	09.06.2026	13.384,69	13.384,69	0,00	3.627.252,13
24	09.07.2026	13.384,69	13.384,69	0,00	3.613.867,44
25	09.08.2026	3.292.634,69	3.292.634,69	0,00	321.232,75
26	09.09.2026	13.384,69	13.384,69	0,00	307.848,06
27	09.10.2026	13.384,69	13.384,69	0,00	294.463,37
28	09.11.2026	13.384,69	13.384,69	0,00	281.078,68
29	09.12.2026	13.384,69	13.384,69	0,00	267.693,99
30	09.01.2027	13.384,69	13.384,69	0,00	254.309,3
31	09.02.2027	13.384,69	13.384,69	0,00	240.924,61
32	09.03.2027	13.384,69	13.384,69	0,00	227.539,92
33	09.04.2027	13.384,69	13.384,69	0,00	214.155,23
34	09.05.2027	13.384,69	13.384,69	0,00	200.770,54
35	09.06.2027	13.384,69	13.384,69	0,00	187.385,85
36	09.07.2027	13.384,69	13.384,69	0,00	174.001,16
37	09.08.2027	13.384,69	13.384,69	0,00	160.616,47
38	09.09.2027	13.384,69	13.384,69	0,00	147.231,78
39	09.10.2027	13.384,69	13.384,69	0,00	133.847,09
40	09.11.2027	13.384,69	13.384,69	0,00	120.462,4
41	09.12.2027	13.384,69	13.384,69	0,00	107.077,71

Ödeme Planı Nispeti: SONGURTEKİN tarafından ödenmektedir.

No 24884

18 AGUSTOS 2028

Vade	Ödeme Tarihi	Ödenecek Taksit	Ana Para	Vade Farkı	Borç Kalıntısı
42	09.01.2028	13.384,69	13.384,69	0,00	93.693,02
43	09.02.2028	13.384,69	13.384,69	0,00	80.308,33
44	09.03.2028	13.384,69	13.384,69	0,00	66.923,64
45	09.04.2028	13.384,69	13.384,69	0,00	53.538,95
46	09.05.2028	13.384,69	13.384,69	0,00	40.154,26
47	09.06.2028	13.384,69	13.384,69	0,00	26.769,57
48	09.07.2028	13.384,69	13.384,69	0,00	13.384,88
49	09.08.2028	13.384,88	13.384,88	0,00	
Kdv siz Toplam Satış Bedeli		12.987.128,71	Toplam Taksit		9.837.750,00
Kdv li Toplam Satış Bedeli		13.117.000,00	Kdv Oranı/Tutarı		% 1 / 129.871,29

Diğer Hususlar

Satış fiyatlarına KDV dahildir.

Teslim Tarihi

SÖZLEŞME İMZALAMA TARİHİNDEN İTİBAREN 48 AYDIR

Temerrüt Faiz / Gecikme Cezası Oranı : T.C.Merkez Bankasının açıkladığı avans faiz oranıdır.

Peşinat miktarının Satış tarihinden itibaren 1 iş günü içerisinde yatırılması gerekmektedir.

Zemin Terası / Çatı Terası brüt m2 ye dahil edilmemiştir.



Ödeme Planı Niyazi SONGURTEKİN tarafından düzenlenmiştir.



LOTUS


2025/623

№ 32070²⁰ EKİM 2023

TAŞINMAZIN SATIŞ BİLGİSİ VE ÖDEME PLANI

	SATICI	
	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	
	Barbaros Mah. Mor Sumbül Sok. No: 7/2 B	
	(BATI ATAŞEHİR)-ATAŞEHİR - İSTANBUL	
	Tel : 216 579 15 15	
	YÜKLENİCİ	
	DAĞ MİMARLIK VE MÜHENDİSLİK YAPI GY SAN. TİC. A.Ş.	
	SANCAK MAH. BÜYÜKÖRMAK SK. 2/1	
	Mail : 0332 350 76 82	

Müşteri No	1143234	Satış Tarihi	20.10.2023
Alıcı Adı Soyadı			
TKCN	65****58	Hisse Oranı%	100
Telefon	+9053****93	E-Mail	em****iz@namboya.com.tr
Adres	ZAFER MAH 140.SOK NO:45 N PLAZA / ESEN YURT / İSTANBUL		
Proje Adı	TUAL GÖLYAKA		
İli / İlçesi	İSTANBUL / AVCILAR	Yön	GB - GD
Ada / Parsel	811 / 7	Satış Esas Brüt M2	159,02
Blok / Kapı No	2B / 6	Net M2	105,2
Bulunduğu Kat	ZEMİN KAT	Nitelik	DAİRE
Oda Sayısı	3+1		
Balkon : 2,05	Zemin Terası : 12,20		
Eklentiler			
Kullanım Şekli	DEPO	Brüt Alan	Net Alan 4,95
Satış Şekli	Vade Farksız Satış	Vade Sayısı	36
Satış Fiyatı	13.550.000,00		
Peşinat Tutarı	3.387.500,00 / %25		
Kalan Borç	10.162.500,00		
Satış Kampanyası			

Vade	Ödeme Tarihi	Ödenecek Taksit	Ana Para	Vade Farkı	Borç Kalıntısı
	20.10.2024	4.065.000,00	4.065.000,00	0,00	6.097.500
	20.10.2025	3.387.500,00	3.387.500,00	0,00	2.710.000
	20.10.2026	2.710.000,00	2.710.000,00	0,00	
Kdv siz Toplam Satış Bedeli		13.415.841,58	Toplam Taksit		10.162.500,00
Kdv li Toplam Satış Bedeli		13.550.000,00	Kdv Oranı/Tutarı		% 1 / 134.158,42

İNZA İNZA

BAKIRKÖY 58. NOYLU
SİGORTA KADASTRA
YATIRIM
İmza ve
Futurs 2023



№ 32070

20 EKİM 2023

Diğer Hususlar

Satış fiyatlarına KDV dahildir.

Teslim Tarihi

SÖZLEŞME İMZALAMA TARİHİNDEN İTİBAREN 48 AYDIR

Temerrüt Faiz / Gecikme Cezası Oranı : T.C.Merkez Bankasının açıklamış olduğu avans faiz oranıdır.

Peginat miktarının Satış tarihinden itibaren 1 iş günü içerisinde yatırılması gerekmektedir.

Zemin Terası / Çatı Terası brüt m2 ye dahil edilmemiştir.

İMZA

İMZA

BAKIRKÖY 39. NOTERİ
Sinan KARAKAYA
Yerli
İmza Yeri: Gökçe
Futuş K22



23 EKİM 2

TAŞINMAZIN SATIŞ BİLGİSİ VE ÖDEME PLANI



SATICI
EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Barbaros Mah. Mor Sümüş Sok. No:7/2 B

(BATI ATAŞEHİR)-ATAŞEHİR - İSTANBUL

Tel : 216 579 15 15



YÜKLENİCİ

DAĞ MİMARLIK VE MÜHENDİSLİK YAPI GY SAN. TİC. A.Ş.

SANCAK MAH. BÖYÜKİRMAK SK. 21

Mail :

Tel : 0332 350 76 82

Müşteri No	1143235	Satış Tarihi	23.10.2023
Alıcı Adı Soyadı			
TKCN	47*****10	Hisse Oranı%	100
Telefon	+9053*****32	E-Mail	o*****@okantex.com
Adres	ÇİNGİR MAH. PETROL OFİSİ CAD. NO: 20 İÇ KAPI NO: 1 AVCIL / AVCILAR / İSTANBUL		
Proje Adı	TUAL GÖLYAKA		
İli / İlçesi	İSTANBUL / AVCILAR	Yön	GD - GB
Ada / Parsel	811 / 7	Satış Esas Brüt M2	174,73
Blok / Kapı No	1B / 1	Net M2	104,05
Bulunduğu Kat	1.BODRUM KAT	Nitelik	DAİRE
Oda Sayısı	3+1		
Balkon : 5,85	Zemin Terası : 22,35		
Eklentiler			
Kullanım Şekli	DEPO	Brüt Alan	Net Alan 6,93
Satış Şekli	Vade Farksız Satış	Vade Sayısı	36
Satış Fiyatı	14.700.000,00		
Peşinat Tutarı	3.675.000,00 / %25		
Kalan Borç	11.025.000,00		
Satış Kampanyası			

Vade	Ödeme Tarihi	Ödenecek Taksit	Ana Para	Vade Farkı	Borç Kalıntısı
	23.10.2024	4.410.000,00	4.410.000,00	0,00	6.615.000,00
	23.10.2025	3.675.000,00	3.675.000,00	0,00	2.940.000,00
	23.10.2026	2.940.000,00	2.940.000,00	0,00	
Kdv siz Toplam Satış Bedeli		14.564.455,45	Toplam Taksit		11.025.000,00
Kdv li Toplam Satış Bedeli		14.700.000,00	Kdv Oranı/Tutarı % 1 /		145.544,55

İmza Yeri: Başka
Futun XADİ

4

№ 3 2 3 0 6

Zemin Terası / Çatı Terası brüt m2 ye dahil edilmemiştir.

BAHİRKÖY 58. NOTERİ
GÜNÜBÜZÜMÜZ
Yazın
İsmayıl Yılmaz, Başak
Furkan K. K. K.



16' 323 05

TAŞINMAZIN SATIŞ BİLGİSİ VE ÖDEME PLANI



SATICI
EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.,
Barbaros Mah. Mor Sumbul Sok. No:72 B
(BATI ATAŞEHİR)-ATAŞEHİR - İSTANBUL

Tel : 216 579 15 15

23 EKİM 2023



YÜKLENİCİ
DAĞ MİMARLIK VE MÜHENDİSLİK YAPI GY SAN. TİC. A.Ş.
SANCAK MAH. BÜYÜKİRMAK SK. 2 1

Mail :

Tel : 0332 350 76 82

Müşteri No	1143292	Satış Tarihi	23.10.2023
Alıcı Adı Soyadı			
TKCN	47*****56	Hisse Oranı%	100
Telefon	+90531	E-Mail	o*****n@okantex.com
Adres	CIHANGİR MAH PETROL OFİSİ CAD NO20/1 / AVCILAR / İSTANBUL		
Proje Adı	TUAL GÖLYAKA		
İli / İlçesi	İSTANBUL / AVCILAR	Yön	KB - GB
Ada / Parsel	811 / 7	Satışa Esas Brüt M2	270,61
Blok / Kapı No	6B / 27	Net M2	171,02
Bulunduğu Kat	4.KAT	Nitelik	DAİRE
Oda Sayısı	5+1 DUBLEKS		
Balkon : 3,93 Teras : 26,62			
Eklentiler			
Kullanım Şekli	DEPO	Brüt Alan	Net Alan 6,94
Satış Şekli	Vade Farksız Satış	Vade Sayısı	36
Satış Fiyatı	21.700.000,00		
Peşinat Tutarı	5.425.000,00	/ %25	
Kalan Borç	16.275.000,00		
Satış Kampanyası			

Vade	Ödeme Tarihi	Ödenecek Taksit	Ana Para	Vade Farkı	Borç Kalınbsı
	23.10.2024	6.510.000,00	6.510.000,00	0,00	9.765.000,00
	23.10.2025	5.425.000,00	5.425.000,00	0,00	4.340.000,00
	23.10.2026	4.340.000,00	4.340.000,00	0,00	
Kdv siz Toplam Satış Bedeli		20.999.603,90	Toplam Taksit		16.275.000,00
Kdv li Toplam Satış Bedeli		21.700.000,00	Kdv Oranı/Tutarı		% 1 / 184.185,5-
Toplam Kdv Tutarı		700.396,10			% 20 / 516.210,56



Nº 32305

Diğer Hususlar

Satış fiyatlarına KDV dahildir.

Teslim Tarihi

SÖZLEŞME İMZALAMA TARİHİNDEN İTİBAREN 48 AYDIR

Temerrüt Faiz / Gecikme Cezası Oranı : T.C.Merkez Bankasının açıklanmış olduğu avans faiz oranıdır.

Pesinat miktarının Satış tarihinden itibaren 1 iş günü içerisinde yatırılması gerekmektedir.

2-3 EKİM 2023



Örnek Sözleşmeler

Sayı : E-İHMD-130.03.06.02-1312/9219
Konu : Sözleşmeye Ek Protokol Hk.

23.08.2024

ODM GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.

**Esentepe Mah. Kore Şehitleri Cad.
No:42/1 Şişli/İstanbul
Telefon: 0212 427 42 42 Faks: 0212 427 42 42**

Taahhüdünüz altında bulunan **İstanbul Avcılar Firuzköy 1. Etap 1. Kısım Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi (Tual Gölyaka)** sözleşmesi doğrultusunda imzalanan Sözleşmeye Ek Protokol No: 5 yazımız ekindedir.

Bilgi ve gereğini rica ederiz.

Hasan SAKA
İhale ve Maliyet Daire Başkanı

Hakan BAKIRDAL
Genel Müdür Yardımcısı

Ek: 1. Sözleşmeye Ek Protokol No:5.pdf

BELGENİN ASLI ELEKTRONİK İMZALIDIR

İrtibat: Hasan Emre YİĞİT e-posta: emre.yigit@ekgyodestek.com

emlakkonut@hs01.kep.tr



Barbaros Mah. Mor Sümöl Sok. No: 7/2B Ataşehir / İSTANBUL
Mersis No: 0334002803400018 | İstanbul Ticaret Sicil No: 273488
Tel No: 0 (216) 579 15 15 | Faks No: 0 (216) 456 48 75
www.emlakkonut.com.tr



<https://belgekontrol.emlakkonut.com.tr/dmzportal/index.html?accessCode=b18d13805c4d4ea5882aa4606af933d8>

**İSTANBUL AVCILAR FIRUZKÖY 1. ETAP 1. KISIM
ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİNE AİT
SÖZLEŞMEYE EK PROTOKOL (MUTABAKAT METNİ)
NO: 5**

1. TARAFLAR VE AMAC:

Bir tarafta Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (ŞİRKET) ile diğer tarafta ODM Gayrimenkul Geliştirme A.Ş. (YENİ YÜKLENİCİ) ve Dağ Mim. ve Müh. Yapı Gayrimenkul Tic. San. A.Ş. (ESKİ YÜKLENİCİ) arasında aşağıdaki şartlar dâhilinde 26.08.2022 tarihli İstanbul Avcılar Firuzköy 1. Etap 1. Kısım Arsa Satış Karşılığı Gelir Paylaşımı İş (Tual Gölyaka)'nin sözleşme eki olarak, sözleşmenin 41. maddesi doğrultusunda işbu ek protokol akdedilmiştir.

2. PROTOKOLUN KONUSU:

Söz konusu işin Yüklenicisi Dağ Mim. ve Müh. Yapı Gayrimenkul Tic. San. A.Ş.'nin kısmi bölünmesi sonucu kurulan ODM Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.'nin mezkur işin yeni yüklenicisi olarak onaylanması talebinin ŞİRKET'in 02.08.2024 tarih ve 29 (071) sayılı Yönetim Kurulu Kararı ile onaylanması üzerine işbu sözleşmeye Ek Protokol ile sözleşmenin aşağıda yazılı maddesi tadil edilmiştir.

3. TADİL EDİLEN HUSUSLAR:

— Sözleşmenin **Taraflar** başlıklı 1. maddesi;

Şirket	: EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Adresi	: Barbaros Mah. Mor Sümbül Sok. No:7/2 B (Batı Ataşehir) Ataşehir / İSTANBUL
Vergi Dairesi / Numarası	: Büyük Mükellefler VD / 3340028034
Telefon No	: 0 216 579 15 15
Faks No	: 0 216 456 48 75
Yüklenici	: ODM GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.
Vergi Dairesi / Numarası	: Zincirlikuyu VD / 634 111 6003
Adresi	: Esentepe Mah. Kore Şehitleri Cad. No:42/1 Şişli / İSTANBUL
Telefon No	: 0212 427 42 42
Faks No	: 0212 427 42 42

YENİ YÜKLENİCİ ODM GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş. Esentepe Mah. Kore Şehitleri Cad. No:42/1 Şişli / İSTANBUL Mersis No: 0634 111 6003 0001 Ticaret Sicil No: 2025628 Zincirlikuyu Vergi Dairesi VD / 634 111 6003	ŞİRKET EMLAK KONUT Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Genel Müdür Yönetim Kurulu Başkanı
ESKİ YÜKLENİCİ DAĞ MİMARLIK VE MÜHÜR MÜHÜR YAPI GAYRİMENKUL TİC. SAN. A.Ş. Sancak Mah. Büyükdere Sok. No:21 Selçuklu/KONYA Tel: 0332 450 76 82 Selçuk V.D.:265 069 9083 - Tic Sic: 40126	Genel Müdür Yönetim Kurulu Başkanı

İstanbul Avcılar Firuzköy 1. Etap 1. Kısım ASKGP 1p
Ek Protokol No: 5
1 / 2

Her iki taraf, yukarıda belirtilen adresleri ile telefon ve faks numaralarını tebligat yeri olarak kabul etmiş olup, bunlarda yapılacak değişiklikler, Noter kanalıyla yazılı olarak karşı tarafa tebliğ edilmedikçe, en son bildirilen faks ve adrese yapılacak tebliğler, ilgili tarafa yapılmış sayılır.

Bu sözleşme maddelerinde aksi belirtilmediği takdirde, Şirket tarafından Yükleniciye gönderilecek yazılı bildirimler, öncelikli olarak Yüklenicinin yukarıda belirtilen faks numarasına (Değişiklik oldu ise yeni faks numarasına) iletilmek ve faks teyidi alınmak suretiyle tebliğ edilir. Daha sonra Yüklenicinin yukarıda belirtilen adresine (Değişiklik oldu ise yeni adrese), iadeli taahhütlü / adi posta veya kurye veya kargo yolu ile gönderilir. Bildirim yazıları, Yüklenicinin yetkilisine veya vekiline imza alınmak suretiyle elden de tebliğ edilebilir.

Yüklenici tarafından Şirkete gönderilecek yazılı bildirimler de aynı şekilde yapılır.

şeklinde tadil edilmiştir.

YÜKLENİCİ, bu maddede belirtilen hususları gayri kabili rücu olarak kabul ve taahhüt etmiştir.

4. DİĞER HUSUSLAR:

YÜKLENİCİ, söz konusu işe ait sözleşmedeki diğer hükümlerin saklı kaldığını bilir. Bu Ek Protokolde bahsedilmeyen hususlara ait uygulamalar, söz konusu işe ait sözleşme ve ekleri ile daha önceden yapılmış olan sözleşmeye Ek Protokollerde bahsedildiği gibi yapılacaktır.

İşbu protokolün dayanağını teşkil eden söz konusu işe ait sözleşmede kabul edildiği üzere, YÜKLENİCİ bu Ek Protokol' den ve uygulamasından doğabilecek her türlü vergi, resim, harç, vs. giderleri ödemeyi kabul ve taahhüt eder.

İşbu Sözleşmeye Ek Protokol (Mutabakat Metni) No:5 dört (4) ana maddeden ibaret olup ŞİRKET ve YÜKLENİCİ tarafından bir (1) nüsha olarak 22. / 08. / 2024 tarihinde tanzim ve imza edilmiştir.

ODM GAYRİMENKUL YATIRIM A.Ş. Eğilimci Mah. Kona Sok. No: 42 Kat: 4/1 Sicil No: 063411600000001 Ticaret Sicil No: 1120028 Zincirlikuyu Vergi Dairesi / M. 634 111 6003	ŞİRKET EMLAK KONUT Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Genel Müdür: Yasin YILMAZ Genel Müdür: Ertan BELAŞ Yönetim Kurulu Başkanı
ESKİ YÜKLENİCİ Doğ. Mm. ve Müh. Yem. Gayrimenkul YAPI GAYRİMENKUL YAT. SAN. A.Ş. Sancak Mah. Büyükkırmaç Sok No:2/1 Selçuklu/KONYA Tel: 0332 350 76 82 Selçuk V.D.: 265 069 0683 - Tic. Sic.: 40128 Osman Doğ	Yeni Yüklenci Emlak Konut Yatırım Ortaklığı A.Ş. Genel Müdür: Yasin YILMAZ Genel Müdür: Ertan BELAŞ Yönetim Kurulu Başkanı

İstanbul Asilnar Pirelli 1. Etap 1. Kısım ASKGP İy
Ek Protokol No. 5
2-2

Ek Protokol (Devir Protokolü)

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 14.04.2003

No : 400114

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Mustafa Kıvanç KILVAN

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Turgut TUNGÖZ
GENEL SEKRETER




Y. Ziya TOPRAK
BİRLİK BAŞKANI



Tarih : 27.08.2014

No : 403030

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Engin AKDENİZ

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)

Değerleme Uzmanlığı Lisans Belgeleri



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 14.10.2019

Belge No: 2019-01.1872

Sayın Mustafa Kıvanç KILVAN

(T.C. Kimlik No: 22699984560 - Lisans No: 400114)

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



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 17.10.2019

Belge No: 2019-01.1929

Sayın Engin AKDENİZ

(T.C. Kimlik No: 41290399962 - Lisans No: 403030)

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

Mesleki Tecrübe Belgeler