LOTUS
LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Gümüş 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

DAĞGAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Didim / AYDIN

(Tual Denizkoru Projesi)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Rapor No: 2026/065

İÇİNDEKİLER

1. RAPOR ÖZETİ 4
2. RAPOR BİLGİLERİ 5
3. ŞİRKET BİLGİLERİ 6
4. MÜŞTERİ BİLGİLERİ 6
5. DEĞERLEME RAPORUNUN TEBLİĞİN 1. MADDESİNİN 2. FIKRASI KAPSAMINDA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞI HAKKINDA AÇIKLAMA 7
6. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR 7
7. DEĞERLEME İŞLEMİNİ SINIRLAYAN VE OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER 7
8. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI 8
9. UYGUNLUK BEYANI VE KISITLAYICI KOŞULLAR 9
10. TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI 10
10.1. TAPU KAYITLARI 10
10.2. TAPU TAKYİDATI 10
11. BELEDİYE İNCELEMESİ 11
12.1. İMAR DURUMU 11
12.2. İMAR DOSYASI İNCELEMESİ 12
12.3. ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ, PLAN İPTALLERİ V.B. KONULAR 12
12.4. YAPI DENETİM FİRMASI 13
12.5. SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLANAN DEĞİŞİM 13
13. TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU 14
13.1. KONUM VE ÇEVRE BİLGİLERİ 14
13.2. BÖLGE ANALİZİ 16
13.3. DÜNYA EKONOMİSİNE GENEL BAKIŞ 18
13.4. TÜRKİYE'NİN MAKROEKONOMİK GÖRÜNÜMÜ 19
13.5. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER 24
14. AÇIKLAMALAR 27
15. EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ 28
16. DEĞERLENDİRME 28
17. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI 28

LOTUS 2026/065

17.1. PAZAR YAKLAŞIMI 29
17.2. MALİYET YAKLAŞIMI 30
17.3. GELİR YAKLAŞIMI 31
18. FİYATLANDIRMA 32
18.1. GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI 35
19. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ 39
19.1. FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI 39
19.2. KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER: 39
19.3. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ 39
19.4. GAYRİMENKUL ÜZERİNDEKİ TAKYİDAT VE İPOTEKLER İLE İLGİLİ GÖRÜŞ 39
19.5. 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 39
19.6. BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR 39
19.7. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ 39
19.8. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ 39
19.9. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI 39
19.10. YASAL GEREKLERİN YERİNDE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI 40
19.11. DEĞERLEME KONUSU ARSA VEYA ARAZİ İSE, ALIMINDAN İTİBAREN BEŞ YIL GEÇMESİNE RAĞMEN ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRMESİNE YÖNELİK HERHANGİ BİR TASARRUFTA BULUNUP BULUNULMADIĞINA DAİR BİLGİ 40
19.12. 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 ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ 40
20. SONUÇ 41

1. RAPOR ÖZETİ

DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN	**DAĞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ	Tual Denizkoru Projesi, Fevzipaşa Mahallesi, 3194 Ada, 240, 241, 242, 243 ve 341 Nolu Parseller **Didim/ AYDIN**
DAYANAK SÖZLEŞME	31 Aralık 2025 tarih ve 2460 - 2025/052 no ile
DEĞERLEME TARİHİ	21 Ocak 2026
RAPOR TARİHİ	27 Ocak 2026
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ	Proje
DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI	Tam Mülkiyet
TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ	Aydın İli, Didim İlçesi, Fevzipaşa Mahallesi, 3194 ada, 240, 241, 242, 243 ve 341 parsel nolu tarlalar. (Bkz. Tapu Kayıtları)
İMAR DURUMU ÖZETİ	"Konut Alanı ve Park alanı" olarak belirlenen bölgede yer almaktadır. (Bkz. İmar Durumu)
RAPORUN KONUSU	Bu rapor, Dağ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin yukarıda adresi belirtilen parseller üzerinde gerçekleştirilecek projede arsa sahibi ile imzalamış olduğu arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı sözleşmesinden doğan hak ve fayda değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.
RAPORUN TÜRÜ	Konu değerleme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında GYO portföyü için ve "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususları" içerecek şekilde hazırlanmıştır.

GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR OLUNAN TOPLAM DEĞER (KDV HARİÇ)	
AYDIN İLİ, DİDİM İLÇESİ, FEVZİPAŞA MAHALLESİ'NDE YER ALAN 3194 ADA, 240, 241, 242, 243 VE 341 NOLU PARSELLERİN 20.01.2026 TARİHLİ ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI SÖZLEŞMESİNE GÖRE DAĞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. LEHİNE DOĞAN HAK VE FAYDANIN DEĞERİ	**4.040.000.000,-TL**
RAPORU HAZIRLAYANLAR	
Sorumlu Değerleme Uzmanı	**Sorumlu Değerleme Uzmanı**
M. Kıvanç KILVAN (SPK Lisans Belge No: 400114)	Uygar TOST (SPK Lisans Belge No: 401681)

LOTUS 2026/065

2. RAPOR BİLGİLERİ

DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN	**DAĞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ	Tual Denizkoru Projesi, Fevzipaşa Mahallesi, 3194 Ada, 240, 241, 242, 243 ve 341 Nolu Parseller **Didim / AYDIN**
DAYANAK SÖZLEŞME	31 Aralık 2025 tarih ve 2460 - 2025/052 no ile
MÜŞTERİ NO	**2460**
RAPOR NO	**2026/065**
DEĞERLEME TARİHİ	21 Ocak 2026
RAPOR TARİHİ	27 Ocak 2026
RAPORUN KONUSU	Bu rapor, Dağ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin yukarıda adresi belirtilen parseller üzerinde gerçekleştirilecek projede arsa sahibi ile imzalamış olduğu arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı sözleşmesinden doğan hak ve fayda değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.
RAPORU HAZIRLAYANLAR	M. Kıvanç KILVAN - Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans No: 400114 Uygar TOST - Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans No: 401681
RAPORA KONU GAYRİMENKULLER İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmazlar için tarafımızca daha önce değerleme raporu hazırlanmamıştır.

3. 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,-TL
ŞİMDİKİ SERMAYESİ	1.000.000,-TL

4. 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

5. 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)

6. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor DAĞ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebiyle yukarıda adresi belirtilen ve şirket portföyünde yer alan gayrimenkul için imzalanan 20.01.2026 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.

7. DEĞERLEME İŞLEMİNİ SINIRLAYAN VE OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Herhangi bir sınırlayıcı ve olumsuz faktör bulunmamaktadır.

8. 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 değerleme tarihinde gerçekleştirecekleri alım satım işleminde el değiştirmesi gerektiği takdir edilen tahmini tutardır.

Bu değerleme 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.

9. 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 değerleme 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 değerde değişikliğe yol açabilecek zemin altı (radyoaktivite, kirlilik, depremsellik vb.) veya yapısal sorunları içermediği varsayılmıştır. Bu hususlar, zeminde ve binada yapılacak aletsel gözlemlemeler 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.

10. TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARI

10.1. Tapu kayıtları

SAHİBİ	Kentsel Dönüşüm Başkanlığı				
İLİ - İLÇESİ	Aydın – Didim				
MAHALLESİ	Fevzipaşa				
ADA NO	3194				
PARSEL NO	240	241	242	243	341
NİTELİĞİ	Tarla				
ARSA ALANI (m²)	16.800,11	28.000	30.022,81	10.900,12	308.256,31
CİLT NO	38-40				
SAYFA NO	3744	3745	3746	3747	3906

Yukarıdaki bilgiler müşteriden temin edilmiş olup tapu takyidat belgeleri temin edilememiştir. Söz konusu parsellerde imar uygulaması yapılacağı öğrenilmiştir. Bir sureti ekte sunulan 20.01.2026 tarihli Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Sözleşmesi, parsellerdeki A harfi ile belirtilen Gelişme Konut Alanı (45.224,37 m^2), B harfi ile belirtilen Gelişme Konut Alanı (32.790.39 m^2) ve Park Alanları (17.706.28 m^2) olmak üzere toplam 95.721,04 m^2 alanda gerçekleştirilecek proje için imzalanmıştır.

10.2. Tapu Takyidatı

Taşınmazların tapu takyidat belgeleri temin edilememiştir. Emlak Konut GYO için hazırlanan ve Kamuyu Aydınlatma Platformu internet sitesinde yayınlanan 31.12.2024 tarihli değerleme raporuna göre taşınmazlar üzerinde aşağıdaki notun bulunduğu tespit edilmiştir.

Beyanlar Bölümü:

- "3083 Sayılı Yasa Kapsamındadır." beyanı bulunmaktadır. (12.11.2015 - 19152)

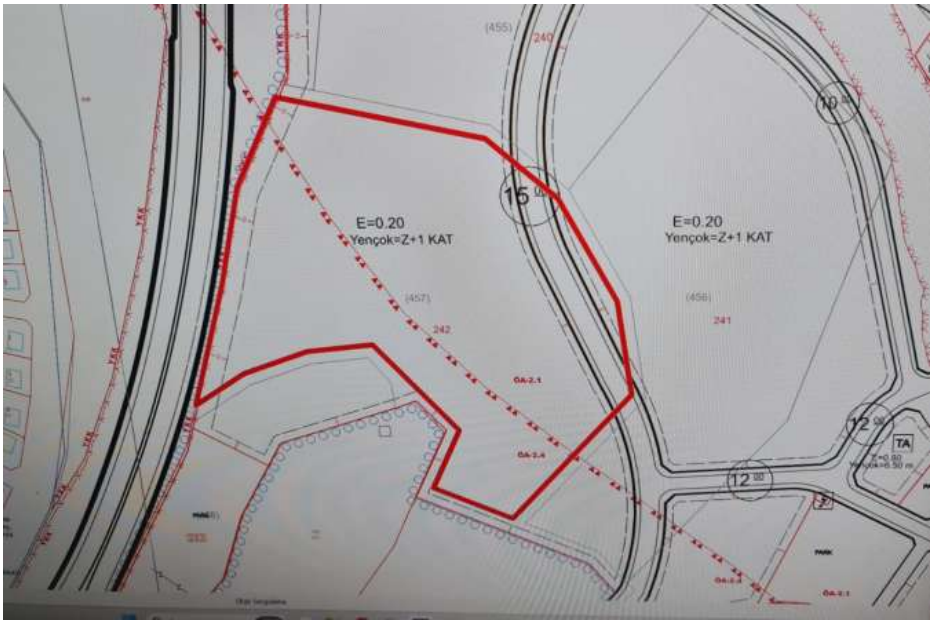
11. BELEDİYE İNCELEMESİ

12.1. İmar Durumu

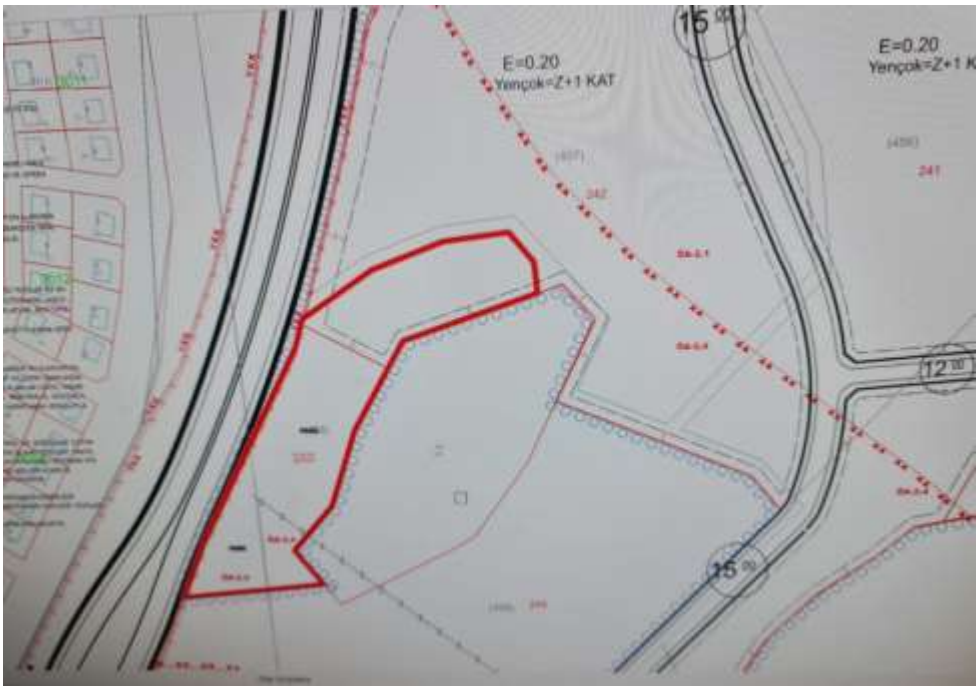
Didim Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemeye göre taşınmazlar 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda "Konut Alanı" olarak belirlenen bölgede kalmaktadır. Yapılaşma koşulları;

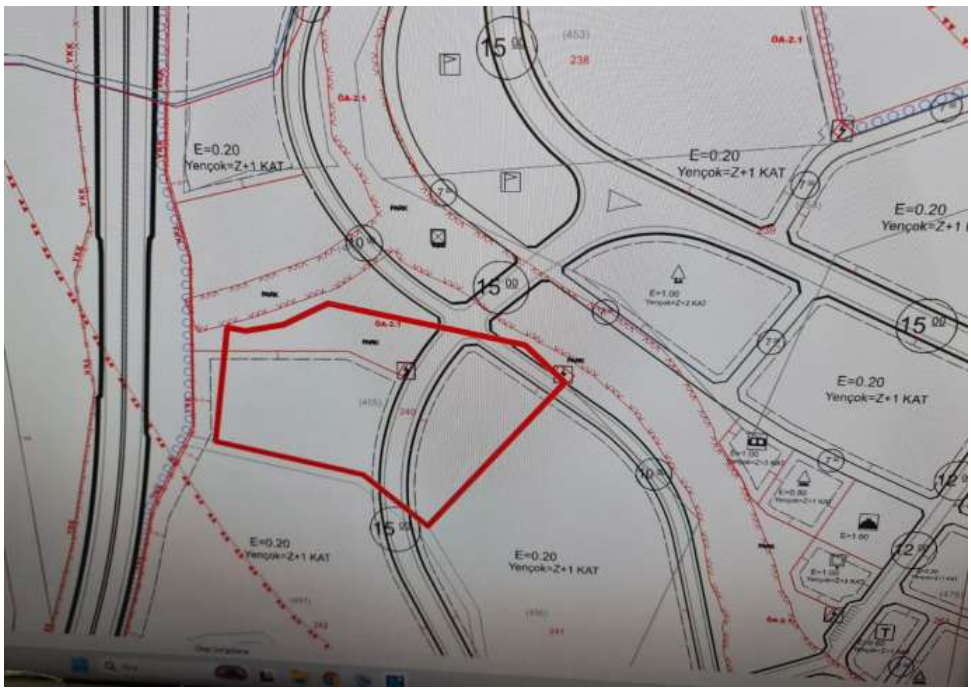
Emsal: 0,20, Kat Adedi: 2 şeklindedir.

İmar Müdürlüğü yetkilileri, parsellerin "Park, Yol ve Trafo alanında" kalan kısımlarının bulunduğunu ve parsellerin yer aldığı bölgede 18. Madde uygulaması yapılacağını ifade etmiştir.



İmar Plan Görüntüleri





İmar Plan Görüntüleri

12.2. İmar Dosyası İncelemesi

Didim Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivi'nde yapılan incelemelerde taşınmazların dosyasında herhangi bir yapı ruhsatına rastlanmamıştır.

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

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

12.4. 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)

Parseller için henüz yapı ruhsatı alınmamıştır.

12.5. Son Üç Yıl içerisindeki Hukuki Durumdan Kaynaklanan Değişim

12.5.1. Tapu Müdürlüğü Bilgileri

12.5.1.1. Son Üç Yıl İçinde gerçekleşen alım satım bilgileri

Tapu takyidat incelemesi yapılmamıştır.

12.5.2. Belediye Bilgileri

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

İmar planında meydana gelmiş değişiklik ya da kamulaştırma bulunmamaktadır.

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

Dağ GYO A.Ş. & Dağ Mühendislik Adi Ortaklığı ile arsa sahibi Emlak Konut GYO A.Ş. arasında imzalanmış 20.01.2026 tarihli arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı sözleşmesi bulunmaktadır. Sözleşmeye göre yüklenici projeyi, yapım ve bağımsız bölüm satışı ile ilgili tüm masrafları üstlenerek süresi içerisinde tamamlayacak ve elde edilen satış gelirinin %30'unu arsa sahibine ödeyecektir. Satış gelirinin % 70'i ise Dağ GYO A.Ş. & Dağ Mühendislik Adi Ortaklığı'na ait olacaktır. Dağ GYO'nın adi ortaklıktaki payı % 99 olup nihai hasılat payı % 69,3 tür. İlgili sözleşme rapor ekinde yer almaktadır.

12.5.2.3. Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerlemesi yapılan gayrimenkullerin üzerinde inşai faaliyet bulunmadığından bu madde ile ilgisi bulunmamaktadır.

12.5.2.4. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir 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 ruhsatiyesi 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.

Değerlemeye konu parseller üzerinde inşai faaliyet bulunmamakta olup henüz yapı ruhsatı alınmamıştır.

13. TAŞINMAZIN ÇEVRE VE KONUMU

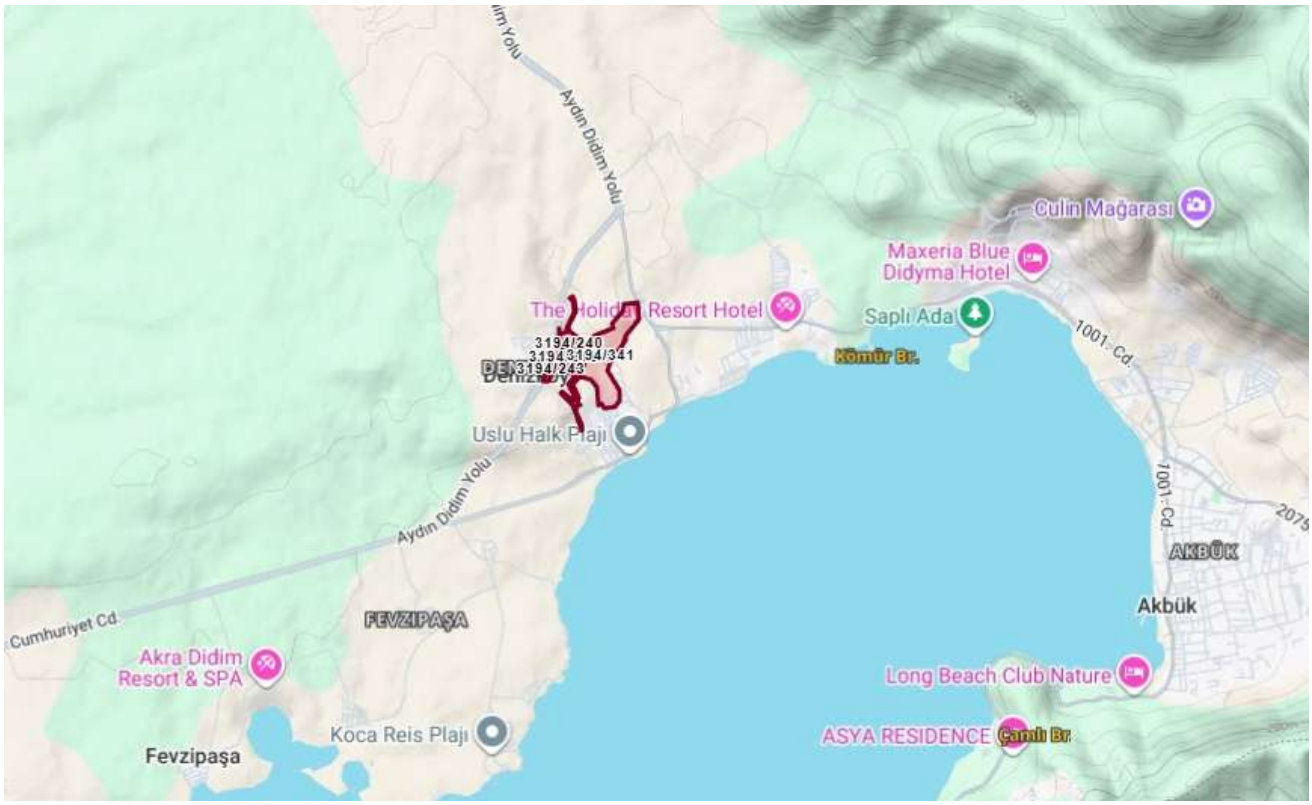
13.1. Konum ve Çevre Bilgileri

Değerlemeye konu taşınmazlar, Aydın ili, Didim İlçesi, Fevzipaşa Mahallesinde konumlu 3194 Ada, 240, 241, 242, 243 ve 341 Nolu Parsellerin imar uygulaması sonrasında oluşacak toplam 95.721,04 m^2 lik kısmında gerçekleştirilecek olan Tual Denizkoru projesidir.

Taşınmazların yakın çevresinde genelde yazlık mesken olarak kullanılan 1-2 katlı konut yapılaşması, doğal bitki örtüsü ile kaplı parselleri tarlalar ve az sayıda konut siteleri bulunmaktadır. Sosyo-ekonomik olarak üst-orta gelir grubunun yazlık mesken olarak tercih ettiği bölgedir. Bölgenin altyapısı tamamlanmıştır.

Taşınmazların ulaşım bağlantısı Aydın-Didim Karayolu üzerinden sağlanabilmektedir.

Taşınmazlar, gerek özel araçlarla gerekse toplu taşıma araçlarıyla kolay ulaşılabilir bir konumda yer almaktadır.



Konum Krokisi

Uydu Fotoğrafı

13.2. Bölge analizi

13.2.1. Aydın İli:

Aydın, Türkiye'nin Aydın ilinin merkezi olan şehirdir. Ege Bölgesi'nde yer alan ve turizm ile tarım açısından en gelişmiş illerdendir.

Aydın il merkezinin deniz seviyesinden ortalama yüksekliği 54 metredir

Aydın, çeşitli uygarlıklara ev sahipliği yapmıştır. Antik Çağ'da Afrodisias, Milet, Didyma, Nysa, Priene, Magnesia gibi önde gelen kentler Aydın ilinin sınırları içerisinde bulunmaktaydı. Bugünkü Aydın, Tralleis Kenti ile birlikte MÖ 2500 yılında Hititler zamanında gelişmiş; MÖ 8. yüzyılda Lydia zamanında da en parlak çağını yaşamıştır. Selçuklu Hanedanıyla birlikte Türk uygarlığının kültür varlığı ve eserleriyle donatılmıştır.

Aydınoğulları zamanında şehrin adı Aydın Güzelhisarı olmuş, daha sonra Aydın adını almıştır. 1811'de İzmir, Saruhan (Manisa), Menteşe (Muğla), Antalya, Isparta sancaklarını kapsayan eyaletin merkezi oldu. Kurtuluş Savaşından sonra 1923 yılında Aydın müstakil vilayet olmuştur.

Aydın ekonomisinin temelini tarım, hayvancılık ve turizm oluşturur. Şehir 2018 yılı verilerine göre gayri safi yurt içi hasıla bakımından ₺35,2 milyar ile ülkenin yirmi birinci büyük ili oldu. Kişi başına düşen gelirde ise ₺32.362 ile kırkıncı sırada yer almaktadır. 2013 yılı İnsani Gelişme Endeksi verisine göre Aydın, elde ettiği 0,541 puanla yirmi dördüncü sırada yer aldı.

Tarım, gıda, tekstil ürünleri, makine ve ekipman, otomotiv yan sanayi ve beyaz eşya üretimi Aydın ilinin sanayisinin ana kalemlerindendir.

Turizm, tarımdan sonraki ikinci önemli gelir kaynağıdır. Yaklaşık 680 konaklama tesisinde 78.000 yatak kapasitesi bulunmaktadır. Ayrıca Kuşadası'nda 54.000, Didim'de 42.000 yazlık konut bulunmaktadır. 2011 yılında 5,5 milyon turist Aydın iline gelmiştir. Dilek Yarımadası Milli Parkı, Kuşadası ve Didim plajları önemli sahillerdir.

İlde 10 müze bulunmaktadır. Bunlar; Adnan Menderes Müzesi, Aydın Arkeoloji Müzesi, Yörük Ali Efe Müzesi, Afrodisias Müzesi, Karacasu Etnoğrafya Müzesi, Milet Müzesi, Çine Kuvâ-yı Milliye Müzesi, Çine Arıcılık Müzesi, Nazilli Etnoğrafya Müzesi ve Kuşadası Zeytin ve Zeytincilik Müzesi'dir. Ören yerleri açısından da oldukça zengindir.

13.2.2. DidimİlçesI:

Didim ya da eski ismiyle Yenihisar, Aydın'ın turistik bir ilçesidir. Doğuda Muğla il sınırı, Güllük Körfezi ve Akbük Koyu, batıda ve güneyde Ege Denizi, kuzeyde Bafa Gölü ve Büyük Menderes ile sınırlanmış bir yarımada şeklindedir. İlçenin yüzölçümü 424 km²'dir. Didim ilçesinin deniz seviyesinden ortalama yüksekliği 44 metredir. 2024 yılı nüfus sayımı sonuçlarına göre 100.474 kişinin yaşadığı ilçede 16 mahalle bulunmaktadır.

İlçe ekonomisi öncelikle turizme ve ikincil olarak tarıma dayalıdır. Geçmişte tarla ürünlerinden tütün birinci sırada iken tütün üretimine getirilen sınırlamalardan sonra halk tütün yetiştirmeyi bırakmıştır. Günümüzde zeytin ve incir birinci sırada yer almaktadır. Zeytinyağı üreticiliği son yıllarda fazlalaşmaktadır. Ayrıca üretimi için zeytinyağı fabrikaları bulunmaktadır.

Balıkçılık ilçede diğer bir geçim kaynağıdır. Ayrıca ilçede balık fabrikaları bulunmaktadır. Hayvancılık tüketim ihtiyacını karşılayacak kadar olup, özellikle küçükbaş hayvan yetiştiriciliği önde gelmektedir.

Yaz aylarında önemli sayıda turistin ziyaret ettiği ilçede, ekonomi olumlu yönde etkilenmektedir. Altınkum plajı ve Apollon Tapınağı bölgeye gelen turistler açısından oldukça popülerdir.

Türkiye'nin ilk ve tek vegan festivali olan "Didim VegFest" 2018 yılından bu yana ilçede kutlanmaktadır. Festival, Apollon Tapınağı'nın yanındaki tarihsel yolda yapılmaktadır. Vegan lezzetlerin yer aldığı festivalde, Türk kültürüyle iç içe pek çok gösteri ve etkinlik gerçekleştirilmektedir. Dünyanın pek çok yerinden ziyaretçi ağırlanarak ilçe ekonomisine ciddi katkı sağlanmaktadır.

İlçede, Milli Eğitim Bakanlığı'na bağlı 4 anaokulu, 13 ilkokul, 11 ortaokul, 7 lise (4 Anadolu Lisesi, 2 Mesleki ve Teknik Anadolu Lisesi, 1 Anadolu İmam Hatip Lisesi), 1 halk eğitim merkezi, 1 mesleki eğitim merkezi, 1 bilim ve sanat merkezi bulunmaktadır.

LOTUS 2026/065

13.3. 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 hasılattaki 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 yayılamaya 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 aşılamaların 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.

13.4. 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 itibariyle 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 oranında gerçekleşmiştir. 2024 yılı Aralık ayı Tüketici Fiyat Endeksi bir önceki yılın aynı ayına göre %44,38 artmıştır. TÜFE bir önceki aya göre değişim oranı % 1,03 dür.

Tablo Kaynak:TÜİK

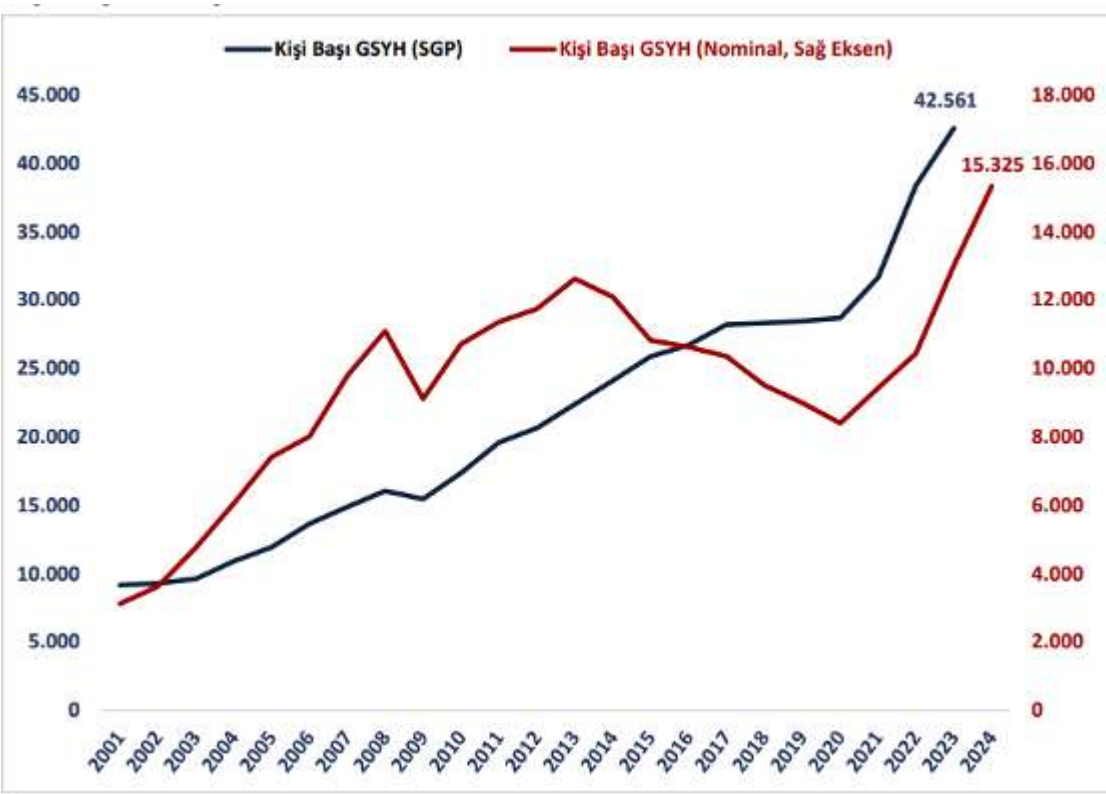
İşsizlik oranları ise son 4 yılda %11-%13 Aralığında seyretmekteydi. 2024 yılı Aralık ayı itibariyle mevsim etkisinden arındırılmış işsizlik oranı %8,5 seviyesinde gerçekleşmiştir. İstihdam edilenlerin sayısı 2024 yılının Aralık ayında bir önceki aya göre 54 bin kişi azalarak 32 milyon 718 bin kişi olmuştur. Buna göre mevsim etkisinden arındırılmış İstihdam oranı ise %49,5 oldu. Ödemeler dengesi tarafında ise 2018 yılında %75 olan 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 ise %76,1 olarak gerçekleşmiştir.

2025 yılının ilk üç çeyreği itibarıyla, Türkiye ekonomisi dengelenme ve yavaş toparlanma sinyalleri vermektedir. Enflasyon hâlâ yüksek seyrederken, özellikle gıda, konut ve enerji kalemlerinde baskı sürüyor. Faiz politikalarında kontrollü gevşeme adımları atılmakta, bu da kredi maliyetlerinde sınırlı iyileşmeler sağlıyor. Ancak jeopolitik riskler, küresel finansal koşulların sıkılaşması ve döviz kuru oynaklıkları büyüme üzerinde aşağı yönlü baskı oluşturmaktadır.

2025'te işsizlik oranlarının %8–%9 bandında seyretmesi beklenirken; istihdam artışının sınırlı olması, iş gücü piyasasında yapısal dönüşüm gerekliliğini daha belirgin hâle getiriyor. Öte yandan dış ticaret performansı 2024'e kıyasla nispeten iyileşmiş durumda; ihracatın ithalatı karşılama oranının %78–%82 civarında gerçekleşmesi beklenmektedir.

Genel tablo itibarıyla, 2025 yılı Türkiye için "ılımlı toparlanma yılı" olarak tanımlanabilir. Ancak bu süreç, hem makroekonomik disiplin hem de dış çevreye karşı yapılandırılmış stratejilerle desteklenmezse, büyüme temposunun sınırlı kalması, finansal kırılganlıkların artması ve gelir dağılımı baskılarının yeniden ortaya çıkması riski mevcuttur.

Kişi Başına Düşen GSYH (USD)



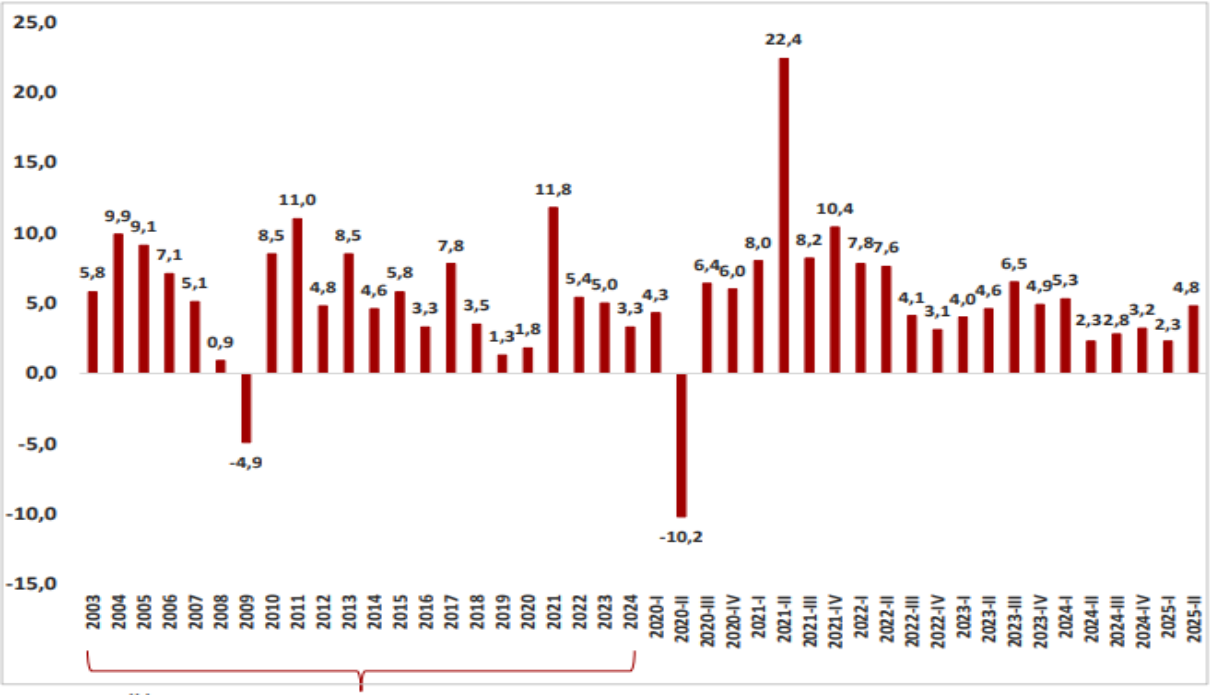
TEMEL EKONOMİK GÖSTERGELER										
Yıl	GSYH Artışı (%)	GSYH (Cari, Milyar TL)	GSYH (Cari, Milyar $)	Nüfus (Bin Kişi)	Kişi Başı GSYH ($)	İhracat (Milyar $)	İthalat (Milyar $)	Cari Denge (Milyar $)	İşsizlik Oranı (%)	TÜFE (%)
2015	5,8	2.354	868	80.230	10.822	151	214	-21,4	10,3	8,81
2016	3,3	2.630	870	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:

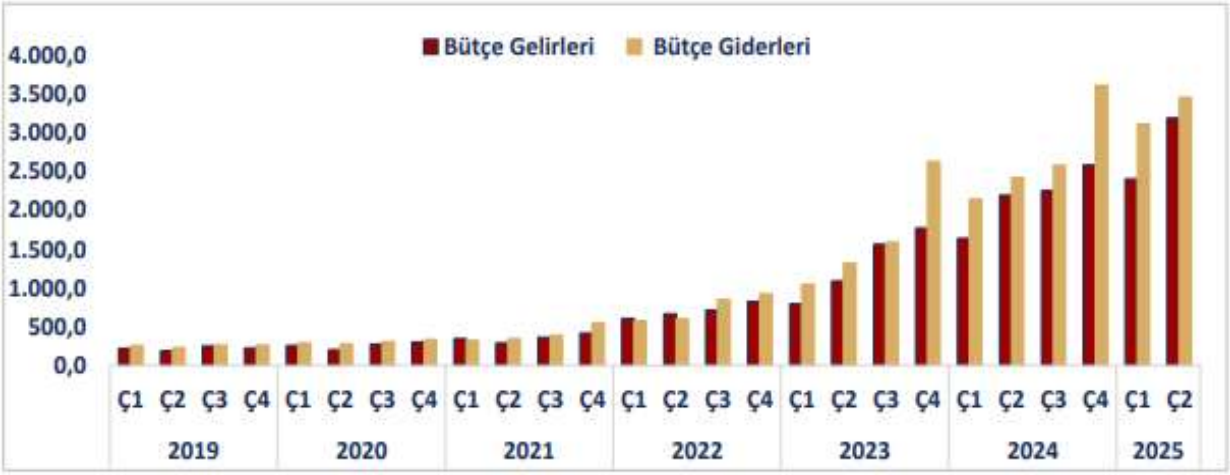
ULUSLARARASI KURULUŞLARIN BÜYÜME TAHMİNLERİ									
Uluslararası Kuruluşlar	Yıl	Dünya	Avro Bölgesi	ABD	Brezilya	Rusya	Hindistan	Çin	Japonya
IMF	2024	3,3	0,9	2,8	3,4	4,3	6,5	5	0,2
	2025	3	1	1,9	2,3	0,9	6,4	4,8	0,7
	2026	3,1	1,2	2	2,1	1	6,4	4,2	0,5
OECD	2024	3,3	0,8	2,8	3,4	4,3	6,2	5	0,2
	2025	2,9	1	1,6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

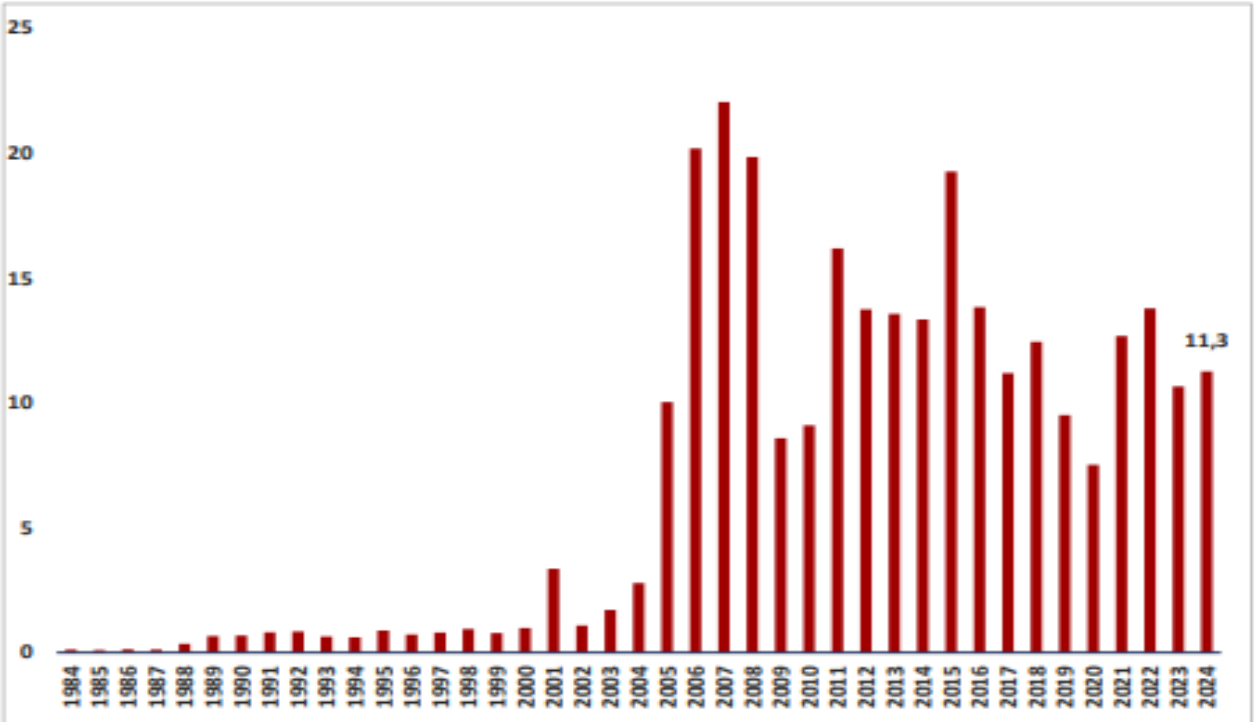
LOTUS 2026/065

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*

LOTUS 2026/065

13.5. 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.

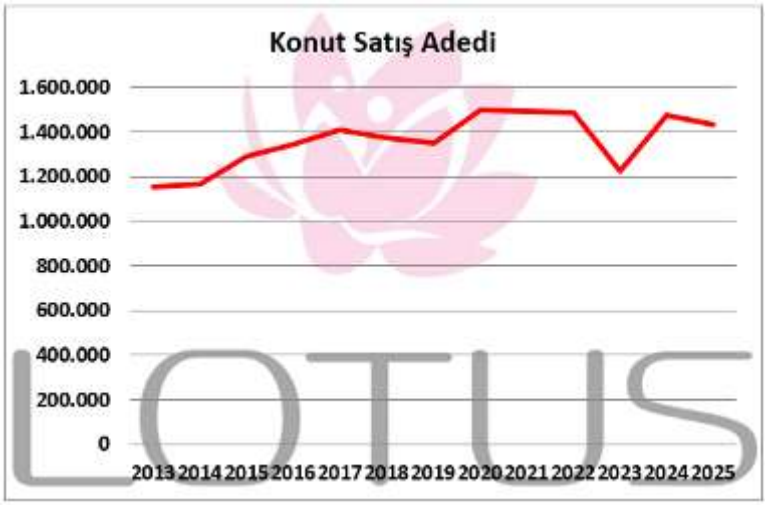
Daha önce Türkiye'ye oldukça talepkar davranan birçok yabancı gayrimenkul yatırım fonu ve yatırım kuruluşu, faaliyetlerini bekletme aşamasında tutmaktadır. Global krizin etkilerinin devam ettiği dönemde reel sektör ve ülkemiz olumsuz etkilenmiştir.

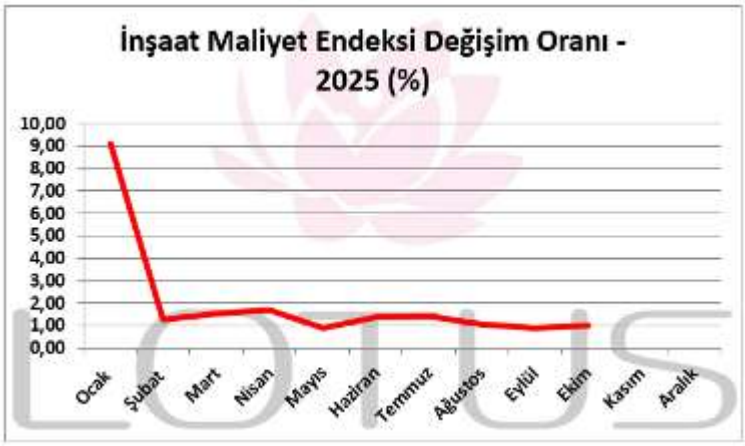
Öte yandan 2009 yılı gayrimenkul açısından dünyada ve Türkiye'de parlak bir yıl olmamıştır. İçinde bulunduğumuz yıllar gayrimenkul projeleri açısından finansmanda seçici olunan yıllardır. Finans kurumları son dönemde yavaş yavaş gayrimenkul finansmanı açısından kaynaklarını kullandırmak için araştırmalara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

14. AÇIKLAMALAR

- Rapora konu saha, bir sureti rapor ekinde sunulan 20.01.2026 tarihli Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Sözleşmesine göre Aydın İli, Didim İlçesi, Fevzipaşa Mahallesinde yer alan, 3194 ada, 240, 241, 242, 243 ve 341 nolu parsellerdeki sözleşmede A harfi ile belirtilen Gelişme Konut Alanı (45.224,37 m^2), B harfi ile belirtilen Gelişme Konut Alanı (32.790.39 m^2) ve Park Alanları (17.706.28 m^2) olmak üzere toplam 95.721,04 m^2 alandır.
- Parsellerin sınırlarını belirleyen herhangi bir tel, çit, duvar vb. eleman bulunmamaktadır.
- Üzerleri doğal bitki örtüsü ile kaplıdır.
- Parsellerin yer aldıkları bölge, az eğimli ev engebeli bir topografik yapıya sahiptir.
- Etrafında boş araziler yer almakta olup deniz ve doğa manzaralıdır.
- Parsellerin yer aldığı bölge belediyenin altyapı hizmetlerinden tam faydalanmaktadır.
- Parseller üzerinde gerçekleştirilecek proje için henüz yapı ruhsatları alınmamış olup halihazırda boş durumdadırlar.
- Dağ GYO yetkileri ile yapılan görüşmelere göre projede öngörülen villa tipleri ve yaklaşık kullanım alanları aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

VİLLA TİPİ	SATILABİLİR ALAN (M^2)	BAHÇE ALANI (M^2)	KONUT ADEDİ	TOPLAM İNŞAAT ALANI (m^2)
2+1	123	210	170	55.000
3+1	180	230	120	
4+1	205	280	32	

- Proje bünyesinde 1.500 m^2 sosyal tesis, yüzme havuzu, sauna, fitness, Türk Hamamı bulunacaktır.
- Taşınmazlar, **"Satılabilirlik"** özelliğine sahiptir.

15. 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 değerleme 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 imar durumuna uygun olarak konut projesi geliştirilmesinin en verimli kullanım şekli olacağı düşünülmektedir.

16. DEĞERLENDİRME

Taşınmazın değerine etki eden özet faktörler:

Gayrimenkulün ve Bölgenin Olumlu Özellikleri:

- Ulaşım imkânlarının mevcudiyeti,
- Ana artere cephesinin olması,
- Ana ulaşım güzergahı ve bağlantı yollarına yakın olması,
- Deniz ve doğa manzaralı olması,
- Gelişmekte olan bir bölgede yer alması,
- İmar durumu.

Gayrimenkulün ve Bölgenin Olumsuz Özellikleri:

- Kentsel merkezlere görece uzak konumu,
- 18. Madde uygulaması yapılacak olması,
- Gayrimenkul piyasasındaki durgunluk.

17. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlenen 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 değerleme yaklaşımları **Pazar Yaklaşımı, Gelir Yaklaşımı** ve **Maliyet Yaklaşı**mıdır. Bu temel değerleme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

Bir varlığa ilişkin değerleme 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) değerleme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esasları ve varsayılan kullanımları,

(b) olası değerleme 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.

17.1. Pazar Yaklaşımı

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

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

(a) değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,

(b) değerleme 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 karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, pazar yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Pazar yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve pazar yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklıklandırılamayacağı dikkate alması gerekli görülmektedir:

(a) değerleme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,

(b) değerleme 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 değerleme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da sübjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,

(d) güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcılı, 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 değerleme ölçütleri).

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin karşılaştırılabilir varlıklar ile değerleme 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.

17.2. 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 değerleme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerleme 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 karşılanamadığı 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 ağırlıklandırılamayacağını 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 katlanılan 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 yansıtacaktır.

17.3. Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, 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) değerleme 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 karşılanamadığı 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 ağırlıklandırılamayacağını 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 "çeşitlendirmeyle giderilemeyen risk" olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

18. FİYATLANDIRMA

Rapor konusu parseller üzerinde geliştirilmesi planlanan Tual Denizkoru Projesi için Dağ GYO A.Ş. & Dağ Mühendislik Adi Ortaklığı ile Emlak Konut GYO A.Ş. arasında 20.01.2026 tarihli arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı sözleşmesi imzalanmıştır. Sözleşmeye göre yüklenici projeyi, yapım ve bağımsız bölüm satışı ile ilgili tüm masrafları üstlenerek süresi içerisinde tamamlayacak ve elde edilen satış gelirinin %30'unu Emlak Konut GYO'na ödeyecektir. Satış gelirinin % 70'i ise Dağ GYO A.Ş. & Dağ Mühendislik Adi Ortaklığı'na ait olacaktır. Dağ GYO'nın adi ortaklıktaki payı % 99 olup nihai hasılat payı % 69,3 tür. İlgili sözleşme rapor ekinde yer almaktadır.

Dağ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine sözleşmeden doğan hak ve fayda değeri, kullanımı mümkün olan yöntemlerle saptanmış olup değerleme 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 güvenirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerleme yöntemi kullanılması gerekmez" yazmaktadır.

Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulgu bulunduğundan sözleşmeye dayalı hak ve fayda değerinin tespitinde "Gelir İndirgeme Yaklaşımı" kullanılmıştır.

Gelir yönteminde kullanılmak üzere konut emsal bilgileri aşağıda sunulmuştur. Konut birim değerinin tespitinde, emsallerin talep edilen m^2 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 (Büyüklük)	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

Çevrede yapılan piyasa araştırmalarında aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

Satılık Villa Emsalleri:

1-Emsal: Sahibi - SATILIK – (542) 375 85 20

Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede yeni inşa edilmiş, 185 m² kullanım alanlı ve 500 m² arsalı beyan edilen 2 katlı (ZK+NK) 5+1 müstakil villa 32.750.000,-TL bedelle satılıktır. (177.027,-TL/m2) (Emsal müstakil villa niteliğindedir. Site özelliği bulunmamakta olup Konum olarak denize uzak merkeze yakındır. Bahçe kullanımı rapor konusu taşınmazlardan fazladır.)

2-Emsal: Emlak Ofisi - SATILIK – (544) 913 09 05

Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede yeni inşa edilmiş, 240 m² kullanım alanlı ve 500 m² arsalı beyan edilen 2 katlı (ZK+NK) 4+1 müstakil villa 33.000.000,-TL bedelle satılıktır. (137.500,-TL/m2) (Emsal müstakil villa niteliğindedir. Site özelliği bulunmamakta olup Konum olarak denize uzak merkeze yakındır. Bahçe kullanımı rapor konusu taşınmazlardan fazladır.)

3-Emsal: Emlak Ofisi - SATILIK – (553) 789 30 99

Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede yeni inşa edilmiş, 210 m² kullanım alanlı ve 352 m² arsalı beyan edilen 3 katlı (ZK+2 NK) 4+1 müstakil villa 41.500.000,-TL bedelle satılıktır. (197.619,-TL/m2) (Emsal müstakil villa niteliğindedir. Site özelliği bulunmamakta olup Konumu ve bahçe alanı rapor konusu taşınmazlarla benzerdir.)

4-Emsal: Emlak Ofisi - SATILIK – (542) 893 64 58

Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede yeni inşa edilmiş, 250 m² kullanım alanlı ve 600 m² arsalı beyan edilen 2 katlı (ZK+NK) 4+1 müstakil villa 37.000.000,-TL bedelle satılıktır. (148.000,-TL/m2) (Emsal müstakil villa niteliğindedir. Site özelliği bulunmamakta olup Konum olarak denize uzak merkeze yakındır. Bahçe kullanımı rapor konusu taşınmazlardan fazladır.)

5-Emsal: Emlak Ofisi - SATILIK – (532) 792 27 98

Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede yeni inşa edilmiş, 220 m² kullanım alanlı ve 500 m² arsalı beyan edilen 2 katlı (ZK+NK) 4+1 müstakil villa 30.000.000,-TL bedelle satılıktır. (136.364,-TL/m2) (Emsal müstakil villa niteliğindedir. Site özelliği bulunmamakta olup Konum olarak denize uzak merkeze yakındır. Bahçe kullanımı rapor konusu taşınmazlardan fazladır.)

6-Emsal: Emlak Ofisi - SATILIK – (542) 344 65 47

Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede yeni inşa edilmiş, 200 m² kullanım alanlı ve 300 m² arsalı beyan edilen 2 katlı (ZK+NK) 7+1 müstakil villa 32.000.000,-TL bedelle satılıktır. (160.000,-TL/m2) (Emsal müstakil villa niteliğindedir. Site özelliği bulunmamakta olup Konum olarak denize uzak merkeze yakındır. Bahçe kullanımı rapor konusu taşınmazlarla benzerdir.)

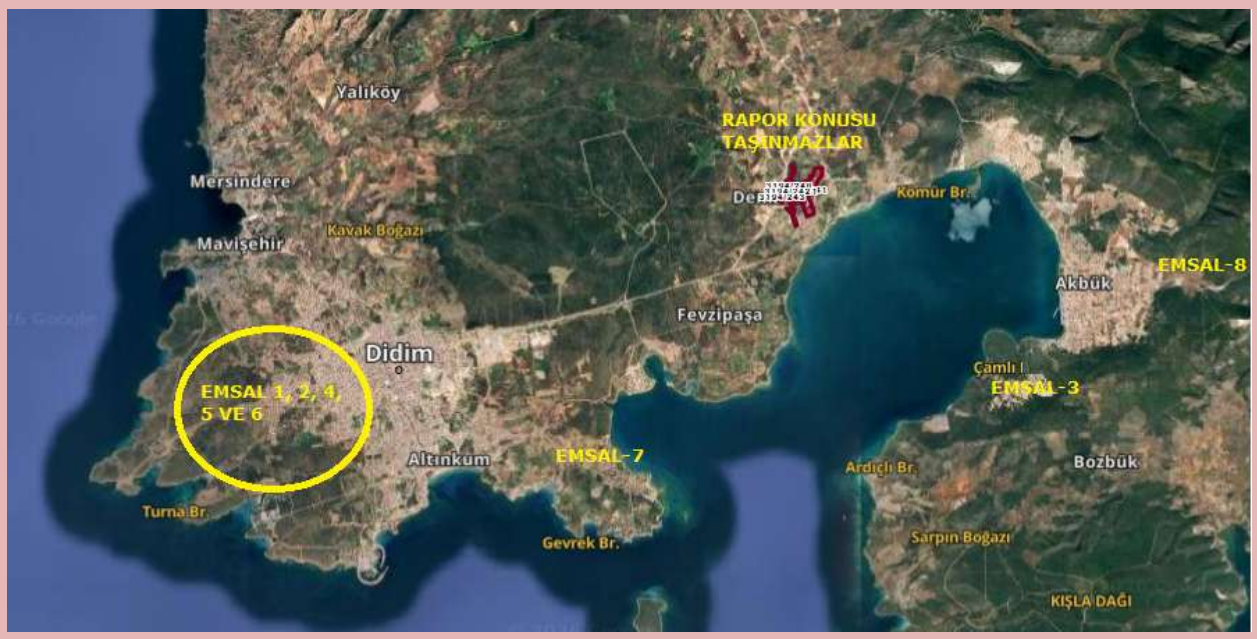
7-Emsal: Emlak Ofisi - SATILIK – (543) 206 69 81

Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede yeni inşa edilmiş, 180 m² kullanım alanlı ve 300 m² arsalı beyan edilen 2 katlı (ZK+NK) 5+1 müstakil villa 25.000.000,-TL bedelle satılıktır. (138.889,-TL/m2) (Emsal müstakil villa niteliğindedir. Site özelliği bulunmamakta olup Konumu ve bahçe alanı rapor konusu taşınmazlarla benzerdir.)

8-Emsal: Emlak Ofisi - SATILIK – (535) 854 07 90

Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede yeni inşa edilmiş, 210 m² kullanım alanlı ve 400 m² arsalı beyan edilen 3 katlı (BK+ZK+NK) 4+1 müstakil villa 29.500.000,-TL bedelle satılıktır. (140.476,-TL/m2) (Emsal müstakil villa niteliğindedir. Site özelliği bulunmamakta olup Konum olarak denize ve merkeze uzaktır. Bahçe alanı rapor konusu taşınmazlarla benzerdir.)

Emsal Kroki Tablosu (Villa Emsalleri):



Emsal Analizi (Villa)

	Birim Satış Fiyatı (TL)	Pazarlık Oranı	Alan Düzeltmesi		Bina Yaşı ve Kalitesi		Konum		Arsa Payı/Bahçe Şerefiyesi		Site Özellikleri-Villa Tipi		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
Konu Mülk					Yeni		Fevzipaşa Mahallesi				Site İçerisinde - Müstakil			182.300
		Düz. Oranı	Alanı	Düz. Oranı	Durumu	Düz. Oranı	Durumu	Düz. Oranı	Durumu	Düz. Oranı	Durumu	Düz. Oranı	Düz. Oranı	
Emsal 1	177.027	-10%	185	0%	Benzer	0%	Az Kötü	10%	Az İyi	-10%	Müstakil/Site Özelliği Yok	25%	15%	203.581
Emsal 2	137.500	-10%	240	0%	Benzer	0%	Az Kötü	10%	Az İyi	-10%	Müstakil/Site Özelliği Yok	25%	15%	158.125
Emsal 3	197.619	-10%	210	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	Müstakil/Site Özelliği Yok	25%	15%	227.262
Emsal 4	148.000	-10%	250	0%	Benzer	0%	Az Kötü	10%	Az İyi	-10%	Müstakil/Site Özelliği Yok	25%	15%	170.200
Emsal 5	136.364	-10%	220	0%	Benzer	0%	Az Kötü	10%	Az İyi	-10%	Müstakil/Site Özelliği Yok	25%	15%	156.818
Emsal 6	160.000	-10%	200	0%	Benzer	0%	Az Kötü	10%	Benzer	0%	Müstakil/Site Özelliği Yok	25%	25%	200.000
Emsal 7	138.889	-10%	180	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	Müstakil/Site Özelliği Yok	25%	15%	159.722
Emsal 8	140.476	-10%	210	0%	Benzer	0%	Orta Kötü	15%	Benzer	0%	Müstakil/Site Özelliği Yok	25%	30%	182.619

Emsallerde pazarlık payı %10 olarak alınmıştır. Kullanım alanları ortak alanlar dahil beyan edildiğinden alan düzeltmesi yapılmamıştır. Emsal villalar yeni olup yaşları itibariyle düzeltme yapılmamıştır. Konum, denize yakınlık ve bahçe kullanımı özelliklerine göre düzeltmeler yapılmıştır. Emsaller site özellikli olmayıp %25 oranında şerefiye düzeltmesi yapılmıştır.

18.1. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

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-uzun vadeli 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.
27.01.2026	-	-	1,00
30.06.2026	33%	154	1,13
31.12.2026	33%	184	1,30
30.06.2027	23%	181	1,44
31.12.2027	23%	184	1,60
30.06.2028	18%	182	1,74
31.12.2028	18%	184	1,89
30.06.2029	18%	181	2,05
31.12.2029	18%	184	2,23
30.06.2030	18%	181	2,42
31.12.2030	18%	184	2,63

(*) İnşai büyüklükleri, imar durumu ve firmadan alınan bilgiler doğrultusunda belirlenmiş olup yapı ruhsatı alınması halinde değerlemenin yenilenmesi gerekmektedir.

Toplam İnşaat Alanı:

Arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı sözleşmesine göre satış hasılatının % 30'u Emlak Konut GYO'na % 70'i ise Dağ GYO A.Ş. & Dağ Mühendislik Adi Ortaklığı'na ait olacaktır. Sözleşme yükümlülükleri ise Dağ GYO %99 / Dağ Mühendislik %1 ortaklıkla gerçekleştirecek olup Dağ GYO'nın projedeki nihai hasılat payı % 69,3 tür.

Parsellerin imar durumlarına ve Dağ GYO yetkililerinden edinilen bilgilere göre projenin öngörülen yaklaşık inşa büyüklükleri aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

VİLLA TİPİ	SATILABİLİR ALAN (M^2)	BAHÇE ALANI (M^2)	KONUT ADEDİ	TOPLAM SATILABİLİR ALANI (m^2)	TOPLAM İNŞAAT ALANI (m^2)
2+1	123	210	170	49.070	55.000
3+1	180	230	120		
4+1	205	280	32		

Satış Bedelleri ve Satış Süresi:

Emsal analizlerine göre 27.01.2026 tarihi itibariyle konutların ortalama 182.300,-TL/m² birim fiyat ile satışa sunulacağı varsayılmıştır. Bağımsız bölümlerin öngörülen satış hızları ise aşağıda tablolar halinde sunulmuştur.

PROJEDE İNŞA EDİLECEK KONUTLARIN SATIŞ HIZI				
Yıl	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**
Konutlar	%5	%20	%40	%35
Kümülatif Satış Oranı	%5	%25	%65	%100

2026, 2027, 2028 ve 2029 yıllarındaki ortalama satış fiyatları aşağıda belirtildiği gibi hesaplanmıştır.

Tarih	Satış Fiyatı Artış Oranı	Gün	Satış Fiyatı Katsayısı	Satış Fiyatı
27.01.26	-	-	1,00000	182.300
30.06.26	25%	154	1,09872	200.297
31.12.26	25%	184	1,22954	224.144
30.06.27	20%	181	1,34588	245.354
31.12.27	20%	184	1,47544	268.973
30.06.28	15%	182	1,58193	288.387
31.12.28	15%	184	1,69741	309.438
30.06.29	10%	181	1,77956	324.414
31.12.29	10%	184	1,86715	340.382
30.06.30	10%	181	1,95752	356.855
31.12.30	10%	184	2,05387	374.420

Nakit Ödenen Vergiler:

Etkin vergi oranı 0 (sıfır) kabul edilmiştir.

İnşaat Süresi:

Projenin henüz ruhsatları alınmamış olup inşai faaliyetlerine başlanmamıştır. Dağ GYO yetkililerinden projenin 2026 yılı Mart Ayında başlamasının planlandığı öğrenilmiştir. Sözleşmeye göre ruhsat alımını takiben 3 yıllık bir inşaat süresi öngörülmüştür. İmalatların yıl bazında aşağıdaki oranlarla gerçekleşeceği varsayılmıştır.

	2026	2027	2028	2029
Projenin İnşaat Tamamlanma Oranı	%10	%40	%40	%10

Maliyetler:

Projede yer alacak yapıların 3C yapı sınıfında inşa edileceği kabul edilmiş olup birim maliyet bedelleri Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının 2025 yılı için belirlemiş olduğu yapı yaklaşık maliyetlerine (3C: 19.150 TL/m^2) göre belirlenmiş, altyapı-peyzaj, proje-ruhsat-danışmanlık, müteahhit karı, vb. maliyetler ile projenin yüksek standartlarda inşa edileceği kabulüyle % 20 mertebesinde artış yapılmıştır. Buna göre inşaat maliyeti 22.980 TL/m^2 alınmış olup yıl bazında birim maliyetlerin aşağıdaki şekilde olacağı hesaplanmıştır.

Yapım Maliyetlerine Dair Kabuller

Blok	Yapı Sınıfı	Ort. Yapı Birim Maliyeti (TL/m2)	Yapı Alanı (m2)	Yapı Maliyeti (TL)
Tual Denizkoru Projesi	3C	19.150,00	55.000,00	1.053.250.000
Toplam			55.000,00	1.053.250.000

Ortalama Yapı Birim Maliyeti	19.150
Ek Maliyetler Oranı	20%
Ek Maliyetler Dahil Ortalama Birim Maliyet	22.980
İnşaat İlerleme Oranı	0,00%
İnşa Edilen m2	0
İnşa Edilecek m2	55.000

Dönemler İtibarıyla Birim Maliyet

Yıl	Tarih	İnş. Mal. Artışı	Gün	İnş. Mal. Kts.	İnşaat Mal.
2026	27.01.26	-	-	1,00000	22.980
2026	30.06.26	25%	154	1,09872	25.249
2026	31.12.26	25%	184	1,22954	28.255
2027	30.06.27	15%	181	1,31777	30.282
2027	31.12.27	15%	184	1,41397	32.493
2028	30.06.28	10%	182	1,48279	34.074
2028	31.12.28	10%	184	1,55577	35.752
2029	30.06.29	10%	181	1,63107	37.482
2029	31.12.29	10%	184	1,71135	39.327

Özet olarak:

Yukarıdaki varsayımlar altında, bugünden sonraki nakit giriş çıkışları ile aşağıda yer alan indirgenmiş nakit akımları tablosundan da görüleceği üzere **20.01.2026 tarihli Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Sözleşmesi'ne göre Dağ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.** lehine sözleşmeden doğan hak ve fayda değeri, henüz yapı ruhsatı alınmadığından süre faktörü ve ruhsat harçları dikkate alınarak emniyetli tarafta kalınması adına, %10 mertebesinde iskonto edilmek suretiyle **4.040.000.000,-TL** olarak bulunmuştur.

31.12.2025 tarihi itibariyle sözleşmeden doğan hak ve fayda değeri ise aynı varsayımlar altında 4.022.000.000 TL olarak hesaplanmış olup bu değer talebinize istinaden bilgi için belirlenmiştir.

TUAL DENİZKORU PROJESİ (SÖZLEŞMEDEN DOĞAN HAK VE FAYDALAR)

(TL)

İnşaat varsayımları

Toplam İnşaat Alanı (m^2)	55.000,00
İnşaatın Süresi	3 yıl
Satışa Esas Toplam Villa Alanı (m2)	49.070

Satış Varsayımları	Gerçekleşen (27.01.2026)	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Satılabilir Villa Alanı m^2 Başına Ortalama Satış Fiyatı (TL)	0	200.297	245.354	288.387	324.414	356.855	392.541
Satış Oranı	0%	5%	20%	40%	35%	0%	0%
Yıllık Öngörülen Fiyat Artış Oranı	0%	25%	20%	15%	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	1,13	1,44	1,74	2,05	2,42	2,86
Etkin Vergi Oranı	0%						
Villa Satış Gelirleri	0	491.429.011	2.407.904.565	5.660.451.369	5.571.648.570	0	0
Satış Oranı	0%	5%	20%	40%	35%	0%	0%
Kümülatif Satış Oranı	0%	5%	25%	65%	100%	100%	100%
Yıllık Satış Geliri (TL)	0	491.429.011	2.407.904.565	5.660.451.369	5.571.648.570	0	0
DAĞ GYO A.Ş. Satış Geliri (%69,3)		340.560.305	1.668.677.863	3.922.692.799	3.861.152.459	0	0
İnşaat Maliyet Artışı		25%	15%	10%	10%	10%	10%
İnşaat Maliyeti (TL/m2)		25.249	30.282	34.074	37.482	41.230	0
İnşaat İlerleme Oranı		10%	40%	40%	10%	0%	0%
İnşa Edilen m2	0	5.500	22.000	22.000	5.500	0	0
Toplam İnşaat Gideri		138.867.550	666.213.623	749.637.861	206.150.412	0	0
DAĞ GYO A.Ş. İnşaat Gideri Payı (%99)		137.478.875	659.551.487	742.141.483	204.088.908	0	0
DAĞ GYO A.Ş. Serbest Nakit Akımı	0	203.081.430	1.009.126.376	3.180.551.316	3.657.063.551	0	0
DAĞ GYO A.Ş. Serbest Nakit Akımının Bugünkü Değeri	0	180.059.069	699.314.386	1.828.372.783	1.781.610.817	0	0
27/01/2026 tarihi itibariyle İskonto Edilmiş (%10) Hak ve Fayda Değeri (TL)	4.040.000.000						

LOTUS 2026/065

19. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ

19.1. 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 fayda değeri 4.040.000.000,-TL olarak belirlenmiştir.**

19.2. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler:

Kira değeri analizi yapılmamıştır.

19.3. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

19.4. Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Taşınmazların tapu takyidat belgeleri temin edilememiştir.

19.5. 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.

19.6. 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.

19.7. Asgari Bilgilerden Raporda Verilmeyenlerin Neden Verilmediklerinin Gerekçeleri

Asgari bilgilerden verilmeyen yoktur.

19.8. Müşterek veya bölünmüş kısımların değerleme analizi

Müşterek veya bölünmüş kısım bulunmamaktadır.

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

Rapor konusu parseller üzerinde geliştirilmesi planlanan proje için Emlak Konut GYO A.Ş. ile Dağ GYO A.Ş. & Dağ Mühendislik Adi Ortaklığı arasında 20.01.2026 tarihinde "Arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı sözleşmesi" imzalanmıştır. Sözleşmeye göre satış hasılatının % 30'u Emlak Konut GYO'na, % 70'i ise Dağ GYO A.Ş. & Dağ Mühendislik Adi Ortaklığı'na ait olacaktır. Dağ GYO'nın adi ortaklıktaki payı % 99 olup nihai hasılat payı % 69,3 tür.

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

Arsalar üzerinde geliştirilecek proje için henüz yapı ruhsatları alınmamıştır.

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

Mevcut durumda değerleme konusu parseller üzerinde herhangi bir proje bulunmamaktadır.

19.12. 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 parsellere ilişkin 20.01.2026 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 değerleme konusu sözleşmeden kaynaklanan haklarının "Gayrimenkule Dayalı Hak" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde bir engel bulunmamaktadır.

20. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen Tual Denizkoru projesinde yüklenici lehine 20.01.2026 tarihli arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı sözleşmesinden doğan hak ve faydanın halihazır durum değeri için,

4.040.000.000,-TL (Dörtmilyarkırkmilyon Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

Arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı sözleşmesinden doğan hak ve faydanın KDV (%20) dahil halihazır durum değeri 4.848.000.000,-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. 27 Ocak 2026

(Değerleme tarihi: 21 Ocak 2026)

Saygılarımızla,
LOTUS Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Eki:

- Fotoğraflar
- Proje Görselleri
- Gelir Paylaşım Sözleşmesi
- Değerleme Uzmanlığı Lisans Belgeleri
- Mesleki Tecrübe Belgeleri

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

Uygar TOST
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 401681)

LOTUS 2026/065

Parsellerin Görünümleri

Görseller

İHALE KAPSAMINDA
KAZANILAN PARSELLER
PARK
ALANLARI

№ 2851

EMLAK KONUT
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI TOKİ İŞTİRAKİDİR

AYDIN DİDİM FEVZİPAŞA 1. ETAP
ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ

SÖZLEŞME

YÜKLENİCİ	ŞİRKET
DAĞ GYO & DAĞ Mühendislik Adi Ortaklığı	EMLAK KONUT Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

№ 2851

İÇİNDEKİLER

MADDE NO	MADDE ADI	SAYFA NO
Madde 1-	Taraflar	1
Madde 2-	Tanımlar ve Kısaltmalar	2
Madde 3-	Sözleşmenin Konusu	4
Madde 4-	Sözleşme Konusu İşlerin ASKSTG, ASKŞPGO, ASKŞPTG, YPGO ve YPTG	7
Madde 5-	İşin Süresi	8
Madde 6-	Yer Teslimi	8
Madde 7-	İşe Başlama	9
Madde 8-	Kesin Teminat ve İadesi	10
Madde 9-	Satış Toplam Gelirin Belirlenmesi ve Paylaşılması	12
Madde 10-	Emsale Esas İnşaat Alanında Değişiklik Olması	18
Madde 11-	İnşaat İşlerinin Yapılmasında Uyulacak Esaslar	19
Madde 12-	Projeler ve Yapı Ruhsatı İşleri	20
Madde 13-	Satışa Esas Bağımsız Bölümlerin Tanıtımı	28
Madde 14-	Satışa Esas Bağımsız Bölümlerin Pazarlanması ve Satışı ile Ticari Üniteler ve Nitelikli Ticari Ünitelerin Kiraya Verilmesi	29
Madde 15-	Sözleşme Konusu Arsa / Arsaların Yüklenici Tarafından Satın Alınması	34
Madde 16-	Satışı Yapılamayan Bağımsız Bölümlerin Paylaşımı	37
Madde 17-	Kat İrtifakı, Yapı Kullanma İzin Belgesi, Kat Mülkiyeti ve Tapu İşlemleri	39
Madde 18-	Site Yönetim Planı, Geçici Site Yönetim ve Denetim Kurulları	40
Madde 19-	İş Programı	41
Madde 20-	Yüklenicinin Teknik Personeli	42
Madde 21-	Alt Yüklenici Çalıştırılması ve Sorumluluklar	44
Madde 22-	Makine, Teçhizat ve Ekipman Bulundurulması	47
Madde 23-	İşçi Sağlığı ve İş Güvenliği	47
Madde 24-	İşçi Alacakları ve Malzeme Bedelleri	48
Madde 25-	Kullanılacak Malzemeler	49
Madde 26-	İş ve İşyerinin Sigortalanması	49

DAĞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

DAĞ MÜHENDİSLİK

EMLAK KONUT Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

LOTUS 2026/065

№ 2851

MADDE NO	MADDE ADI	SAYFA NO
Madde 27-	İşin Kontrolü	55
Madde 28-	Kültür Varlıklarının Korunması	56
Madde 29-	Kanalizasyon, Su, Elektrik vb. Gibi Teknik Altyapı Bağlantıları ve Devri	56
Madde 30-	İş Sahasının Temizlenmesi	56
Madde 31-	Geçici Kabul	57
Madde 32-	Kesin Kabul	59
Madde 33-	Kesin Hesap	62
Madde 34-	Bakım ve Muhafaza Dönemi	63
Madde 35-	Süre Uzatımı Verilebilecek Haller ve Şartları	64
Madde 36-	Genel Gecikme Süresi ve Gecikme Cezası	64
Madde 37-	Fiyat, Ücret, Vergi ve Resimlerdeki Artışlar	65
Madde 38-	Yüklenicinin Genel Sorumlulukları	65
Madde 39-	Şirketin Genel Görevleri	68
Madde 40-	Devir ve Temlik	68
Madde 41-	Sözleşmede Değişiklik Yapılması	69
Madde 42-	Çeşitli Hükümler	69
Madde 43-	Hükümler Arasında Çelişme	70
Madde 44-	Sözleşmenin Bozulması (Fesih) ve Tasfiye Durumları	71
Madde 45-	İhtilafların Çözüm Şekli ve Yeri	73
Madde 46-	Şantiyede Bulunacak Şantiye Tanıtım Levhası, Totem Tanıtım Tabelası ve Diğer Tanıtım Gereçleri	73
Madde 47-	Sözleşmenin Ekleri	74
Madde 48-	Yürürlük	75

№ 2851

AYDIN DİDİM FEVZİPAŞA 1. ETAP

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 Satışa İlişkin Hususlar" başlıklı 5. bendinin 5.19. 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 de 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*			
Vergi Dairesi / Numarası	:	*Büyük Mükellefler / 3340028034*			
Telefon No	:	*0 216 579 15 15*	**Faks No**	:	*0 216 456 48 75*
Yüklenici	:	*DAĞ Gayr. Yat. Ort. A.Ş. (%99) &* *DAĞ Müh. Müt. Tic. ve San. A.Ş. (%1) Adi Ortaklığı* *DAĞ GYO & DAĞ MÜHENDİSLİK ADİ ORTAKLIĞI*			
Adresi	:	*Esentepe Mah. Kore Şehitleri Cad. No:42 Şişli / İSTANBUL*			
Vergi Dairesi / Numarası	:	*Zincirlikuyu / 2651993746*			
Telefon No	:	*0212 427 42 42*	**Faks No**	:	*0212 336 49 29*

DAĞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

DAĞ DAĞ MÜHENDİSLİK

EMLAK KONUT Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

LOTUS 2026/065

Her iki taraf, yukarıda belirtilen adresleri ile telefon ve faks numaralarını tebligat yeri olarak kabul etmiş olup, bunlarda yapılacak değişiklikler, 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 Yüklenciye 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 A.Ş. (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 (ASKŞPGO)	:	Yüklenicinin Şirkete ödeyeceği bedelin, ASKSTG göre yüzde olarak oranı,
Asgari Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Toplam Geliri (ASKŞPTG)	:	Yüklenicinin ihaleye esas arsaların değerine karşı, ASKSTG üzerinden, ASKŞPGO karşılığında, Şirkete ödeyeceği asgari bedel (Bu sözleşmenin 14. maddesinin, A fıkrasının, "Pazarlama ve Satışa İlişkin Hususlar" başlıklı 5. bendinin 5.19. alt bendinde belirtilen husus saklı kalmak kaydıyla),

DAĞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

DAĞ MÜHENDİSLİK

EMLAK KONUT Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

LOTUS 2026/065

№ 2851

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 Satışa İlişkin Hususlar" başlıklı 5. bendinin 5.19. alt bendinde belirtilen husus saklı kalmak kaydıyla),
Banka Hesabında Toplanan Gelir (BHTG)	: Satışı 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 satışı 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,

DAĞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

DAĞ MÜHENDİSLİK

EMLAK KONUT Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

LOTUS 2026/065

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 **%90 (Yüzdedoksan)**'ı

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 yükümlülüklere 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.

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 projelerinin, ilgili Belediye ve İdarelerin onayına sunulması ve her türlü ruhsatlarının alınması,

DAĞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

DAĞ MÜHENDİSLİK

LOTUS 2026/065

№ 2851

3. Yüklenici, şirket tarafından onaylı uygulama projeleri ve detayları ile asgari şartta düzenlenmiş sözleşme eki mahal listelerine ve ilgili İdarelerin şartnamelerine uygun olarak tüm altyapı ve üstyapı (bağımsız bölüm, sosyal donatı vb.) inşaatlarını yapacak olup asgari şartları sağlamaması durumunda bu işlerin bedelleri aşağıda belirtilen şekilde tespit edilen birim fiyatlar ile YPTG'inden mahsup edilecektir.

   (1) Fiyat ve rayiçlerin tespitinde;

   a) Şirketin daha önce gerçekleştirdiği, ihale konusu işe benzer nitelikteki işlerin sözleşmelerinde ortaya çıkan fiyatlar,

   b) Kamu kurum ve kuruluşlarınca belirlenerek yayımlanmış birim fiyat ve rayiçler,

   c) İlgili meslek odaları, üniversiteler veya benzeri kuruluşlarca belirlenerek yayımlanmış fiyat ve rayiçler,

   ç) Yüklenici veya alt yüklenici olarak faaliyet gösteren, konusunda deneyimli kişi ve kuruluşlardan alınacak, ihale konusu işe benzer nitelikteki işlere ilişkin maliyetler,

   d) İdarenin piyasa araştırmasına dayalı rayiç ve fiyat tespitleri,

   esas alınır.

   (2) Şirket fiyat ve rayiçlerin tespitinde (a), (b), (c), (ç) ve (d) bentlerinde belirtilen fiyat ve rayiçlerin birini, birkaçını veya tamamını herhangi bir öncelik sırası olmaksızın kullanabilir.

   (3) İşin bütünü, iş grubu, iş kalemi ve malzeme rayici bazında yapılacak piyasa araştırmasına dayalı fiyat tespitlerinde; iş, imalat ve/veya malzemenin yapımcılarından, üreticilerinden, ana bayilerinden, toptancılarından, yetkili satıcılarından ve satıcılarından fiyatlar veya proforma faturalar alınmak ve gerekli karşılaştırmalar yapılmak suretiyle uygun fiyatlar belirlenir.

   Bu kesinti, asgari ASKŞPTG olarak hesap edilemez, asgari şartların üzerinde imalat yapılması durumunda bu işlerin bedelleri sözleşme kapsamında değerlendirilecek olup Yüklenici'ye ilave bir bedel ödenmeyecektir.

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 tretuvar 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,

DAĞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

DAĞ MÜHENDİSLİK

EMLAK KONUT Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

№ 2851

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,
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, analiz zemin veri ve geoteknik raporu vb. iş ve işlemelerin 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,

DAĞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

DAĞ MÜHENDİSLİK

LOTUS 2026/065

18. İmar planında ve ihale sınırları içerisinde "Park Alanı" olarak gösterilen alanların çevre düzenlenmesi ve peyzajının bedelsiz olarak yapılması ve ilgili idareye teslim edilmesi,
19. İmar planında bulunan ada dışı yolların ve park alanlarının satış kabiliyetini arttırmak için projeye hizmet edecek kısımlarının yapılması ve ilgili idarelere teslim edilmesi,
20. Yüklenici, çalışmalarını sözleşme ekinde verilen BIM Teknik Şartnamesi ve eklerinde belirtilen hususlara uygun yapacaktır.

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

İli	İlçesi	Mah.	Ada/ Parsel	Fonksiyonu	Arsa Alanı (m^2)	Emsal	Emsal İnşaat Alanı (m^2)
Aydın	Didim	Fevzipaşa	A	Gelişme Konut Alanı	45.224,37	0,20	9.044,87
			B	Gelişme Konut Alanı	32.790,39	0,15	6.558,08
				Park Alanları Toplamı	17.706,28		
				TOPLAM	**95.721,04**		**15.602,95**

- Plan notları ihale dokümanının ekinde yer almaktadır.

Madde 4- Sözleşme Konusu İşlerin ASKSTG, ASKŞPGO, ASKŞPTG, 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 ***3.075.000.000 TL + KDV (ÜçMilyarYetmişBeşMilyonTürk Lirası)*** üzerinden, Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı (ASKŞPGO) olarak ***% 30 (YüzdeOtuz)*** oranı karşılığı, Asgari Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Toplam Geliri (ASKŞPTG) olarak ***922.500.000 TL + KDV (DokuzYüzYirmiİkiMilyonBeşYüzBinTürk 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 5. bendinin 5.19. alt bendinde belirtilen husus saklı kalmak kaydıyla). Buna göre, Yüklenici Payı Gelir Oranı (YPGO) ***% 70 (YüzdeYetmiş)*** olup, Yüklenici Payı Toplam Geliri (YPTG)'de ***2.152.500.000 TL + KDV (İkiMilyarYüzElliİkiMilyonBeşYüzBinTürk Lirası)***' dır.

DAĞ MÜHENDİSLİK

07. 11.

EMLAK KONUT Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Madde 5- İşin Süresi:

Yüklenici, yükümlülüğünde bulunan sözleşme konusu her türlü üstyapı ve altyapı inşaat yapım işlerini, yer teslimi tarihinden başlayarak ***1095 (BinDoksanBeş)*** 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 tarihe 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 tarihten 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 kalır.

Yüklenici belirtilen tarihte işin yapılacağı yeri teslim almak zorundadır. Aksi takdirde, her bir gecikme günü için ***10.049 TL*** 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 İİDTT' 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.

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.

DAĞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

DAĞ MÜHENDİSLİK

EMLAK KONUT Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

LOTUS 2026/065

№ 2851

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 işlemden sonra yapılacak ilk İİDTT' nda Yüklenicinin alacağından veya kesin teminatından kesmeye veya hükmen tahsil etmeye yetkilidir.

<u>Madde 7- İşe Başlama:</u>

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 ***19.379 TL*** 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 İİDTT'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, Yüklenicinin belirlenen süre sonunda işe başlayamaması durumunda, Şirketin belirleyeceği yol izlenir.

Mobilizasyon alanı olarak Şirket'e sunulan ve onayı alınan bölgelerin (tüm mobilizasyon, altyapı, beton santrali vs), işin tamamlanması veya Şirket'in Yüklenici'ye bildirimde bulunması üzerine, herhangi bir şart ileri sürmeksizin teslim tarihindeki ilk haline getirerek çevre düzenlemesini tekrar sağlamak Yüklenici sorumluluğundadır. Ayrıca, mobilizasyon vb. yapıların kurulumu amacıyla Yüklenici tarafından kullanılan/kiralanan yerlerdeki her türlü kira ve ecri-misil ödeme yükümlülüğü Yükleniciye aittir.

DAĞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

DAĞ MÜHENDİSLİK

EMLAK KONUT Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

№ 2851

Madde 8- Kesin Teminat ve İadesi:

Bu işe ait kesin teminat tutarı, sözleşmenin **4.** maddesinde belirtilmiş olan asgari ASKŞPTG'nin **%6 (yüzdealtı)**'sı olan, ***55.350.000 TL (ElliBeşMilyonÜçYüzElliBin TürkLirası)*** olup, Yüklenici ***55.350.000 TL (ElliBeşMilyonÜçYüzElliBin TürkLirası)***'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 İİDTT'nda YPTG'nden düşer.

DAĞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

DAĞ MÜHENDİSLİK

№ 2851

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

9.1.Geçici Kabul Yapılması Durumunda;

a) Sözleşme konusu inşaat yapım işlerinin tümünün, sözleşme ve eklerindeki hükümlere uygun olarak Yüklenici tarafından tamamlandığının Şirketçe tespit edilmesinden,

b) Geçici kabul ile ilgili iş ve işlemlerin yapılarak geçici kabul tutanağının Şirketin onay Makamınca onaylanmasından,

c) "Yapı Kullanma İzin Belgeleri (İskân Raporu)" nin Yüklenici tarafından Şirkete verilmesinden,

d) Yüklenicinin Sosyal Güvenlik Kurumundan alınan teminat iadesine ilişkin ilişiksiz belgesini Şirkete vermesinden,

e) Yüklenicinin ilgili Vergi Dairesinden alınmış vergi borcu olmadığına dair yazıyı Şirkete vermesinden,

f) Yüklenicinin bu işten dolayı Şirkete herhangi bir borcunun olmadığının 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;

a) Kısmi geçici kabule esas inşaat yapım işlerinin, sözleşme ve eklerindeki hükümlere uygun olarak Yüklenici tarafından tamamlandığının Şirketçe tespit edilmesinden,

b) Kısmi geçici kabul ile ilgili iş ve işlemlerin yapılarak kısmi geçici kabul tutanağının Şirketin onay Makamınca onaylanmasından,

c) 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.

Kesin Kabul Yapılması Durumunda;

a) Kesin kabul ve kesin hesapla ilgili iş ve işlemlerin yapılarak Şirketin onay Makamınca onaylanmasından,

b) Yüklenicinin ilgili Vergi Dairesinden alınmış vergi borcu olmadığına dair yazıyı Şirkete vermesinden,

c) Yüklenicinin bu işten dolayı Şirkete herhangi bir borcunun olmadığının Şirketçe tespit edilmesinden,

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

DAĞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

DAĞ MÜHENDİSLİK

LOTUS 2026/065

№ 2851

9.3.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 açılabilecek 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 (yüzdeonu)***'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.

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 açılabilecek 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 (yüzdeonu)' u, Şirkette tutulur. Tutulan kesin teminat, açılan her hangi bir dava yok ise yukarıda belirtilen bu süre sonunda, şayet her hangi bir dava var ise de davanın neticelenmesinden sonra Yüklenicinin yazılı talebi üzerine iade edilir.

Madde 9- Satış Toplam Gelirin Belirlenmesi ve Paylaşılması:

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 mevzuat uyarınca, Şirketçe Sermaye Piyasası Kurulu' na daha önce bildirilmiş olan bağımsız değerleme firmalarına tespit ettirilir. Değerleme firmalarının her türlü hizmet bedeli Şirket tarafından ödenir ve Yükleniciye fatura karşılığı rücu edilir. Yüklenici, Şirket tarafından

DAĞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

DAĞ MÜHENDİSLİK

EMLAK KONUT Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

LOTUS 2026/065

№ 2851

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.

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 ASKŞPGO 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 **%10 (yüzdeon)** 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 GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

DAĞ MÜHENDİSLİK

10.07.

EMLAK KONUT Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

№ 2851

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 5. bendinin 5.19. alt bendinde belirtilen husus saklı kalmak kaydıyla hesaplanacaktır.

"İhaleye Esas Arsaların Şirketçe Tespit Edilen Asgari Bedeli" *421.757.903 TL (DörtYüzYirmiBirMilyonYediYüzElliYediBinDokuzYüzÜçTürkLirası)*'dır. Bu bedel, ihalenin *2. oturumunun* yapıldığı **21 / 11 / 2025** 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;

a) Sözleşmenin **4.** maddesinde belirtilmiş olan asgari ASKŞPTG'nden az olması halinde, sözleşmenin **4.** maddesinde belirtilmiş olan asgari ASKŞPTG tutarı esas alınacaktır.
b) 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.

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 İİDTT alacağına karşılık Şirket tarafından tahsil edilecektir.

DAĞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

DAĞ MÜHENDİSLİK

EMLAK KONUT Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

LOTUS 2026/065

№ 2851

- 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 tutarlarının 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.

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, ötelemeden 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, ötelemeden 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.

DAĞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

DAĞ MÜHENDİSLİK

EMLAK KONUT Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

№ 2851

Asgari ASKŞPTG Ödeme Planı:

Ödeme Sıra No	Ödeme Dilimi Günü	Ödeme Dilimi Oranı
1.	*Sözleşme İmzalanmadan Önce,*	*%15,00*
2.	*Geçici Kabul İtibar Tarihinde,*	*%75,00*
3.	*Kesin Kabul İtibar Tarihinde,*	*%10,00*
	Toplam	***%100***

*Sözleşme imzalanmadan önce Yüklenici tarafından Şirketin banka hesabına yatırılan 1.ödeme 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.ödeme 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.

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 işlemden sonra düzenlenecek ilk İİDTT'ndan başlamak üzere, İİDTT'larında belirlenen "Toplam Genel Pursantaj Oranı"nda ve banka teminat mektubunun tamamı iade edilene kadar yapılacaktır.

DAĞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

DAĞ MÜHENDİSLİK

EMLAK KONUT Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

LOTUS 2026/065

№ 2851

*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 İİDTT'ndan başlamak üzere, İİDTT'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 (İİDTT):

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

İİDTT' ları, ilgili ayın ilk 5 günü içerisinde 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 İİDTT' nın **1 (bir)** adedi Yükleniciye verilir. Şirket gerekli görülmesi halinde ara dönemlerde de İİDTT düzenlenmesini talep edebilir.

YPTG' nin Yükleniciye ödenebilmesi için İİDTT'nın 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 itibari 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 **%90 (yüzdedoksan)**'ı 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,

DAĞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

DAĞ MÜHENDİSLİK

EMLAK KONUT Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

№ 2851

"Toplam Genel Pursantaj Oranı" göre İİDTT' ları 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.

6. Sözleşme konusu bağımsız bölümlerin satışından elde edilen gelirin dışında kalan her türlü gelir de paylaşım oranlarına göre ayrıca taraflarca paylaşılacaktır. Projenin kesin kabulünden sonra yapılacak Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşme devir işlemlerinden kaynaklı devir komisyon bedelinin tamamı Şirkete ait olacaktır.

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 satışa 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 GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

DAĞ MÜHENDİSLİK

EMLAK KONUT Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

LOTUS 2026/065

№ 2851

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.

a) 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 tarihinden itibaren en geç **5 (beş)** gün içerisinde Yükleniciye iade edilecektir.

b) 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 fesih olur 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.

<u>Madde 11- İnşaat İşlerinin Yapılmasında Uyulacak Esaslar:</u>

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 Kuruluşlarının, imar, afet, vb. Yönetmelikleri ile genel ve teknik Şartnamelerine,

DAĞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

DAĞ MÜHENDİSLİK

EMLAK KONUT Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

LOTUS 2026/065

4. 4734 ve 4735 sayılı Kamu ihale ve sözleşme Mevzuatının 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 **450 (dörtyüzelli)** 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 talepte bulunmayacak ve Şirketin bu nedenle oluşacak her türlü zarar ve ziyanlarını da karşılayacaktır.

Yüklenici, topografik koşulları değerlendirerek gerekli durum kontrollerini yapmak ve süperpoze çalışmalarını gerçekleştirmekle yükümlüdür. Bu kontroller neticesinde tespit edilen herhangi bir problemin giderilmesi sağlanmadan bir sonraki imalat aşamasına (örneğin temel betonunun döküllmesine) geçilmeyecektir. Yüklenici bir sonraki imalata geçmek için ilgili imalatla ilgili süperpoze çalışmalarını Şirket onayına sunmakla yükümlüdür.

Belirtilen kontrol ve incelemelerin yapılmaması veya eksik yapılması ya da ilerleyen süreçte bu nedenle ortaya çıkabilecek her türlü teknik ve yapısal sorundan doğrudan yüklenici sorumlu olacaktır.

DAĞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

DAĞ MÜHENDİSLİK

EMLAK KONUT Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

LOTUS 2026/065

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

Aşağıdaki iş ve işlemlerde, belirtilen şartlara ve sürelere 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 içeresinde 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 **30 (otuz)** 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 **15 (onbeş)** 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 **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.

Şirketin onayına sunulacak olan plankotelerin, belirtilen tarihlerden sonra Şirkete sunulması halinde, gecikilen her bir gün için ***4.546 TL*** gecikme cezası, ilk İİDTT'nda YPTG'nden düşülür. Gecikme cezası, asgari ASKŞPTG olarak hesap edilemez.

DAĞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

DAĞ MÜHENDİSLİK

T.C.

EMLAK KONUT Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

LOTUS 2026/065

№ 2851

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 **15 (onbeş)** 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 **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.

Şirketin onayına sunulacak olan vaziyet planı, siluet dosyası ve mimari avan projelerin, belirtilen tarihlerden sonra Şirkete sunulması halinde, her birisi için ayrı ayrı olmak üzere, gecikilen her bir gün için ***5.264 TL*** gecikme cezası, ilk İİDTT' nda YPTG' nden düşülür. Gecikme cezası, asgari ASKŞPTG olarak hesap edilemez.

1.4. Zemin Veri ve Geoteknik Raporlarının Hazırlanması:

Yüklenici, "Vaziyet Planı, Siluet Dosyası ve Mimari Avan (ön) Projelerin" onaylandığının Şirket tarafından bildirildiği tarihten itibaren, bu tarih hariç en geç **60 (altmış)** gün içerisinde, sondaj lokasyonu, derinlikleri ve tüm teknik detayları Şirket ve Yüklenici teknik elemanları tarafından birlikte belirlenecek olan, binaların oturacağı arsa kısımlarının zemin etütlerini, konusunda uzman ve yetkili kuruluşlara yaptırarak, zemin parametrelerini sıhhatli olarak tespit ettirecek ve hazırlanan zemin veri raporunu, Jeoloji Mühendisine, Jeofizik Mühendisine, zemin veri raporu doğrultusunda hazırlanacak Geoteknik raporu da Geoteknik Uzman İnşaat Mühendisine ve Şirketçe gerekli görülmesi halinde de Şirket tarafından belirlenen ihtisas sahibi Kurum ve Kuruluşlara imzalattıktan sonra Şirketin onayına sunacaktır. Şirketin, arazi yapısı, zemin özellikleri vb. gerekçelerden kaynaklı talep etmesi durumunda ilave özel analizler konusunda uzman kurum veya kişilere yaptırılacak ve Şirket tarafından gerekli görülmesi durumunda Üniversitelerin ilgili bölümlerine onaylatılacaktır.

Şirket, veriliş tarihinden itibaren, bu tarih hariç en geç **15 (onbeş)** 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 **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.

DAĞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

DAĞ DAĞ MÜHENDİSLİK

EMLAK KONUT Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

LOTUS 2026/065

№ 2851

Şirketin onayına sunulacak olan zemin etüt raporunun, belirtilen tarihlerden sonra Şirkete sunulması halinde, gecikilen her bir gün için ***5.264 TL*** 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 Veri ve Geoteknik 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 imzalattıktan sonra Şirketin onayına sunacaktır. Şirket, veriliş tarihinden itibaren, bu tarih hariç en geç **20 (yirmi)** 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 **15 (onbeş)** gün içerisinde Şirketin onayına sunacaktır. Şirket, veriliş tarihinden itibaren, bu tarih hariç en geç **10 (on)** gün içerisinde yapılan değişiklikleri onaylayacaktır.

(Değ.:05.01.2024/10000003-020.01-1 olur) 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 ***19.379 TL*** gecikme cezası, ilk İİDTT' nda YPTG' nden düşülür. Gecikme cezası, asgari ASKŞPTG olarak hesap edilemez.

Ayrıca;

a) Yapı-zemin etkileşimini içeren geoteknik hesap raporları, zemin Veri ve Geoteknik raporlarının hazırlanmasından sonra, Üniversiteler tarafından hazırlanarak onaylanacak ve yapı denetim sorumlularına imzalatıldıktan sonra Şirketin onayına sunulacaktır.

b) Statik-betonarme-çelik uygulama projeleri ile hesap raporları, Şirkete onaya sunulmadan önce Üniversitelerin inşaat mühendisliği bölümüne onaylatılacaktır.

c) Statik-betonarme-çelik projeler hazırlanırken, Uluslararası alanda kabul görmüş bilgisayar programlarıyla analizler yapılacak ve hesap raporları ile hesap dataları Şirkete sunulacaktır.

d) Şirket'in talep etmesi durumunda ve Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği 2018 doğrultusunda Zaman Tanım Alanında Doğrusal Olmayan Analiz çalışmaları için konusunda uzman kurum veya kişilere 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.

DAĞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

DAĞ MÜHENDİSLİK

EMLAK KONUT Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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 bazlı olaylara karşı güvenlik değerlendirmesi,
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.

DAĞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

EMLAK KONUT Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

DAĞ DAĞ MÜHENDİSLİK

LOTUS 2026/065

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 imzalattıktan 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.

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.

DAĞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

DAĞ MÜHENDİSLİK

EMLAK KONUT Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

LOTUS 2026/065

№ 2851

1.12. Enerji Kimlik Belgesinin ve Yeşil Bina Sertifikası (YES-TR) Alınması:

Yüklenici, yapı ruhsatları alınmadan önce her yapı bloğu için, mimari, mekanik ve elektrik tesisatı uygulama projelerinin ve ısı yalıtım raporunun, T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği 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.

Yüklenici, projenin tasarım aşamasından inşaatın sonlandırılmasına kadar tüm süreçlerini kapsayacak şekilde Türkiye'nin ulusal yeşil bina sertifikasyon sistemi çerçevesinde tüm binaların YeS-TR sertifikası ile sertifikalandırılmasını sağlayacaktır.

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 imzalattıktan 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 ***10.049 TL*** gecikme cezası, ilk İİDTT' nda YPTG'nden düşülür. Gecikme cezası, asgari ASKŞPTG olarak hesap edilemez.

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.

DAĞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

DAĞ MÜHENDİSLİK

EMLAK KONUT Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

LOTUS 2026/065

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, kazı, 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.

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/bölümler yapabilir. Bu bağımsız bölüm/bölümler, tüm bağımsız bölümlerin ortak malı olacak ve tapuda müşterek mediaf olarak kaydedilerek, kullanımı site yönetim planı ile belirlenecektir.

DAĞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Esentepe Mah. Büyükdere Cad. No:42 Şişli/İST.
Mersis No: [illegible] Ticaret Sic. No: [illegible]
Zincirlikuyu Vergi Dairesi: 634 111 6003

DAĞ DAĞ MÜHENDİSLİK

EMLAK KONUT
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

LOTUS 2026/065

№ 2851

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, kataloğu, 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.

Yüklenici, Şirketin onayından itibaren en geç **10 (on)** işgünü içinde, her türlü masrafı kendisine ait olmak üzere, inşaatların veya projenin adı ve/veya logosunun "Fikri Mülkiyet Hukuku" kapsamında güvence altına alınması amacıyla "Marka Tescili" ni Emlak Konut GYO A.Ş. ve/veya kendi adına yapmak üzere ilgili kurum/kuruluşa müracaat edecektir. Marka tescili talebinin herhangi bir nedenle reddedilmesi ve tescilin tamamlanamaması durumunda, ilgili eksiklik Yüklenici tarafından giderilerek yeniden müracaat edilecek ve tescil işlemi tamamlanacaktır. Belirtilen süre içinde marka tescili için müracaat edilmemesi, müracaat edilmiş olsa dahi herhangi bir nedenle tescil işleminin tamamlanamaması durumunda, gerekli tüm iş ve işlemler Şirket tarafından yapılır/ yaptırılır ve her türlü masraf ödenir. Yüklenici, Şirket tarafından ödenen bu bedeli kendisine bildirim tarihinden itibaren 5 (beş) gün içinde Şirkete ödeyecektir. 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.

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 reklamı için günlük ***938.578 TL,***
- Her bir gazete reklamı için günlük ***203.363 TL,***
- Her bir dergi reklamı için ***94.743 TL,***
- Her bir mecradaki internet reklamı için günlük ***144.507 TL,***
- Her bir radyo kanalındaki radyo reklamı için günlük ***94.743 TL,***

DAĞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

DAĞ MÜHENDİSLİK

EMLAK KONUT Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

LOTUS 2026/065

№ 2851

- Herbir dijital mecrada (sosyal medya, Google vb.) yayınlanan onaysız reklamlara, mecra başı günlük ***203.363 TL*** ,
- Her bir mecradaki tanıtım filmi için günlük ***938.578 TL,***
- Katalog, broşür vb. yayınların her birisi için ***938.578 TL,*** (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 ***598.125 TL,***
- Bunların dışında kalan her bir çalışma için de yukarıdaki hususlar çerçevesinde ***938.578 TL,***

ceza, bu uygulamaların yapılmasından sonraki ilk İİDTT' 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 donanıma 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 Yüklenici tarafından hazırlanması ve Şirket tarafından onaylanmış olması,
1.8. Gayrimenkul satış vaadi sözleşmesinin Şirket tarafından hazırlanmış olması,
1.9. Tanıtım ile ilgili iş ve işlemlerin Şirket tarafından onaylanmış olması,
1.10. Satışa sunulması planlanan taşınmazların Şirket tarafından onaylı olacak şekilde, proje 360 görselleri, renderları (minimum 15 adet), projeyi anlatan en az 2 dakikalık animasyon filmi, kat planları, bağımsız bölüm boyamaları vb tüm görsellerin hazırlanılmış olması,
1.11. Ticari alanların ön kullanım alanlarının belirlenmesi varsa tahsis alanlarının alıcılar tarafından nasıl kullanılacağı konularının belirlenmiş olması ve Şirket onayından geçirilmesi,

2. Konut Satışı:

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

DAĞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

DAĞ MÜHENDİSLİK

EMLAK KONUT Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

LOTUS 2026/065

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:

Satışa sunulması planlanan ticari nitelikli tüm bağımsız bölümlerin satışı Yetkili değerleme 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.

4. Bağımsız Bölüm Satış Yöntemleri:

Açık Satış:

Satışı 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.

5. Pazarlama ve Satışa İlişkin Hususlar:

5.1. 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.

5.2. Satışa sunulacak bağımsız bölümler Şirket onayı ile satılır.

5.3. Satışa sunulacak bağımsız bölümler, Şirket onayı ile Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine uygun olmak kaydıyla, hisse senedine çevrilerek menkul olarak da satılabilir.

5.4. Şirket dilerse, satış şartları dâhilinde kendisi de bağımsız bölüm satışı yapabilecektir.

5.5. İhale ile yapılan satışlarda, ihale dosyası Şirket tarafından hazırlanacaktır.

5.6. Satış raporları Şirketin belirleyeceği sistem ve şekilde Yüklenici tarafından hazırlanarak güncel olarak Şirkete gönderilecektir.

5.7. 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 mahal listelerinden, Yüklenici sorumludur. Bu iş ve işlemlere ilişkin Şirket onayının olması, Şirketi sorumluluk altına sokmaz ve Yüklenicinin sorumluluğunu ortadan kaldırmaz ve azaltmaz.

DAĞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

DAĞ DAĞ MÜHENDİSLİK

EMLAK KONUT Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

LOTUS 2026/065

№ 2851

5.8. 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 yapılmamış olmasından ve kabul sonrası gizli ayıplardan dolayı gelecek her türlü hukuki ve cezai yaptırımdan Yüklenici sorumludur. Bu hususlarda Şirketin hiçbir sorumluluğu yoktur.

5.9. Satışı 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 yatıracak 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.

5.10. Satışı 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.

5.11. Tapu devri ile ilgili diğer iş ve işlemler, bu sözleşmede belirtildiği şekilde yapılacaktır.

5.12. Bağımsız bölümün / binanın tapu devri harç bedelinin (sözleşme bedeli üzerinden hesap edilen harç tutarı ile sınırlı olmaksızın yürürlükte bulunan mevzuat kapsamında hesap edilen tutar), 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.

5.13. Tüm bağımsız bölümlerin KDV dahil satış bedelleri, "Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi" nin Alıcılar ile imzalanması aşamasında Alıcılar tarafından Şirket adına açılan BHTG hesabına yatırılacaktır.

5.14. Satışı 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.

5.15. 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.

DAĞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

DAĞ MÜHENDİSLİK

EMLAK KONUT Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

LOTUS 2026/065

№ 2851

5.16. 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.

5.17. Gerekmesi halinde, vadeli satış nedeniyle oluşacak ipotek tesisi masrafları alıcı tarafından ödenecektir. Bu husus "Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi"nde belirtilecektir.

5.18. Abonelik, güvence bedeli vb. Kanunen alıcılara ait olan giderler, Yüklenici tarafından alıcılardan haricen tahsil edilebilir. Bu husus "Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi"nde belirtilecektir.

5.19. 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 Banka ve/veya ilgili finans kuruluşunun mevzuatının öngördüğü ve Şirketin onay verdiği ölçüye 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.

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 donanıma 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,

DAĞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

DAĞ MÜHENDİSLİK

EMLAK KONUT Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

1.7. Kira sözleşmesinin Şirket tarafından hazırlanmış olması,

1.8. Tanıtım ile ilgili iş ve işlemlerin Şirket tarafından onaylanmış olması,

1.9. Kiraya verilmesi planlanan taşınmazların proje 360 görselleri kat planları bağımsız bölüm boyamaları vb tüm görsellerin hazırlanılmış olması

1.10. Ticari alanların ön kullanım alanlarının belirlenmesi varsa tahsis alanlarının alıcılar tarafından nasıl kullanılacağı konularının belirlenmiş olması

2. Ticari Ünitelerin Kiraya Verilmesi:

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

3. Kiraya Vermeye İlişkin Hususlar:

3.1. 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.

3.2. Bağımsız bölümler, Şirketin onayı ile kiraya verilir.

3.3. 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.

3.4. 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.

3.5. Şirket dilerse, kiraya verme şartları dâhilinde kendisi de bağımsız bölüm kiraya verebilecektir.

3.6. Kiraya verilen her bağımsız bölüm için Şirket ile Kiracı arasında "Kira Sözleşmesi" akdedilecek olup, ilgili masraflar kiracı veya Yüklenici tarafından karşılanacaktır.

3.7. 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.

DAĞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

DAĞ MÜHENDİSLİK

EMLAK KONUT Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

LOTUS 2026/065

№ 2851

3.8. Kiraya verilen gayrimenkul, kiralı hali ile satışa sunulabilecek olup, bu husus "Kira Sözleşmeleri" nde belirtilecektir.

3.9. 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.

3.10. 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.

3.11. Şirket, kira geliri hesabındaki Yüklenici payını, kira bedelinin aylık veya yıllık ödeme durumuna göre, Yüklenicinin banka hesabına aylık veya yıllık olarak gönderecektir.

3.12. Kira geliri, "Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi" sözleşmesinde belirtilmiş olan "Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG)" olarak kabul edilmeyecektir.

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.

DAĞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

DAĞ MÜHENDİSLİK

EMLAK KONUT Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

№ 2851

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 değerleme firmasınca, 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.

   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 içerisinden 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 (söz konusu tutarlar hiçbir şekilde güncellenmeyecektir.) 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 Yüklenici'ye yapılacaktır.

6. "Peşin Satış Bedeli" ne KDV ilave edilmek suretiyle arsa / arsaların satış faturası Şirket tarafından düzenlenecektir.

DAĞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

DAĞ MÜHENDİSLİK

EMLAK KONUT Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

LOTUS 2026/065

№ 2851

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.

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 **uygulama projeleri oluşturulmadıysa** sözleşme tarihindeki **Şirket'in benzer işlerinde oluşan m2 birim fiyatları ile** yapı ruhsatlarında yazılı inşaat alanları çarpılarak, eğer uygulama projeleri hazırlandıysa her bir disipline ait imalat kalemlerine ilişkin metraj çalışmaları yapıldıktan sonra şirket tarafından;

    a) Şirketin daha önce gerçekleştirdiği, ihale konusu işe benzer nitelikteki işlerin sözleşmelerinde ortaya çıkan fiyatlar,

    b) Kamu kurum ve kuruluşlarınca belirlenerek yayımlanmış birim fiyat ve rayiçler,

    c) İlgili meslek odaları, üniversiteler veya benzeri kuruluşlarca belirlenerek yayımlanmış fiyat ve rayiçler,

    ç) Yüklenici veya alt yüklenici olarak faaliyet gösteren, konusunda deneyimli kişi ve kuruluşlardan alınacak, ihale konusu işe benzer nitelikteki işlere ilişkin maliyetler,

    d) Şirketin piyasa araştırmasına dayalı rayiç ve fiyat tespitleri,

    (a), (b), (c), (ç) ve (d) bentlerinde belirtilen fiyat ve rayiçlerin biri, birkaçı veya tamamı herhangi bir öncelik sırası olmaksızın esas alınarak tespit edilmiş birim fiyatlar ile bu metrajlar çarpılarak hesap edilecektir. Yüklenici, hesap edilen bu yaklaşık maliyet tutarının %25 (yüzdeyirmibeş) fazlasına tekabül eden süresiz kesin teminatı, "Satış Protokolü" akdedilmeden önce Şirkete verecektir. Bu işler tamamlanana kadar geçen süreçte her yılın Ocak ayında bu bedel satış protokolü imza tarihindeki endeks temel endeks olarak kabul edilerek (Yİ-ÜFE+TÜFE) / 2 oranında güncellenecek olup, Yüklenici güncelleme sonucunda artan bedel kadar ilave teminat mektubunu Şirkete verecektir. Güncelleme sonucunda bu bedelde düşüş meydana gelmesi durumunda Yüklenici teminat mektubu iadesi talep edemez.

DAĞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

DAĞ MÜHENDİSLİK

EMLAK KONUT Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

LOTUS 2026/065

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 İşi" sözleşmesi gereğince Şirkette 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,

Şirket ile Yüklenici arasında aşağıda belirtildiği şekilde paylaşılacaktır.

1. Satılamayan bağımsız bölümlerin rayiç değerleri, 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 değerleme 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 **15 (onbeş)** gün içerisinde Şirkete ödeyecektir. Bu bedelin belirtilen süre içerisinde Yüklenici tarafından ödenmemesi halinde, Şirket bu bedeli, Şirketin portföyünü değerlendirdiği Devlet İç Borçlanma senedi veya vadeli mevduat faiz oranlarından yüksek olanının üzerine **1 (bir)** puan ilavesi ile birlikte YPTG'nden veya Yüklenicinin kesin teminatından kesmeye veya hükmen tahsil etmeye yetkilidir.

2. Paylaşım Şekli ve Şartları:

   2.1. Şirketin Yükleniciden tahsil edeceği herhangi bir meblağ (ASKŞPTG, diğer Şirket alacakları faizler, ceza vb.) yok 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 ASKŞTG'den fazla değil ise satılamayan bağımsız bölümler Yükleniciye kalacaktır.

DAĞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

DAĞ MÜHENDİSLİK

EMLAK KONUT Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

LOTUS 2026/065

2.2. Şirketin Yükleniciden tahsil edeceği her hangi bir meblağ (ASKŞPTG, diğer Şirket alacakları faizler, ceza vb.) yok 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 aradaki fark tutarına tekabül eden satılamayan bağımsız bölümler, yukarıda belirtildiği şekilde tespit ettirilen rayiç değerleri üzerinden Şirket ile Yüklenici arasında oranları (ASKŞPGO ve YPGO) dâhilinde paylaşılacaktır.

2.3. 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 değil ise 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.

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.

DAĞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

DAĞ MÜHENDİSLİK

EMLAK KONUT Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

№ 2851

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 ve ilgili tapu müdürlüğüne sunmak üzere proje 3D modelini 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.

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 alınamaması halinde (Yüklenicinin kusuru ve ihmali dışında, Şirketin de kabul edebileceği gecikme sebepleri hariç), Şirket, her bir gecikme günü için ***67.947 TL*** gecikme cezasını Yüklenicinin alacağından düşecek olup, aksi bir durumda ise kesin teminatından kesecektir. Gecikme cezası, asgari ASKŞPTG olarak hesap edilemez.

DAĞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

DAĞ MÜHENDİSLİK

EMLAK KONUT Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

LOTUS 2026/065

№ 2851

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.

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 olunup 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.

DAĞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

DAĞ MÜHENDİSLİK

EMLAK KONUT Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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 personelinden olmak üzere Şirketi temsilen, 1 üye de Yüklenici personelinden olmak üzere Yükleniciyi temsilen görev yapacaktır. Geçici Site Yönetim Kurulu'nun 5 üyeden oluşması halinde ise 3 üye Şirket personelinden olmak üzere Şirketi temsilen, 2 üye de Yüklenici personelinden olmak üzere Yükleniciyi temsilen görev yapacaktır.

Geçici Site Denetim Kurulu 3 üyeden oluşacak olup, bu 3 üye de Şirket personelinden 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, Şirketin belirleyeceği nitelikte "Site Yönetim Ofisini" projelendirecek, yine Şirketin belirleyeceği nitelik ve sayıda, büro mobilyaları ve malzemeleri, bilgisayar, yazıcı, faks, fotokopi vb. ile birlikte tam donanımlı ve tefrişli 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 işlemden sonra yapılacak ilk İİDTT' 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 ***5.264 TL*** gecikme cezası, ilk İİDTT'nda YPTG'nden düşülür. Gecikme cezası, işgarı ASKŞPTG olarak hesap edilemez.

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

DAĞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

DAĞ MÜHENDİSLİK

EMLAK KONUT GYO A.Ş.

LOTUS 2026/065

Madde 20- Yüklenicinin Teknik Personeli:

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

1 Kişi	*Proje Müdürü (İnş. Müh. veya Mimar)*	*En az 15 Yıl Tecrübeli*
1 Kişi	*Şantiye Şefi (İnş. Müh. veya Mimar)*	*En az 10 Yıl Tecrübeli*
1 Kişi	*Teknik Ofis Şefi*	*En az 10 Yıl Tecrübeli*
3 Kişi	*İnşaat Mühendisi veya Mimar*	*En az 5 Yıl Tecrübeli*
1 Kişi	*Makine Mühendisi*	*En az 7 Yıl Tecrübeli*
1 Kişi	*Elektrik Mühendisi*	*En az 7 Yıl Tecrübeli*
1 Kişi	*Harita Mühendisi*	*En az 7 Yıl Tecrübeli*
1 Kişi	*Peyzaj Mimarı*	*En az 5 Yıl Tecrübeli*
1 Kişi	*Dizayn Ofis Şefi (İlgili Paket Prg. Deneyimli)*	*En az 10 Yıl Tecrübeli*
1 Kişi	*Dizayn Ofis Mimarı (İlgili Paket Prg. Deneyimli)*	*En az 5 Yıl Tecrübeli*
1 Kişi	*Dizayn Ofis İnşaat Mühendisi (İlgili Paket Prg. Deneyimli)*	*En az 5 Yıl Tecrübeli*
1 Kişi	*Dizayn Ofis Makine Mühendisi (İlgili Paket Prg. Deneyimli)*	*En az 5 Yıl Tecrübeli*
1 Kişi	*Dizayn Ofis Elektrik Mühendisi (İlgili Paket Prg. Deneyimli)*	*En az 5 Yıl Tecrübeli*

Yukarıda belirtilen teknik elemanların haricinde aşağıda belirtilen sayıda yeni mezun veya mezuniyetinin üzerinden en fazla 2 (iki) yıl geçmiş teknik elemanları inşaat sahasında (şantiyede) bulundurmak zorundadır.

2 Kişi	*İnşaat Mühendisi/Mimar*
1 Kişi	*Elektrik Mühendisi/Makine Mühendisi*
1 Kişi	*Harita Mühendisi/Peyzaj Mimarı*

Yukarıda belirlenen liste inşaat sahasında bulunması gereken asgari personel sayısını göstermekte olup işin yapımı sırasında Şirket gerekli görmesi durumunda bu sayı arttırılacaktır. Yüklenici işin toplam ilerlemesi 70% (yüzdeyetmiş)' i geçmesi durumunda yukarıda belirlenen personel sayılarının düşürülmesini talep edebilir. Şirket şantiye ilerlemesini ve Yüklenici'nin taahhüt ettiği iş ve/veya iş kalemlerinin bitiş tarihlerini göz önünde bulundurarak bu talebi kabul veya reddedebilir.

DAĞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

DAĞ MÜHENDİSLİK

EMLAK KONUT Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

LOTUS 2026/065

№ 2851

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 ***5.264 TL*** gecikme cezası, ilk İİDTT'nda YPTG' nden düşülür. 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.

Yüklenici, Şirket tarafından onaylanmayan teknik personeli inşaat sahasında (şantiyede) bulunduramaz ve çalıştıramaz.

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 ***11.484 TL***,
- Mühendis veya Mimarlardan her birinin inşaat sahasında (şantiyede) bulunmadığı her bir gün için ***5.981 TL***,
- Tekniker veya Topograflardan her birinin inşaat sahasında (şantiyede) bulunmadığı her bir gün için ***4.546 TL***,

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

Personellerin hastalık sebebiyle işe devam edememesi durumunda, Sosyal Güvenlik Kurumu'nca 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 ise 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.

DAĞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

DAĞ MÜHENDİSLİK

EMLAK KONUT Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

LOTUS 2026/065

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 Mesleklere İlişkin 2015/1 Sıra numaralı Tebliğ" ne uyacaktır.

Madde 21- Alt Yüklenici Çalıştırılması ve Sorumluluklar:

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.

   a) 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.

   b) 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.

   c) İmza Sirküleri veya Beyanının Noter tasdikli aslı verilecektir. İsteklinin gerçek kişi olması halinde imza beyanı, İsteklinin tüzel kişi olması halinde ise imza sirküleri verilecektir.

   d) 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.

DAĞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

DAĞ MÜHENDİSLİK

EMLAK KONUT Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

LOTUS 2026/065

№ 2851

e) 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.

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 şirketinde 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.

DAĞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

DAĞ MÜHENDİSLİK

EMLAK KONUT Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

8. Alt Yüklenicilerin yaptığı bütün işlerden Şirkete karşı Yüklenici sorumludur. Alt Yüklenicilerin Şirket tarafından kabul edilerek onaylanması bu sorumluluğu hiçbir şekilde değiştirmez.

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 yapılmaması, hileli malzeme kullanılması ve benzeri nedenlerle ortaya çıkabilecek zarar ve ziyandan, işe başlama tarihinden itibaren kesin kabul tutanağının Şirketin onay Makamınca onaylandığı tarihine 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 Kabulü" nün veya Alt Yüklenici tarafından tamamlanan kısmın "Kısmi Geçici Kabulü" 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 GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

DAĞ MÜHENDİSLİK

EMLAK KONUT Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

№ 2851

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 T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği 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, betonyer, 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 GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

DAĞ MÜHENDİSLİK

EMLAK KONUT Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

LOTUS 2026/065

№ 2851

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.

Yüklenici, işbu sözleşme eki olan İş Güvenliği ve İşçi Sağlığı Şartnamesine uygun hareket etmekle mükelleftir. Aksi takdirde, ortaya çıkacak her türlü hukuki ve cezai sorumluluk Yükleniciye aittir.

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 GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

DAĞ MÜHENDİSLİK

EMLAK KONUT Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

№ 2851

Madde 25- Kullanılacak Malzemeler:

Sözleşme kapsamında yapılacak işlerde, standartlara (TSE ve / veya TSE tarafından kabul gören uluslararası standartlara) uygun, fenni nitelik ve şartlara sahip malzemeler, cihazlar vb. kullanılacaktır. Yüklenici, bu konu ile ilgili olarak Şirketin ve Kontrollük teşkilatının uyarı ve talimatlarına da uyacaktır.

İmalatlarda kullanılacak malzemelere ilişkin belgeler, Yüklenici tarafından Şirketin onayına sunulacak ve ancak onaydan sonra kullanılabilecektir. Şirket tarafından onaylanmayan malzemeler kesinlikle kullanılmayacaktır. Yabancı menşeli malzemelere ilişkin belgeler ise yeminli tercüman tarafından tercüme edilmiş olacaktır.

Şirket, söz konusu malzemelerin fenni nitelik ve şartlarını tespit amacıyla, her türlü gideri Yükleniciye ait olmak üzere uygun göreceği kuruluşlardan test raporu isteyebilir. Ayrıca, yapım süresince gerek duyulan her türlü testlerin şantiyede yapılması ve / veya Şirketin onaylayacağı laboratuvarlarda yaptırılması Yüklenicinin yükümlülüğündedir.

Yukarıda belirtilen şartlara uymayan malzemeler şantiye sahasında bulundurulmayacaktır. Uygun olmayan malzeme kullanılmasından doğacak, gizli ayıplardan veya bu nedenle konut alıcıları, diğer üçüncü şahıs ve kurumlardan gelecek her türlü talep dâhil olmak üzere tüm sorumluluk Yükleniciye aittir.

Madde 26- İş ve İşyerinin Sigortalanması:

Yüklenici;

1. Sözleşmenin **3.** maddesinde belirtilen inşaat işlerinin tümünü (inşaat yapımı ile ilgili imalat, ihzarat vb.),
2. Sözleşme konusu işlerin biten kısımlarını,
3. İşleri yapmak üzere işyerinde kullandığı her türlü aracı, iş ve hizmet makineleri ve ekipmanlarını, taşıtları, şantiye tesislerini, şantiye binalarını (idari binalar, satış ofisi, depolar, işçi barınakları, yemekhaneler vb.), malzemeleri ve donanımları ile benzerlerini,

özellik ve niteliklerine göre, yangın, deprem, sel, seylap vb. gibi her türlü doğal afetlerin ve hırsızlık, terör, sabotaj, kötü niyetli hareketler, grev, lokavt, kargaşalık, halk hareketleri ve bunların gerektirdiği askeri ve inzibati hareketlerin ve benzerlerinin sebep olduğu her türlü hasar ve kayıplar ile meydana gelebilecek her türlü tehlikelere karşı, aşağıda belirtilen hususlar çerçevesinde ve Şirketin uygun göreceği sigorta dallarında, mutabakatlı kıymet poliçeleri ve enflasyona endeksli olarak her yıl sigorta ettirerek, iş için kullanılması gerekecek söz konusu donanımı yenileyecek toplam bedel için düzenleterek, hizmete devamlılığı sağlayacaktır.

Yüklenici, sigortaya esas teşkil eden inşaat maliyet bedeli/sigorta değeri değişikliklerini zeyilnameyle güncelleyecektir (yıllar itibariyle olan artışlar dahil).

Sigorta süresi, İşveren Mali Mesuliyet, Üçüncü Şahıs Mali Mesuliyet ve İnşaat All Risk sigortaları için, şantiye binalarının veya tesislerinin yapımına başlanıldığı tarihten veya

DAĞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

DAĞ DAĞ MÜHENDİSLİK

EMLAK KONUT GYO A.Ş.

LOTUS 2026/065

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 Klozu" 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 önenecektir.

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.

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.

DAĞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Esentepe Mah. Büyükdere Cad. No:42 Şişli/İST.
Vergi Dairesi: 034 111 6093

DAĞ MÜHENDİSLİK

EMLAK KONUT Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

LOTUS 2026/065

№ 2851

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 işlemden 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" nü 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 düzeltilecektir.

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

a) Şirketin yazılı izni ve onayı olmaksızın poliçe değiştirilemez, feshedilemez ve / veya hasar bedeli ödenemez.

b) Sigortacı, bu poliçenin sigorta süresini sigortalının (Şirket) talebi üzerine zeyilname düzenlenmesi şartı ile uzatmak zorundadır.

c) Sigortacı bu poliçenin sigorta teminatını, sigortalının talebi üzerine zeyilname düzenlenmesi şartı ile bedel artışına ait resmi evrak ve ana poliçe fiyatı ile arttırmak zorundadır.

d) Sigorta şirketinin ihbar ve tebliğlerinin birer kopyası Şirketin Sözleşmede belirtilen tebligat adresine yapılacaktır. Yalnızca sigorta ettiren olarak Yükleniciye yapılacak ihbar ve tebliğler geçersizdir.

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.

DAĞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

DAĞ MÜHENDİSLİK

EMLAK KONUT Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

T.C.

LOTUS 2026/065

№ 2851

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.

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.

DAĞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

DAĞ MÜHENDİSLİK

EMLAK KONUT Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

LOTUS 2026/065

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;

a) İşçilerin ve/veya stajyerlerin, Yüklenici tarafından sağlanan bir taşıtla işin yapıldığı yere toplu olarak getirilip götürülmeleri sırasında meydana gelen iş kazaları,
b) Meslek hastalıkları sonucunda vaki olacak tazminat talepleri,
c) Manevi Tazminat Talepleri,
d) İşyerinde Yüklenici tarafından verilen yemekler nedeniyle gıda zehirlenmesinden doğan tazminatlar,
e) Türkiye Cumhuriyeti sınırları dışında meydana gelen iş kazaları,
f) Sigortalının Alt Yüklenicilerinin, sigortalı adına yürüttükleri faaliyetleri esnasında meydana gelebilecek iş kazaları sonucunda sigortalıya yöneltilebilecek hukuki sorumluklar,
g) Sosyal Güvenlik Kurumu tarafından sevk edilmeksizin hayati tehlike oluşması sebebi ile özel hastanede yapılacak tedavi masrafları, olay başına ***410.314 TL*** ve poliçe süresince de toplam ***1.343.867 TL*** ile teminata dahildir,

2.2. Bahse konu sigorta teminatına ilişkin olarak asgari limitler:

- Bedeni Zararlarda kişi başına: ***7.702.415 TL,***
- Bedeni Zararlarda kaza başına: ***23.123.273 TL,***

tespit edilecek olup, uygulanacak toplam sigorta meblağı asgari ***49.351.055 TL*** olacaktır.

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 getirmediği takdirde 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.

DAĞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

DAĞ MÜHENDİSLİK

EMLAK KONUT Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

LOTUS 2026/065

№ 2851

3.4. Bahse konu sigorta teminatına ilişkin olarak limitler, **"Bedeni"** ve **"Maddi"** ayrımı olmaksızın ***15.404.590 TL*** olup, proje süresince ***67.120.870 TL*** olacaktır.

3.5. Üçüncü Şahıs Mali Mesuliyet Sigortasında azami uygulanacak tenzili muafiyet tutarı ***10.049 TL*** olacaktır.

3.6. "Sigorta Genel Şartnamesi" hükümleri çerçevesinde, "Vibrasyon/Titreşim Teminatı" yapılması zorunludur.

4. Teminat Miktarları:

4.1. Sözleşme Konusu İşler:

İlk bildirimi yapılan sigorta teminatı, artırmaya izin verecek şekilde düzenlenecek olup, fiyat, işlerin miktar ve şartlarındaki değişiklikler nedeniyle doğacak teminat artırımı 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.

4.3. Enkaz Kaldırma Teminatı:

Asgari sözleşme bedelinin **%4(yüzdedört)**'ü 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 ***4.793.613 TL*** 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 sigortalanarak 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 ***7.702.415 TL*** teminatla Makina-Ekipman Sigortası, iş için kullanılması gerekecek söz konusu makine-ekipmanı yenileyecek tutarda düzenleterek hizmette devamlılığı sağlayacaktır. İşin İlerlemesi 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.

DAĞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

DAĞ MÜHENDİSLİK

EMLAK KONUT Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

LOTUS 2026/065

№ 2851

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, kontrollük teşkilatı tarafından yapılacaktır. Kontrollük teşkilatında, Şirketin kendi teknik elemanları ile yapı denetim firması teknik elemanları görev yapacak ve sözleşme konusu inşaat işlerinin resmi makamlar nezdindeki tüm fenni sorumluluğu da (TUS vb.) yapı denetim elemanları tarafından üstlenilecektir.

Yapı denetim firmasının T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nca elektronik ortamda belirlenmesinden sonra, Şirket ile yapı denetim firması arasında sözleşme akdedilecek ve kontrollük teşkilatında görev yapacak Şirket teknik elemanları ile yapı denetim firmasının unvanı ve teknik elemanlarının isim ve sıfatları Şirket tarafından yazı ile Yükleniciye bildirilecektir.

Yapı denetim firmasının 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.

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 gideri kendisine ait olmak üzere değişiklikleri Şirketin isteyeceği şekle getirmesi zorundadır.

DAĞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

DAĞ MÜHENDİSLİK

EMLAK KONUT Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

LOTUS 2026/065

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, ısınma, 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.

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 bağlanmasına 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 artıkların ortadan kaldırılması,
2. İnşaatların yapımı esnasında, Kontrolün lüzum görmesi halinde inşaat sahasındaki çukurların doldurulması, moloz ve toprak yığınlarının temizlenmesi ve sahanın tesviye edilmesi,

DAĞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

DAĞ MÜHENDİSLİK

EMLAK KONUT Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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 (yüzdeelli)** 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.

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 (yüzdedoksanbeş)**' lik kısmının tamamlanmış, kalan **%5 (yüzdebeş)**' 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.

DAĞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

DAĞ MÜHENDİSLİK

EMLAK KONUT Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

LOTUS 2026/065

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.
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 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, 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.

DAĞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

DAĞ MÜHENDİSLİK

EMLAK KONUT Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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.

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.

DAĞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

DAĞ MÜHENDİSLİK

EMLAK KONUT Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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.

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.

DAĞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

DAĞ MÜHENDİSLİK

EMLAK KONUT Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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 Yüklenciye 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 kısmın kısmi kesin kabul itibar tarihi, işin tümü için kesin kabul itibar tarihi olarak kabul edilecektir.

DAĞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

DAĞ DAĞ MÜHENDİSLİK

EMLAK KONUT Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

LOTUS 2026/065

№ 2851

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 satılamayan 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 pursantaj listeleri fotokopisi,
20. SGK işyeri açılış bildirgesi fotokopisi,
21. Yer teslim tutanağı fotokopisi,
22. Sözleşme dosyasının, "Sözleşme Bölümü" fotokopisi,
23. Varsa Ek Protokollerin fotokopisi,

DAĞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

DAĞ MÜHENDİSLİK

EMLAK KONUT

LOTUS 2026/065

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 *8.374 TL*'lık cezayı, Yüklenicinin alacağından veya kesin teminatından kesmeye veya hükmen tahsil etmeye yetkilidir. Uygulanan bu ceza, asgari ASKŞPTG olarak kabul edilemez.

DAĞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

DAĞ MÜHENDİSLİK

EMLAK KONUT Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

LOTUS 2026/065

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 tarihden 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.

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.

DAĞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

DAĞ MÜHENDİSLİK

EMLAK KONUT Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

LOTUS 2026/065

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 Satışa İlişkin Hususlar" başlıklı 5. bendinin 5.19. 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.
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 eklerine 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 teslim tarihine kadar Yüklenici tarafından ödenecektir.

DAĞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

DAĞ DAĞ MÜHENDİSLİK

EMLAK KONUT GYO A.Ş.

LOTUS 2026/065

№ 2851

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, tashih harçları, cins tashih 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 İdarelere 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 İdareler ile yapılacak yazışmalar Şirket tarafından yapılacak olup, Yüklenici bu yazışmaları takip etmekle yükümlüdür.

10. Yüklenici, bu sözleşme kapsamında yükümlülüğünde bulunan proje, inşaat yapım ve satışı 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.

DAĞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

DAĞ MÜHENDİSLİK

EMLAK KONUT Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

LOTUS 2026/065

№ 2851

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.

    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 ***67.947 TL*** ceza uygulanır.

    Bu ceza, Şirket yazısından sonraki ilk İİDTT'ndan başlayarak, her İİDTT'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.

DAĞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

DAĞ MÜHENDİSLİK

EMLAK KONUT Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

№ 2851

20. Yüklenici, 6698 Sayılı Kişisel Verilerin Korunması Kanunu' na uyacak ve kanunun getirdiği yükümlülükleri de yerine getirecektir. Yüklenici, bu sözleşmenin imza tarihten itibaren, çalışanlar, alt yükleniciler, irtibatta olduğu potansiyel alıcılar, müşteriler ve iş ilişkisi içinde olduğu diğer üçüncü kişilere ait olarak elde ettiği ad soyad, T.C. no, telefon, adres, mail, e-posta, adres, banka bilgileri, satış veya kira sözleşmesi vb. tüm kişisel verileri/bilgileri, söz konusu kanun gereğince saklamakla yükümlüdür. Bu verilerin/bilgilerin, bu kişilerin rızası olmadan üçüncü şahıslarla paylaşması halinde tüm sorumluluk ve cezai yükümlülük Yükleniciye ait olup, Şirketin herhangi bir sorumluluğu ve cezai yükümlülüğü yoktur. Ayrıca Şirket, bu kapsamda Yükleniciye cezai işlem uygulama yetkisine de sahiptir.
21. Yüklenici iş bu sözleşme kapsamında varsa yapacağı sosyal donatı alanlarının ruhsatlarını satışa konu alanların ruhsat tarihinden itibaren en geç 6 ay içerisinde alacaktır ve satışa konu ilk bağımsız bölümün teslimiyle birlikte bu alanları kullanıma hazır hale getirecektir. Bu alanlarda yapacağı imalatlara ilişkin detaylı iş programını Şirkete onaylatacaktır. Bu imalatların iş programında belirlenen tarihlerde tamamlanmaması durumunda sözleşmenin 36. Maddesinde belirlenen şekilde gecikme cezası uygulanır.

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.

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.

DAĞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
DAĞ MÜHENDİSLİK
EMLAK KONUT Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

№ 2851

Devir:

Sözleşme konusu iş, kısmen dahi olsa Şirketin onayı ile üçüncü şahıslara devredilebilir. Ancak, devralacakların devir talep tarihi itibariyle 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;

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

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 Yüklenciye 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.

DAĞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

DAĞ DAĞ MÜHENDİSLİK

EMLAK KONUT Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

LOTUS 2026/065

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.
5. Şirketin onayı alınmadan Yüklenicinin satış yapması durumunda YPTG'nin %0,5 (bindebeş) i oranında cezai işlem uygulanır. Bu işlemlerin tekrarlanması durumunda Şirketin sözleşmeyi fesih etmesi başta olmak üzere tüm yasal haklarını kullanabilir.
6. Yüklenicinin satış süresince proje kapsamında satışa konu bağımsız bölümler üzerinden; komisyon ve veya başka bir ad altında kendi hesabına para tahsil etmesi durumunda YPTG'nin %0,5 (bindebeş) oranında cezai işlem uygulanır. Bu işlemlerin tekrarlanması durumunda Şirketin sözleşmeyi fesih etmesi başta olmak üzere tüm yasal haklarını kullanabilir.
7. Sözleşme konusu projede, ortak alanlarda veya otoparklarda kurulacak elektrikli araç şarj ünitelerinin ve proje kapsamında tesis edilen tüm dijital reklam platformlarının (asansör içleri, DC şarj üniteleri, ortak alanlara yerleştirilecek reklam panoları, otoparklar, lobiler vb.) işletilmesi maksadıyla en az 10 m2 ticari nitelikli bir bağımsız bölüm projelendirilecektir. Bu bağımsız bölüm ekspertiz bedeli üzerinden Şirket tarafından satın alınacaktır. Proje ve yönetmelik kapsamında otoparklarda ve Şirketin belirleyeceği diğer ortak alanlarda kurulacak tüm araç şarj üniteleri ve dijital reklam platformları bu bağımsız bölüme tahsis edilecektir. Alıcılarla imzalanacak tüm bağımsız bölüm satış vaadi sözleşmelerine ve yönetim planına bu hususun işlenmesi Yüklenici sorumluluğundadır.

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 kabul edilir. Sözleşme ve eklerindeki hükümler arasında çelişme olması halinde, Şirketin lehine olan hükümler geçerlidir. Lehe olan hükmü Şirket belirler.

DAĞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

DAĞ DAĞ MÜHENDİSLİK

EMLAK KONUT Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

№ 2851

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, Yüklenici'den 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.

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 ekli "Sözleşme 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.

DAĞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

DAĞ DAĞ MÜHENDİSLİK

EMLAK KONUT Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

LOTUS 2026/065

№ 2351

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 itibariyle 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 itibariyle 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 veyahut 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)** eksiği 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.

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.

İşi feshedilen Yüklenici, Şirket ihalelerine iştirak ettirilmeyecektir.

DAĞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

DAĞ MÜHENDİSLİK

EMLAK KONUT Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

№ 2851

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 İİDTT'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 Şekli 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.

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 ***5.981 TL*** gecikme cezasını ilk İİDTT'nda Yüklenicinin alacağından düşecektir. Şayet bu gecikme **20 (yirmi)** günü geçerse Şirket, şantiye tanıtım levhasının konulması ile ilgili iş ve işlemeleri yaparak, Merkez Bankası avans işlemlerinde uygulanan faiz oranını uygulamak suretiyle, bedelini ve şantiye tanıtım levhasının konulduğu güne kadarki gecikme cezasını, ilk İİDTT' nda Yüklenicinin alacağından düşecek olup, aksi bir durumda ise kesin teminatından kesecektir. Gecikme cezası asgari ASKŞPTG olarak kabul edilemez.

DAĞ GAYRİMENKUL YATIRIMLARI ANONİM ŞİRKETİ
Vergi Dairesi: 634 111 6003

DAĞ MÜHENDİSLİK

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

LOTUS 2026/065

№ 2851

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 ***11.484 TL*** gecikme cezasını, ilk İİDTT' nda Yüklenicinin alacağından düşecektir. Şayet bu gecikme **20 (yirmi)** günü geçerse, Şirket, totem tanıtım tabelasının konulması ile ilgili iş ve işlemeleri yaparak, Merkez Bankası avans işlemlerinde uygulanan faiz oranını uygulamak suretiyle, bedelini ve totem tanıtım tabelasının konulduğu güne kadarki gecikme cezasını, ilk İİDTT' 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 ***7.178 TL*** gecikme cezasını, ilk İİDTT' nda Yüklenicinin alacağından düşecek olup, aksi bir durumda ise kesin teminatından kesecektir. Gecikme cezası asgari ASKŞPTG olarak kabul edilemez.

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),

DAĞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

DAĞ DAĞ MÜHENDİSLİK

EMLAK KONUT Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

T.C. NOTERİ

LOTUS 2026/065

№ 2651

Madde 48- Yürürlük:

Bu sözleşme, **48** maddeden ibaret olup, taraflarca tam olarak okunup anlaşıldıktan sonra **20.. /01. / 2026** tarihinde imza altına alınarak, **bir (1)** nüsha olarak düzenlenmiş ve imzalandığı tarihte yürürlüğe girmiştir.

YÜKLENİCİ	**ŞİRKET**
DAĞ GYO & DAĞ Mühendislik Adi Ortaklığı	**EMLAK KONUT Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**
DAĞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	EMLAK KONUT Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Murat BAC	**Yasir YILMAZ** Genel Müdür
DAĞ MÜHENDİSLİK	**Ertan KELEŞ** Yönetim Kurulu Başkanı
Murat Bal.	

0.7.

T.C.

LOTUS 2026/065

AÇIK ARTIRMA SONUCU NİHAİ MALİ TEKLİF MEKTUBU №2851

Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İhale Komisyonu Başkanlığı' na,

Şirketinizce, "Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı" yöntemi ile ihaleye çıkarılan ve Şirketiniz *portföyünde / tasarrufunda* olan, *Aydın İli, Didim İlçesi, Fevzipaşa Mahallesinde ve Sözleşme Tasarısında fonksiyonları ve yüzölçümleri belirtilmiş alan*da kayıtlı arsa / arsalar üzerinde, Şirketinizden her hangi bir parasal kaynak çıkışı olmadan ve her türlü masraflarının tamamı tarafımdan / tarafımızdan karşılanmak suretiyle yapılacak olan **Aydın Didim Fevzipaşa 1. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi**'ne ait ihale dosyasını (Teklif Alma Şartnamesi, Sözleşme Tasarısı, Özel Teknik Şartname ve ilgili diğer dokümanlar) okuyup inceledim / inceledik ve aynen kabul ettim / ediyoruz. İşin yapılacağı yeri inceledim / inceledik ve koşulları hakkında tam bir fikir sahibi oldum / olduk. Kabullendiğim / kabullendiğimiz ve imzaladığım / imzaladığımız bu şartlarla, ihalenin 2.oturumunun 1.aşamasının son sözlü turunda vermiş olduğum / olduğumuz teklifimi / teklifimizi, ihalenin 2.oturumunun 2.aşamasında, kapalı zarf içerisinde sunduğum / sunduğumuz bu Açık Artırma Sonucu Nihai Mali Teklif Mektubu ile;

Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG) olarak öngördüğüm / öngördüğümüz;

Rakam ile (#3.075.000.000# TL) + KDV
Yazı ile (#Üç Milyar yetmişbeş Milyon # Türk Lirası) üzerinden,

Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Gelir Oranı (ASKŞPGO) olarak;

Rakam ile (%30)
Yazı ile (yüzde Otuz) oranı karşılığı,

Arsa Satışı Karşılığı Asgari Şirket Payı Toplam Geliri (ASKŞPTG) olarak;

Rakam ile (#922.500.000# TL) + KDV
Yazı ile (#Dokuz yüz yirmi iki milyon beşyüz bin # Türk lirası Türk Lirası),

sözleşme tasarısında belirtilen hükümler uyarınca Şirkete ödemeyi kabul ve taahhüt ederek yeniliyorum / yeniliyoruz ve sözleşme konusu işi ihale dosyasında (Teklif Alma Şartnamesi, Sözleşme Tasarısı, Özel Teknik Şartname ve ilgili diğer dokümanlar) belirtilen şartlar dâhilinde ikmal etmeyi, sözleşme ve şartnamelere aykırı hiçbir talepte bulunmayacağımı / bulunmayacağımızı, ihale konusu işin tarafıma / tarafımıza ihale edilmesi halinde Şirketin bildireceği yer ve saatte sözleşme imzalamak üzere hazır bulunacağımı / bulunacağımızı kabul ve taahhüt ederim / ederiz.

Tarih: 21/11/2025

İsteklinin Ticaret Unvanı, Kaşe ve İmza

DAĞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

DAĞ MÜHENDİSLİK

Doğan Dağ   0.7   Doğan Dağ

NOT: İsteklinin İş ortaklığı olması halinde, bu nihai mali teklif mektubu, pilot ortak ve diğer tüm ortaklar tarafından ticaret unvanı yazılarak kaşelenip imzalanacaktır.

DAĞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

DAĞ MÜHENDİSLİK

EMLAK KONUT Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

№ 2851

HALKBANK

No: A 2401607

TARİH : 9.01.2026
REFERANS NO : 0623MW014034

KESİN TEMİNAT MEKTUBU
EMLAK KONUT GAYRIMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
BARBAROS MAH. MOR SÜMBÜL SOK. NO:7/2 B (BATI ATAŞEHİR) ATAŞEHİR-İSTANBUL

Şirketinizce ihalesi yapılan Aydın Didim Fevzipaşa 1. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi'ni taahhüt eden Yüklenici, DAĞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ'nin ihale dosyası ve sözleşme hükümlerini yerine getirmek üzere vermek zorunda olduğu kesin teminat tutarı olan 54.796.500,00 TL (YALNIZ ELLİDÖRTMİLYONYEDİYÜZDOKSANALTIBİNBEŞYÜZ TÜRK LİRASI)'yi T. Halk Bankası A.Ş. garanti ettiğinden, Yüklenici, taahhüdünü ihale dosyası ve sözleşme hükümlerine göre kısmen veya tamamen yerine getirmediği takdirde, protesto çekmeye, hüküm ve adı geçenin iznini almaya gerek kalmaksızın ve DAĞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ ile Şirketiniz arasında ortaya çıkacak herhangi bir uyuşmazlık ve bunun akıbet ve kanuni sonuçları dikkate alınmaksızın, yukarıda yazılı tutarı ilk yazılı talebiniz üzerine derhal ve gecikmeksizin Şirketinize nakden ve tamamen, talep tarihinden ödeme tarihine kadar geçen günlere ait kanuni faiziyle birlikte ödeyeceğimizi T. Halk Bankası A.Ş.'nin imza atmaya yetkili temsilcisi ve sorumlusu sıfatıyla ve T. Halk Bankası A.Ş. ad ve hesabına taahhüt ve beyan ederiz.

Bu teminat mektubu kesin ve süresizdir.

TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş.
MECİDİYEKÖY TİCARİ / İST ŞB.

ORHAN AKTAŞ
YÖNETMEN YARDIMCISI

MEVLÜDE ESİN KARAYEL SİNDELIŞIK
YÖNETMEN YARDIMCISI

Not: İŞBU TEMİNAT MEKTUBU SELÇUKLU TİCARİ ŞUBESİ/KONYA ŞUBEMİZİN TALİMATI İLE ŞUBEMİZ TARAFINDAN DÜZENLENMİŞTİR.

Model 1.5.015.03/ Teminat Mektubu 2025/08

№ 2851

HALKBANK

No: A 2401608

TARİH : 9.01.2026
REFERANS NO : 0623MW014035

KESİN TEMİNAT MEKTUBU

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
BARBAROS MAH. MOR SÜMBÜL SK. NO:7/2 B (BATI ATAŞEHİR) ATAŞEHİR / İSTANBUL

Şirketinizce ihalesi yapılan Aydın Didim Fevzipaşa 1. Etap Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi'ni taahhüt eden Yüklenici, DAĞ MÜHENDİSLİK MÜTEAHHİTLİK TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ'nin ihale dosyası ve sözleşme hükümlerini yerine getirmek üzere vermek zorunda olduğu kesin teminat tutarı olan 553.500,00 TL (YALNIZ BEŞYÜZELLİÜÇBİNBEŞYÜZ TÜRK LİRASI)yi T. Halk Bankası A.Ş. garanti ettiğinden, Yüklenici, taahhüdünü ihale dosyası ve sözleşme hükümlerine göre kısmen veya tamamen yerine getirmediği takdirde, protesto çekmeye, hüküm ve adı geçenin iznini almaya gerek kalmaksızın ve DAĞ MÜHENDİSLİK MÜTEAHHİTLİK TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ ile Şirketiniz arasında ortaya çıkacak herhangi bir uyuşmazlık ve bunun akıbet ve kanuni sonuçları dikkate alınmaksızın, yukarıda yazılı tutarı ilk yazılı talebiniz üzerine derhal ve gecikmeksizin Şirketinize nakden ve tamamen, talep tarihinden ödeme tarihine kadar geçen günlere ait kanuni faiziyle birlikte ödeyeceğimizi T. Halk Bankası A.Ş.'nin imza atmaya yetkili temsilcisi ve sorumlusu sıfatıyla ve T. Halk Bankası A.Ş. ad ve hesabına taahhüt ve beyan ederiz.

Bu teminat mektubu kesin ve süresizdir.

TÜRKİYE HALK BANKASI A.Ş.
MECİDİYEKÖY TİCARİ / İST ŞB.

ORHAN AKTAŞ
YÖNETMEN YARDIMCISI

MEVLÜDE ESİN KARAYEL SİNDELIŞIK
YÖNETMEN YARDIMCISI

Not: İŞBU TEMİNAT MEKTUBU SELÇUKLU TİCARİ ŞUBESİ/KONYA ŞUBEMİZİN TALİMATI İLE ŞUBEMİZ TARAFINDAN DÜZENLENMİŞTİR.

Model 1.5.015.02/ Teminat Mektubu 2025/06

T.C.

Ticaret Sicil No: 862070, Finanskent Mah. Finans Cad. No:42/1 34760 Ümraniye/İstanbul Tel: (216) 503 70 70, Fax: (212) 340 93 99
www.halkbank.com.tr
İşe Özel

LOTUS 2026/065

LOTUS 2026/065

Türkiye Cumhuriyeti

Tarih: 20/01/2026
Yev.No: (A)

T.C.
KADIKÖY 9.
NOTERLİĞİ

KADIKÖY 9. NOTERİ
METİN SUYABATMAZ

19 MAYIS MAHALLESİ
GÜRSOYLU SK. NO:32-
34/A 34852 KADIKÖY /
İSTANBUL
Tel:+902163635913
Fax:+902163583728

DÜZENLEME ŞEKLİNDE SÖZLEŞME № 2851

(Yirmi Ocak İkibinyirmialtı) Salı günü 20/01/2026
Aşağıda mühür ve imzası bulunan ben KADIKÖY 9. NOTERİ **METİN SUYABATMAZ** Yerine İmzaya Yetkili Katip **HİLMİ EROĞLU** 19 MAYIS MAHALLESİ GÜRSOYLU SK. NO:32-34/A 34852 KADIKÖY / İSTANBUL adresindeki dairemde görev yaparken davet üzerine işlerinin yoğunluğu nedeni ile gidilen **BARBAROS MAHALLESİ MOR SÜMBÜL SOK 7/2B ATAŞEHİR İSTANBUL** adresinde **3340028034** vergi numaralı Barbaros Mah. Mor Sümbül Sk. B Blok No: 7 /2b Ataşehir / İSTANBUL adresinde faaliyette bulunan **EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ** adına **YETKİLİSİ** olarak hareket eden, gösterdiği T.C. İçişleri Bakanlığı tarafından verilmiş **29/05/2027** geçerlilik tarihli, **A03B63127** seri numaralı, fotoğraflı Türkiye Cumhuriyeti Kimlik Kartına göre, baba adı **İLYAS SAMİ**, ana adı **NİĞAR**, doğum tarihi **10/03/1976** olan, **39430363652** T.C. kimlik numaralı, halen **Barbaros Mah. Mor Sümbül Sk. B Blok No: 7 /2b Ataşehir / İSTANBUL** adresinde oturduğunu ve **okuryazar olduğunu** bildiren ilgili **ERTAN KELEŞ, 3340028034** vergi numaralı Barbaros Mah. Mor Sümbül Sk. B Blok No: 7 /2b Ataşehir / İSTANBUL adresinde faaliyette bulunan **EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ** adına **YETKİLİSİ** olarak hareket eden, gösterdiği T.C. İçişleri Bakanlığı tarafından verilmiş **31/01/2027** geçerlilik tarihli, **A01R99557** seri numaralı, fotoğraflı Türkiye Cumhuriyeti Kimlik Kartına göre, baba adı **HALİL İBRAHİM**, ana adı **AYŞE SITTIKA**, doğum tarihi **30/03/1983** olan, **18728479466** T.C. kimlik numaralı, halen **Barbaros Mahallesi Mor Sümbül Sok 7/2b Ataşehir / İSTANBUL** adresinde oturduğunu ve **okuryazar olduğunu** bildiren ilgili **YASİR YILMAZ, 2650687917** vergi numaralı Sancak Mah. Büyükırmak Sk. No: 2 / 1 Selçuklu / KONYA adresinde faaliyette bulunan **DAĞ MÜHENDİSLİK MÜTEAHHİTLİK TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ** adına **VEKİLİ** olarak hareket eden, gösterdiği T.C. İçişleri Bakanlığı tarafından verilmiş **18/09/2032** geçerlilik tarihli, **A38B46649** seri numaralı, fotoğraflı Türkiye Cumhuriyeti Kimlik Kartına göre, baba adı **SADIK**, ana adı **ŞENGÜL**, doğum tarihi **13/04/1981** olan, **12857367458** T.C. kimlik numaralı, halen **Karlıktepe Mah. Özgün Sk. No: 4 / 4 Kartal / İSTANBUL** adresinde oturduğunu ve **okuryazar olduğunu** bildiren ilgili **MURAT BAL, 6341116003** vergi numaralı Esentepe Mah. Kore Şehitleri Cad. No: 42 / 1 Şişli / İSTANBUL adresinde faaliyette bulunan **DAĞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ** adına **VEKİLİ** olarak hareket eden, gösterdiği T.C. İçişleri Bakanlığı tarafından verilmiş **18/09/2032** geçerlilik tarihli, **A38B46649** seri numaralı, fotoğraflı Türkiye Cumhuriyeti Kimlik Kartına göre, baba adı **SADIK**, ana adı **ŞENGÜL**, doğum tarihi **13/04/1981** olan, **12857367458** T.C. kimlik numaralı, halen **Karlıktepe Mah. Özgün Sk. No: 4 / 4 Kartal / İSTANBUL** adresinde oturduğunu ve **okuryazar olduğunu** bildiren ilgili **MURAT BAL**, birlikte bana başvurarak **SÖZLEŞME** düzenlenmesini istediğini söyledileri. İlgililerin kimlikleri hakkında yukarıda yazılı belgeler ile kanı sahibi oldum. İlgililerin bu işlemi yapma yeteneklerinin bulunduğunu ve ilgililer **MURAT BAL, ERTAN KELEŞ, YASİR YILMAZ** adlı kişilerin okuryazar olduklarını anladım. **BÜYÜKÇEKMECE 14.** Noterliği'nin **09/01/2026** tarih ve **793** yevmiye numaralı, **DAĞ MÜHENDİSLİK MÜTEAHHİTLİK TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ** tarafından **MURAT BAL** adlı kişiye verilen vekaletnamenin incelenmesinden bu işlemi yapmaya yetkisi olduğu görüldü. **BÜYÜKÇEKMECE 14.** Noterliği'nin **09/01/2026** tarih ve **792** yevmiye numaralı, **DAĞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ** tarafından **MURAT BAL** adlı kişiye verilen vekaletnamenin incelenmesinden bu işlemi yapmaya yetkisi olduğu görüldü. **KADIKÖY 9.** Noterliği'nden **15/08/2024** tarih ve **48367** yevmiye no ile tasdikli imza sirkülerinin incelenmesinden **EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ** ünvanlı tüzel kişi tarihinden itibaren süre ile temsile **ERTAN KELEŞ, YASİR YILMAZ** isimli kişilerin yetkili olduğu görüldü. İlgililer; **MURAT BAL, ERTAN KELEŞ, YASİR YILMAZ** şu suretle söze başladılar.

İşleme ait makbuza 2 (iki) gün sonra e-Devlet uygulaması üzerinde bulunan E-Makbuz Bilgi Sorgulama hizmetinden erişebilirsiniz.
BŞ28 A / S Yazı : 5 / 5 Kod: 4.7.31
NBS 202601200341009847983367 2

A-1 1-2

LOTUS 2026/065

Türkiye Cumhuriyeti № 2851 Tarih: 20/01/2026 Yevmiye No: (A)

T.C.
KADIKÖY 9.
NOTERLIGI

KADIKÖY 9. NOTERİ
METİN SUYABATMAZ

19 MAYIS MAHALLESİ GÜRSOYLU SK. NO:32-34/A 34852 KADIKÖY / İSTANBUL
Tel:+902163635913
Fax:+902163563728

İlgililerin beyanı yazıldıktan sonra yazılan tutanak, okuryazar ilgililere okuması için verildi, okudular. Yazılanların gerçek isteği olduğunu, okuryazar ilgililerin beyan etmeleri üzerine okuryazar ilgililer ve tarafımdan imzalandı, mühürlendi. **(Yirmi Ocak İkibinyirmialtı) Salı günü 20/01/2026**

EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ 3340028034
Barbaros Mah. Mor Sümbül Sk. B Blok No: 7 /2b Ataşehir / İSTANBUL
YETKİLİSİ:
ERTAN KELEŞ 39430363652

YETKİLİSİ:
YASİR YILMAZ 18728479466

DAĞ MÜHENDİSLİK MÜTEAHHİTLİK TİCARET VE SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ 2650687917
Sancak Mah. Büyükırmak Sk. No: 2 / 1 Selçuklu / KONYA
VEKİLİ:
MURAT BAL 12857367458

DAĞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ 6341116003
Esentepe Mah. Kore Şehitleri Cad. No: 42 / 1 Şişli / İSTANBUL
VEKİLİ:
MURAT BAL 12857367458

KADIKÖY 9. NOTERİ
METİN SUYABATMAZ
Yerine
İmzaya Yetkili Katip
HİLMİ EROĞLU

İşleme ait makbuza 2 (iki) gün sonra e-Devlet uygulaması üzerinde bulunan E-Makbuz Bilgi Sorgulama hizmetinden erişebilirsiniz.
BŞ28 A / S Yazı : 5 / 5 Kod: 4.7.31 A-1 / 2 - 2
NBS 20260120034100984798336 72

Gelir Paylaşım Sözleşmesi

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 İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Mustafa Kıvanç KILVAN

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Turgut TÖKGÖZ
GENEL SEKRETER

Y.Ziya TOPRAK
BİRLİK BAŞKANI

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 01.04.2011 No : 401681

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Uygar TOST

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER

E.Nevzat OZTANGUT
BAŞKAN

Değerleme Uzmanlığı Lisans Belgeleri

LOTUS 2026/065

TDUB

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 değerleme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde **"Sorumlu Değerleme Uzmanı"** olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

TDUB

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 15.10.2019 **Belge No: 2019-01.1883**

Sayın Uygar TOST

(T.C. Kimlik No: 42364312566 - Lisans No: 401681)

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan

Mesleki Tecrübe Belgeleri