

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

KOCAELİ / BAŞİSKELE/ YUVACIK
1080 ADA, 15 PARSEL

DİLASA ORMAN PROJESİ

DEĞERLEME RAPORU

HAZIRLAYAN:



RM RİTİM GAYRİMENKUL
DEĞERLEME A.Ş.

Kaynarca Mahallesi, Aydınlı Yolu Caddesi, No:137 D:24, 34000 Pendik / İstanbul
Tel:0.216.361 14 19 Faks:0.216.361 13 30
www.rmdegerleme.com

RAPOR TARİHİ: 17.06.2025
RAPOR NO: GYOMK-202500005-REV001



İÇİNDEKİLER

1. DEĞERLEME RAPORU HAKKINDA BİLGİLER

1.1.	Sözleşme Tarihi	2
1.2.	Değerleme Tarihi	2
1.3.	Rapor Tarihi ve Numarası	2
1.4.	Rapor Türü	2
1.5.	Raporu Hazırlayanlar ve kontrol edenler	2

2. ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1.	Değerlemeyi Yapan Şirket Unvanı ve İletişim Bilgileri	3
2.2.	Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Unvanı ve İletişim Bilgileri	3

3. DEĞERLEME AMAÇ, KAPSAM ve İLKELEİ

3.1.	Değerleme Raporunun Amacı	4
3.2.	Sınırlayıcı Koşullar	4
3.3.	Beyanlar	5
3.4.	Raporda Kullanılan Kısaltmalar	6
3.5.	Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	6

4. DEĞER TANIMLARI, BU DEĞERLEME RAPORUNDA KULLANILAN YÖNTEMLERİNİN TANIMLARI

4.1.	Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)	6
4.1.1.	Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)	6
4.1.2.	Piyasa Kira Değeri	6
4.1.3.	Düzenli Likidite Değeri	7
4.1.4.	Zorunlu Likidite Değeri (Tasfiye Değeri)	7
4.2.	Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler	7
4.2.1.	Piyasa Değeri Yaklaşımı	7
4.2.2.	Maliyet Oluşumları Yaklaşımı	8
4.2.3.	Gelir İndirgeme Yaklaşımı	8

5. TÜRKİYE GENELİ VERİLER

5.1.	Demografik Veriler ⁽¹⁾	9
5.2.	Ekonomik Veriler	13

6. ÖZEL VERİLER

6.1.	Kocaeli İli	24
6.2.	Başiskele İlçesi	27
6.3.	Kocaeli İli Deprem Haritası ve İlçenin Deprem Kuşağı	30

7. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER ve ANALİZLER

7.1.	Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler:	31
7.1.1.	Gayrimenkulün Yeri / Konumu ve Tanımı	31
7.1.2.	Gayrimenkulün Tanımı ve Hukuksal Durumu	33
7.1.3.	Gayrimenkulün Yapısal Özellikleri	33
7.1.4.	İç Mekân Özellikleri	33
7.2.	Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yasal Süreç Analizi	34
7.2.1.	Değerleme Konusu Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri	34
7.2.2.	Değerleme Konusu Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri	35
7.2.3.	Taşınmazın Son 3 Yılda Alım-Satım Konu Olup Olmadığı:	36
7.2.4.	Taşınmazın Değerlemesi yapılan gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir takyidat (devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama) olup olmadığı hakkında bilgi, varsa söz konusu gayrimenkulün gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkındaki görüş:	36
7.2.5.	Gayrimenkule Ait İmar Planı/Kamulaştırma İşleri v.s. Bilgileri:	37
7.2.5.1	Gayrimenkule Ait İmar Planı/Kamulaştırma İşleri v.s. Bilgileri:	37
7.2.5.2	Plan, Plan Türleri ve Planlama Süreçleri	37
7.2.5.3	Parselin İmar Durum Bilgileri, Binanın Yasal İzin ve Belgeleri	39
7.2.5.1	Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler	41
7.2.5.2	Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, (Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi	42
7.2.6.	Hukuki Durum Analizi:	42
7.2.7.	En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi-Uzman Görüşü:	43
7.2.7.1	En Etkin ve Verimli Kullanım Analizinin Tanımı	43
7.2.7.2	Uzman Görüşü:	43
7.2.8.	Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri:	44
7.2.9.	Yasal gereklerin yerine getirilip getirilmediği ve mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olup olmadığı hakkında görüş:	44

8. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI

8.1.	Değerleme Konusu Taşınmaza İlişkin Olarak Değerleme Çalışmasında Esas Alınacak Olumlu Ve Olumsuz Özellikler	45
8.1.1.	Taşınmazın Değerine Etki Eden Faktörler	45
8.2.	Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler,	45
8.3.	Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler ve Varsayımlar	45
8.3.1.	Piyasa Değeri Yaklaşımı	46
8.3.2.	Maliyet Oluşumları Yaklaşımı	50
8.3.3.	Gelir İndirgeme Yaklaşımı	51

9. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

9.1.	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	53
9.2.	Nihai Değer Takdiri ve Sonuç	57

1. DEĞERLEME RAPORU HAKKINDA BİLGİLER

1.1. Sözleşme Tarihi

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 30.01.2025 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.2. Değerleme Tarihi

Değerleme çalışmalarına 08.04.2025 tarihinde başlanmış olup, 17.06.2025 tarihinde bitirilmiştir.

1.3. Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 30.01.2025 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında 17.06.2025 tarih GYOMK-202500005-REV001 rapor numarası ile hazırlanmıştır.

1.4. Rapor Türü

İş bu rapor; ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.’nin talebi üzerine, RM Ritim Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi tarafından hazırlanan; ilgili Tapu Sicil Müdürlüğü’nde Kocaeli ili, Başiskele ilçesi, Yuvacık mahallesi, 1080 Ada, 15 Parsel numarasında kayıtlı “Arsa” nitelikli 54.804,47 m² yüzölçüme sahip ana gayrimenkul üzerindeki Dilasa Orman projesinin ZERAY GYO hissesine düşen 408 bağımsız bölümün **31.03.2025** tarihli piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerleme raporudur.

İş bu rapor Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri’ne göre, Kurul düzenlemeleri kapsamında değerlendirme amacıyla hazırlanmıştır.

1.5. Raporu Hazırlayanlar ve kontrol edenler

Hazırlayanlar	Tuğba AYDIN YILDIZ Ekonomi ve Finans	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 902963
	Şefik Ercan KESKİNER Jeofizik Mühendisi	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 408115
	AYDIN KATKAK Ekonomist	Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 401455

2. ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. Değerlemeyi Yapan Şirket Unvanı ve İletişim Bilgileri

Ünvan	: RM Ritim Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi
Adres	: Kaynarca Mahallesi, Aydınlı Yolu Caddesi, No:137 D:24, 34000 Pendik/İstanbul
Kuruluş Tarihi	: 29.11.2005
Ticaret Siciline Tescil Tarihi	: 02.12.2005
Ticaret Sicil Numarası	: 571659
Sermayesi	: 1.000.000,00 TL
Kayıtlı Vergi Dairesi/V.No	: Pendik Vergi Dairesi / 7340514510
Faaliyet konusu	: Yürürlükte bulunan hukuki düzenlemeler kapsamında kamu ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait bir gayrimenkulün, gayrimenkul projesinin veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin bağımsız ve tarafsız olarak takdiri, gayrimenkullerle ilgili piyasa araştırması, fizibilite çalışmaları, gayrimenkuller ve bunlara bağlı hakların hukuki durumunun belirlenmesi, gayrimenkuller ve gayrimenkullerle ilgili yatırım, proje değeri ve en iyi kullanım değeri analizi, geliştirilmiş proje değeri analizi, eski eser gayrimenkullerin restorasyon-restitüsyon proje değeri analizi, gibi konularda değerlendirme ve danışmanlık hizmeti vermektir.

2.2. Değerleme Talebinde Bulunan Müşteri Unvanı ve İletişim Bilgileri

Müşteri Adı	: ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Müşteri Adresi	: GÜLTEPE MAHALLESİ MİRALAY CADDESİ NO: 1 İZMİT/KOCAELİ
Vergi Dairesi ve Numarası	: TEPECİK V.D. 9971870045
Müşteri İletişim Bilgileri	: 444 9 141

3. DEĞERLEME AMAÇ, KAPSAM ve İLKELERİ

3.1. Değerleme Raporunun Amacı

İş bu rapor; ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.’nin talebi üzerine hazırlanan; ilgili Tapu Sicil Müdürlüğü’nde Kocaeli ili, Başiskele ilçesi, Yuvacık mahallesi, 1080 Ada, 15 Parsel numarasında kayıtlı “Arsa” nitelikli 54.804,47 m² yüzölçüme sahip ana gayrimenkul üzerindeki Dilasa Orman projesinin ZERAY GYO hissesine düşen 408 bağımsız bölümün **31.03.2025** tarihli piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla düzenlenmiştir.

3.2. Sınırlayıcı Koşullar

Bu rapor, RM Ritim Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından, Müşteri’nin yazılı talebi üzerine söz konusu gayrimenkulün değerlendirme tarihindeki adil (rayiç) piyasa değerini tespit etmek amacıyla düzenlenmiştir.

Raporda gayrimenkulün adil (rayiç) piyasa değeri, değerlendirme tarihi esas alınarak belirlenmiş olup; bu tarihten sonra ekonomik ve piyasa koşullarının değişmesi halinde olabilecek maddi değişikliklerden ve ilgili kuruluşlar nezdinde yapılan inceleme tarihinden sonra doğmuş hukuki işlemlerden dolayı RM Ritim Gayrimenkul Değerleme A.Ş. sorumlu tutulamaz.

Rapor, müşteri’nin münhasır kullanımı için hazırlanmış olup, müşteri rapor’u ilgili mevzuat kapsamında paylaşması gereken kurumlar, Saklayıcı kuruluş ve Risk bölümüne, kamu kurum ve kuruluşları ile mahkemeye sunabilir. Bunun dışında Rapor hiçbir zaman RM Ritim Gayrimenkul Değerleme A.Ş.’nin yazılı ön izni olmadan üçüncü şahıslara dağıtım amacıyla kısmen veya tamamen çoğaltılamaz veya kopya edilemez.

- Raporda belirtilen değer taşınmazın değerlendirme tarihindeki değeridir. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir.
- Bu rapordaki hiçbir yorum-söz konusu konular raporun devamında tartışılrsa dahi- hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerlendirme çalışmasının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
- Konu gayrimenkul ile ilgili hiçbir bilgide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilirler. Mülkün genel olarak raporda belirtilenler hariç haciz, ipotek, irtifak hakları vb. gibi takyidatlar dolayısı ile pazarlanmasında bir mani olmadığı kabul edilmiştir. Gayrimenkulün sahiplerinin sorumluluk sahibi akılcı ve en etkin şekilde hareket edecekleri varsayılmıştır.
- Bilgi ve belgeler raporda kamu kurumlarından elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır. Bilgiler alınan belgelere göre değerlendirilmiştir.
- Değerleme uzmanı eldeki verilerin doğruluğunu kabul ederek, genel bir değerlendirme çalışması yapmıştır. Aksi belirtilmedikçe büyüklük ve ebatlar ile ilgili bilgilerin doğru olduğu ve gayrimenkule herhangi bir tecavüzün var olmadığı kabul edilmiştir.
- Kullanılan şema, şekil, harita ve çizimler sadece görsel amaçlı olup, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılmamalıdır.
- Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır.

- Bu rapora konu olan projeksiyonlar değerlendirme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerlendirme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerler değişken şartlardan etkilenmesi olasıdır.
- Bu raporda gayrimenkul üzerindeki mülkiyetler veya taşıma bedelleri göz önüne alınmamış sadece gayrimenkulün kendisi göz önüne alınmıştır.
- Değerleme uzmanı gayrimenkul üzerinde ve/veya yakınında bulunan-bulunmayan-bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken değer düşmesine neden olacak böyle maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile ilgili olarak hiçbir sorumluluk kabul edilemez, müşteri istiyorsa bu konuyu incelemek için konu hakkında yetkili ve yeterli bir uzman çalıştırabilir.
- Uzmanlığımız dışında olduğundan, zemin kirliliği etüdü çalışması yapmamıştır. Dışarıdan yapılan gözlemsel incelemelerle herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.
- Bölgenin deprem bölgesi olması sebebiyle detaylı jeolojik araştırmalar yapılmadan zemin sağlamlığı konusu netleştirilemez. Bu nedenle çalışmalarda zemin ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.
- Değerleme çalışması, değerlendirme konusu varlıklarda herhangi bir takyidat ve/veya hukuki sorun olmadığı; bu tür bir sorun varsa dahi bu sorunların çözüleceği varsayımı ile yapılmıştır. Bu nedenle değerlendirme hesap analizi aşamasında bu tip hukuki problemler göz ardı edilerek gayrimenkule kıymet takdiri yapılmıştır.
- Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Şirketimizin bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.
- Bu rapor, Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri'ne göre hazırlanmıştır.

3.3. Beyanlar

Tarafımızdan yapılan değerlendirme çalışmaları ile ilgili olarak;

- Raporda sunulan bulguların Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğu
- Analizler ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğu
- Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığı
- Değerleme Uzmanı ücretinin, raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığı
- Değerlemenin etik kural ve standartlara göre gerçekleştiği
- Değerleme Uzmanının, mesleki eğitim şartlarına haiz olduğu
- Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve vasfı konusunda daha önceden deneyimi olduğu
- Değerleme Uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediği
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını beyan ederiz.

3.4. Raporda Kullanılan Kısaltmalar

SPK	Sermaye Piyasası Kurulu
Müşteri	ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
MİA	Merkezi İş Alanı
Becayış Alanları	Yer değiştirme alanları
DOP	Düzenleme Ortaklık Payı
KOP	Kamu Ortaklık Payı
Kaks	Toplam kapalı alan
H _{max}	Maksimum yapı yüksekliği
TKFE	T. C. Merkez Bankası Türkiye Konut Fiyat Endeksi
TYKFE	T. C. Merkez Bankası Türkiye Yeni Konut Fiyat Endeksi

3.5. Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

RM Ritim Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi tarafından; ilgili Tapu Sicil Müdürlüğü'nde Kocaeli ili, Başiskele ilçesi, Yuvacık mahallesi, 1080 Ada, 15 Parsel numarasında kayıtlı “Arsa” nitelikli nitelikli 54.804,47 m² yüzölçüme sahip ana gayrimenkul üzerindeki Dilasa Orman projesinin ZERAY GYO hissesine düşen 408 bağımsız bölüme ait daha önce hazırlanmış rapor bulunmamaktadır.

4. DEĞER TANIMLARI, BU DEĞERLEME RAPORUNDA KULLANILAN YÖNTEMLERİNİN TANIMLARI

4.1. Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)

Bir gayrimenkul projesinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki değerinin belirlenmesi amacı ile yapılan çalışmaya “değerleme”, bu çalışmanın sonucunda tespit edilen kanaate ilişkin rakama ise “değer” denir.

4.1.1. Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)

Piyasa değeri, bir varlığın, değerlendirme tarihi itibarıyla, zorlama altında kalmaksızın bilinçli ve basiretli bir şekilde hareket eden istekli bir alıcı ile istekli bir satıcı arasında el değiştirmesi gereken emsal bir işleme dayanan tahmini değeri yansıtmaktadır.¹

4.1.2. Piyasa Kira Değeri

Varlıklarla ilgili uygun bir pazarlama sonrasında, değerlendirme tarihindeki istekli bir alıcı ile istekli bir satıcı arasında; her iki tarafın da varlıklarla ilgili tüm olumlu-olumsuz şartlardan haberdar olması koşuluyla, yine her iki tarafın da bilgili, ihtiyatlı ve zorlama altında kalmaksızın karşılıklı mutabakatı ile belirleyecek olduğu tahmini ve en olası kira değeri ile ilgili kanaati göstermektedir.

¹ Uluslararası Değerleme Standartları, 1 Haziran 2011

4.1.3. Düzenli Likiditasyon Değeri

Alıcı ve satıcı arasında görüşmeler ve pazarlıklar sonucunda, gayrimenkuller için belirlenen, takribi 3-6 ay aralığı içindeki en olası nakit satış değeridir. Düzenli likiditasyonda, pazarlıklar sonucunda varlıkların her biri için en iyi değerin alınmasına çalışılmaktadır. Eğer belirtilen zaman aralığı içinde, taraflar arasındaki görüşmeler sonucunda fiyat konusunda anlaşmaya varılamazsa, varlıkların açık arttırmayla satılması önerilir.

4.1.4. Zorunlu Likiditasyon Değeri (Tasfiye Değeri)

Halka açık düzenlenen bir açık arttırmada, ekonomik trendler ve zorunlu satış koşulları göz önünde bulundurularak, gayrimenkul için belirlenen en olası nakit değerdir. Zorunlu likiditede, varlıkların olabildiğince çabuk satılması amaçlanır. Bu nedenle gerekli indirimler yapılan gayrimenkullerin satışı için kabul edilen zaman aralığı genellikle 3 aydan azdır.

4.2. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen gayrimenkulün değerlemesinde “Piyasa Değeri Yaklaşımı”, “Maliyet Oluşumları Yaklaşımı” ve “Gelir İndirgeme Yaklaşımı” yöntemleri kullanılmıştır. Bu yaklaşımlara ilişkin özet bilgiler aşağıda verilmiştir.

4.2.1. Piyasa Değeri Yaklaşımı

Bu yaklaşımda; değerlemesi yapılacak gayrimenkule benzer nitelikteki gayrimenkullerin fiyatları kullanılmaktadır. Karşılaştırma yapılan gayrimenkuller satış/kiralama fiyatı ve bunun tarihi, konumu, büyüklüğü, kullanım ve fiziki durumu gibi ilgili verileri dikkate alınarak karşılaştırılır. Bu çalışmada amaç, piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin fiyatları ile karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapmaktır. Benzer nitelikteki mülklere istenen ve verilen teklifler de dikkate alınır.

Piyasa değeri, bir varlığın, değerlendirme tarihi itibarıyla, zorlama altında kalmaksızın bilinçli ve basiretli bir şekilde hareket eden istekli bir alıcı ile istekli bir satıcı arasında el değiştirmesi gereken emsal bir işleme dayanan tahmini değeri yansıtmaktadır.

Piyasa Değeri Yaklaşımı, satışa konu olması beklenen gayrimenkullerin değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşımı sunmaktadır. Bu değerlendirme yönteminde, değerlemeye konu olan gayrimenkulün bulunduğu bölgede, benzer nitelikleri bulunan emsal gayrimenkuller incelenir ve gerekli düzeltmeler yapılarak gayrimenkulün tahmini değerine ulaşılır.

Piyasa Değeri Yaklaşımı'nın uygulanabilmesi için aşağıdaki kriterlerin mevcudiyeti aranmalıdır:

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı (yani yeterli sayıda alıcı ve satıcı) gereklidir.
- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların, gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu, kabul edilebilir düzeyde olmalıdır.
- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için satışta kaldığı, talep edenlerin, belirli bir fiyat ve satış özelliği konusunda bilgi alabilecekleri kabul edilebilmelidir.
- Piyasada, değerlemeye konu olan gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip yeter sayıda, makul bir zaman aralığında, satışı bekleyen veya gerçekleştirilmiş emsal mevcut olmalıdır.

4.2.2. Maliyet Oluşumları Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımında esas, yeni bir mülk veya konu mülkle aynı yararı olan ikame bir mülk geliştirme maliyetini belirlemektir. Maliyet yaklaşımında geçerli bir değer göstergesi türetmek için, geliştirilen maliyet tahmininde, konu mülkle yaş, durum ve yarar farkları için düzeltmeler yapılır. Maliyetle değer arasında bir ilişki olduğundan, maliyet yaklaşımının piyasanın düşünce tarzını yansıttığı kabul edilmektedir. Maliyet Yaklaşımında, genellikle, maliyetin tahmini için Yeniden İnşa Maliyeti ve İkame Maliyeti olarak bilinen iki farklı metot kullanılmaktadır.

Bu yaklaşımlarla, değerlendirme tarihi itibari ile mülk yapılandırılmaları için belirlenen maliyetlerden Piyasadan Çıkarma Yönetim, Yaş-Ömür Yöntemi ve Ayrıştırma Metodu yöntemlerinden uygun olanı kullanılmak ve hesaplanan amortisman miktarı düşülmek suretiyle, mevcut yapı değerine ulaşılır. Yapılandırma maliyetinden türetilen mevcut yapı değerinden, amortisman değeri düşüldükten sonra bulunan değere arazi değeri ilave edildiği zaman ulaşılan sonuç, tam mülkiyet hakkının bir değer göstergesidir.

4.2.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım değerlemesi yapılan mülke ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapılır. İki metodolojik yaklaşımla bu çalışma yapılabilmektedir.

Direkt Kapitalizasyon: Gayrimenkulün tek bir yıl için üreteceği potansiyel net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, gayrimenkul değerinin hesaplanmasıdır.

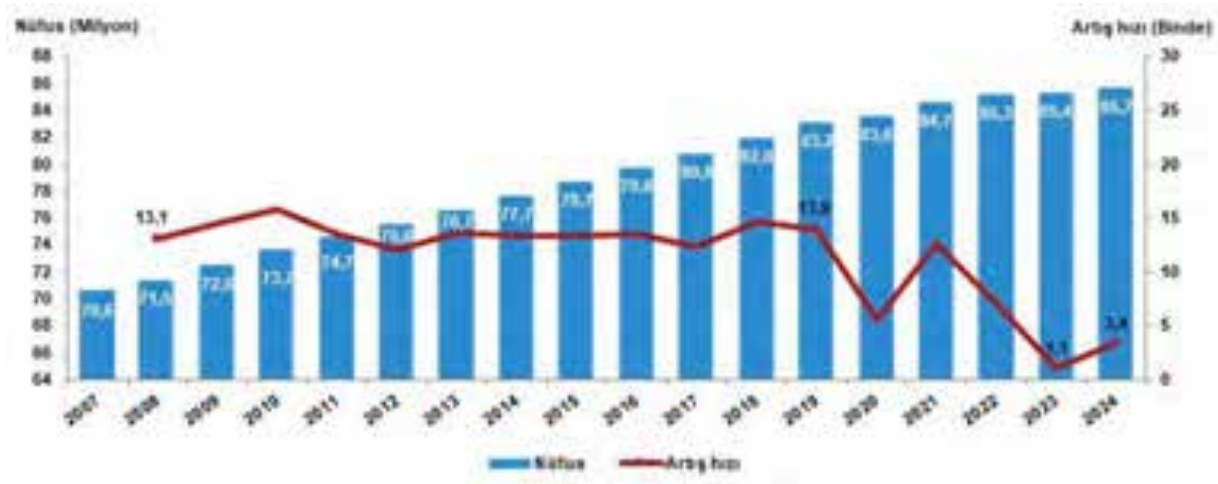
Getiri Kapitalizasyonu (Gelir Kapitalizasyonu) Gayrimenkulün makul sayıda oluşan bir dönem boyunca kiralanması veya işletilmesi ile gelecekte elde edilebilecek olan potansiyel net gelirlerinin hesaplanması, Belli bir dönem sonuna kadar hesaplanan bu gelirlerin güncel ekonomik koşullara uygun ve kabul edilebilir belirli bir oran kullanımıyla değerlendirme tarihine indirgenmesi ve bu yöntemle değer takdirinin yapılması işlemidir.

5. TÜRKİYE GENELİ VERİLER

5.1. Demografik Veriler⁽¹⁾

Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 292 bin 567 kişi artarak 85 milyon 664 bin 944 kişi oldu. Erkek nüfus 42 milyon 853 bin 110 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 811 bin 834 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,02'sini erkekler, %49,98'ini ise kadınlar oluşturdu.

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre, ülkemizde ikamet eden yabancı nüfus bir önceki yıla göre 89bin 996 kişi azalarak 1 milyon 480 bin 547 kişi oldu. Bu nüfusun %48,3'ünü erkekler, %51,7'sini kadınlar oluşturdu. Yıllık nüfus artış hızı 2023 yılında binde 1,1 iken, 2024 yılında binde 3,4 oldu.



Türkiye'de 2023 yılında %93 olan il ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı, 2024 yılında %93,4 oldu. Diğer yandan belde veköylerde yaşayanların oranı %7'den %6,6'ya düştü.

Nüfusumuzun %67,2'sini yoğun kent olarak sınıflandırılan yerlerde ikamet edenler oluşturdu.

Mekânsal Adres Kayıt Sistemi'nin (MAKS) kullanılmaya başlanması ile birlikte fiili kent-kır yapısını daha doğru yansıtan, "yoğun kent, orta yoğun kent ve kır" ayrımında oluşturulan yeni bir sınıflama yapılmıştır.

Bu sınıflamaya göre, Türkiye nüfusunun %67,2'sinin yoğun kent, %15,5'inin orta yoğun kent ve %17,2'sinin ise kır olarak sınıflandırılan yerleşim yerlerinde yaşadığı görüldü.

Türkiye'de 40 ilin nüfusu azaldı. Ülkemizde 2023 yılında bir önceki yıla göre 10 ilin nüfusunda azalma görülürken, 2024 yılında 40 ilin nüfusunun azaldığı görüldü. İstanbul'un nüfusu 15 milyon 701 bin 602 kişi oldu.

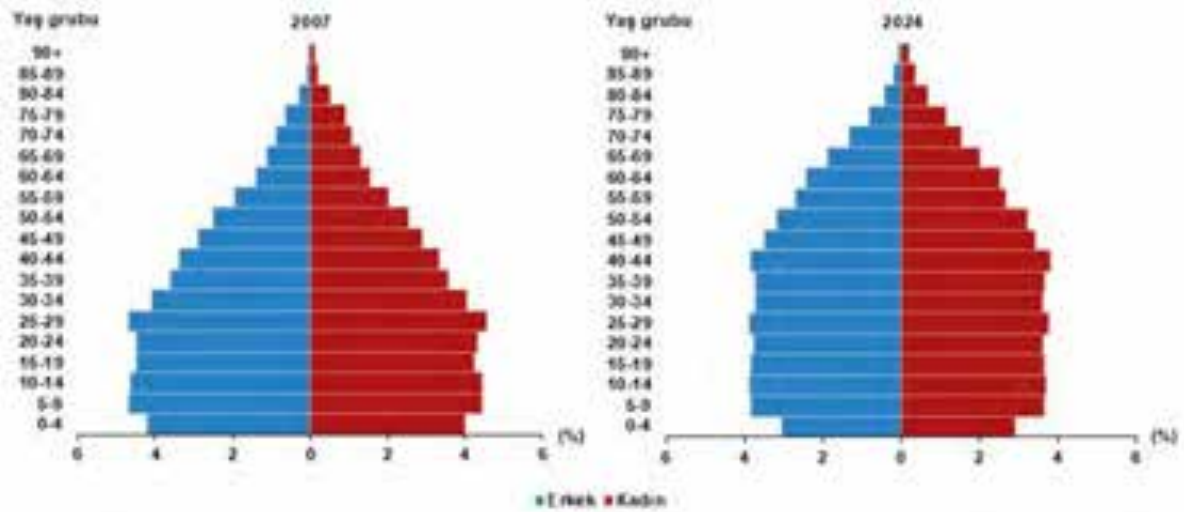
İstanbul'un nüfusu, bir önceki yıla göre 45 bin 678 kişi artarak 15 milyon 701 bin 602 kişi oldu. Türkiye nüfusunun %18,3'ünün ikamet ettiği İstanbul'u, 5 milyon 864 bin 49 kişi ile Ankara, 4 milyon 493 bin 242 kişi ile İzmir, 3 milyon 238 bin 618 kişi ile Bursa ve 2 milyon 722 bin 103 kişi ile Antalya izledi.

İller	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam nüfus içindeki oranı (%)		
				Toplam	Erkek	Kadın
İstanbul	15 701 602	7 820 462	7 881 140	18,33	18,25	18,41
Ankara	5 864 049	2 888 062	2 975 987	6,85	6,74	6,95
İzmir	4 493 242	2 223 833	2 269 409	5,25	5,19	5,30
Bursa	3 238 618	1 615 941	1 621 677	3,78	3,77	3,79
Antalya	2 722 103	1 370 170	1 351 933	3,18	3,20	3,16

Nüfusu en az olan il 83 bin 676 kişi ile Bayburt oldu. Bayburt, 83 bin 676 kişi ile en az nüfusa sahip olan il oldu. Bayburt'u, 86 bin 612 kişi ile Tunceli, 91 bin 354 kişi ile Ardahan, 142 bin 617 kişi ile Gümüşhane ve 156 bin 739 kişi ile Kilis takip etti.

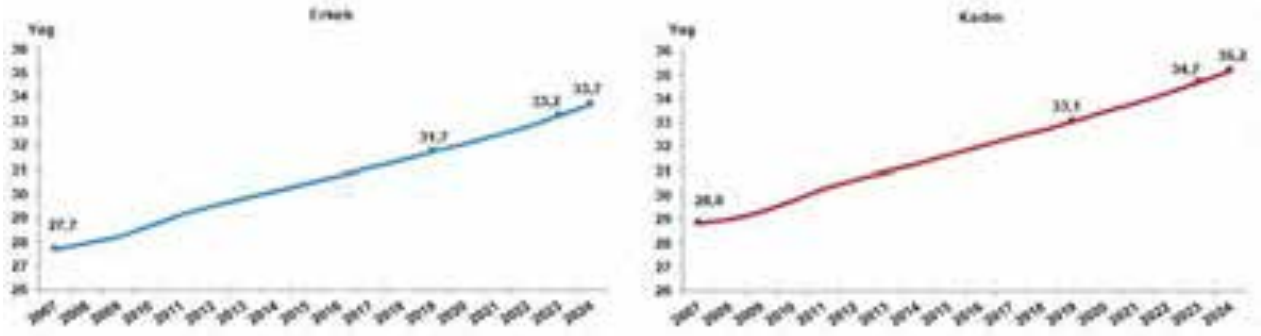
İller	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam nüfus içindeki oranı (%)		
				Toplam	Erkek	Kadın
Bayburt	83 676	42 358	41 318	0,10	0,10	0,10
Tunceli	86 612	45 245	41 367	0,10	0,11	0,10
Ardahan	91 354	47 597	43 757	0,11	0,11	0,10
Gümüşhane	142 617	71 475	71 142	0,17	0,17	0,17
Kilis	156 739	79 156	77 583	0,18	0,18	0,18

Nüfus piramidindeki yapısal değişim devam etti. Nüfus piramitleri, nüfusun yaş ve cinsiyet yapısında meydana gelen değişimi gösteren grafikler olarak tanımlanmaktadır. Türkiye'nin 2007 ve 2024 yılı nüfus piramitleri karşılaştırıldığında, doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaşın yükseldiği görülmektedir.



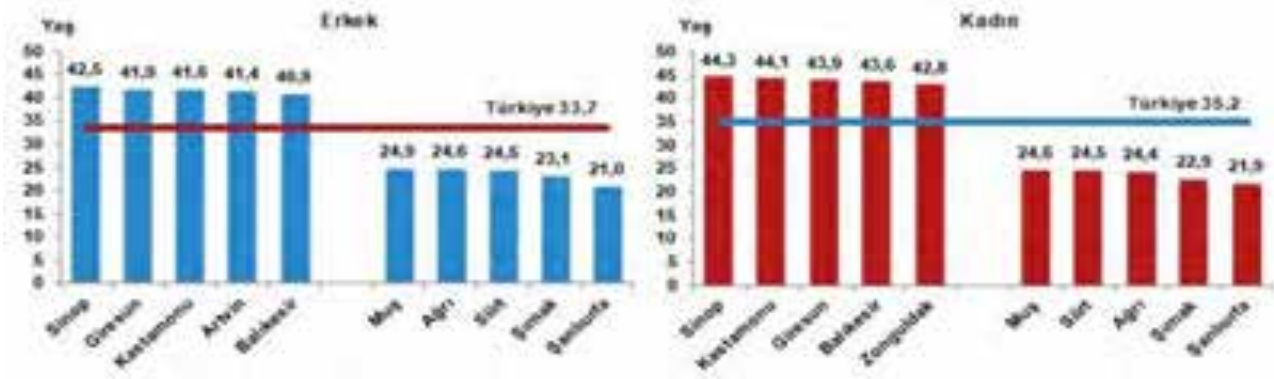
Türkiye nüfusunun ortanca yaşı 34,4'e yükseldi. Ortanca yaş, yeni doğan bebekten en yaşlıya kadar nüfusu oluşturan kişilerin yaşları küçükten büyüğe doğru sıralandığında ortada kalan kişinin yaşıdır. Ortanca yaşayını zamanda nüfusun yaş yapısının yorumlanmasında kullanılan önemli göstergelerden biridir.

Türkiye'de 2023 yılında 34 olan ortanca yaş, 2024 yılında 34,4'e yükseldi. Cinsiyete göre incelendiğinde, ortanca yaşın erkeklerde 33,2'den 33,7'ye, kadınlarda ise 34,7'den 35,2'ye yükseldiği görüldü.

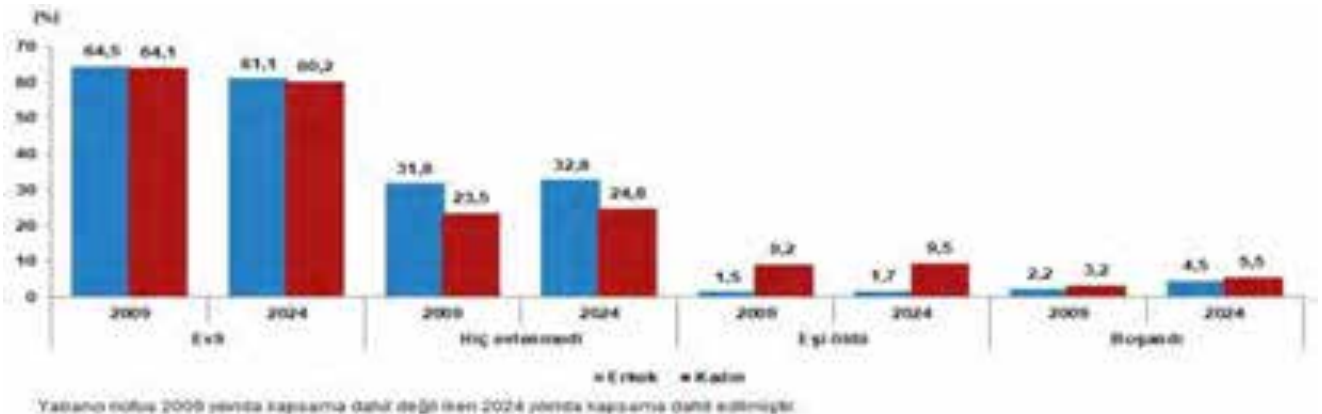


Ortanca yaşı en yüksek olan il Sinop, en düşük olan il Şanlıurfa oldu. Ortanca yaşı illere göre dağılımına bakıldığında, Sinop'un 43,4 ile en yüksek ortalanca yaş değerine sahip il olduğu görüldü. Sinop'u, 42,9 ile Giresun ve Kastamonu izledi. Diğer yandan 21,4 ile Şanlıurfa en düşük ortalanca yaşa sahip il oldu. Şanlıurfa'yı, 23 ile Şırnak ve 24,5 ile Ağrı ve Siirt takip etti.

Kadınlarda ve erkeklerde en yüksek ortalanca yaşa sahip il Sinop oldu. Ortanca yaşı illere ve cinsiyete göre dağılımı incelendiğinde, erkeklerde 42,5 ile Sinop en yüksek ortalanca yaşa sahip olan il olurken, 21 ile Şanlıurfa en düşük ortalancayaşa sahip olan il oldu. Kadınlarda 44,3 ile Sinop yine en yüksek ortalanca yaş değerine sahip olan il olurken, Şanlıurfa 21,9 ile en düşük ortalanca yaş değerine sahip olan il oldu.

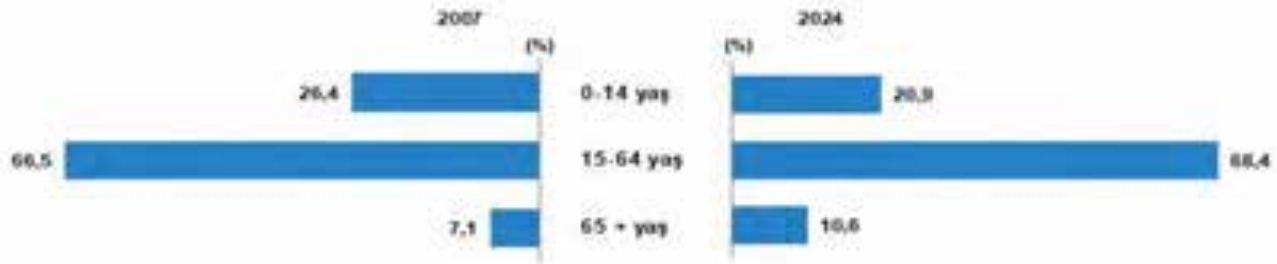


Hiç evlenmeyenlerin oranının erkeklerde daha yüksek olduğu görüldü. Ülkemizde 2009 ve 2024 yılı cinsiyete göre medeni durumun dağılımı incelendiğinde, erkeklerde hiç evlenmeyenlerin oranının kadınlara göre daha yüksek olduğu, kadınlarda ise eşi ölenlerin ve boşananların oranının erkeklerden daha fazla olduğu görüldü. Diğer yandan büyük çoğunluğu oluşturan evlilerin oranının 2009 ve 2024 yılında her iki cinsiyette de birbirine yakın oranlarda olduğu görüldü.



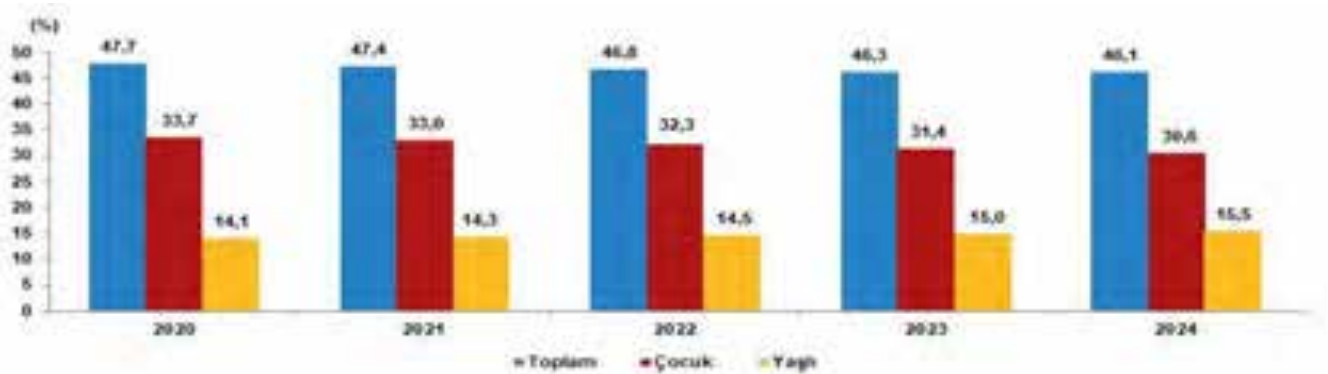
Yabancı nüfus 2009 yılında kapsama dahil değilken 2024 yılında kapsama dahil edilmiştir.

Çalışma çağındaki nüfusun oranı %68,4 oldu Çalışma çağı olarak tanımlanan 15-64 yaş grubundaki nüfusun oranı, 2007 yılında %66,5 iken 2024 yılında %68,4 oldu. Diğer yandan çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %26,4'ten %20,9'a gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %7,1'den %10,6'ya yükseldi.



Tablodaki rakamlar, yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

Çalışma çağındaki birey başına düşen çocuk ve yaşlı birey sayısını gösteren toplam yaş bağımlılık oranı, 2023 yılında %46,3 iken 2024 yılında %46,1'e düştü. Çalışma çağındaki birey başına düşen çocuk sayısını ifade eden çocuk bağımlılık oranı, %31,4'ten, %30,6'ya gerilerken, çalışma çağındaki birey başına düşen yaşlı birey sayısını ölçen yaşlı bağımlılık oranı ise %15'ten %15,5'e yükseldi. Diğer bir ifadeyle, Türkiye'de 2024 yılında, çalışma çağındaki her 100 kişi, 30,6 çocuğa ve 15,5 yaşlıya bakmaktadır.



Türkiye'de kilometrekareye 111 kişi düşerken İstanbul'da 2 bin 934 kişi düştü. Nüfus yoğunluğu olarak tanımlanan "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 111 kişi oldu. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 bin 934 kişi ile nüfus yoğunluğu en yüksek olan ilimiz oldu. İstanbul'u 623 kişi ile Kocaeli ve 390 kişi ile en küçük yüz ölçümüne sahip il olan Yalova izledi.

Nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 11 kişi ile Tunceli oldu. Tunceli'yi, 19 kişi ile Ardahan ve 21 kişi ile Erzincan ve Gümüşhane izledi. Diğer yandan yüz ölçümü büyüklüğünde ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu ise 59 olarak gerçekleşti.

(1) www.tuik.gov.tr

5.2. Ekonomik Veriler

2024 yılının ilk çeyreğinde dünya kamuoyunu meşgul eden başlıca konular; devam eden savaşlar, jeopolitik riskler, küresel büyüme, enflasyondaki eğilimler, başta Türkiye ile ABD olmak üzere tüm dünyada devam eden seçim süreçlerinin politik ve ekonomik yansımaları olmuştur.

Dünya Bankası, 2025 Ocak ayında yayımladığı “Küresel Ekonomik Beklentiler Raporu”nda küresel ekonominin 2023 öncesine göre daha iyi bir yerde olduğuna da işaret etmiş; enflasyon ve faiz oranlarının kademeli olarak düşmesiyle küresel ekonomik büyümenin 2025 ve 2026'da geçen yıl olduğu gibi % 2,7 büyümesinin olacağı öngörülmüştür. Raporda, küresel ekonomik büyümenin %60'ını sağlayan gelişmekte olan ekonomilerin 21. yüzyılın ilk çeyreğini 2000'den bu yana en zayıf uzun vadeli büyüme görünümüyle tamamlayacağını tahmin edildiği, küresel ekonomi gelecek iki yılda istikrara kavuşsa bile gelişmekte olan ekonomilerin gelişmiş ekonomilerin gelir seviyelerini yakalama konusunda daha yavaş ilerleme kaydetmesinin beklendiği belirtilmiştir.

Ülkelerin büyüme tahminlerine de yer verilen raporda, ABD ekonomisinin büyüme tahminin bu yıl için %1,8'den %2,3'e ve gelecek yıl için %1,8'den %2'ye çıkarıldığı belirtilmiştir. Raporda, Türkiye ekonomisinin ise bu yıl %2,6 ve gelecek yıl %3,8 büyümesinin beklendiği belirtilmiştir. Dünya Bankası Haziran 2024'teki tahminlerinde Türkiye ekonomisinin 2025'te %3,6 ve 2026'da %4,3 büyüyeceğini öngörmüştü.

Ekonomik İşbirliği ve Kalkınma Örgütü (OECD), Şubat'ta yayımladığı “Ekonomik Görünüm Ara Dönem Raporu”nda Küresel gayrisafi yurt içi hasıla (GSYH) büyümesinin bu yıl %3,2, 2025 ve 2026 yıllarında ise %3,3 olarak gerçekleşmesi öngörülmektedir. Düşük enflasyon, istikrarlı istihdam artışı ve daha az kısıtlayıcı para politikalarının, birçok ülkede mali politika sıkılaştırmasının yaratacağı hafif baskılara rağmen talebi desteklemesi beklenmektedir. G20 ülkelerinde yıllık tüketici fiyat enflasyonunun bu yıl %5,4'ten 2025 ve 2026 yıllarında sırasıyla %3,5 ve %2,9'a gerilemesi beklenmektedir. 2025 sonu veya 2026 başına kadar, enflasyonun büyük ekonomilerin neredeyse tamamında hedef seviyelere döneceği tahmin edilmektedir. Küresel GSYH büyüme oranlarının 2025 ve 2026 yıllarında sabit kalacağı öngörülmektedir. Bununla birlikte, ekonomik görünümde önemli aşağı yönlü riskler bulunmaktadır. Türkiye ekonomisinin, gerekli makroekonomik istikrar politikalarının yurt içi talebi yavaşlatması nedeniyle, 2024 yılında %3,5, 2025 yılında %2,6 büyümesi beklenmektedir.

Uluslararası Para Fonu (IMF), 22 Ekim'de yayımlanan Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'nda Türkiye ekonomisi için 2024 yılı büyüme tahmini %3,6'dan %3'e revize edilirken; 2025 yılı beklentisi %2,7'de sabit bırakılmıştır. Raporda, Türkiye ekonomisi için enflasyon beklentileri ise 2024 yıl sonu için %43 ve 2025 yıl sonu için %24 olurken, işsizlik tahmini 2024 için %9,3 ve 2025 için %9,9 olarak öngörülmüştür.

OECD'nin Eylül ayında yayımladığı Ara Dönem Ekonomik Görünüm Raporu'nda Türkiye için 2024 yılı büyüme beklentisi %3,2, 2025 yılı büyüme beklentisi ise %3,1 olarak öngörülmüştü. Türkiye'de sıkılaşan finansal koşullar ve devam eden mali konsolidasyonun, hane halkı tüketimini sınırlandırması beklenmektedir. Deprem sonrası yeniden inşa faaliyetlerinin etkisinin azalmasıyla birlikte yatırım ve kamu tüketimi de yavaşlayacaktır. Ancak, dış ortamın iyileşmesi ve uluslararası turizmin canlanmaya devam etmesi sayesinde ihracatın artması beklenmektedir. Ekonomi 2024 yılında önemli ölçüde yavaşlarken yıllık GSYH büyümesi ilk çeyrekteki %5,3 seviyesinden ikinci çeyrekte %2,5'e gerilemiştir. Sıkı finansal koşullar, yurt içi talep üzerinde baskı oluşturarak hane halkı harcamalarının ve yatırımların belirgin şekilde yavaşlamasına neden olmuştur. İmalat sanayi

kapasite kullanım oranı, satın alma yöneticileri endeksi (PMI), hizmet üretimi ve ticari kredilerdeki reel daralma gibi öncü göstergeler, ekonomik faaliyetlerin daha da yavaşlayabileceğine işaret etmektedir. Hem istihdam oranı hem de işgücüne katılım oranı, 2024 yılının ilk yarısında istikrarlı seyrini korumuştur. Eylül ayında yıllık tüketici enflasyonu, büyük ölçüde baz etkisi nedeniyle %50'nin altına düşmüştür. Ancak, hizmetlerdeki enflasyon ve mal fiyatlarındaki artışın etkisiyle çekirdek enflasyon yüksek kalmaya devam etmektedir. Enflasyon beklentileri düşüş göstermekte, ancak hala yüksek seviyelerde seyretmektedir

ABD ekonomisi 2023 yılının son çeyreğinde yıllık bazda %3,4 büyürken, Euro Bölgesi ekonomisi aynı dönemde büyüme kaydetmemiştir. Bölge ekonomisinin son çeyrek GSYH büyüme oranı ise yıllık bazda %0,1 olarak gerçekleşmiştir. Avrupa Merkez Bankası (ECB) da Mart ayı toplantısında, beklendiği gibi, faiz oranlarını değiştirmemiş; gösterge faiz oranını %4,5 oranında muhafaza etmiştir. Mart ayında İngiltere Merkez Bankası (BoE) ve Çin Merkez Bankası (PBoC) da faiz oranlarında bir değişikliğe gitmemiştir. 17 yıl sonra ilk kez faiz artırım kararı alan Japonya Merkez Bankası (BoJ) ise politika faizini %0,0-%0,1 düzeyine yükselterek 2016'dan bu yana sürdürdüğü negatif faiz politikasını sonlandırmıştır. Türkiye ekonomisi ise 2023 yılının son çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre %4 oranında büyürken, bu oran yılın tamamında, pandemiden bu yana gerçekleşen en düşük seviyeyi gösteren %4,5 olmuştur. İnşaat sektörü ise 2023 yılının son çeyreğinde %10,8, 2023 yılında ise %7,8 büyümüştür.

Küresel iktisadi faaliyete ilişkin öncü göstergeler, imalat sanayindeki görece zayıf seyrin sürdüğüne ve hizmet sektörünün ekonomik büyümenin ana kaynağı olmaya devam ettiğine işaret etmektedir. İmalat sanayindeki zayıf görünüm gelişmiş ülkeler (GÜ) grubunda daha belirgin olarak gözlenmektedir. Hizmet sektörü ise hem gelişmiş hem de gelişmekte olan ülkeler (GOÜ) grubunda olumlu seyrini korumuştur. Türkiye'nin ticari ortaklarının büyüme görünümleri farklılık göstermekle birlikte bir önceki Enflasyon Raporu dönemi ile karşılaştırıldığında, 2025 yılı büyüme tahminlerinin çoğunlukla aşağı yönlü güncellendiği dikkat çekmektedir. Türkiye'nin ticaret ortaklarının büyüme tahminleri ise birçok ülkede yukarı yönlü güncellenmiş, ancak ABD dışındaki ülkelerde iyileşme sınırlı kalmıştır. ABD ekonomisi ise diğer büyük ekonomilerden olumlu ayrılmayı sürdürmektedir. Tahminler, Euro Bölgesi için aşağı yönlü, ABD için yukarı yönlü güncellenmiştir. Çin'de ise büyüme tahmini değişmezken parasal ve mali genişlemenin beklentilerin altında kalması, deflasyon endişeleri ve küresel ticaret politikalarında korumacı eğilimlerin güçlenmesi, ekonomik faaliyet üzerindeki belirsizliğin artmasına neden olmaktadır. Türkiye'nin dış ticaret ortaklarının ihracat paylarıyla ağırlıklandırılan küresel büyüme endeksinin 2024 yılında %1,9, 2025 yılında ise %2,2 oranında artacağı ve dış talebin 2025 yılında geçen yıla göre daha olumlu bir görünüm sergileyeceği tahmin edilmektedir. Bununla birlikte, son dönemde küresel ekonomi ve ticaret politikalarına ilişkin artan belirsizlikler ile jeopolitik gelişmeler küresel iktisadi faaliyet üzerindeki aşağı yönlü riskleri güçlendirmiştir.

2024 yılı Üçüncü çeyrekte GSYH, yıllık bazda %2,1 oranında artarken çeyreklik bazda %0,2 oranında daralmıştır. Ayrıca, ilk çeyrek büyüme oranı çeyreklik olarak 0,2 puan (%1,4'den %1,2'ye), ikinci çeyrek ise 0,3 puan (%0,1'den %0,2'ye) aşağı yönlü güncellenmiştir. Bu dönemde, yıllık büyümenin üretim yönünden temel belirleyicisi hizmetler sektörü olmaya devam etmiştir. Sanayi sektörü dışında bütün sektörlerin üretim yönünden yıllık büyümeye pozitif katkı verdiği görülmüştür.

Çeyreklik bazda ise inşaat ile hizmet sektörleri büyümeye pozitif katkı veren sektörler olarak öne çıkmıştır. Harcama yönünden bakıldığında, nihai yurt içi talep üçüncü çeyrekte de yıllık büyümeye yüksek katkı vermeye devam etmiştir. Stok değişiminin büyümeyi sınırlayıcı katkısı ile birlikte ele alındığında yurt içi talebin yıllık büyümeye katkısının 0,1 puan ile oldukça sınırlı olduğu görülmektedir. Bu dönemde, tüketimin yıllık büyümeye katkısı, bir önceki çeyreğe kıyasla artmasına rağmen, ılımlı bir seviyede gerçekleşmiştir. Net ihracatın yıllık büyümeye pozitif katkısı ise artarak sürmüştür. İlimli olmakla birlikte talepte gözlenen artış, büyük ölçüde özel tüketim talebindeki artıştan kaynaklanırken kamu tüketimi ve toplam yatırımların yıllık büyümeye katkısı negatif yönde gerçekleşmiştir. Yatırım kalemleri arasında inşaat yatırımlarının büyümeye pozitif katkısı devam ederken makine-teçhizat yatırımları önceki çeyrekte olduğu gibi yıllık bazda azalış kaydetmiştir. Çeyreklik bazda bakıldığında, özel tüketim azalışını sürdürürken yatırımlar önceki çeyrekteki düşüşün ardından üçüncü çeyrekte artış kaydetmiştir. Bu dönemde, mal ve hizmet ihracatı çeyreklik bazda artarken mal ve hizmet ithalatı azalış kaydetmiş, net ihracatın çeyreklik büyümeye katkısı ise pozitif olmuştur. Böylece büyümenin talep kompozisyonundaki dengeli seyir devam etmiştir. Özetle, 2024 yılının ilk üç çeyreğine ilişkin milli gelir verileri, iktisadi faaliyette ılımlı bir yavaşlama olduğunu göstermektedir.

2024 yılının son çeyreğinde toplam iş ilanları gerilerken toplam ilan başına başvuru sayısı artmıştır. İmalat sanayi firmalarına yönelik anket verileri, son çeyrekte firmaların istihdam görünümünün önceki çeyreğe göre bir miktar toparlanma kaydettiğini, ancak gelecek üç ay içindeki istihdam beklentilerinin halen tarihsel ortalamasının altında seyrettiğini göstermektedir. Ocak ayı verileri ise 2025 yılının ilk çeyreğinde söz konusu seyrin sürdürüğüne işaret etmektedir.

Haziran ayında başlayan dezenflasyon süreci devam etmektedir. Bazı hizmet gruplarında fiyat ve ücretlerin geçmişteki enflasyon artışına belli bir gecikmeyle uyum sağlamaya devam etmesi neticesinde, enflasyon gerilemiş olmakla birlikte yüksek seyrini sürdürmektedir. Üretici enflasyonundaki ılımlı seyir özellikle yılın son iki ayında belirginleşerek üretici fiyatları kaynaklı baskıların zayıf seyrettiğine işaret etmiştir. Bu doğrultuda, üretici yıllık enflasyonu 2024 yılını % 28,5 ile tüketici enflasyonuna kıyasla daha düşük bir seviyede bitirmiştir. Son çeyrekte, yıllık enflasyon B’de bir miktar daha belirgin olmak üzere, B ve C göstergelerinde gerileme kaydetmiştir. Dördüncü çeyrek gelişmeleri alt kalemler bazında değerlendirildiğinde, yıllık tüketici enflasyonundaki düşüşe en önemli katkı hizmet grubundan gelirken bunu enerji grubu takip etmiş, diğer ana grupların yıllık enflasyonu azaltıcı yöndeki etkileri daha sınırlı olmuştur. Ocak ayında aylık tüketici enflasyonunda gerçekleşen artışta, öngörülerle uyumlu olarak, zamana bağlı fiyat belirleme eğilimi ve geçmiş enflasyona endeksleme eğilimi yüksek hizmet kalemlerinin etkisi öne çıkmıştır. Hane halkı tüketim kalıplarındaki değişimleri göz önüne alarak, TÜİK tarafından tüketim sepeti ve ağırlık yapısında yapılan güncellemeye göre 2025 yılında gıda grubunun sepet içindeki ağırlığı değişmezken hizmet grubunun ağırlığı kira ve diğer hizmetler kalemleri öncülüğünde 3,11 puan artmıştır. Söz konusu gelişmenin ocak ayı tüketici enflasyonuna etkisinin 0,3 puan artırıcı yönde olduğu ölçülmüştür.

Enflasyonun ana eğilimindeki düşüş son çeyrekte de devam etmiştir. Ana eğilime ilişkin olarak takip edilen göstergelerin mevsimsellikten arındırılmış çeyreklik ortalaması üçüncü çeyrekteki %2,5 seviyesinden son çeyrekte %2,2’ye gerilemiştir. Ana eğilim göstergelerinden B ve C’de mevsimsellikten arındırılmış üç aylık ortalama artışlar, bir önceki çeyreğe kıyasla yavaşlamıştır.

Dağılım ve model bazlı ana eğilim göstergeleri de benzer bir eğilim sergileyerek çekirdek gruplardaki görünümü teyit etmiştir. Ayrıca, son çeyrekte ana eğilim göstergeleri arasındaki varyasyonun arttığı, dağılım bazlı göstergelerin B ve C gibi kalıcı dışlamaya dayalı göstergelere kıyasla daha düşük değerler aldığı gözlenmiştir. Ocak ayında ise ana eğilimde ilk çeyreğe özgü geçici bir yükseliş izlenmiştir.

Yurt içi enerji fiyat artışı yılın dördüncü çeyreğinde %2,83 ile belirgin oranda yavaşlamıştır. Uluslararası Brent tipi ham petrol fiyatı ekim ayındaki yükseliş sonrası yılın son iki ayında ortalamada 74 ABD doları civarında gerçekleşmiştir. Bu çeyrekte sepet döviz kurunda istikrarlı bir seyir izlenmiştir. Bu gelişmeleri takiben akaryakıt fiyatları zayıf seyretmiştir. Enerji grubunda diğer alt kalemlerin çeyreklik enflasyonu katı yakıtlar haricinde bir önceki çeyreğe kıyasla yavaşlayarak enerji grubu enflasyonundaki ılımlı görünüme katkıda bulunmuştur. Ocak ayında ise enerji grubu aylık enflasyonunu, şebeke suyu fiyatlarındaki yükselişin yanı sıra uluslararası enerji emtia fiyat artışının yansımaları sürüklemiştir. Maktu vergi artışları, etkisi görece düşük olmakla birlikte, akaryakıt ve tüp gaz kalemlerinde fiyatları yükselten bir diğer unsur olmuştur.

Üçüncü çeyrekte GSYH, yıllık bazda %2,1 oranında artarken çeyreklik bazda %0,2 oranında daralmıştır. Ayrıca, ilk çeyrek büyüme oranı çeyreklik olarak 0,2 puan (%1,4'den %1,2'ye), ikinci çeyrek ise 0,3 puan (%0,1'den %-0,2'ye) aşağı yönlü güncellenmiştir. Bu dönemde, yıllık büyümenin üretim yönünden temel belirleyicisi hizmetler sektörü olmaya devam etmiştir. Sanayi sektörü dışında bütün sektörlerin üretim yönünden yıllık büyümeye pozitif katkı verdiği görülmüştür. Çeyreklik bazda ise inşaat ile hizmet sektörleri büyümeye pozitif katkı veren sektörler olarak öne çıkmıştır. Harcama yönünden bakıldığında, nihai yurt içi talep üçüncü çeyrekte de yıllık büyümeye yüksek katkı vermeye devam etmiştir. Stok değişiminin büyümeyi sınırlayıcı katkısı ile birlikte ele alındığında yurt içi talebin yıllık büyümeye katkısının 0,1 puan ile oldukça sınırlı olduğu görülmektedir. Bu dönemde, tüketimin yıllık büyümeye katkısı, bir önceki çeyreğe kıyasla artmasına rağmen, ılımlı bir seviyede gerçekleşmiştir. Net ihracatın yıllık büyümeye pozitif katkısı ise artarak sürmüştür. İlimli olmakla birlikte talepte gözlenen artış, büyük ölçüde özel tüketim talebindeki artıştan kaynaklanırken kamu tüketimi ve toplam yatırımların yıllık büyümeye katkısı negatif yönde gerçekleşmiştir. Yatırım kalemleri arasında inşaat yatırımlarının büyümeye pozitif katkısı devam ederken makine-teçhizat yatırımları önceki çeyrekte olduğu gibi yıllık bazda azalış kaydetmiştir. Çeyreklik bazda bakıldığında, özel tüketim azalışını sürdürürken yatırımlar önceki çeyrekteki düşüşün ardından üçüncü çeyrekte artış kaydetmiştir. Bu dönemde, mal ve hizmet ihracatı çeyreklik bazda artarken mal ve hizmet ithalatı azalış kaydetmiş, net ihracatın çeyreklik büyümeye katkısı ise pozitif olmuştur. Böylece büyümenin talep kompozisyonundaki dengeli seyir devam etmiştir. Özetle, 2024 yılının ilk üç çeyreğine ilişkin milli gelir verileri, iktisadi faaliyette ılımlı bir yavaşlama olduğunu göstermektedir.

Küresel ekonomik gelişmeleri göz önüne alındığında enflasyonist baskıyı azaltmak amacıyla başta gelişmiş ülke merkez bankaları olmak üzere birçok merkez bankası sıkı para politikalarına devam

etmişlerdir. Bu süreç bir yandan küresel kaynak maliyetlerinin artmasına yol açarken bir yandan da global büyüme hızında gerileme görülmeye başlanmıştır.²

Yıl sonu enflasyon tahminleri 2024, 2025 ve 2026 yılları için sırasıyla %44, %21 ve %12 olarak güncellenmiştir. Enflasyonun %70 olasılıkla, 2024 yılı sonunda orta noktası %44 olmak üzere, %42 ile %46 aralığında; 2025 yılı sonunda orta noktası %21 olmak üzere %16 ile %26 aralığında; 2026 yılı sonunda orta noktası %12 olmak üzere %6 ile %18 aralığında gerçekleşeceği öngörülmektedir. Enflasyonun orta vadede ise enflasyon hedefi olan %5 seviyesinde istikrar kazanacağı tahmin edilmektedir. Tahminler oluşturulurken enflasyon görünümünde belirgin ve kalıcı bir iyileşme sağlanana kadar para politikasındaki sıkı duruşun sürdürüleceği ve ekonomi politikaları arasındaki eşgüdümün güçleneceği bir görünüm esas alınmıştır.

Ekim ayı tüketici enflasyonu yıllık %48,6 seviyesinde gerçekleşerek bir önceki Rapor döneminde öngörülen tahmin aralığının 0,2 puan üstünde kalmıştır. Bu dönemde enflasyonun ana eğilimi öngörülenden yavaş olsa da iyileşmesini sürdürmüştür. Bununla birlikte, kira gibi fiyat dinamiklerinde yapısal unsurları da içeren kalemler ile beklentilerdeki iyileşmenin öngörülenden yavaş olması gibi faktörler neticesinde, önümüzdeki dönemde enflasyonun ataletindeki iyileşmenin sınırlı bir miktar daha zayıf kalacağı değerlendirilmiştir. Parasal sıkılaştırmanın gecikmeli etkileriyle talepteki yavaşlamanın devam ederek enflasyondaki düşüşü destekleyici seviyelerde seyredeceği tahmin edilmektedir. 2024 yıl sonu enflasyon tahminindeki artışta gıda fiyatları varsayımı ile enflasyonun ana eğilimi ve başlangıç koşullarındaki güncelleme öne çıkmıştır. 2025 yıl sonu enflasyon tahminindeki güncellemede ise söz konusu etkilerin yanı sıra elektrik fiyatlamaya dinamiğine yönelik yürürlüğe konulan düzenlemelerin yansımalarıyla yönetilen yönlendirilen fiyat varsayımlarındaki güncelleme de etkili olmuştur

- Kişi başı Gayri Safi Yurt İçi Hasıla (GSYH), 2023 yılında, 2002 yılına göre 3,7 kat artışla 3.608 dolardan 13.243 dolara yükselmiştir.
- Satın Alma Gücü Paritesi'ne (SGP) göre, 2023'te kişi başı GSYH 42.561 dolar olmuştur.
- 2023 yılı itibarıyla satın alma gücü paritesine (SGP) göre GSYH sıralamasında Türkiye, Dünya'nın 12'inci, Avrupa'nın ise 4'üncü büyük ekonomisidir.
- Türkiye ekonomisi 2024 yılında %2,1 oranında büyümüştür.
- Türkiye ekonomisi 2024 yılının üçüncü çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre %2,1 oranında büyümüştür. Türkiye ekonomisi 2003-2023 döneminde ise yıllık ortalama %5,4 oranında büyümüştür.
- 2024 yılı Aralık ayında, bir önceki yılın aynı ayına göre, TÜFE'de %44,38, Yİ-ÜFE'de ise %28,52 oranında artış gerçekleşmiştir.
- Mevsim etkilerinden arındırılmış işsizlik oranı 2024 yılı Ekim ayında %8,8 seviyesinde gerçekleşmiştir.
- İstihdam edilenlerin sayısı 2024 yılı Ekim ayında 156 bin kişi artışla 32 milyon 970 bin kişi, istihdam oranı ise 0,2 puanlık artışla %49,9 olmuştur.
- 2025 yılsonu enflasyon tahmini %21 olarak güncellenmiştir.

Kaynak: GYODER

Kaynak T.C. Ticaret Bakanlığı

GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ

Ülkemizde enflasyonun yüksek süregelmesi ise hem maliyetler hem de tüketici davranışları üzerinde etki yaratmaktadır. Büyümenin canlı olması bir avantaj olsa da fiyat istikrarının sağlanamaması da tüm sektörleri olumsuz yönde etkilemektedir. Enflasyon beklentileri nedeniyle talebin öne çekilmesi bazı sektörlerde önemli bir canlılık yaratırsa da bu talebin devam etmesi zor görünmektedir.

Türkiye de inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan ‘konut satış’ rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2022 yılında ivmesi azalmakla birlikte, konut satışlarında artış eğiliminin sürdüğü söylenebilir. Satış türlerine göre ise en önemli artış 2021 yılının ilk yarısına göre, ipotekli satışlarda yaşanmıştır. Süreçte talebin gücünü bir parça kaybettiği gözlenmektedir. Ancak gerek yakın coğrafyalardaki gelişmeler gerekse TL’nin yabancı para değerinde yaşanan gerilemelerin etkisi ile yabancılara yapılan satışlar güçlü bir şekilde devam etmektedir.

Fiyat dinamikleri ile ilgili olarak;

- İnşaat maliyet endeksi, 2024 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre %1,48 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %37,94 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,73 arttı, işçilik endeksi %0,98 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %30,67 arttı, işçilik endeksi %55,62 arttı.
- Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %1,33 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %39,06 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,52 arttı, işçilik endeksi %0,96 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %32,29 arttı, işçilik endeksi %54,69 arttı.
- Maliyet artışı tekil ürün bazında (örneğin çimento ve demir gibi daha yüksek oranlarda gerçekleşmiştir.) Söz konusu maliyet artışları yeni konut fiyatları başta olmak üzere tüm inşaat sektöründeki fiyatları yukarı çeken bir etmen olarak karşımıza çıkmaktadır.
- Enflasyonist ortamın getirdiği reel getiri arayışı başta konut olmak üzere tüm gayrimenkul çeşitlerinde talebini oldukça artırmıştır. Ancak gerek kredi mekanizmasında yaşanan yavaşlama gerekse gayrimenkul edinimi için kullanılacak tasarrufları azalması talebi törpülemektedir.
- Arz yönlü üretim azalmış talebin fazla olması başta satış fiyatları olmak üzere kiralar dahil tüm değerleri yukarıya itmiştir.
- Yabancı talebi de devam etmekte olup özellikle vatandaşlık ve oturma izninin de gayrimenkul alanlar için devam etmesi canlılığı sürdürmektedir.
- Doğal konut talebi de sürmekte olup salgın sonrası ertelenen talep ve reel getiri arayışında olan tasarruf sahiplerinin de talebiyle birleşince piyasa fiyatı hızla yukarı gitmektedir.

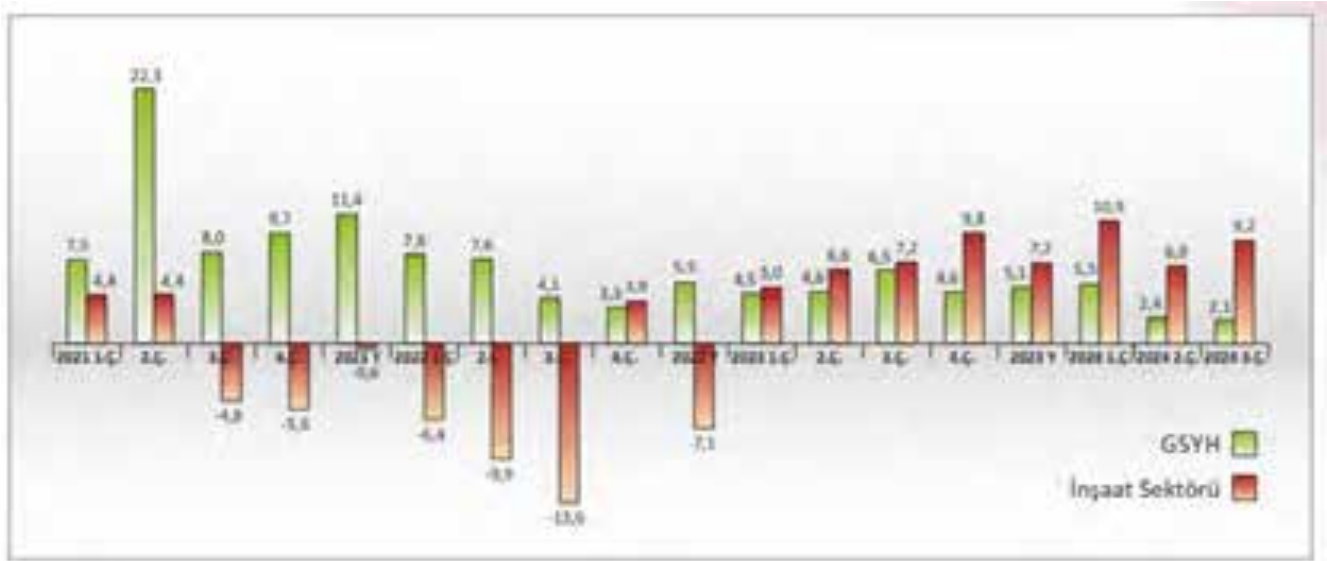
İNŞAAT SEKTÖRÜ

2024 yılı inşaat sektörü açısından oldukça zorlu geçmiş, ancak yaşanan tüm zorluklara rağmen sektör son iki yıldır aralıksız büyümeye ve yurt dışında başarılar kazanmaya devam etmiştir. Küresel jeopolitik gerilimler ile dünya siyasetindeki “öngörülemezlik” hali, ekonomi ile birlikte 2025 yılında da inşaat sektörünün seyrini etkilemeye devam edecektir.

İnşaat sektörü, 2024 yılı üçüncü çeyreğinde %9,2 ile genel ekonominin üzerinde bir büyüme kaydetmiş, ikinci çeyrek döneme ait büyüme rakamı da %6,5'ten %6,9'a güncellenmiştir. Böylece sektör, üst üste 8 çeyrek kesintisiz büyümeye devam etmiştir. Sıkı para politikası ve Kamuda Tasarruf ve Tedbir Paketi'ne rağmen gelen bu yüksek büyüme rakamlarına kuşkusuz deprem bölgesinin yeniden imarı ve özellikle büyükşehirlerde devam eden kentsel dönüşüm çalışmaları büyük katkı sağlamıştır. 2025 yılında da yavaşlamasına rağmen inşaat sektörünün pozitif büyüme trendini sürdürmesi beklenmektedir.

2024 yılında gayrimenkul sektörü de büyüme eğilimini sürdürmekle birlikte, konut satışlarında düşüş ve finansman zorlukları gibi sorunlar sektörün büyümesini sınırlandırmış; TÜİK verilerine göre gayrimenkul faaliyetleri 2024 yılı üçüncü çeyreğinde %2,5 artmıştır.

GSYH ve İnşaat Sektöründe Büyümenin Seyri (% puan)



Sanayi, inşaat, ticaret ve hizmet sektörleri toplamında ciro endeksi (2021=100), 2024 yılı Kasım ayında yıllık %42,4 artmıştır. Toplam cironun alt detaylarına bakıldığında; 2024 yılı Kasım ayında yıllık bazda sanayi sektörü ciro endeksi %30,1, inşaat ciro endeksi %55,9, ticaret ciro endeksi %44,6 ve hizmet ciro endeksi %53,3 oranında yükselmiştir. Kasım ayında aylık bazda %2,6 oranında artan toplam ciro endeksinin alt detaylarına bakıldığında; aylık sanayi sektörü ciro endeksi %2,3, inşaat ciro endeksi %0,9, ticaret ciro endeksi %3,1 ve hizmet ciro endeksi %2,1 oranında artmıştır.

TÜİK Tarafından 2021 yılı temel alınarak ilk defa duyurulan İnşaat Üretim Endeksi'ne göre Kasım ayında inşaat üretimi aylık bazda %3,2, yıllık bazda %10,8 artış kaydetmiştir. İnşaatın alt sektörleri incelendiğinde, 2024 yılı Kasım ayında bina inşaatı sektörü endeksi aylık bazda %3,7 yıllık bazda %14, bina dışı yapıların inşaatı sektörü endeksi aylık bazda %1,4 yıllık bazda %8,3 ve özel inşaat faaliyetleri sektörü endeksi aylık bazda %2,9 yıllık bazda %0,9 artmıştır.

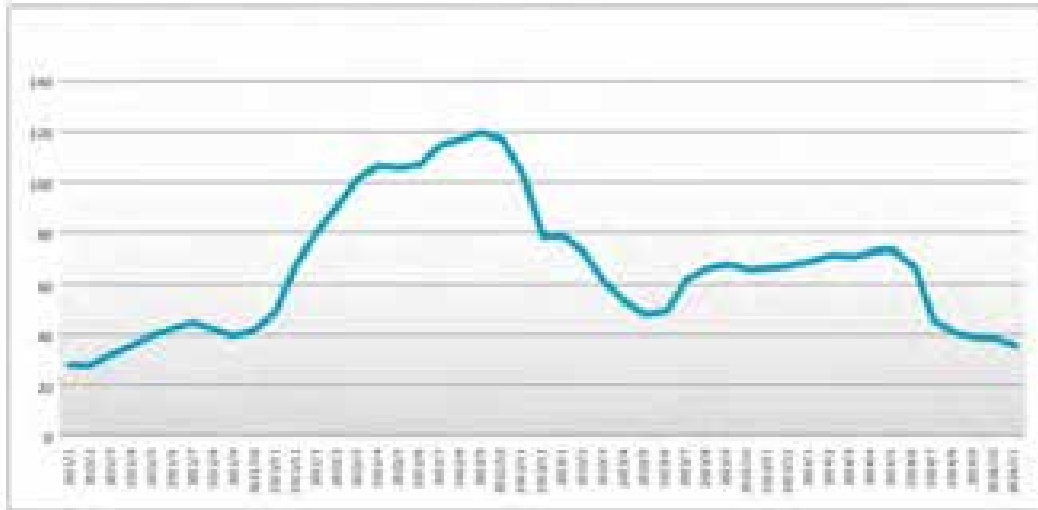
Yatırımlarda Yıllık Değişim (%)



Kaynak: TÜİK

Öte yandan, 2024 yılı üçüncü çeyrek döneminde zincirlenmiş hacim endeksine göre gayrisafi sabit sermaye oluşumu içerisinde sektörel yatırımların payı %9,4'e yükselmiştir. İnşaat sektörünün istihdamdaki payı ise %6,7 olarak gerçekleşmiştir.

İnşaat Maliyet Endeksinde Yıllık Değişim (%)



Kaynak: TÜİK

TÜİK tarafından açıklanan İnşaat Maliyet Endeksi verilerine göre malzeme ve işçilik maliyetlerindeki artış, ivme kaybına rağmen devam etmiştir. Endeks, Kasım ayında aylık bazda %0,04, yıllık bazda ise %35,93 oranında artmıştır. Böylelikle yıllık bazda 3,5 yılın en düşük seviyesine gerilemiştir.

Yıllık bazdaki bu düşüşe rağmen özellikle işçilik maliyetlerinin yüksekliği sektörü zorlayan faktörler arasındaki yerini korumaktadır. İnşaat Maliyet Endeksi kapsamındaki malzeme endeksi aylık bazda %0,18 ve yıllık bazda %28,25 artmış; işçilik endeksi ise aylık bazda %0,25 azalırken yıllık bazda %54,93 artmıştır.

Bina inşaatı maliyet endeksi, aylık bazda %0,16, yıllık bazda %36,72 artmıştır. Aylık bazda malzeme endeksi %0,32 artmış, işçilik endeksi %0,17 azalmıştır. Malzeme endeksi yıllık bazda %29,41, işçilik endeksi ise %53,99 yükselmiştir.

Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, aylık bazda %0,35 azalmış, yıllık bazda %33,42 artmıştır. Aylık bazda malzeme endeksi %0,26 ve işçilik endeksi %0,55 azalmış, yıllık bazda malzeme endeksi %24,77 ve işçilik endeksi ise %58,40 yükselmiştir.

TÜİK verilerine göre İnşaat Güven Endeksi, diğer ana sektörlerin aksine 2024 yılının son çeyreğinde de diğer çeyreklerde olduğu gibi eşik değer olan 100'ün altında seyretmiş; Ekim ayında 86,3, Kasım ayında 87,8, Aralık ayında ise 89,4 değerini almıştır.

Türkiye İnşaat Malzemesi Sanayicileri Derneği (Türkiye İMSAD) tarafından yayımlanan Sektör Raporu'na göre inşaat malzemesi sanayi üretimi Ekim ayında yıllık bazda %0,4 artmıştır. Raporda yılın ilk çeyrek döneminde geçen yılın ilk çeyrek dönemine göre %10,9 yükselen üretimin, ikinci çeyrek itibarıyla gerilemeye başladığına dikkat çekilmiştir. İnşaat malzemesi sanayi üretimi, ikinci çeyrek dönemde %3,9, üçüncü çeyrekte ise %2,2 oranında azalmıştır.

İnşaat malzemesi üretiminin hem iç hem dış talepteki gelişmelerden etkilendiği belirtilen raporda, 2024 yılının genelinde dış talebin durağan kalmasının sanayi üretimi üzerinde olumsuz etki gösterdiğine değinilmiş, yılın ilk çeyreğine kadar hareketli olan iç talebin ikinci çeyrekte itibaren dezenflasyon süreci ve sıkı para politikasının da etkisiyle yavaşlamaya başladığına, yılın üçüncü çeyreğinde ise küçüldüğüne yer verilmiştir.

İnşaat malzemesi ihracatı 2024 yılının ilk on ayında %1,6 düşerek 24,0 milyar ABD Doları olarak gerçekleşmiştir. Buna bağlı olarak 2024 yılı Ekim ayında son 12 aylık ihracat da 28,88 milyar ABD Doları olmuştur. İhracat pazarlarındaki durgunluk yılın genelinde devam etmiştir. Yılın ikinci çeyreğinde çalışma gün sayılarının azalması ihracatı olumsuz etkilemiştir.

Türk lirasında yılbaşından bu yana yaşanan değerlenme ihracatı olumsuz etkilemiş, Temmuz ayında toparlanan ihracatta, Ağustos ve Eylül aylarında yeniden düşüş gözlenmiştir. Ekim ayında ise çok sınırlı artış yaşanan ihracat, yıllık olarak değerlendirildiğinde durağan kalmıştır.

Türkiye İMSAD Aralık ayı İnşaat Malzemesi Sanayi Bileşik Endeksi'ne göre, Bileşik Endeks bir önceki aya göre 0,22 puan azalarak 66,44 puana gerilemiştir. Faaliyet Endeksi aylık bazda 1,6 puan düşüşle 140,8 puan seviyesine inmiştir. Aralık ayında güven seviyesi 29,49 puanda sabit kalmıştır. Beklenti Endeksi'nin 10 ay süren gerilemesi son bulmuş, Aralık ayında aylık bazda 0,2 puan artan endeks 52,5 puana yükselmiştir.

Türkiye genelinde konut satışları Aralık ayında yıllık bazda %53,4 oranında artarak 212 bin 637 olmuştur. Böylelikle aylık adet bazında son 22 ayın en yüksek satış rakamı kaydedilmiştir. 2024 yılında ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %20,6 artan konut satışları 1 milyon 478 bin 25 olarak gerçekleşmiştir.

Yıllık konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 239 bin 213 ile İstanbul, 134 bin 46 ile Ankara ve 80 bin Ocak 2025 24 398 ile İzmir olurken, en az olduğu iller sırasıyla 755 ile Ardahan, 958 ile Hakkari ve 999 ile Bayburt olmuştur.

İpotekli konut satışları Aralık ayında yıllık bazda %285,3 oranında artarak 23 bin 277 olmuş, toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %10,9 olarak gerçekleşmiştir.

2024 yılında gerçekleşen ipotekli konut satışları ise yıllık bazda %10,8 azalarak 158 bin 486 olmuştur. Aralık ayındaki ipotekli satışların, 5 bin 980'i; 2024 yılındaki ipotekli satışların ise 38 bin 62'si ilk el satış olarak gerçekleşmiştir.

Diğer konut satışları Aralık ayında yıllık bazda %42,9 artarak 189 bin 360'a yükselmiş, 2024 yılında gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yıla göre %25,9 oranında artarak 1 milyon 319 bin 539 olmuştur

İlk el konut satış sayısı Aralık ayında yıllık bazda %49,5 artarak 76 bin 629 olmuş, toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %36,0 olarak gerçekleşmiştir. İlk el konut satışları 2024'te yıllık bazda %27,6 artışla 484 bin 461 olmuş, toplam konut satışları içindeki payı %32,8 olarak gerçekleşmiştir.

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları Aralık ayında yıllık bazda %55,7 artış göstererek 136 bin 8 olmuş, 2024 yılında bir önceki yıla göre %17,4 oranında artarak 993 bin 564 olarak gerçekleşmiştir.

Yabancılar yapılan konut satışları Aralık ayında yıllık %17,2 oranında artarak 2 bin 418 olmuş, Aralık ayında toplam konut satışları içinde yabancılar yapılan konut satışının payı %1,1 olarak gerçekleşmiştir. Yabancılar yapılan konut satışları 2024 yılında bir önceki yıla göre %32,1 oranında azalarak 23 bin 781 olmuş, 2024 yılında toplam konut satışları içinde yabancılar yapılan konut satışının payı %1,6 olarak gerçekleşmiştir.

2024 yılında yabancılar yapılan konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 8 bin 416 ile İstanbul, 8 bin 223 ile Antalya ve 2 bin 112 ile Mersin olmuştur. 2024 yılında ülke uyruklarına göre en fazla konut satışı sırasıyla 4 bin 867 ile Rusya Federasyonu, 2 bin 166 ile İran ve bin 631 ile Ukrayna vatandaşlarına yapılmıştır.

Konut Satışları (Adet)

	Aralık			Önceki Aralık		
	2024	2023	Değişim (%)	2024	2023	Değişim (%)
Satış paketine göre toplam satış	212.637	188.377	53,4	1.478.025	1.225.926	20,6
İpotekli satış	23.277	5.980	285,3	158.486	177.768	-10,8
Diğer satış	189.360	182.397	42,9	1.319.539	1.048.158	25,9
Satış durumuna göre toplam satış	212.637	188.377	53,4	1.478.025	1.225.926	20,6
İlk el satış	76.629	51.345	49,5	484.461	379.541	27,6
İkinci el satış	136.008	87.032	55,7	993.564	846.385	17,4
Yabancılar satış	2.418	2.064	17,2	23.781	36.005	-33,7

Kaynak: TİGEM

158,5 seviyesinde gerçekleşmiştir. Bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak %29,4 oranında artan KFE, aynı dönemde reel olarak %10,4 oranında azalmıştır. 2024 yılı Kasım ayında şehirlere göre konut fiyat endekslerindeki gelişmeler değerlendirildiğinde aylık bazda İstanbul'da %2,1, Ankara'da %2,0 ve İzmir'de %0,4 oranlarında artış gözlenmiştir. Endeks değerleri ise yıllık bazda İstanbul'da %26,3, Ankara'da %34,4 ve İzmir'de %25,2 oranlarında yükselmiştir.

TÜİK tarafından açıklanan Yapı İzin İstatistikleri'ne göre 2024 yılı üçüncü çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen bina sayısı yıllık bazda %18,8, daire sayısı %17,0 ve yüz ölçümü %18,9 azalmış, yapı ruhsatı verilen binaların toplam yüz ölçümü 32 milyon metrekare iken; bunun 17 milyon metrekaresi konut, 8,2 milyon metrekaresi konut dışı ve 6,8 milyon metrekaresi ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşmiştir.

Yapı ruhsatı verilen binaların kullanma amacına göre en yüksek yüz ölçüm payına 21,2 milyon metrekare ile 2 ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip olurken, bunu 2,5 milyon metrekare ile sanayi binaları ve depolar izlemiştir.

2024 yılı üçüncü çeyreğinde belediyeler tarafından yapı kullanma izin belgesi verilen bina sayısı %2,9 artarken, daire sayısı %3,1 ve yüz ölçümü %5,3 azalmış; yapı kullanma izin belgesi verilen binaların toplam yüz ölçümü 22,5 milyon metrekare iken; bunun 12,4 milyon metrekaresi konut, 5,6 milyon metrekaresi konut dışı ve 4,5 milyon metrekaresi ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşmiştir.

Yapı kullanma izin belgesi verilen binaların kullanma amacına göre en yüksek yüz ölçüm payına 15,3 milyon metrekare ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip olmuştur. Bunu 1,8 milyon metrekare ile sanayi binaları ve depolar izlemiştir.

Kaynak: Türkiye Mühendisler Birliği

Kaynak: GYODER

Kaynak: TCMB Enflasyon Raporu

Kaynak: TÜİK

6. ÖZEL VERİLER

6.1. Kocaeli İli



Kocaeli, Marmara Bölgesi'nin Çatalca-Kocaeli Bölümü'nde, 29° 20' ve 30° 22' doğu boylamları ile 40° 31' ve 41° 12' kuzey enlemleri arasında konumlanmıştır. Doğu ve güneydoğuda Sakarya, güneyde Bursa illeri, batıda Yalova ili, İzmit Körfezi, Marmara Denizi ve İstanbul ili, kuzeyde de Karadeniz ile sınır komşusudur. Alansal olarak küçük bir il olan Kocaeli, yüzölçümü itibarıyla 3.623 km²'dir. Yüzölçümü bakımından Türkiye'nin en küçük 7. İli olan Kocaeli km² ye düşen nüfus miktarının 477 kişiye ulaşması nedeniyle İstanbul'dan sonra ülkenin nüfus yoğunluğu bakımından en kalabalık ilidir.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2024 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre Kocaeli'nin Toplam Nüfusu 2.130.006 kişidir. Bu nüfus, 1.072.955 erkek ve 1.057.051 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %50,37 erkek, %49,63 kadındır. Kocaeli ilinde, 12 ilçe, 1' i Büyükşehir, 12'si ilçe belediyesi olmak üzere toplam 13 belediye ve 243 köy bulunmaktadır. Şehrin 12 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2024 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi 411.800 kişi ile Gebze, en az nüfusa sahip ilçesi ise 53.394 kişi ile Kandıra ilçesi olmuştur. Bu noktada belirtmekte fayda gördüğümüz önemli bir husus da Gebze ilçesinin İzmit Merkez ilçesini geçmiş olduğu gerçeğidir. Kocaeli Merkez ilçesi olan İzmit 380.831 kişi nüfus ile Kocaeli'nin en büyük ikinci ilçesi konumuna gerilemiştir.



Yıllara göre nüfus:

YILLAR	2020	2021	2022	2023	2024
TÜRKİYE	83.614.362	84.680.273	85.279.553	85.372.377	85.664.944
KOCAELİ	1.997.258	2.033.441	2.079.072	2.102.907	2.130.006

Yıllık nüfus artış hızı:

YILLAR	2020	2021	2022	2023	2024
Türkiye Toplam	5,5 %	12,7 %	7,1 %	1,1 %	3,4 %
KOCAELİ	2,26 %	1,81 %	2,24 %	1,15 %	1,29 %

Yıllara göre nüfus yoğunluğu ise:

YILLAR	2020	2021	2022	2023	2024
Türkiye Toplam	109/km²	110/km²	111/km²	109/km²	111/km²
KOCAELİ	551/km²	561/km²	574/km²	580/km²	588/km²

Kocaeli, Türkiye İmalat Sanayi içindeki %12,74'lük payı ile İstanbul'dan sonra ikinci sıradaki konumunu son 20 yıldır muhafaza etmektedir. Kocaeli, iller itibariyle gelişmişlik sıralamasında İstanbul, Ankara ve İzmir'den sonra 4. sırada yer almaktadır. Kocaeli ili, bünyesinde barındırdığı yaklaşık 400 adet 1. sınıf, 7.000 adet 2. ve 3. sınıf Gayri Sıhhi Müessesesi (GSM) ile bir Sanayi Kenti konumunda olup, İl Gayrisafi Yurtiçi Hâsılası içinde Sanayi Sektörünün payı yaklaşık % 70 civarındadır. Türkiye'nin ilk büyük 500 sanayi kuruluşundan 75' ine (% 15) ve ilk 100 büyük sanayi kuruluşundan da 18' ine ev sahipliği yapmaktadır. Şehrin 250'si yabancı sermayeli olmak üzere yaklaşık 2300 önemli sanayi yatırımı bulunmaktadır. Şehrin 13 adet organize sanayi bölgesi, 2 adet serbest bölge ve 3 teknopark bulunmaktadır. KOSBAŞ Serbest Bölgesi deniz taşıtları ve yat sanayisi ile gelişmiştir. Yatırımlar, Organize Sanayi Bölgeleri, Teknopark ve Serbest Bölgelerde teşvik edilmektedir. Bölgede baraj, doğalgaz, iletişim, elektrik, atık yakma tesisleri gibi alt yapı olanakları gelişmiştir. Gebze OSB, TOSB Otomotiv ve Yan Sanayi İhtisas OSB, Makine İhtisas OSB, İMES Makine İhtisas OSB, Gebze Kimya İhtisas OSB, Gebze Plastikçiler OSB, Dilovası OSB, Arslanbey OSB, Gebze Güzeller OSB, Gebze Kömürcüler İhtisas OSB, Alikahya OSB, Asım Kibar OSB faaliyette olan OSB ler olup Kandıra Gıda OSB için kamulaştırma çalışmaları devam etmektedir. Gebze Sanayi Sitesi, İzmit Küçük Sanayi Sitesi, Köseköy Küçük Sanayi Sitesi, Gebze Hasköy Küçük Sanayi Sitesi, Yarımca Küçük Sanayi Sitesi, Darıca Küçük Sanayi Sitesi ve Gölcük (Başiskele) Küçük Sanayi Sitesi olmak üzere 7 adet Küçük Sanayi Sitesi, yanı sıra 34 adet Liman Tesisi ve 5 Kamu bulunmaktadır.

2013 yılında T.C. Başbakanlık Devlet Planlama Teşkilatı Müsteşarlığı tarafından yapılan Sosyo-Ekonomik Gelişmişlik Sıralamasında 1. Sırada yer alan Kocaeli; stratejik konumuna ek olarak, yaşanabilirlik ve sosyokültürel gelişmişlik düzeyi açısından yatırımcılar için bir çekim merkezi niteliği taşımaktadır.

Metropolitan bölgeler arası doğal yapının korunması, ili endüstrileşmeye ek olarak cazip bir yaşam alanı niteliğinde olmasına, bunun yanı sıra bölgedeki güçlü eğitim altyapısı da nitelikli işgücü arzına olanak sağlamaktadır. Şehir gerek İstanbul'a yakın konumu, gerek kaynaklara ve hammaddeye

ulaşım imkânlarındaki ve ürünlerin hedef pazarlara hava, kara ve denizyolu aracılığı ile nakledilmesindeki kolaylıklardan, gerekse büyük ölçüde tamamlanmış altyapısından dolayı üretime yönelik yatırımcılar açısından cazip bir bölge durumundadır.

Deniz, hava ve karayolu alanında ülkenin en büyük projelerinin Kocaeli'yi kapsayacak şekilde planlanması ve projelendirilmesi, Marmaray Projesi, Kuzey Marmara Otoyolu Projesi ve bu projeyle entegre Çevre ve Otoyol Projeleri, İzmir-Bursa-İstanbul Otoyol Projesi ve bu projeyle entegre Körfez Geçiş Köprüsü, Karasu Limanı, Cengiz Topel Havaalanının kargo taşımacılığına açılması ve benzeri pek çok projenin mevcudiyeti nedeniyle, Kocaeli'nin ulaşım anlamındaki gücünü arttırması beklenmektedir.

Sanayi yönünde çok gelişmiş olan Kocaeli'nde ticaret yeterince gelişmemiş olup, İstanbul'un mutlak baskısı altındadır. Sanayideki gelişmişliğine karşın ticarete geri planda kalması, ilde faaliyet gösteren Sanayi Kuruluşlarının merkezlerinin İstanbul'da olması ve üretim pazarlarının bu ilde yapılmasıyla doğrudan ilgilidir. Son yıllarda yeni açılan büyük alışveriş merkezleri ve mağazalarla ticaret sektöründe gelişme yaşanmaktadır. Kocaeli'nin sanayileşmesinde en önemli etken, tüm ulaşım imkânlarına sahip olmasıdır. Özellikle Avrupa ve Ortadoğu'ya kara ve demiryolu ağları ile yapılan taşımacılığın yanısıra limanlar ile yapılan deniz taşımacılığı da önemli bir boyuta ulaşmıştır. İstanbul ve Bursa gibi önemli ticaret ve sanayi merkezlerine yakınlığı, yatırımlar açısından Kocaeli'yi öncelikli kılmaktadır. Kocaeli'nin şehir merkezi İzmit'in İstanbul'a uzaklığı 85 km'dir. İstanbul'un batı yakasında bulunan Atatürk Hava Limanı ve doğusunda faaliyet gösteren hemen yakınındaki Sabiha Gökçen Havalimanı ile dünyaya açılan Kocaeli, Ankara'ya da TEM otoyolu ile bağlıdır. Uluslararası İstanbul Atatürk Havalimanı 90 km. mesafededir. Ayrıca Uluslararası Sabiha Gökçen Havalimanı'na 50 km. mesafededir.

6.2. Başiskele İlçesi

Başiskele, Kocaeli ilinin ilçesidir. Marmara Bölgesi'nin Çatalca-Kocaeli Bölümü'nde yer almaktadır. İlçe, 2008 yılında Bahçecik, Yeniköy, Karşıyaka, Yuvacık ve Kullar beldelerinin birleştirilmesiyle oluşturulmuştur. İlçe, batıda Gölcük, doğuda Kartepe, güneyde Bursa'nın İznik ve Sakarya'nın Pamukova ilçeleriyle komşudur. Jeolojik ve coğrafi yapı açısından 40° 41' 10.79" kuzey paralelleri ile 30° 00' 31.20" doğu meridyenleri arasında bulunmaktadır. Başiskele'nin yüzölçümü; belediye sınırı olarak 209 km²'dir.



Başiskele'deki en eski yerleşimler ilk olarak M.Ö. 712 yılında Megara'lıların bölgeye göç etmesiyle kurulmaya başlanmıştır. Megara'lılar bu bölgeye körfezde bulunan ve halkın sosyoekonomik hayatına etki eden istakozlara atfen Astakoz adını vermiştir. Körfezdeki ilk liman bu bölgeye kurulmuştur ve Başiskele adını da buradan almıştır. Bu liman sayesinde Megara'lılar zenginleşmiştir ve Astakoz bir şehir devleti haline gelmiştir. Bu şehir devleti ekonomik olarak güçlü hale gelerek kendi parasını basmıştır. İstanbul Arkeoloji Müzesi'nde sergilenen bu ilk Astakoz parasının bir yüzünde istakoz simgesi, diğer yüzünde tanrıça Olbia'nın resmi bulunmaktadır.

Astakoz, 262 yılında bu bölgede hüküm süren Bitinya Krallığı'nın egemenliği altına gelmiştir. Bu dönemde krallığın en önemli kenti olmuştur. Ancak daha sonra Bitinya Kralı I. Nikomedes, savunması daha kolay ve liman olmaya daha uygun olan İzmit'e kent merkezini taşımıştır ve adını kendi adına atfen Nikomedia koymuştur.

1921'den sonra bölgedeki Ermeniler ve Rumlar bölgeden göç etmişlerdir ve yerlerine Karadeniz'den ve Balkanlardan gelen Türk aileler iskan edilmiştir. Türk ailelerin bölgeye göç etmesiyle birlikte Başiskele ilçesini oluşturan Kullar gibi yerleşim yerleri oluşmaya başlamıştır. Kullar'ın güneyindeki Paşadağı mevkiinde eski bir kalenin olduğu ve bu kalenin bir gözetleme merkezi olmasına atfen beldeye "Kollar" adı verildiği bilinmektedir. Bu ad değişime uğrayarak Kullar halini almıştır.[4]

Başiskele ilçesi, 22 Mart 2008 Tarih ve 26824 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren 5747 sayılı kanun ile kurulmuştur. İlçenin sınırları, Karşıyaka beldesi merkez olmak üzere Yeniköy, Bahçecik, Yuvacık ve Kullar beldelerinin birleşmesi, Servetiye Cami, Servetiye Karşı, Kazandere, Aksığın, Tepecik, Serindere, Camidüzü ve Doğantepe köylerinin bağlanması ile belirlenmiştir.

Kocaeli içerisinde yaşam ve yerleşim alanı olarak gün geçtikçe ileri giden Başiskele'nin nüfus projeksiyonlarında da yer aldığı üzere önemi artmaktadır. İlçede, özellikle merkezi mahallelerde artan yapı ruhsatları da ilçenin bir cazibe merkezi haline gelmekte olduğunun göstergesidir. Böyle olmakla birlikte, bünyesinde hali hazırda bir serbest bölge bulunan Başiskele'nin bir sanayi merkezi olarak konumlanması noktasında tedbirler alınması, sanayileşme yönündeki eğilimin kontrol

alınması gerekmektedir. Zira ilçeyi bir yaşam ve yerleşim merkezi olarak cazip hale getiren doğal zenginlik, zaman içerisinde korunmayı hak etmektedir.

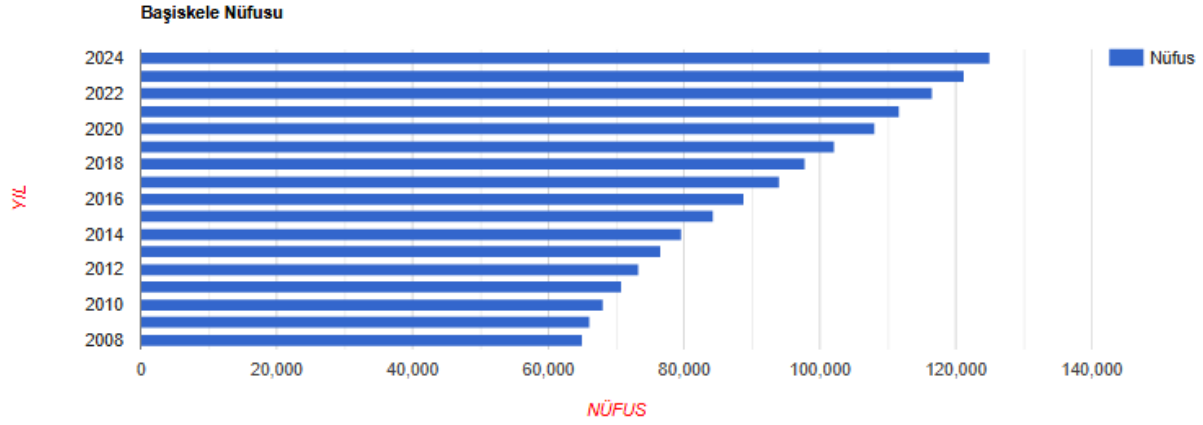
Başiskele İlçesi; karayolu ve demiryolu ulaşımı açısından önemli ve güçlü bir noktada, denizyolu ulaşımı açısından ise potansiyel sunan bir konumda bulunmaktadır. İlçemizin kuzeyinden geçen D-100 (Ankara-İstanbul E-5 Karayolu) ile D-130 Karayolları (Gölcük-Yalova Karayolu) ilçemizde birleşmektedir. Ayrıca ilçemiz, Anadolu, İstanbul ve Avrupa demiryolu güzergâhı üzerinde bir noktada yer almaktadır. Devlet Demiryolları hattı ilçemizin kuzeyinden geçmektedir. Mevcut ulaşım sistemi; şehir içi ve şehir dışı yolcu taşımacılığı açısından karayolu, yük taşımacılığı lojistik açıdan ise demiryolu ve denizyolu ağırlıklıdır. İlçemize en yakın havaalanı ise Kocaeli Cengiz Topel Havaalanı ve Sabiha Gökçen Havaalanı'dır

TÜİK tarafından yapılan Adrese Dayalı Nüfus Sayımına göre İlçenin 2024 nüfusu 124.998'dir. Bu nüfus, 62.792 erkek ve 62.206 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %50,23 erkek, %49,77 kadındır.

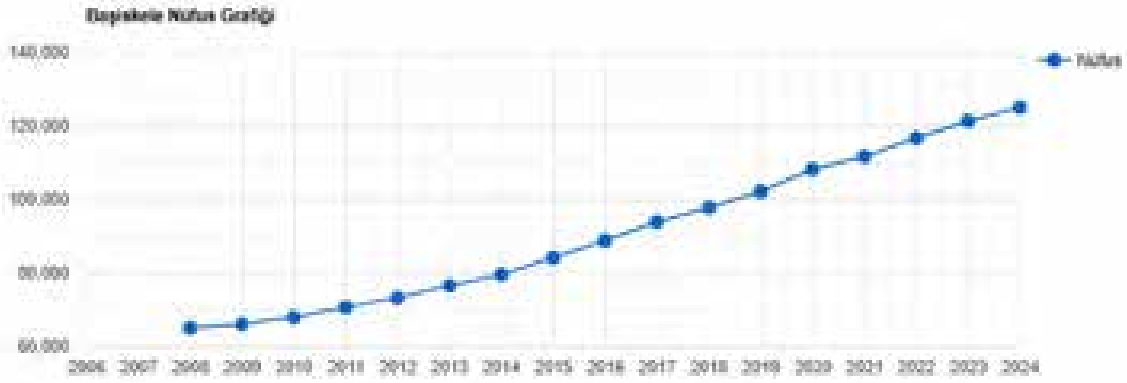
İlçenin Yıllara göre nüfus artış grafiği, Nüfus Grafiği ve Nüfus Artış Hızı ise aşağıdaki gibidir.

Yıllara Göre Başiskele Nüfusu

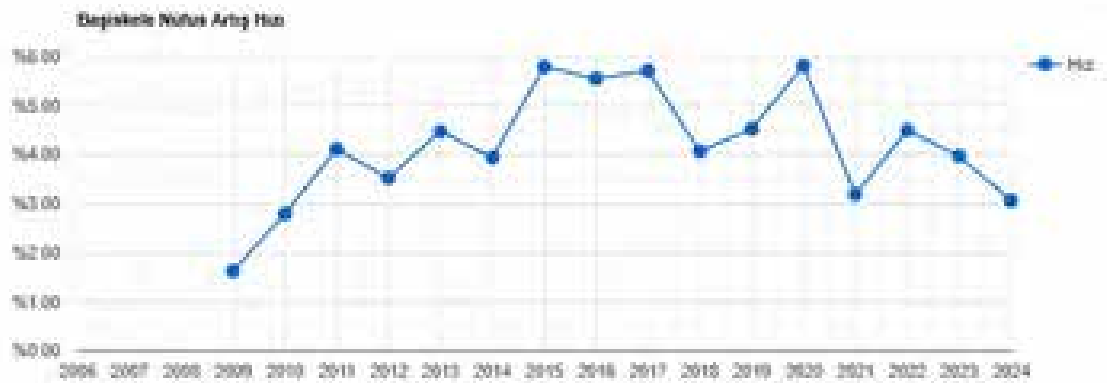
Yıl	Başiskele Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2024	124.998	62.792	62.206
2023	121.278	61.667	59.611
2022	116.650	59.187	57.463
2021	111.641	56.229	55.412
2020	108.185	54.527	53.658
2019	102.241	51.577	50.664
2018	97.817	49.329	48.488
2017	93.988	47.446	46.542
2016	88.910	44.904	44.006
2015	84.235	42.751	41.484
2014	79.625	40.539	39.086
2013	76.805	39.132	37.673
2012	73.327	37.241	36.086
2011	70.835	35.976	34.859
2010	68.037	34.502	33.535
2009	66.183	33.545	32.638
2008	65.121	32.973	32.148



Başiskele Nüfus Grafiği



Başiskele Nüfus Artış Hızı



7. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER ve ANALİZLER

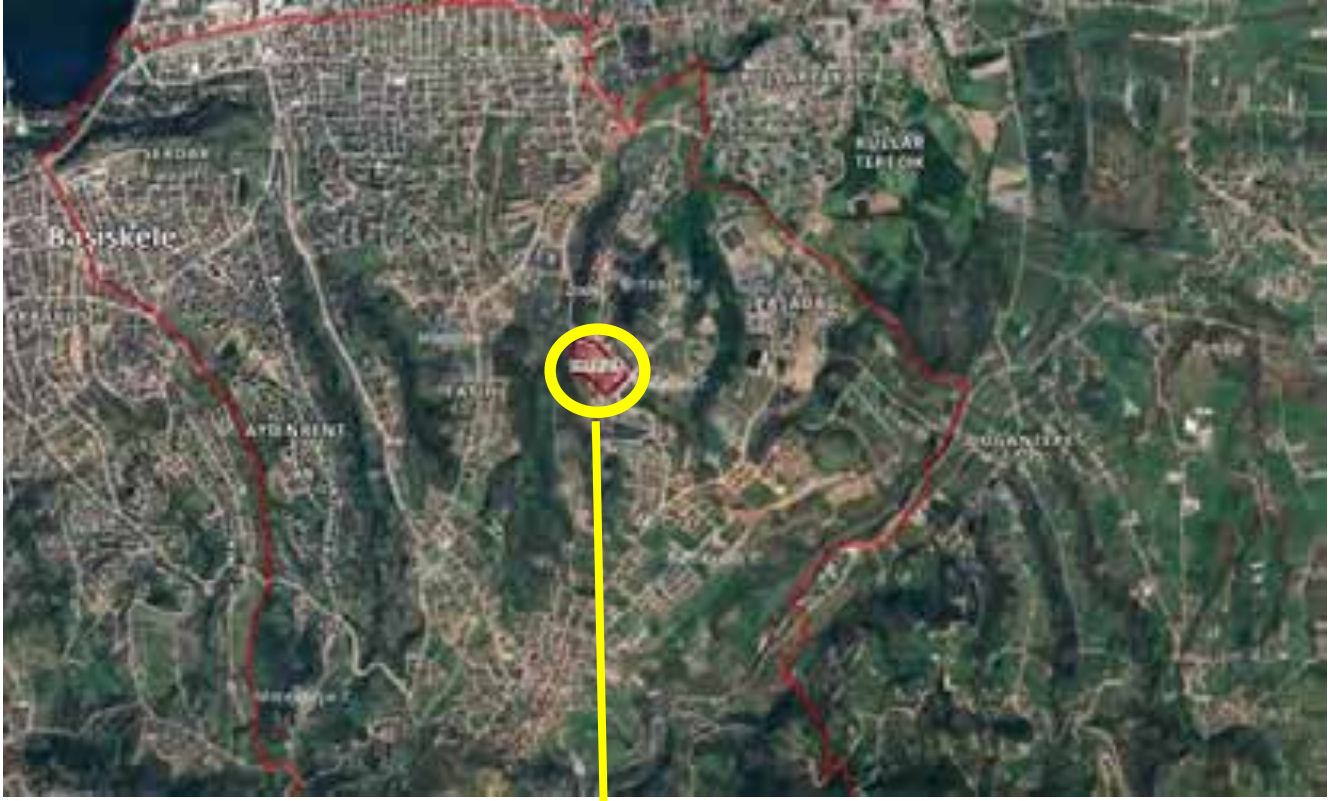
7.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler:

7.1.1. Gayrimenkulün Yeri / Konumu ve Tanımı



Değerlemesi yapılan Kocaeli ili, Başiskele ilçesi, Yuvacık mahallesi, 1080 Ada, 15 Parsel numarasında kayıtlı “Arsa” nitelikli 54.804,47 m² yüzölçüme sahip ana gayrimenkul üzerinde mevcut 17 Blok 561 bağımsız bölümden oluşan “Dilasa Orman” projesinde ZERAY GYO hissesine düşen 408 bağımsız bölümdür. Taşınmaz Fatih Mahallesi, Hastane Caddesi, No:61 Başiskele/Kocaeli posta adreslidir.

Taşınmazın yakın çevresinde genellikle müstakil parseller üzerinde villa tipi yapılaşma ile 3-4 katlı olarak inşa edilmiş apartman tipi konut kullanımlı yapılaşma söz konusudur. Bölge orta-üst düzey gelir grubundan vatandaşların ikamet etmeyi tercih ettikleri bir bölge özelliğini taşımaktadır. Yakın çevresinde TED Koleji, Diş Hekimliği Fakültesi Yuvacık Yerleşkesi, Yuvacık Barajı yer almaktadır. Ulaşım taşınmaza yakın konumdaki Hürler Caddesi üzerinden geçen toplu taşıma araçları ve özel araçlarla sağlanabilmektedir.



7.1.2. Gayrimenkulün Tanımı ve Hukuksal Durumu

Değerlemesi yapılan “Dilasa Orman” projesi Başiskele ilçesi, Yuvacık Mahallesi, 54.804,47 m² yüzölçüme sahip 1080 ada 15 parsel nolu ana taşınmaz üzerinde yer almaktadır. 1080 ada 15 parsel nolu ana taşınmaz eğimli bir topoğrafyaya sahip olup geometrik olarak amorf formdadır. Söz konusu ana taşınmaz üzerinde yer alan Dilasa Orman projesi 121.003,00 m² inşaat alanına ve 86.147,50 m² konut alanına sahip 17 bloktan oluşmakta olup, projede 561 konut bulunmaktadır. Açık ve kapalı otopark alanları, yüzme havuzu, fitness, hamam, sauna, çocuk oyun alanı, tenis sahası, basketbol sahası vb. sosyal donatılara sahip projede konutlar 1+1, 2+1, 3+1, 4+1 olarak projelendirilmiş olup kullanım alanları aşağıdaki tabloda gösterilmektedir.

Daire Tipi	Net Kullanım Alanı (m ²)
1+1	53-56
2+1	66-96
3+1	95-125
4+1	133-145

Değerleme tarihi itibarıyla proje ile ilgili inşaat çalışmaları devam etmekte olup, proje genel inşaat seviyesi %45 seviyesindedir.

7.1.3. Gayrimenkulün Yapısal Özellikleri

İnşaat Tarzı	: Betonarme Karkas
İnşaat Nizamı	: Ayrık
Kapalı Alan (m ²)	: 121.003,00 m ²
Yapı Sınıfı ve Grubu	: 3-B
Yaşı	: ~ 3 (2022-İlk Yapı Ruhsatına Göre)
Elektrik	: Şebeke
Su deposu	: Mevcut
Kanalizasyon	: Şebeke
Isıtma-Soğutma Sistemi	: Mevcut
Yangın Merdiveni	: Mevcut
Park Yeri	: Mevcut
Güvenlik	: Mevcut

7.1.4. İç Mekân Özellikleri

Proje yapım aşamasında olup iç mekan özelliklerine yönelik tespit yapılamamıştır. Müşteriden temin edilen bilgilere, satışa ofisinde yapılan gözlemler ve proje tanıtım dokümanlarında yer alan bilgilere göre iç mekan özellikleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Kullanım Amacı	Lüks Konut
Kapı	Dış Kapı Çelik, İç Kapılar Lake
Doğramalar	PVC
Zemin	Antrede ve ıslak hacimlerde seramik, salon ve oda hacimlerinde parke
Duvar	Sıva üzeri saten boya, ıslak hacimlerde fayans
Tavan	Alçıpan asma tavan
Aydınlatma	Led ve spot aydınlatma
Isıtma	Yerden ısıtmalı Merkezi Sistem

7.2. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yasal Süreç Analizi

7.2.1. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

ANA GAYRİMENKULÜN					
İLİ	KOCAELİ				
İLÇESİ	BAŞİSKELE				
MAHALLESİ	YUVACIK				
PAFTA NO	G23c05d3c,3D				
ADA/PARSEL NO	1080 / 15				
VASFI	ARSA				
YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	54.804,47 m ²				
TAPU TESCİL ŞEKLİ	ARSA				
CİLT/ SAHİFE NO	98 / 9692				
SIRA	MALİK	PAY	PAYDA	TAPU TARİHİ	YEVİMİYE
1	SELMA AYKAN	198467	5480447	14.09.2022	18134
2	SEVDA KORAL	198467	5480447	14.09.2022	18134
3	AYŞE ALKIŞ KAYAR	198467	5480447	14.09.2022	18134
4	SEVİM KORAL	198467	5480447	14.09.2022	18134
5	BAYRAM ALKIŞ	198467	5480447	14.09.2022	18134
6	SERDAR ALKIŞ	198467	5480447	14.09.2022	18134
7	TUBA ALKIŞ DURMUŞ	198467	5480447	14.09.2022	18134
8	SEVGİ TANRIVERDİ	168969	5480447	14.09.2022	18134
9	TUBA ALKIŞ DURMUŞ	66156	5480447	14.09.2022	18134
10	SELMA AYKAN	66156	5480447	14.09.2022	18134
11	SERDAR ALKIŞ	66156	5480447	14.09.2022	18134
12	SEVGİ TANRIVERDİ	66156	5480447	14.09.2022	18134
13	BAYRAM ALKIŞ	66156	5480447	14.09.2022	18134
14	AYŞE ALKIŞ KAYAR	66156	5480447	14.09.2022	18134
15	SEVDA KORAL	66156	5480447	14.09.2022	18134
16	SEVİM KORAL	66156	5480447	14.09.2022	18134
17	ŞEVKİ GÜNEY	213202	5480447	14.09.2022	18134
18	MELEK KANDEMİR	42640	5480447	14.09.2022	18134
19	MAHMUT GÜNEY	42640	5480447	14.09.2022	18134
20	SÜLEYMAN GÜNEY	42640	5480447	14.09.2022	18134
21	HAKKI GÜNEY	42640	5480447	14.09.2022	18134
22	AYŞE BAŞAKCI	42640	5480447	14.09.2022	18134
23	MUSTAFA GÜNEY	35534	5480447	14.09.2022	18134
24	ALAATTİN GÜNEY	35534	5480447	14.09.2022	18134
25	ABDÜLKADİR GÜNEY	35534	5480447	14.09.2022	18134
26	HAVVA YAVUZ	35534	5480447	14.09.2022	18134
27	HANİFE GÜNEY	35534	5480447	14.09.2022	18134
28	ASİYE KÖSEOĞLU	35534	5480447	14.09.2022	18134
29	AYŞE YANIK	21415	5480447	14.09.2022	18134
30	AHMET GÜNEY	21415	5480447	14.09.2022	18134
31	EMİNE İSTEK	21415	5480447	14.09.2022	18134
32	SALİH GÜNEY	21415	5480447	14.09.2022	18134
33	GÜLİZAR KINA	21415	5480447	14.09.2022	18134
34	HAMİDE BAŞTÜRK	21415	5480447	14.09.2022	18134
35	HAVVA KOCABİYİK	21415	5480447	14.09.2022	18134
36	REMZİYE GÜNEY	9042	782921	14.09.2022	18134
37	AYETULLAH RECEB HANEDAR	7117	5480447	14.09.2022	18134
38	YASEMİN SOLAK	7117	5480447	14.09.2022	18134
39	FATİH HANEDAR	7117	5480447	14.09.2022	18134

40	FATMA KURTOĞLU	82906	5480447	14.09.2022	18134
41	MUSTAFA ERTÜRK	82905	5480447	14.09.2022	18134
42	İSLAM ERTÜRK	165810	5480447	14.09.2022	18134
43	EMİNE YILMAZ	141032	5480447	14.09.2022	18134
44	MERYEM SERİNDERE	141032	5480447	14.09.2022	18134
45	AYETULLAH RECEB HANEDAR	47011	5480447	14.09.2022	18134
46	YASEMİN SOLAK	47011	5480447	14.09.2022	18134
47	FATİH HANEDAR	47011	5480447	14.09.2022	18134
48	EMİNE YILMAZ	29469	5480447	14.09.2022	18134
49	MERYEM SERİNDERE	20148	5480447	14.09.2022	18134
50	AYETULLAH RECEB HANEDAR	6716	5480447	14.09.2022	18134
51	YASEMİN SOLAK	9824	5480447	14.09.2022	18134
52	FATİH HANEDAR	9824	5480447	14.09.2022	18134
53	EMİNE YILMAZ	20148	5480447	14.09.2022	18134
54	MERYEM SERİNDERE	29469	5480447	14.09.2022	18134
55	AYETULLAH RECEB HANEDAR	9824	5480447	14.09.2022	18134
56	YASEMİN SOLAK	6716	5480447	14.09.2022	18134
57	FATİH HANEDAR	6716	5480447	14.09.2022	18134
58	EMİNE YILMAZ	212000	16441341	14.09.2022	18134
59	MERYEM SERİNDERE	212000	16441341	14.09.2022	18134
60	AYETULLAH RECEB HANEDAR	212000	49324023	11.03.2024	5087
61	YASEMİN SOLAK	212000	49324023	11.03.2024	5087
62	FATİH HANEDAR	212000	49324023	11.03.2024	5087
63	ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	10314	782921	10.10.2024	20947
64	ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1331035	5480447	10.10.2024	20947

7.2.2. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Web Tapu portalından elektronik ortamda 08.04.2025 tarihi itibarıyla yapılan incelemelerde rapora konu taşınmaz üzerinde aşağıda dökümü yapılan takyidatlar tespit edilmiştir.

Beyanlar Hanesinde:

- Diğer (Konusu: KISMI BÖLÜNME İLE ZERAY GAYRİMENKUL ANONİM ŞİRKETİ ÜNVANI İLE YAPILMIŞTIR.) Tarih: 12/09/2023 Sayı: 2023/ GD-8762 (15.09.223; 18955)
- Kocaeli 1. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 09/11/2020 tarih 2019/185 esas sayılı mahkeme müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. (10.11.2020; 14781)

Dava ile ilgili Zeray Gayrimenkul A.Ş. tarafından ilgili kurumdan edinilen ve tarafımıza verilen bilgi şu şekildedir;

‘Şirketimiz portföyünde yer alan “Dilasa Orman Projesi”nin bulunduğu taşınmazın üzerinde bulunan takyidata ilişkin olarak; bahse konu Kocaeli 1. Asliye Hukuk Mahkemesi’nin 2019/185E. sayılı dava, (mirasçı) Fatma KURTOĞLU tarafından, taşınmazın arsa sahiplerinden İslam ERTÜRK aleyhine “muris muvaazası, tenkis ve denkleştirme” talepli olarak ikame edilen dava olup, yapılan yargılamada davanın fiili ve hukuki irtibat bulunduğu anlaşılan Kocaeli 2. Asliye Hukuk Mahkemesi’nin 221/520E. Sayılı dosyası ile birleştirilmesine karar verilmiştir. Birleşme sonrası yapılan yargılama neticesinde ise, Kocaeli 2. Asliye Hukuk Mahkemesi’nin 221/520E. sayılı dosyada, mahkemece 28/03/2024 tarihinde; “..... Davacının Kocaeli ili, Başiskele ilçesi, Yuvacık Mahallesi, 1080 ada, 5 parselden davacının feragat etmesi nedeniyle bu parsel yönünden davanın feragat nedeniyle reddine,” karar verilmiştir.”

- İmar düzenlemesine alınmıştır. (03.01.2019; 59)

(Değerlemeye konu projenin bulunduğu bölgede yapılan imar çalışmalarına yöneliktir. Projenin yer aldığı parsel ile ilgili süreç tamamlanmıştır. Herhangi bir olumsuzluk teşkil etmemektedir.)

AYETULLAH RECEB HANEDAR mülkiyeti üzerinde;

- Kocaeli 1. Sulh Hukuk Mahkemesi'nin 01/11/2010 tarih 2004/689 sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı kararı ile vesayet altına alınmıştır. (05.11.2010; 10447)

Diğer Hissedarlar üzerindeki beyan bilgileri;

- Diğer (Konusu: AYŞE DEMİRKOL T.C.: 12524635682 veraset ve intikal ilişkisi kesilmiştir.) Tarih: 06/03/2024 Sayı: 46068 (07.03.2024; 4819)

Şerhler Hanesinde:

- Tamamında/.....hissesinde kat karşılığı inşaat hakkı vardır. (Zeray Gayrimenkul A.Ş. lehine) (28.12.2023; 26965)

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde:

- Herhangi bir hak kısıtlayıcı takyidat bulunmamaktadır.

Rehinler Hanesinde:

- Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası A.Ş. lehine 250.000.000,00 TL bedel ile 1. Dereceden ipotek tesis edilmiştir. (19.02.2024; 3417) (Zeray GYO A.Ş. 10314/782921 hissesi)
- Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası A.Ş. lehine 80.000.000,00 TL bedel ile 1. Dereceden ipotek tesis edilmiştir. (25.02.2022; 3784) (Zeray GYO A.Ş. 1331035/5480447 hissesi)
- Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası A.Ş. lehine 250.000.000,00 TL bedel ile 2. Dereceden ipotek tesis edilmiştir. (19.02.2024; 3449) (Zeray GYO A.Ş. 1331035/5480447 hissesi)
- Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası A.Ş. lehine 650.000.000,00 TL bedel ile 3. Dereceden ipotek tesis edilmiştir. (19.02.2025; 3654) (Zeray GYO A.Ş. 1331035/5480447 hissesi)

7.2.3. Taşınmazın Son 3 Yılda Alım-Satıma Konu Olup Olmadığı:

Değerleme konusu taşınmazın (10314/782921) ve (1331035/5480447) hisseleri 10.10.2024 tarih 20947 yevmiye no ile Tüzel Kişilerin Unvan değişikliği işleminden "Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." adına tescil edilmiştir.

7.2.4. Taşınmazın Değerlemesi yapılan gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir takyidat (devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama) olup olmadığı hakkında bilgi, varsa söz konusu gayrimenkulün gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkındaki görüş,

Değerleme konusu "Dilasa Orman" projesinin konumlu olduğu parsel değerleme tarihi itibarıyla "Arsa" nitelikli ana taşınmaz olup, kat irtifakı kurulmamış ve inşai faaliyetler devam etmektedir.

Yapılan incelemelerde son üç yıl içinde değerleme konusu ana taşınmazın (10314/782921) ve (1331035/5480447) hisseleri 10.10.2024 tarih 20947 yevmiye no ile Tüzel Kişilerin Unvan değişikliği işleminden "Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." adına tescil edilmiştir.

Taşınmazın Tapu kayıtlarında “İmar düzenlemesine alınmıştır. (03.01.2019 tarih 59yevmiye no ile)” beyanı bulunmakta olup değerlemeye konu projenin bulunduğu bölgede yapılan imar çalışmalarına yöneliktir. İmar Düzenlemesi yapılan bölgelerde düzenleme tamamlanmadan Ruhsat alınamaz. Yapılan incelemelerde proje ile ilgili ruhsatlar imar düzenlemesi sonrasında alınmış olup, projenin yer aldığı parsel ile ilgili süreç tamamlanmıştır. Söz konusu beyan, rapora konu taşınmaz yönünden herhangi bir olumsuzluk teşkil etmemektedir.

İlgili Tapu Sicil Müdürlüğünde yapılan incelemelerde maliklerle imzalanan tüm kat karşılığı inşaat sözleşmelerinin Tapu Müdürlüğünde mevcut olduğu, kat karşılığı inşaat sözleşmelerine istinaden Tapu Müdürlüğünün Değerleme konusu taşınmaz üzerine Zeray GYO A.Ş. lehine 28.12.2023 tarihli kat karşılığı inşaat sözleşmesi şerh edilmiş olduğu tesbit edilmiştir. İlgili sözleşme ekler kısmında verilmiştir.

Taşınmazın takyidat kayıtlarında herhangi bir olumsuz takyidat yer almamaktadır.

7.2.5. Gayrimenkule Ait İmar Planı/Kamulaştırma İşleri v.s. Bilgileri:

7.2.5.1 Gayrimenkule Ait İmar Planı/Kamulaştırma İşleri v.s. Bilgileri:

Ülkemizde arazi kullanımını ve geliştirmenin yoğunluğunu İmar Kanunları ve yönetmelikleri düzenlemektedir. Rapora konu taşınmaz incelenirken, tüm güncel yönetmelikleri ve şartnamelerde meydana gelmesi olası değişiklikleri dikkate alınmaktadır.

İmar planları konut, ticari ve sanayi gibi genel kullanımı tanımlamakta olup; bu kullanımlara istinaden yapılabilecek yapı yoğunluğunu belirtir. Bu planlar farklı ölçeklerde olmakla birlikte genel anlamda 1/25.000 ölçekli planlar “Çevre Düzeni Planı” 1/5000 ölçekli planlar “Nazım İmar Planı” ve 1/1000 ölçekli planlar ise fiili uygulamaya temel olacak “Uygulama İmar Planı” olarak kullanılırlar.

7.2.5.2 Plan, Plan Türleri ve Planlama Süreçleri

Plan bir amaca ulaşmada izlenecek yol ve davranış biçimini gösterir. Planlama, önceden belirlenmiş amaçları gerçekleştirmek için yapılması gereken işlerin saptanması ve izlenecek yolların seçilmesidir. Planlama, geleceğe bakma ve olası seçenekleri saptama sürecidir yani geleceği düşünmedir. Özetle planlama, bir eylemle ilgili tüm etkinliklerin önceden hazırlanması sürecidir. Bu tanımda planlamayla ilgili olarak dikkat çeken ortak nokta, planlamanın geleceği bugünden görme ve kontrol etme aracı olmasıdır. Planlamayı ekonomik anlamda bir kaynak dağıtım mekanizması olarak da görmek mümkündür. Bu açıdan baktığımızda, planlama sınırsız ihtiyaçlar ile sınırlı kaynaklar arasında bir dengeyi sağlama mekanizmasıdır. Geleceği yönetme ve kaynakları dağıtma aracı olan planlama neyin yapılacağını, nasıl yapılacağını, ne zaman harekete geçileceğinin, bütün bu çalışmalarda kimlerin sorumlu olacağını belirlenmesi ve saptanması sürecidir.

Çevre Düzeni Planı; Ülke ve bölge plan kararlarına uygun olarak konut, sanayi, tarım, turizm, ulaşım gibi yerleşme ve arazi kullanılması kararlarını belirleyen plan olarak tanımlanır. Çevre Düzeni Planı, konut, sanayi, tarım, turizm, ulaşım gibi sektörler ile kentsel ve kırsal yapı ve gelişmeyle doğal ve kültürel değerler arasında koruma kullanma dengesini sağlayan arazi kullanma kararlarını belirleyen yönetsel, mekansal ve işlevsel bütünlük gösteren sınırlar içinde varsa bölge planı kararlarına uygun

olarak yapılan, idareler arası koordinasyon esaslarını belirleyen 1/25.000, 1/50.000, 1/100.000, 1/200.000 ölçeklerde olan plan notları ve raporuyla bir bütün olan planı ifade eder. Çevre Düzeni Planları, Kalkınma Planları ve Bölge Planları esas alınarak yapılmakta olup; alt ölçekli 1/5000 Nazım İmar Planı, 1/1000 Uygulama İmar Planlarına esas teşkil eder. Plan hiyerarşisinde Çevre Düzeni Planından sonra gelen 1/5000 ve 1/1000 ölçekli Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planlarının İmar Kanunu ve ilgili mevzuat çerçevesinde Çevre Düzeni Planına uygun olması yasal bir zorunluluktur.

Nazım İmar Planları, varsa bölge veya çevre düzeni planlarına uygun olarak halihazır haritalar üzerine, yine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak çizilen ve arazi parçalarının; genel kullanım biçimlerini, başlıca bölge tiplerini, bölgelerin gelecekteki nüfus yoğunluklarını, gerektiğinde yapı yoğunluğunu, çeşitli yerleşme alanlarının gelişme yön ve büyüklükleri ile ilkelerini, ulaşım sistemlerini ve problemlerinin çözümü gibi hususları göstermek ve uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas olmak üzere düzenlenen, detaylı bir raporla açıklanan ve raporuyla beraber bütün olan plan olarak tanımlanır.

İmar planları ile ilgili idarece doğrudan veya ihale suretiyle yaptırabileceği gibi İller Bankası Genel Müdürlüğü'ne yetki verilmesi suretiyle de yaptırılabilir. Planların hazırlanması sürecinde Plana Esas Dair Yönetmeliğin 14. Maddesi uyarınca, planı düzenlenecek alan ve yakın çevresindeki alanlarda genel başlıklar halinde belirtilen konular ile planlama alanının özelliğine ve plan türüne göre diğer konularda ilgili kurum ve kuruluşlardan veriler elde edilir. Planlama alanı ve yakın çevresi ile alanın bölge veya kent bütünü içindeki konumunu belirlemek üzere eşik analizi, yerinde yapılan incelemeler gibi fiziksel çalışmalarla birlikte, bilimsel tekniklere ve yöntemlere dayalı, yeterli nitelikte ve kapsamda ekonomik, sosyal, kültürel, politik, tarihi, sektörel ve teknolojik araştırmalar yapılır, ilgili kurum ve kuruluşların görüş ve önerileri alınır. Plan ve plan kararları, yapılan inceleme ve araştırma sonuçları değerlendirilerek oluşturulur. Plan raporunda, yapılan tüm inceleme ve araştırmalar, alınan görüş ve öneriler ve yapılan değerlendirmelerle birlikte, planın gerçekleştirilmesini sağlayacak uygulama araçları, kurumsal yapı ve denetim konularına dair ilkeler de yer alır. 1/5000 Nazım İmar Planı, Belediye ve mücavir alan sınırları içinde; Belediye Meclislerince aynen veya değiştirilerek onaylanıp yürürlüğe giren imar planları Belediye Başkanınca mühürlenir ve imzalanır. Mühür ve imza süresindeki gecikmeler, imar planının tatbikatını engelleyemez. Belediye meclislerince uygun görülmeyen imar planı teklifleri gerekçeleri belirtilmek suretiyle, Belediye Başkanlığınca 15 gün içinde ilgisine yazı ile bildirilir. Belediye ve mücavir alan sınırları dışında; İl İdare Kurullarınca karar verilen imar planları Valilikçe uygun görüldüğü takdirde onaylanarak yürürlüğe girer. Valilikçe uygun görülmeyen imar planı teklifleri gerekçeleri belirtilmek suretiyle 15 gün içinde ilgisine yazı ile bildirilir. Onaylanmış planlar; onay tarihinden itibaren ilgili idarece herkesin görebileceği şekilde ilan yerlerinde asılmak ve nerede nasıl görülebileceği mahalli haberleşme araçları ile duyurulmak suretiyle 30 gün süre ile ilan edilir. 30 günlük ilan süresi içinde planlara itiraz, ilgili idare nezdinde yapılır. İtiraz Başkanlık tarafından kabul edilmediği takdirde, idari mahkemeye başvurulabilir. İdari mahkeme tarafından da itirazın reddedilmesi halinde Danıştay'a başvurulabilir. Yargı süreci devam ederken plan uygulaması devam eder.

Uygulama İma Planları tasdikli halihazır haritalar üzerine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak nazım imar planı esaslarına göre çizilen ve çeşitli bölgelerin yapı adalarını, bunların yoğunluk ve

düzenini, yolları ve uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren plan olarak tanımlanır.

Planların hazırlanması sürecinde Plana Esas Dair Yönetmeliğin 14. Maddesi uyarınca, planı düzenlenecek alan ve yakın çevresindeki alanlarda genel başlıklar halinde belirtilen konular ile planlama alanının özelliğine ve plan türüne göre diğer konularda ilgili kurum ve kuruluşlardan veriler elde edilir. İmar planı dosyası hazırlanır. Dosyasında başvuru dilekçesi, aplikasyon krokisi, onaylı hali hazır harita, jeolojik etüd raporu, varsa üst ölçekli plandaki koordinatlı konumu, imar planı yapılacak yerin planı, plan açıklama raporu, plan notları bulunur. Belediye ve mücavir alan sınırı içerisinde Belediye, belediye ve mücavir alan sınırı dışında ise Valilik tarafından hazırlanır. Uygulama İmar Planı'nı Belediye kendi planlama bürosunda yapabileceği gibi, ihaleye de sunabilir. Onanma şekli Nazım İmar Planı ile aynıdır. Uygulama imar planlarının tamamı bir aşamada yapılabileceği gibi etaplar halinde de hazırlanabilir. Ancak bu durumda etap sınırlarının varsa Nazım Planlar üzerinde gösterilmiş olması gerekir. Uygulama imar planlarında, yapı adaları içinde imar parselleri düzenlenir ve bu planlar imar planlarının ayrılmaz parçasıdır. Nazım planlar üzerinde gösterilen teknik ve sosyal alt yapı alanlarının konum ile büyüklükleri toplam standartların altına düşülmemek şartı ile uygulama planlarında değiştirilebilir. (Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yön. Madde 15) Onaylanan 1/1000 Uygulama İmar Planı'na göre Kadastro Müdürlüğünde ifraz, tevhid, yola terk ve cins değişikliği işlemleri yapılır. Kadastro Müdürlüğünde yapılan işlemler Tapu Müdürlüğünde yeni tapulara işlenir. Milli Emlak Müdürlüğü tarafından yeni oluşan parsellerin hazine tescili yaptırılır. Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yön.22. Maddesine göre Onaylanan imar planı ve eklerinden birer takım onaylamaya esas olan karar ile birlikte Mülga Bayındırlık ve İskân Bakanlığı ile İller Bankası Genel Müdürlüğüne muhafaza edilmek üzere gönderilir.

Yukarıdaki tanımlara ilave Özel Amaçlı ve Tamamlayıcı Planlar (Koruma Amaçlı İmar Planı, Turizm Amaçlı İmar Planı, İlave İmar Planı, Revizyon İmar Planı, Mevzii İmar Planı) da üst ölçekli planlarına uygun olması yasal bir zorunluluktur.

7.2.5.3 Parselin İmar Durum Bilgileri, Binanın Yasal İzin ve Belgeleri

Başiskele Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan E-28351892-115.02.01-89501 sayılı yazılı resmi durum belgesine göre, rapora konu taşınmazın yer aldığı parsel Başiskele Belediyesi 03.04.2018 tarih 36 sayılı Meclis Kararı ile, Kocaeli Büyükşehir Belediyesi 12.07.2018 tarih 373 sayılı Meclis Kararı ile onaylı plan kapsamında Ayrık Nizam E:0,75, Taks: 0,25 Hmax: 9,50 m.(3 Kat) yapılaşma şartlarında "Konut" alanında kalmaktadır.

NO	BLOK	KULLANIM AMACI	BB SAYISI	KAT SAYISI	TARİH	SAYI	YAPI SINIFI	İNŞAAT ALANI (m ²)
1	A	MESKEN	33	5			3B	6.989,00
2	B	MESKEN	33	5			3B	6.989,00
3	C	MESKEN	33	5			3B	6.989,00
4	D	MESKEN	33	5			3B	6.989,00
5	E	MESKEN	33	5			3B	6.989,00
6	F	MESKEN	33	5			3B	6.989,00
7	G	MESKEN	33	5			3B	6.989,00
8	H	MESKEN	33	5	17.11.2023	2023/643	3B	7.044,00
9	I	MESKEN	33	5	17.11.2023	2023/643	3B	7.037,00
10	J	MESKEN	33	5	17.11.2023	2023/643	3B	6.989,00
11	K	MESKEN	33	5			3B	6.989,00
12	L	MESKEN	33	5	11.07.2023	2023/358	3B	7.042,00
13	M	MESKEN	33	5	3.08.2023	2023/358	3B	7.072,00
14	N	MESKEN	33	5	4.08.2023	2023/358	3B	7.223,00
15	O	MESKEN	33	5	4.08.2023	2023/358	3B	7.011,00
16	P	MESKEN	33	5	11.07.2023	2023/358	3B	6.876,00
17	R	MESKEN	33	5	11.07.2023	2023/358	3B	8.797,00
TOPLAM			561					121.003,00

*H-I-J-L-M-N-O-P-R bloklara ait ruhsatlar onaylanmış olup diğer ruhsatlara ait bilgiler müşteriden temin edilmiştir.

7.2.5.1 Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler

Yapılan incelemelerde rapora konu taşınmaz son üç yıl içinde 10.10.2024 tarih, 20947 yevmiye ve ‘Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği’ işlemi ile 10314/782921 ve 1331035/5480447 payı Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetine geçmiştir. Taşınmaz üzerinde aşağıda yer alan davaya konu beyan bulunmaktadır.

Beyan: Kocaeli 1. Asliye Hukuk Mahkemesi’nin 09/11/2020 tarih 2019/185 Esas sayılı Mahkeme Müzekkeresi numaralı dosyasında davalıdır. (10.11.2020; 14781)

Dava ile ilgili Zeray Gayrimenkul A.Ş. tarafından ilgili kurumdan edinilen ve tarafımıza verilen bilgi şu şekildedir;

“Şirketimiz portföyünde yer alan “Dilasa Orman Proje”sinin bulunduğu taşınmazın üzerinde bulunan takyidata ilişkin olarak; bahse konu Kocaeli 1. Asliye Hukuk Mahkemesi’nin 2019/185E. sayılı dava, (mirasçı) Fatma KURTOĞLU tarafından, taşınmazın arsa sahiplerinden İslam ERTÜRK aleyhine “muris muvaazası, tenkis ve denkleştirme” talepli olarak ikame edilen dava olup, yapılan yargılamada davanın fiili ve hukuki irtibat bulunduğu anlaşılan Kocaeli 2. Asliye Hukuk Mahkemesi’nin 221/520E. Sayılı dosyası ile birleştirilmesine karar verilmiştir. Birleşme sonrası yapılan yargılama neticesinde ise, Kocaeli 2. Asliye Hukuk Mahkemesi’nin 221/520E. sayılı dosyada, mahkemece 28/03/2024 tarihinde; “..... **Davacının Kocaeli ili, Başiskele ilçesi, Yuvacık Mahallesi, 1080 ada, 5 parselden davacının feragat etmesi nedeniyle bu parsel yönünden davanın feragat nedeniyle reddine,**” karar verilmiştir.”

Taşınmazın üzerinde herhangi bir olumsuz hukuki bir karar bulunmamaktadır.

7.2.5.2 Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, (Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi

Yapılan incelemelerde rapora konu ana taşınmaza ait imar planı 12.07.2018 tarihli olup taşınmazın son üç yıl içinde imar durumunda herhangi bir değişiklik tespit edilmemiştir.

7.2.6. Hukuki Durum Analizi:

Değerlemesi yapılan “Dilasa Orman” projesi Başiskele ilçesi Yuvacık Mahallesi 54.804,47 m² yüzölçüme sahip 1080 ada 15 parsel nolu “arsa” vasıflı ana taşınmazdır. Proje ile ilgili inşaa çalışmaları devam etmekte olup projenin genel inşaat tamamlanma oranı %45 seviyelerindedir.

Değerlemesi yapılan “Dilasa Orman” projesinin yer aldığı 1080 ada 15 parsel nolu ana taşınmaz eğimli bir topoğrafyaya sahip olup geometrik olarak amorf formdadır.

Başiskele Belediyesi İmar Müdürlüğü’nden alınan E-28351892-115.02.01-89501 sayılı yazılı resmi durum belgesine göre, rapora konu taşınmazın yer aldığı parsel Başiskele Belediyesi 03.04.2018 tarih 36 sayılı Meclis Kararı ile, Kocaeli Büyükşehir Belediyesi 12.07.2018 tarih 373 sayılı Meclis Kararı ile onaylı plan kapsamında Ayırık Nizam E:0,75, Taks: 0,25 Hmax: 9,50 m.(3 Kat) yapılaşma şartlarında “Konut” alanında kalmaktadır. Mevcut durumda ana taşınmaz üzerinde yer alan projede yer alan bağımsız bölümler dubleks mesken/mesken nitelikli olarak projelendirilmiş olup kullanım olarak imar planı ile uyumludur.

Söz konusu ana taşınmaz üzerinde yer alan Dilasa Orman projesi 121.003,00 m² inşaat alanına ve 86.147,50 m² konut alanına sahip 17 bloktan oluşmakta olup, projede 561 konut bulunmaktadır. Açık ve kapalı otopark alanları, yüzme havuzu, fitness, hamam, sauna, çocuk oyun alanı, tenis sahası, basketbol sahası vb. sosyal donatılara sahip projede konutlar 1+1, 2+1, 3+1, 4+1 olarak projelendirilmiştir.

Yapılan incelemelerde rapora konu taşınmaz son üç yıl içinde 10.10.2024 tarih, 20947 yevmiye ve ‘Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği’ işlemi ile 10314/782921 ve 1331035/5480447 payı Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetine geçmiştir.

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili Zeray GYO A.Ş. lehine kat karşılığı inşaat sözleşmeleri bulunmaktadır. Bu sözleşmelere göre; Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hissesine düşen bağımsız bölümler, parsel üzerinde gerçekleştirilecek projede yer alan bağımsız bölümlerin %76,80’ine isabet etmektedir. Söz konusu sözleşme tapuda Zeray GYO A.Ş. adına şerh edilmiştir. İlgili sözleşmeler ekler kısmında verilmiştir.

Değerleme konusu parsel üzerindeki Dilasa Orman projesinde değerlendirme tarihi itibayle kat irtifakı tesis edilmemiştir. Değerleme tarihi itibariyle proje ile ilgili inşaa çalışmaları devam etmekte olup proje genel inşaat seviyesi %45’dir.

Başiskele Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemede ana taşınmaz üzerindeki proje için 12.05.2023 tarihli onaylı mimari proje ve her blok için ayrı ayrı alınmış ve detayları rapor içeriğinde verilen yapı ruhsatları bulunmaktadır. Değerleme tarihi itibarıyla yapı kullanma izin belgesi alınmamış olup ruhsat tarihinin 2023 yılları olması dolayısıyla Yapı Kullanma İzin Belgesi alınması için tanımlanan yasal sürecin devam ediyor olması, dosyasında herhangi bir olumsuz evrağa rastlanmamış olması, inşaatın tamamlanmamış olması dikkate alınarak yasal olarak değerlendirilmiştir.

7.2.7. En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi-Uzman Görüşü:

7.2.7.1 En Etkin ve Verimli Kullanım Analizinin Tanımı

Bir gayrimenkulün

- Yasaların müsaade ettiği ölçüde,
- Bölge piyasasında belirlenmiş en isabetli gereksinime yönelik,
- Optimum fiziksel değişikliğe uğratarak,
- Ekonomik anlamda en fizibil harcamalarla,
- En çok gelir getirir hale getirilmeye yönelik analiz ve raporlama işlemlerinin tamamıdır.

Tanımdan da anlaşılacağı üzere en etkin ve verimli kullanım analizi bir eylem değil, ekonomik ve yasal bir inceleme ve konu taşınmaza yönelik finansal bir analizdir. Bir gayrimenkul hakkında çok sayıda en etkin ve verimli kullanımı sağlayıcı analizler yapmak mümkündür.

Bu konu, piyasayı iyi etüt etme, bölgeyi yapısal anlamda iyi özümseme, geleceğe yönelik isabetli sektörel ve ekonomik tahminlerde bulunma, doğru verilerle, doğru hesaplamalarla ve geçerli ve makul varsayımlarla, doğru mantığa dayalı, hatasız hesaplamaları gerekli kılar. Bu analiz statik değil, dinamik bir analizdir. Son derece sezgisel, eksiksiz ve doğru hesaplamaları gerektirir. Gayrimenkul sektörünün hukuki ve teknik açıdan en belirleyici faktörlerinden biri olan imar planları ülkemizde şehirleşme, teknolojik gelişme ve iktisadi ilerlemeye paralel bir gelişme gösterememekte ve bu revizyon eksikliği nedeniyle genelde statik bir görünüm arz etmektedirler. Söz konusu olumsuz yapının doğal bir sonucu olarak bir gayrimenkul üzerinde mali ve teknik açıdan en yüksek verimliliği sağlayacak ve bunun yanı sıra finansmanı dahi temin edilmiş en optimum seçeneğin uygulama safhasına konulamaması gibi istenmeyen vakalar sektörümüzde sık sık oluşabilmektedir. Bir başka anlatımla, ülkemiz koşullarında en iyi proje en yüksek getiriye sağlayan veya teknik olarak en mükemmel sonuçları sağlayan seçenek değil, aynı zamanda yasal mevzuatın gereklerini de yerine getiren projedir.

7.2.7.2 Uzman Görüşü:

Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı bölge itibarıyla konu taşınmaz ve çevresi incelendiğinde, bölgede Başiskele'nin yeni yerleşim yerlerinden biri olduğu, konut yapılanmalarının her geçen gün yoğunlaştığı ve talep gördüğü bir lokasyonda yer almaktadır.

Bölgede yapılan çalışmalar neticesi, uzman görüşümüze ve öngörülerimize göre, rapora konu taşınmazın konum ve ulaşımı, yer aldığı bölgenin genel yapısı, mevcut durumu bölgede mevcut

talep ve satışa arzların sonuçlanma süreçleri açısından konut kullanımının en etkin ve verimli kullanım yöntemi olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

7.2.8. Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri:

29.06.2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunun 11. Maddesine göre “Bu Kanunun uygulanmasına pilot iller olarak; Adana, Ankara, Antalya, Aydın, Balıkesir, Bolu, Bursa, Çanakkale, Denizli, Düzce, Eskişehir, Gaziantep, Hatay, İstanbul, İzmir, Kocaeli, Sakarya, Tekirdağ ve Yalova illerinde başlanır. Pilot illerin genişletilmesi ve daraltılmasına, Bakanlığın teklifi üzerine Bakanlar Kurulu yetkilidir.” 14.06.2010 tarihli Bakanlar Kurulu kararınca; Yapı Denetimi Hakkında Kanunun uygulanacağı iller kapsamında 19 ilde uygulanmakta olan 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunun bütün illerde 01.01.2011 tarihi itibarı ile uygulanması kararlaştırılmıştır.

Parsel üzerinde yapının yapı denetimini Karabaş Mahallesi, Leyla Atakan Caddesi, Yılmaz Apt. Sitesi No:12/3 İzmit, Kocaeli adresinde faaliyet gösteren Özşaka Yapı Denetim Limited Şirketi tarafından gerçekleştirilmiştir.

7.2.9. Yasal gereklerin yerine getirilip getirilmediği ve mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olup olmadığı hakkında görüş:

Taşınmazın ada/parsel bazında konumunun doğruluğu paftasından kontrol ve teyit edilmiştir. Başiskele Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemede ana taşınmaz üzerindeki proje için 12.05.2023 tarihli onaylı mimari proje ve her blok için ayrı ayrı alınmış ve detayları rapor içeriğinde verilen yapı ruhsatları bulunmaktadır. İnşa çalışmaları devam eden projede onaylı olmayan ruhsat bilgileri müşteriden temin edilmiştir. Değerleme tarihi itibarıyla yapı kullanma izin belgesi alınmamış olup onaylı ruhsat tarihlerinin 2023 yılları olması dolayısıyla Yapı Kullanma İzin Belgesi alınması için tanımlanan yasal sürecin devam ediyor olması, dosyasında herhangi bir olumsuz evrağa rastlanmamış olması, inşaatın tamamlanmamış olması dikkate alınarak yasal olarak değerlendirilmiştir. Bu kapsamda değerlendirme konusu ana taşınmaz üzerindeki projeye ait inşaat yapı kullanma izin belgelerinin projenin bitimi itibarıyla alınması ve kat mülkiyetine geçirilmesi önerilmekte olup süreç itibarıyla eksik ya da alınması gerekli bir belge bulunmamaktadır.

➤ Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Konu “Dilasa Orman” projesi için rapor içeriğinde detayları verilen yapı ruhsatlarının bir kısmı onaylanmamış olup, müşteri tarafından yapı ruhsatlarına esas yapı sınıfı, bina tipi, inşaat alanı, avan proje vb. bilgiler tarafımıza iletilmiştir. Değerleme tarihi itibarıyla proje inşa çalışmaları devam etmektedir.

➤ Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Konu “Dilasa Orman” projesi için değerlendirme tarihi itibarıyla yapı kullanma izin belgesi alınmamış olup enerji kimlik belgesi de bulunmamaktadır.

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

Ana taşınmaz üzerinde yer alan bloklara ilişkin yapı ruhsatları alınmış olup inşa çalışmaları devam etmekte ve dosyasında herhangi bir olumsuz evrağa bulunmamaktadır. Bu kapsamda ruhsat sonrası uygulamada projeye aykırı, yeniden ruhsat alınmasını gerektiren bir husus tespit edilmemiştir.

8. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI

8.1. Değerleme Konusu Taşınmaza İlişkin Olarak Değerleme Çalışmasında Esas Alınacak Olumlu Ve Olumsuz Özellikler

8.1.1. Taşınmazın Değerine Etki Eden Faktörler

OLUMLU ETKENLER

- Ulaşım imkânlarının kolay olması,
- Konut yerleşimi açısından tercih edilen bir bölgede konumlu olması
- Sosyal donatılara sahip bir proje olması,
- Bölgedeki benzer proje sayısının az olması

OLUMSUZ ETKENLER

- İnşai faaliyetlerin devam ediyor olması,
- Piyasa verilerinden kaynaklı sektörel daralma,

8.2. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler,

Değerleme konusu gayrimenkullere ait teknik özellikler Rapor'un 7'inci bölümü "7.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler" başlığı altında "7.1.1 Gayrimenkulün Yeri / Konumu ve Tanımı" ile "7.1.3 Gayrimenkulün Tanımı ve Yapısal Özellikleri" bölümlerinde detaylı olarak tanımlanmıştır.

Rapora konu taşınmazın yer aldığı parsel ile ilgili veriler ise rapor içeriğinde ve özellikle "7.2.2.2 Parselin İmar Durum Bilgileri, Binanın Yasal İzin ve Belgeleri" bölümünde detaylandırılmıştır.

Bu tanımlar dışında Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası Döviz Kurları ve Türkiye İstatistik Kurumu resmi verileri de değerlendirme çalışması esnasında baz alınan veriler arasındadır.

8.3. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler ve Varsayımlar

Raporun 4. Bölümünde "Değer Tanımları, Bu Değerleme Raporunda Kullanılan Yöntemlerinin Tanımları" detaylı olarak açıklanmıştır. Rapora konu taşınmazın değerlendirme çalışması esnasında konu taşınmazın değer tespitinde bu yöntemlerden;

- Piyasa Değeri Yaklaşımı (Arsa)
- Maliyet Oluşumları Yaklaşımı (Bina)
- Gelir Yaklaşımı (Proje)

kullanılmak suretiyle değerlendirme çalışması gerçekleştirilmiştir.

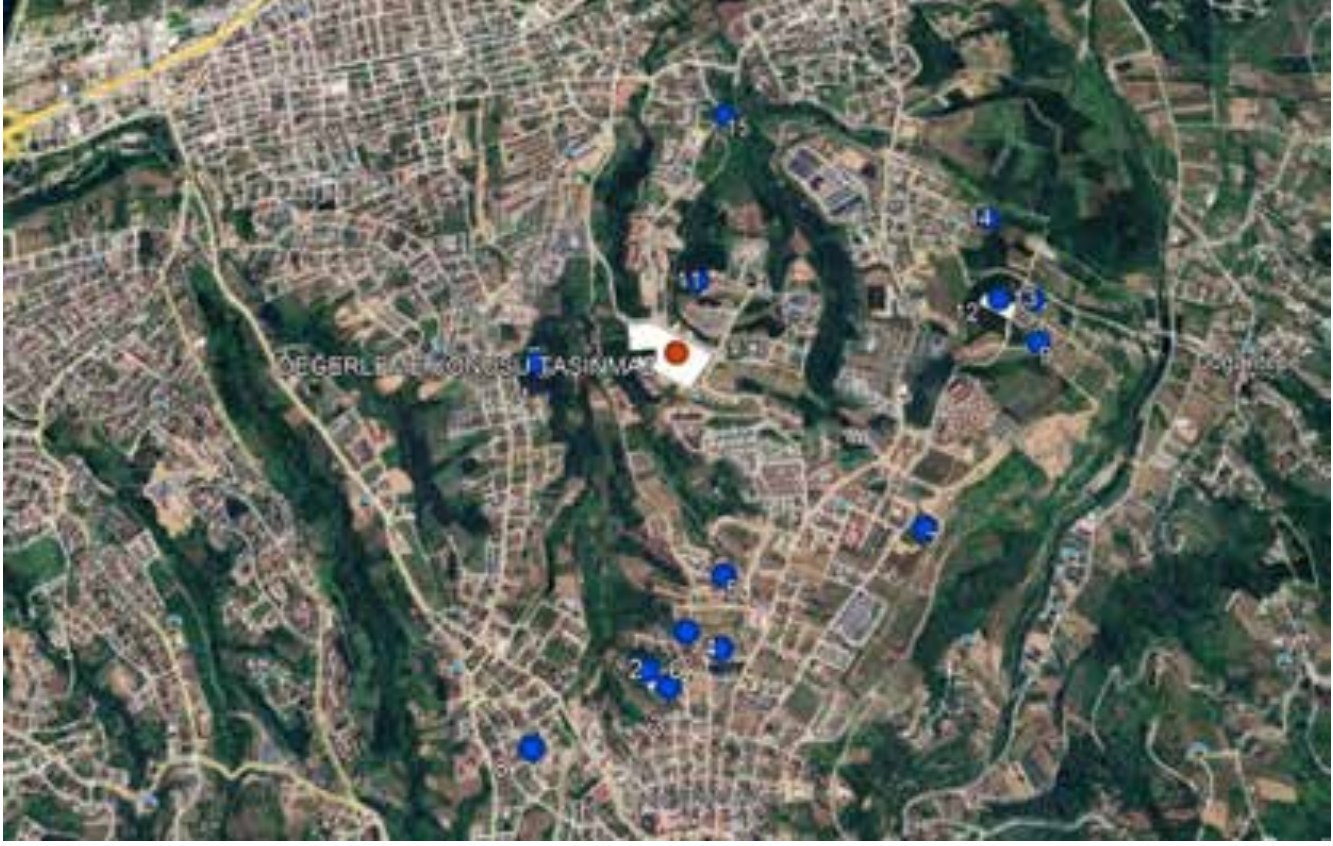
8.3.1. Piyasa Değeri Yaklaşımı

Değerleme konusu gayrimenkulün özellikleri dikkate alınarak, Kocaeli İli, Başiskele İlçesi, rapora konu taşınmazın yer aldığı bölgede yapılan araştırmalarının sonucu aşağıdaki verilere ulaşılmıştır.

NO	AÇIKLAMA	ADA/ PARSEL	PARSEL ALANI (m ²)	TALEP EDİLEN SATIŞ DEĞERİ (TL)	TALEP EDİLEN BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m ²)
1	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, E:0,75 H: 9,50 Konut imarlı arsa satılıktır.	1288/7	2.623,63	32.000.000	12.197
2	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, E:0,45 H: 9,50 Konut imarlı arsa satılıktır.	1113/3	1.264,24	16.409.835	12.980
3	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, E:0,45 H: 6,50 Konut imarlı arsa satılıktır.	1113/8	6.277,80	50.000.000	7.965
4	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, E:0,90 H: 9,50 Konut imarlı arsa satılıktır.	2962/2	1.102,21	15.000.000	13.609
5	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, E:0,90 H: 9,50 Konut imarlı arsa satılıktır.	2954/13	1.200,00	15.750.000	13.125
6	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, E:0,90 H: 9,50 Konut imarlı arsa satılıktır.	1109/1	1.401,68	21.850.000	15.588
7	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, E:0,90 H: 9,50 Konut imarlı arsa satılıktır.	2914/3	2.193,39	27.750.000	12.652
8	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, E:0,90 H: 9,50 Konut imarlı 381,3-382,9-463,8 m ² yüzölçüme sahip 3 arsa birlikte satılıktır.	856/1-2-3	1.228,00	16.150.000	13.151
9	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, E:0,50 H: 9,50 Konut imarlı arsa satılıktır.	930/1-2	4.854,46	52.900.000	10.897
10	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, E:1,20 Konut imarlı 533,68-532,25 m ² yüzölçüme sahip 2 arsa birlikte satılıktır.	925/10-11	1.065,93	15.150.000	14.213
11	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, E:0,90 H: 9,50 Konut imarlı arsa satılıktır.	347/6	2.780,53	25.000.000	8.991
12	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, E:0,50 H: 9,50 Konut imarlı arsa satılıktır.	932/1	8.053,22	140.000.000	17.384
13	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, E:0,50 H: 9,50 Konut imarlı 1.186-600-900-4.300 m ² yüzölçüme sahip 4 arsa birlikte satılıktır.	933/ 1-2-5-6	6.986,00	84.000.000	12.024
14	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, E:0,30 H: 6,50 Konut imarlı arsa satılıktır.	917/8	500,55	5.750.000	11.487
15	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, E:0,75 H: 9,50 Konut imarlı arsa satılıktır.	1070/1	1.456,69	21.500.000	14.759
16	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, E:0,75 H: 9,50 Konut imarlı arsa satılıktır.	651/2	850,00	10.500.000	12.353
					12.711

Satışa konu arsaların tamamı konut imarlıdır. Lokasyon, konum vb. kriterlere göre kıyaslandığında satışa konu 11 nolu gayrimenkul konu taşınmazla benzer şerefiyeye sahiptir. Ancak parsel geometrisi ve yüzölçümü bakımından ve yoldan cephe almaması sebebiyle düşük şerefiyeye sahiptir. 4-5 ve 6 nolu yakın bölgede yer almasına karşın konu taşınmaza oranla düşük şerefiyeye sahiptir. 9-12-13-14 ve 15 nolu taşınmazların ise şerefiyesi oldukça düşüktür. 10 nolu taşınmaz ise Cumhuriyet Caddesi üzerinde yer almakta olup benzer şerefiyeye sahiptir. Satışa konu taşınmazlarının tamamı

konu taşınmaza oranla küçük yüzölçüme sahiptir. Yapılaşma şartları ve proje geliştirilebilirlik, tercih edilebilirlik kriterlerine göre değerlendirildiğinde özellikle konu taşınmazın yatırım yapılabilirlik açısından yüzölçümü dezavantaj yaratmaktadır. Ulaşım ve ana akslara yakınlık, şehir merkezine yakınlık açısından 10 nolu emsal en yüksek, 1-5-7 ve 14 nolu taşınmaz ise en düşük şerefiyeye sahiptir.



Değerleme konusu gayrimenkulün özellikleri dikkate alınarak rapora konu taşınmazların yer aldığı bölgede yapılan araştırmalarının sonucu, bölgede arsaların imar lejantları, yapılaşma şartları, yüzölçümü, konum ve ana yola cephe olup olmamalarına göre talep edilen m² birim satış değerlerinin konut imarlı arsalar için yaklaşık 8.000-17.500 TL/m² gibi oldukça geniş bir aralıkta olduğu tespit edilmiştir. Ağırlıklı olarak 12.000 -15000 TL/m² seviyelerinde olan talep edilen değerlerin yaşam alanlarından uzaklaşıldığında ise bu değerlerin 8.000 TL/m² bandına kadar gerilediği tespit edilmiştir. Satış bedeli üzerinden pazarlık payı bulunduğu ve sınırlı alıcı kitlesine sahip gayrimenkuller olduğu hesaplamalarda göz önünde bulundurulmuştur. Ülkemizin günümüz ekonomik konjonktüründe alıcı kitlesinin daralmış olduğu, rapora konu taşınmazın yer ve konumu itibarıyla satılabilir ve talep görebilir olduğu tespit edilmiştir. Satış bedeli üzerinden pazarlık payı bulunması, bölgede projenin bilinirliği yüksek olması, arsasının ulaşım imkanları, yola olan cephesi, ana aksa olan uzaklığı, ana taşınmazın geometrisi, yüzölçümü, topoğrafyası, ana yoldan görünürlüğü ve reklam kabiliyeti vb. olumlu olumsuz tüm faktörler hesaplamalarda göz önünde bulundurularak değer takdiri yapılmıştır.

Açıklama	Emsal 1	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6	Emsal 7	Emsal 10
Yüzölçümü	2.623,63	1.102,21	1.200,00	1.401,68	2.193,39	1.065,93
Satış Fiyatı	32.000.000	15.000.000	15.750.000	21.850.000	27.750.000	15.150.000
m2 Birim Fiyatı	12.197	13.609	13.125	15.588	12.652	14.213
Pazarlık	10% -	5% -	7% -	7% -	10% -	10% -
Konum Şerefiyesi	25% +	10% +	15% +	5% +	15% +	0% +
İmar Durumu Şerefiyesi	0% +	0% +	0% +	0% +	0% +	0% +
Yüzölçüm Şerefiyesi	10% +	15% +	15% +	15% +	10% +	15% +
İndirgenmiş Birim Fiyat	15.246	16.331	16.144	17.615	14.549	14.924
Ortalama Birim Fiyat	15.801					

Bu verilerden hareketle rapora konu taşınmazın arsa değeri;

ADA/PARSEL	YÜZÖLÇÜMÜ	BİRİM DEĞER (TL/m ²)	PAZAR DEĞERİ (TL)
1080/15	54.804,47	15.801	865.988.686
Yaklaşık Piyasa Değeri (TL)			866.000.000

olarak hesaplanmaktadır.

Çalışma kapsamında söz konusu projenin gelir yaklaşımı yöntemine göre değerinin tespiti amacıyla hesaplamalarda kullanılacak konut değeri için aynı bölgede ve aynı projede yer alan satışa konu gayrimenkuller araştırılmıştır.

No	SATILIK	DAİRE TİPİ	DAİRE ALANI (m ²)	TALEP EDİLEN SATIŞ DEĞERİ (TL)	TALEP EDİLEN BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m ²)
1	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan sıfır daire satılıktır.	1+1	61	3.600.000	59.016
2	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan sıfır daire satılıktır.	1+1	61	3.655.000	59.918
3	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan sıfır daire satılıktır.	2+1	80	4.500.000	56.250
4	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan sıfır daire satılıktır.	3+1	108	5.820.000	53.889
5	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan sıfır daire satılıktır.	3+1	115	6.000.000	52.174
6	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan sıfır daire satılıktır.	3+1	120	6.450.000	53.750
7	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan sıfır daire satılıktır.	3+1	125	7.500.000	60.000
8	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan sıfır daire satılıktır.	3+1	120	7.350.000	61.250
9	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan sıfır daire satılıktır.	3+1	130	7.900.000	60.769

SATILIK	DAİRE TİPİ	DAİRE ALANI (m ²)	TALEP EDİLEN SATIŞ DEĞERİ (TL)	TALEP EDİLEN BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m ²)
Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede yer alan sıfır dubleks daire satılıktır.	2+1	159	10.570.175	66.689
Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede yer alan sıfır dubleks daire satılıktır.	3+1	146	11.275.476	77.282
Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede yer alan sıfır dubleks daire satılıktır.	4+1	261	16.880.839	64.579
Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede yer alan sıfır dubleks daire satılıktır.	3+1	233	13.090.162	56.205
Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede yer alan sıfır dubleks daire satılıktır.	3+1	203	14.009.512	69.080
Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede yer alan sıfır	4+1	229	15.989.114	69.730

RM RİTİM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

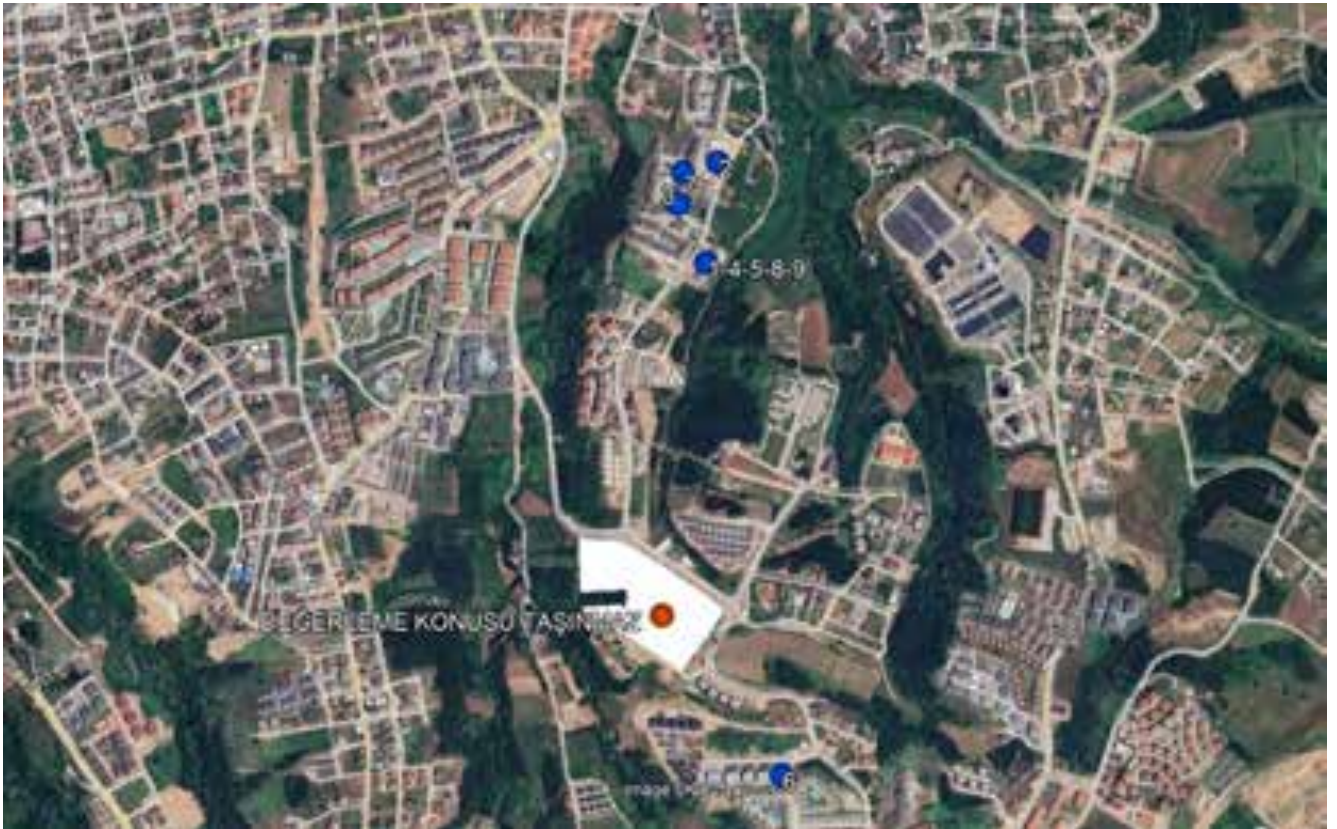
Kaynarca Mahallesi, Aydınli Yolu Caddesi, No:137, 34000 Pendik / İstanbul

Tel:0.216.361 14 19 Faks:0.216.361 13 30

www.rmdegerleme.com

dubleks daire satılıktır.

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede yer alan sıfır dubleks daire satılıktır.	2+1	152	9.984.836	65.517
Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede yer alan sıfır dubleks daire satılıktır.	4+1	261	19.023.761	72.776
Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede yer alan sıfır dubleks daire satılıktır.	3+1	167	12.065.744	72.077
Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede yer alan sıfır dubleks daire satılıktır.	2+1	125	8.576.475	68.887
Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede yer alan sıfır dubleks daire satılıktır.	4+1	229	15.470.958	67.470
Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede yer alan sıfır dubleks daire satılıktır.	3+1	154	10.755.458	69.750
Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede yer alan sıfır dubleks daire satılıktır.	3+1	202	13.319.296	66.002
Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede yer alan sıfır dubleks daire satılıktır.	2+1	151	10.090.170	67.000



Açıklama	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 7	Emsal 8
Yüzölçümü	61,00	61,00	80,00	108,00	115,00	125,00	120,00
Satış Fiyatı	3.600.000	3.655.000	4.500.000	5.820.000	6.000.000	7.500.000	7.350.000
m2 Birim Fiyatı	59.016	59.918	56.250	53.889	52.174	60.000	61.250
Pazarlık	5% -	5% -	5% -	5% -	5% -	10% -	10% -
Yapı Kalitesi Şerefiyesi	25% +	25% +	20% +	25% +	25% +	25% +	20% +
Sosyal Alan Şerefiyesi	20% +	20% +	10% +	20% +	20% +	20% +	10% +
İndirgenmiş Birim Fiyat	82.623	83.885	70.313	75.444	73.043	81.000	73.500
Ortalama Birim Fiyat	77.116						

Bölgede yapılan tüm araştırmalar ve analizler neticesinde gelir yaklaşımına göre proje değeri hesaplamalarda kullanılacak 31.03.2025 tarihli konut satış değeri 77.116 TL/m² olarak belirlenmiş 2025 yılı ortalama olarak bu değer %15 artış göstereceği varsayılarak 88.683 TL/m² olarak hesaplamalarda kullanılmıştır.

RM RİTİM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Kaynarca Mahallesi, Aydınlı Yolu Caddesi, No:137, 34000 Pendik / İstanbul

Tel:0.216.361 14 19 Faks:0.216.361 13 30

www.rmdegerleme.com

8.3.2. Maliyet Oluşumları Yaklaşımı

Bu analizde gayrimenkulün bina maliyet değerleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mimarlık Ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2025 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliği göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir. Mahallen yapılan çalışmalarda rapora konu taşınmaz parsel üzerinde mevcut binalar nitelik açısından gerek yapı malzemesi gerek uygulaması gerekse fiziki performansı göz önünde bulundurulduğunda konu taşınmazların Yapı ruhsatlarında mevcut Yapı Sınıfı ve Grubuna göre değerlendirilmesinin uygun olacağı kanaatine varılmıştır. Binalardaki yıpranma oranları, değerlendirme uzmanının tecrübelerine dayalı olarak binanın gözle görülür fiziki performansı dikkate alınarak profesyonel görüşümüze göre takdir edilmiştir. Buna göre parsel üzerinde mevcut **yapı değeri**;

BLOK	KAPALI KULLANIM ALANI (m ²)	YAPI SINIFI	BİRİM FİYAT (TL)	İNŞAİ MALİYET (TL)	AMORTİSMAN	YAPI DEĞERİ (TL)
A	6.989	3B	18.200	127.199.800	0%	
B	6.989	3B	18.200	127.199.800	0%	
C	6.989	3B	18.200	127.199.800	0%	
D	6.989	3B	18.200	127.199.800	0%	
E	6.989	3B	18.200	127.199.800	0%	
F	6.989	3B	18.200	127.199.800	0%	
G	6.989	3B	18.200	127.199.800	0%	
H	7.044	3B	18.200	128.200.800	0%	128.200.800
I	7.037	3B	18.200	128.073.400	0%	128.073.400
J	6.989	3B	18.200	127.199.800	0%	127.199.800
K	6.989	3B	18.200	127.199.800	0%	
L	7.042	3B	18.200	128.164.400	0%	128.164.400
M	7.072	3B	18.200	128.710.400	0%	128.710.400
N	7.223	3B	18.200	131.458.600	0%	131.458.600
O	7.011	3B	18.200	127.600.200	0%	127.600.200
P	6.876	3B	18.200	125.143.200	0%	125.143.200
R	8.797	3B	18.200	160.105.400	0%	160.105.400
ARA TOPLAM	121.003					1.184.656.200
PROJE TAMAMLANMA ORANI						45,00%
HARCANAN MALİYET						533.095.290
Harici Müteferrik İşler (Maktuen)						904.710
						TOPLAM 534.000.000

olarak hesaplanmıştır.

Yapının arsası ile birlikte toplam değeri ise;

ARSA DEĞERİ - ZERAY GYO Mülkiyetine Karşılık Gelen Arsa Payı Değeri (%76,80)	665.000.000
BİNA DEĞERİ - (Proje Maliyeti) ~ %45 Tamamlanma Oranı	534.000.000
TOPLAM DEĞER (TL)	1.199.000.000

*Değerleme tarihi itibarı ile Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetindeki bağımsız bölümlerin arsa payları toplamı ~%76,80'e tekabül etmektedir. Toplam değer Şirket mülkiyetine düşen arsa payı değeri ile katılan tüm proje maliyetini içermektedir.

~1.199.000.000.-TL olarak hesaplanmaktadır.

8.3.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölge yapılan sektör araştırmaları ve müşteriden temin edilen geçmiş yıllara ait gerçekleşme verilerine dikkate alınarak gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi olan İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır. Söz konusu parsel üzerinde direkt gelir getirici bir yapı bulunmamakla birlikte hazlihazırda inşası ve satışı devam eden bir konut projesi bulunmaktadır. Bu amaçla müşteriden temin edilen geçmiş yıllara ait performans verileri göz önüne alınarak Satış Gelirleri ve maliyet vb. giderleri, tamamlanma süresi ve tamamlanma yüzdeleri dikkate alınarak projenin net bugünkü değeri hesaplanmıştır. Müşteriden temin edilen tablolar raporun ekler bölümünde verilmiştir.

İndirgeme Oranı

- Risksiz getiri oranı belirlenirken 2, 5 ve 10 yıllık devlet tahvillerinin getirileri incelenmiştir. Değerleme tarihi itibari ile 10 yıllık devlet tahvillerinin getirisi %33,57, 5 yıllık devlet tahvillerinin getirisi %38,97, 2 yıllık devlet tahvillerinin getirisi ise %45,88 bandındadır.
- Mevduat Faiz Oranı, Aralık 2024'te %44,50'den Ocak 2025'te %43,50'ye düştü. Türkiye'de Mevduat Faiz Oranı, 1990'dan 2025'e kadar ortalama yüzde 37,38 olup, Nisan 1994'te %398,10 ile tüm zamanların en yüksek seviyesine ulaşmış ve Aralık 2010'da %1,50 ile rekor düşük seviyesine gerilemiştir. 2018 yılından itibaren bakıldığında ise 2018 Ocak ayında % 7,25, 2019 Ocak %22,5, Ocak 2020 % 9,75, Ocak 2021 % 15,5, 2022 Ocak % 12,5, 2023 Ocak %7,5, 2024 Ocak %43,5, 2025 Ocak %43,5 ve 2025 Mart % 41 oranlarındadır.
- 2021 yılı yıllık enflasyon % 36,08, 2022 yılı % 64,27, 2023 yılı % 64,77 ve 2024 yılı % 44,38 düzeyinde gerçekleşmiştir.
- Orta Vadeli Programda (2025-2027) enflasyon tahminleri 2025 yılı için yıllık % 17,5, 2026 yılı için % 9,7 ve 2027 yılı için % 7 olarak verilmektedir.
- Bu konuda yapılan son açıklamalarda enfalsyon tahminleri “2025 yılsonunda enflasyonun % 24, 2026 yılsonu için % 12, 2027 yılında % 8'e geriledikten sonra orta vadede % 5 seviyesinde istikrar kazanmasını hedefliyoruz.” Olarak belirtilmektedir.
- Devlet tahvillerinin ve mevduat faiz oranlarının geçmiş dönemleri incelendiğinde son dönem getirilerinin, yakın dönem ekonomi politikaları uç noktalarda yer aldığı ve son zamanlarda aşağı yönde seyir izlediği görülmektedir. Bu veriler ve eflasyon tahminleri doğrultusunda risksiz getiri oranı olarak %27 alınması uygun görülmüştür.
- Proje risk primi belirlenirken; ülke CDS primi, sermaye piyasası riski ve gayrimenkul piyasası verileri, ülke ekonomisindeki beklentiler, değerlemeye konu edilen projenin tamamlanma süreleri ve proje ölçekleri göz önünde bulundurulmuştur. CDS primi direkt risk unsuru olarak belirlenmemiştir. Türkiye CDS 10 Yıllık USD bir yıllık CDS primi 2,10-3,24 aralığında olup hesaplamalarda % 3 alınması uygun görülmüştür.

- İndirgeme oranı ilk yıl için;

Risksiz Getiri Oranı	27,00%
Risk Primi	3,00%
İndirgeme Oranı	30,00%

olarak hesaplamaya dahil edilmiştir. Ülke ekonomisinde gelecek dönemler için beklenen olumlu gelişmeler doğrultusunda bu oran kademeli olarak düşürülmüştür.

Kaynak : <https://tr.tradingeconomics.com/turkey/deposit-interest-rate>

Kaynak : <https://tr.investing.com/rates-bonds/turkey-cds-5-year-usd>

Kaynak : OVP (Orta Vadeli Program) 2025-2027

Varsayımlar

- Projedeki toplam konut sayısı: 561
- Zeray Hissesine Düşen Toplam konut sayısı: 408
- Toplam Satılabilir Alanı: 86.147,50
- Zeray Satılabilir Alan: 66.158,50
- Satış Sözleşmesine Konu Konut Sayısı: 165
- Satış Sözleşmesine Konu taşınmazlar sözleşme tutarları üzerinden hesaplamalara dahil edilmiştir.
- Kalan Konut Sayısı: 243
- Hesaplamalara Dahil edilen Toplam Konut Sayısı: 408
- 31.03.2025 tarihi itibarıyla ortalama konut birim satış fiyatı: 77.116 TL/m²
- Konut fiyat artışının 2025 yıl sonuna kadar %15 artacağı, 2026 yılı içerisinde %25 ve 2027 yılı içerisinde %20 artış göstererek tamamlanacağı varsayılmıştır.
- Projede, oturumun başlaması, kat mülkiyeti aşamasına gelinmiş olması, TCMB Konut Fiyat Endeksi gayrimenkul değer artış oranları, gayrimenkul piyasasının mevcut koşulları ile gelecek dönem enflasyon beklentileri vb. etkenler göz önünde bulundurularak konut satış birim değerlerinin artış oranları belirlenmiştir.
- Gelir kısmında ise tabloda gerçekleşen tahsilat olarak belirtilen tutarın avans olarak alındığı ve faturaya konu edilmemiş bir bedel olduğu bilgisi müşteriden temin edilmiştir. Kalan tahsilatın 1. Dönemde gerçekleştirileceği kabulü ile bu tutar nakit akış tablosunda 1. dönem gelirlerine dahil edilmiştir.
- Projenin toplam inşaat maliyeti: 2.339.895.938 TL
- Tamamlanma Yüzdesi (%45): 991.014.750 TL
- 31.03.2025 tarihine kadar yapılan tüm maliyetler finansal tablolarda stoklarda yer aldığından gerçekleşen satışlarla ilgili maliyetler, maliyet kalemi olarak ayrıca dahil edilmemiştir.
- İnşaat maliyetlerine müteahhit karı dahildir.
- Hem mahalde yapılan fiziki gözlemler hem de müşteriden temin veriler incelendiğinde yapısal olarak tüm inşaa faaliyetleri tamamlandığı gözlemlenmiş ve projenin genel inşaat seviyesi %45 olarak belirlenmiş ve kalan kısım yasal prosedürlerin (iskan-kat mülkiyeti) tamamlanması için ayrılan maliyet olarak değerlendirilmiştir.
- Gelir yaklaşımda kullanılan tamamlanma oranı müşteriden temin edilen veriler doğrultusunda mali tamamlanma oranını ifade etmektedir.

İnşaat Alanı Hesabı	
Toplam Net Parsel Alanı (m ²)	54.804,47
İnşaat Emsali (KAKS)	0,75
Emsale Dahil İnşaat Alanı(m ²)	41.103,35
Emsal Harici Alan Oranı (%)	110%
Emsal Harici Alan(m ²)	45.044,15
Toplam Ticari İnşaat Alanı (m ²)	0,00
Toplam Konut İnşaat Alanı (m ²)	86.147,50
Toplam Otopark/Teknik Hacim/Sığınak Alanı	34.855,50
Toplam İnşaat Alanı (m²)	121.003,00

İNŞAAT MALİYETİ	FONKSİYONLAR	Brüt Alan (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Toplam Maliyet (TL)
KONUT		86.147,50	22.293	1.920.475.182
Sosyal Alan/Kapalı Otopark Alanı / Teknik Hacim/ Sığınak (m ²)		34.856	8.084	281.779.818
TOPLAM		121.003,00	18.200,0	2.202.255.000

RM RİTİM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Kaynarca Mahallesi, Aydınli Yolu Caddesi, No:137, 34000 Pendik / İstanbul

Tel:0.216.361 14 19 Faks:0.216.361 13 30

www.rmdegerleme.com

İNŞAAT YILLARI ve HARCAMALAR	HARCANAN MALİYET	2025	2026	2027	TOPLAM
ORAN (%)	45%	30%	25%	0%	100%
İNŞAAT MALİYETİ ARTIŞ ORANI(%)	0%	0%	25%		
BİRİM İNŞAAT MALİYETİ	18.200	18.200	22.750		
MALİYET	991.014.750	660.676.500	688.204.688	0	2.339.895.938
GENEL TOPLAM	991.014.750	660.676.500	688.204.688	0	2.339.895.938

KONUT SATIŞ PROJEKSİYONU	
ARSA SAHİBİ PAYI	23,20%
Satılabilir Alan Toplamı (m ²)	86.148
ARSA SAHİBİ PAYI	19.989
ZERAY SATILABİLİR TOPLAM ALAN	66.159

KONUT SATIŞ PROJEKSİYONU	GEÇMİŞ DÖNEM VERİLERİ	31.03.2025	2025	2026	2027
Konutlar (satış) %	25,23%		25,00%	45,00%	4,77%
Satılan Konut Alanı (m ²)	16.694,21		16.540	29.771	3.153
Satış Fiyatı Artış Oranı (%)			15%	25%	20%
SATIŞ FİYATI (TL/m ²)		77.116	88.683	110.854	133.024
GERÇEKLEŞEN TAHSİLAT (TL)	563.708.022				
KALAN TAHSİLAT (TL)			317288075		

SATIŞ GELİRLERİ	563.708.022	1.784.069.069	3.300.257.236	419.470.176
-----------------	-------------	---------------	---------------	-------------

	31.03.2025	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027	31.12.2028
SATIŞ GELİRİ	563.708.022	1.784.069.069	3.300.257.236	419.470.176	0
İNŞAAT MALİYETLERİ (-)		660.676.500	688.204.688	0	0
NET NAKİT AKIŞLARI	563.708.022	1.123.392.569	2.612.052.549	419.470.176	0
KÜMÜLATİF NAKİT AKIŞI		1.123.392.569	3.735.445.118	4.154.915.293	4.154.915.293

Değerleme Tablosu	
Risksiz Getiri Oranı	27,00%
Risk Primi	3,00%
İndirgeme Oranı	30,00%
Net Bugünkü Değer (TL)	3.338.183.333

Belirtilen varsayımlar doğrultusunda projenin mevcut durumu dikkate alınarak halihazır durum değeri (Net Bugünkü Değeri) 3.338.183.333 TL olarak, düzeltilmiş şekliyle **3.338.183.000 TL** hesaplanmıştır.

9. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

9.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerlemesi yapılan Kocaeli ili, Başiskele ilçesi, Yuvacık mahallesi, 1080 Ada, 15 Parsel numarasında kayıtlı “Arsa” nitelikli 54.804,47 m² yüzölçüme sahip ana gayrimenkul üzerinde mevcut 17 Blok 561 bağımsız bölümden oluşan “Dilasa Orman” projesinde ZERAY GYO hissesine düşen 408 bağımsız bölümdür. Taşınmaz Fatih Mahallesi, Hastane Caddesi, No:61 Başiskele/Kocaeli posta adreslidir.

Değerlemesi yapılan “Dilasa Orman” projesi Başiskele ilçesi, Yuvacık Mahallesi, 54.804,47 m² yüzölçüme sahip 1080 ada 15 parsel nolu ana taşınmaz üzerinde yer almaktadır. 1080 ada 15 parsel nolu ana taşınmaz eğimli bir topoğrafyaya sahip olup geometrik olarak amorf formdadır.

Başiskele Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan E-28351892-115.02.01-89501 sayılı yazılı resmi durum belgesine göre, rapora konu taşınmazın yer aldığı parsel Başiskele Belediyesi 03.04.2018 tarih 36 sayılı Meclis Kararı ile, Kocaeli Büyükşehir Belediyesi 12.07.2018 tarih 373 sayılı Meclis Kararı ile onaylı plan kapsamında Ayrık Nizam E:0,75, Taks: 0,25 Hmax: 9,50 m.(3 Kat) yapılaşma şartlarında "Konut" alanında kalmaktadır. Mevcut durumda ana taşınmaz üzerinde yer alan yapı "Mesken/dubleks Mesken" olarak projelendirilmiş olup kullanım olarak imar planı ile uyumludur.

Söz konusu ana taşınmaz üzerinde yer alan Dilasa Orman projesi 121.003,00 m² inşaat alanına ve 86.147,50 m² konut alanına sahip 17 bloktan oluşmakta olup, projede 561 konut bulunmaktadır. Açık ve kapalı otopark alanları, yüzme havuzu, fitness, hamam, sauna, çocuk oyun alanı, tenis sahası, basketbol sahası vb. sosyal donatılara sahip projede konutlar 1+1, 2+1, 3+1, 4+1 olarak projelendirilmiştir. Değerleme tarihi itibarıyla proje ile ilgili inşaat çalışmaları devam etmektedir. Proje genel inşaat seviyesi %45'dir.

Değerleme konusu parsel üzerindeki Dilasa Orman projesinde değerlendirme tarihi itibarıyla kat irtifakı tesis edilmemiştir. Yapılan incelemelerde rapora konu taşınmaz son üç yıl içinde 10.10.2024 tarih, 20947 yevmiye ve 'Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği' işlemi ile 10314/782921 ve 1331035/5480447 payı Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetine geçmiştir.

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. lehine kat karşılığı inşaat sözleşmelerine göre; Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hissesine düşen bağımsız bölümler, parsel üzerinde gerçekleştirilecek projede yer alan bağımsız bölümlerin %76,80'ine isabet etmektedir. Söz konusu sözleşme tapuda Zeray GYO A.Ş. adına şerh edilmiştir.

Taşınmazın Tapu kayıtlarında "İmar düzenlemesine alınmıştır. (03.01.2019 tarih 59yevmiye no ile)" beyanı bulunmakta olup değerlemeye konu projenin bulunduğu bölgede yapılan imar çalışmalarına yöneliktir. İmar Düzenlemesi yapılan bölgelerde düzenleme tamamlanmadan Ruhsat alınamaz. Yapılan incelemelerde proje ile ilgili ruhsatlar imar düzenlemesi sonrasında alınmış olup, projenin yer aldığı parsel ile ilgili süreç tamamlanmıştır. Söz konusu beyan, rapora konu taşınmaz yönünden herhangi bir olumsuzluk teşkil etmemektedir.

Başiskele Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemede ana taşınmaz üzerindeki proje için bila tarih ve sayılı onaylı mimari proje ve her blok için ayrı ayrı alınmış ve detayları rapor içeriğinde verilen 17.11.2023, 11.07.2023 ve 04.08.2023 tarihli yapı ruhsatları bulunmaktadır. Değerleme tarihi itibarıyla yapı kullanma izin belgesi alınmamış olup ruhsat tarihlerinin 2023 yılı olması dolayısıyla Yapı Kullanma İzin Belgesi alınması için tanımlanan yasal sürecin devam ediyor olması, dosyasında herhangi bir olumsuz evrağa rastlanmamış olması, inşaatın tamamlanmamış olması dikkate alınarak yasal olarak değerlendirilmiştir.

Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının (b) bendine göre;

“Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur...” şeklinde devam eden gereklilik, halihazırda inşaatın tamamlanmaması ve faaliyetlerin devam etmesi nedeniyle henüz yapı kullanma izin belgesi alınmamıştır. Mevcut durumda proje olarak devam etmektedir.

Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”nin 22. Madde C bendine göre;

“Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dâhil edilebilir. Bu hususta 30. Madde hükümleri saklıdır.”

Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının (ç) bendine göre;

“Kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin yanı sıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsalar üzerinde, gayrimenkul projesi geliştirebilirler veya projelere üst hakkı tesis ettirmek suretiyle yatırım yapabilirler.”

Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının (d) bendine göre;

“Gerçekleştirecekleri veya yatırım yapacakları projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınmış, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bağımsız gayrimenkul değerleme kuruluşları tarafından tespit edilmiş olması gerekir.”

Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”nin 30. Maddesine göre;

“(1) Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veyadüşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür. (Değişik cümle:RG-9/10/2020-31269) Ayrıca kendi tüzel kişilikleri lehine temin edilecek finansman için portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir. Portföydeki varlıkların üzerinde bu amaçlar dışında hiçbir suretle üçüncü kişiler lehine ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis ettirilemez ve başka herhangi bir tasarrufta bulunulamaz. Bu hususa ortaklıkların esas sözleşmesinde yer verilmesi zorunludur.

(2) (Ek:RG-17/1/2017-29951)(2) (Değişik:RG-9/10/2020-31269) Ortaklıklar, sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri bağlı ortaklıkları lehine kendi portföyündeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis ettirebilir ve söz konusu bağlı ortaklıkları lehine teminat, garanti ve kefalet verebilirler.

(3) Bu madde kapsamında temin edilecek krediler de bu Tebliğin 31 inci maddesi kapsamında değerlendirilir.

maddeleri gereği mimari projelerin onaylanmış olması, yapı ruhsatlarının bir kısmının onay sürecinin tamamlanmış olması, inşaatın halen devam etmekte ve ilgili Belediyesinde işlemlerinin halen devam etmekte olması dikkate alınarak GYO portföyüne “**Gayrimenkul Projesi**” olarak alınmasının uygun olduğuna kanaat getirilmiştir.

Ayrıca yukarıdaki tebliğ maddelerine istinaden rapora konu taşınmazın Tapu Kayıtları incelendiğinde “Arsa” nitelikli ana taşınmaz üzerinde finans kurumu lehine ipotek şerhi bulunmaktadır. Şirketten alınan ve raporumuzun ekler bölümüne ilave edilen 22.04.2025 tarihli yazıda, tebliğin 30. Maddesine atfen “Yatırımlar için finansman sağlamak amaçlı” olduğu beyan edilmiştir. Parsel

üzerindeki projenin ruhsatlarının bir kısmının alınmış olduğu göz önüne alınarak projenin devamlılığı için ipotek karşılığı olan finansmanın yatırım açısından kabul edilebilir olduğu kanaatine varılmıştır.

Taşınmazın niteliği, kullanım şekli ve amacı vb. her türlü etkenler dikkate alınarak değerlendirme aşamasında ‘Pazar Yaklaşımı’, ‘Maliyet Yaklaşımı’ ve ‘Gelir Yaklaşımı’ yöntemleri kullanılmak suretiyle hesaplamalar yapılmıştır.

“Dilasa Orman” projesinin yer aldığı parselin arsa değerine ‘Pazar Yaklaşımı’ ile ulaşılmıştır.

“Dilasa Orman” projesinin ‘Maliyet Yaklaşımı’na göre değerinin tespitinde değerlendirme tarihi itibari ile belirlenen inşaat seviyesi, yapı kalitesi vb. durumlar göz önünde bulundurularak parsel üzerindeki yapı değeri aşağıdaki tabloda gösterildiği şekilde hesaplanmıştır.

ARSA DEĞERİ - ZERAY GYO Mülkiyetine Karşılık Gelen Arsa Payı Değeri (%76,80)	665.000.000
BİNA DEĞERİ - (Proje Maliyeti) ~ %45 Tamamlanma Oranı	534.000.000
TOPLAM DEĞER (TL)	1.199.000.000

Pazar yönteminden elde edilen arsa bedeli ve maliyet yönteminden elde edilen yapı maliyetinin toplanması ile projenin toplam mevcut durum değeri **1.199.000.000 TL** olarak hesaplanmıştır.

Bu hususlar göz önünde bulundurularak değer takdirinin gelir indirgemesi yaklaşımı ile yapılmasının daha uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

Projenin halihazır durum değerinin tespiti yapılırken gelir yaklaşımı altında varsayımlara dayanarak indirgenmiş nakit akışı yöntemi kullanılmıştır.

Bu yöntemde; inşa edilen “Dilasa Orman” projesinde yer alan bağımsız bölümlerin satışından elde edeceği gelir hesaplanmış, elde edilen bu değerden inşaat maliyetlerinin tamamı düşülerek net nakit akışı bulunmuştur.

Rapora konu projede gerçekleşen satışların bulunması, satış vaadi sözleşmelerinin bulunması nedeni ile proje halihazır durum değerinin tespitinde gelir yaklaşımı başlığı altında tespit edilen değer esas alınmıştır.

Değerleme Tablosu	
Risksiz Getiri Oranı	27,00%
Risk Primi	3,00%
İndirgeme Oranı	30,00%
Net Bugünkü Değer (TL)	3.338.183.333

Buna göre projenin halihazır durum değeri (Net Bugünkü Değeri) **3.338.183.000 TL** olarak hesaplanmıştır.

9.2. Nihai Değer Takdiri ve Sonuç

Rapor içeriğinde açıklanan veriler ve hesaplamalar doğrultusunda değerlemesi yapılan gayrimenkulün tamamı yerinde yapılan inceleme sonucunda; bulunduğu mevki, kullanım amacı, büyüklüğü, özellikleri ve çevre emsal değerleri göz önünde bulundurularak; Fatih Mahallesi, Hastane Caddesi, No:61 Başiskele/Kocaeli posta adresli, tapu kayıtlarına göre; Kocaeli ili, Başiskele ilçesi, Yuvacık mahallesi, 1080 Ada, 15 Parsel numarasında kayıtlı “Arsa” nitelikli 54.804,47 m² yüzölçüme sahip ana gayrimenkul üzerinde mevcut 17 Blok 561 bağımsız bölümden oluşan “Dilasa Orman” projesinin ZERAY GYO hissesine düşen 408 bağımsız bölümün **31.03.2025 tarihli PAZAR DEĞERİ:**

Gelir Yaklaşımına Göre projenin halihazır durum değeri (Net Bugünkü Değeri)

3.338.183.000.-TL

(Üç Milyar Üç Yüz Otuz Sekiz Milyon Yüz Seksen Üç Bin Türk Lirası)

(KDV HARİÇ)

4.005.819.600.-TL

(Dört Milyar Beş Milyon Sekiz Yüz On Dokuz Bin Altı Yüz Türk Lirası)

(KDV DAHİL %20)

piyasa değerinde olduğu tahmin ve takdir edilmiştir.

Takdir ve tahmin edilen bu değer taşınmaz üzerinde herhangi bir hukuksal sorun bulunmadığı kabulüne dayalıdır.

HAZIRLAYAN	HAZIRLAYAN	ONAYLAYAN
Tuğba AYDIN YILDIZ Ekonomi ve Finans Gayrimenkul Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 902963	Şefik Ercan KESKİNER Jeofizik Mühendisi Gayrimenkul Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 408115	Aydın KATKAK Ekonomist Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 401455

10. EKLER





Kaynakça: ÖZDEMİR, ZEHRA / ZEHRA ÇAYIRMANCI, FATMA GÜTAĞLI ile ANKARA ÜNİVERSİTESİ

Tanya Kappas | MIT Member since February 2018 - 920 views

2000 2001 2002 2003 2004 2005 2006 2007 2008 2009 2010 2011 2012 2013 2014 2015 2016 2017 2018 2019 2020

Device Type	Android/iOS	App Name	WORLD ID
Language (Native to User)	English/Indonesian	App Version	5.0.0.0.0
Region / Loc.	Regional	Geographic Location	
Connectivity Info (e.g., Wi-Fi, Mobile)	Network Status	Connection Type	
OS/Platform	Android	App Size (MB/KB)	
Author Info	WPT	App Category	WPT

TAYNANALIA, A. T. *SPERMATOPHYTES AND SPERMATOPHYTES*

Sl. No.	Activity	Start Date	End Date	Remarks
1	Preparation of the project report on the topic "The Role of Women in the Indian Society" (Submitted)	20-12-2023	20-12-2023	Completed

10

[illegible]

ANALYTICAL BALANCE

Project Name	State	Project No.	Project Title	Project Status	Project Manager	Project Sponsor	Project Owner
Project A	California	12345	Project A Title	Completed	John Doe	John Doe	John Doe

3419

PO0121001	DRUGS/PO0121001 SPURU KURUM - SARAWAK	PO0121001	PO0121001	PO0121001	PO0121001	PO0121001
PO0121001	DRUGS/PO0121001 SPURU KURUM - SARAWAK	PO0121001	PO0121001	PO0121001	PO0121001	PO0121001
PO0121002	DRUGS/PO0121002 SPURU KURUM - SARAWAK	PO0121002	PO0121002	PO0121002	PO0121002	PO0121002
PO0121003	DRUGS/PO0121003 SPURU KURUM - SARAWAK	PO0121003	PO0121003	PO0121003	PO0121003	PO0121003
PO0121004	DRUGS/PO0121004 SPURU KURUM - SARAWAK	PO0121004	PO0121004	PO0121004	PO0121004	PO0121004
PO0121005	DRUGS/PO0121005 SPURU KURUM - SARAWAK	PO0121005	PO0121005	PO0121005	PO0121005	PO0121005
PO0121006	DRUGS/PO0121006 SPURU KURUM - SARAWAK	PO0121006	PO0121006	PO0121006	PO0121006	PO0121006
PO0121007	DRUGS/PO0121007 SPURU KURUM - SARAWAK	PO0121007	PO0121007	PO0121007	PO0121007	PO0121007
PO0121008	DRUGS/PO0121008 SPURU KURUM - SARAWAK	PO0121008	PO0121008	PO0121008	PO0121008	PO0121008

[illegible]

[illegible]

● 2010 年 10 月 10 日

[illegible][illegible][illegible]

100076002	(SINIF 17)ZERAY KAYNARCA AGCAYIRLIK MAHALLESİ	00000000	1110076002 000	714.15	54004.47	Harita Taksit (T10A) 14-09-2022 107.04
100076003	(SINIF 17)ZERAY KAYNARCA AGCAYIRLIK MAHALLESİ	00000000	000076003 000	603.34	54004.47	Harita Taksit (T10A) 14-09-2022 107.04
100076004	(SINIF 17)ZERAY KAYNARCA AGCAYIRLIK MAHALLESİ	-	1110076004 000	714.15	54004.47	Harita Taksit (T10A) 14-09-2022 107.04
100076005	(SINIF 17)ZERAY KAYNARCA AGCAYIRLIK MAHALLESİ	-	1110076005 000	714.15	54004.47	Harita Taksit (T10A) 14-09-2022 107.04
100076006	(SINIF 17)ZERAY KAYNARCA AGCAYIRLIK MAHALLESİ	-	1110076006 000	714.15	54004.47	Harita Taksit (T10A) 14-09-2022 107.04
100076007	(SINIF 17)ZERAY KAYNARCA AGCAYIRLIK MAHALLESİ	-	000076007 000	603.34	54004.47	Harita Taksit (T10A) 14-09-2022 107.04
100076008	(SINIF 17)ZERAY KAYNARCA AGCAYIRLIK MAHALLESİ	-	000076008 000	603.34	54004.47	Harita Taksit (T10A) 14-09-2022 107.04
100076009	(SINIF 17)ZERAY KAYNARCA AGCAYIRLIK MAHALLESİ	-	000076009 000	603.34	54004.47	Harita Taksit (T10A) 14-09-2022 107.04
100076010	(SINIF 17)ZERAY KAYNARCA AGCAYIRLIK MAHALLESİ	-	000076010 000	603.34	54004.47	Harita Taksit (T10A) 14-09-2022 107.04
100076011	(SINIF 17)ZERAY KAYNARCA AGCAYIRLIK MAHALLESİ	-	000076011 000	603.34	54004.47	Harita Taksit (T10A) 14-09-2022 107.04
100076012	(SINIF 17)ZERAY KAYNARCA AGCAYIRLIK MAHALLESİ	-	000076012 000	603.34	54004.47	Harita Taksit (T10A) 14-09-2022 107.04

8 / 11

	SINIF 17		00000			(T10A) 14-09-2022 107.04
100076013	(SINIF 17)ZERAY KAYNARCA AGCAYIRLIK MAHALLESİ	-	140076013 000	1400.22	54004.47	Harita Taksit (T10A) 14-09-2022 107.04
100076014	(SINIF 17)ZERAY KAYNARCA AGCAYIRLIK MAHALLESİ	-	400076014 000	400.11	54004.47	Harita Taksit (T10A) 14-09-2022 107.04
100076015	(SINIF 17)ZERAY KAYNARCA AGCAYIRLIK MAHALLESİ	-	400076015 000	400.11	54004.47	Harita Taksit (T10A) 14-09-2022 107.04
100076016	(SINIF 17)ZERAY KAYNARCA AGCAYIRLIK MAHALLESİ	-	400076016 000	400.11	54004.47	Harita Taksit (T10A) 14-09-2022 107.04
100076017	(SINIF 17)ZERAY KAYNARCA AGCAYIRLIK MAHALLESİ	-	400076017 000	400.11	54004.47	Harita Taksit (T10A) 14-09-2022 107.04
100076018	(SINIF 17)ZERAY KAYNARCA AGCAYIRLIK MAHALLESİ	-	140076018 000	1400.22	54004.47	Harita Taksit (T10A) 14-09-2022 107.04
100076019	(SINIF 17)ZERAY KAYNARCA AGCAYIRLIK MAHALLESİ	-	000076019 000	603.34	54004.47	Harita Taksit (T10A) 14-09-2022 107.04
100076020	(SINIF 17)ZERAY KAYNARCA AGCAYIRLIK MAHALLESİ	-	000076020 000	603.34	54004.47	Harita Taksit (T10A) 14-09-2022 107.04
100076021	(SINIF 17)ZERAY KAYNARCA AGCAYIRLIK MAHALLESİ	-	000076021 000	603.34	54004.47	Harita Taksit (T10A) 14-09-2022 107.04
100076022	(SINIF 17)ZERAY KAYNARCA AGCAYIRLIK MAHALLESİ	-	000076022 000	603.34	54004.47	Harita Taksit (T10A) 14-09-2022 107.04

9 / 11

7007619903	(204.88.000000) FİYATLI HANCI ÇAR HÜSEYİN ÇİĞIR	-	8624/5480 447	86.34	54804.47	Harman Takas (Tikar) 14-09-2022 181.34
7007619905	(204.88.000011) FİYATLI HANCI ÇAR HÜSEYİN ÇİĞIR	-	201.88/548 447	201.88	54804.47	Harman Takas (Tikar) 14-09-2022 181.34
7007619906	(204.88.000012) FİYATLI HANCI ÇAR HÜSEYİN ÇİĞIR	-	204.88/548 447	204.88	54804.47	Harman Takas (Tikar) 14-09-2022 181.34
7007619907	(204.88.000013) FİYATLI HANCI ÇAR HÜSEYİN ÇİĞIR	-	8624/5480 447	86.34	54804.47	Harman Takas (Tikar) 14-09-2022 181.34
7007619908	(204.88.000014) FİYATLI HANCI ÇAR HÜSEYİN ÇİĞIR	-	8716/5480 447	87.16	54804.47	Harman Takas (Tikar) 14-09-2022 181.34
7007619909	(204.88.000015) FİYATLI HANCI ÇAR HÜSEYİN ÇİĞIR	-	8716/5480 447	87.16	54804.47	Harman Takas (Tikar) 14-09-2022 181.34
800054244	(204.88.000016) FİYATLI HANCI ÇAR HÜSEYİN ÇİĞIR	1.0000163 7	8716/5480 447	706.67	54804.47	İhtikal 11-03-2024 50807
800054271	(204.88.000016) FİYATLI HANCI ÇAR HÜSEYİN ÇİĞIR	1.0000163 7	8716/5480 447	706.67	54804.47	İhtikal 11-03-2024 50807

9 / 17

808004029	(SARACI) 1. SULH HUKUK MAHKEMESİ no: 21/11/2019 tarih 2004/48 sayılı Mahkeme Kararına göre tahsis olmuştur.	11080140	21/0000/48/000000	215.56	54804.47	İmarat 11-03-2024 5087
808004030	(SARACI) 1. SULH HUKUK MAHKEMESİ no: 21/11/2019 tarih 2004/48 sayılı Mahkeme Kararına göre tahsis olmuştur.	11080140	21/0000/48/000000	215.56	54804.47	İmarat 11-03-2024 5087
808004038	(SARACI) 1. SULH HUKUK MAHKEMESİ no: 21/11/2019 tarih 2004/48 sayılı Mahkeme Kararına göre tahsis olmuştur.	11080140	21/0000/48/000000	215.56	54804.47	İmarat 11-03-2024 5087
842171182	(SARACI) 1. SULH HUKUK MAHKEMESİ no: 21/11/2019 tarih 2004/48 sayılı Mahkeme Kararına göre tahsis olmuştur.	11080140	21/0000/48/000000	215.56	54804.47	Ticari Kıymetli Emlak 11-03-2024 5087
842171184	(SARACI) 1. SULH HUKUK MAHKEMESİ no: 21/11/2019 tarih 2004/48 sayılı Mahkeme Kararına göre tahsis olmuştur.	11080140	21/0000/48/000000	215.56	54804.47	Ticari Kıymetli Emlak 11-03-2024 5087

MÜLKİYETE AİT ŞEHİR BEYAN İTİFAK BİLGİLERİ

İTİFAK	Akarsu	Kadastral Değer	Mülkiyet	Ticari Kurumlar Yoluyla	Ticari Kurumlar Yoluyla
Beşer	(SARACI) 1. SULH HUKUK MAHKEMESİ no: 21/11/2019 tarih 2004/48 sayılı Mahkeme Kararına göre tahsis olmuştur.	11080140	21/0000/48/000000	Beşer	11-03-2024 5087
Beşer	(SARACI) 1. SULH HUKUK MAHKEMESİ no: 21/11/2019 tarih 2004/48 sayılı Mahkeme Kararına göre tahsis olmuştur.	11080140	21/0000/48/000000	Beşer	11-03-2024 5087

19/11

Beşer	(SARACI) 1. SULH HUKUK MAHKEMESİ no: 21/11/2019 tarih 2004/48 sayılı Mahkeme Kararına göre tahsis olmuştur.	11080140	21/0000/48/000000	Beşer	11-03-2024 5087
Beşer	(SARACI) 1. SULH HUKUK MAHKEMESİ no: 21/11/2019 tarih 2004/48 sayılı Mahkeme Kararına göre tahsis olmuştur.	11080140	21/0000/48/000000	Beşer	11-03-2024 5087
Beşer	(SARACI) 1. SULH HUKUK MAHKEMESİ no: 21/11/2019 tarih 2004/48 sayılı Mahkeme Kararına göre tahsis olmuştur.	11080140	21/0000/48/000000	Beşer	11-03-2024 5087
Beşer	(SARACI) 1. SULH HUKUK MAHKEMESİ no: 21/11/2019 tarih 2004/48 sayılı Mahkeme Kararına göre tahsis olmuştur.	11080140	21/0000/48/000000	Beşer	11-03-2024 5087
Beşer	(SARACI) 1. SULH HUKUK MAHKEMESİ no: 21/11/2019 tarih 2004/48 sayılı Mahkeme Kararına göre tahsis olmuştur.	11080140	21/0000/48/000000	Beşer	11-03-2024 5087
Beşer	(SARACI) 1. SULH HUKUK MAHKEMESİ no: 21/11/2019 tarih 2004/48 sayılı Mahkeme Kararına göre tahsis olmuştur.	11080140	21/0000/48/000000	Beşer	11-03-2024 5087
Beşer	(SARACI) 1. SULH HUKUK MAHKEMESİ no: 21/11/2019 tarih 2004/48 sayılı Mahkeme Kararına göre tahsis olmuştur.	11080140	21/0000/48/000000	Beşer	11-03-2024 5087
Beşer	(SARACI) 1. SULH HUKUK MAHKEMESİ no: 21/11/2019 tarih 2004/48 sayılı Mahkeme Kararına göre tahsis olmuştur.	11080140	21/0000/48/000000	Beşer	11-03-2024 5087
Beşer	(SARACI) 1. SULH HUKUK MAHKEMESİ no: 21/11/2019 tarih 2004/48 sayılı Mahkeme Kararına göre tahsis olmuştur.	11080140	21/0000/48/000000	Beşer	11-03-2024 5087
Beşer	(SARACI) 1. SULH HUKUK MAHKEMESİ no: 21/11/2019 tarih 2004/48 sayılı Mahkeme Kararına göre tahsis olmuştur.	11080140	21/0000/48/000000	Beşer	11-03-2024 5087

19/11

[illegible]

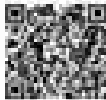
İşlem Bilgileri						
İşlem No	Müşteri Adı	İşlem Tarihi	İşlem Türü	İşlem Durumu	İşlem Yeri	İşlem Tarihi - Yeri
001000005-REV001	ZERAY GYO	01.01.2025	001	001	001	01.01.2025 001 - 001
İşlem Bilgileri (İşlem No)						
İşlem No	İşlem Türü	İşlem Durumu	İşlem Yeri	İşlem Tarihi - Yeri	İşlem Tarihi - Yeri	İşlem Tarihi - Yeri
001000005-REV001	001	001	001	001	001	001

15 / 17

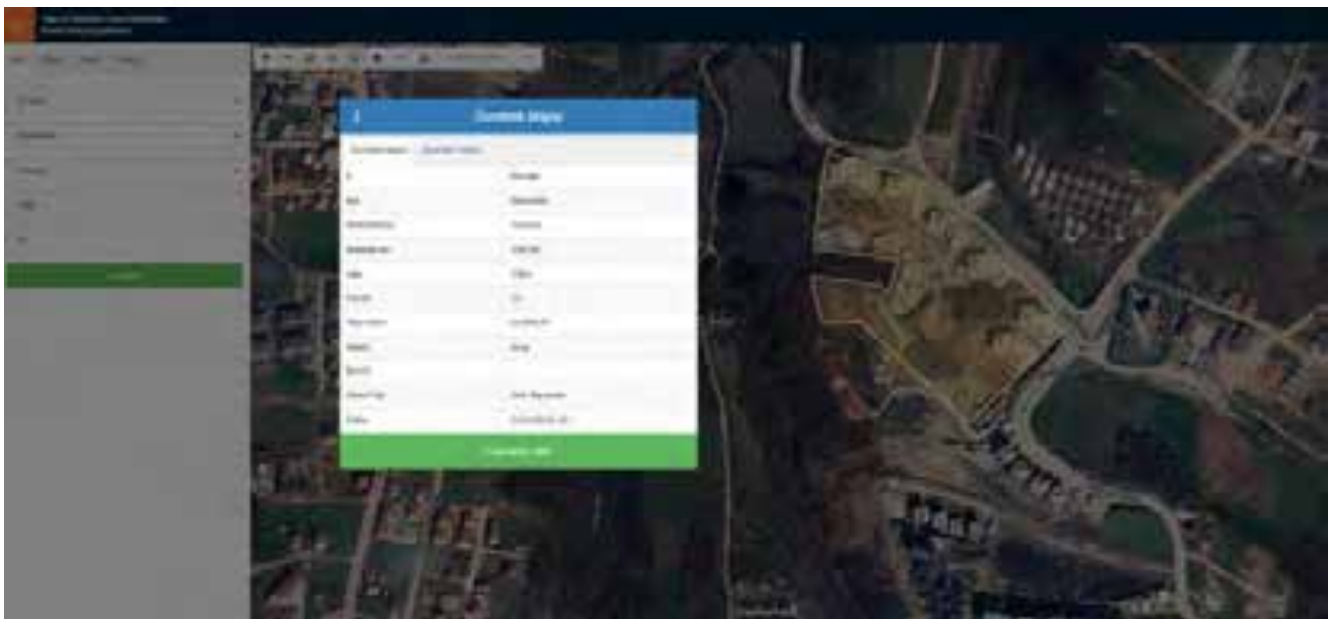
Spesifikasi						
Merkal	Model	Dimensi	Tipe	Warna	Material	Spesifikasi Lainnya
DAI NISSAN	NISSAN X-TRAIL 2.0	4500 x 1800 x 1700 mm	4x4	Hitam	Plastik	Spesifikasi Lainnya: 1700 cc, 1700 cc, 1700 cc
Spesifikasi Lainnya: 1700 cc, 1700 cc, 1700 cc						
Spesifikasi	Model	Dimensi	Tipe	Warna	Material	Spesifikasi Lainnya
DAI NISSAN	NISSAN X-TRAIL 2.0	4500 x 1800 x 1700 mm	4x4	Hitam	Plastik	Spesifikasi Lainnya: 1700 cc, 1700 cc, 1700 cc

[illegible]

Bu bilgileri aklınızda tutarak telefonunuzdan karabulut tarayıcı programını (örneğin) aşağıdaki şekilde kurabilirsiniz.



Abstract





T.C.
BAŞİSKELE BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü



Sayı : E-28351892-115.02.01-89501
Konu : İMAR DURUMU HK.

RM RİTİM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
(KAYNARCA MAH. AYDINLI YOLU CAD. 137/24 PENDİK)

İlgi : 24.04.2025 tarihli dilekçemiz.

İlgi yazınız ile sorulan ilçemiz Yuvacık Mevkii, Fatih Mahallesi'nde 1080 ada 15 parsel ve Kollar Mevkii, Tepecik Mahallesi 794 ada 6 parsel numaralı tapınmazlara ait 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı örneği yazınız ekinde sunulmuş olup, tapınmazların sınırları kırmızı kalın çizgi ile işaretlenmiştir.

Bu planda bahse konu tapınmazlardan 1080 ada 15 parsel numaralı tapınmaz Başiskele Belediyesi 03.04.2018 tarih 36 sayılı Meclis Kararı ile, Kocaeli Büyükşehir Belediyesi 12.07.2018 tarih 373 sayılı Meclis Kararı ile onaylı planda tanınan "Konut Alanı" olarak planlı olup, yapılaşma koşulları aşağıda belirtilmiştir :

- Bina Saçak Yüksekliği (H) max. : 3 kat.
- Emsal (E) = 0.75
- Max. Taks = 0.25
- İmar yollarından min. 5 m. çekilecektir (ön bahçe mesafesi).
- Komşu parsel sınırından min 3 m. çekilecektir
- Parselde yapılacak yapılarda Uygulama İmar Planı hükümlerine ve Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.
- Afet Riski altındaki bölgelerden değildir.
- 3194 s. İmar Kanunu'nun 18. Maddesine istinaden yapılan arazi ve arsa düzenlemesi ile (DOP kesintisi yapılarak) oluşmuş imar parselidir.

794 ada ada 6 parsel numaralı tapınmaz Başiskele Belediyesi 02.09.2014 tarih 45 sayılı Meclis Kararı, Kocaeli Büyükşehir Belediyesi 13.11.2024 tarih 630 sayılı Meclis Kararı ile onaylanmış planda tanınan "Konut Alanı" olarak planlı olup, yapılaşma koşulları aşağıda belirtilmiştir :

- Bina Saçak Yüksekliği (Yençök) : 12.5
- Emsal (E) = 1.10
- İmar yollarından min. 5 m. çekilecektir (ön bahçe mesafesi).
- Komşu parsel sınırından min 3 m. çekilecektir.
- Parselde yapılacak yapılarda Uygulama İmar Planı hükümlerine ve Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.
- Afet Riski altındaki bölgelerden değildir.
- 3194 s. İmar Kanunu'nun 18. Maddesine istinaden yapılan arazi ve arsa düzenlemesi ile (DOP kesintisi yapılarak) oluşmuş imar parselidir.

Tapınmazların son 3 yıl içerisinde imar planlarında herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile onaylanmıştır.

Doğrulama Kodu : 27ad80e6f-ba21-43ea-a338-06a70f6b67ed

Doğrulama Linki : <https://www.tckimlik.gov.tr/sonuc/belge-27ad80e6f-ba21-43ea-a338-06a70f6b67ed>

Adres : Üsküdar Mah. Selâhattin İzzettin Cad.No:1 44190 Başiskele- Kocaeli
Telefon No : 4441133 Faks No : (0215)441 23 44
e-Posta : imarsu@basiskele.bel.tr İmarat Adresi : <https://www.basiskele.bel.tr>
Kay Adresi : [basiskele.bel.tr](https://www.basiskele.bel.tr) / [basiskele.bel.tr](https://www.basiskele.bel.tr)

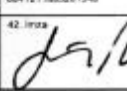
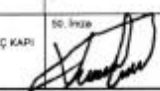
Bilgi için: Nilan GÜNÜ
İmarat ve Katip/Şirket Müdürü
Telefon No : -



[illegible][illegible][illegible][illegible]

YAPI RUHSATI Building Licence										Bekod / Kimlik																																																																					
121566830																																																																															
1. Ruhsat Veren Kurum: BAĞIŞKELE BELEDİYE BAŞKANLIĞI (KOCAELİ)										9. Ruhsatın veriliş amacı:																																																																					
2. Ruhsat verilen yapının adresi:										10. Ruhsatın onay tarihi:																																																																					
İl: KOCAELİ İlçe: BAĞIŞKELE										17.11.2023																																																																					
Kıy:										11. Ruhsat no:																																																																					
Mahalle/Mevki: FATİH MAH. Mahalle sayım kodu:										2023/643																																																																					
Cadastral/Bölge/Meydan/Katlar adı: HASTANE										12. İl ruhsat tarihi:																																																																					
Cadastral/Bölge/Meydan/Katlar kodu: 127 Dig. kapı no: 69										13. İl ruhsat no:																																																																					
Sıra adı:										14. İmar planı onay tarihi:																																																																					
3. Parça No: 4. Ada No: 5. Parsel No: 6. Blok No: 7. Bağimsız bölüm no: 8. Yarı Kimlik No:										15. İmar durum bel. tarihi:																																																																					
G250503C 1380 15 1 BLOK 553521729										16. İmar durum bel. no:																																																																					
										17. Zemin etüdü onay tarihi:																																																																					
										18. Parçeleşim plan onay tarihi:																																																																					
										19. Parselin kullanma amacı:																																																																					
										20. Parselin alanı(m ²):																																																																					
										21. Tapu tesisi belgesi verim tarihi:																																																																					
										22. Tapu tesisi belgesi tarihi:																																																																					
										23. Tapu tesisi belgesi no:																																																																					
										24. ÇED raporu onay tarihi:																																																																					
										25. Planların inşaat başlama tarihi:																																																																					
										26. Planların inşaat bitirme tarihi:																																																																					
										27. Ruhsatın geçerlik tarihi:																																																																					
										17.11.2023																																																																					
Yapı Sahibinin										Yapı Mühendisinin										Şantiye Şefinin																																																											
28. Adı soyadı unvanı, TC kimlik no:										33. Adı soyadı unvanı, TC kimlik no:										43. Adı soyadı unvanı:																																																											
ZEHRA ZERAY, ZERAY MAKİNA MÜHENDİSLİK İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ, 30316207732										ZEHRA ZERAY, ZERAY MAKİNA MÜHENDİSLİK İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ, 30316207732										VOLKAN ÇIKAR, İNŞAAT MÜHENDİSİ																																																											
29. Bağlı olduğu vergi dairesi adı:										34. Oda sicil no:										44. TC kimlik no:																																																											
TEPECİK										3505										54349216450																																																											
30. Vergi kimlik no:										35. Bağlı olduğu vergi dairesi adı:										36. Vergi kimlik no:																																																											
9970619738										TEPECİK										9970679720																																																											
31. Adres:										37. Sigorta sicil no:										38. Sigorta tarihi:										39. Sigorta no:																																																	
GÜLTEPE MAH. MİRALAY MUMTAZ CAD. NO: 1 ZİMT / KOCAELİ										30.01.2023										000419																																																											
32. İmza:										40. Yarı kimlik no:										41. Yarı kimlik no:										42. İmza:																																																	
										004121183201348										004121183201348																																																											
33. Adres:										43. İmza:										44. Adres:										45. İmza:																																																	
GÜLTEPE MAH. MİRALAY MUMTAZ CAD. NO: 1 ZİMT / KOCAELİ																				TOPLUCAR MAH. ORTANCA SK. NO: 25 İÇ KAPİ NO: 4 ZİMT / KOCAELİ																																																											
Form Düzenlenen Kısımları İlgili Özellikler										Yapı İle İlgili Özellikler																																																																					
51. Kullanma amacına göre yapının bağimsız bölümleri olan alanlar:										52. Bağimsız bölüm sayısı:										53. Taahhüt edilen alan (m ²):										54. Toplam alan (m ²):																																																	
1110 - Mesken:										33										448,5										1346																																																	
3 - Ortak Alan (Ortak Alan):																																																																															
3004 - Ortak Alan (Merdiven):																				808																																																											
3003 - Ortak Alan (Daire):																				401																																																											
3006 - Ortak Alan (Yönetim Odası):																				167,5																																																											
3007 - Ortak Alan (Asansör):																				38																																																											
Toplam: 1110 - Mesken:										33										1346										12083																																																	
55. Renkleri yapı sayısı:										56. Yapıda bağimsız bölüm sayısı:										57. Yapıda konut birim sayısı:										58. Yapının alanı (m ²):										59. Yapı inşaat alanı (m ²):																																							
19										801										581										14395										12083																																							
60. Toplam yapı sayısı:										61. Toplam bağimsız bölüm sayısı:										62. Toplam konut birim sayısı:										63. Toplam alanı (m ²):										64. Toplam yapı inşaat alanı (m ²):																																							
19										801										581										14395										12083																																							
65. Yapının yol kolu altı kat sayısı:										66. Yapının yol kolu üstü kat sayısı:										67. Yapının toplam kat sayısı:										68. Kat sayısı:																																																	
2										3										5																																																											
69. Yapının yol kolu altı yüksekliği(m):										70. Yapının yol kolu üstü yüksekliği(m):										71. Yapının toplam yüksekliği(m):										72. Kat yüksekliği(m):																																																	
6										11,5										17,5																																																											
73. Yapının sınıfı:										74. Yapının grubu:										75. Grup no:										76. 1 m ² maliyeti (TL):										77. Yapının maliyeti (TL):										78. Yapının ana değeri (TL):										79. Ana yapı alanı (m ²):										80. Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL):									
B										B										12										6050										44854990										13279542,83										57668592,63										44854990									
Yapının Teknik Özellikleri										Yapının Teknik Özellikleri										Yapının Teknik Özellikleri										Yapının Teknik Özellikleri																																																	
81. İncin Sistemi:										82. Tesisatlar:										83. Ortak Kullanılan Alanlar:										84. Yapının Tesisat Sistemi:																																																	
1. Merdiven asansör kalitesi: 2. Sıva içi kalitesi: 3. Kat kalitesi: 4. Soba:										1. Asansör: 2. Sıva içi kalitesi: 3. Kat kalitesi: 4. Soba:										1. Asansör: 2. Sıva içi kalitesi: 3. Kat kalitesi: 4. Soba:										1.1. Betonarme: 1.1.1. Çerçeve sistem: 1.1.2. Perde sistem: 1.1.3. Çerçeve+Perde sistem:																																																	
5. Doğal gaz sistemi: 6. Klima: 7. ...:										1. Asansör: 2. Sıva içi kalitesi: 3. Kat kalitesi: 4. Soba:										1. Asansör: 2. Sıva içi kalitesi: 3. Kat kalitesi: 4. Soba:										1.1. Betonarme: 1.1.1. Çerçeve sistem: 1.1.2. Perde sistem: 1.1.3. Çerçeve+Perde sistem:																																																	
85. İncin Sistemi:										86. Tesisatlar:										87. Ortak Kullanılan Alanlar:										88. Yapının Tesisat Sistemi:																																																	
1. Kat yalıtım: 2. Fesil-ot: 3. Doğal gaz: 4. LPG: 5. Elektrik:										1. Kat yalıtım: 2. Fesil-ot: 3. Doğal gaz: 4. LPG: 5. Elektrik:										1. Kat yalıtım: 2. Fesil-ot: 3. Doğal gaz: 4. LPG: 5. Elektrik:										1. Kat yalıtım: 2. Fesil-ot: 3. Doğal gaz: 4. LPG: 5. Elektrik:																																																	
6. Güneş: 7. Termal: 8. Rüzgar: 9. ...:										6. Güneş: 7. Termal: 8. Rüzgar: 9. ...:										6. Güneş: 7. Termal: 8. Rüzgar: 9. ...:										6. Güneş: 7. Termal: 8. Rüzgar: 9. ...:																																																	
89. İncin Sistemi:										90. Tesisatlar:										91. Ortak Kullanılan Alanlar:										92. Yapının Tesisat Sistemi:																																																	
1. Termosifon: 2. Sıfırı: 3. Doğal gaz: 4. LPG: 5. Elektrik:										1. Termosifon: 2. Sıfırı: 3. Doğal gaz: 4. LPG: 5. Elektrik:										1. Termosifon: 2. Sıfırı: 3. Doğal gaz: 4. LPG: 5. Elektrik:										1. Termosifon: 2. Sıfırı: 3. Doğal gaz: 4. LPG: 5. Elektrik:																																																	
6. Güneş kolektörü: 7. Klima: 8. Rüzgar: 9. ...:										6. Güneş kolektörü: 7. Klima: 8. Rüzgar: 9. ...:										6. Güneş kolektörü: 7. Klima: 8. Rüzgar: 9. ...:										6. Güneş kolektörü: 7. Klima: 8. Rüzgar: 9. ...:																																																	
93. İncin Sistemi:										94. Tesisatlar:										95. Ortak Kullanılan Alanlar:										96. Yapının Tesisat Sistemi:																																																	
1. Termosifon: 2. Sıfırı: 3. Doğal gaz: 4. LPG: 5. Elektrik:										1. Termosifon: 2. Sıfırı: 3. Doğal gaz: 4. LPG: 5. Elektrik:										1. Termosifon: 2. Sıfırı: 3. Doğal gaz: 4. LPG: 5. Elektrik:										1. Termosifon: 2. Sıfırı: 3. Doğal gaz: 4. LPG: 5. Elektrik:																																																	
6. Güneş kolektörü: 7. Klima: 8. Rüzgar: 9. ...:										6. Güneş kolektörü: 7. Klima: 8. Rüzgar: 9. ...:										6. Güneş kolektörü: 7. Klima: 8. Rüzgar: 9. ...:										6. Güneş kolektörü: 7. Klima: 8. Rüzgar: 9. ...:																																																	
97. İncin Sistemi:										98. Tesisatlar:										99. Ortak Kullanılan Alanlar:										100. Yapının Tesisat Sistemi:																																																	
1. Termosifon: 2. Sıfırı: 3. Doğal gaz: 4. LPG: 5. Elektrik:										1. Termosifon: 2. Sıfırı: 3. Doğal gaz: 4. LPG: 5. Elektrik:										1. Termosifon: 2. Sıfırı: 3. Doğal gaz: 4. LPG: 5. Elektrik:										1. Termosifon: 2. Sıfırı: 3. Doğal gaz: 4. LPG: 5. Elektrik:																																																	
6. Güneş kolektörü: 7. Klima: 8. Rüzgar: 9. ...:										6. Güneş kolektörü: 7. Klima: 8. Rüzgar: 9. ...:										6. Güneş kolektörü: 7. Klima: 8. Rüzgar: 9. ...:										6. Güneş kolektörü: 7. Klima: 8. Rüzgar: 9. ...:																																																	
Yapı Projeleri										Yapı Projeleri										Yapı Projeleri										Yapı Projeleri																																																	
93. Onay tarihi:										94. Adı soyadı:										95. TC kimlik no:										96. Oda sicil no:										97. Adres:										98. İmza:																													
Mimar: 12.05.2023										FİGEN FATMA ERTURAN										21446337922										25347										ÖMERGA MAH. ALEMDAR CAD. SÖYDAN İS. MERKEZİ SİTESİ NO: 34 İÇ KAPİ NO: 14 ZİMT / KOCAELİ																																							
Statik: 12.05.2023										RAMAZAN AKKAYA										23488745192										51362										YENİŞEHİR MAH. BAKI SK. NO: 56 İÇ KAPİ NO: 3 ZİMT / KOCAELİ																																							
Elektrik:										ASU ÇALIŞKAN ATEŞ										10291874136										55132										ÖMERGA MAH. ŞAHİBETTİN BULGURİ CAD. NO: 87 İÇ KAPİ NO: 14 ZİMT / KOCAELİ																																							
Mekanik Tesisat:										MUSA GURSOY										43546024920										44322										KARABAŞ MAH. VİMİR İŞHAN SK. NO: 13 İÇ KAPİ NO: 3 ZİMT / KOCAELİ																																							
.....										MAHİR ERİM ÇOBANOĞLU										51142479442										4478										HACI OSMAN MAH. HIZIRIŞİ CAD. KÖRFEZ KAYMAKAMLIK SİTESİ KÖRFEZ KÖYÜ SAKAHI NO: 132 İÇ KAPİ NO: 1 KÖRFEZ / KOCAELİ																																							
HARİTA: 12.05.2023										MUSTAFA TAŞKAN										49904415298										1130										MERKEZ MAH. ALBAY BULAK CAD. TAŞKAN SEZGİN İŞHAN NO: 6 İÇ KAPİ NO: 25 GÖLCÜK / KOCAELİ																																							
.....																																																																															
.....																																																																															

YAPI RUHSATI Building Licence		Bakire / Karkas	
103302885			
1. Ruhsat veren Kurum: BAŞİSKELE BELEDİYE BAŞKANLIĞI/KOCAELİ		9. Ruhsatın veriliş amacı:	
2. Ruhsat verilen yapının adresi:		10. Ruhsatın onay tarihi:	
İl: KOCAELİ İlçe: BAŞİSKELE		11. Ruhsat no:	
Kıy:		12. İlk ruhsat tarihi:	
Maraşlı/Vergi: FATİH MAH. Maraşlı tarifi:		13. İkinci ruhsat tarihi:	
Caddesi/Sokakı/Bulvarı/Meydanı/Köyü adı: HASTANE		14. İlk plan onay tarihi:	
Caddesi/Sokakı/Bulvarı/Meydanı tarifi: 127 Dig. Kapı no: 91/		15. İlk durum bel. tarihi:	
Sak. ad:		16. İlk durum bel. no:	
3. Plan No: 4. Ada No: 5. Parsel No: 6. Blok No: 7. Bağımsız bölüm no: 8. Yık. Kimlik No: 9. Yık. No: 10. Yık. Kimlik No: 11. Yık. No: 12. Yık. Kimlik No: 13. Yık. No: 14. Yık. Kimlik No: 15. Yık. No: 16. Yık. Kimlik No: 17. Yık. No: 18. Yık. Kimlik No: 19. Yık. No: 20. Yık. Kimlik No: 21. Yık. No: 22. Yık. Kimlik No: 23. Yık. No: 24. Yık. Kimlik No: 25. Yık. No: 26. Yık. Kimlik No: 27. Yık. No: 28. Yık. Kimlik No: 29. Yık. No: 30. Yık. Kimlik No: 31. Yık. No: 32. Yık. Kimlik No: 33. Yık. No: 34. Yık. Kimlik No: 35. Yık. No: 36. Yık. Kimlik No: 37. Yık. No: 38. Yık. Kimlik No: 39. Yık. No: 40. Yık. Kimlik No: 41. Yık. No: 42. Yık. Kimlik No: 43. Yık. No: 44. Yık. Kimlik No: 45. Yık. No: 46. Yık. Kimlik No: 47. Yık. No: 48. Yık. Kimlik No: 49. Yık. No: 50. Yık. Kimlik No: 51. Yık. No: 52. Yık. Kimlik No: 53. Yık. No: 54. Yık. Kimlik No: 55. Yık. No: 56. Yık. Kimlik No: 57. Yık. No: 58. Yık. Kimlik No: 59. Yık. No: 60. Yık. Kimlik No: 61. Yık. No: 62. Yık. Kimlik No: 63. Yık. No: 64. Yık. Kimlik No: 65. Yık. No: 66. Yık. Kimlik No: 67. Yık. No: 68. Yık. Kimlik No: 69. Yık. No: 70. Yık. Kimlik No: 71. Yık. No: 72. Yık. Kimlik No: 73. Yık. No: 74. Yık. Kimlik No: 75. Yık. No: 76. Yık. Kimlik No: 77. Yık. No: 78. Yık. Kimlik No: 79. Yık. No: 80. Yık. Kimlik No: 81. Yık. No: 82. Yık. Kimlik No: 83. Yık. No: 84. Yık. Kimlik No: 85. Yık. No: 86. Yık. Kimlik No: 87. Yık. No: 88. Yık. Kimlik No: 89. Yık. No: 90. Yık. Kimlik No: 91. Yık. No: 92. Yık. Kimlik No: 93. Yık. No: 94. Yık. Kimlik No: 95. Yık. No: 96. Yık. Kimlik No: 97. Yık. No: 98. Yık. Kimlik No: 99. Yık. No: 100. Yık. Kimlik No: 101. Yık. No: 102. Yık. Kimlik No: 103. Yık. No: 104. Yık. Kimlik No: 105. Yık. No: 106. Yık. Kimlik No: 107. Yık. No: 108. Yık. Kimlik No: 109. Yık. No: 110. Yık. Kimlik No: 111. Yık. No: 112. Yık. Kimlik No: 113. Yık. No: 114. Yık. Kimlik No: 115. Yık. No: 116. Yık. Kimlik No: 117. Yık. No: 118. Yık. Kimlik No: 119. Yık. No: 120. Yık. Kimlik No: 121. Yık. No: 122. Yık. Kimlik No: 123. Yık. No: 124. Yık. Kimlik No: 125. Yık. No: 126. Yık. Kimlik No: 127. Yık. No: 128. Yık. Kimlik No: 129. Yık. No: 130. Yık. Kimlik No: 131. Yık. No: 132. Yık. Kimlik No: 133. Yık. No: 134. Yık. Kimlik No: 135. Yık. No: 136. Yık. Kimlik No: 137. Yık. No: 138. Yık. Kimlik No: 139. Yık. No: 140. Yık. Kimlik No: 141. Yık. No: 142. Yık. Kimlik No: 143. Yık. No: 144. Yık. Kimlik No: 145. Yık. No: 146. Yık. Kimlik No: 147. Yık. No: 148. Yık. Kimlik No: 149. Yık. No: 150. Yık. Kimlik No: 151. Yık. No: 152. Yık. Kimlik No: 153. Yık. No: 154. Yık. Kimlik No: 155. Yık. No: 156. Yık. Kimlik No: 157. Yık. No: 158. Yık. Kimlik No: 159. Yık. No: 160. Yık. Kimlik No: 161. Yık. No: 162. Yık. Kimlik No: 163. Yık. No: 164. Yık. Kimlik No: 165. Yık. No: 166. Yık. Kimlik No: 167. Yık. No: 168. Yık. Kimlik No: 169. Yık. No: 170. Yık. Kimlik No: 171. Yık. No: 172. Yık. Kimlik No: 173. Yık. No: 174. Yık. Kimlik No: 175. Yık. No: 176. Yık. Kimlik No: 177. Yık. No: 178. Yık. Kimlik No: 179. Yık. No: 180. Yık. Kimlik No: 181. Yık. No: 182. Yık. Kimlik No: 183. Yık. No: 184. Yık. Kimlik No: 185. Yık. No: 186. Yık. Kimlik No: 187. Yık. No: 188. Yık. Kimlik No: 189. Yık. No: 190. Yık. Kimlik No: 191. Yık. No: 192. Yık. Kimlik No: 193. Yık. No: 194. Yık. Kimlik No: 195. Yık. No: 196. Yık. Kimlik No: 197. Yık. No: 198. Yık. Kimlik No: 199. Yık. No: 200. Yık. Kimlik No: 201. Yık. No: 202. Yık. Kimlik No: 203. Yık. No: 204. Yık. Kimlik No: 205. Yık. No: 206. Yık. Kimlik No: 207. Yık. No: 208. Yık. Kimlik No: 209. Yık. No: 210. Yık. Kimlik No: 211. Yık. No: 212. Yık. Kimlik No: 213. Yık. No: 214. Yık. Kimlik No: 215. Yık. No: 216. Yık. Kimlik No: 217. Yık. No: 218. Yık. Kimlik No: 219. Yık. No: 220. Yık. Kimlik No: 221. Yık. No: 222. Yık. Kimlik No: 223. Yık. No: 224. Yık. Kimlik No: 225. Yık. No: 226. Yık. Kimlik No: 227. Yık. No: 228. Yık. Kimlik No: 229. Yık. No: 230. Yık. Kimlik No: 231. Yık. No: 232. Yık. Kimlik No: 233. Yık. No: 234. Yık. Kimlik No: 235. Yık. No: 236. Yık. Kimlik No: 237. Yık. No: 238. Yık. Kimlik No: 239. Yık. No: 240. Yık. Kimlik No: 241. Yık. No: 242. Yık. Kimlik No: 243. Yık. No: 244. Yık. Kimlik No: 245. Yık. No: 246. Yık. Kimlik No: 247. Yık. No: 248. Yık. Kimlik No: 249. Yık. No: 250. Yık. Kimlik No: 251. Yık. No: 252. Yık. Kimlik No: 253. Yık. No: 254. Yık. Kimlik No: 255. Yık. No: 256. Yık. Kimlik No: 257. Yık. No: 258. Yık. Kimlik No: 259. Yık. No: 260. Yık. Kimlik No: 261. Yık. No: 262. Yık. Kimlik No: 263. Yık. No: 264. Yık. Kimlik No: 265. Yık. No: 266. Yık. Kimlik No: 267. Yık. No: 268. Yık. Kimlik No: 269. Yık. No: 270. Yık. Kimlik No: 271. Yık. No: 272. Yık. Kimlik No: 273. Yık. No: 274. Yık. Kimlik No: 275. Yık. No: 276. Yık. Kimlik No: 277. Yık. No: 278. Yık. Kimlik No: 279. Yık. No: 280. Yık. Kimlik No: 281. Yık. No: 282. Yık. Kimlik No: 283. Yık. No: 284. Yık. Kimlik No: 285. Yık. No: 286. Yık. Kimlik No: 287. Yık. No: 288. Yık. Kimlik No: 289. Yık. No: 290. Yık. Kimlik No: 291. Yık. No: 292. Yık. Kimlik No: 293. Yık. No: 294. Yık. Kimlik No: 295. Yık. No: 296. Yık. Kimlik No: 297. Yık. No: 298. Yık. Kimlik No: 299. Yık. No: 300. Yık. Kimlik No: 301. Yık. No: 302. Yık. Kimlik No: 303. Yık. No: 304. Yık. Kimlik No: 305. Yık. No: 306. Yık. Kimlik No: 307. Yık. No: 308. Yık. Kimlik No: 309. Yık. No: 310. Yık. Kimlik No: 311. Yık. No: 312. Yık. Kimlik No: 313. Yık. No: 314. Yık. Kimlik No: 315. Yık. No: 316. Yık. Kimlik No: 317. Yık. No: 318. Yık. Kimlik No: 319. Yık. No: 320. Yık. Kimlik No: 321. Yık. No: 322. Yık. Kimlik No: 323. Yık. No: 324. Yık. Kimlik No: 325. Yık. No: 326. Yık. Kimlik No: 327. Yık. No: 328. Yık. Kimlik No: 329. Yık. No: 330. Yık. Kimlik No: 331. Yık. No: 332. Yık. Kimlik No: 333. Yık. No: 334. Yık. Kimlik No: 335. Yık. No: 336. Yık. Kimlik No: 337. Yık. No: 338. Yık. Kimlik No: 339. Yık. No: 340. Yık. Kimlik No: 341. Yık. No: 342. Yık.			

YAPI RUHSATI Building Licence										Barkod / Kuvvet:	
										127647337	
1. Ruhsat Verilen Kurum: BAŞİSKELE BELEDİYE BAŞKANLIĞI (KOCAELİ)										9. Ruhsatın verildiği tarih:	
2. Ruhsat verilen yapının adresi:										10. Ruhsatın onay tarihi:	
İ: KOCAELİ İlçe: BAŞİSKELE										11. Ruhsat no: 2023/643	
Köy:										12. İlk ruhsat tarihi:	
Mahalle/Mevki: FATİH MAH. Mahalle tarifi kodu:										13. İkinci ruhsat no:	
Caddesi/Sokağı/Bahçe/Meydanı/Köyü adı: HASTANE										14. İmar planı onay tarihi:	
Caddesi/Sokağı/Bahçe/Meydanı tarifi kodu: 127 Dış kapı no: 61H										15. İmar durum bel. tarihi: 24.10.2022	
Site adı:										16. İmar durum bel. no: 1211	
3. Parça No: 023C08D3C 4. Ada No: 1088 5. Parşel No: 15 6. Blok No: H1BLOCK 7. Bağimsiz bölüm no: 708815329 8. Yapı Kimlik No: 708815329										17. Zemin etüdü onay tarihi: 22.05.2023	
9. Ruhsatın verildiği amaç:										18. Parşelin plan onay tarihi:	
☒ 1. Yeni yapı ☐ 10. Restorasyon ☐ 2. Yenileme ☐ 11. Güçlendirme ☐ 3. Yeniden ☐ 12. Kullanım değişikliği ☐ 4. Ek bina ☐ 13. Fotopetik ☐ 5. Kat ilavesi ☐ 14. Mekanik tesisat ☐ 6. İlave ☐ 15. Elektrik tesisatı ☐ 7. Garaj ☐ 16. İsm değişikliği ☐ 8. Tadilat ☐ 17. Isıtma sistemi ☐ 9. Dolgu ☐ 18. Başka türlü										19. Parşelin kullanma amacı: KONUT ALANI	
20. Parşelin alanı(m ²): 54004.47										21. Tapu tesisi belgesi veren kurum: BAŞİSKELE TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ	
22. Tapu tesisi belgesi tarihi: 14.09.2022										23. Tapu tesisi belgesi no: 18134	
24. ÇED raporu onay tarihi:										25. Planların inşaat başlama tarihi:	
26. Planların inşaat bitirme tarihi:										27. Ruhsatın geçerlilik tarihi:	
Yapı Sahibinin										Yapı Mühendisinin	
28. Adı soyadı unvanı, TC kimlik no: ZEKERİYA ZERAY, ZERAY MAKİNA MÜHENDİSLİK İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ, 30316207732										30. Adı soyadı unvanı, TC kimlik no: ZEKERİYA ZERAY, ZERAY MAKİNA MÜHENDİSLİK İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ, 30316207732	
29. Başlıca işi vergi dairesi adı: TEPECİK										34. Oda sicil no: 35493	
30. Vergi kimlik no: 9970679720										35. Başlıca işi vergi dairesi adı: TEPECİK	
31. Adres: GÜLTEPE MAH. MİRALAY MUMTAZ CAD. NO: 1 İZMİT / KOCAELİ										36. Vergi kimlik no: 9970679720	
32. İmza: 										37. Sığara sicil no:	
38. Sığara tarihi:										39. Sığara no:	
40. Sığara adresi: GÜLTEPE MAH. MİRALAY MUMTAZ CAD. NO: 1 İZMİT / KOCAELİ										41. Sığara no:	
42. İmza: 										43. Adı soyadı unvanı: VOLKAN ÇINAR, İNŞAAT MÜHENDİSLİĞİ	
44. TC kimlik no: 34349216443										45. Oda sicil no: 76842	
46. Sığara sicil no:										47. Sığara tarihi: 12.05.2023	
48. Sığara no:										49. Adres: TOPÇULAR MAH. ORTAÇI CA. NO: 23 İÇ KAP: NO: 4 İZMİT / KOCAELİ	
50. İmza: 										51. Sığara no:	
Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler										Yapı ile ilgili Özellikler	
51. Kullanma amacına göre yapının bağimsiz bölümleri ile ortak alanları										55. Benzer yapı sayısı: 33	
52. Bağimsiz bölüm sayısı: 33										56. Yapıda bağimsiz bölümler sayısı: 33	
53. Tadilat ruhsatı ile tadilat alanı (m ²): 1110 - Mesken										57. Yapıda konut (birim) sayısı: 33	
54. Toplam yapılaşma alanı (m ²): 3003 - Ortak Alan (Garaj)										58. Yapının taban alanı(m ²): 836	
55. Toplam yapı sayısı: 19										59. Yapı inşaat alanı(m ²): 7044	
56. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25										60. Toplam yapı inşaat alanı(m ²): 12688	
57. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25										61. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25	
58. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25										62. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25	
59. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25										63. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25	
60. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25										64. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25	
61. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25										65. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25	
62. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25										66. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25	
63. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25										67. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25	
64. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25										68. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25	
65. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25										69. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25	
66. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25										70. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25	
67. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25										71. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25	
68. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25										72. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25	
69. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25										73. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25	
70. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25										74. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25	
71. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25										75. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25	
72. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25										76. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25	
73. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25										77. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25	
74. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25										78. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25	
75. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25										79. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25	
76. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25										80. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25	
77. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25										81. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25	
78. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25										82. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25	
79. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25										83. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25	
80. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25										84. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25	
81. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25										85. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25	
82. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25										86. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25	
83. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25										87. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25	
84. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25										88. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25	
85. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25										89. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25	
86. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25										90. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25	
87. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25										91. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25	
88. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25										92. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25	
89. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25										93. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25	
90. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25										94. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25	
91. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25										95. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25	
92. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25										96. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25	
93. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25										97. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25	
94. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25										98. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25	
95. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25										99. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25	
96. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25										100. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25	
97. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25										101. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25	
98. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25										102. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25	
99. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25										103. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25	
100. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25										104. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25	
101. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25										105. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25	
102. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25										106. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25	
103. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25										107. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25	
104. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25										108. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25	
105. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25										109. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25	
106. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25										110. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25	
107. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25										111. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25	
108. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25										112. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25	
109. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25										113. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25	
110. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25										114. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25	
111. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25										115. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25	
112. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25										116. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25	
113. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25										117. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25	
114. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25										118. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25	
115. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25										119. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25	
116. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25										120. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25	
117. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25										121. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25	
118. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25										122. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25	
119. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25										123. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25	
120. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25										124. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25	
121. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25										125. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25	
122. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25										126. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25	
123. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25										127. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25	
124. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25										128. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25	
125. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25										129. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25	
126. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25										130. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25	
127. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25										131. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25	
128. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25										132. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25	
129. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25										133. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25	
130. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25										134. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25	
131. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25										135. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25	
132. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25										136. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25	
133. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25										137. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25	
134. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25										138. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25	
135. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25										139. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25	
136. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25										140. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25	
137. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25										141. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25	
138. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25										142. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25	
139. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25										143. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25	
140. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25										144. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25	
141. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25										145. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25	
142. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25										146. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25	
143. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25										147. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25	
144. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25										148. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25	
145. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25										149. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25	
146. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25										150. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25	
147. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25										151. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25	
148. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25										152. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25	
149. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25										153. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25	
150. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25										154. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25	
151. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25										155. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25	
152. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25										156. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25	
153. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25										157. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25	
154. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25										158. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25	
155. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25										159. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25	
156. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25										160. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25	
157. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25										161. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25	
158. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25										162. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25	
159. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25										163. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25	
160. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25										164. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25	
161. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25										165. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25	
162. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25										166. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25	
163. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25										167. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25	
164. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25										168. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25	
165. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25										169. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25	
166. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25										170. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25	
167. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25										171. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25	
168. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25										172. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25	
169. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25										173. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25	
170. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25										174. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25	
171. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25										175. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25	
172. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25										176. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25	
173. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25										177. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25	
174. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25										178. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25	
175. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25										179. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25	
176. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25										180. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25	
177. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25										181. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25	
178. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25										182. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25	
179. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25										183. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25	
180. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25										184. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25	
181. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25										185. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25	
182. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25										186. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25	
183. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25										187. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25	
184. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25										188. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25	
185. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25										189. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25	
186. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25										190. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25	
187. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25										191. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25	
188. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25										192. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25	
189. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25										193. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25	
190. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25										194. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25	
191. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25										195. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25	
192. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25										196. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25	
193. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25										197. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25	
194. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25										198. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25	
195. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25										199. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25	
196. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25										200. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25	
197. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25										201. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25	
198. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25										202. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25	
199. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25										203. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25	
200. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25										204. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25	
201. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25										205. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25	
202. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25										206. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25	
203. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25										207. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25	
204. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25										208. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25	
205. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25										209. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25	
206. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25										210. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25	
207. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25										211. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25	
208. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25										212. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25	
209. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25										213. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25	
210. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25										214. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25	
211. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25										215. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25	
212. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25										216. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25	
213. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25										217. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25	
214. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25										218. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25	
215. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25										219. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25	
216. Toplam yapı yüksekliği(m): 16.25										220. Toplam yapı	

YAPI RUHSATI Building Licence										Barkod / Kart Kod 100741842														
1 Ruhsat Verilen Kurum: BAŞİŞKELE BELEDİYE BAŞKANLIĞI/KOCAELİ					9 Ruhsatın veriliş amacı: ☒ 1. Yeni yapı ☐ 10. Restorasyon		10 Ruhsatın onay tarihi 4/8/2023		11 Ruhsat no 2023/1358		12 İlk ruhsat tarihi		13 İkinci ruhsat no											
2 Ruhsat verilen yapının adresi: İ: KOCAELİ İlçe: BAŞİŞKELE Köy: Mahalle/Meski: FATİH MAH. Mahalle tanımlı kodu: Caddesi/Sokak/Duvar/Meydan/Kırsal adı: HASTANE Caddesi/Sokak/Duvar/Meydan tanımlı kodu: 127 Dış kapı no: 610 Site adı:					☐ 2. Yenileme ☐ 11. Güçlendirme ☐ 3. Yeniden ☐ 12. Kullanım değişikliği ☐ 4. Ek bina ☐ 13. Fosforik ☐ 5. Kat katmanı ☐ 14. Mekanik tesisat ☐ 6. İskele ☐ 15. Elektrik tesisatı ☐ 7. Geçici ☐ 16. İsim değişikliği ☐ 8. Tadırlar ☐ 17. İstisnai durum ☐ 9. Diğer ☐ 18. Bahçe düzeni		14 İmar planı onay tarihi		15 İmar durum bel. tarihi 24.10.2022		16 İmar durum bel. no 1211		17 Zemin etüdü onay tarihi 22.05.2023											
3 Parça No: 023005030 4 Ada No: 1080 5 Parşel No: 15 6 Blok No: O BLOK 7 Bağimsız bölüm no: 8 Yapı Kimlik No: 814730208					18 Parşelasyon plan onay tarihi		19 Parşelin kullanma amacı KONUT ALANI		20 Parşelin alanı(m2) 54804,47		21 Tapu tescil belgesi veren kurum BAŞİŞKELE TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ		22 Tapu tescil belgesi tarihi 14.06.2022		23 Tapu tescil belgesi no 18134									
24 ÇED raporu onay tarihi					25 Plantasyon işpaatı başlama tarihi		26 Plantasyon işpaatı bitme tarihi		27 Ruhsatın geçerlik tarihi 4/8/2028															
Yapı Sahibinin 28 Adı soyadı unvanı, TC kimlik no ZEKERİYA ZERAY, ZERAY MAKİNA MÜHENDİSLİK İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ 30318257732 29 Bağlı olduğu vergi dairesi adı TEPEKİ 30 Vergi kimlik no 9970879720 31 Adres GÜLTEPE MAH. MİRALAY MUMTAZ CAD. NO: 1 İZMİT / KOCAELİ					Yapı Mühendisinin 32 Adı soyadı unvanı, TC kimlik no ZEKERİYA ZERAY, (ZERAY MAKİNA MÜHENDİSLİK İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ) 33 Oda sicil no 35493 34 Bağlı olduğu vergi dairesi adı TEPEKİ 35 Vergi kimlik no 9970879720 36 Sigorta sicil no 37 Sözlüme tarihi 01.01.2023 38 Sözlüme no 000419 40 Yapı mühendisi yetki belgesi no 0041211683281340 41 Sözlüme adresi GÜLTEPE MAH. MİRALAY MUMTAZ CAD. NO: 1 İZMİT / KOCAELİ					Şantiye Şefinin 42 Adı soyadı unvanı VOLKAN ÇINAR, İNŞAAT MÜHENDİSİ 43 TC kimlik no 34349216440 44 Oda sicil no 78642 45 Sigorta sicil no 46 Sözlüme tarihi 12.05.2023 47 Sözlüme no 48 Sözlüme adresi TOPÇULAR MAH. DRTANCA SK. NO: 23 İÇ KAPİ NO: 4 İZMİT / KOCAELİ														
Form Düzenlenen Kısımları İlgili Özellikler										Yapı İle İlgili Özellikler														
51 Kullanma amacına göre yapının bağimsız bölümleri ile ortak alanları		52 Bağimsız bölüm sayısı		53 Tadilat ruhsatı ile tadilat alanı (m2)		54 Toplam Yüzölçümü (m2)		55 Benzer yapı sayısı		56 Yapıda bağimsız bölüm sayısı		57 Yapıda konut birim(daire) sayısı		58 Yapının taban alanı(m2)		59 Yapı inşaat alanı(m2)								
1110 - Mesken		33		4499		1802		16		561		561		14399		120893								
3003 - Ortak Alan (Çatı)				803		108		55 Yapının yalıtım kat sayısı		56 Yapının yalıtım kat sayısı		57 Yapının toplam kat sayısı		58 İskele kat sayısı										
3004 - Ortak Alan (Mevdani)				39		11,5		59 Yapının yalıtım kat sayısı		60 Yapının yalıtım kat sayısı		61 Yapının toplam yalıtım kat sayısı		62 İskele kat sayısı										
3 - Ortak Alan (Ortak Alan)				39		11,5		63 Yapının yalıtım kat sayısı		64 Yapının yalıtım kat sayısı		65 Yapının toplam yalıtım kat sayısı		66 İskele kat sayısı										
3007 - Ortak Alan (Asansör)				39		11,5		67 Yapının yalıtım kat sayısı		68 Yapının yalıtım kat sayısı		69 Yapının toplam yalıtım kat sayısı		70 İskele kat sayısı										
Toplam: 1110 - Mesken		33		7011		11,5		71 Yapının yalıtım kat sayısı		72 Yapının yalıtım kat sayısı		73 Yapının toplam yalıtım kat sayısı		74 İskele kat sayısı										
51 Kullanma amacına göre yapının bağimsız bölümleri ile ortak alanları		52 Bağimsız bölüm sayısı		53 Tadilat ruhsatı ile tadilat alanı (m2)		54 Toplam Yüzölçümü (m2)		55 Benzer yapı sayısı		56 Yapıda bağimsız bölüm sayısı		57 Yapıda konut birim(daire) sayısı		58 Yapının taban alanı(m2)		59 Yapı inşaat alanı(m2)								
1110 - Mesken		33		4499		1802		16		561		561		14399		120893								
3003 - Ortak Alan (Çatı)				803		108		55 Yapının yalıtım kat sayısı		56 Yapının yalıtım kat sayısı		57 Yapının toplam kat sayısı		58 İskele kat sayısı										
3004 - Ortak Alan (Mevdani)				39		11,5		59 Yapının yalıtım kat sayısı		60 Yapının yalıtım kat sayısı		61 Yapının toplam yalıtım kat sayısı		62 İskele kat sayısı										
3 - Ortak Alan (Ortak Alan)				39		11,5		63 Yapının yalıtım kat sayısı		64 Yapının yalıtım kat sayısı		65 Yapının toplam yalıtım kat sayısı		66 İskele kat sayısı										
3007 - Ortak Alan (Asansör)				39		11,5		67 Yapının yalıtım kat sayısı		68 Yapının yalıtım kat sayısı		69 Yapının toplam yalıtım kat sayısı		70 İskele kat sayısı										
Toplam: 1110 - Mesken		33		7011		11,5		71 Yapının yalıtım kat sayısı		72 Yapının yalıtım kat sayısı		73 Yapının toplam yalıtım kat sayısı		74 İskele kat sayısı										
Yapının Teknik Özellikleri										Yapı İle İlgili Özellikler														
81 Isı Sistemleri					87 Tesisatlar					88 Ortak Kullanılan Alanlar					89 Yapının Taşıyıcı Sistemi									
☐ 1 Merkezi ısıtma kaloriferi ☐ 2 Bina içi kalorifer ☐ 3 Kat kaloriferi ☐ 4 Soba ☐ 5 Doğalgaz sobası ☐ 6 Kısma ☐ 7					☐ 1 Arizne ☐ 2 Sız sızayıcı ☐ 3 Doğalgaz ☐ 4 Elektrik ☐ 5 Haberleşme ☐ 6 Pis su ☐ 7 Temiz su ☐ 8 Hidrofor ☐ 9 Jeneratör ☐ 10 Paratoner ☐ 11 Yangın tesisatı ☐ 12					☐ 1 Asansör ☐ 2 Bekçi kulübesi ☐ 3 Apık stoparı ☐ 4 Kapalı otopark ☐ 5 Kapalı dairesi ☐ 6 Kimyonluk ☐ 7 Ortak depo ☐ 8 Sığınak ☐ 9 Su deposu ☐ 10 Yangın merdiveni ☐ 11 Yüzme havuzu ☐ 12 HABERLEŞME ODASI, SOSYAL TERAS					☐ 1 İskelet (Karkas) ☐ 1.1 Betonarme ☐ 1.1.1 Çerçevesiz sistem ☐ 1.1.2 Perdeli sistem ☐ 1.1.3 Çerçevesiz-Perdeli sistem ☐ 2 Yığma (Kagir) ☐ 3 Prefabrik ☐ 4 Yarı prefabrik ☐ 5 Kama ☐ 6									
82 Isınma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi					83 Sıcak Su Temin Şekli					84 Sıcak Su Yakıt Cinsi					90 Duvar Dolgu Maddesi Cinsi					91 Döşeme				
☐ 1 Katı yakıt ☐ 2 Fuel-oil ☐ 3 Doğalgaz ☐ 4 LPG ☐ 5 Elektrik ☐ 6 Güneş ☐ 7 Termal ☐ 8 Rüzgar ☐ 9					☐ 1 Termosifon ☐ 2 Şofben ☐ 3 Güneş kolektörü ☐ 4 Kombi ☐ 5 Muzbonk ☐ 6					☐ 1 Doğalgaz ☐ 2 LPG ☐ 3 Fuel-oil ☐ 4 Elektrik ☐ 5 Katı Yakıt ☐ 6 Termal ☐ 7					☐ 1 Brüks ☐ 2 Tuğla ☐ 3 Taş ☐ 4 Ahşap ☐ 5 Kireç ☐ 6 Gạchetm ☐ 7 Beton blok ☐ 8 Half panel ☐ 9					☐ 1 Plak King ☐ 2 Marlar döşeme ☐ 3 Asmolen ☐ 4 Ahşap ☐ 5 Hazır yapı elemanları ☐ 6				
85 İçme Suyu ☐ 1 Şerh suyu ☐ 2 Kuyu suyu ☐ 3 Pınar suyu ☐ 4 Tapma suyu ☐ 5 Karakazayon ☐ 6 Fosforik					86 Atık su					92 Panel Dış Otoperli					93 İçme Suyu					94 İçme Suyu				
85 İçme Suyu ☐ 1 Şerh suyu ☐ 2 Kuyu suyu ☐ 3 Pınar suyu ☐ 4 Tapma suyu ☐ 5 Karakazayon ☐ 6 Fosforik					86 Atık su					92 Panel Dış Otoperli					93 İçme Suyu					94 İçme Suyu				
Yapı Projeleri										Yapı İle İlgili Özellikler														
95 Onay tarihi		94 Adı soyadı		95 TC kimlik no		96 Oda sicil no		97 Adresi		98 İnşaat		99 İnşaat		100 İnşaat		101 İnşaat		102 İnşaat						
Mimar 12.06.2023		FİGEN FATMA ERTÜRK		21446397692		26347		OMERGA MAH. ALEMDAR CAD. SOYDAN İŞ MERKEZİ SİTESİ NO: 34 İÇ KAPİ NO: 14 İZMİT / KOCAELİ		R.Ö.		R.Ö.		R.Ö.		R.Ö.		R.Ö.						
Sahib 12.06.2023		RAMAZAN AKKAYA		23488746182		53162		YENİŞEHİR MAH. BANU SK. NO: 56 İÇ KAPİ NO: 3 İZMİT / KOCAELİ		R.Ö.		R.Ö.		R.Ö.		R.Ö.		R.Ö.						
Elektrik 12.06.2023		ASLI ÇALIŞKAN ATEŞ		10291874136		56122		OMERGA MAH. ŞAHABETTİN BİLGİSÜ CAD. NO: 87 İÇ KAPİ NO: 14 İZMİT / KOCAELİ		R.Ö.		R.Ö.		R.Ö.		R.Ö.		R.Ö.						
Mekanik Tesisat 12.06.2023		MUSA GURSOY		40946024920		44302		KARABAĞ MAH. MİMAR SİNAN SK. NO: 13 İÇ KAPİ NO: 3 İZMİT / KOCAELİ		R.Ö.		R.Ö.		R.Ö.		R.Ö.		R.Ö.						
HARİTA 12.06.2023		MAHMUT ERİM ÇEBECİ		51142470442		4479		HACI OSMAN MAH. HIZIRREKİS CAD. KÖRFEZ KAYMAKAMLIK SİTESİ KÖRFEZ ADALET SARAYI NO: 132 İÇ KAPİ NO: 5 KÖRFEZ / KOCAELİ		R.Ö.		R.Ö.		R.Ö.		R.Ö.		R.Ö.						
		MUSTAFA TAŞKAN		48904416366		1130		MERKEZ MAH. ALBAY BURAK CAD. TAŞKAN BEZİNGİN İPHANINO 8 İÇ KAPİ NO: 25 GÖLCÜK / KOCAELİ		R.Ö.		R.Ö.		R.Ö.		R.Ö.		R.Ö.						

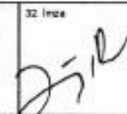
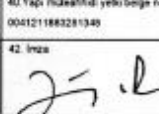
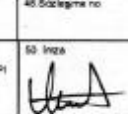
YAPI RUHSATI Building Licence				Bekod / Karesod			
139130512							
1. Ruhsat Veren Kurum: BAŞİŞKELE BELEDİYE BAŞKANLIĞI(KOCAELİ)				9. Ruhsatın verildi amacı:			
2. Ruhsat edilen yapının adresi:				10. Ruhsatın onay tarihi:			
İl: KOCAELİ İlçe: BAŞİŞKELE				4/8/2023			
Köy:				11. Ruhsat no:			
Mahalle/Mevki: FATİH MAH. Mahalle tahsis kodu:				2023/358			
Caddesi/Sokağı/Bulvarı/Meydanı/Kırsı adı: HASTANE				12. İlk ruhsat tarihi:			
Caddesi/Sokağı/Bulvarı/Meydanı tahsis kodu: 127 Dış kapı no: 61N				13. İlk ruhsat no:			
Site adı:				14. İmar planı onay tarihi:			
3. Plotsa No: 4. Ada No: 5. Parsel No: 6. Blok No: 7. Bağımız bölüm no: 8. Yapı Kurum No:				15. İmar durum bel. tarihi:			
G23C05C0C 1080 15 N BLOK 57260847				24.10.2022			
16. Parselasyon plan onay tarihi:				17. İmar durum bel. no:			
19. Parselin kullanma amacı:				22.05.2023			
20. Parselin alanı(m2):				21. Tapu tesvi belgesi veren kurum:			
54804.47				22. Tapu tesvi belgesi tarihi:			
23. Tapu tesvi belgesi no:				24. ÇED raporu onay tarihi:			
18134				25. Planlanan inşaat başlama tarihi:			
26. Planlanan inşaat bitirme tarihi:				27. Ruhsatın geçerlik tarihi:			
4/8/2028							

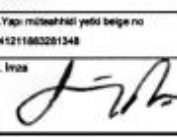
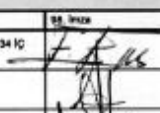
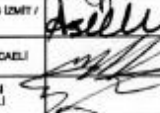
Yapı Sahibinin		Yapı Müteahhidinin		Şantiye Şefinin	
28. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no:		33. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no:		43. Adı soyadı, unvanı:	
ZEKERİYA ZERAY, ZERAY MAKİNA MÜHENDİSLİK İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ, 30316207732		ZEKERİYA ZERAY, (ZERAY MAKİNA MÜHENDİSLİK İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ), 30316207732		VOLKAN ÇINAR, İNŞAAT MÜHENDİSİ	
29. Bağlı olduğu vergi dairesi adı:		34. Oda sicil no:		44. TC kimlik no:	
TEPECİK		35493		34346216440	
30. Vergi kimlik no:		35. Bağlı olduğu vergi dairesi adı:		45. Oda sicil no:	
9970670720		TEPECİK		17642	
31. Adres:		37. Sigorta sicil no:		46. Sigorta sicil no:	
ÖLÜTEPE MAH. MİRALAY MUMTAZ CAD. NO: 1 İZMİT / KOCAELİ		38. Sigorta tarihi:		47. Sözleşme tarihi:	
32. İmza:		39. Sözleşme no:		48. Sözleşme no:	
		000419		12.05.2023	
41. Site esas adres:		40. Yapı müteahhidi yetki belge no:		49. Adres:	
ÖLÜTEPE MAH. MİRALAY MUMTAZ CAD. NO: 1 İZMİT / KOCAELİ		0041211883261348		TOPÇILAR MAH. ORTANCA SK. NO: 23 İÇ KAPİ NO: 4 İZMİT / KOCAELİ	
42. İmza:		43. İmza:		50. İmza:	

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler				Yapı ile İlgili Özellikler			
51. Kullanma amacına göre yapının bağımız bölümüne ile otak alanları:	52. Bağımız bölüm sayısı:	53. Tadilat ruhsatı ile tadilat alanı (m2):	54. Toplam Yüzölçümü (m2):	55. Benzer yapı sayısı:	56. Yapıda bağımız bölüm sayısı:	57. Yapıda konut birim(daire) sayısı:	58. Yapının taban alanı(m2):
1110 - Mesken	33		4458.5	33	33		638
3003 - Otak Alan (Genel)			2014.5	60. Toplam yapı sayısı:	61. Toplam bağımız bölüm sayısı:	62. Toplam konut birim(daire) sayısı:	63. Toplam taban alanı(m2):
				16	501	561	14399
3004 - Otak Alan (Merdiven)			803	65. Yapının yol kotu altı kat sayısı:	66. Yapının yol kotu üstü kat sayısı:	67. Yapının toplam kat sayısı:	68. İlave kat sayısı:
3 - Otak Alan (Ortak Alan)			108	2	3	5	
3007 - Otak Alan (Asanör)			39	69. Yapının yol kotu altı yüksekliği(m):	70. Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m):	71. Yapının toplam yüksekliği(m):	72. İlave kat yüksekliği(m):
				6	11.5	17.5	
Toplam: 1110 - Mesken	33		7223	73. Yapının simit:	74. Yapının grubu:	75. Grup no:	76. 1 m2 maliyet (TL):
				II	B	12	6350
				77. Yapının maliyet (TL):	78. Yapının arsa değeri (TL):	79. Arsa değeri yapının maliyeti (TL):	80. Form düzenlenen kurum maliyeti (TL):
				45000050	13273642.63	59136602.63	45666050

Yapının Teknik Özellikleri			
81. Isınma Sistemi:		87. Tesisatlar:	
1. Merkezi ısıtma kaloriferi ☐ 2. Bina içi kalorifer ☒ 3. Kat kaloriferi ☐ 4. Soba ☐		1. Arıtma ☐ 2. Bez filtresi ☐ 3. Doğalgaz ☒ 4. Elektrik ☒ 5. Haberleşme ☐ 6. Pis su ☐ 7. Temiz su ☐ 8. Hidrofor ☐ 9. Jeneratör ☐ 10. Paratoner ☐ 11. Yangın tesisatı ☐ 12. ☐	
82. Isınma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi:		88. Otak Kullanım Alanları:	
1. Katı yakıt ☐ 2. Fuel-oil ☐ 3. Doğalgaz ☒ 4. LPG ☐ 5. Elektrik ☐ 6. Güneş ☐ 7. Termal ☐ 8. Rüzgar ☐ 9. ☐		1. Akademi ☐ 2. Belki kulübü ☐ 3. Açık oturma ☐ 4. Kapalı oturma ☐ 5. Kapalı dairesi ☐ 6. Korumak ☐ 7. Ortak depo ☐ 8. Sığınak ☐ 9. Su deposu ☐ 10. Yangın merdiveni ☐ 11. Yüzme havuzu ☐ 12. HABERLEŞME ODASI(ENERJİ ODASI)SOSYAL TESİS ☐	
83. Sıcak Su Temin Şekli:		89. Yapının Tıbbi Sistemi:	
1. Termosifon ☐ 2. Şofben ☐ 3. Güneş kolektörü ☐ 4. Kombi ☒ 5. Mıhlar ☐ 6. ☐		1. İskelet (Karkas) ☐ 1.1. Betonarme ☐ 1.1.1. Çerçevesiz sistem ☐ 1.1.2. Perdeli sistem ☐ 1.1.3. Çerçevesiz-Perdeli sistem ☐ 2. Yığma (Kagir) ☐ 3. Prefabrik ☐ 4. Yarı prefabrik ☐ 5. Kerma ☐ 6. ☐	
84. Sıcak Su Yakıt Cinsi:		90. Diğer Doğru Maddesi Cinsi:	
1. Doğalgaz ☐ 2. LPG ☐ 3. Fuel-oil ☐ 4. Elektrik ☐ 5. Katı Yakıt ☐ 6. Termal ☐ 7. ☐		1. Briket ☐ 2. Tuğla ☐ 3. Taş ☐ 4. Ahşap ☐ 5. Kireç ☐ 6. Gerdelen ☐ 7. Beton blok ☐ 8. Half panel ☐ 9. ☐	
85. İçme Suyı:		91. Döşeme:	
1. Şifon suyu ☐ 2. Kuyu suyu ☐ 3. Pınar suyu ☐ 4. Tağma suyu ☐ 5. Kanalizasyon ☐ 6. Fosforik ☐		1. Plak Kiriş ☐ 2. Mantar döşeme ☐ 3. Asfalt ☐ 4. Ahşap ☐ 5. Hazır yapı elemanları ☐ 6. ☐	
86. Atık su:		92. Parsel Dışı Oturma:	
1. Kanalizasyon ☐ 2. Fosforik ☐		1. Var ☐ 2. Yok ☐	

Yapı Projeleri					
89. Onay tarihi:	94. Adı soyadı:	95. TC kimlik no:	96. Oda sicil no:	97. Adresi:	98. İmza:
12.05.2023	FIGER FATMA ERTÜRK	21496337932	26347	ÖMERGA MAH. ALEMDAR CAD. SOYDAN İŞ MERKEZİ SİTESİ NO: 34 İÇ KAPİ NO: 14 İZMİT / KOCAELİ	
12.05.2023	RAMAZAN AKKAYA	23486746162	53162	YENİŞEHİR MAH. BANU SK. NO: 56 İÇ KAPİ NO: 3 İZMİT / KOCAELİ	
Elektrik	ASLI ÇALIŞKAN ATEŞ	10291874136	56122	ÖMERGA MAH. ŞAHABETTİN BİLGİSU CAD. NO: 87 İÇ KAPİ NO: 14 İZMİT / KOCAELİ	
Mekanik Tesisat	MUSA GÜRSOY	40946024620	44322	KARABAĞ MAH. MİNAR SINAN SK. NO: 15 İÇ KAPİ NO: 3 İZMİT / KOCAELİ	
HARİTA	MAHMET ERİM ÇEBECİ	61142470442	4478	HACI OSMAN MAH. HİZİREİS CAD. KÖRFEZ KAYMAKAMLIK SİTESİ KÖRFEZ ADALET SARAYI NO: 132 İÇ KAPİ NO: 1 KÖRFEZ / KOCAELİ	
12.05.2023	MUSTAFA TAŞKAN	40904417058	1130	MERKEZ MAH. ALBAY BURAK CAD. TAŞKAN SELZİN İŞHANI NO: 8 İÇ KAPİ NO: 35 GÖLCÜK / KOCAELİ	

YAPI RUHSATI Building Licence										Bar kod / Karekod 140387671									
1. Ruhsat Veren Kurum: BAĞIŞKELE BELEDİYE BAŞKANLIĞI/KOCAELİ										9. Ruhsatın veriliş amacı:									
2. Ruhsat veriliş yapının adresi:										10. Ruhsatın onay tarihi:									
İl: KOCAELİ İlçe: BAĞIŞKELE										31.8.2023									
Köy:										11. Ruhsat no:									
Mahalle/Mezri: FATH MAH. Mahalle tanımlı kodu:										2023/358									
Cadde/Sokak/Suvarı/Meydan/Kırsal adı: HASTANE										12. İlk ruhsat tarihi:									
Cadde/Sokak/Suvarı/Meydan tanımlı kodu: 127 Dış kapı no: 61M										13. İk. ruhsat no:									
Site adı:										14. İnşaat planı onay tarihi:									
3. Plan No: 023C06D3C 4. Ada No: 1080 5. Parsel No: 15 6. Blok No: M BLOK 7. Başlangıç bölüm no: 8. Yapi Rütbe No: 802133690										15. İnşaat bel. tarihi:									
										24.10.2022									
										16. İnşaat durum bel. no:									
										1211									
										17. Zemin etütü onay tarihi:									
										22.05.2023									
9. Ruhsatın veriliş amacı:										18. Paralelasyon plan onay tarihi:									
1. Yeni yapı ☐ 2. Yenileme ☐ 3. Yandırı ☐ 4. Ek kısı ☐ 5. Kat ilavesi ☐ 6. İlave ☐ 7. Cepce ☐ 8. Tadilat ☐ 9. Doku ☐ 10. Restorasyon ☐ 11. Güçlendirme ☐ 12. Kullanım değişikliği ☐ 13. Fesih ☐ 14. Mekansal tesat ☐ 15. Elektrik tesat ☐ 16. İlim değişikliği ☐ 17. İbrat duvar ☐ 18. Bahçe duvar ☐										19. Paralelasyon kullanma amacı:									
										KONUT ALANI									
20. Paralelasyon alanı (m ²):										21. Tapu tescil belgesi veren kurum:									
54804.47										BAĞIŞKELE TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ									
22. Tapu tescil belgesi tarihi:										23. Tapu tescil belgesi no:									
14.09.2022										18134									
24. ÇED raporu onay tarihi:										25. Planlanan inşaat başlama tarihi:									
										/20									
26. Planlanan inşaat bitirme tarihi:										27. Ruhsatın geçerlik tarihi:									
										31.8.1.2028									
Yapı Sahibinin										Yapı Müteahhidinin									
28. Adı soyadı ünvanı, TC kimlik no: ZEKERİYA ZERAY, ZERAY MAKİNA MÜHENDİSLİK İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ, 30316207732										33. Adı soyadı ünvanı, TC kimlik no: ZEKERİYA ZERAY, (ZERAY MAKİNA MÜHENDİSLİK İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ), 30316207732									
29. Bağı oduğu vergi dairesi adı: TEPECİK										34. Oda sicil no: 36483									
30. Vergi kimlik no: 9970675720										35. Bağı oduğu vergi dairesi adı: TEPECİK									
31. Adres: OULTEPE MAH. MİRALAY MUMTAZ CAD. NO: 1 İZMİT / KOCAELİ										36. Vergi kimlik no: 9970675720									
32. İmza: 										37. Sicil no: 38. Sözleşme tarihi: 5.01.2023 39. Sözleşme no: 000419									
40. Yapi ruhsatı yetki belge no: 0041211883281349										41. Sicil esas adres: OULTEPE MAH. MİRALAY MUMTAZ CAD. NO: 1 İZMİT / KOCAELİ									
42. İmza: 										43. Adı soyadı ünvanı: VOLKAN ÇINAR, İNŞAAT MÜHENDİSİ									
44. TC kimlik no: 34349219440										45. Oda sicil no: 18042									
46. Sicil no: 47. Sözleşme tarihi: 12.05.2023										48. Sözleşme no:									
49. Adres: TOPÇULAR MAH. ORTANCA SK. NO: 23 İÇ KAPİ NO: 4 İZMİT / KOCAELİ										50. İmza: 									
Form Düzenlenen Kısımları İlgili Özellikler										Yapı İle İlgili Özellikler									
51. Kullanma amacına göre yapının başlangıç bölümü ile ilgili alanları:										55. Sınır yapı sayısı: 33									
52. Başlangıç bölüm sayısı:										56. Yapıda başlangıç bölüm sayısı: 33									
53. Tadilat ruhsatı ile tadilat alanı (m ²):										57. Yapıda konut birim(dane) sayısı: 33									
54. Toplam yüzölçümü (m ²):										58. Yapının taban alanı (m ²): 636									
1110 - Mekan:										59. Yapı inşaat alanı (m ²): 7072									
3003 - Ornak Alan (Geniş):										60. Toplam yapı sayısı: 19									
3004 - Ornak Alan (Merdiven):										61. Toplam başlangıç bölüm sayısı: 501									
3 - Ornak Alan (Ornak Alan):										62. Toplam konut birim(dane) sayısı: 501									
3007 - Ornak Alan (Araçlar):										63. Toplam taban alanı (m ²): 14396									
Toplam: 1110 - Mekan: 33										64. Toplam yapı inşaat alanı (m ²): 120893									
55. Sınır yapı sayısı: 33										65. Yapının yer kotu altı kat sayısı: 2									
56. Yapıda başlangıç bölüm sayısı: 33										66. Yapının yer kotu üstü kat sayısı: 3									
57. Yapıda konut birim(dane) sayısı: 33										67. Yapının toplam kat sayısı: 5									
58. Yapının taban alanı (m ²): 636										68. İlave kat sayısı:									
59. Yapı inşaat alanı (m ²): 7072										69. Yapının yer kotu altı yüksekliği (m): 11.5									
60. Toplam yapı sayısı: 19										70. Yapının yer kotu üstü yüksekliği (m): 17.5									
61. Toplam başlangıç bölüm sayısı: 501										71. Yapının toplam yüksekliği (m): 17.5									
62. Toplam konut birim(dane) sayısı: 501										72. İlave kat yüksekliği (m):									
63. Toplam taban alanı (m ²): 14396										73. Yapının sınıfı: 81									
64. Toplam yapı inşaat alanı (m ²): 120893										74. Yapının grubu: 8									
65. Yapının yer kotu altı kat sayısı: 2										75. Grup no: 12									
66. Yapının yer kotu üstü kat sayısı: 3										76.1 m ² malıyet (TL): 6350									
67. Yapının toplam kat sayısı: 5										77. Yapının malıyet (TL): 44607200									
68. İlave kat sayısı:										78. Yapının arsa değeri (TL): 13273642.63									
69. Yapının yer kotu altı yüksekliği (m): 11.5										79. Yapının arsa değeri (TL): 58160842.63									
70. Yapının yer kotu üstü yüksekliği (m): 17.5										80. Form düzenlenirken kullanılan malıyet (TL): 44607200									
71. Yapının toplam yüksekliği (m): 17.5										81. Form düzenlenirken kullanılan malıyet (TL): 44607200									
72. İlave kat yüksekliği (m):										82. Form düzenlenirken kullanılan malıyet (TL): 44607200									
73. Yapının sınıfı: 81										83. Form düzenlenirken kullanılan malıyet (TL): 44607200									
74. Yapının grubu: 8										84. Form düzenlenirken kullanılan malıyet (TL): 44607200									
75. Grup no: 12										85. Form düzenlenirken kullanılan malıyet (TL): 44607200									
76.1 m ² malıyet (TL): 6350										86. Form düzenlenirken kullanılan malıyet (TL): 44607200									
77. Yapının malıyet (TL): 44607200										87. Form düzenlenirken kullanılan malıyet (TL): 44607200									
78. Yapının arsa değeri (TL): 13273642.63										88. Form düzenlenirken kullanılan malıyet (TL): 44607200									
79. Yapının arsa değeri (TL): 58160842.63										89. Form düzenlenirken kullanılan malıyet (TL): 44607200									
80. Form düzenlenirken kullanılan malıyet (TL): 44607200										90. Form düzenlenirken kullanılan malıyet (TL): 44607200									
Yapının Teknik Özellikleri										Yapı İle İlgili Özellikler									
81. Isıtma Sistemi:										87. Tesisatlar:									
1. Merkezi ısıtma kalorifer ☐ 2. Bina içi kalorifer ☐ 3. Kat kaloriferi ☐ 4. Soba ☐										1. Airdra ☐ 2. Buz donatması ☐ 3. Doğalgaz ☐ 4. Elektrik ☐ 5. Haberleşme ☐ 6. Plak su ☐ 7. Temiz su ☐ 8. Hidrofor ☐ 9. Jeneratör ☐ 10. Paratoner ☐ 11. Yangın tesisatı ☐ 12. HAVİZASYON ☐ 13. HAVİZASYON ☐ 14. HAVİZASYON ☐ 15. HAVİZASYON ☐ 16. HAVİZASYON ☐ 17. HAVİZASYON ☐ 18. HAVİZASYON ☐ 19. HAVİZASYON ☐ 20. HAVİZASYON ☐ 21. HAVİZASYON ☐ 22. HAVİZASYON ☐ 23. HAVİZASYON ☐ 24. HAVİZASYON ☐ 25. HAVİZASYON ☐ 26. HAVİZASYON ☐ 27. HAVİZASYON ☐ 28. HAVİZASYON ☐ 29. HAVİZASYON ☐ 30. HAVİZASYON ☐ 31. HAVİZASYON ☐ 32. HAVİZASYON ☐ 33. HAVİZASYON ☐ 34. HAVİZASYON ☐ 35. HAVİZASYON ☐ 36. HAVİZASYON ☐ 37. HAVİZASYON ☐ 38. HAVİZASYON ☐ 39. HAVİZASYON ☐ 40. HAVİZASYON ☐ 41. HAVİZASYON ☐ 42. HAVİZASYON ☐ 43. HAVİZASYON ☐ 44. HAVİZASYON ☐ 45. HAVİZASYON ☐ 46. HAVİZASYON ☐ 47. HAVİZASYON ☐ 48. HAVİZASYON ☐ 49. HAVİZASYON ☐ 50. HAVİZASYON ☐ 51. HAVİZASYON ☐ 52. HAVİZASYON ☐ 53. HAVİZASYON ☐ 54. HAVİZASYON ☐ 55. HAVİZASYON ☐ 56. HAVİZASYON ☐ 57. HAVİZASYON ☐ 58. HAVİZASYON ☐ 59. HAVİZASYON ☐ 60. HAVİZASYON ☐ 61. HAVİZASYON ☐ 62. HAVİZASYON ☐ 63. HAVİZASYON ☐ 64. HAVİZASYON ☐ 65. HAVİZASYON ☐ 66. HAVİZASYON ☐ 67. HAVİZASYON ☐ 68. HAVİZASYON ☐ 69. HAVİZASYON ☐ 70. HAVİZASYON ☐ 71. HAVİZASYON ☐ 72. HAVİZASYON ☐ 73. HAVİZASYON ☐ 74. HAVİZASYON ☐ 75. HAVİZASYON ☐ 76. HAVİZASYON ☐ 77. HAVİZASYON ☐ 78. HAVİZASYON ☐ 79. HAVİZASYON ☐ 80. HAVİZASYON ☐ 81. HAVİZASYON ☐ 82. HAVİZASYON ☐ 83. HAVİZASYON ☐ 84. HAVİZASYON ☐ 85. HAVİZASYON ☐ 86. HAVİZASYON ☐ 87. HAVİZASYON ☐ 88. HAVİZASYON ☐ 89. HAVİZASYON ☐ 90. HAVİZASYON ☐ 91. HAVİZASYON ☐ 92. HAVİZASYON ☐ 93. HAVİZASYON ☐ 94. HAVİZASYON ☐ 95. HAVİZASYON ☐ 96. HAVİZASYON ☐ 97. HAVİZASYON ☐ 98. HAVİZASYON ☐ 99. HAVİZASYON ☐ 100. HAVİZASYON ☐									

YAPI RUHSATI Building Licence										Bar kod / Karakod: 127133346									
1. Ruhsat Veren Kurum: BAĞIŞKELE BELEDİYE BAŞKANLIĞI(KOCAELİ)										10. Ruhsatın onay tarihi 11.07.2023									
2. Ruhsat verilen yapının adresi İ: KOCAELİ İlçe: BAĞIŞKELE Kıy: Mahalle/Mevki: FATHİ MAH. Mahalle tanımlı kodu: Caddesi/Sokak/Bulvar/Meydan/Küme adı: HASTANE Caddesi/Sokak/Bulvar/Meydan tanımlı kodu: 127 Dış kapı no: 611 Site adı:										11. Ruhsat no 2023/358									
3. Parçesi No: 4. Ada No: 5. Parçesi No: 6. Blok No: 7. Bağlımsız bölüm no: 8. Yapı Kimlik No: 9. Tesisat G23C0603C 1080 15 1. BLOK 571296247										12. İlk ruhsat tarihi									
9. Ruhsatın veriliş amacı: ☒ 1. Yeni yapı ☐ 10. Restorasyon ☐ 2. Yenileme ☐ 11. Güçlendirme ☐ 3. Yeniden ☐ 12. Kullanım değişikliği ☐ 4. Ek bina ☐ 13. Fesihlik ☐ 5. Kat taşıma ☐ 14. Mekanik tesisat ☐ 6. İskele ☐ 15. Elektrik tesisatı ☐ 7. Geçit ☐ 16. İsmi değişikliği ☐ 8. Tadiyat ☐ 17. İstisnai duvar ☐ 9. Dolgu ☐ 18. Bahçe duvarı										13. İlk ruhsat no									
14. İmar planı onay tarihi: 15. İmar durum bel. tarihi: 16. İmar durum bel. no: 17. Zemin etüdü onay tarihi: 24.10.2022 1211 22.06.2023										18. Parçesinin plan onay tarihi: 19. Parçesinin kullanma amacı: 20. Parçesinin alanı(m ²): KONAUT ALANI 54804,47									
21. Tapu tesvii belgesi veren kurum: 22. Tapu tesvii belgesi tarihi: 23. Tapu tesvii belgesi no: BAĞIŞKELE TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ 14.09.2022 18134										24. ÇED raporu onay tarihi: 25. Planların inşaatla başlamaya tarihi: 26. Planların inşaatla bitirme tarihi: 27. Ruhsatın geçerlilik tarihi: 28.09.2023 11.07.2028									
Yapı Sahibinin			Yapı Mütahhhidinin				Şantiye Şefinin												
28. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no ZEKERİYA ZERAY, ZERAY MAHİR MÜHÜRİSİZ İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ VE HİS., 30318207732			33. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no ZEKERİYA ZERAY, (ZERAY MAHİR MÜHÜRİSİZ İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ), 30318207732				43. Adı soyadı, unvanı VOLKAN ÇINAR, İNŞAAT MÜHÜRİSİZ												
29. Bağlı olduğu vergi dairesi adı TEPEÇEK			34. Oda sicil no 35493				44. TC kimlik no 34348216443												
30. Vergi kimlik no 9970679720			35. Bağlı olduğu vergi dairesi adı TEPEÇEK				45. Oda sicil no 76042												
31. Adres GÜLTEPE MAH. MİRALAY MÜMTAZ CAD. NO: 1 İZMİT / KOCAELİ			37. Sığorta sicil no 38. Sığortaya tarihi 39. Sığortaya no 5.01.2023 000419				46. Sığorta sicil no 47. Sığortaya tarihi 48. Sığortaya no 12.05.2023												
32. İmza 			41. Sicile esas adres GÜLTEPE MAH. MİRALAY MÜMTAZ CAD. NO: 1 İZMİT / KOCAELİ				42. İmza 												
33. İmza 			49. Adres TOPKULAR MAH. ORTANCA SK. NO: 23 İÇ KAPİ NO: 4 İZMİT / KOCAELİ				50. İmza 												
Form Düzenlenen Kısımları İlgili Özellikler										Yapı İle İlgili Özellikler									
51. Kullanma amacına göre yapının bağimsız bölümleri ile ortak alanları		52. Bağimsız bölüm sayısı		53. Tadiyat ruhsatı ile tadiyat alanı (m ²)		54. Toplam yüzölçümü (m ²)		55. Benzer yapı sayısı		56. Yapıda bağimsız bölüm sayısı		57. Yapıda konut birimi(daire) sayısı		58. Yapının taban alanı(m ²)		59. Yapı inşaat alanı(m ²)			
1110 - Mesken		33		4458,5		4458,5		33		33		33		836		7042			
3003 - Ortak Alan (Genel)				1826		1826		18		661		661		63. Toplam taban alanı(m ²)		64. Toplam yapı inşaat alanı(m ²)			
3004 - Ortak Alan (Merdiven)				633		633		65. Yapının yol kotu altı kat sayısı		66. Yapının yol kotu üstü kat sayısı		67. Yapının toplam kat sayısı		68. İskele kat sayısı					
3 - Ortak Alan (Ortak Alan)				113,5		113,5		69. Yapının yol kotu altı yüksekliği(m)		70. Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)		71. Yapının toplam yüksekliği(m)		72. İskele kat yüksekliği(m)					
3007 - Ortak Alan (Asansör)				39		39		73. Yapının sınıfı		74. Yapının grubu		75. Grup no		76. 1 m ² maliyeti (TL)		77. Yapının maliyeti (TL)			
Toplam: 1110 - Mesken		33		7042		7042		81		8		12		8350		44716700			
														78. Yapının arsa değeri (TL)		79. Arsa dahil yapının maliyeti (TL)			
														13273942,83		57990342,53			
																44716700			
Yapının Teknik Özellikleri																			
81. Isınma Sistemi					87. Tesisatlar					88. Ortak Kullanım Alanları					89. Yapının Taşıyıcı Sistemi				
☐ 1. Merkezi ısıtma kalitesi ☐ 2. Bina içi kalitesi ☒ 3. Kat kalitesi ☐ 4. Güneş ☐ 5. Doğal gaz sobası ☐ 6. Kırma ☐ 7.					☐ 1. Arıtma ☒ 2. Sızıltı ☐ 3. Doğalgaz ☐ 4. Elektrik ☐ 5. Haberleşme ☐ 6. Su ☐ 7. Temiz su ☐ 8. Hidrofor ☐ 9. Jeneratör ☐ 10. Paratoner ☐ 11. Yangın tesisi ☐ 12.					☒ 1. Asansör ☐ 2. Bekçi kulübesi ☐ 3. Açık otopark ☐ 4. Kapalı otopark ☐ 5. Kapalı daire ☐ 6. Kömürük ☐ 7. Ortak depo ☐ 8. Sığınak ☐ 9. Su deposu ☐ 10. Yangın merdiveni ☐ 11. Yüzme havuzu ☐ 12. HABİRLERME ODASI, SOSYAL TESİS					☐ 1. İskelet (Karkas) ☐ 1.1. Betonarme ☐ 1.1.1. Çerçevesiz sistem ☐ 1.1.2. Parda sistem ☐ 1.1.3. Çerçevesiz+Parda sistem ☐ 2. Yığma (Kagir) ☐ 3. Prefabrik ☐ 4. Yarı prefabrik ☐ 5. Karma ☐ 6.				
82. Isınma Amacı Kullanılan Yalıtım Çirai					83. Sıcak Su Temin Şekli					84. Sıcak Su Yalıtım Çirai					85. Dışarı Döşü Maddesi Çirai				
☐ 1. Kat yalıtı ☐ 2. Pervaz yalıtı ☒ 3. Doğal gaz ☐ 4. LPG ☐ 5. Elektrik ☐ 6. Güneş ☐ 7. Termal ☐ 8. Rüzgar ☐ 9.					☐ 1. Termosifon ☐ 2. Şifon ☐ 3. Güneş kolektörü ☒ 4. Kombi ☐ 5. Mıgırmak ☐ 6.					☐ 1. Doğalgaz ☐ 2. LPG ☐ 3. Pervaz yalıtı ☐ 4. Elektrik ☐ 5. Kat yalıtı ☐ 6. Termal ☐ 7.					☐ 1. Brüt ☐ 2. Tuğla ☐ 3. Taş ☐ 4. Ahşap ☐ 5. Kiremit ☐ 6. Gıcırdaş ☐ 7. Beton blok ☐ 8. Hafif panel ☐ 9.				
86. İçme Suyu ☒ 1. Şehir suyu ☐ 2. Kuyu suyu ☐ 3. Pınar suyu ☐ 4. Tapın suyu ☐ 5. Kanalizasyon ☐ 6. Fosfatik ☐ 7.					88. Aşık su ☐ 1. Kanalizasyon ☐ 2. Fosfatik ☐ 3.					89. Dışarı Döşü Maddesi Çirai					91. Döşeme				
										☐ 1. Brüt ☐ 2. Tuğla ☐ 3. Taş ☐ 4. Ahşap ☐ 5. Kiremit ☐ 6. Gıcırdaş ☐ 7. Beton blok ☐ 8. Hafif panel ☐ 9.					☐ 1. Plak Kiriş ☐ 2. Mantar döşeme ☐ 3. Anadol ☐ 4. Ahşap ☐ 5. Hazır yapı elemanı ☐ 6.				
60. Parçesi Dış Oturma: ☐ 1. Var ☒ 2. Yok																			
Yapı Projeleri																			
93. Onay tarihi		94. Adı soyadı		95. TC kimlik no		96. Oda sicil no		97. Adres		98. İmza									
12.06.2023		FİGEN FATMA ERTÜRAH		21448337932		26347		ÖMERİAŞ MAH. ALEMDAR CAD. SOYDAN (Ş. MERKEZİ) SİTESİ NO: 34 İÇ KAPİ NO: 14 İZMİT / KOCAELİ											
12.06.2023		RAMAZAN AKKAYA		23488746192		53162		YENİŞEHİR MAH. BAKI SK. NO: 56 İÇ KAPİ NO: 3 İZMİT / KOCAELİ											
Elektrik		ASLI ÇALIŞKAN ATEŞ		10291874136		98122		ÖMERİAŞ MAH. ŞAHABETTİN BİLGİSİZ CAD. NO: 87 İÇ KAPİ NO: 14 İZMİT / KOCAELİ											
Mekanik Tesisat		MUSA GÖRBOY		40648024920		44322		KARABAŞ MAH. MİMAR SİHAN SK. NO: 13 İÇ KAPİ NO: 3 İZMİT / KOCAELİ											
HARİTA		MAHMET ERİM CEBECİ		51142479442		4475		HACI OSMAN MAH. HİZİRETTİN CAD. KÖRFEZ KAYMAKAMLIK SİTESİ KÖRFEZ ADALET SARAYI NO: 132 İÇ KAPİ NO: 9 KÖRFEZ / KOCAELİ											
12.06.2023		MUSTAFA TAŞKAN		48864416398		1130		MERKEZ MAH. ALBAY BURAK CAD. TAŞKAN SEZGİN İŞHANI NO: 8 İÇ KAPİ NO: 28 GÖLCÜK / KOCAELİ											

78

www.rmdegerleme.com

ZERAY GYO

ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

22.04.2025

RM RİTİM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

(Kaynarca Mahallesi/ Aydınlı Yolu Caddesi Kat:1 Kule Residence No:137 Çift:24 Pendik/İSTANBUL)

Portföyümüzde yer alan gayrimenkuller üzerinde çeşitli finans kurumları lehine konulmuş olan ipoteklerin teminat olduğu krediler GYO Tebliği'nin 30. maddesi kapsamında şirket faaliyetlerimiz doğrultusunda ve yatırımlar için finansman sağlamak amacıyla alınmış kredilerdir. Bu çerçevede kredi tutarı, alınan kurum ve kredinin teminatları hakkında bilgiler aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Bilgilerinize arz ederiz.

Saygılarımla,

ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ZERAY GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Müdür
[Signature]

KREDİ ALINAN KURUM	İPOTİZ TUTARI	HANGİ GAYRİMENKULUN ÜZERİNE İPOTEK KONYULMUŞ		SİRETE
		PROJE ADI	MEVKE	
İş Bankası	200.000.000	İst Kartopu	Kocaeli İl, Kartopu İlçesi, Çiftlik Mahallesi, 637 ada 22 parsel	1. derece
İş Bankası	200.000.000	İst Kartopu	Kocaeli İl, Kartopu İlçesi, Çiftlik Mahallesi, 637 ada 22 parsel	2. derece
Dünya Katılım	250.000.000	İst Kartopu	Kocaeli İl, Kartopu İlçesi, Çiftlik Mahallesi, 637 ada 22 parsel	1. derece
Ziraat Katılım	58.125.000	İst Kartopu	Kocaeli İl, Kartopu İlçesi, Çiftlik Mahallesi, 637 ada 22 parsel	1. derece
Ziraat Katılım	310.375.000	İst Kartopu	Kocaeli İl, Kartopu İlçesi, Çiftlik Mahallesi, 637 ada 22 parsel	1. derece
Türkiye Emekliler	120.000.000	İst Kartopu	Kocaeli İl, Kartopu İlçesi, Çiftlik Mahallesi, 637 ada 22 parsel	1. derece
Türkiye Vakıflar	52.500.000	İst Kartopu	Kocaeli İl, Kartopu İlçesi, Çiftlik Mahallesi, 637 ada 22 parsel	1. derece
Dünya Katılım	40.000.000	Mahul Kartopu	Kocaeli İl, Kartopu İlçesi, Sarıyer Mahallesi, 322 ada 10 parsel	1. derece
Dünya Katılım	350.000.000	Mahul Kartopu	Kocaeli İl, Kartopu İlçesi, Sarıyer Mahallesi, 322 ada 10 parsel	1. derece
Yapı ve Kredi	46.000.000	Mahul Kartopu	Kocaeli İl, Kartopu İlçesi, Sarıyer Mahallesi, 322 ada 10 parsel	1. derece
Yapı ve Kredi	131.000.000	Mahul Kartopu	Kocaeli İl, Kartopu İlçesi, Sarıyer Mahallesi, 322 ada 10 parsel	1. derece
Yapı ve Kredi	180.000.000	Mahul Kartopu	Kocaeli İl, Kartopu İlçesi, Sarıyer Mahallesi, 322 ada 10 parsel	1. derece
Yapı ve Kredi	30.000.000	Mahul Kartopu	Kocaeli İl, Kartopu İlçesi, Sarıyer Mahallesi, 322 ada 10 parsel	1. derece
Yapı ve Kredi	80.700.000	Mahul Kartopu	Kocaeli İl, Kartopu İlçesi, Sarıyer Mahallesi, 322 ada 10 parsel	1. derece
Ziraat	62.300.000	Mahul Kartopu	Kocaeli İl, Kartopu İlçesi, Sarıyer Mahallesi, 322 ada 10 parsel	1. derece
Emekliler Katılım	200.000.000	Mahul Kartopu	Kocaeli İl, Kartopu İlçesi, Sarıyer Mahallesi, 322 ada 10 parsel	1. derece
Yapı ve Kredi	65.300.000	Mahul Kartopu	Kocaeli İl, Kartopu İlçesi, Sarıyer Mahallesi, 322 ada 10 parsel	1. derece
Albaraka Türk	45.000.000	Mahul Kartopu	Kocaeli İl, Kartopu İlçesi, Sarıyer Mahallesi, 322 ada 10 parsel	1. derece
Albaraka Türk	80.000.000	Mahul Kartopu	Kocaeli İl, Kartopu İlçesi, Sarıyer Mahallesi, 322 ada 10 parsel	1. derece
İş Bankası	300.000.000	Dora Hill	Kocaeli İl, İzmit İlçesi, 5 Çarşı Mahallesi, 215 ada 10 parsel	1. derece
Ziraat	1.300.000.000	Harmanci City	Kocaeli İl, Kartopu İlçesi, 5 Çarşı Mahallesi, 677 ada 9 parsel	1. derece
Ziraat	250.000.000	Dilasa Orman	Kocaeli İl, İzmit İlçesi, İzmit Mahallesi, 1080 ada 15 parsel	1. derece
Ziraat	80.000.000	Dilasa Orman	Kocaeli İl, İzmit İlçesi, İzmit Mahallesi, 1080 ada 15 parsel	1. derece
Ziraat	250.000.000	Dilasa Orman	Kocaeli İl, İzmit İlçesi, İzmit Mahallesi, 1080 ada 15 parsel	1. derece
Ziraat	650.000.000	Dilasa Orman	Kocaeli İl, İzmit İlçesi, İzmit Mahallesi, 1080 ada 15 parsel	1. derece



Merkez: Gültepe Mah. Miralay
Marmar Cad. No:11/2/10/CAELİ



Şube: Kocaeli/İzmit Mah. Şenlik
Cad. No:51/Altınhan/İSTANBUL



444 91 41



www.zeraygyo.com.tr

RM RİTİM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Kaynarca Mahallesi, Aydınlı Yolu Caddesi, No:137, 34000 Pendik / İstanbul

Tel:0.216.361 14 19 Faks:0.216.361 13 30

www.rmdegerleme.com



Kocaeli Şubesi

22.10.2025

ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Firmanız adına kayıtlı Kocaeli ili Başiskele ilçesi Yuvacık mahallesi 1080 ada 15 parselde kayıtlı gayrimenkul üzerinde bankamız lehine 1.-2.-3.derece tesis edilen 80.000.000,00 TL-250.000.000,00 TL (1.)-250.000.000,00TL (2.) ve 650.000.000,00 TL(3.) bedelli ipotekler ilgili parselde inşa edilen Dilasa Orman projesinin finansmanı amacıyla tahsis edilen krediler ve proje kapsamında inşa edilen konutların garantörlük kapsamında kredilendirilmesi amacıyla tesis edilmiştir.

Saygılarımızla
T.C. ZİRAAT BANKASI A.Ş.
Kocaeli Şubesi


Hakan KORKMAZ
Yönetmen


EMİR GÜNAYDIN
Yönetmen

T.C. ZİRAAT BANKASI A.Ş. Genel Müdürlüğü • Doğanbey Mahallesi, Atatürk Bulvarı No:8 06107 Altındağ/ANKARA • Tlx. Sicil No: 1148 • www.ziraatbank.com.tr • 444 00 00
BİLGİ İÇİN - Adı Soyadı: Reşit Yasin Şipal T: 262 310 55 00 – 1 – 130 F:262 325 71 03 E-posta: rysiipal@ziraatbank.com.tr
Şube Adresi: Kemalpaşa Mah. Hürriyet Cad. No:41 İzmit / Kocaeli Şube Tlx. Sicil No: 1543

[illegible][illegible][illegible]

The image shows four pages of a document, possibly a passport or an official form. The top-left page features a small portrait photograph of a man in a suit. The top-right page has a large, faint, circular blue stamp in the center with the number '556' and some illegible text. The bottom-left page is mostly blank with some faint markings. The bottom-right page contains several lines of text, some of which are handwritten or stamped, and a large, faint, circular blue stamp similar to the one on the top-right page. The document appears to be a multi-page form with various sections for information and stamps.

Three sample Turkish Identity Documents (Kimlik Kartları) are displayed. Each document includes a photograph of the holder, their personal information (name, date of birth, sex, and identification number), and a circular official stamp. The stamps contain the text "T.C. İÇİŞLERİ BAKANLIĞI" and "NÜFUS KAYIT VE İDARE GENEL MÜDÜRLÜĞÜ".

The first document is for a male individual with the identification number 16554. The second document is for a female individual with the identification number 04. The third document is for a female individual with the identification number 04.

Below the samples, the text "YETKİ BELGE NUMARASI ÇIKTI" is visible.



İNŞAAT ALL RISKS SİGORTA POLİÇESİ

Müşteri No	Acente No	Police No	Ek Belge No	Tanzim Tarihi	Sigorta Başlangıç-Bitiş Tarihi	Süre (Gün)
20007739460	5391437	594378344/0	0	19.12.2023	12.12.2023 - 04.06.2026	905

SÖZLEŞME TARAFLARI

Sigorta Şirketi Unvanı: TÜRKİYE SİGORTA A.Ş.
 Adresi: Büyükdere Cad.No:110 Esentepe 34394 Şişli-İstanbul
 Acente Adı / Unvanı: CEBİR SİGORTA ARACILIK HİZMETLERİ LTD. ŞTİ.

Acente Adresi: Tığölar Mah. Kara Osman Sok. No: 17 Pk: 54100 Adapazarı Sakarya
 Acente Levha Kayıt No: TÜRKİYE
 Düzenleyen Tek.Pers.Ad: G08520-K72U
 4279

Sigortalı Ad Soyad / Unvan: ZERAY MAKİNA MÜHENDİSLİK İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET
 Adres: ANONİM ŞİRKET
 Paşadağ Mah. Cumhuriyet Cad. 256 B/27 Pk:0 Başiskele Kocaeli
 TÜRKİYE.

T.C. Kimlik No / Vergi No: / 99**6*9***

Riziko Adresi: Fatih Mah. Hastane Cad. 127 / Pk:41000 Başiskele Kocaeli TÜRKİYE

Risk Bilgileri

İnşaat Türü: Her Türü Bina İnşaatı Deprem Risk Grubu: 1. Grup

Sigorta Konusu / Bedel (TL)

İnşaat İşleri: 1.900.000.000,00 TL Şantiye Tesisleri: 1.000.000,00 TL

İnşaat Makineleri: 10.000.000,00 TL Enkaz Kaldırma: 38.000.000,00 TL





Lisans Belgeleri



SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama ve Sicil ve Eşgiden Kuruluşu

Tarih: 29.03.2019

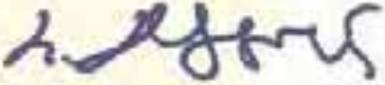
No: 902963

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

TUĞBA AYDIN

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuha ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





Tarih : 25.01.2018

No : 408115

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Şefik Ercan KESKİNER

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





Mesleki Tecrübe Belgeleri





MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 22.04.2021

Belge No: 2021-01.3935

Sayın Şefik Ercan KESKİNER

(T.C. Kimlik No: 28781038622 - Lisans No: 406115)

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



Doruk KARŞI
Genel Sekreter



Ercan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 30.11.2020

Belge No: 2019-01.3692

Sayın Aydın KATKAK

(T.C. Kimlik No: 40405146644 - Lisans No: 401455)

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



Doruk KARŞI
Genel Sekreter



Ercan AYDOĞDU
Başkan

BDDK Yetkilendirme
BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUMU
 (Uygulama Daire Başkanlığı III)

 Sayı : B.02.1.BDK.0.13.00.0-140-105-16347
 Konu: Değerleme Yetkisi

09 Eylül 2012

RM RİTİM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun (Kurul) 02.08.2012 tarih ve 4887 sayılı Kararı ile Şirketinize Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin (Yönetmelik) 11 inci maddesine istinaden bankalara Yönetmeliğin 4 üncü maddesi kapsamına giren "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi verilmesi uygun görülmüştür.

Kurula yetkilendirilen değerlendirme kuruluşları, faaliyetlerini Yönetmelikte yer alan usul ve esaslara göre yürütmek ve bu kapsamda Yönetmelikte yer alan yükümlülükleri yerine getirmek zorundadır. Bu yükümlülükler arasında Yönetmeliğin 22 inci maddesinde Kurumunuza yapılacak bildirimlere ilişkin hükümler yer almakta olup, bu yükümlülüklerin süreci içerisinde ve eksiksiz olarak yerine getirilmesi, mevzuata aykırılığa sebebiyet verilmemesi bakımından önem arz etmektedir. 5411 sayılı Bankacılık Kanununun 96 ncı maddesi uyarınca da, ekte tarafınıza gönderilen bildirim formunun Aralık ve Haziran dönemleri olmak üzere yılda 2 defa ilgili dönem sonunu takip eden 15 gün içerisinde Kurumunuza gönderilmesi gerekmektedir.

Kurulum 07.04.2011 tarih ve 4151 sayılı Kararı ile "Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerlendirme kuruluşlarının sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlattırma ve Sermaye Piyasası Kurulu Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı bulunmayan kişilerin, Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (1) bendinde belirtilen değerlendirme faaliyeti ile iştigal eden personel kapsamında yer alan nitelikleri uygulamaları gerektiği, bu durumu tevsik edecek belgelerin dokümanite edilmesinin ilgili şirketlerin sorumluluğunda olduğu, Yönetmeliğin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlerin balse konu kişiler için de uygulanacağı ve dolayısıyla bu kişilerin anılan maddeler karşısındaki durumlarının da yine ilgili şirketler tarafından takip edilmesi gerektiği, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde ilgili şirketler hakkında Yönetmeliğin 19 üncü maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidileceği konusunda Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerlendirme şirketlerine duyuru yapılmasına" karar verilmiştir. Bu çerçevede, Şirketinizin kadrolu personeli olmamakla birlikte sözleşmeli olarak gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlattırılan kişilerin Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (1) bendinde belirtilen nitelikleri taşıyıp taşımadığının tespiti, bu nitelikleri tevsik edici belgelerin temini ve saklanması ile bu kişilerin Yönetmeliğin bağımsızlığı ile ilgili 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlere uyumunun gözetilmesi Şirketinizin sorumluluğunda olup, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde Şirketiniz hakkında Yönetmeliğin 19 üncü maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidilmesi söz konusu olabilecektir.

 Anonim Sermayeli Şirket Kuruluşu
 Tarih: 03.12.2011
 İletişim: www.bddk.org.tr

