

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

KOCAELİ / İZMİT / KARAABDULBAKİ
123 ADA, 145 PARSEL

COUNTRY AKMEŞE

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-202500006- 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 İLKELERİ

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 Likiditasyon Değeri	7
4.1.4.	Zorunlu Likiditasyon 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.	İzmit 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 Hukuki 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:	36
7.2.5.1	Gayrimenkule Ait İmar Planı/Kamulaştırma İşleri v.s. Bilgileri:	36
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	41
7.2.6.	Hukuki Durum Analizi:	41
7.2.7.	En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi-Uzman Görüşü:	42
7.2.7.1	En Etkin ve Verimli Kullanım Analizinin Tanımı	42
7.2.7.2	Uzman Görüşü:	43
7.2.8.	Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri:	43
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:	43

8. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI

8.1.	Değerleme Konusu Taşınmaza İlişkin Olarak Değerleme Çalışmasında Esas Alınacak Olumlu Ve Olumsuz Özellikler	44
8.1.1.	Taşınmazın Değerine Etki Eden Faktörler	44
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	45
8.3.2.	Maliyet Oluşumları Yaklaşımı	48
8.3.3.	Gelir İndirgeme Yaklaşımı	51

9. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

9.1.	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	54
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-202500006- 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 İli, İzmit İlçesi, Karaabdulbaki Mahallesi, 123 ada 145 parsel numarasında kayıtlı “Arsa” nitelikli ana gayrimenkulün üzerinde 35 Blok 35 villa nitelikli bağımsız bölümden oluşan Country Akmeşe projesinin ZERAY GYO Hissesine Düşen 25 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 İli, İzmit İlçesi, Karaabdulbaki Mahallesi, 123 ada 145 parsel numarasında kayıtlı “Arsa” nitelikli ana gayrimenkulün üzerinde 35 Blok 35 villa nitelikli bağımsız bölümden oluşan Country Akmeşe projesinin ZERAY GYO Hissesine Düşen 25 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 İli, İzmit İlçesi, Karaabdulbaki Mahallesi, 123 ada 145 parsel numarasında kayıtlı "Arsa" nitelikli ana gayrimenkulün üzerinde 35 Blok 35 villa nitelikli bağımsız bölümden oluşan Country Akmeşe projesinde ZERAY GYO Hissesine Düşen 25 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 takdiridir. 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 itibarı ile mülk yapılandırılmaları için belirlenen maliyetlerden Piyasadan Çıkarma Yönetim, Yaş-Ömür Yöntemi ve Ayırıştırma 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.

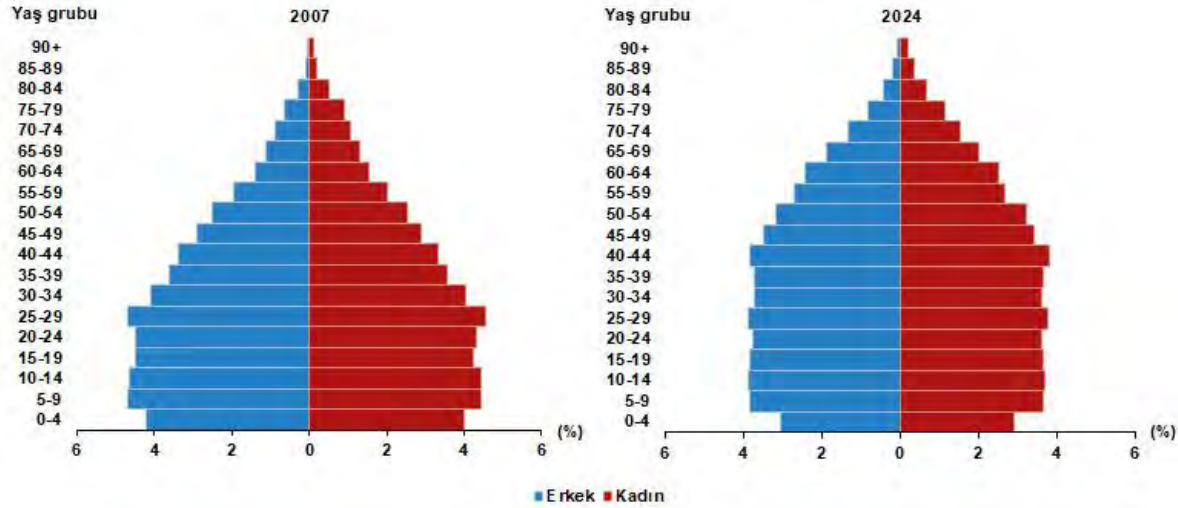
İstanbul'un nüfusu, bir önceki yıla göre 45 bin 678 kişi artarak 15 milyon 701 bin 602 kişi oldu. Türkiye nüfusunun %18,3'ünün ikamet ettiği İstanbul'u, 5 milyon 864 bin 49 kişi ile Ankara, 4 milyon 493 bin 242 kişi ile İzmir, 3 milyon 238 bin 618 kişi ile Bursa ve 2 milyon 722 bin 103 kişi ile Antalya 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	1 616 941	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.

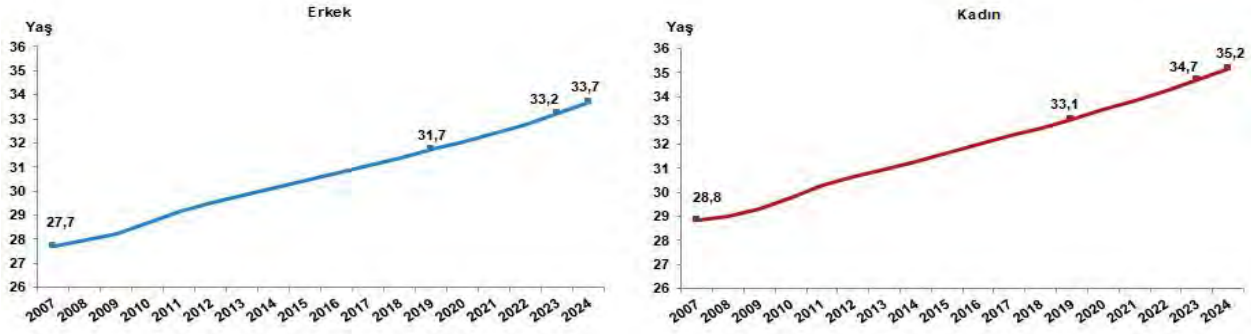
İller	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam nüfus içindeki oranı (%)		
				Toplam	Erkek	Kadın
Bayburt	83 676	42 358	41 318	0,10	0,10	0,10
Tunceli	86 612	45 245	41 367	0,10	0,11	0,10
Ardahan	91 354	47 597	43 757	0,11	0,11	0,10
Gümüşhane	142 617	71 475	71 142	0,17	0,17	0,17
Kilis	156 739	79 156	77 583	0,18	0,18	0,18

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.



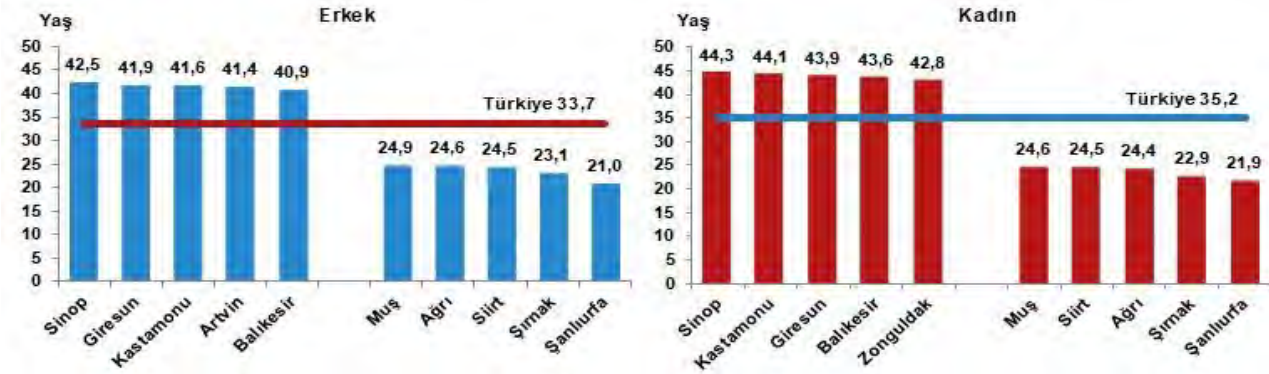
Türkiye nüfusunun ortanca yaşı 34,4'e yükseldi. Ortanca yaş, yeni doğan bebekten en yaşlıya kadar nüfusu oluşturan kişilerin yaşları küçükten büyüğe doğru sıralandığında ortada kalan kişinin yaşıdır. Ortanca yaşayın zamanda nüfusun yaş yapısının yorumlanmasında kullanılan önemli göstergelerden biridir.

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.

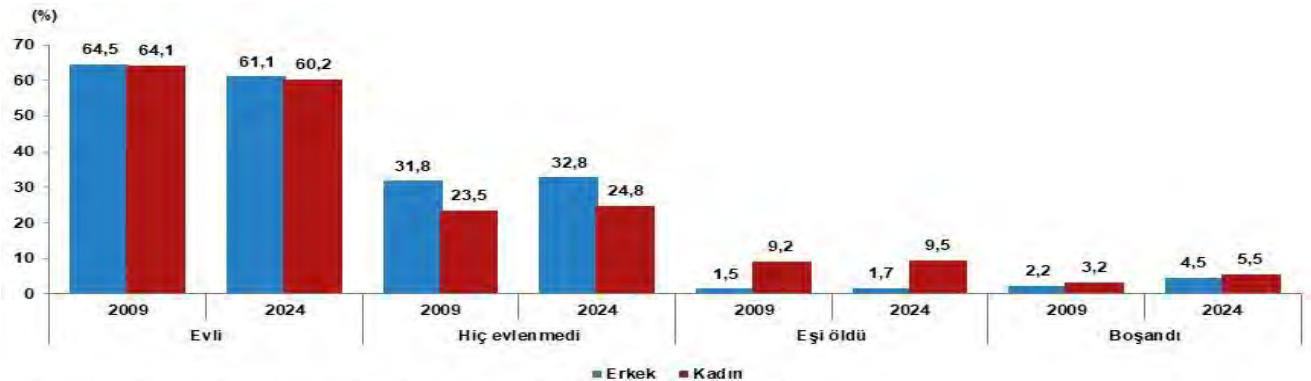


Ortanca yaşı en yüksek olan il Sinop, en düşük olan il Şanlıurfa oldu. Ortanca yaşı illere göre dağılımına bakıldığında, Sinop'un 43,4 ile en yüksek ortanca yaş değerine sahip il olduğu görüldü. Sinop'u, 42,9 ile Giresun ve Kastamonu izledi. Diğer yandan 21,4 ile Şanlıurfa en düşük ortanca yaşa sahip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

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

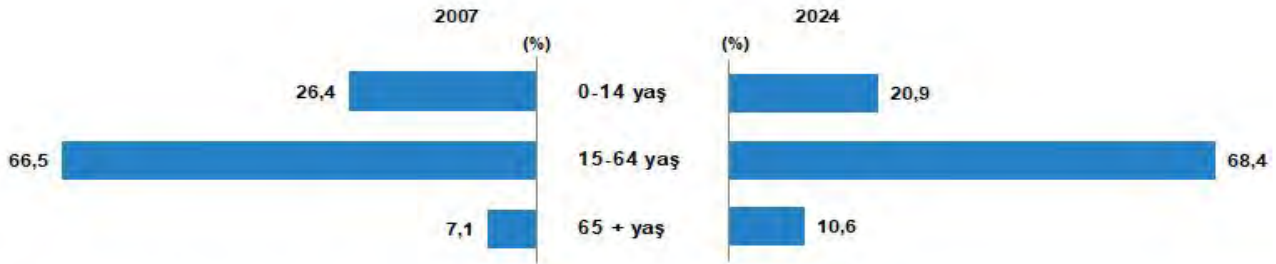


Hiç evlenmeyenlerin oranının erkeklerde daha yüksek olduğu görüldü. Ülkemizde 2009 ve 2024 yılı cinsiyete göre medeni durumun dağılımı incelendiğinde, erkeklerde hiç evlenmeyenlerin oranının kadınlara göre daha yüksek olduğu, kadınlarda ise eşi ölenlerin ve boşananların oranının erkeklerden daha fazla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



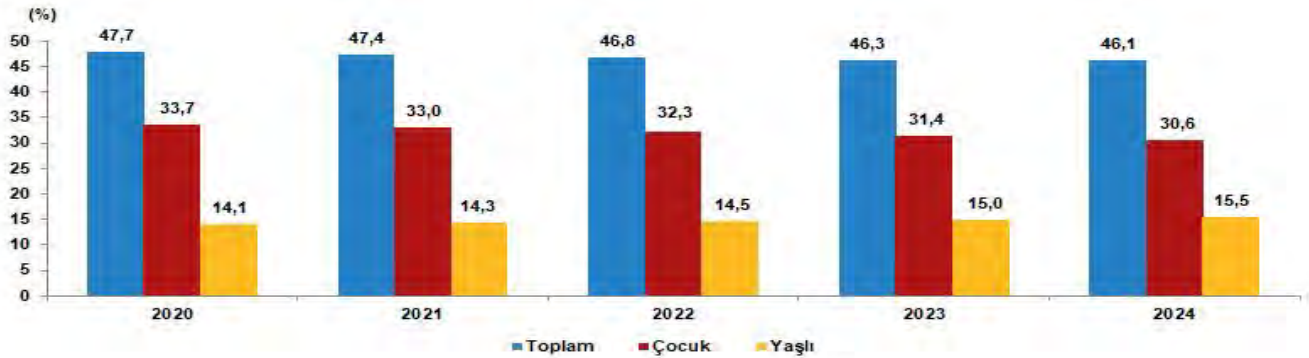
Yabancı nüfus 2009 yılında kapsama dahil değil iken 2024 yılında kapsama dahil edilmiştir.

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 fiyatlaması 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 kiralara 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.

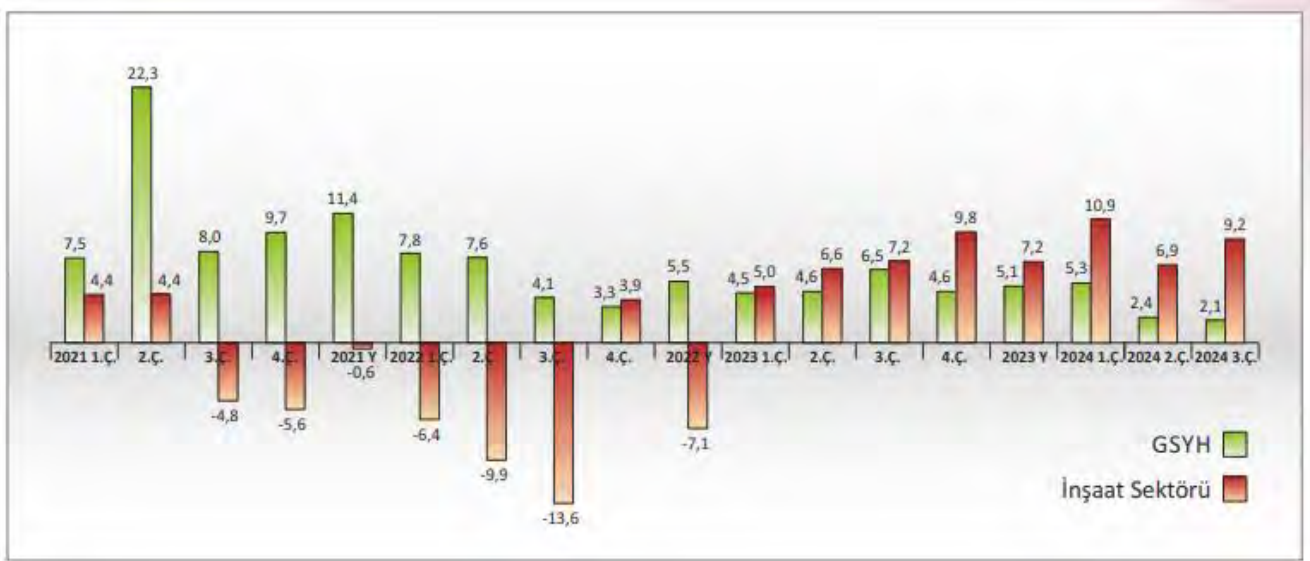
İNŞAAT SEKTÖRÜ

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)



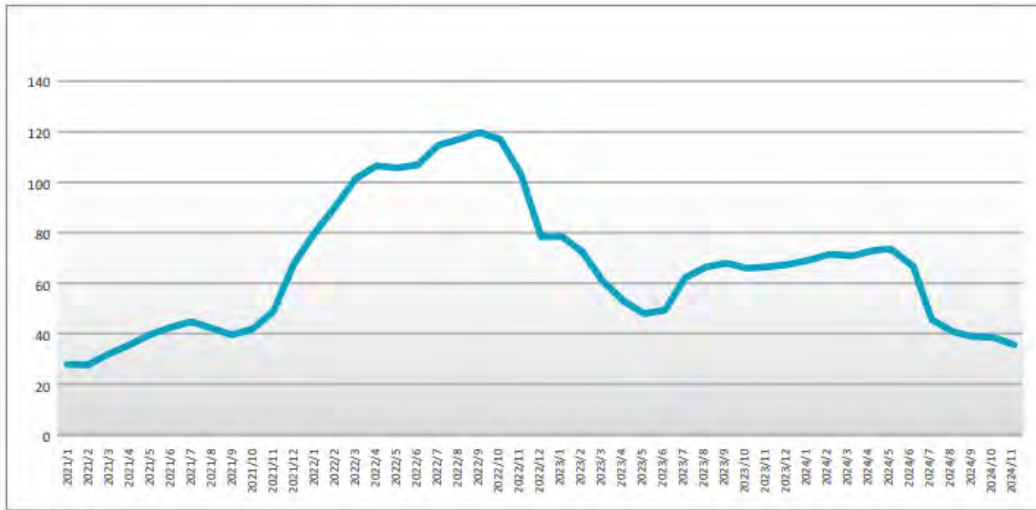
Sanayi, inşaat, ticaret ve hizmet sektörleri toplamında ciro endeksi (2021=100), 2024 yılı Kasım ayında yıllık %42,4 artmıştır. Toplam cironun alt detaylarına bakıldığında; 2024 yılı Kasım ayında yıllık bazda sanayi sektörü ciro endeksi %30,1, inşaat ciro endeksi %55,9, ticaret ciro endeksi %44,6 ve 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			Ocak-Aralık		
	2024	2023	Değişim (%)	2024	2023	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	212.637	138.577	53,4	1.478.025	1.225.926	20,6
İpotekli satış	23.277	6.042	285,3	158.486	177.748	-10,8
Diğer satış	189.360	132.535	42,9	1.319.539	1.048.178	25,9
Satış durumuna göre toplam satış	212.637	138.577	53,4	1.478.025	1.225.926	20,6
İlk el satış	76.629	51.243	49,5	484.461	379.542	27,6
İkinci el satış	136.008	87.334	55,7	993.564	846.384	17,4
Yabancılar satış	2.418	2.064	17,2	23.781	30.005	-20,7

Kaynak: TÜİK

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

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 Geçişi 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 ticaretle 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. İzmit İlçesi

İzmit, Türkiye'nin Kocaeli ilinde bulunan bir ilçedir. İzmit Körfezi'nin doğu kıyısında, Marmara Bölgesi'nin Çatalca-Kocaeli bölümünde yer almaktadır. 22.03.2008 tarih ve 5747 Sayılı Kanuna göre tüzel kişilikleri kaldırılan Kuruçeşme, Bekirpaşa, Alikahya ve Akmeşe ilk kademe belediyelerinin Saraybahçe İlk Kademe Belediyesine katılması ve bu belediyenin adının İzmit olarak değiştirilmesiyle kurulup Kocaeli Büyükşehir Belediyesi'nin idaresi altına alınmıştır.

İzmit ile çevresinde yaklaşık olarak MÖ 3000'den beridir insanların yaşamakta olduğu yapılan araştırmalarda ortaya çıkmıştır. Eski çağlarda İzmit'in bulunduğu yer Bitinya denilen bölge içindedir.

İzmit, İzmit Körfezi'nin doğu ucuna yakın bir kıyı kentidir. Asya ile Avrupa arasındaki en önemli geçiş yollarının birinin üzerinde kurulmuştur.

İzmit, Asya ve Avrupa'yı birbirine bağlayan Marmara Denizi'nin ve Marmara Bölgesi'nin doğusunda yer alan bir şehirdir. Kuzeyinde Kandıra, doğusunda Adapazarı, güneyinde Kartepe ile Başiskele, güneybatısında İzmit Körfezi ve batı yönünde Derince yer almaktadır. Kara, demir, deniz ve hava yolları ile Türkiye'nin en önemli geçiş noktalarından biri sayılabilir. Türkiye Saati (UTC+2) için esas kabul edilen 30° doğu boylamı İzmit'in doğusundan geçer.

Jeolojik ve coğrafi yapı açısından 40°-41° kuzey paralelleri ile 29-31° doğu meridyenleri arasında bulunmaktadır. İzmit'in yüzölçümü; belediye sınırı olarak 18,71 km², mücavir alan olarak 39,33 km² olmak üzere toplam 58,04 km²'dir.

İzmit'in dağları ormanlarla örtülüdür. Bitki örtüsü hem Akdeniz hem de Karadeniz bölgesi özelliği taşır.

Deniz ulaşımı açısından ülkenin en yoğun merkezlerinden biridir.

İzmit 1. dereceden deprem bölgesinde yer almaktadır.

Kentin Osmanlılara geçişi Orhan Bey döneminde oldu. 1327 yılında Akça Koca; Kandıra, Karamürsel ile birlikte İzmit Körfezi'nin güneyini aldı. Osmanlı Devleti'nin egemenliği altında bulunan bölgelerde yaşayan halka iyi davranmaları, İzmit çevresindeki kalelerin önemli bir bölümünün 1333'te teslim olmasını sağladı. 1337'de kentte açlık baş gösterince İzmit'in tümü ele geçirilebildi. Bu tarihten sonra İzmit, Osmanlı sancağı oldu. İlk sancak beyi Süleyman Paşa oldu.

1413-1421 arasında kent bayındır edildi. 14 Eylül 1509'da İstanbul ile İzmit'te büyük bir deprem oldu. İzmit'te bu depremle birlikte Süleyman Paşa Medresesi başta olmak üzere 5 cami, 300 ev ile kentin deniz kıyısındaki surlar onarılamayacak biçimde yıkıldı.

1843'te İzmit-İstanbul arası düzenli vapur seferleri başladı. 1873'te Anadolu-Bağdat demiryolunun ilk aşaması Haydarpasa-İzmit Demiryolu açıldı. 1880'li yıllarda kentte ticaret yaşamı dirildi. İzmit'te Feshane ile Çulhane yapıldı. Bu yıllarda kentin nüfusunu çoğunluk olarak Müslüman Türkler oluşturuyordu. Ancak Ermenilerle Rumların yanında Yahudi azınlıkta vardı. 1855-1864 arasında Çerkesler Müslüman nüfusuna girdi. 1877-1878 arası olan Osmanlı- Rus Savaşı sırasında Rumeli ile

Doğu Karadeniz'den Müslüman toplulukları yöreye göç etti. 1888'de İzmit Mutasarrıflığı adı altında İzmit bağımsız bir sancak oldu. İzmit'in ilk Mutasarrıf Selim Sırrı Paşa oldu. Selim Sırrı Paşa halkla birlikte kentti bayındır etti. Yollar açıldı, sıtmaya neden olan bataklıklar kurutuldu, dönemin mimarı biçemlerini gösteren yapılar yapıldı.

19. yüzyıl sonlarına doğru yörede Batılı devletlerin misyoner etkinliklerinin yoğunlaştırdı. Bu yüzden kente çok sayıda azınlık okulu yapıldı. 10 Temmuz 1894'te olan depremle kentte yeniden hasarlar oluştu

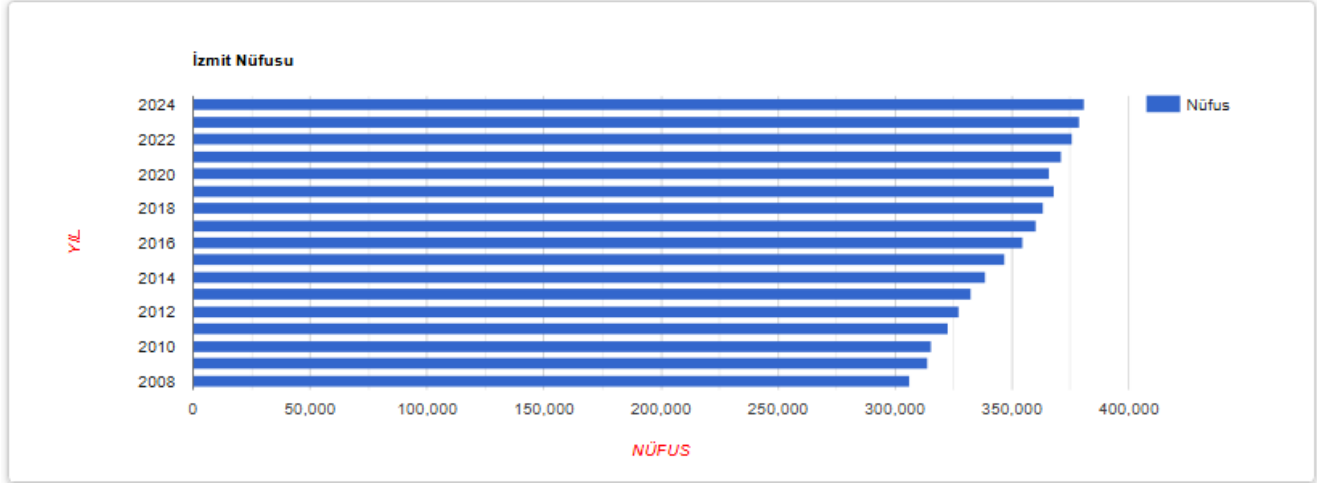
İzmit, Kocaeli ili Büyükşehir olmadan önce Kocaeli Belediyesi altında hizmet görüyordu. Ancak Kocaeli'nin büyükşehir olmasıyla İzmit önce 4 sonra Akmeşe'nin de belediye olmasıyla 5 ilk kademe belediyesine ayrıldı. 2009 yılından sonra bu belediyelerin Saraybahçe Belediyesi'ne katılmasıyla İzmit Belediyesi adı altında hizmet görmeye başladı.

TÜİK tarafından yapılan Adrese Dayalı Nüfus Sayımına göre İlçenin 2024 nüfusu 380.831'dir. Bu nüfus, 187.469 erkek ve 193.362 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %49,23 erkek, %50,77 kadındır. İlçenin Yıllara göre nüfus artış grafiği, Nüfus Grafiği ve Nüfus Artış Hızı ise aşağıdaki gibidir.

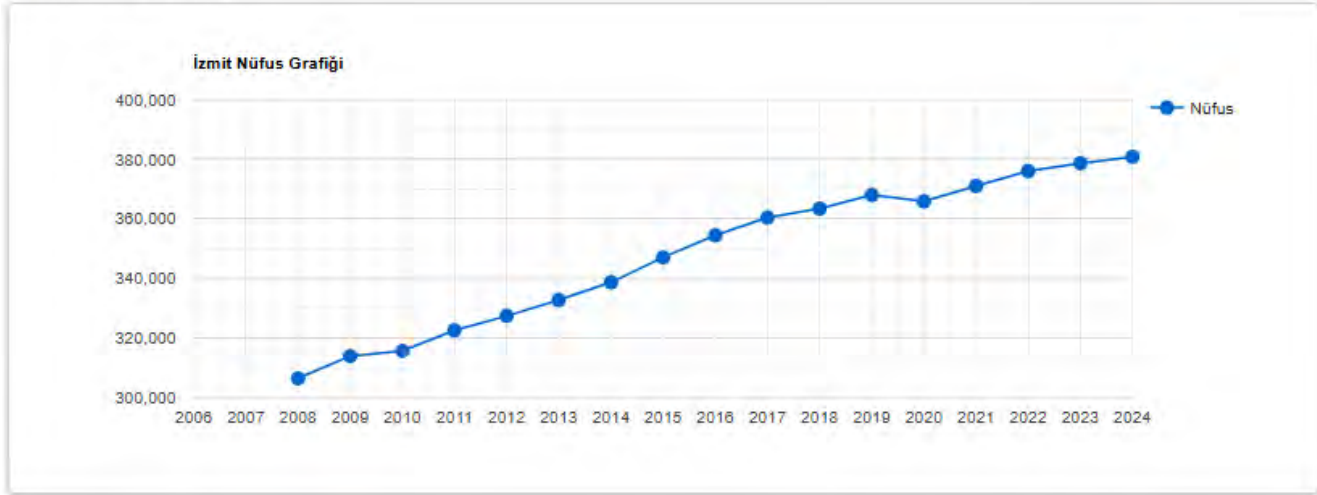
Yıllara Göre İzmit Nüfusu

Yıl	İzmit Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2024	380.831	187.469	193.362
2023	378.656	186.770	191.886
2022	376.056	185.436	190.620
2021	371.002	183.229	187.773
2020	365.893	181.601	184.292
2019	367.990	182.376	185.614
2018	363.416	180.087	183.329
2017	360.409	178.947	181.462
2016	354.464	176.157	178.307
2015	347.074	172.383	174.691
2014	338.710	168.117	170.593
2013	332.754	165.791	166.963
2012	327.435	163.556	163.879
2011	322.588	161.918	160.670
2010	315.734	157.420	158.314
2009	313.964	159.070	154.894
2008	306.515	154.490	152.025

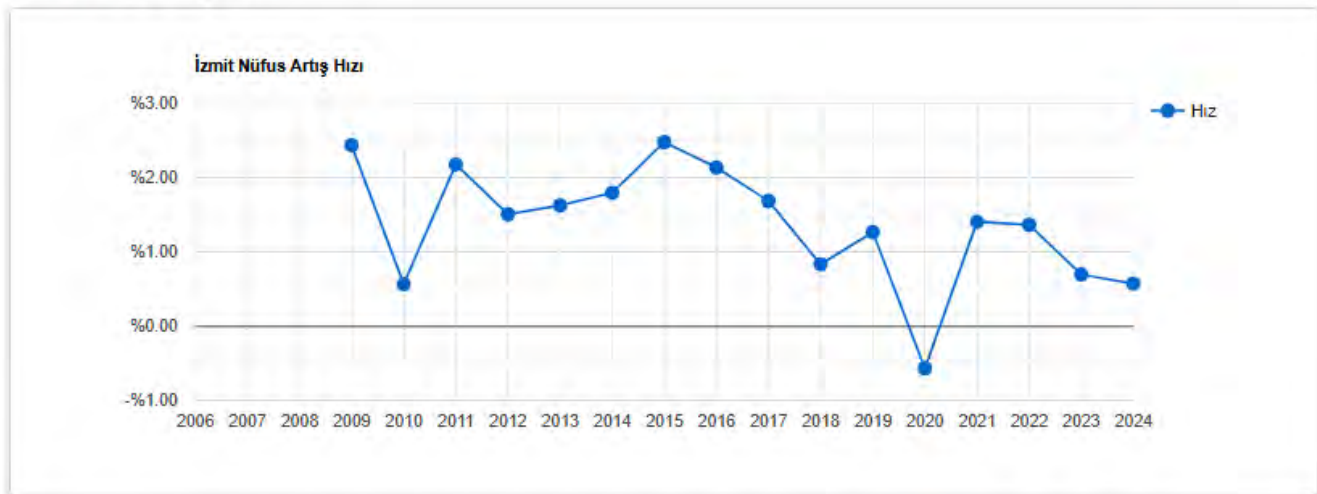
İzmit Nüfusu Yıllara Göre Artış Grafiği



İzmit Nüfus Grafiği



İzmit Nüfus Artış Hızı



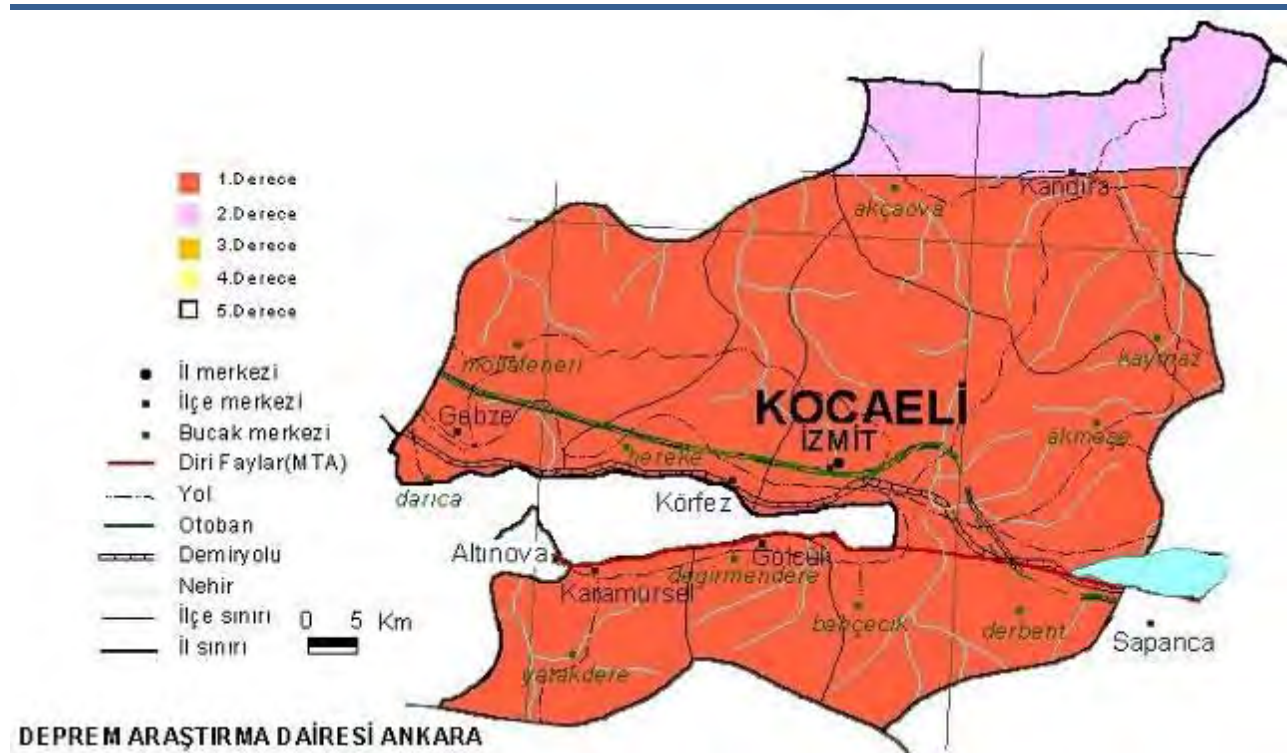
6.3. Kocaeli İli Deprem Haritası ve İlçenin Deprem Kuşağı

Kocaeli Yarımadası 'nda yeralan İzmit bölgesinde temel Paleozoyik yaşlı kalın bir çökel istifile temsil edilmektedir. Bu istif Alt Ordovisiyen yaşlı kırıntılılarla başlayıp Silüriyen yaşlı plaj kumtaşlarına geçer ve Devoniyen yaşlı platform karbonatlarıyla devam eder. Bu Paleozoyik istifin üst kısımlarım doğuda sığ su ve karasal kırıntılılarla temsil edilen, batıda ise derin denizel fliş tipi çökeller ve radyolaryalı çörtlerle tanımlanan Karbonifer kırıntılıları oluşturmaktadır. Bu Paleozoyik birimlerini, Alpin tipi Triyas sedimanter istifi diskordan olarak örtmektedir. Bu istif karasal kırmızı renkli tabakalarla başlamakta, üste doğru sığ su çökellerine geçmekte ve derin denizel Ammonitli kırıntılılar ve karbonatlarla devam etmektedir. En üst kısımlar ise regresif çökellerle temsil edilmektedir. İnceleme alanı Jura ve Erken Kretase'de erozyonal bir dönem geçirmiştir. Bu periyodu takiben yeni bir transgresyon Geç Kretase'den itibaren bölgeye hakim olmuş ve Orta Eosen'e kadar sürmüştür. Bu transgresif periyodun ürünleri giderek derinleşen ortamı yansıtan kırıntılılar ve karbonatlar olmuştur. Bölgenin en genç birimlerini Üst Pleyistosen yaşlı kırıntılılar oluşturur. Bölgede üç farklı deformasyon evresi tanımlanmıştır. Bunlardan ilki Karbonifer ve daha yaşlı birimleri, ikinci evre ise Orta Eosen ve daha yaşlı kayaların etkilemiştir. Üçüncü deformasyon evresi ise Kuzey Anadolu Fayı ve onun kolları ile gelişmiş sağ yanal atımlı faylarla karakterize edilmiştir.

T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Deprem Bölgeleri Haritasına göre İstanbul kuzeyden güneye doğru 4. Derece, 3. Derece, 2. Derece ve 1 Derece olmak üzere 4 ayrı deprem bölgesinde yer almaktadır. 1. derece deprem bölgeleri en riskli bölgeler olarak kabul edilirken, 5. derece deprem bölgeleri deprem riski en az olan bölgelerdir.

Kocaeli ili Deprem Haritası incelendiğinde, kuzeyde Kandıra ilçesinin kuzeyi ile Karadeniz arasında kalan çok küçük bir bölümünün 2'inci derece deprem kuşağında yer aldığı, ilin kalan kısmının tamamının 1'inci derece deprem kuşağında yer aldığı gözlemlenmektedir.

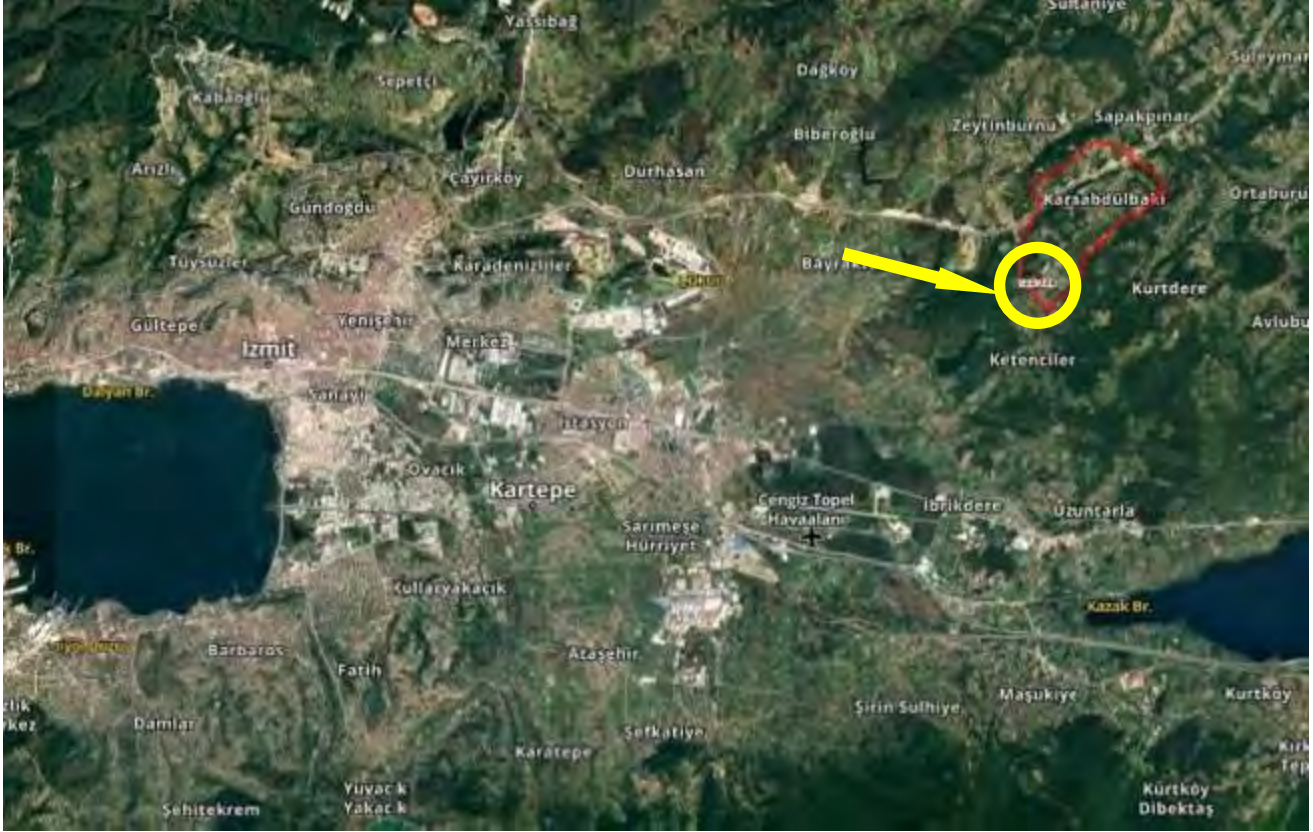
Taşınmazların yer aldığı İzmit ilçesinin tamamı 1'inci derece deprem bölgesinde yer almakta olduğundan, rapora konu taşınmaz 1'inci derece deprem kuşağında konumlanmaktadır.



7. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER ve ANALİZLER

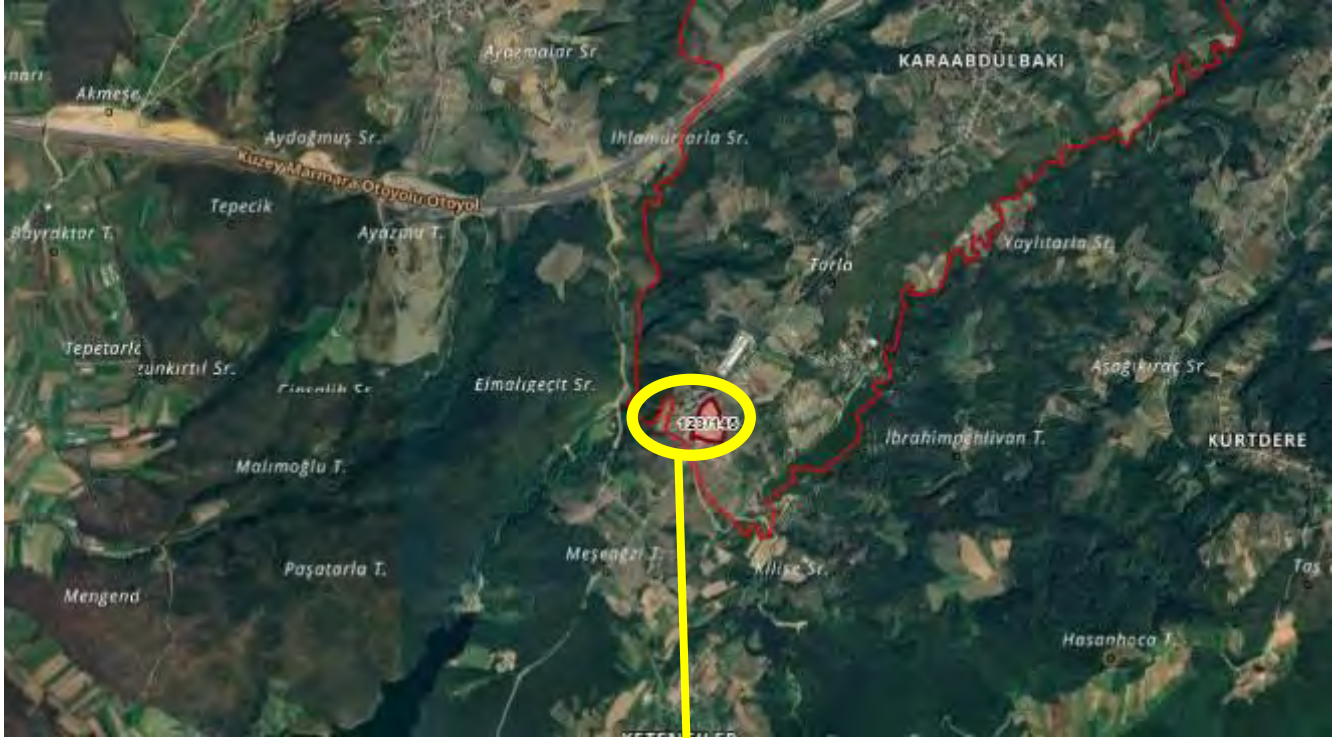
7.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler:

7.1.1. Gayrimenkulün Yeri / Konumu ve Tanımı



Değerlemesi yapılan Kocaeli İli, İzmit İlçesi, Karaabdulbaki Mahallesi, 123 ada 145 parsel numarasında kayıtlı “Arsa” nitelikli ana gayrimenkulün üzerinde mevcut 35 Blok 35 villa nitelikli bağımsız bölümden oluşan “Country Akmeşe” projesinde ZERAY GYO Hissesine Düşen 25 bağımsız bölümdür. Taşınmaz Karaabdulbaki Mahallesi, Karaabdulbaki Merkez Mevkii, No: 207 İzmit/Kocaeli posta adreslidir.

Taşınmazın yakın çevresinde genellikle müstakil parseller üzerinde 5-8 katlı olarak inşa edilmiş çok bloklu site tipi konut kullanımlı yapılaşma söz konusudur. Bölge orta-üst düzey gelir grubundan vatandaşların ikamet etmeyi tercih ettikleri bir bölge özelliğini taşımaktadır. Yakın çevresinde Bıkdere Göleti, Bilnet Okulları Kocaeli Kampüsü, Kocaeli Şehir Hastanesi, İZAYDAŞ - Atık Yönetimi Hizmeti, Cengiz Topel Havaalanı, Alikahya Organize Sanayi Bölgesi, Kocaeli Stadyumu yer almaktadır. Ulaşım taşınmaza yakın konumdaki Yeni Kandıra Yolu üzerinden geçen toplu taşıma araçları ve özel araçlarla sağlanabilmektedir.



7.1.2. Gayrimenkulün Tanımı ve Hukuksal Durumu

Değerlemesi yapılan “Country Akmeşe” projesi İzmit İlçesi, Karaabdulbaki Mahallesi, 25.986,29 m2 yüzölçüme sahip 123 ada 145 parsel nolu ana taşınmaz üzerinde yer almaktadır. 123 ada 145 parsel nolu ana taşınmaz eğimli bir topoğrafyaya sahip olup geometrik olarak amorf formdadır. Söz konusu ana taşınmaz üzerinde yer alan “Country Akmeşe” projesi 17.459,00 m² inşaat alanına ve 11.095,00 m² konut alanına sahip 35 bloktan oluşmakta olup, projede 35 villa bulunmaktadır. Projede her bağımsız bölüm için müstakil havuz, Çocuk oyun alanı, hobi bahçeleri, sosyal tesis vb. sosyal donatılara sahip projede villalar 5+1 olarak projelendirilmiş olup kullanım alanları aşağıdaki tabloda gösterilmektedir.

Daire Tipi	Net Kullanım Alanı (m ²)	Brüt Kullanım Alanı (m ²)
5+1	227,3	317

Yerinde yapılan incelemelere göre betonarme işleri tamamlanmıştır. İstinat duvarlarının inşası %95 seviyesindedir. Proje ile ilgili çalışmalar devam etmekte olup inşaat seviyesi bazı bloklarda %60 bazı bloklarda %10, havuzlarda %10 ve %19 seviyesinde olup proje genel inşaat seviyesi yaklaşık %45 olarak kabul edilmiştir.

7.1.3. Gayrimenkulün Yapısal Özellikleri

İnşaat Tarzı	: Betonarme Karkas
İnşaat Nizamı	: Ayrık
Kapalı Alan (m ²)	: 17.459,00 m ²
Yapı Sınıfı ve Grubu	: 4-B
Yaşı	: 0
Elektrik	: Şebeke
Su deposu	: Mevcut
Kanalizasyon	: Şebeke
Isıtma-Soğutma Sistemi	: Mevcut
Yangın Merdiveni	: Mevcut
Yangın Alarmı	: 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 Isıtmalı 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								
MEVKİİ	-								
PAFTA NO	G23C05D3C3D								
ADA/PARSEL NO	637/22								
VASFI	ARSA								
YÜZÖLÇÜMÜ (m²)	54.804,47 m²								
TAPU TESCİL ŞEKLİ	ARSA								
SIRA	BLOK	KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI PAY	ARSA PAYI PAYDA	Eklenti	Malik	Hisse Durumu
1	A1	ZEMİN+1	1	DUBLEKS MESKEN	74247	2598629	A1-HAVUZ	ATIF GÖKÇE	TAM
2	A2	ZEMİN+1	1	DUBLEKS MESKEN	74247	2598629	A2-HAVUZ	ATIF GÖKÇE	TAM
3	B1	ZEMİN+1	1	DUBLEKS MESKEN	74247	2598629	B1-HAVUZ	ATIF GÖKÇE	TAM
4	B2	ZEMİN+1	1	DUBLEKS MESKEN	74247	2598629	B2-HAVUZ	ATIF GÖKÇE	TAM
5	B3	ZEMİN+1	1	DUBLEKS MESKEN	74247	2598629	B3-HAVUZ	ATIF GÖKÇE	TAM
6	C1	ZEMİN+1	1	DUBLEKS MESKEN	74246	2598629	C1-HAVUZ	ATIF GÖKÇE	TAM
7	C2	ZEMİN+1	1	DUBLEKS MESKEN	74246	2598629	C2-HAVUZ	SERTİF GÖKÇE ATIF GÖKÇE NECMETTİN OKULMUŞ CÜNEYT TUNA	22247/74246 22247/74246 22247/74246 7424/74246
8	C3	ZEMİN+1	1	DUBLEKS MESKEN	74246	2598629	C3-HAVUZ	ATIF GÖKÇE	TAM
9	C4	ZEMİN+1	1	DUBLEKS MESKEN	74246	2598629	C4-HAVUZ	SERTİF GÖKÇE	TAM
10	D1	ZEMİN+1	1	DUBLEKS MESKEN	74246	2598629	D1-HAVUZ	SERTİF GÖKÇE	TAM
11	D2	ZEMİN+1	1	DUBLEKS MESKEN	74246	2598629	D2-HAVUZ	SERTİF GÖKÇE	TAM
12	D3	ZEMİN+1	1	DUBLEKS MESKEN	74246	2598629	D3-HAVUZ	SERTİF GÖKÇE	TAM
13	D4	ZEMİN+1	1	DUBLEKS MESKEN	74246	2598629	D4-HAVUZ	SERTİF GÖKÇE	TAM
14	E1	ZEMİN+1	1	DUBLEKS MESKEN	74246	2598629	E1-HAVUZ	SERTİF GÖKÇE	TAM
15	E2	ZEMİN+1	1	DUBLEKS MESKEN	74246	2598629	E2-HAVUZ	SERTİF GÖKÇE	TAM
16	E3	ZEMİN+1	1	DUBLEKS MESKEN	74246	2598629	E3-HAVUZ	NECMETTİN OKULMUŞ	TAM
17	E4	ZEMİN+1	1	DUBLEKS MESKEN	74246	2598629	E4-HAVUZ	NECMETTİN OKULMUŞ	TAM
18	F1	ZEMİN+1	1	DUBLEKS MESKEN	74246	2598629	F1-HAVUZ	SERHAT OLGAC	TAM
19	F2	ZEMİN+1	1	DUBLEKS MESKEN	74246	2598629	F2-HAVUZ	SERHAT OLGAC CÜNEYT TUNA	37123/74246 37123/74246
20	F3	ZEMİN+1	1	DUBLEKS	74246	2598629	F3-HAVUZ	CÜNEYT TUNA	TAM

MESKEN									
21	F4	ZEMİN+1	1	DUBLEKS MESKEN	74246	2598629	F4-HAVUZ	NECMETTİN OKULMUŞ	TAM
22	G1	ZEMİN+1	1	DUBLEKS MESKEN	74247	2598629	G1-HAVUZ	NECMETTİN OKULMUŞ	TAM
23	G2	ZEMİN+1	1	DUBLEKS MESKEN	74247	2598629	G2-HAVUZ	NECMETTİN OKULMUŞ	TAM
24	G3	ZEMİN+1	1	DUBLEKS MESKEN	74247	2598629	G3-HAVUZ	NECMETTİN OKULMUŞ	TAM
25	G4	ZEMİN+1	1	DUBLEKS MESKEN	74247	2598629	G4-HAVUZ	CÜNEYT TUNA	TAM
26	G5	ZEMİN+1	1	DUBLEKS MESKEN	74247	2598629	G5-HAVUZ	CÜNEYT TUNA	TAM
27	H1	ZEMİN+1	1	DUBLEKS MESKEN	74247	2598629	H1-HAVUZ	SERTİF GÖKÇE	TAM
28	H2	ZEMİN+1	1	DUBLEKS MESKEN	74247	2598629	H2-HAVUZ	ZERAY GAYRİMENKUL A.Ş.	TAM
29	H3	ZEMİN+1	1	DUBLEKS MESKEN	74247	2598629	H3-HAVUZ	NECMETTİN OKULMUŞ	TAM
30	H4	ZEMİN+1	1	DUBLEKS MESKEN	74247	2598629	H4-HAVUZ	CÜNEYT TUNA	TAM
31	H5	ZEMİN+1	1	DUBLEKS MESKEN	74247	2598629	H5-HAVUZ	SERHAT OLGAÇ	TAM
32	I1	ZEMİN+1	1	DUBLEKS MESKEN	74247	2598629	I1-HAVUZ	SERHAT OLGAÇ	TAM
33	I2	ZEMİN+1	1	DUBLEKS MESKEN	74247	2598629	I2-HAVUZ	SERHAT OLGAÇ	TAM
34	I3	ZEMİN+1	1	DUBLEKS MESKEN	74247	2598629	I3-HAVUZ	SERTİF GÖKÇE ATIF GÖKÇE NECMETTİN OKULMUŞ CÜNEYT TUNA SERHAT OLGAÇ	17609/74247 17614/74247 17610/74247 6995/74247 14419/74247
35	I4	ZEMİN+1	1	DUBLEKS MESKEN	74247	2598629	I4-HAVUZ	NECMETTİN OKULMUŞ	TAM

* Parsel üzerinde inşa edilen Country Akmeşe Projesi kapsamında 23.01.2024 tarih 4146 yevmiye no ile kat irtifakı tesis edilmiştir. Kat irtifakına göre toplamda 35 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Değerleme tarihi itibarıyla Zeray GYO A.Ş. mülkiyetinde H2 blok 1 numaralı bağımsız bölüm bulunmaktadır. Projede Zeray Gayrimenkul A.Ş. hissesine düşen taşınmazlardan 10 adet bağımsız bölüm sözleşme ile satılmıştır.

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.

H2 Blok

Beyanlar Hanesinde:

- Yönetim Planı 12.01.2024 (23.01.2024; 4146)

Serhler Hanesinde:

- Tamamında/.....hissesinde kat karşılığı inşaat hakkı vardır. (Zeray Gayrimenkul A.Ş. lehine) (11.12.2023; 66804)

Eklenti

- H2-Havuz (23.01.2024; 4146)

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde:

- Herhangi bir hak ve mükellefiyet bulunmamaktadır.

Rehinler Hanesinde:

- Herhangi bir ipotek kaydı bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu parsel üzerinde 23.01.2024 tarih ve 4146 yevmiye no ile kat irtifakı tesis edilmiştir. H2 blok 1 numaralı bağımsız bölüm 03.04.2024 tarih 18517 yevmiye ile Zeray Gayrimenkul A.Ş. adına satış işleminden 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 parsel üzerinde 23.01.2024 tarih ve 4146 yevmiye no ile kat irtifakı tesis edilmiştir. H2 blok 1 numaralı bağımsız bölüm 03.04.2024 tarih 18517 yevmiye ile Zeray Gayrimenkul A.Ş. adına satış işleminden tescil edilmiştir. Taşınmazın takyidat kayıtlarında herhangi bir olumsuz takyidat yer almamaktadır.

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 11.12.2023 tarihli kat karşılığı inşaat sözleşmesi şerh edilmiş olduğu tesbit edilmiştir. İlgili sözleşme ekler kısmında verilmiştir.

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

İzmit Belediyesi İmar Müdürlüğü’nden alınan 02.05.2025 tarih ve E-94507687 – 115.02.01 - 3708646 sayılı yazılı resmi durum belgesine göre, rapora konu taşınmazın yer aldığı parsel 15.12.2022 onay tarih 713 sayılı 1/1000 ölçekli İzmit Belediyesi Uygulama İmar Planı kapsamında Ayrık Nizam E:0,40, Taks:0,20 Hmax: 6,50 m.(2 Kat) yapılaşma şartlarında “Konut” alanında kalmaktadır.



Binanın Yasal İzin ve Belgeleri

Değerleme konusu ana taşınmaz üzerindeki “Dora Hill” projesine ait;

- 14.09.2023 tarih ve 16622 sayılı onaylı mimari projesi bulunmaktadır.
- Yapı Ruhsatlarına ilişkin detaylar aşağıdaki tabloda gösterilmektedir.

NO	BLOK	KULLANIM AMACI	BB SAYISI	KAT SAYISI	TARİH	SAYI	YAPI SINIFI	İNŞAAT ALANI (m ²)
1	SOSYAL TESİS+HAVUZ	BİNA DIŞI YAPI	-	-	10.03.2023	510	3B	845,00
2	A1	MESKEN	1	2	20.09.2023	472	4B	317,00
3	A2	MESKEN	1	2	20.09.2023	472	4B	317,00
4	B1	MESKEN	1	2	20.09.2023	472	4B	317,00

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

5	B2	MESKEN	1	2	20.09.2023	472	4B	317,00
6	B3	MESKEN	1	2	20.09.2023	472	4B	317,00
7	C1	MESKEN	1	2	10.03.2023	510	4B	317,00
8	C2	MESKEN	1	2	10.03.2023	510	4B	317,00
9	C3	MESKEN	1	2	10.03.2023	510	4B	317,00
10	C4	MESKEN	1	2	10.03.2023	510	4B	317,00
11	D1	MESKEN	1	2	10.03.2023	510	4B	317,00
12	D2	MESKEN	1	2	10.03.2023	510	4B	317,00
13	D3	MESKEN	1	2	10.03.2023	510	4B	317,00
14	D4	MESKEN	1	2	10.03.2023	510	4B	317,00
15	E1	MESKEN	1	2	10.03.2023	510	4B	317,00
16	E2	MESKEN	1	2	10.03.2023	510	4B	317,00
17	E3	MESKEN	1	2	10.03.2023	510	4B	317,00
18	E4	MESKEN	1	2	10.03.2023	510	4B	317,00
19	F1	MESKEN	1	2	24.11.2023	598	4B	317,00
20	F2	MESKEN	1	2	24.11.2023	598	4B	317,00
21	F3	MESKEN	1	2	24.11.2023	598	4B	317,00
22	F4	MESKEN	1	2	24.11.2023	598	4B	317,00
23	G1	MESKEN	1	2	24.11.2023	598	4B	317,00
24	G2	MESKEN	1	2	24.11.2023	598	4B	317,00
25	G3	MESKEN	1	2	24.11.2023	598	4B	317,00
26	G4	MESKEN	1	2	24.11.2023	598	4B	317,00
27	G5	MESKEN	1	2	24.11.2023	598	4B	317,00
28	H1	MESKEN	1	2	24.11.2023	598	4B	317,00
29	H2	MESKEN	1	2	24.11.2023	598	4B	317,00
30	H3	MESKEN	1	2	24.11.2023	598	4B	317,00
31	H4	MESKEN	1	2	24.11.2023	598	4B	317,00
32	H5	MESKEN	1	2	24.11.2023	598	4B	317,00
33	I1	MESKEN	1	2	24.11.2023	598	4B	317,00
34	I2	MESKEN	1	2	24.11.2023	598	4B	317,00
35	I3	MESKEN	1	2	24.11.2023	598	4B	317,00
36	I4	MESKEN	1	2	24.11.2023	598	4B	317,00
37	HAVUZ-A1	-	-	-	10.03.2023	510	4B	59,00
38	HAVUZ-A2	-	-	-	10.03.2023	510	4B	33,00
39	HAVUZ-B1	-	-	-	10.03.2023	510	4B	59,00
40	HAVUZ-B2	-	-	-	10.03.2023	510	4B	59,00
41	HAVUZ-B3	-	-	-	10.03.2023	510	4B	36,00
42	HAVUZ-C1	-	-	-	10.03.2023	510	4B	59,00
43	HAVUZ-C2	-	-	-	10.03.2023	510	4B	59,00
44	HAVUZ-C3	-	-	-	10.03.2023	510	4B	59,00
45	HAVUZ-C4	-	-	-	10.03.2023	510	4B	43,00
46	HAVUZ-D1	-	-	-	10.03.2023	510	4B	59,00
47	HAVUZ-D2	-	-	-	10.03.2023	510	4B	59,00
48	HAVUZ-D3	-	-	-	10.03.2023	510	4B	50,00
49	HAVUZ-D4	-	-	-	10.03.2023	510	4B	59,00
50	HAVUZ-E1	-	-	-	10.03.2023	510	4B	59,00
51	HAVUZ-E2	-	-	-	10.03.2023	510	4B	59,00
52	HAVUZ-E3	-	-	-	10.03.2023	510	4B	52,00
53	HAVUZ-E4	-	-	-	10.03.2023	510	4B	59,00
54	HAVUZ-F1	-	-	-	24.11.2023	598	4B	59,00

55	HAVUZ-F2	-	24.11.2023	598	4B	59,00
56	HAVUZ-F3	-	24.11.2023	598	4B	59,00
57	HAVUZ-F4	-	24.11.2023	598	4B	59,00
58	HAVUZ-G1	-	24.11.2023	598	4B	59,00
59	HAVUZ-G2	-	24.11.2023	598	4B	59,00
60	HAVUZ-G3	-	24.11.2023	598	4B	59,00
61	HAVUZ-G4	-	24.11.2023	598	4B	59,00
62	HAVUZ-G5	-	24.11.2023	598	4B	59,00
63	HAVUZ-H1	-	24.11.2023	598	4B	59,00
64	HAVUZ-H2	-	24.11.2023	598	4B	59,00
65	HAVUZ-H3	-	24.11.2023	598	4B	59,00
66	HAVUZ-H4	-	24.11.2023	598	4B	59,00
67	HAVUZ-H5	-	24.11.2023	598	4B	59,00
68	HAVUZ-I1	-	24.11.2023	598	4B	59,00
69	HAVUZ-I2	-	24.11.2023	598	4B	59,00
70	HAVUZ-I3	-	24.11.2023	598	4B	59,00
71	HAVUZ-I4	-	24.11.2023	598	4B	59,00
	İSTİNAT DUVARI		20.09.2023	472	2A	3.535,00
TOPLAM		35				17.459,00

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

Yapılan incelemelerde son üç yıl içinde değerlendirme konusu parsel üzerinde Country Akmeşe projesinde 23.01.2024 tarih ve 4146 yevmiye ile kat irtifakı tesis edilmiş olup hukuki durumunda herhangi bir olumsuz durum tespit edilmemiştir.

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 15.12.2022 tarihli olup taşınmazın son üç yıl içinde imar durumunda herhangi bir değişiklik tespit edilmemiştir.

7.2.6. Hukuki Durum Analizi:

Değerlemesi yapılan “Country Akmeşe” projesi İzmit İlçesi, Karaabdulbaki Mahallesi, 25.986,29 m² yüzölçüme sahip 123 ada 145 parsel nolu ana taşınmaz üzerinde yer almaktadır. 123 ada 145 parsel nolu ana taşınmaz eğimli bir topoğrafyaya sahip olup geometrik olarak amorf formdadır. Söz konusu ana taşınmaz üzerinde yer alan “Country Akmeşe” projesi 17.459,00 m² inşaat alanına ve 11.095,00 m² konut alanına sahip 35 bloktan oluşmakta olup, projede 35 villa bulunmaktadır. Projede her bağımsız bölüm için müstakil havuz, Çocuk oyun alanı, hobi bahçeleri, sosyal tesis vb. sosyal donatılara sahip projede villalar 5+1 olarak projelendirilmiştir.

Yerinde yapılan incelemelere göre betonarme işleri tamamlanmıştır. İstinat duvarlarının inşası %95 seviyesindedir. Proje ile ilgili çalışmalar devam etmekte olup inşaat seviyesi bazı bloklarda %60 bazı

bloklarda %10, havuzlarda %10 ve %19 seviyesinde olup proje genel inşaat seviyesi yaklaşık %45 olarak kabul edilmiştir.

Yapılan incelemelerde değerlendirme konusu parsel üzerinde Country Akmeşe projesinde 23.01.2024 tarih ve 4146 yevmiye ile kat irtifakı tesis edilmiş olup hukuki durumunda herhangi bir olumsuz durum tespit edilmemiştir. H2 blok 1 numaralı bağımsız bölüm 03.04.2024 tarih 18517 yevmiye ile Zeray Gayrimenkul A.Ş. adına satış işleminden tescil edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi lehine 01.02.2023 tarihli kat karşılığı inşaat sözleşmesi bulunmaktadır. Kat karşılığı inşaat sözleşmesi tapuda Zeray GYO A.Ş. adına tescil edilmiştir. Kat karşılığı inşaat sözleşmesine göre parsel üzerinde gerçekleştirilen projede yer alan bağımsız bölümlerden A1, C2'nin %90'ı, E1, F1, F2'nin %50'si, F3, H1, H2, H3 ve I4 bloklar arsa sahibine, kalan kısım ise yükleniciye olacak şekilde (Zeray GYO A.Ş. hissesi 8.115,20m2) paylaşım yapılmıştır. İlgili sözleşme ekler kısmında verilmiştir.

İzmit Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan 02.05.2025 tarih ve E-94507687 – 115.02.01 - 3708646 sayılı yazılı resmi durum belgesine göre, rapora konu taşınmazın yer aldığı parsel 15.12.2022 onay tarih 713 sayılı 1/1000 ölçekli İzmit Belediyesi Uygulama İmar Planı kapsamında Ayrık Nizam E:0,40, Taks:0,20 Hmax: 6,50 m.(2 Kat) yapılaşma şartlarında "Konut" alanında kalmaktadır. Mevcut durumda ana taşınmaz üzerinde yer alan projede yer alan bağımsız bölümler dubleks mesken nitelikli olarak projelendirilmiş olup kullanım olarak imar planı ile uyumludur.

İzmit Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemede ana taşınmaz üzerindeki proje için 14.09.2023 tarih ve 16622 sayılı 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 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.

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 getiriyi 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 İzmit'in 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 satış 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 Dumlupınar Mahallesi, Körfez Caddesi No:13/2 Gölcük/Kocaeli adresinde faaliyet gösteren Miraç 77 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. İzmit Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemede ana taşınmaz üzerindeki proje için 14.09.2023 tarih ve 16622 sayılı 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 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. 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 “Country Akmeşe” projesi için rapor içeriğinde detayları verilen yapı ruhsatları alınmış olup, kat irtifakı kurulmamıştır. Çalışma kapsamında kat irtifakına esas onaylı mimari projeler incelenmiş, 35 bağımsız bölümün yer aldığı toplam 35 bloklu projenin onaylı mimari projelere uygun olarak inşa edildiği tespit edilmiştir.

➤ **Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi**

Konu “Country Akmeşe” 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 dosyasında herhangi bir olumsuz evrağa rastlanmamıştır. 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 sebebi ile Yapı kullanma İzin Belgesi alınarak kat mülkiyetine geçilmemiş 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;

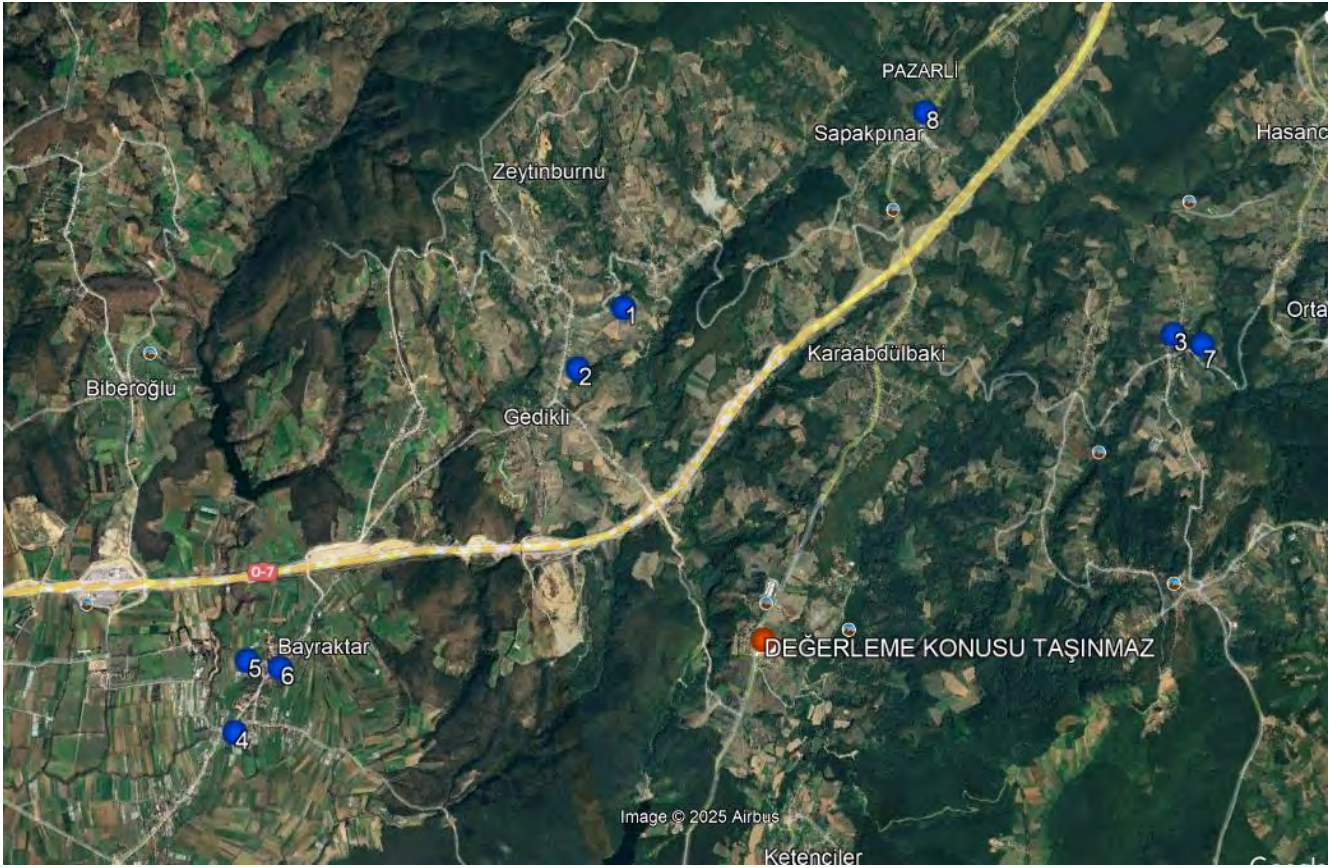
- Piyasa Değeri Yaklaşımı (Arsa)
- Maliyet Oluşumları Yaklaşımı (Bina)
- Gelir Yaklaşımı (Proje)

kullanılmak suretiyle değerlendirme çalışması gerçekleştirilmiştir.

8.3.1. Piyasa Değeri Yaklaşımı

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

No	SATILIK	ADA / PARSEL	ARSA ALANI (m ²)	TALEP EDİLEN SATIŞ DEĞERİ (TL)	TALEP EDİLEN BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m ²)
1	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, E:0,40 h:6,50 m. konut imarlı arsa satılıktır.	157/2	454	2.550.000	5.617
2	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, E:0,40 h:6,50 m. konut imarlı arsa satılıktır.	158/77	1.578	6.500.000	4.119
3	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, 2179m ² 'si E:0,40 h:6,50 m. ve 1.819m ² 'si E:0,05 h:6,50 m. konut imarlı arsa satılıktır.	132/50	3.998	13.000.000	3.252
4	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, E:0,40 h:6,50 m. konut imarlı arsa hissesi satılıktır.		305	1.500.000	4.918
5	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, E:0,40 h:6,50 m. konut imarlı arsa satılıktır.	103/239	1.230	3.725.000	3.028
6	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, E:0,15 h:6,50 m. konut imarlı +arsa satılıktır.	123/438	699	2.900.000	4.149
7	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, E:0,40 h:6,50 m. konut imarlı arsa satılıktır.	135/4	400	6.500.000	16.250
8	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, E:0,40 h:6,50 m. konut imarlı arsa satılıktır.	170/2	733	6.600.000	9.010
ORTLAMA BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m²)					6.293



Satışa konu taşınmazların tamamı konut imarlıdır. Taşınmazın yakın çevresi tarım niteliğinde olup imara açık satışa konu arsa bulunmamaktadır. Satışa konu 1, 4, 6, 7 ve 8 taşınmazlar yüz ölçümü bakımından küçük olup dezavantajlı durumdadır. Konum itibarıyla değerlendirme konusu taşınmaz en yüksek şerefiyeye, 3 ve 7 nolu taşınmaz ise en düşük şerefiyeye sahiptir. Ulaşım, caddeye yakınlık vb. kriterlere bakıldığında da değerlendirme konusu taşınmaz en yüksek şerefiyeye sahiptir. Site tarzı çok bloklu proje geliştirmeye elverişlilik bakımından değerlendirme konu taşınmaz en yüksek şerefiyeye sahiptir. 4 nolu taşınmaz hisseli olup şerefiyesi düşüktür. 3 ve 7 nolu taşınmazlar yakın konumda yer almakta olup 7 nolu taşınmazın satış değerinin piyasa değerleri ile uyuşmadığı talep edilen değer oldukça yüksek olduğu tespit edilmiş bu nedenle emsal teşkil etmemektedir.

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 3.000-16.000 TL/m² gibi oldukça geniş bir aralıkta olduğu tespit edilmiştir. Yaşam alanlarından uzaklaşıldığında ise bu değerlerin 3.000 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 takdir edilmiştir.

Açıklama	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 4	Emsal 6	Emsal 8
Yüzölçümü	454,00	1.578,00	305,00	699,00	732,51
Satış Fiyatı	2.550.000	6.500.000	1.500.000	2.900.000	6.600.000
m2 Birim Fiyatı	5.617	4.119	4.918	4.149	9.010
Pazarlık	5% -	10% -	5% -	5% -	10% -
Konum Şerefiyesi	70% +	85% +	50% +	80% +	40% +
İmar Durumu Şerefiyesi	0% +	0% +	0% +	15% +	0% +
Yüzölçüm Şerefiyesi	60% +	50% +	70% +	60% +	60% +
İndirgenmiş Birim Fiyat	12.638	9.268	10.574	10.372	17.119
Ortalama Birim Fiyat	11.994				

Bu verilerden hareketle rapora konu taşınmazın arsa değeri;

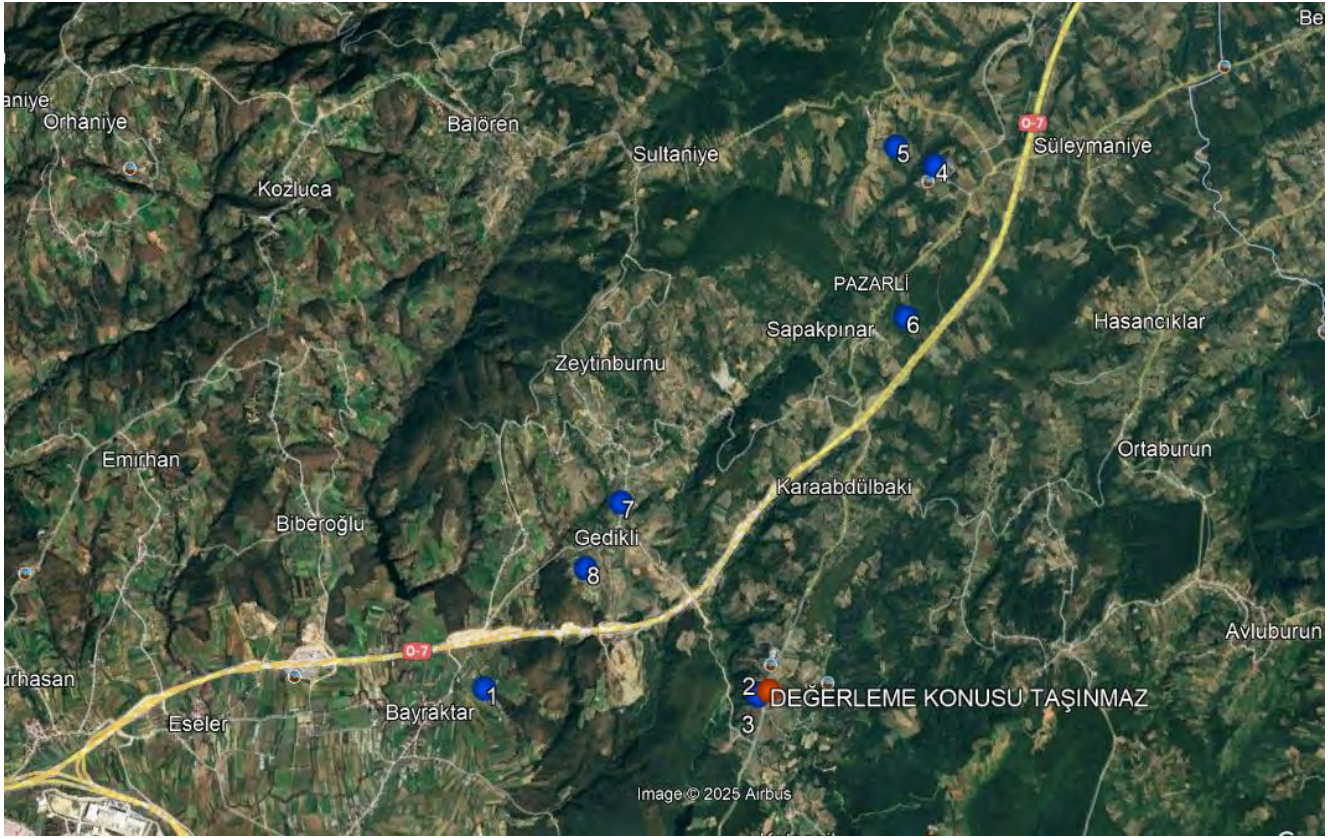
ADA/PARSEL	YÜZÖLÇÜMÜ	BİRİM DEĞER (TL/m²)	PAZAR DEĞERİ (TL)
123/145	25.986,29	11.994	311.683.079
Yaklaşık Piyasa Değeri (TL)			311.680.000

olarak hesaplanmaktadır.

Proje kapsamında inşa faaliyetleri devam eden villalar için geliştirme yaklaşımında baz alınmak üzere satışa konu villalar araştırılmış olup detaylar aşağıdaki tabloda gösterilmektedir.

No	SATILIK	YAŞI	KAT	DAİRE TİPİ	DAİRE ALANI (m²)	TALEP EDİLEN SATIŞ DEĞERİ (TL)	TALEP EDİLEN BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m²)
1	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan müstakil villa satılıktır.	21-25	3	5+1	210	13.900.000	66.190
2	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan müstakil villa satılıktır.	16-20	3	4+1	200	15.500.000	77.500
3	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan müstakil villa satılıktır.	16-20	3	5+2	300	23.000.000	76.667
4	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan müstakil villa satılıktır.	11-15	3	4+1	255	18.500.000	72.549
5	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan müstakil villa satılıktır.	5-10	1	2+1	130	11.500.000	88.462
6	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan müstakil villa satılıktır.	4	3	5+1	250	11.890.000	47.560
7	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan müstakil villa satılıktır.	2	3	4+2	200	15.000.000	75.000
8	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede yer alan müstakil villa satılıktır.	0	3	4+1	200	15.250.000	76.250

No	SATILIK	DAİRE TİPİ	DAİRE ALANI (m²)	TALEP EDİLEN SATIŞ DEĞERİ (TL)	TALEP EDİLEN BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m²)
1	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede yer alan villa satılıktır.	5+1	317	54.967.900	173.400
2	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede yer alan villa satılıktır.	5+1	317	45.174.745	142.507
3	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede yer alan villa satılıktır.	5+1	317	43.215.243	136.326
4	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede yer alan villa satılıktır.	5+1	317	42.697.160	134.691
5	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede yer alan villa satılıktır.	5+1	317	42.549.910	134.227



Açıklama	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 7	200
Yüzölçümü	210,00	200,00	300,00	255,00	200,00	200,00
Satış Fiyatı	13.900.000	15.500.000	23.000.000	18.500.000	15.000.000	15.250.000
m2 Birim Fiyatı	66.190	77.500	76.667	72.549	75.000	76.250
Pazarlık	10% -	10% -	10% -	10% -	10% -	10% -
Yapı Kalitesi Şerefiyesi	25% +	20% +	20% +	20% +	20% +	20% +
Sosyal Alan Şerefiyesi	30% +	30% +	30% +	30% +	30% +	30% +
İndirgenmiş Birim Fiyat	95.976	108.500	107.333	101.569	105.000	106.750
Ortalama Birim Fiay	104.188					

Bölgede yapılan tüm araştırmalar ve analizler neticesinde gelir yaklaşımına göre proje değeri hesaplamalarda kullanılacak 31.03.2025 tarihli konut satış değeri 104.188 TL/m² olarak belirlenmiş 2025 yılı ortalama olarak bu değerın %15 artış göstereceği varsayılarak 119.816 TL/m² olarak hesaplamalarda kullanılmıştır.

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 bir üst sınıf ve Grupta 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)
SOSYAL TESİS+HAVUZ	845	3B	18.200	15.379.000	0%	15.379.000
A1	317	4B	27.500	8.717.500	0%	8.717.500
A2	317	4B	27.500	8.717.500	0%	8.717.500
B1	317	4B	27.500	8.717.500	0%	8.717.500
B2	317	4B	27.500	8.717.500	0%	8.717.500
B3	317	4B	27.500	8.717.500	0%	8.717.500
C1	317	4B	27.500	8.717.500	0%	8.717.500
C2	317	4B	27.500	8.717.500	0%	8.717.500
C3	317	4B	27.500	8.717.500	0%	8.717.500
C4	317	4B	27.500	8.717.500	0%	8.717.500
D1	317	4B	27.500	8.717.500	0%	8.717.500
D2	317	4B	27.500	8.717.500	0%	8.717.500
D3	317	4B	27.500	8.717.500	0%	8.717.500
D4	317	4B	27.500	8.717.500	0%	8.717.500
E1	317	4B	27.500	8.717.500	0%	8.717.500
E2	317	4B	27.500	8.717.500	0%	8.717.500
E3	317	4B	27.500	8.717.500	0%	8.717.500
E4	317	4B	27.500	8.717.500	0%	8.717.500
F1	317	4B	27.500	8.717.500	0%	8.717.500
F2	317	4B	27.500	8.717.500	0%	8.717.500
F3	317	4B	27.500	8.717.500	0%	8.717.500
F4	317	4B	27.500	8.717.500	0%	8.717.500
G1	317	4B	27.500	8.717.500	0%	8.717.500
G2	317	4B	27.500	8.717.500	0%	8.717.500
G3	317	4B	27.500	8.717.500	0%	8.717.500
G4	317	4B	27.500	8.717.500	0%	8.717.500
G5	317	4B	27.500	8.717.500	0%	8.717.500
H1	317	4B	27.500	8.717.500	0%	8.717.500
H2	317	4B	27.500	8.717.500	0%	8.717.500
H3	317	4B	27.500	8.717.500	0%	8.717.500
H4	317	4B	27.500	8.717.500	0%	8.717.500
H5	317	4B	27.500	8.717.500	0%	8.717.500
I1	317	4B	27.500	8.717.500	0%	8.717.500
I2	317	4B	27.500	8.717.500	0%	8.717.500
I3	317	4B	27.500	8.717.500	0%	8.717.500
I4	317	4B	27.500	8.717.500	0%	8.717.500
HAVUZ-A1	59	4B	27.500	1.622.500	0%	1.622.500
HAVUZ-A2	33	4B	27.500	907.500	0%	907.500
HAVUZ-B1	59	4B	27.500	1.622.500	0%	1.622.500
HAVUZ-B2	59	4B	27.500	1.622.500	0%	1.622.500
HAVUZ-B3	36	4B	27.500	990.000	0%	990.000
HAVUZ-C1	59	4B	27.500	1.622.500	0%	1.622.500
HAVUZ-C2	59	4B	27.500	1.622.500	0%	1.622.500
HAVUZ-C3	59	4B	27.500	1.622.500	0%	1.622.500
HAVUZ-C4	43	4B	27.500	1.182.500	0%	1.182.500
HAVUZ-D1	59	4B	27.500	1.622.500	0%	1.622.500
HAVUZ-D2	59	4B	27.500	1.622.500	0%	1.622.500
HAVUZ-D3	50	4B	27.500	1.375.000	0%	1.375.000
HAVUZ-D4	59	4B	27.500	1.622.500	0%	1.622.500
HAVUZ-E1	59	4B	27.500	1.622.500	0%	1.622.500
HAVUZ-E2	59	4B	27.500	1.622.500	0%	1.622.500

HAVUZ-E3	52	4B	27.500	1.430.000	0%	1.430.000
HAVUZ-E4	59	4B	27.500	1.622.500	0%	1.622.500
HAVUZ-F1	59	4B	27.500	1.622.500	0%	1.622.500
HAVUZ-F2	59	4B	27.500	1.622.500	0%	1.622.500
HAVUZ-F3	59	4B	27.500	1.622.500	0%	1.622.500
HAVUZ-F4	59	4B	27.500	1.622.500	0%	1.622.500
HAVUZ-G1	59	4B	27.500	1.622.500	0%	1.622.500
HAVUZ-G2	59	4B	27.500	1.622.500	0%	1.622.500
HAVUZ-G3	59	4B	27.500	1.622.500	0%	1.622.500
HAVUZ-G4	59	4B	27.500	1.622.500	0%	1.622.500
HAVUZ-G5	59	4B	27.500	1.622.500	0%	1.622.500
HAVUZ-H1	59	4B	27.500	1.622.500	0%	1.622.500
HAVUZ-H2	59	4B	27.500	1.622.500	0%	1.622.500
HAVUZ-H3	59	4B	27.500	1.622.500	0%	1.622.500
HAVUZ-H4	59	4B	27.500	1.622.500	0%	1.622.500
HAVUZ-H5	59	4B	27.500	1.622.500	0%	1.622.500
HAVUZ-I1	59	4B	27.500	1.622.500	0%	1.622.500
HAVUZ-I2	59	4B	27.500	1.622.500	0%	1.622.500
HAVUZ-I3	59	4B	27.500	1.622.500	0%	1.622.500
HAVUZ-I4	59	4B	27.500	1.622.500	0%	1.622.500
ARA TOPLAM	6.551					375.051.500
PROJE TAMAMLANMA ORANI						45,00%
HARCANAN MALİYET						168.773.175
İSTİNAT DUVARI	3.535		3.300	11.665.500	0%	11.665.500
PROJE TAMAMLANMA ORANI						95,00%
						11.082.225
Harici Müteferrik İşler (Maktuen)						144.600
TOPLAM						180.000.000

olarak;

Yapının arsası ile birlikte toplam değeri ise;

ARSA DEĞERİ - ZERAY GYO Mülkiyetine Karşılık Gelen Arsa Payı Değeri	8.905.000
BİNA DEĞERİ - (Proje Maliyeti) ~ %45 Tamamlanma Oranı	180.000.000
TOPLAM DEĞER (TL)	188.905.000

* Projenin yer aldığı parselde kat karşılığı inşaat sözleşmesinde yapılan paylaşıma göre Şirket payına düşen bağımsız bölümler projedeki tüm bağımsız bölümlerin %73,14'üne tekabül etmektedir. Parsel üzerinde kat irtifakı kurulmuş olup değerlendirme tarihi itibarı ile Zeray GYO A.Ş. mülkiyetindeki bağımsız bölümün arsa payı 742,47m²'dir. (2,86%) Toplam değer Şirket mülkiyetine düşen arsa payı değeri ile katlanılan tüm proje maliyetini içermektedir.

~188.905.000.-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

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

Varsayımlar

- Projedeki toplam konut sayısı: 35
- Zeray Hissesine Düşen Toplam konut sayısı: 25
- Toplam Satılabilir Alanı: 11.095 m²
- Zeray Satılabilir Alan: 8.115 m²
- Satış Sözleşmesine Konu Konut Sayısı: 11
- Kalan Konut Sayısı: 14
- Satış Sözleşmesine Konu taşınmazlar sözleşme tutarları üzerinden hesaplamalara dahil edilmiştir.
- Hesaplamalara Dahil edilen Toplam Konut Sayısı: 25
- 31.03.2025 itibarıyla konut birim satış fiyatı: 104.188 TL/m²
- Konut fiyat artışının 2025 yıl sonuna kadar %15 artacağı ve 2026 yılı içerisinde 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: 397.642.500 TL
- Tamamlanma Yüzdesi (%45): ~ 180.000.000 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 inşaatın tamamlanması ve yasal prosedürlerin (iskan-kat mülkiyeti) tamamlanması için ayrılan maliyet olarak değerlendirilmiştir.
- Gelir yaklaşımında kullanılan tamamlanma oranı müşteriden temin edilen veriler doğrultusunda mali tamamlanma oranını ifade etmektedir.

İnşaat Alanı Hesabı	
Toplam Net Parsel Alanı (m ²)	25.986,29
İnşaat Emsali (KAKS)	0,40
Emsale Dahil İnşaat Alanı(m ²)	10.394,52
Emsal Harici Alan Oranı (%)	7%
Emsal Harici Alan(m ²)	700,48
Toplam Ticari İnşaat Alanı (m ²)	0,00
Toplam Konut İnşaat Alanı (m ²)	11.095,00
Toplam Otopark/Teknik Hacim/Sığınak Alanı	6.414,00
Toplam İnşaat Alanı (m²)	17.509,00

İNŞAAT MALİYETİ	FONKSİYONLAR	Brüt Alan (m ²)	Birim Maliyet Değerleri (TL/m ²)	Toplam Maliyet (TL)
KONUT		11.095	30.631	339.848.239
Sosyal Alan/Kapalı Otopark Alanı / Teknik Hacim/Sığınak vb. (m ²)		6.414	7.351	47.151.761
TOPLAM		17.509,00	22.102,9	387.000.000

İNŞAAT YILLARI ve HARCAMALAR	HARCANAN MALİYET	2025	2026	2027	TOPLAM
ORAN (%)	47%	45%	9%	0%	101%
İNŞAAT MALİYETİ ARTIŞ ORANI(%)	0%	0%	25%		
BİRİM İNŞAAT MALİYETİ	22.103	22.103	27.629		
MALİYET	179.955.000	174.150.000	43.537.500	0	397.642.500
GENEL TOPLAM	179.955.000	174.150.000	43.537.500	0	397.642.500

KONUT SATIŞ PROJEKSİYONU	
ARSA SAHİBİ PAYI	27%
Satılabilir Alan Toplamı (m²)	11.095
ARSA SAHİBİ PAYI	2.980
ZERAY SATILABİLİR TOPLAM ALAN	8.115

TARİHLER	GEÇMİŞ DÖNEM VERİLERİ	31.03.2025	2025	2026	2027
Konutlar (satış) %	40,00%		35,00%	25,00%	
Satılan Konut Alanı (m²)	3.246		2.840	2.029	0
Satış Fiyatı Artış Oranı (%)			15%	25%	20%
SATIŞ FİYATI (TL/m²)		104.188	119.816	149.770	179.724
GERÇEKLEŞEN TAHSİLAT (TL)	48.695.439				
KALAN TAHSİLAT (TL)			280.905.434		
SATIŞ GELİRLERİ	48.695.439		621.221.866	303.853.957	0

	31.03.2025	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027
SATIŞ GELİRİ	48.695.439	621.221.866	303.853.957	0
İNŞAAT MALİYETLERİ (-)		174.150.000	43.537.500	0
NET NAKİT AKIŞLARI	48.695.439	447.071.866	260.316.457	0
KÜMÜLATİF NAKİT AKIŞI		447.071.866	707.388.322	707.388.322
Değerleme Tablosu				
Risksiz Getiri Oranı	27,00%			
Risk Primi	3,00%			
İndirgeme Oranı	30,00%			
Net Bugünkü Değer (TL)	579.907.757			

Belirtilen varsayımlar doğrultusunda projenin mevcut durumu dikkate alınarak halihazır durum değeri (Net Bugünkü Değeri) 579.907.757 TL olarak, düzeltilmiş şekliyle **579.908.000 TL** takdir ve kanaat edilmiştir.

9. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

9.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerlemesi yapılan Kocaeli İli, İzmit İlçesi, Karaabdulbaki Mahallesi, 123 ada 145 parsel numarasında kayıtlı “Arsa” nitelikli ana gayrimenkulün üzerinde mevcut 35 Blok 35 villa nitelikli bağımsız bölümden oluşan “Country Akmeşe” projesinde ZERAY GYO Hissesine Düşen 25 bağımsız bölümdür. Taşınmaz Karaabdulbaki Mahallesi, Karaabdulbaki Merkez Mevkii, No: 207 İzmit/Kocaeli posta adreslidir.

Değerlemesi yapılan “Country Akmeşe” projesi İzmit İlçesi, Karaabdulbaki Mahallesi, 25.986,29 m² yüzölçüme sahip 123 ada 145 parsel nolu ana taşınmaz üzerinde yer almaktadır. 123 ada 145 parsel nolu ana taşınmaz eğimli bir topoğrafyaya sahip olup geometrik olarak amorf formdadır.

İzmit Belediyesi İmar Müdürlüğü’nden alınan 02.05.2025 tarih ve E-94507687 – 115.02.01-3708646 sayılı yazılı resmi durum belgesine göre, rapora konu taşınmazın yer aldığı parsel 15.12.2022 onay tarih 713 sayılı 1/1000 ölçekli İzmit Belediyesi Uygulama İmar Planı kapsamında Ayrık Nizam E:0,40, Taks:0,20 Hmax: 6,50 m.(2 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 “Country Akmeşe” projesi 17.459,00 m² inşaat alanına ve 11.095,00 m² konut alanına sahip 35 bloktan oluşmakta olup, projede 35 villa bulunmaktadır. Projede her bağımsız bölüm için müstakil havuz, Çocuk oyun alanı, hobi bahçeleri, sosyal tesis vb. sosyal donatılara sahip projede villalar 5+1 olarak projelendirilmiştir. Yerinde yapılan incelemelere göre betonarme işleri tamamlanmıştır. İstinat duvarlarının inşası %95 seviyesindedir. Proje ile ilgili çalışmalar devam etmekte olup inşaat seviyesi bazı bloklarda %60 bazı bloklarda %10, havuzlarda %10 ve %19 seviyesinde olup proje genel inşaat seviyesi yaklaşık %45 olarak kabul edilmiştir.

Yapılan incelemelerde değerlendirme konusu parsel üzerinde Country Akmeşe projesinde 23.01.2024 tarih ve 4146 yevmiye ile kat irtifakı tesis edilmiş olup hukuki durumunda herhangi bir olumsuz durum tespit edilmemiştir. H2 blok 1 numaralı bağımsız bölüm 03.04.2024 tarih 18517 yevmiye ile Zeray Gayrimenkul A.Ş. adına satış işleminden tescil edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi lehine 01.02.2023 tarihli kat karşılığı inşaat sözleşmesi bulunmaktadır. Kat karşılığı inşaat sözleşmesi tapuda Zeray GYO A.Ş. adına tescil edilmiştir. Kat karşılığı inşaat sözleşmesine göre parsel üzerinde gerçekleştirilen projede yer alan bağımsız bölümlerden A1, C2’nin %90’ı, E1, F1, F2’nin %50’si, F3, H1, H2, H3 ve I4 bloklar arsa sahibine, kalan kısım ise yükleniciye olacak şekilde (Zeray GYO A.Ş. hissesi 8.115,20m²) paylaşım yapılmıştır. İlgili sözleşme ekler kısmında verilmiştir.

İzmit Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemede ana taşınmaz üzerindeki proje için 14.09.2023 tarih ve 16622 sayılı 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 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 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 (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 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, inşaat başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bağımsız gayrimenkul değerlendirme kuruluşları tarafından tespit edilmiş olması gerekir.”

maddeleri gereği mimari projelerin ve yapı ruhsatlarının onay sürecinin tamamlanmış olması dikkate alınarak GYO portföyüne **“Gayrimenkul Projesi”** olarak alınmasının uygun olduğuna kanaat getirilmiştir.

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. “Country Akmeşe” projesinin yer aldığı parselin arsa değerine ‘Pazar Yaklaşımı’ ile ulaşılmıştır.

“Country Akmeşe” 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	8.905.000
BİNA DEĞERİ - (Proje Maliyeti) ~ %45 Tamamlanma Oranı	180.000.000
TOPLAM DEĞER (TL)	188.905.000

* Projenin yer aldığı parselde kat karşılığı inşaat sözleşmesinde yapılan paylaşıma göre Şirket payına düşen bağımsız bölümler projedeki tüm bağımsız bölümlerin %73,14'üne tekabül etmektedir. Parsel üzerinde kat irtifakı kurulmuş olup değerleme tarihi itibarı ile Zeray GYO A.Ş. mülkiyetindeki bağımsız bölümün arsa payı 742,47m²'dir. (2,86%) Toplam değer Şirket mülkiyetine düşen arsa payı değeri ile katlanılan tüm proje maliyetini içermektedir.

Pazar yönteminden elde edilen arsa bedeli ve maliyet yönteminden elde edilen yapı maliyetinin toplanması ile projenin toplam mevcut durum değeri **188.905.000 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 "Country Akmeşe" 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)	579.907.757

Belirtilen varsayımlar doğrultusunda projenin mevcut durumu dikkate alınarak halihazır durum değeri (Net Bugünkü Değeri) 579.907.757 TL olarak, düzeltilmiş şekliyle **579.908.000 TL** takdir ve kanaat edilmiştir.

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; Karaabdulbaki Mahallesi, Karaabdulbaki Merkez Mevkii, No: 207 İzmit/Kocaeli posta adresli, tapu kayıtlarına göre; Kocaeli İli, İzmit İlçesi, Karaabdulbaki Mahallesi, 123 ada 145 parsel numarasında kayıtlı “Arsa” nitelikli ana gayrimenkulün üzerinde mevcut 35 Blok 35 villa nitelikli bağımsız bölümden oluşan “Country Akmeşe” projesinin ZERAY GYO Hissesine Düşen 25 bağımsız bölümün **31.03.2025 tarihli PAZAR DEĞERİ:**

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

579.908.000.-TL

(Beş Yüz Yetmiş Dokuz Milyon Dokuz Yüz Sekiz Bin Türk Lirası) (KDV HARIÇ)

695.889.600.-TL

(Altı Yüz Doksan Beş Milyon Sekiz Yüz Seksen 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



BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 8-4-2025-09:19

**Kaydı Oluşturan: ZEKERİYA ZERAY (ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ****Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)****TAPU KAYIT BİLGİSİ**

Zemin Tipi:	Katlırtifaki	Ada/Parsel:	123/145
Taşınmaz Kimlik No:	131696394	AT Yüzölçümü(m2):	25986.29
İl/ilçe:	KOCAELİ/İZMİT	Bağımsız Bölüm Nitelik:	DUBLEKS MESKEN
Kurum Adı:	İzmit	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KARAABDULBAKİ	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	Kurtdere	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	H2/ZEMİN+1//1
Cilt/Sayfa No:	2/107	Arsa Pay/Payda:	74247/2598629
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Yönetim Planı : 12/01/2024(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		İzmit - 23-01-2024 15:51 - 4146	
Serh	Tamamında/.....hissesinde kat karşılığı inşaat hakkı vardır.(Şablon: Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi)	(SN:8482054) ZERAY GAYRİMENKUL	İzmit - 11-12-2023 17:16 - 66804	

1 / 3

		ANONİM ŞİRKETİ VKN:9971870045, (SN:8526114) ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:9971870045		
--	--	---	--	--

EKLENTİ BİLGİLERİ

Sistem No	Tip	Tanım	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye
4685196	Diğer	H2-HAVUZ	İzmit - 23-01-2024 15:51 - 4146

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
812246307	(SN:8482054) ZERAY GAYRİMENKUL ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Satış 03-04-2024 18517	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) zjF59Nk2z_N kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3



3 / 3





T.C.
İZMİT BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü



Sayı : E-94507687 - 115.02.01 - 3708646
Konu : İmar Bilgisi

02.05.2025

Sayın: RM RİTİM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
Kaynarca, Aydınlı Yolu Cad., Mavi Kule Residence No:137 D:24 34880
Pendik/KOCAELİ

İlgi : 25.04.2025 tarih ve 2902-1192 sayılı dilekçe

İlgi dilekçeniz ile imar bilgisi talep etmiş olduğunuz; Kocaeli İli, İzmit İlçesi, Karaabdülbaki Mahallesi 123 ada 145 nolu parsel; Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 15.12.2022 tarih ve 713 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında kalmaktadır.

Plan kapsamında parsel; Ayrık nizam, 2 kat, TAKS:0,20, KAKS:0,40 yapılaşma koşullu, "Konut Alanında" kalmaktadır. Parselde ruhsatlı yapılar bulunmaktadır. Parsele ait Müdürlüğümüz yetki ve sorumluluğunda olan plan örneği yazımız ekinde sunulmuştur. Bilgilerinize rica ederim.

Cem GÜLER
Belediye Başkanı a.
Belediye Başkan Yardımcısı

Ek : Plan Örneği

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu:3706926-MjksOTE0MjI2Nw==

İZMİT BELEDİYESİ

Tel.No: Faks No:

e-Posta: İnternet Adresi:www.izmit.bel.tr

Kep Adresi:izmitbelediyesi@hs01.kep.tr

Belge Doğrulama Adresi: <http://ebeledive.izmit.bel.tr/webportal/index.php?wsavfa=48>

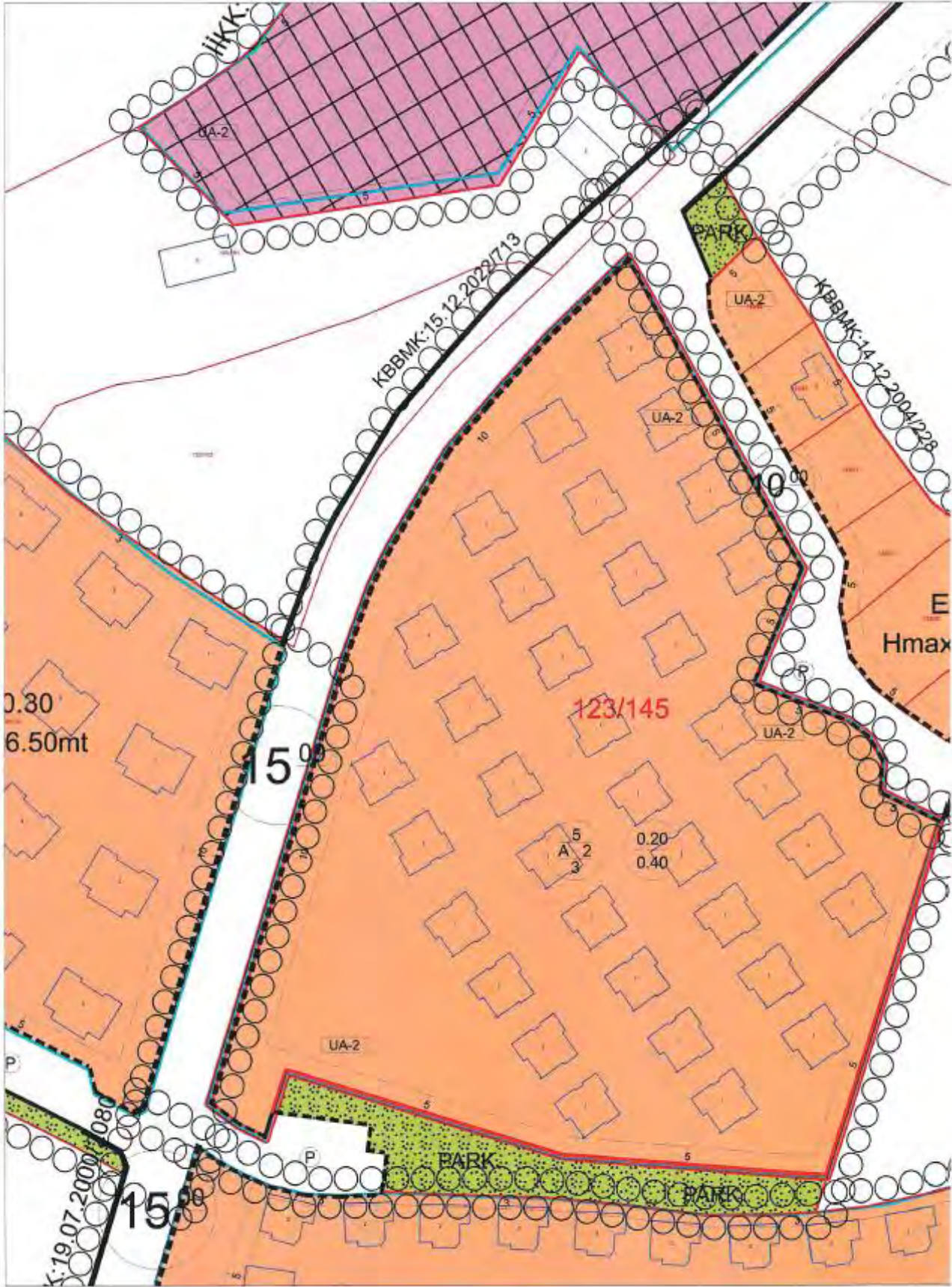
Bilgi için : SULTAN DUMAN ALTINTAŞ

Harita ve Kadastro Teknikeri

Tel.No:

EBYS NO:3706926





	ARCHITECTS																				
FIGEN ERGUN MIMARLIK OFISI 80600000 30720000000 KIZILIRMAZI 34110000000 KIZILIRMAZI 34110000000 KIZILIRMAZI 34110000000 KIZILIRMAZI																					
C-4																					
M	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 15%;">KONUT</td> <td style="width: 15%;">BANKA</td> <td style="width: 15%;">KONUT</td> <td style="width: 15%;">KONUT</td> <td style="width: 15%;">KONUT</td> <td style="width: 15%;">KONUT</td> <td style="width: 15%;">KONUT</td> <td style="width: 15%;">KONUT</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">KONUT</td> <td style="text-align: center;">KONUT</td> <td style="text-align: center;">KONUT</td> <td style="text-align: center;">KONUT</td> <td style="text-align: center;">KONUT</td> <td style="text-align: center;">KONUT</td> <td style="text-align: center;">KONUT</td> <td style="text-align: center;">KONUT</td> </tr> </table>	KONUT	BANKA	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT				
KONUT	BANKA	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT														
KONUT	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT														
ALANININ KATIYATLARI VE KATIYATLARI KATIYATLARI VE KATIYATLARI																					
YERİ KATIYATLARI	SERTEĞER GÖRÜŞ VE HESAPLARI C4 BLOK																				
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 10%;">KATIYATLARI</td> <td style="width: 10%;">KATIYATLARI</td> <td style="width: 10%;">KATIYATLARI</td> <td style="width: 10%;">KATIYATLARI</td> <td style="width: 10%;">KATIYATLARI</td> <td style="width: 10%;">KATIYATLARI</td> <td style="width: 10%;">KATIYATLARI</td> <td style="width: 10%;">KATIYATLARI</td> <td style="width: 10%;">KATIYATLARI</td> <td style="width: 10%;">KATIYATLARI</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">KATIYATLARI</td> <td style="text-align: center;">KATIYATLARI</td> <td style="text-align: center;">KATIYATLARI</td> <td style="text-align: center;">KATIYATLARI</td> <td style="text-align: center;">KATIYATLARI</td> <td style="text-align: center;">KATIYATLARI</td> <td style="text-align: center;">KATIYATLARI</td> <td style="text-align: center;">KATIYATLARI</td> <td style="text-align: center;">KATIYATLARI</td> <td style="text-align: center;">KATIYATLARI</td> </tr> </table>		KATIYATLARI	KATIYATLARI	KATIYATLARI	KATIYATLARI	KATIYATLARI	KATIYATLARI	KATIYATLARI	KATIYATLARI	KATIYATLARI	KATIYATLARI	KATIYATLARI	KATIYATLARI	KATIYATLARI	KATIYATLARI	KATIYATLARI	KATIYATLARI	KATIYATLARI	KATIYATLARI	KATIYATLARI	KATIYATLARI
KATIYATLARI	KATIYATLARI	KATIYATLARI	KATIYATLARI	KATIYATLARI	KATIYATLARI	KATIYATLARI	KATIYATLARI	KATIYATLARI	KATIYATLARI												
KATIYATLARI	KATIYATLARI	KATIYATLARI	KATIYATLARI	KATIYATLARI	KATIYATLARI	KATIYATLARI	KATIYATLARI	KATIYATLARI	KATIYATLARI												
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 10%;">KATIYATLARI</td> <td style="width: 10%;">KATIYATLARI</td> <td style="width: 10%;">KATIYATLARI</td> <td style="width: 10%;">KATIYATLARI</td> <td style="width: 10%;">KATIYATLARI</td> <td style="width: 10%;">KATIYATLARI</td> <td style="width: 10%;">KATIYATLARI</td> <td style="width: 10%;">KATIYATLARI</td> <td style="width: 10%;">KATIYATLARI</td> <td style="width: 10%;">KATIYATLARI</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">KATIYATLARI</td> <td style="text-align: center;">KATIYATLARI</td> <td style="text-align: center;">KATIYATLARI</td> <td style="text-align: center;">KATIYATLARI</td> <td style="text-align: center;">KATIYATLARI</td> <td style="text-align: center;">KATIYATLARI</td> <td style="text-align: center;">KATIYATLARI</td> <td style="text-align: center;">KATIYATLARI</td> <td style="text-align: center;">KATIYATLARI</td> <td style="text-align: center;">KATIYATLARI</td> </tr> </table>		KATIYATLARI	KATIYATLARI	KATIYATLARI	KATIYATLARI	KATIYATLARI	KATIYATLARI	KATIYATLARI	KATIYATLARI	KATIYATLARI	KATIYATLARI	KATIYATLARI	KATIYATLARI	KATIYATLARI	KATIYATLARI	KATIYATLARI	KATIYATLARI	KATIYATLARI	KATIYATLARI	KATIYATLARI	KATIYATLARI
KATIYATLARI	KATIYATLARI	KATIYATLARI	KATIYATLARI	KATIYATLARI	KATIYATLARI	KATIYATLARI	KATIYATLARI	KATIYATLARI	KATIYATLARI												
KATIYATLARI	KATIYATLARI	KATIYATLARI	KATIYATLARI	KATIYATLARI	KATIYATLARI	KATIYATLARI	KATIYATLARI	KATIYATLARI	KATIYATLARI												
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 10%;">KATIYATLARI</td> <td style="width: 10%;">KATIYATLARI</td> <td style="width: 10%;">KATIYATLARI</td> <td style="width: 10%;">KATIYATLARI</td> <td style="width: 10%;">KATIYATLARI</td> <td style="width: 10%;">KATIYATLARI</td> <td style="width: 10%;">KATIYATLARI</td> <td style="width: 10%;">KATIYATLARI</td> <td style="width: 10%;">KATIYATLARI</td> <td style="width: 10%;">KATIYATLARI</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">KATIYATLARI</td> <td style="text-align: center;">KATIYATLARI</td> <td style="text-align: center;">KATIYATLARI</td> <td style="text-align: center;">KATIYATLARI</td> <td style="text-align: center;">KATIYATLARI</td> <td style="text-align: center;">KATIYATLARI</td> <td style="text-align: center;">KATIYATLARI</td> <td style="text-align: center;">KATIYATLARI</td> <td style="text-align: center;">KATIYATLARI</td> <td style="text-align: center;">KATIYATLARI</td> </tr> </table>		KATIYATLARI	KATIYATLARI	KATIYATLARI	KATIYATLARI	KATIYATLARI	KATIYATLARI	KATIYATLARI	KATIYATLARI	KATIYATLARI	KATIYATLARI	KATIYATLARI	KATIYATLARI	KATIYATLARI	KATIYATLARI	KATIYATLARI	KATIYATLARI	KATIYATLARI	KATIYATLARI	KATIYATLARI	KATIYATLARI
KATIYATLARI	KATIYATLARI	KATIYATLARI	KATIYATLARI	KATIYATLARI	KATIYATLARI	KATIYATLARI	KATIYATLARI	KATIYATLARI	KATIYATLARI												
KATIYATLARI	KATIYATLARI	KATIYATLARI	KATIYATLARI	KATIYATLARI	KATIYATLARI	KATIYATLARI	KATIYATLARI	KATIYATLARI	KATIYATLARI												
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 10%;">KATIYATLARI</td> <td style="width: 10%;">KATIYATLARI</td> <td style="width: 10%;">KATIYATLARI</td> <td style="width: 10%;">KATIYATLARI</td> <td style="width: 10%;">KATIYATLARI</td> <td style="width: 10%;">KATIYATLARI</td> <td style="width: 10%;">KATIYATLARI</td> <td style="width: 10%;">KATIYATLARI</td> <td style="width: 10%;">KATIYATLARI</td> <td style="width: 10%;">KATIYATLARI</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">KATIYATLARI</td> <td style="text-align: center;">KATIYATLARI</td> <td style="text-align: center;">KATIYATLARI</td> <td style="text-align: center;">KATIYATLARI</td> <td style="text-align: center;">KATIYATLARI</td> <td style="text-align: center;">KATIYATLARI</td> <td style="text-align: center;">KATIYATLARI</td> <td style="text-align: center;">KATIYATLARI</td> <td style="text-align: center;">KATIYATLARI</td> <td style="text-align: center;">KATIYATLARI</td> </tr> </table>		KATIYATLARI	KATIYATLARI	KATIYATLARI	KATIYATLARI	KATIYATLARI	KATIYATLARI	KATIYATLARI	KATIYATLARI	KATIYATLARI	KATIYATLARI	KATIYATLARI	KATIYATLARI	KATIYATLARI	KATIYATLARI	KATIYATLARI	KATIYATLARI	KATIYATLARI	KATIYATLARI	KATIYATLARI	KATIYATLARI
KATIYATLARI	KATIYATLARI	KATIYATLARI	KATIYATLARI	KATIYATLARI	KATIYATLARI	KATIYATLARI	KATIYATLARI	KATIYATLARI	KATIYATLARI												
KATIYATLARI	KATIYATLARI	KATIYATLARI	KATIYATLARI	KATIYATLARI	KATIYATLARI	KATIYATLARI	KATIYATLARI	KATIYATLARI	KATIYATLARI												
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 10%;">KATIYATLARI</td> <td style="width: 10%;">KATIYATLARI</td> <td style="width: 10%;">KATIYATLARI</td> <td style="width: 10%;">KATIYATLARI</td> <td style="width: 10%;">KATIYATLARI</td> <td style="width: 10%;">KATIYATLARI</td> <td style="width: 10%;">KATIYATLARI</td> <td style="width: 10%;">KATIYATLARI</td> <td style="width: 10%;">KATIYATLARI</td> <td style="width: 10%;">KATIYATLARI</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">KATIYATLARI</td> <td style="text-align: center;">KATIYATLARI</td> <td style="text-align: center;">KATIYATLARI</td> <td style="text-align: center;">KATIYATLARI</td> <td style="text-align: center;">KATIYATLARI</td> <td style="text-align: center;">KATIYATLARI</td> <td style="text-align: center;">KATIYATLARI</td> <td style="text-align: center;">KATIYATLARI</td> <td style="text-align: center;">KATIYATLARI</td> <td style="text-align: center;">KATIYATLARI</td> </tr> </table>		KATIYATLARI	KATIYATLARI	KATIYATLARI	KATIYATLARI	KATIYATLARI	KATIYATLARI	KATIYATLARI	KATIYATLARI	KATIYATLARI	KATIYATLARI	KATIYATLARI	KATIYATLARI	KATIYATLARI	KATIYATLARI	KATIYATLARI	KATIYATLARI	KATIYATLARI	KATIYATLARI	KATIYATLARI	KATIYATLARI
KATIYATLARI	KATIYATLARI	KATIYATLARI	KATIYATLARI	KATIYATLARI	KATIYATLARI	KATIYATLARI	KATIYATLARI	KATIYATLARI	KATIYATLARI												
KATIYATLARI	KATIYATLARI	KATIYATLARI	KATIYATLARI	KATIYATLARI	KATIYATLARI	KATIYATLARI	KATIYATLARI	KATIYATLARI	KATIYATLARI												
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 10%;">KATIYATLARI</td> <td style="width: 10%;">KATIYATLARI</td> <td style="width: 10%;">KATIYATLARI</td> <td style="width: 10%;">KATIYATLARI</td> <td style="width: 10%;">KATIYATLARI</td> <td style="width: 10%;">KATIYATLARI</td> <td style="width: 10%;">KATIYATLARI</td> <td style="width: 10%;">KATIYATLARI</td> <td style="width: 10%;">KATIYATLARI</td> <td style="width: 10%;">KATIYATLARI</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">KATIYATLARI</td> <td style="text-align: center;">KATIYATLARI</td> <td style="text-align: center;">KATIYATLARI</td> <td style="text-align: center;">KATIYATLARI</td> <td style="text-align: center;">KATIYATLARI</td> <td style="text-align: center;">KATIYATLARI</td> <td style="text-align: center;">KATIYATLARI</td> <td style="text-align: center;">KATIYATLARI</td> <td style="text-align: center;">KATIYATLARI</td> <td style="text-align: center;">KATIYATLARI</td> </tr> </table>		KATIYATLARI	KATIYATLARI	KATIYATLARI	KATIYATLARI	KATIYATLARI	KATIYATLARI	KATIYATLARI	KATIYATLARI	KATIYATLARI	KATIYATLARI	KATIYATLARI	KATIYATLARI	KATIYATLARI	KATIYATLARI	KATIYATLARI	KATIYATLARI	KATIYATLARI	KATIYATLARI	KATIYATLARI	KATIYATLARI
KATIYATLARI	KATIYATLARI	KATIYATLARI	KATIYATLARI	KATIYATLARI	KATIYATLARI	KATIYATLARI	KATIYATLARI	KATIYATLARI	KATIYATLARI												
KATIYATLARI	KATIYATLARI	KATIYATLARI	KATIYATLARI	KATIYATLARI	KATIYATLARI	KATIYATLARI	KATIYATLARI	KATIYATLARI	KATIYATLARI												
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 10%;">KATIYATLARI</td> <td style="width: 10%;">KATIYATLARI</td> <td style="width: 10%;">KATIYATLARI</td> <td style="width: 10%;">KATIYATLARI</td> <td style="width: 10%;">KATIYATLARI</td> <td style="width: 10%;">KATIYATLARI</td> <td style="width: 10%;">KATIYATLARI</td> <td style="width: 10%;">KATIYATLARI</td> <td style="width: 10%;">KATIYATLARI</td> <td style="width: 10%;">KATIYATLARI</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">KATIYATLARI</td> <td style="text-align: center;">KATIYATLARI</td> <td style="text-align: center;">KATIYATLARI</td> <td style="text-align: center;">KATIYATLARI</td> <td style="text-align: center;">KATIYATLARI</td> <td style="text-align: center;">KATIYATLARI</td> <td style="text-align: center;">KATIYATLARI</td> <td style="text-align: center;">KATIYATLARI</td> <td style="text-align: center;">KATIYATLARI</td> <td style="text-align: center;">KATIYATLARI</td> </tr> </table>		KATIYATLARI	KATIYATLARI	KATIYATLARI	KATIYATLARI	KATIYATLARI	KATIYATLARI	KATIYATLARI	KATIYATLARI	KATIYATLARI	KATIYATLARI	KATIYATLARI	KATIYATLARI	KATIYATLARI	KATIYATLARI	KATIYATLARI	KATIYATLARI	KATIYATLARI	KATIYATLARI	KATIYATLARI	KATIYATLARI
KATIYATLARI	KATIYATLARI	KATIYATLARI	KATIYATLARI	KATIYATLARI	KATIYATLARI	KATIYATLARI	KATIYATLARI	KATIYATLARI	KATIYATLARI												
KATIYATLARI	KATIYATLARI	KATIYATLARI	KATIYATLARI	KATIYATLARI	KATIYATLARI	KATIYATLARI	KATIYATLARI	KATIYATLARI	KATIYATLARI												
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 10%;">KATIYATLARI</td> <td style="width: 10%;">KATIY</td></tr></table>		KATIYATLARI	KATIY																		
KATIYATLARI	KATIY																				

[illegible][illegible][illegible]

 FE ARCHITECTS		FIGEN ERTURAN MİMARLIK OFİSİ YENİ YOL 307 SANIĞI YOLU NO: 10 34710 KADIKÖY - 34710 KADIKÖY - 34710 KADIKÖY 34710 KADIKÖY - 34710 KADIKÖY - 34710 KADIKÖY																																									
H-4																																											
M	ŞEHİR PROJESİ MOZELERİNİN																																										
	AŞIĞI	BULVAR	GÜZELİ																																								
	FİRENGİ	KADIKÖY	34710																																								
																																											
KAYIT NO: 307 SANIĞI YOLU NO: 10 34710 KADIKÖY - 34710 KADIKÖY - 34710 KADIKÖY																																											
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 20%; text-align: center; padding: 5px;">TARİHİ</td> <td style="width: 20%; text-align: center; padding: 5px;">SAYI</td> <td style="width: 60%; text-align: center; padding: 5px;"> SERTEĞİ GÖRÖK VE HİSSEDARLARI H4 BLOK </td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="height: 40px;"></td> </tr> </table>				TARİHİ	SAYI	SERTEĞİ GÖRÖK VE HİSSEDARLARI H4 BLOK																																					
TARİHİ	SAYI	SERTEĞİ GÖRÖK VE HİSSEDARLARI H4 BLOK																																									
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="10" style="text-align: center; padding: 5px;">AŞIĞI</td> </tr> <tr> <td style="width: 5%; text-align: center; padding: 5px;">Sİ</td> <td style="width: 10%; text-align: center; padding: 5px;">SİRE</td> <td style="width: 15%; text-align: center; padding: 5px;">PARA</td> <td style="width: 10%; text-align: center; padding: 5px;">SİRE</td> <td style="width: 10%; text-align: center; padding: 5px;">SİRE</td> <td style="width: 10%; text-align: center; padding: 5px;">SİRE</td> <td style="width: 10%; text-align: center; padding: 5px;">SİRE</td> <td style="width: 10%; text-align: center; padding: 5px;">SİRE</td> <td style="width: 10%; text-align: center; padding: 5px;">SİRE</td> <td style="width: 10%; text-align: center; padding: 5px;">SİRE</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center; padding: 5px;">SİRE</td> <td style="text-align: center; padding: 5px;">SİRE</td> <td style="text-align: center; padding: 5px;">SİRE</td> <td style="text-align: center; padding: 5px;">SİRE</td> <td style="text-align: center; padding: 5px;">SİRE</td> <td style="text-align: center; padding: 5px;">SİRE</td> <td style="text-align: center; padding: 5px;">SİRE</td> <td style="text-align: center; padding: 5px;">SİRE</td> <td style="text-align: center; padding: 5px;">SİRE</td> <td style="text-align: center; padding: 5px;">SİRE</td> </tr> <tr> <td colspan="10" style="text-align: center; padding: 5px;">SİRE</td> </tr> </table>				AŞIĞI										Sİ	SİRE	PARA	SİRE	SİRE	SİRE	SİRE	SİRE	SİRE	SİRE	SİRE	SİRE	SİRE	SİRE	SİRE	SİRE	SİRE	SİRE	SİRE	SİRE	SİRE									
AŞIĞI																																											
Sİ	SİRE	PARA	SİRE	SİRE	SİRE	SİRE	SİRE	SİRE	SİRE																																		
SİRE	SİRE	SİRE	SİRE	SİRE	SİRE	SİRE	SİRE	SİRE	SİRE																																		
SİRE																																											
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="10" style="text-align: center; padding: 5px;">SİRE</td> </tr> <tr> <td style="width: 5%; text-align: center; padding: 5px;">SİRE</td> <td style="width: 10%; text-align: center; padding: 5px;">SİRE</td> <td style="width: 15%; text-align: center; padding: 5px;">SİRE</td> <td style="width: 10%; text-align: center; padding: 5px;">SİRE</td> <td style="width: 10%; text-align: center; padding: 5px;">SİRE</td> <td style="width: 10%; text-align: center; padding: 5px;">SİRE</td> <td style="width: 10%; text-align: center; padding: 5px;">SİRE</td> <td style="width: 10%; text-align: center; padding: 5px;">SİRE</td> <td style="width: 10%; text-align: center; padding: 5px;">SİRE</td> <td style="width: 10%; text-align: center; padding: 5px;">SİRE</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center; padding: 5px;">SİRE</td> <td style="text-align: center; padding: 5px;">SİRE</td> <td style="text-align: center; padding: 5px;">SİRE</td> <td style="text-align: center; padding: 5px;">SİRE</td> <td style="text-align: center; padding: 5px;">SİRE</td> <td style="text-align: center; padding: 5px;">SİRE</td> <td style="text-align: center; padding: 5px;">SİRE</td> <td style="text-align: center; padding: 5px;">SİRE</td> <td style="text-align: center; padding: 5px;">SİRE</td> <td style="text-align: center; padding: 5px;">SİRE</td> </tr> <tr> <td colspan="10" style="text-align: center; padding: 5px;">SİRE</td> </tr> </table>				SİRE										SİRE	SİRE	SİRE	SİRE	SİRE	SİRE	SİRE	SİRE	SİRE	SİRE	SİRE	SİRE	SİRE	SİRE	SİRE	SİRE	SİRE	SİRE	SİRE	SİRE	SİRE									
SİRE																																											
SİRE	SİRE	SİRE	SİRE	SİRE	SİRE	SİRE	SİRE	SİRE	SİRE																																		
SİRE	SİRE	SİRE	SİRE	SİRE	SİRE	SİRE	SİRE	SİRE	SİRE																																		
SİRE																																											
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="10" style="text-align: center; padding: 5px;">SİRE</td> </tr> <tr> <td style="width: 5%; text-align: center; padding: 5px;">SİRE</td> <td style="width: 10%; text-align: center; padding: 5px;">SİRE</td> <td style="width: 15%; text-align: center; padding: 5px;">SİRE</td> <td style="width: 10%; text-align: center; padding: 5px;">SİRE</td> <td style="width: 10%; text-align: center; padding: 5px;">SİRE</td> <td style="width: 10%; text-align: center; padding: 5px;">SİRE</td> <td style="width: 10%; text-align: center; padding: 5px;">SİRE</td> <td style="width: 10%; text-align: center; padding: 5px;">SİRE</td> <td style="width: 10%; text-align: center; padding: 5px;">SİRE</td> <td style="width: 10%; text-align: center; padding: 5px;">SİRE</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center; padding: 5px;">SİRE</td> <td style="text-align: center; padding: 5px;">SİRE</td> <td style="text-align: center; padding: 5px;">SİRE</td> <td style="text-align: center; padding: 5px;">SİRE</td> <td style="text-align: center; padding: 5px;">SİRE</td> <td style="text-align: center; padding: 5px;">SİRE</td> <td style="text-align: center; padding: 5px;">SİRE</td> <td style="text-align: center; padding: 5px;">SİRE</td> <td style="text-align: center; padding: 5px;">SİRE</td> <td style="text-align: center; padding: 5px;">SİRE</td> </tr> <tr> <td colspan="10" style="text-align: center; padding: 5px;">SİRE</td> </tr> </table>				SİRE										SİRE	SİRE	SİRE	SİRE	SİRE	SİRE	SİRE	SİRE	SİRE	SİRE	SİRE	SİRE	SİRE	SİRE	SİRE	SİRE	SİRE	SİRE	SİRE	SİRE	SİRE									
SİRE																																											
SİRE	SİRE	SİRE	SİRE	SİRE	SİRE	SİRE	SİRE	SİRE	SİRE																																		
SİRE	SİRE	SİRE	SİRE	SİRE	SİRE	SİRE	SİRE	SİRE	SİRE																																		
SİRE																																											
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="10" style="text-align: center; padding: 5px;">SİRE</td> </tr> <tr> <td style="width: 5%; text-align: center; padding: 5px;">SİRE</td> <td style="width: 10%; text-align: center; padding: 5px;">SİRE</td> <td style="width: 15%; text-align: center; padding: 5px;">SİRE</td> <td style="width: 10%; text-align: center; padding: 5px;">SİRE</td> <td style="width: 10%; text-align: center; padding: 5px;">SİRE</td> <td style="width: 10%; text-align: center; padding: 5px;">SİRE</td> <td style="width: 10%; text-align: center; padding: 5px;">SİRE</td> <td style="width: 10%; text-align: center; padding: 5px;">SİRE</td> <td style="width: 10%; text-align: center; padding: 5px;">SİRE</td> <td style="width: 10%; text-align: center; padding: 5px;">SİRE</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center; padding: 5px;">SİRE</td> <td style="text-align: center; padding: 5px;">SİRE</td> <td style="text-align: center; padding: 5px;">SİRE</td> <td style="text-align: center; padding: 5px;">SİRE</td> <td style="text-align: center; padding: 5px;">SİRE</td> <td style="text-align: center; padding: 5px;">SİRE</td> <td style="text-align: center; padding: 5px;">SİRE</td> <td style="text-align: center; padding: 5px;">SİRE</td> <td style="text-align: center; padding: 5px;">SİRE</td> <td style="text-align: center; padding: 5px;">SİRE</td> </tr> <tr> <td colspan="10" style="text-align: center; padding: 5px;">SİRE</td> </tr> </table>				SİRE										SİRE	SİRE	SİRE	SİRE	SİRE	SİRE	SİRE	SİRE	SİRE	SİRE	SİRE	SİRE	SİRE	SİRE	SİRE	SİRE	SİRE	SİRE	SİRE	SİRE	SİRE									
SİRE																																											
SİRE	SİRE	SİRE	SİRE	SİRE	SİRE	SİRE	SİRE	SİRE	SİRE																																		
SİRE	SİRE	SİRE	SİRE	SİRE	SİRE	SİRE	SİRE	SİRE	SİRE																																		
SİRE																																											
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="10" style="text-align: center; padding: 5px;">SİRE</td> </tr> <tr> <td style="width: 5%; text-align: center; padding: 5px;">SİRE</td> <td style="width: 10%; text-align: center; padding: 5px;">SİRE</td> <td style="width: 15%; text-align: center; padding: 5px;">SİRE</td> <td style="width: 10%; text-align: center; padding: 5px;">SİRE</td> <td style="width: 10%; text-align: center; padding: 5px;">SİRE</td> <td style="width: 10%; text-align: center; padding: 5px;">SİRE</td> <td style="width: 10%; text-align: center; padding: 5px;">SİRE</td> <td style="width: 10%; text-align: center; padding: 5px;">SİRE</td> <td style="width: 10%; text-align: center; padding: 5px;">SİRE</td> <td style="width: 10%; text-align: center; padding: 5px;">SİRE</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center; padding: 5px;">SİRE</td> <td style="text-align: center; padding: 5px;">SİRE</td> <td style="text-align: center; padding: 5px;">SİRE</td> <td style="text-align: center; padding: 5px;">SİRE</td> <td style="text-align: center; padding: 5px;">SİRE</td> <td style="text-align: center; padding: 5px;">SİRE</td> <td style="text-align: center; padding: 5px;">SİRE</td> <td style="text-align: center; padding: 5px;">SİRE</td> <td style="text-align: center; padding: 5px;">SİRE</td> <td style="text-align: center; padding: 5px;">SİRE</td> </tr> <tr> <td colspan="10" style="text-align: center; padding: 5px;">SİRE</td> </tr> </table>				SİRE										SİRE	SİRE	SİRE	SİRE	SİRE	SİRE	SİRE	SİRE	SİRE	SİRE	SİRE	SİRE	SİRE	SİRE	SİRE	SİRE	SİRE	SİRE	SİRE	SİRE	SİRE									
SİRE																																											
SİRE	SİRE	SİRE	SİRE	SİRE	SİRE	SİRE	SİRE	SİRE	SİRE																																		
SİRE	SİRE	SİRE	SİRE	SİRE	SİRE	SİRE	SİRE	SİRE	SİRE																																		
SİRE																																											
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="10" style="text-align: center; padding: 5px;">SİRE</td> </tr> <tr> <td style="width: 5%; text-align: center; padding: 5px;">SİRE</td> <td style="width: 10%; text-align: center; padding: 5px;">SİRE</td> </tr></table>				SİRE										SİRE	SİRE																												
SİRE																																											
SİRE	SİRE																																										

	FİGEN ERTÜRKAN MİMARLIK OFİSİ ALIÖZMEN CAD. SAKARYA B. BAĞIÇI EREN K. 10 80471/07061 3. 030 302 11 00 0302 302 11 00 0302 302 11 00																				
I - 1																					
M	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th colspan="2">MİMARIS</th> <th colspan="2">PROJE</th> <th colspan="2">MÜELLİFİN</th> <th rowspan="3" style="width: 10%; text-align: center; vertical-align: middle;">  </th> <th rowspan="3" style="width: 15%; text-align: center; vertical-align: middle;"> SİGİLİNDEN FİGEN ERTÜRKAN MİMAR 0302 302 11 00 </th> </tr> <tr> <td style="width: 25%;">AÇIKLAMA</td> <td style="width: 10%;">BİRİM</td> <td style="width: 15%;">İÇİŞİ</td> <td style="width: 15%;">YERİ</td> <td style="width: 15%;">SİYASİ</td> <td style="width: 15%;">SİYASİ</td> </tr> <tr> <td>İZLENİMİ</td> <td>İZLENİMİ</td> <td>İZLENİMİ</td> <td>İZLENİMİ</td> <td>İZLENİMİ</td> <td>İZLENİMİ</td> </tr> </table>	MİMARIS		PROJE		MÜELLİFİN			SİGİLİNDEN FİGEN ERTÜRKAN MİMAR 0302 302 11 00	AÇIKLAMA	BİRİM	İÇİŞİ	YERİ	SİYASİ	SİYASİ	İZLENİMİ	İZLENİMİ	İZLENİMİ	İZLENİMİ	İZLENİMİ	İZLENİMİ
MİMARIS		PROJE		MÜELLİFİN			SİGİLİNDEN FİGEN ERTÜRKAN MİMAR 0302 302 11 00														
AÇIKLAMA	BİRİM	İÇİŞİ	YERİ	SİYASİ	SİYASİ																
İZLENİMİ	İZLENİMİ	İZLENİMİ	İZLENİMİ	İZLENİMİ	İZLENİMİ																
ALIÖZMEN CAD. 104 0302 302 11 00 0302 302 11 00																					
YAPISI	SAHİBİ	SERTİFİ GÖKÇE VE HİSSEDARLARI 11 BLOK																			
(Empty space for drawing or notes)																					
YATIRIM	YATIRIM	YATIRIM	YATIRIM	YATIRIM	YATIRIM	YATIRIM	YATIRIM														
YATIRIM	YATIRIM	YATIRIM	YATIRIM	YATIRIM	YATIRIM	YATIRIM	YATIRIM														
(Empty space for drawing or notes)																					
YATIRIM GÖRÜŞÜ																					
(Empty space for drawing or notes)																					
YATIRIM GÖRÜŞÜ																					
(Empty space for drawing or notes)																					

YAPI RUHSATI Building Licence										Durum / Karar: 141378885	
1. Ruhsat Verilen Kurum: İZMİT BELEDİYESİ					9. Ruhsatın veriliş amacı:					10. Ruhsatın onay tarihi: 24.9.23	
2. Ruhsat verilen yapının adresi: İZMİT					11. Ruhsat no: 472					12. İlk ruhsat tarihi:	
3. Ruhsatın veriliş tarihi: 14.09.2023					13. İlk ruhsat no:					14. İlk ruhsatın onay tarihi: 14.09.2023	
4. Ruhsatın veriliş yeri: KOCACALI					15. İlk ruhsatın onay tarihi: 14.09.2023					16. İlk ruhsatın onay tarihi: 14.09.2023	
5. Ruhsatın veriliş yeri: KOCACALI					17. İlk ruhsatın onay tarihi: 14.09.2023					18. İlk ruhsatın onay tarihi: 14.09.2023	
6. Ruhsatın veriliş yeri: KOCACALI					19. İlk ruhsatın onay tarihi: 14.09.2023					20. İlk ruhsatın onay tarihi: 14.09.2023	
7. Ruhsatın veriliş yeri: KOCACALI					21. İlk ruhsatın onay tarihi: 14.09.2023					22. İlk ruhsatın onay tarihi: 14.09.2023	
8. Ruhsatın veriliş yeri: KOCACALI					23. İlk ruhsatın onay tarihi: 14.09.2023					24. İlk ruhsatın onay tarihi: 14.09.2023	
9. Ruhsatın veriliş yeri: KOCACALI					25. İlk ruhsatın onay tarihi: 14.09.2023					26. İlk ruhsatın onay tarihi: 14.09.2023	
10. Ruhsatın veriliş yeri: KOCACALI					27. İlk ruhsatın onay tarihi: 14.09.2023					28. İlk ruhsatın onay tarihi: 14.09.2023	
11. Ruhsatın veriliş yeri: KOCACALI					29. İlk ruhsatın onay tarihi: 14.09.2023					30. İlk ruhsatın onay tarihi: 14.09.2023	
12. Ruhsatın veriliş yeri: KOCACALI					31. İlk ruhsatın onay tarihi: 14.09.2023					32. İlk ruhsatın onay tarihi: 14.09.2023	
13. Ruhsatın veriliş yeri: KOCACALI					33. İlk ruhsatın onay tarihi: 14.09.2023					34. İlk ruhsatın onay tarihi: 14.09.2023	
14. Ruhsatın veriliş yeri: KOCACALI					35. İlk ruhsatın onay tarihi: 14.09.2023					36. İlk ruhsatın onay tarihi: 14.09.2023	
15. Ruhsatın veriliş yeri: KOCACALI					37. İlk ruhsatın onay tarihi: 14.09.2023					38. İlk ruhsatın onay tarihi: 14.09.2023	
16. Ruhsatın veriliş yeri: KOCACALI					39. İlk ruhsatın onay tarihi: 14.09.2023					40. İlk ruhsatın onay tarihi: 14.09.2023	
17. Ruhsatın veriliş yeri: KOCACALI					41. İlk ruhsatın onay tarihi: 14.09.2023					42. İlk ruhsatın onay tarihi: 14.09.2023	
18. Ruhsatın veriliş yeri: KOCACALI					43. İlk ruhsatın onay tarihi: 14.09.2023					44. İlk ruhsatın onay tarihi: 14.09.2023	
19. Ruhsatın veriliş yeri: KOCACALI					45. İlk ruhsatın onay tarihi: 14.09.2023					46. İlk ruhsatın onay tarihi: 14.09.2023	
20. Ruhsatın veriliş yeri: KOCACALI					47. İlk ruhsatın onay tarihi: 14.09.2023					48. İlk ruhsatın onay tarihi: 14.09.2023	
21. Ruhsatın veriliş yeri: KOCACALI					49. İlk ruhsatın onay tarihi: 14.09.2023					50. İlk ruhsatın onay tarihi: 14.09.2023	
22. Ruhsatın veriliş yeri: KOCACALI					51. İlk ruhsatın onay tarihi: 14.09.2023					52. İlk ruhsatın onay tarihi: 14.09.2023	
23. Ruhsatın veriliş yeri: KOCACALI					53. İlk ruhsatın onay tarihi: 14.09.2023					54. İlk ruhsatın onay tarihi: 14.09.2023	
24. Ruhsatın veriliş yeri: KOCACALI					55. İlk ruhsatın onay tarihi: 14.09.2023					56. İlk ruhsatın onay tarihi: 14.09.2023	
25. Ruhsatın veriliş yeri: KOCACALI					57. İlk ruhsatın onay tarihi: 14.09.2023					58. İlk ruhsatın onay tarihi: 14.09.2023	
26. Ruhsatın veriliş yeri: KOCACALI					59. İlk ruhsatın onay tarihi: 14.09.2023					60. İlk ruhsatın onay tarihi: 14.09.2023	
27. Ruhsatın veriliş yeri: KOCACALI					61. İlk ruhsatın onay tarihi: 14.09.2023					62. İlk ruhsatın onay tarihi: 14.09.2023	
28. Ruhsatın veriliş yeri: KOCACALI					63. İlk ruhsatın onay tarihi: 14.09.2023					64. İlk ruhsatın onay tarihi: 14.09.2023	
29. Ruhsatın veriliş yeri: KOCACALI					65. İlk ruhsatın onay tarihi: 14.09.2023					66. İlk ruhsatın onay tarihi: 14.09.2023	
30. Ruhsatın veriliş yeri: KOCACALI					67. İlk ruhsatın onay tarihi: 14.09.2023					68. İlk ruhsatın onay tarihi: 14.09.2023	
31. Ruhsatın veriliş yeri: KOCACALI					69. İlk ruhsatın onay tarihi: 14.09.2023					70. İlk ruhsatın onay tarihi: 14.09.2023	
32. Ruhsatın veriliş yeri: KOCACALI					71. İlk ruhsatın onay tarihi: 14.09.2023					72. İlk ruhsatın onay tarihi: 14.09.2023	
33. Ruhsatın veriliş yeri: KOCACALI					73. İlk ruhsatın onay tarihi: 14.09.2023					74. İlk ruhsatın onay tarihi: 14.09.2023	
34. Ruhsatın veriliş yeri: KOCACALI					75. İlk ruhsatın onay tarihi: 14.09.2023					76. İlk ruhsatın onay tarihi: 14.09.2023	
35. Ruhsatın veriliş yeri: KOCACALI					77. İlk ruhsatın onay tarihi: 14.09.2023					78. İlk ruhsatın onay tarihi: 14.09.2023	
36. Ruhsatın veriliş yeri: KOCACALI					79. İlk ruhsatın onay tarihi: 14.09.2023					80. İlk ruhsatın onay tarihi: 14.09.2023	
37. Ruhsatın veriliş yeri: KOCACALI					81. İlk ruhsatın onay tarihi: 14.09.2023					82. İlk ruhsatın onay tarihi: 14.09.2023	
38. Ruhsatın veriliş yeri: KOCACALI					83. İlk ruhsatın onay tarihi: 14.09.2023					84. İlk ruhsatın onay tarihi: 14.09.2023	
39. Ruhsatın veriliş yeri: KOCACALI					85. İlk ruhsatın onay tarihi: 14.09.2023					86. İlk ruhsatın onay tarihi: 14.09.2023	
40. Ruhsatın veriliş yeri: KOCACALI					87. İlk ruhsatın onay tarihi: 14.09.2023					88. İlk ruhsatın onay tarihi: 14.09.2023	
41. Ruhsatın veriliş yeri: KOCACALI					89. İlk ruhsatın onay tarihi: 14.09.2023					90. İlk ruhsatın onay tarihi: 14.09.2023	
42. Ruhsatın veriliş yeri: KOCACALI					91. İlk ruhsatın onay tarihi: 14.09.2023					92. İlk ruhsatın onay tarihi: 14.09.2023	
43. Ruhsatın veriliş yeri: KOCACALI					93. İlk ruhsatın onay tarihi: 14.09.2023					94. İlk ruhsatın onay tarihi: 14.09.2023	
44. Ruhsatın veriliş yeri: KOCACALI					95. İlk ruhsatın onay tarihi: 14.09.2023					96. İlk ruhsatın onay tarihi: 14.09.2023	
45. Ruhsatın veriliş yeri: KOCACALI					97. İlk ruhsatın onay tarihi: 14.09.2023					98. İlk ruhsatın onay tarihi: 14.09.2023	
46. Ruhsatın veriliş yeri: KOCACALI					99. İlk ruhsatın onay tarihi: 14.09.2023					100. İlk ruhsatın onay tarihi: 14.09.2023	

YAPI RUHSATI Building Licence										Baskı / Kopya:	
										123057531	
1. Ruhsat Verilen Kurum: İZMİT BELEDİYESİ				8. Ruhsatın verildi amacı:				10. Ruhsatın onay tarihi:		11. Ruhsat no:	
2. Ruhsat veriliş yapının amacı:				1. Yeri yapı				10.4.2023		510	
3. Ruhsat veriliş yapının adresi:				2. Yarımları				14. İmar planı onay tarihi:		15. İmar durum bel. tarihi:	
Köy: KOCAELİ				3. Yarımları				15.12.2022		6.03.2023	
Mahalle/Mevki: KARAABDOLBAKI MAH.				4. Eki bina				16. İmar durum bel. no:		17. İmarın eldâ onay tarihi:	
Caddesi/Sokakı/Bulvarı/veya diğer adı: KARAABDOLBAKI MERKEZ MEYDANI				5. Kat sayısı				1666-770		18.06.2023	
Caddesi/Sokakı/Bulvarı/veya diğer adının kodu: 1				6. Kat sayısı				19. Parselin kullanma amacı:		20. Parselin alanı(m ²):	
Site adı:				7. Gölge				KONUT ALANI		25966,23	
3. Parça No:				8. Tesisat				21. Tapu tesvi belgesi verile kurum:		22. Tapu tesvi belgesi tarihi:	
4. Ada No:				9. Döşeme				İZMİT TAPU SİCİL NO: 000000000		6.05.2023	
5. Parçesi No:				10. Tesisat				24. ÇED raporu onay tarihi:		25. Planların imza tarihi:	
6. Blok No:				11. Tesisat				26. Planların imza / baskı tarihi:		27. Ruhsatın geçerlik tarihi:	
7. Başlangıç bakan no:				12. Tesisat							
8. Yayımlı No:				13. Tesisat							
9. Yayımlı No:				14. Tesisat							
10. Yayımlı No:				15. Tesisat							
11. Yayımlı No:				16. Tesisat							
12. Yayımlı No:				17. Tesisat							
13. Yayımlı No:				18. Tesisat							
14. Yayımlı No:				19. Tesisat							
15. Yayımlı No:				20. Tesisat							
16. Yayımlı No:				21. Tesisat							
17. Yayımlı No:				22. Tesisat							
18. Yayımlı No:				23. Tesisat							
19. Yayımlı No:				24. Tesisat							
20. Yayımlı No:				25. Tesisat							
21. Yayımlı No:				26. Tesisat							
22. Yayımlı No:				27. Tesisat							
23. Yayımlı No:				28. Tesisat							
24. Yayımlı No:				29. Tesisat							
25. Yayımlı No:				30. Tesisat							
26. Yayımlı No:				31. Tesisat							
27. Yayımlı No:				32. Tesisat							
28. Yayımlı No:				33. Tesisat							
29. Yayımlı No:				34. Tesisat							
30. Yayımlı No:				35. Tesisat							
31. Yayımlı No:				36. Tesisat							
32. Yayımlı No:				37. Tesisat							
33. Yayımlı No:				38. Tesisat							
34. Yayımlı No:				39. Tesisat							
35. Yayımlı No:				40. Tesisat							
36. Yayımlı No:				41. Tesisat							
37. Yayımlı No:				42. Tesisat							
38. Yayımlı No:				43. Tesisat							
39. Yayımlı No:				44. Tesisat							
40. Yayımlı No:				45. Tesisat							
41. Yayımlı No:				46. Tesisat							
42. Yayımlı No:				47. Tesisat							
43. Yayımlı No:				48. Tesisat							
44. Yayımlı No:				49. Tesisat							
45. Yayımlı No:				50. Tesisat							
46. Yayımlı No:				51. Tesisat							
47. Yayımlı No:				52. Tesisat							
48. Yayımlı No:				53. Tesisat							
49. Yayımlı No:				54. Tesisat							
50. Yayımlı No:				55. Tesisat							
51. Yayımlı No:				56. Tesisat							
52. Yayımlı No:				57. Tesisat							
53. Yayımlı No:				58. Tesisat							
54. Yayımlı No:				59. Tesisat							
55. Yayımlı No:				60. Tesisat							
56. Yayımlı No:				61. Tesisat							
57. Yayımlı No:				62. Tesisat							
58. Yayımlı No:				63. Tesisat							
59. Yayımlı No:				64. Tesisat							
60. Yayımlı No:				65. Tesisat							
61. Yayımlı No:				66. Tesisat							
62. Yayımlı No:				67. Tesisat							
63. Yayımlı No:				68. Tesisat							
64. Yayımlı No:				69. Tesisat							
65. Yayımlı No:				70. Tesisat							
66. Yayımlı No:				71. Tesisat							
67. Yayımlı No:				72. Tesisat							
68. Yayımlı No:				73. Tesisat							
69. Yayımlı No:				74. Tesisat							
70. Yayımlı No:				75. Tesisat							
71. Yayımlı No:				76. Tesisat							
72. Yayımlı No:				77. Tesisat							
73. Yayımlı No:				78. Tesisat							
74. Yayımlı No:				79. Tesisat							
75. Yayımlı No:				80. Tesisat							
76. Yayımlı No:				81. Tesisat							
77. Yayımlı No:				82. Tesisat							
78. Yayımlı No:				83. Tesisat							
79. Yayımlı No:				84. Tesisat							
80. Yayımlı No:				85. Tesisat							
81. Yayımlı No:				86. Tesisat							
82. Yayımlı No:				87. Tesisat							
83. Yayımlı No:				88. Tesisat							
84. Yayımlı No:				89. Tesisat							
85. Yayımlı No:				90. Tesisat							
86. Yayımlı No:				91. Tesisat							
87. Yayımlı No:				92. Tesisat							
88. Yayımlı No:				93. Tesisat							
89. Yayımlı No:				94. Tesisat							
90. Yayımlı No:				95. Tesisat							
91. Yayımlı No:				96. Tesisat							
92. Yayımlı No:				97. Tesisat							
93. Yayımlı No:				98. Tesisat							
94. Yayımlı No:				99. Tesisat							
95. Yayımlı No:				100. Tesisat							
96. Yayımlı No:				101. Tesisat							
97. Yayımlı No:				102. Tesisat							
98. Yayımlı No:				103. Tesisat							
99. Yayımlı No:				104. Tesisat							
100. Yayımlı No:				105. Tesisat							
101. Yayımlı No:				106. Tesisat							
102. Yayımlı No:				107. Tesisat							
103. Yayımlı No:				108. Tesisat							
104. Yayımlı No:				109. Tesisat							
105. Yayımlı No:				110. Tesisat							
106. Yayımlı No:				111. Tesisat							
107. Yayımlı No:				112. Tesisat							
108. Yayımlı No:				113. Tesisat							
109. Yayımlı No:				114. Tesisat							
110. Yayımlı No:				115. Tesisat							
111. Yayımlı No:				116. Tesisat							
112. Yayımlı No:				117. Tesisat							
113. Yayımlı No:				118. Tesisat							
114. Yayımlı No:				119. Tesisat							
115. Yayımlı No:				120. Tesisat							
116. Yayımlı No:				121. Tesisat							
117. Yayımlı No:				122. Tesisat							
118. Yayımlı No:				123. Tesisat							
119. Yayımlı No:				124. Tesisat							
120. Yayımlı No:				125. Tesisat							
121. Yayımlı No:				126. Tesisat							
122. Yayımlı No:				127. Tesisat							
123. Yayımlı No:				128. Tesisat							
124. Yayımlı No:				129. Tesisat							
125. Yayımlı No:				130. Tesisat							
126. Yayımlı No:				131. Tesisat							
127. Yayımlı No:				132. Tesisat							
128. Yayımlı No:				133. Tesisat							
129. Yayımlı No:				134. Tesisat							
130. Yayımlı No:				135. Tesisat							
131. Yayımlı No:				136. Tesisat							
132. Yayımlı No:				137. Tesisat							
133. Yayımlı No:				138. Tesisat							
134. Yayımlı No:				139. Tesisat							
135. Yayımlı No:				140. Tesisat							
136. Yayımlı No:				141. Tesisat							
137. Yayımlı No:				142. Tesisat							
138. Yayımlı No:				143. Tesisat							
139. Yayımlı No:				144. Tesisat							
140. Yayımlı No:				145. Tesisat							
141. Yayımlı No:				146. Tesisat							
142. Yayımlı No:				147. Tesisat							
143. Yayımlı No:				148. Tesisat							
144. Yayımlı No:				149. Tesisat							
145. Yayımlı No:				150. Tesisat							
146. Yayımlı No:				151. Tesisat							
147. Yayımlı No:				152. Tesisat							
148. Yayımlı No:				153. Tesisat							
149. Yayımlı No:				154. Tesisat							
150. Yayımlı No:				155. Tesisat							
151. Yayımlı No:				156. Tesisat							
152. Yayımlı No:				157. Tesisat							
153. Yayımlı No:				158. Tesisat							
154. Yayımlı No:				159. Tesisat							
155. Yayımlı No:				160. Tesisat							
156. Yayımlı No:				161. Tesisat							
157. Yayımlı No:				162. Tesisat							
158. Yayımlı No:				163. Tesisat							
159. Yayımlı No:				164. Tesisat							
160. Yayımlı No:				165. Tesisat							
161. Yayımlı No:				166. Tesisat							
162. Yayımlı No:				167. Tesisat							
163. Yayımlı No:				168. Tesisat							
164. Yayımlı No:				169. Tesisat							
165. Yayımlı No:				170. Tesisat							
166. Yayımlı No:				171. Tesisat							
167. Yayımlı No:				172. Tesisat							
168. Yayımlı No:				173. Tesisat							
169. Yayımlı No:				174. Tesisat							
170. Yayımlı No:				175. Tesisat							
171. Yayımlı No:				176. Tesisat							
172. Yayımlı No:				177. Tesisat							
173. Yayımlı No:				178. Tesisat							
174. Yayımlı No:				179. Tesisat							
175. Yayımlı No:				180. Tesisat							
176. Yayımlı No:				181. Tesisat							
177. Yayımlı No:				182. Tesisat							
178. Yayımlı No:				183. Tesisat							
179. Yayımlı No:				184. Tesisat							
180. Yayımlı No:				185. Tesisat							
181. Yayımlı No:				186. Tesisat							
182. Yayımlı No:				187. Tesisat							
183. Yayımlı No:				188. Tesisat							
184. Yayımlı No:				189. Tesisat							
185. Yayımlı No:				190. Tesisat							
186. Yayımlı No:				191. Tesisat							
187. Yayımlı No:				192. Tesisat							
188. Yayımlı No:				193. Tesisat							
189. Yayımlı No:				194. Tesisat							
190. Yayımlı No:				195. Tesisat							
191. Yayımlı No:				196. Tesisat							
192. Yayımlı No:				197. Tesisat							
193. Yayımlı No:				198. Tesisat							
194. Yayımlı No:				199. Tesisat							
195. Yayımlı No:				200. Tesisat							
196. Yayımlı No:				201. Tesisat							
197. Yayımlı No:				202. Tesisat							
198. Yayımlı No:				203. Tesisat							
199. Yayımlı No:				204. Tesisat							
200. Yayımlı No:				205. Tesisat							
201. Yayımlı No:				206. Tesisat							
202. Yayımlı No:				207. Tesisat							
203. Yayımlı No:				208. Tesisat							
204. Yayımlı No:				209. Tesisat							
205. Yayımlı No:											

YAPI RUHSATI Building Licence										Berkat / Karkod				
128510997														
1. Başvuru Yapan Kurum: İZMİT BELEDİYESİ					9. Ruhsatın veriliş amacı					10. Ruhsatın onay tarihi				
2. Kurulacak yapıya adını					11. Yeri yapı					11. Ruhsat no				
İz: KOCATEPE					12. Yeri yapı					12. Ruhsat tarihi				
İz: KOCATEPE					13. Yeri yapı					13. Ruhsat no				
Mahalle/Mevki: KARABÖĞÜZ MAH. Mahalle teslim kodu:					14. İnşaat plan onay tarihi					15. İnşaat durum bel. tarihi				
Cadastral/Düzenleyici/Köy/Merkezi: KARABÖĞÜZ MAH. MERKEZİ MEVKEİ					15. 12.2022					16. İnşaat durum bel. no				
Cadastral/Düzenleyici/Köy/Merkezi: 1					16. 03.2023					17. Zemin etütü onay tarihi				
İz: 1					17. 03.2023					18. İnşaat durum bel. no				
3. Patta No:					4. Ada No:					5. Parsel No:				
123					145					DÜZENLİK				
6. Blok No:					7. Bağlantı					8. Yeri/Konut				
45081533					45081533					45081533				
9. Ruhsatın veriliş amacı					10. Ruhsatın onay tarihi					11. Ruhsat no				
1. Yeri yapı					12. Yeri yapı					13. Yeri yapı				
2. Yeri yapı					14. Yeri yapı					15. Yeri yapı				
3. Yeri yapı					16. Yeri yapı					17. Yeri yapı				
4. Yeri yapı					18. Yeri yapı					19. Yeri yapı				
5. Yeri yapı					20. Yeri yapı					21. Yeri yapı				
6. Yeri yapı					22. Yeri yapı					23. Yeri yapı				
7. Yeri yapı					24. Yeri yapı					25. Yeri yapı				
8. Yeri yapı					26. Yeri yapı					27. Yeri yapı				
9. Yeri yapı					28. Yeri yapı					29. Yeri yapı				
10. Yeri yapı					30. Yeri yapı					31. Yeri yapı				
11. Yeri yapı					32. Yeri yapı					33. Yeri yapı				
12. Yeri yapı					34. Yeri yapı					35. Yeri yapı				
13. Yeri yapı					36. Yeri yapı					37. Yeri yapı				
14. Yeri yapı					38. Yeri yapı					39. Yeri yapı				
15. Yeri yapı					40. Yeri yapı					41. Yeri yapı				
16. Yeri yapı					42. Yeri yapı					43. Yeri yapı				
17. Yeri yapı					44. Yeri yapı					45. Yeri yapı				
18. Yeri yapı					46. Yeri yapı					47. Yeri yapı				
19. Yeri yapı					48. Yeri yapı					49. Yeri yapı				
20. Yeri yapı					50. Yeri yapı					51. Yeri yapı				
21. Yeri yapı					52. Yeri yapı					53. Yeri yapı				
22. Yeri yapı					54. Yeri yapı					55. Yeri yapı				
23. Yeri yapı					56. Yeri yapı					57. Yeri yapı				
24. Yeri yapı					58. Yeri yapı					59. Yeri yapı				
25. Yeri yapı					60. Yeri yapı					61. Yeri yapı				
26. Yeri yapı					62. Yeri yapı					63. Yeri yapı				
27. Yeri yapı					64. Yeri yapı					65. Yeri yapı				
28. Yeri yapı					66. Yeri yapı					67. Yeri yapı				
29. Yeri yapı					68. Yeri yapı					69. Yeri yapı				
30. Yeri yapı					70. Yeri yapı					71. Yeri yapı				
31. Yeri yapı					72. Yeri yapı					73. Yeri yapı				
32. Yeri yapı					74. Yeri yapı					75. Yeri yapı				
33. Yeri yapı					76. Yeri yapı					77. Yeri yapı				
34. Yeri yapı					78. Yeri yapı					79. Yeri yapı				
35. Yeri yapı					80. Yeri yapı					81. Yeri yapı				
36. Yeri yapı					82. Yeri yapı					83. Yeri yapı				
37. Yeri yapı					84. Yeri yapı					85. Yeri yapı				
38. Yeri yapı					86. Yeri yapı					87. Yeri yapı				
39. Yeri yapı					88. Yeri yapı					89. Yeri yapı				
40. Yeri yapı					90. Yeri yapı					91. Yeri yapı				
41. Yeri yapı					92. Yeri yapı					93. Yeri yapı				
42. Yeri yapı					94. Yeri yapı					95. Yeri yapı				
43. Yeri yapı					96. Yeri yapı					97. Yeri yapı				
44. Yeri yapı					98. Yeri yapı					99. Yeri yapı				
45. Yeri yapı					100. Yeri yapı					101. Yeri yapı				
46. Yeri yapı					102. Yeri yapı					103. Yeri yapı				
47. Yeri yapı					104. Yeri yapı					105. Yeri yapı				
48. Yeri yapı					106. Yeri yapı					107. Yeri yapı				
49. Yeri yapı					108. Yeri yapı					109. Yeri yapı				
50. Yeri yapı					110. Yeri yapı					111. Yeri yapı				
51. Yeri yapı					112. Yeri yapı					113. Yeri yapı				
52. Yeri yapı					114. Yeri yapı					115. Yeri yapı				
53. Yeri yapı					116. Yeri yapı					117. Yeri yapı				
54. Yeri yapı					118. Yeri yapı					119. Yeri yapı				
55. Yeri yapı					120. Yeri yapı					121. Yeri yapı				
56. Yeri yapı					122. Yeri yapı					123. Yeri yapı				
57. Yeri yapı					124. Yeri yapı					125. Yeri yapı				
58. Yeri yapı					126. Yeri yapı					127. Yeri yapı				
59. Yeri yapı					128. Yeri yapı					129. Yeri yapı				
60. Yeri yapı					130. Yeri yapı					131. Yeri yapı				
61. Yeri yapı					132. Yeri yapı					133. Yeri yapı				
62. Yeri yapı					134. Yeri yapı					135. Yeri yapı				
63. Yeri yapı					136. Yeri yapı					137. Yeri yapı				
64. Yeri yapı					138. Yeri yapı					139. Yeri yapı				
65. Yeri yapı					140. Yeri yapı					141. Yeri yapı				
66. Yeri yapı					142. Yeri yapı					143. Yeri yapı				
67. Yeri yapı					144. Yeri yapı					145. Yeri yapı				
68. Yeri yapı					146. Yeri yapı					147. Yeri yapı				
69. Yeri yapı					148. Yeri yapı					149. Yeri yapı				
70. Yeri yapı					150. Yeri yapı					151. Yeri yapı				
71. Yeri yapı					152. Yeri yapı					153. Yeri yapı				
72. Yeri yapı					154. Yeri yapı					155. Yeri yapı				
73. Yeri yapı					156. Yeri yapı					157. Yeri yapı				
74. Yeri yapı					158. Yeri yapı					159. Yeri yapı				
75. Yeri yapı					160. Yeri yapı					161. Yeri yapı				
76. Yeri yapı					162. Yeri yapı					163. Yeri yapı				
77. Yeri yapı					164. Yeri yapı					165. Yeri yapı				
78. Yeri yapı					166. Yeri yapı					167. Yeri yapı				
79. Yeri yapı					168. Yeri yapı					169. Yeri yapı				
80. Yeri yapı					170. Yeri yapı					171. Yeri yapı				
81. Yeri yapı					172. Yeri yapı					173. Yeri yapı				
82. Yeri yapı					174. Yeri yapı					175. Yeri yapı				
83. Yeri yapı					176. Yeri yapı					177. Yeri yapı				
84. Yeri yapı					178. Yeri yapı					179. Yeri yapı				
85. Yeri yapı					180. Yeri yapı					181. Yeri yapı				
86. Yeri yapı					182. Yeri yapı					183. Yeri yapı				
87. Yeri yapı					184. Yeri yapı					185. Yeri yapı				
88. Yeri yapı					186. Yeri yapı					187. Yeri yapı				
89. Yeri yapı					188. Yeri yapı					189. Yeri yapı				
90. Yeri yapı					190. Yeri yapı					191. Yeri yapı				
91. Yeri yapı					192. Yeri yapı					193. Yeri yapı				
92. Yeri yapı					194. Yeri yapı					195. Yeri yapı				
93. Yeri yapı					196. Yeri yapı					197. Yeri yapı				
94. Yeri yapı					198. Yeri yapı					199. Yeri yapı				
95. Yeri yapı					200. Yeri yapı					201. Yeri yapı				
96. Yeri yapı					202. Yeri yapı					203. Yeri yapı				
97. Yeri yapı					204. Yeri yapı					205. Yeri yapı				
98. Yeri yapı					206. Yeri yapı					207. Yeri yapı				
99. Yeri yapı					208. Yeri yapı					209. Yeri yapı				
100. Yeri yapı					210. Yeri yapı					211. Yeri yapı				
101. Yeri yapı					212. Yeri yapı					213. Yeri yapı				
102. Yeri yapı					214. Yeri yapı					215. Yeri yapı				
103. Yeri yapı					216. Yeri yapı					217. Yeri yapı				
104. Yeri yapı					218. Yeri yapı					219. Yeri yapı				
105. Yeri yapı					220. Yeri yapı					221. Yeri yapı				
106. Yeri yapı					222. Yeri yapı					223. Yeri yapı				
107. Yeri yapı					224. Yeri yapı					225. Yeri yapı				
108. Yeri yapı					226. Yeri yapı					227. Yeri yapı				
109. Yeri yapı					228. Yeri yapı					229. Yeri yapı				
110. Yeri yapı					230. Yeri yapı					231. Yeri yapı				
111. Yeri yapı					232. Yeri yapı					233. Yeri yapı				
112. Yeri yapı					234. Yeri yapı					235. Yeri yapı				
113. Yeri yapı					236. Yeri yapı					237. Yeri yapı				
114. Yeri yapı					238. Yeri yapı					239. Yeri yapı				
115. Yeri yapı					240. Yeri yapı					241. Yeri yapı				
116. Yeri yapı					242. Yeri yapı					243. Yeri yapı				
117. Yeri yapı					244. Yeri yapı					245. Yeri yapı				
118. Yeri yapı					246. Yeri yapı					247. Yeri yapı				
119. Yeri yapı					248. Yeri yapı					249. Yeri yapı				
120. Yeri yapı					250. Yeri yapı					251. Yeri yapı				
121. Yeri yapı					252. Yeri yapı					253. Yeri yapı				
122. Yeri yapı					254. Yeri yapı					255. Yeri yapı				
123. Yeri yapı					256. Yeri yapı					257. Yeri yapı				
124. Yeri yapı					258. Yeri yapı					259. Yeri yapı				
125. Yeri yapı					260. Yeri yapı					261. Yeri yapı				
126. Yeri yapı					262. Yeri yapı					263. Yeri yapı				
127. Yeri yapı					264. Yeri yapı					265. Yeri yapı				
128. Yeri yapı					266. Yeri yapı					267. Yeri yapı				
129. Yeri yapı					268. Yeri yapı					269. Yeri yapı				
130. Yeri yapı					270. Yeri yapı					271. Yeri yapı				
131. Yeri yapı					272. Yeri yapı					273. Yeri yapı				
132. Yeri yapı					274. Yeri yapı					275. Yeri yapı				
133. Yeri yapı					276. Yeri yapı					277. Yeri yapı				
134. Yeri yapı					278. Yeri yapı					279. Yeri yapı				
135. Yeri yapı					280. Yeri yapı					281. Yeri yapı				
136. Yeri yapı					282. Yeri yapı					283. Yeri yapı				
137. Yeri yapı					284. Yeri yapı					285. Yeri yapı				
138. Yeri yapı					286. Yeri yapı					287. Yeri yapı				
139. Yeri yapı					288. Yeri yapı					289. Yeri yapı				
140. Yeri yapı					290. Yeri yapı					291. Yeri yapı				
141. Yeri yapı					292. Yeri yapı					293. Yeri yapı				
142. Yeri yapı					294. Yeri yapı					295. Yeri yapı				
143. Yeri yapı					296. Yeri yapı					297. Yeri yapı				
144. Yeri yapı					298. Yeri yapı					299. Yeri yapı				
145. Yeri yapı					300. Yeri yapı					301. Yeri yapı				
146. Yeri yapı					302. Yeri yapı					303. Yeri yapı				
147. Yeri yapı					304. Yeri yapı					305. Yeri yapı				
148. Yeri yapı					306. Yeri yapı					307. Yeri yapı				
149. Yeri yapı					308. Yeri yapı					309. Yeri yapı				
150. Yeri yapı					310. Yeri yapı					311. Yeri yapı				
151. Yeri yapı					312. Yeri yapı					313. Yeri yapı				
152. Yeri yapı					314. Yeri yapı					315. Yeri yapı				
153. Yeri yapı					316. Yeri yapı					317. Yeri yapı				
154. Yeri yapı					318. Yeri yapı					319. Yeri yapı				
155. Yeri yapı					320. Yeri yapı					321. Yeri yapı				
156. Yeri yapı					322. Yeri yapı					323. Yeri yapı				
157. Yeri yapı					324. Yeri yapı					325. Yeri yapı				
158. Yeri yapı					326. Yeri yapı					327. Yeri yapı				
159. Yeri yapı					328. Yeri yapı					329. Yeri yapı				
160. Yeri yapı					330. Yeri yapı					331. Yeri yapı				
161. Yeri yapı					332. Yeri yapı					333. Yeri yapı				
162. Yeri yapı					334. Yeri yapı					335. Yeri yapı				
163. Yeri yapı					336. Yeri yapı					337. Yeri yapı				
164. Yeri yapı					338. Yeri yapı					339. Yeri yapı				
165. Yeri yapı					340. Yeri yapı					341. Yeri yapı				
166. Yeri yapı					342. Yeri yapı					343. Yeri yapı				
167. Yeri yapı					344. Yeri yapı					345. Yeri yapı				
168. Yeri yapı					346. Yeri yapı					347. Yeri yapı				
169. Yeri yapı					348. Yeri yapı					349. Yeri yapı				
170. Yeri yapı					350. Yeri yapı					351. Yeri yapı				
171. Yeri yapı					352. Yeri yapı					353. Yeri yapı				
172. Yeri yapı					354. Yeri yapı					355. Yeri yapı				
173. Yeri yapı					356. Yeri yapı					357. Yeri yapı				
174. Yeri yapı					358. Yeri yapı					359. Yeri yapı				
175. Yeri yapı					360. Yeri yapı					361. Yeri yapı				
176. Yeri yapı					362. Yeri yapı					363. Yeri yapı				
177. Yeri yapı					364. Yeri yapı					365. Yeri yapı				
178. Yeri yapı					366. Yeri yapı					367. Yeri yapı				
179. Yeri yapı					368. Yeri yapı					369. Yeri yapı				
180. Yeri yapı					370. Yeri yapı					371. Yeri yapı				
181. Yeri yapı					372. Yeri yapı					373. Yeri yapı				
182. Yeri yapı					374. Yeri yapı					375. Yeri yapı				
183. Yeri yapı					376. Yeri yapı					377. Yeri yapı				
184. Yeri yapı					378. Yeri yapı					379. Yeri yapı				
185. Yeri yapı					380. Yeri yapı					381. Yeri yapı				
186. Yeri yapı					382. Yeri yapı					383. Yeri yapı				
187. Yeri yapı					384. Yeri yapı					385. Yeri yapı				
188. Yeri yapı					386. Yeri yapı					387. Yeri yapı				
189. Yeri yapı					388. Yeri yapı					389. Yeri yapı				
190. Yeri yapı					390. Yeri yapı					391. Yeri yapı				
191. Yeri yapı					392. Yeri yapı					393. Yeri yapı				
192. Yeri yapı					394. Yeri yapı					395. Yeri yapı				
193. Yeri yapı					396. Yeri yapı					397. Yeri yapı				
194. Yeri yapı					398. Yeri yapı					399. Yeri yapı				
195. Yeri yapı					400. Yeri yapı					401. Yeri yapı				
196. Yeri yapı					402. Yeri yapı					403. Yeri yapı				
197. Yeri yapı					404. Yeri yapı					405. Yeri yapı				
198. Yeri yapı					406. Yeri yapı					407. Yeri yapı				
199. Yeri yapı					408. Yeri yapı					409. Yeri yapı				
200. Yeri yapı					410. Yeri yapı					411. Yeri yapı				
201. Yeri yapı					412. Yeri yapı					413. Yeri yapı				
202. Yeri yapı					414. Yeri yapı					415. Yeri yapı				
203. Yeri yapı					416. Yeri yapı					417. Yeri yapı				
204. Yeri yapı					418. Yeri yapı					419. Yeri yapı				
205. Yeri yapı					420. Yeri yapı					421. Yeri yapı				
206. Yeri yapı					422. Yeri yapı					423. Yeri yapı				
207. Yeri yapı					424. Yeri yapı					425. Yeri yapı				
208. Yeri yapı					426. Yeri yapı					427. Yeri yapı				
209. Yeri yapı					428. Yeri yapı					429. Yeri yapı				
210. Yeri yapı					430. Yeri yapı									

YAPI RUHSATI Building Licence										Bakod / Kareskod									
103245692																			
1. Ruhsat Verilen Kurum: İZMİT BELEDİYESİ					3. Ruhsatın veriliş amacı		10. Ruhsatın onay tarihi		11. Ruhsat no		12. İlk ruhsat tarihi		13. İlk ruhsat no						
2. Ruhsat veriliş programı adresi					1. Yeni yapı		24.11.2023		598										
İl: KOCAELİ İlçe: İZMİT					2. Yürütme		14. İnşaat planı onay tarihi		15. İnşaat durum bel. tarihi		16. İnşaat durum bel. no		17. Zemin etüdü onay tarihi						
Köy: ...					3. Yeniden		15.12.2022		6.03.2023		1666-776		18.09.2023						
Mahalle/Mevki: KARABÖĞÜZ MAH. Mahalle tutarım kodu: ...					4. Ek bina		15. Planlamaya plan onay tarihi		19. Parselin tutarım amacı		20. Parselin alanı(m2)		21. Parselin alanı(m2)						
Çocuk/Sakın/Sakın/Meydan/Güneş: KARABÖĞÜZ MERKEZ MEVKİ					5. Kat binası		16. Planlamaya plan onay tarihi		KONUT ALANI		25995.29		22. Parselin alanı(m2)						
Çocuk/Sakın/Sakın/Meydan tutarım kodu: 1 Bş. köp. no: 25974					6. İlave		17. Tapu tesdi belgesi veriliş tarihi		22. Tapu tesdi belgesi tarihi		23. Tapu tesdi belgesi no		24. Tapu tesdi belgesi no						
Sıra adı: ...					7. Cepci		İZMİT YAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ		6.05.2022		23963		25. Tapu tesdi belgesi tarihi						
3. Parçe No: 123 4. Ada No: 145 5. Parçesi No: HAYUZ-46 6. Blok No: 675501678					8. Tadırlı		24. ÇED raporu onay tarihi		25. Planlamaya inşaatı başlama tarihi		26. Planlamaya inşaatı bitirme tarihi		27. Ruhsatın geçerli tarihi						
3. Parçe No: 123 4. Ada No: 145 5. Parçesi No: HAYUZ-46 6. Blok No: 675501678					9. Dolgu														
Yapı Sahibinin					Yapı Mütahhhidinin					Şantiye Şefinin									
28. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no MEHMETİN KÜLMÜŞ, VE HES., 14906554852					33. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no ZERAY MAH. MÜHÜRÜLÜK İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ, 30316297732					43. Adı soyadı, unvanı SEDAT İSTİK, (İNŞAAT MÜH.)									
32. Bağı olduğu vergi dairesi adı					34. Oda sicil no 35483					44. TC kimlik no 41663126676									
33. Vergi kimlik no Vergi Mükellefi Turnas					35. Bağı olduğu vergi dairesi adı TEPEK					45. Oda sicil no 136329									
31. Adres MERKEZ MAH. VİŞNE SK. NO: 16 DERİNCE / KOCAELİ					37. Sigorta sınıfı no 22.12.2021					38. Sığartma tarihi 22.12.2021									
41. Sicil esas adresi GÜLTEPE MAH. MİRALAY MONTAJ CAD. NO: 1 İZMİT / KOCAELİ					39. Sığartma tarihi 22.12.2021					40. Yayıncı mülkiyet belgesi no 0041211833291348									
					42. İnşa					46. Sığartma sınıfı no									
										47. Sığartma tarihi									
										48. Sığartma no									
										49. Adres YENİŞEHİR MAH. MEVRA SK. NO: 1711 İÇ KAPİ NO: 3 İZMİT / KOCAELİ									
										50. İnşa									
Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler										Yapı ile ilgili Özellikler									
51. Kullanma amacına göre yapının başlangıç bölümleri ile çıkış şartları										55. Benzer yapı sayısı									
52. Başlangıç bölümleri										56. Yapıda başlangıç bölümleri									
53. Tesisat ruhsatı başlangıç bölümleri										57. Yapıda konut birimi(daire) sayısı									
54. Toplam Yüklemesi(m2)										58. Yapı inşaat alanı(m2)									
2 - Bina Dışı Yapı (Bina Dışı Yapılar)										59. Yapı inşaat alanı(m2)									
										60. Toplam yapı sayısı									
										61. Toplam başlangıç bölümleri									
										62. Toplam konut birimi(daire) sayısı									
										63. Toplam inşaat alanı(m2)									
										64. Toplam yapı inşaat alanı(m2)									
										65. Yapının yol kotu altı kat sayısı									
										66. Yapının yol kotu üstü kat sayısı									
										67. Yapının toplam kat sayısı									
										68. Yapının yol kotu altı yüksekliği(m)									
										69. Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)									
										70. Yapının toplam yüksekliği(m)									
										71. Yapının toplam yüksekliği(m)									
										72. İnşa kat yüksekliği(m)									
Toplam: 2 - Bina Dışı Yapı (Bina Dışı Yapılar)										73. Yapının sınıfı									
										74. Yapının grubu									
										75. Grup no									
										76. 1 m2 maliyeti (TL)									
										77. Yapının maliyeti (TL)									
										78. Yapının arsa değeri (TL)									
										79. Arsa dahil yapının maliyeti (TL)									
										80. Fama dışındaki kullanımlı maliyeti (TL)									
										81. Fama dışındaki kullanımlı maliyeti (TL)									
										82. Fama dışındaki kullanımlı maliyeti (TL)									
										83. Fama dışındaki kullanımlı maliyeti (TL)									
										84. Fama dışındaki kullanımlı maliyeti (TL)									
										85. Fama dışındaki kullanımlı maliyeti (TL)									
										86. Fama dışındaki kullanımlı maliyeti (TL)									
										87. Fama dışındaki kullanımlı maliyeti (TL)									
										88. Fama dışındaki kullanımlı maliyeti (TL)									
										89. Fama dışındaki kullanımlı maliyeti (TL)									
										90. Fama dışındaki kullanımlı maliyeti (TL)									
										91. Fama dışındaki kullanımlı maliyeti (TL)									
										92. Fama dışındaki kullanımlı maliyeti (TL)									
										93. Fama dışındaki kullanımlı maliyeti (TL)									
										94. Fama dışındaki kullanımlı maliyeti (TL)									
										95. Fama dışındaki kullanımlı maliyeti (TL)									
										96. Fama dışındaki kullanımlı maliyeti (TL)									
										97. Fama dışındaki kullanımlı maliyeti (TL)									
										98. Fama dışındaki kullanımlı maliyeti (TL)									
										99. Fama dışındaki kullanımlı maliyeti (TL)									
										100. Fama dışındaki kullanımlı maliyeti (TL)									
										101. Fama dışındaki kullanımlı maliyeti (TL)									
										102. Fama dışındaki kullanımlı maliyeti (TL)									
										103. Fama dışındaki kullanımlı maliyeti (TL)									
										104. Fama dışındaki kullanımlı maliyeti (TL)									
										105. Fama dışındaki kullanımlı maliyeti (TL)									
										106. Fama dışındaki kullanımlı maliyeti (TL)									
										107. Fama dışındaki kullanımlı maliyeti (TL)									
										108. Fama dışındaki kullanımlı maliyeti (TL)									
										109. Fama dışındaki kullanımlı maliyeti (TL)									
										110. Fama dışındaki kullanımlı maliyeti (TL)									
										111. Fama dışındaki kullanımlı maliyeti (TL)									
										112. Fama dışındaki kullanımlı maliyeti (TL)									
										113. Fama dışındaki kullanımlı maliyeti (TL)									
										114. Fama dışındaki kullanımlı maliyeti (TL)									
										115. Fama dışındaki kullanımlı maliyeti (TL)									
										116. Fama dışındaki kullanımlı maliyeti (TL)									
										117. Fama dışındaki kullanımlı maliyeti (TL)									
										118. Fama dışındaki kullanımlı maliyeti (TL)									
										119. Fama dışındaki kullanımlı maliyeti (TL)									
										120. Fama dışındaki kullanımlı maliyeti (TL)									
										121. Fama dışındaki kullanımlı maliyeti (TL)									
										122. Fama dışındaki kullanımlı maliyeti (TL)									
										123. Fama dışındaki kullanımlı maliyeti (TL)									
										124. Fama dışındaki kullanımlı maliyeti (TL)									
										125. Fama dışındaki kullanımlı maliyeti (TL)									
										126. Fama dışındaki kullanımlı maliyeti (TL)									
										127. Fama dışındaki kullanımlı maliyeti (TL)									
										128. Fama dışındaki kullanımlı maliyeti (TL)									
										129. Fama dışındaki kullanımlı maliyeti (TL)									
										130. Fama dışındaki kullanımlı maliyeti (TL)									
										131. Fama dışındaki kullanımlı maliyeti (TL)									
										132. Fama dışındaki kullanımlı maliyeti (TL)									
										133. Fama dışındaki kullanımlı maliyeti (TL)									
										134. Fama dışındaki kullanımlı maliyeti (TL)									
										135. Fama dışındaki kullanımlı maliyeti (TL)									
										136. Fama dışındaki kullanımlı maliyeti (TL)									
										137. Fama dışındaki kullanımlı maliyeti (TL)									
										138. Fama dışındaki kullanımlı maliyeti (TL)									
										139. Fama dışındaki kullanımlı maliyeti (TL)									
										140. Fama dışındaki kullanımlı maliyeti (TL)									
										141. Fama dışındaki kullanımlı maliyeti (TL)									
										142. Fama dışındaki kullanımlı maliyeti (TL)									
										143. Fama dışındaki kullanımlı maliyeti (TL)									
										144. Fama dışındaki kullanımlı maliyeti (TL)									
										145. Fama dışındaki kullanımlı maliyeti (TL)									
										146. Fama dışındaki kullanımlı maliyeti (TL)									
										147. Fama dışındaki kullanımlı maliyeti (TL)									
										148. Fama dışındaki kullanımlı maliyeti (TL)									
										149. Fama dışındaki kullanımlı maliyeti (TL)									
										150. Fama dışındaki kullanımlı maliyeti (TL)									
										151. Fama dışındaki kullanımlı maliyeti (TL)									
										152. Fama dışındaki kullanımlı maliyeti (TL)									
										153. Fama dışındaki kullanımlı maliyeti (TL)									
										154. Fama dışındaki kullanımlı maliyeti (TL)									
										155. Fama dışındaki kullanımlı maliyeti (TL)									
										156. Fama dışındaki kullanımlı maliyeti (TL)									
										157. Fama dışındaki kullanımlı maliyeti (TL)									
										158. Fama dışındaki kullanımlı maliyeti (TL)									
										159. Fama dışındaki kullanımlı maliyeti (TL)									
										160. Fama dışındaki kullanımlı maliyeti (TL)									
										161. Fama dışındaki kullanımlı maliyeti (TL)									
										162. Fama dışındaki kullanımlı maliyeti (TL)									
										163. Fama dışındaki kullanımlı maliyeti (TL)									
										164. Fama dışındaki kullanımlı maliyeti (TL)									
										165. Fama dışındaki kullanımlı maliyeti (TL)									
										166. Fama dışındaki kullanımlı maliyeti (TL)									
										167. Fama dışındaki kullanımlı maliyeti (TL)									
										168. Fama dışındaki kullanımlı maliyeti (TL)									
										169. Fama dışındaki kullanımlı maliyeti (TL)									
										170. Fama dışındaki kullanımlı maliyeti (TL)									
										171. Fama dışındaki kullanımlı maliyeti (TL)									
										172. Fama dışındaki kullanımlı maliyeti (TL)									
										173. Fama dışındaki kullanımlı maliyeti (TL)									
										174. Fama dışındaki kullanımlı maliyeti (TL)									
										175. Fama dışındaki kullanımlı maliyeti (TL)									
										176. Fama dışındaki kullanımlı maliyeti (TL)									
										177. Fama dışındaki kullanımlı maliyeti (TL)									
										178. Fama dışındaki kullanımlı maliyeti (TL)									
										179. Fama dışındaki kullanımlı maliyeti (TL)									
										180. Fama dışındaki kullanımlı maliyeti (TL)									
										181. Fama dışındaki kullanımlı maliyeti (TL)									
										182. Fama dışındaki kullanımlı maliyeti (TL)									
										183. Fama dışındaki kullanımlı maliyeti (TL)									
										184. Fama dışındaki kullanımlı maliyeti (TL)									
										185. Fama dışındaki kullanımlı maliyeti (TL)									
										186. Fama dışındaki kullanımlı maliyeti (TL)									
										187. Fama dışındaki kullanımlı maliyeti (TL)									
										188. Fama dışındaki kullanımlı maliyeti (TL)									
										189. Fama dışındaki kullanımlı maliyeti (TL)									
										190. Fama dışındaki kullanımlı maliyeti (TL)									
										191. Fama dışındaki kullanımlı maliyeti (TL)									
										192. Fama dışındaki kullanımlı maliyeti (TL)									
										193. Fama dışındaki kullanımlı maliyeti (TL)									
										194. Fama dışındaki kullanımlı maliyeti (TL)									
										195. Fama dışındaki kullanımlı maliyeti (TL)									
										196. Fama dışındaki kullanımlı maliyeti (TL)									
										197. Fama dışındaki kullanımlı maliyeti (TL)									
										198. Fama dışındaki kullanımlı maliyeti (TL)									
										199. Fama dışındaki kullanımlı maliyeti (TL)									
										200. Fama dışındaki kullanımlı maliyeti (TL)									
										201. Fama dışındaki kullanımlı maliyeti (TL)									
										202. Fama dışındaki kullanımlı maliyeti (TL)									
										203. Fama dışındaki kullanımlı maliyeti (TL)									
										204. Fama dışındaki kullanımlı maliyeti (TL)									
										205. Fama dışındaki kullanımlı maliyeti (TL)									
										206. Fama dışındaki kullanımlı maliyeti (TL)									
										207. Fama dışındaki kullanımlı maliyeti (TL)									
										208. Fama dışındaki kullanımlı maliyeti (TL)									
										209. Fama dışındaki kullanımlı maliyeti (TL)									
										210. Fama dışındaki kullanımlı maliyeti (TL)									
										211. Fama dışındaki kullanımlı maliyeti (TL)									
										212. Fama dışındaki kullanımlı maliyeti (TL)									
										213. Fama dışındaki kullanımlı maliyeti (TL)									
										214. Fama dışındaki kullanımlı maliyeti (TL)									
										215. Fama dışındaki kullanımlı maliyeti (TL)									
										216. Fama dışındaki kullanımlı maliyeti (TL)									
										217. Fama dışındaki kullanımlı maliyeti (TL)									
										218. Fama dışındaki kullanımlı maliyeti (TL)									
										219. Fama dışındaki kullanımlı maliyeti (TL)									
										220. Fama dışındaki kullanımlı maliyeti (TL)									
										221. Fama dışındaki kullanımlı maliyeti (TL)									
										222. Fama dışındaki kullanımlı maliyeti (TL)									
										223. Fama dışındaki kullanımlı maliyeti (TL)									
										224. Fama dışındaki kullanımlı maliyeti (TL)									
										225. Fama dışındaki kullanımlı maliyeti (TL)									
										226. Fama dışındaki kullanımlı maliyeti (TL)									
										227. Fama dışındaki kullanımlı maliyeti (TL)									
										228. Fama dışındaki kullanımlı maliyeti (TL)									
										229. Fama dışındaki kullanımlı maliyeti (TL)									
										230. Fama dışındaki kullanımlı maliyeti (TL)									
										231. Fama dışındaki kullanımlı maliyeti (TL)									
										232. Fama dışındaki kullanımlı maliyeti (TL)									
										233. Fama dışındaki kullanımlı maliyeti (TL)									
										234. Fama dışındaki kullanımlı maliyeti (TL)									
										235. Fama dışındaki kullanımlı maliyeti (TL)									
										236. Fama dışındaki kullanımlı maliyeti (TL)									
										237. Fama dışındaki kullanımlı maliyeti (TL)									
										238. Fama dışındaki kullanımlı maliyeti (TL)									
										239. Fama dışındaki kullanımlı maliyeti (TL)									
										240. Fama dışındaki kullanımlı maliyeti (TL)									
										241. Fama dışındaki kullanımlı maliyeti (TL)									
										242. Fama dışındaki kullanımlı maliyeti (TL)									
										243. Fama dışındaki kullanımlı maliyeti (TL)									
										244. Fama dışındaki kullanımlı maliyeti (TL)									
										245. Fama dışındaki kullanımlı maliyeti (TL)									
										246. Fama dışındaki kullanımlı maliyeti (TL)									
										247. Fama dışındaki kullanımlı maliyeti (TL)									
										248. Fama dışındaki kullanımlı maliyeti (TL)									
										249. Fama dışındaki kullanımlı maliyeti (TL)									
										250. Fama dışındaki kullanımlı maliyeti (TL)									
										251. Fama dışındaki kullanımlı maliyeti (TL)									
										252. Fama dışındaki kullanımlı maliyeti (TL)									
										253. Fama dışındaki kullanımlı maliyeti (TL)									
										254. Fama dışındaki kullanımlı maliyeti (TL)									
										255. Fama dışındaki kullanımlı maliyeti (TL)									
										256. Fama dışındaki kullanımlı maliyeti (TL)									
										257. Fama dışındaki kullanımlı maliyeti (TL)									
										258. Fama dışındaki kullanımlı maliyeti (TL)									
										259. Fama dışındaki kullanımlı maliyeti (TL)									
										260. Fama dışındaki kullanımlı maliyeti (TL)									
										261. Fama dışındaki kullanımlı maliyeti (TL)									
										262. Fama dışındaki kullanımlı maliyeti (TL)									
										263. Fama dışındaki kullanımlı maliyeti (TL)									
										264. Fama dışındaki kullanımlı maliyeti (TL)									
										265. Fama dışındaki kullanımlı maliyeti (TL)									
										266. Fama dışındaki kullanımlı maliyeti (TL)									
										267. Fama dışındaki kullanımlı maliyeti (TL)									
										268. Fama dışındaki kullanımlı maliyeti (TL)									
										269. Fama dışındaki kullanımlı maliyeti (TL)									
										270. Fama dışındaki kullanımlı maliyeti (TL)									
										271. Fama dışındaki kullanımlı maliyeti (TL)									
										272. Fama dışındaki kullanımlı maliyeti (TL)									
										273. Fama dışındaki kullanımlı maliyeti (TL)									
										274. Fama dışındaki kullanımlı maliyeti (TL)									
										275. Fama dışındaki kullanımlı maliyeti (TL)									
										276. Fama dışındaki kullanımlı maliyeti (TL)									
										277. Fama dışındaki kullanımlı maliyeti (TL)									
										278. Fama dışındaki kullanımlı maliyeti (TL)									

YAPI RUHSATI Building Licence										Barındır / Kısıtlı:									
144553922																			
1. Ruhsat Veren Kurum: İZMİT BELEDİYESİ					9. Ruhsatın veriliş amacı					10. Ruhsatın onay tarihi									
2. Ruhsat verilen yapının adresi					1. Yalıtım					24. Kasım 2023									
İ: KOCAELİ İlçe: İZMİT					2. Yerleşme					598									
Köy:					3. Yerleşme					15.12.2022									
Mahalle/Mevki: KARAABDÜLBARIK MAH. Mahalle tanımlı kodu:					4. Ek bina					6.03.2023									
Caddesi/Sokağı/Bulvarı/Meydanı/Kırsal Adı: KARAABDÜLBARIK MERKEZ MEVKEİ					5. Kat sayısı					1666-779									
Caddesi/Sokağı/Bulvarı/Meydanı tanımlı kodu: 1 Dağıtım kodu: 20706					6. İnce					18.09.2023									
Site adı:					7. Çeşitli					23063									
3. Parça No: 123		4. Ada No: 145		5. Parsel No: HAVUZ-HS		6. Bina No: 555743376		7. Başlangıç bitişim no:		8. Yalıtım kodu:									
Yapı Sahibinin					Yapı Mühahhidinin					Şantiye Şefinin									
28. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no NECMETTİN OKULMUŞ, VE HİSSE, 14806554932					33. Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no ZEKERİYA ZERAY, (ZERAY MADNIA MÜHENDİSLİK İNŞAAT TURİZM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ), 30316207732					43. Adı soyadı, unvanı SEDAT İSTİK, (İNŞAAT MÜH.)									
29. Başlıca ekteki vergi dairesi adı					34. Oda sicil no 35493					44. TC kimlik no 4196120676									
30. Vergi kimlik no N. M. Mehmet Tuncel					35. Başlıca ekteki vergi dairesi adı TEPECİK					45. Oda sicil no 136329									
31. Adres MERKEZ MAH. VİSNE SK. NO: 16 DİRİNCE / KOCAELİ					36. Sadeleşme tarihi 22.12.2021					46. Sadeleşme no 9941211883261348									
32. Miza					37. Sadeleşme tarihi 22.12.2021					47. Sadeleşme tarihi 22.12.2021									
41. Site esas ismi GÜLTEPE MAH. MİRALAY NÖMUT CAD. NO: 1 İZMİT / KOCAELİ					42. İnce					48. Adres YENİŞEHİR MAH. MİSRA SK. NO: 1711 İÇ KAP: NO: 3 İZMİT / KOCAELİ									
49. İnce					50. İnce					51. İnce									
Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler										Yapı İle İlgili Özellikler									
51. Kullandırılabilecek yapıya ilişkin belgelerin listesi										52. Sadeleşme tarihi									
53. Sadeleşme tarihi										54. Sadeleşme tarihi									
55. Sadeleşme tarihi										56. Sadeleşme tarihi									
57. Sadeleşme tarihi										58. Sadeleşme tarihi									
59. Sadeleşme tarihi										60. Sadeleşme tarihi									
61. Sadeleşme tarihi										62. Sadeleşme tarihi									
63. Sadeleşme tarihi										64. Sadeleşme tarihi									
65. Sadeleşme tarihi										66. Sadeleşme tarihi									
67. Sadeleşme tarihi										68. Sadeleşme tarihi									
69. Sadeleşme tarihi										70. Sadeleşme tarihi									
71. Sadeleşme tarihi										72. Sadeleşme tarihi									
73. Sadeleşme tarihi										74. Sadeleşme tarihi									
75. Sadeleşme tarihi										76. Sadeleşme tarihi									
77. Sadeleşme tarihi										78. Sadeleşme tarihi									
79. Sadeleşme tarihi										80. Sadeleşme tarihi									
81. Sadeleşme tarihi										82. Sadeleşme tarihi									
83. Sadeleşme tarihi										84. Sadeleşme tarihi									
85. Sadeleşme tarihi										86. Sadeleşme tarihi									
87. Sadeleşme tarihi										88. Sadeleşme tarihi									
89. Sadeleşme tarihi										90. Sadeleşme tarihi									
91. Sadeleşme tarihi										92. Sadeleşme tarihi									
93. Sadeleşme tarihi										94. Sadeleşme tarihi									
95. Sadeleşme tarihi										96. Sadeleşme tarihi									
97. Sadeleşme tarihi										98. Sadeleşme tarihi									
99. Sadeleşme tarihi										100. Sadeleşme tarihi									
101. Sadeleşme tarihi										102. Sadeleşme tarihi									
103. Sadeleşme tarihi										104. Sadeleşme tarihi									
105. Sadeleşme tarihi										106. Sadeleşme tarihi									
107. Sadeleşme tarihi										108. Sadeleşme tarihi									
109. Sadeleşme tarihi										110. Sadeleşme tarihi									
111. Sadeleşme tarihi										112. Sadeleşme tarihi									
113. Sadeleşme tarihi										114. Sadeleşme tarihi									
115. Sadeleşme tarihi										116. Sadeleşme tarihi									
117. Sadeleşme tarihi										118. Sadeleşme tarihi									
119. Sadeleşme tarihi										120. Sadeleşme tarihi									
121. Sadeleşme tarihi										122. Sadeleşme tarihi									
123. Sadeleşme tarihi										124. Sadeleşme tarihi									
125. Sadeleşme tarihi										126. Sadeleşme tarihi									
127. Sadeleşme tarihi										128. Sadeleşme tarihi									
129. Sadeleşme tarihi										130. Sadeleşme tarihi									
131. Sadeleşme tarihi										132. Sadeleşme tarihi									
133. Sadeleşme tarihi										134. Sadeleşme tarihi									
135. Sadeleşme tarihi										136. Sadeleşme tarihi									
137. Sadeleşme tarihi										138. Sadeleşme tarihi									
139. Sadeleşme tarihi										140. Sadeleşme tarihi									
141. Sadeleşme tarihi										142. Sadeleşme tarihi									
143. Sadeleşme tarihi										144. Sadeleşme tarihi									
145. Sadeleşme tarihi										146. Sadeleşme tarihi									
147. Sadeleşme tarihi										148. Sadeleşme tarihi									
149. Sadeleşme tarihi										150. Sadeleşme tarihi									
151. Sadeleşme tarihi										152. Sadeleşme tarihi									
153. Sadeleşme tarihi										154. Sadeleşme tarihi									
155. Sadeleşme tarihi										156. Sadeleşme tarihi									
157. Sadeleşme tarihi										158. Sadeleşme tarihi									
159. Sadeleşme tarihi										160. Sadeleşme tarihi									
161. Sadeleşme tarihi										162. Sadeleşme tarihi									
163. Sadeleşme tarihi										164. Sadeleşme tarihi									
165. Sadeleşme tarihi										166. Sadeleşme tarihi									
167. Sadeleşme tarihi										168. Sadeleşme tarihi									
169. Sadeleşme tarihi										170. Sadeleşme tarihi									
171. Sadeleşme tarihi										172. Sadeleşme tarihi									
173. Sadeleşme tarihi										174. Sadeleşme tarihi									
175. Sadeleşme tarihi										176. Sadeleşme tarihi									
177. Sadeleşme tarihi										178. Sadeleşme tarihi									
179. Sadeleşme tarihi										180. Sadeleşme tarihi									
181. Sadeleşme tarihi										182. Sadeleşme tarihi									
183. Sadeleşme tarihi										184. Sadeleşme tarihi									
185. Sadeleşme tarihi										186. Sadeleşme tarihi									
187. Sadeleşme tarihi										188. Sadeleşme tarihi									
189. Sadeleşme tarihi										190. Sadeleşme tarihi									
191. Sadeleşme tarihi										192. Sadeleşme tarihi									
193. Sadeleşme tarihi										194. Sadeleşme tarihi									
195. Sadeleşme tarihi										196. Sadeleşme tarihi									
197. Sadeleşme tarihi										198. Sadeleşme tarihi									
199. Sadeleşme tarihi										200. Sadeleşme tarihi									
201. Sadeleşme tarihi										202. Sadeleşme tarihi									
203. Sadeleşme tarihi										204. Sadeleşme tarihi									
205. Sadeleşme tarihi										206. Sadeleşme tarihi									
207. Sadeleşme tarihi										208. Sadeleşme tarihi									
209. Sadeleşme tarihi										210. Sadeleşme tarihi									
211. Sadeleşme tarihi										212. Sadeleşme tarihi									
213. Sadeleşme tarihi										214. Sadeleşme tarihi									
215. Sadeleşme tarihi										216. Sadeleşme tarihi									
217. Sadeleşme tarihi										218. Sadeleşme tarihi									
219. Sadeleşme tarihi										220. Sadeleşme tarihi									
221. Sadeleşme tarihi										222. Sadeleşme tarihi									
223. Sadeleşme tarihi										224. Sadeleşme tarihi									
225. Sadeleşme tarihi										226. Sadeleşme tarihi									
227. Sadeleşme tarihi										228. Sadeleşme tarihi									
229. Sadeleşme tarihi										230. Sadeleşme tarihi									
231. Sadeleşme tarihi										232. Sadeleşme tarihi									
233. Sadeleşme tarihi										234. Sadeleşme tarihi									
235. Sadeleşme tarihi										236. Sadeleşme tarihi									
237. Sadeleşme tarihi										238. Sadeleşme tarihi									
239. Sadeleşme tarihi										240. Sadeleşme tarihi									
241. Sadeleşme tarihi										242. Sadeleşme tarihi									
243. Sadeleşme tarihi										244. Sadeleşme tarihi									
245. Sadeleşme tarihi										246. Sadeleşme tarihi									
247. Sadeleşme tarihi										248. Sadeleşme tarihi									
249. Sadeleşme tarihi										250. Sadeleşme tarihi									
251. Sadeleşme tarihi										252. Sadeleşme tarihi									
253. Sadeleşme tarihi										254. Sadeleşme tarihi									
255. Sadeleşme tarihi										256. Sadeleşme tarihi									
257. Sadeleşme tarihi										258. Sadeleşme tarihi									
259. Sadeleşme tarihi										260. Sadeleşme tarihi									
261. Sadeleşme tarihi										262. Sadeleşme tarihi									
263. Sadeleşme tarihi										264. Sadeleşme tarihi									
265. Sadeleşme tarihi										266. Sadeleşme tarihi									
267. Sadeleşme tarihi										268. Sadeleşme tarihi									
269. Sadeleşme tarihi										270. Sadeleşme tarihi									
271. Sadeleşme tarihi										272. Sadeleşme tarihi									
273. Sadeleşme tarihi										274. Sadeleşme tarihi									
275. Sadeleşme tarihi										276. Sadeleşme tarihi									
277. Sadeleşme tarihi										278. Sadeleşme tarihi									
279. Sadeleşme tarihi										280. Sadeleşme tarihi									
281. Sadeleşme tarihi										282. Sadeleşme tarihi									
283. Sadeleşme tarihi										284. Sadeleşme tarihi									
285. Sadeleşme tarihi										286. Sadeleşme tarihi									
287. Sadeleşme tarihi										288. Sadeleşme tarihi									
289. Sadeleşme tarihi										290. Sadeleşme tarihi									
291. Sadeleşme tarihi										292. Sadeleşme tarihi									
293. Sadeleşme tarihi										294. Sadeleşme tarihi									
295. Sadeleşme tarihi										296. Sadeleşme tarihi									
297. Sadeleşme tarihi										298. Sadeleşme tarihi									
299. Sadeleşme tarihi										300. Sadeleşme tarihi									
301. Sadeleşme tarihi										302. Sadeleşme tarihi									
303. Sadeleşme tarihi										304. Sadeleşme tarihi									
305. Sadeleşme tarihi										306. Sadeleşme tarihi									
307. Sadeleşme tarihi										308. Sadeleşme tarihi									
309. Sadeleşme tarihi										310. Sadeleşme tarihi									
311. Sadeleşme tarihi										312. Sadeleşme tarihi									
313. Sadeleşme tarihi										314. Sadeleşme tarihi									
315. Sadeleşme tarihi										316. Sadeleşme tarihi									
317. Sadeleşme tarihi										318. Sadeleşme tarihi									
319. Sadeleşme tarihi										320. Sadeleşme tarihi									
321. Sadeleşme tarihi										322. Sadeleşme tarihi									
323. Sadeleşme tarihi										324. Sadeleşme tarihi									
325. Sadeleşme tarihi										326. Sadeleşme tarihi									
327. Sadeleşme tarihi										328. Sadeleşme tarihi									
329. Sadeleşme tarihi										330. Sadeleşme tarihi									
331. Sadeleşme tarihi										332. Sadeleşme tarihi									
333. Sadeleşme tarihi										334. Sadeleşme tarihi									
335. Sadeleşme tarihi										336. Sadeleşme tarihi									
337. Sadeleşme tarihi										338. Sadeleşme tarihi									
339. Sadeleşme tarihi										340. Sadeleşme tarihi									
341. Sadeleşme tarihi										342. Sadeleşme tarihi									
343. Sadeleşme tarihi										344. Sadeleşme tarihi									
345. Sadeleşme tarihi										346. Sadeleşme tarihi									
347. Sadeleşme tarihi										348. Sadeleşme tarihi									
349. Sadeleşme tarihi										350. Sadeleşme tarihi									
351. Sadeleşme tarihi										352. Sadeleşme tarihi									
353. Sadeleşme tarihi										354. Sadeleşme tarihi									
355. Sadeleşme tarihi										356. Sadeleşme tarihi									
357. Sadeleşme tarihi										358. Sadeleşme tarihi									
359. Sadeleşme tarihi										360. Sadeleşme tarihi									
361. Sadeleşme tarihi										362. Sadeleşme tarihi									
363. Sadeleşme tarihi										364. Sadeleşme tarihi									
365. Sadeleşme tarihi										366. Sadeleşme tarihi									
367. Sadeleşme tarihi										368. Sadeleşme tarihi									
369. Sadeleşme tarihi										370. Sadeleşme tarihi									
371. Sadeleşme tarihi										372. Sadeleşme tarihi									
373. Sadeleşme tarihi										374. Sadeleşme tarihi									
375. Sadeleşme tarihi										376. Sadeleşme tarihi									
377. Sadeleşme tarihi										378. Sadeleşme tarihi									
379. Sadeleşme tarihi										380. Sadeleşme tarihi									
381. Sadeleşme tarihi										382. Sadeleşme tarihi									
383. Sadeleşme tarihi										384. Sadeleşme tarihi									
385. Sadeleşme tarihi										386. Sadeleşme tarihi									
387. Sadeleşme tarihi										388. Sadeleşme tarihi									
389. Sadeleşme tarihi										390. Sadeleşme tarihi									
391. Sadeleşme tarihi										392. Sadeleşme tarihi									
393. Sadeleşme tarihi										394. Sadeleşme tarihi									
395. Sadeleşme tarihi										396. Sadeleşme tarihi									
397. Sadeleşme tarihi										398. Sadeleşme tarihi									
399. Sadeleşme tarihi										400. Sadeleşme tarihi									
401. Sadeleşme tarihi										402. Sadeleşme tarihi									
403. Sadeleşme tarihi										404. Sadeleşme tarihi									
405. Sadeleşme tarihi										406. Sadeleşme tarihi									
407. Sadeleşme tarihi										408. Sadeleşme tarihi									
409. Sadeleşme tarihi										410. Sadeleşme tarihi									
411. Sadeleşme tarihi										412. Sadeleşme tarihi									
413. Sadeleşme tarihi										414. Sadeleşme tarihi									
415. Sadeleşme tarihi										416. Sadeleşme tarihi									
417. Sadeleşme tarihi										418. Sadeleşme tarihi									
419. Sadeleşme tarihi										420. Sadeleşme tarihi									
421. Sadeleşme tarihi										422. Sadeleşme tarihi									
423. Sadeleşme tarihi										424. Sadeleşme tarihi									
425. Sadeleşme tarihi										426. Sadeleşme tarihi									
427. Sadeleşme tarihi										428. Sadeleşme tarihi									
429. Sadeleşme tarihi										430. Sadeleşme tarihi									
431. Sadeleşme tarihi										432. Sadeleşme tarihi									
433. Sadeleşme tarihi										434. Sadeleşme tarihi									
435. Sadeleşme tarihi										436. Sadeleşme tarihi									
437. Sadeleşme tarihi										438. Sadeleşme tarihi									
439. Sadeleşme tarihi										440. Sadeleşme tarihi									
441. Sadeleşme tarihi										442. Sadeleşme tarihi									
443. Sadeleşme tarihi										444. Sadeleşme tarihi									
445. Sadeleşme tarihi										446. Sadeleşme tarihi									
447. Sadeleşme tarihi										448. Sadeleşme tarihi									
449. Sadeleşme tarihi										450. Sadeleşme tarihi									
451. Sadeleşme tarihi										452. Sadeleşme tarihi									
453. Sadeleşme tarihi										454. Sadeleşme tarihi									
455. Sadeleşme tarihi										456. Sadeleşme tarihi									
457. Sadeleşme tarihi										458. Sadeleşme tarihi									
459. Sadeleşme tarihi										460. Sadeleşme tarihi									
461. Sadeleşme tarihi										462. Sadeleşme tarihi									
463. Sadeleşme tarihi										464. Sadeleşme tarihi									
465. Sadeleşme tarihi										466. Sadeleşme tarihi									
467. Sadeleşme tarihi										468. Sadeleşme tarihi									
469. Sadeleşme tarihi										470. Sadeleşme tarihi									
471. Sadeleşme tarihi										472. Sadeleşme tarihi									
473. Sadeleşme tarihi										474. Sadeleşme tarihi									
475. Sadeleşme tarihi										476. Sadeleşme tarihi									
477. Sadeleşme tarihi										478. Sadeleşme tarihi									
479. Sadeleşme tarihi										480. Sadeleşme tarihi									
481. Sadeleşme tarihi										482. Sadeleşme tarihi									
483. Sadeleşme tarihi										484. Sadeleşme tarihi									
485. Sadeleşme tarihi										486. Sadeleşme tarihi									
487. Sadeleşme tarihi										488. Sadeleşme tarihi									
489. Sadeleşme tarihi										490. Sadeleşme tarihi									
491. Sadeleşme tarihi										492. Sadeleşme tarihi									
493. Sadeleşme tarihi										494. Sadeleşme tarihi									
495. Sadeleşme tarihi										496. Sadeleşme tarihi									
497. Sadeleşme tarihi										498. Sadeleşme tarihi									
499. Sadeleşme tarihi										500. Sadeleşme tarihi									
501. Sadeleşme tarihi										502. Sadeleşme tarihi									
503. Sadeleşme tarihi										504. Sadeleşme tarihi									
505. Sadeleşme tarihi										506. Sadeleşme tarihi									
507. Sadeleşme tarihi										508. Sadeleşme tarihi									
509. Sadeleşme tarihi										510. Sadeleşme tarihi									
511. Sadeleşme tarihi										512. Sadeleşme tarihi									
513. Sadeleşme tarihi										514. Sadeleşme tarihi									
515. Sadeleşme tarihi										516. Sadeleşme tarihi									
517. Sadeleşme tarihi										518. Sadeleşme tarihi									
519. Sadeleşme tarihi										520. Sadeleşme tarihi									
521. Sadeleşme tarihi										522. Sadeleşme tarihi									
523. Sadeleşme tarihi										524. Sadeleşme tarihi									
525. Sade																			

[illegible]