

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

KOCAELİ / İZMİT / Ş.ÇAYIRKÖY
215 ADA, 10 PARSEL

DORA HİLL PROJESİ

DEĞERLEME RAPORU

HAZIRLAYAN:



RM RİTİM GAYRİMENKUL
DEĞERLEME A.Ş.

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

RAPOR TARİHİ: 17.06.2025
RAPOR NO: GYOMK-202500003-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 Likidite Değeri	7
4.1.4.	Zorunlu Likidite Değeri (Tasfiye Değeri)	7
4.2.	Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler	7
4.2.1.	Piyasa Değeri Yaklaşımı	7
4.2.2.	Maliyet Oluşumları Yaklaşımı	8
4.2.3.	Gelir İndirgeme Yaklaşımı	8

5. TÜRKİYE GENELİ VERİLER

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

6. ÖZEL VERİLER

6.1.	Kocaeli İli	24
6.2.	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	32
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	39
7.2.3.	Taşınmazın Son 3 Yılda Alım-Satım Konu Olup Olmadığı:	40
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,	40
7.2.5.	Gayrimenkule Ait İmar Planı/Kamulaştırma İşleri v.s. Bilgileri:	40
7.2.5.1	Gayrimenkule Ait İmar Planı/Kamulaştırma İşleri v.s. Bilgileri:	40
7.2.5.2	Plan, Plan Türleri ve Planlama Süreçleri	40
7.2.5.3	Parselin İmar Durum Bilgileri, Binanın Yasal İzin ve Belgeleri	42
7.2.5.1	Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler	44
7.2.5.2	Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, (Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi	44
7.2.6.	Hukuki Durum Analizi:	44
7.2.7.	En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi-Uzman Görüşü:	45
7.2.7.1	En Etkin ve Verimli Kullanım Analizinin Tanımı	45
7.2.7.2	Uzman Görüşü:	46
7.2.8.	Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri:	46
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:	46

8. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI

8.1.	Değerleme Konusu Taşınmaza İlişkin Olarak Değerleme Çalışmasında Esas Alınacak Olumlu Ve Olumsuz Özellikler	47
8.1.1.	Taşınmazın Değerine Etki Eden Faktörler	47
8.2.	Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler,	47
8.3.	Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler ve Varsayımlar	48
8.3.1.	Piyasa Değeri Yaklaşımı	48
8.3.2.	Maliyet Oluşumları Yaklaşımı	53
8.3.3.	Gelir İndirgeme Yaklaşımı	54

9. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

9.1.	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	57
9.2.	Nihai Değer Takdiri ve Sonuç	61

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

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-202500003-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, Ş.Çayırköy Mahallesi, 215 ada 10 parsel numarasında kayıtlı 30.366,63 m² yüzölçüme sahip “Arsa” nitelikli ana gayrimenkul üzerinde 6 Blok 450 bağımsız bölümden oluşan Dora Hill projesinde Zeray GYO mülkiyetinde bulunan 314 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 Kaynarca Mahallesi, Aydınlı Yolu Caddesi, No:137 D:24, 34000
Adres	: 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, Ş.Çayırköy Mahallesi, 215 ada 10 parsel numarasında kayıtlı 30.366,63 m² yüzölçüme sahip “Arsa” nitelikli ana gayrimenkul üzerinde 6 Blok 450 bağımsız bölümden oluşan Dora Hill projesinde Zeray GYO mülkiyetinde bulunan 314 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 değer 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, Ş.Çayırköy Mahallesi, 215 ada 10 parsel numarasında kayıtlı 30.366,63 m² yüzölçüme sahip "Arsa" nitelikli ana gayrimenkul üzerinde 6 Blok 450 bağımsız bölümden oluşan Dora Hill projesinin Zeray GYO mülkiyetinde bulunan 314 bağımsız bölümün 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 değer alınmasına çalışılmaktadır. Eğer belirtilen zaman aralığı içinde, taraflar arasındaki görüşmeler sonucunda fiyat konusunda anlaşmaya varılamazsa, varlıkların açık arttırmayla satılması önerilir.

4.1.4. Zorunlu Likiditasyon Değeri (Tasfiye Değeri)

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

4.2. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler

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

4.2.1. Piyasa Değeri Yaklaşımı

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

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

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

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

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

4.2.2. Maliyet Oluşumları Yaklaşımı

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

Bu yaklaşımlarla, değerlendirme tarihi itibari ile mülk yapılandırılmaları için belirlenen maliyetlerden Piyasadan Çıkarma Yönetim, Yaş-Ömür Yöntemi ve 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.

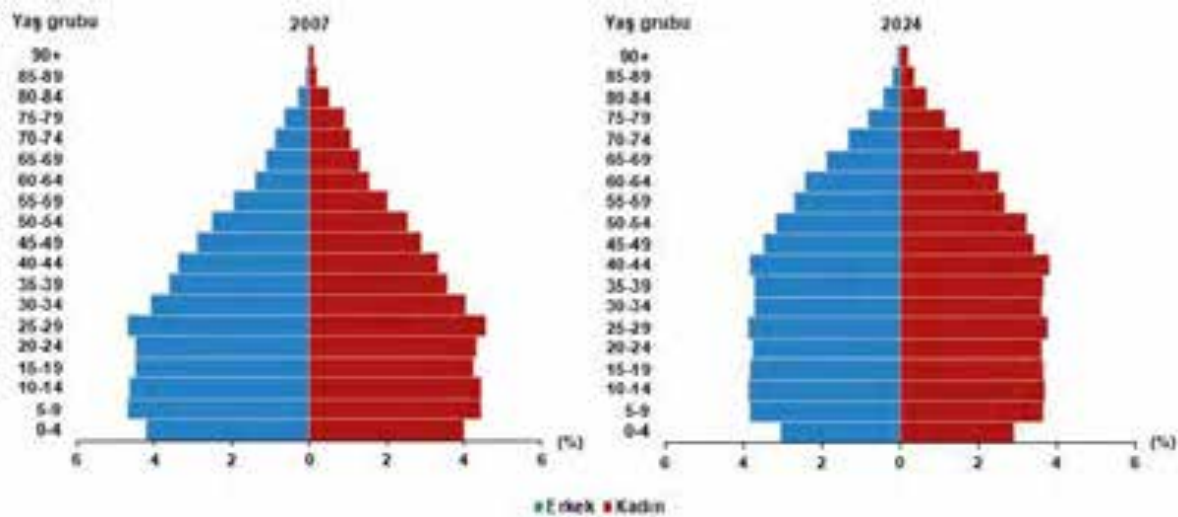
İstanbul'un nüfusu, bir önceki yıla göre 45 bin 678 kişi artarak 15 milyon 701 bin 602 kişi oldu. Türkiye nüfusunun %18,3'ünün ikamet ettiği İstanbul'u, 5 milyon 864 bin 49 kişi ile Ankara, 4 milyon 493 bin 242 kişi ile İzmir, 3 milyon 238 bin 618 kişi ile Bursa ve 2 milyon 722 bin 103 kişi ile Antalya 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	5 884 048	2 888 062	2 975 987	8,85	8,74	8,95
İzmir	4 493 242	2 223 833	2 269 409	5,25	5,19	5,30
Dünya	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.

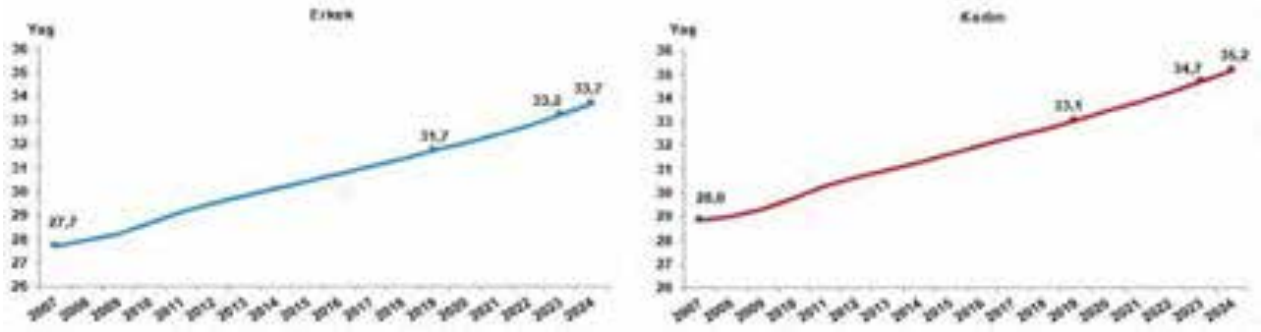
İller	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam nüfus içindeki oranı (%)		
				Toplam	Erkek	Kadın
Bayburt	83 676	42 358	41 318	0,10	0,10	0,10
Tunceli	86 612	45 245	41 367	0,10	0,11	0,10
Ardahan	91 354	47 597	43 757	0,11	0,11	0,10
Gümüşhane	142 617	71 475	71 142	0,17	0,17	0,17
Kilis	156 739	79 156	77 583	0,18	0,18	0,18

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.



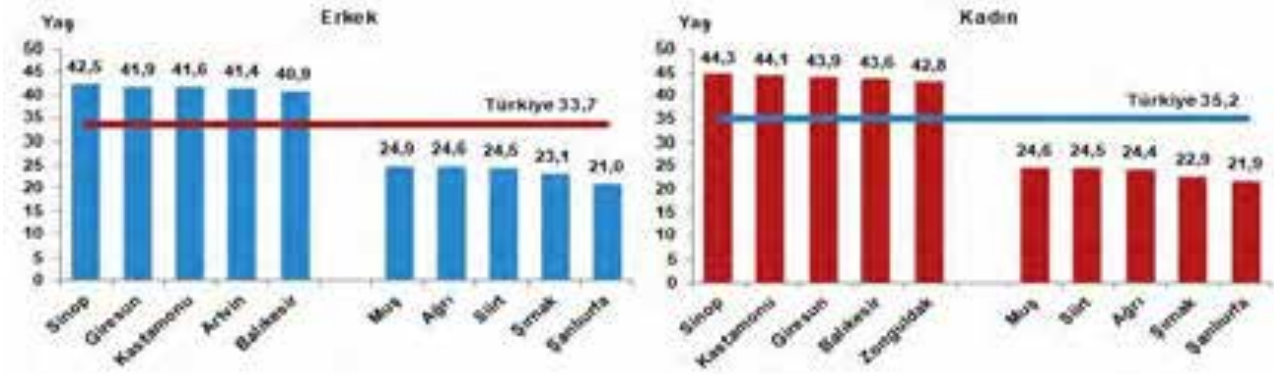
Türkiye nüfusunun ortanca yaşı 34,4'e yükseldi. Ortanca yaş, yeni doğan bebekten en yaşlıya kadar nüfusu oluşturan kişilerin yaşları küçükten büyüğe doğru sıralandığında ortada kalan kişinin yaşıdır. Ortanca yaşayın zamanda nüfusun yaş yapısının yorumlanmasında kullanılan önemli göstergelerden biridir.

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.

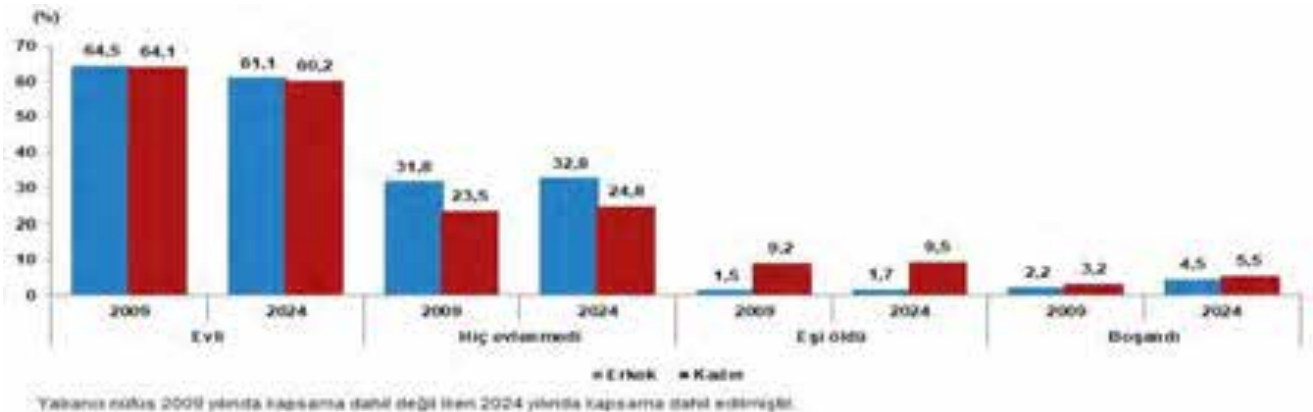


Ortanca yaşı en yüksek olan il Sinop, en düşük olan il Şanlıurfa oldu. Ortanca yaşın illere göre dağılımına bakıldığında, Sinop'un 43,4 ile en yüksek ortanca yaş değerine sahip il olduğu görüldü. Sinop'u, 42,9 ile Giresun ve Kastamonu izledi. Diğer yandan 21,4 ile Şanlıurfa en düşük ortanca yaşa sahip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

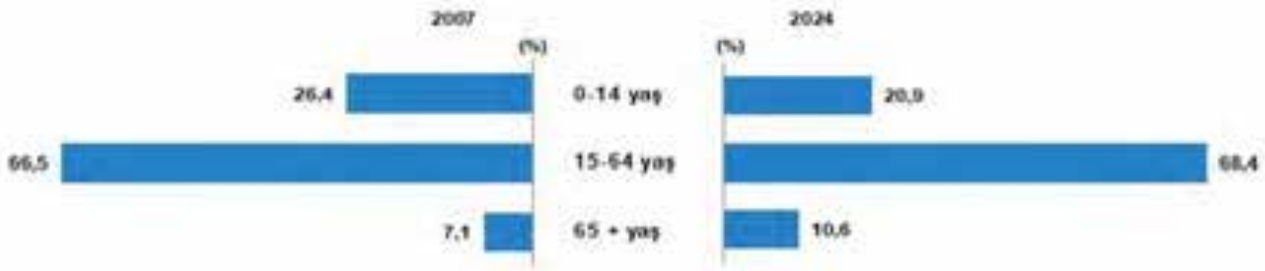
Kadınlarda ve erkeklerde en yüksek ortanca yaşa sahip il Sinop oldu. Ortanca yaşın illere ve cinsiyete göre dağılımı incelendiğinde, erkeklerde 42,5 ile Sinop en yüksek ortanca yaşa sahip olan il olurken, 21 ile Şanlıurfa en düşük ortancayaşa sahip olan il oldu. Kadınlarda 44,3 ile Sinop yine en yüksek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

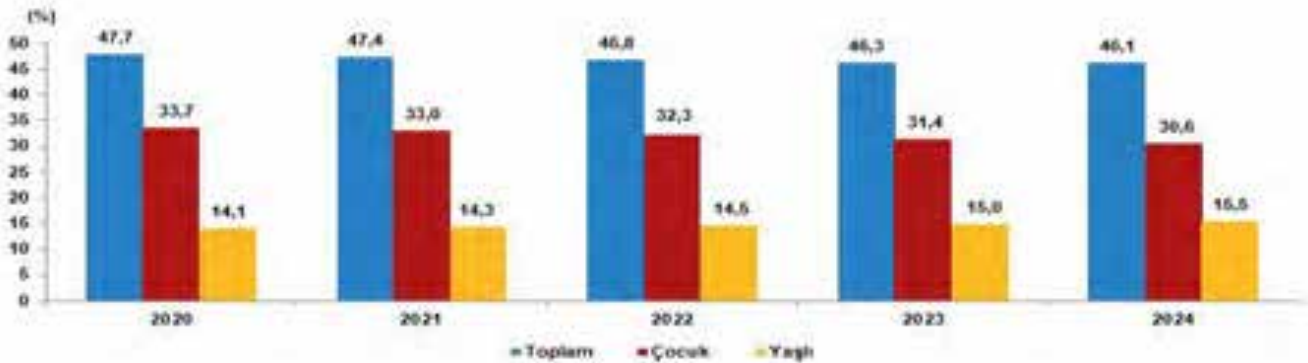


Çalışma çağındaki nüfusun oranı %68,4 oldu Çalışma çağı olarak tanımlanan 15-64 yaş grubundaki nüfusun oranı, 2007 yılında %66,5 iken 2024 yılında %68,4 oldu. Diğer yandan çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %26,4'ten %20,9'a gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun 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 ayrışmayı 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 sürdüğüne 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 ortalama 74 ABD doları civarında gerçekleşmiştir. Bu çeyrekte sepet döviz kurunda istikrarlı bir seyir izlenmiştir. Bu gelişmeleri takiben akaryakıt fiyatları zayıf seyretmiştir. Enerji grubunda diğer alt kalemlerin çeyreklik enflasyonu katı yakıtlar haricinde bir önceki çeyreğe kıyasla yavaşlayarak enerji grubu enflasyonundaki ılımlı görünüme katkıda bulunmuştur. Ocak ayında ise enerji grubu aylık enflasyonunu, şebeke suyu fiyatlarındaki yükselişin yanı sıra uluslararası enerji emtia fiyat artışının yansımaları sürüklemiştir. Maktu vergi artışları, etkisi görece düşük olmakla birlikte, akaryakıt ve tüp gaz kalemlerinde fiyatları yükselten bir diğer unsur olmuştur.

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

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

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

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

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

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

Kaynak: GYODER

Kaynak T.C. Ticaret Bakanlığı

GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ

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

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

Fiyat dinamikleri ile ilgili olarak;

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

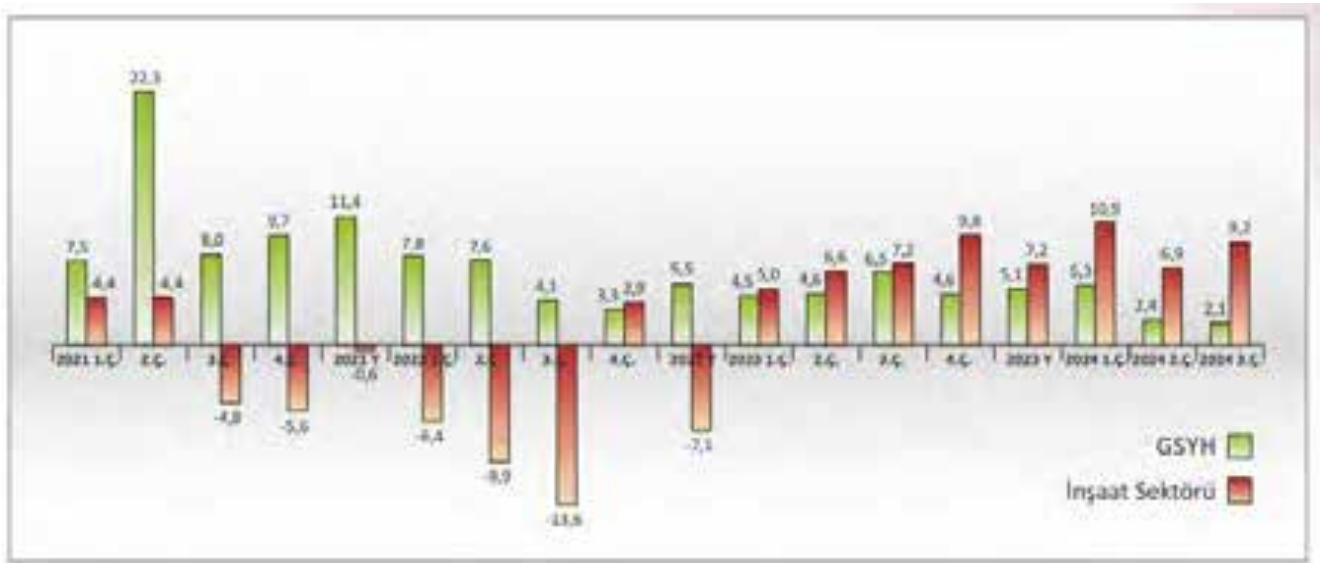
İNŞAAT SEKTÖRÜ

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

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

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

GSYH ve İnşaat Sektöründe Büyümenin Seyri (% puan)



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

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

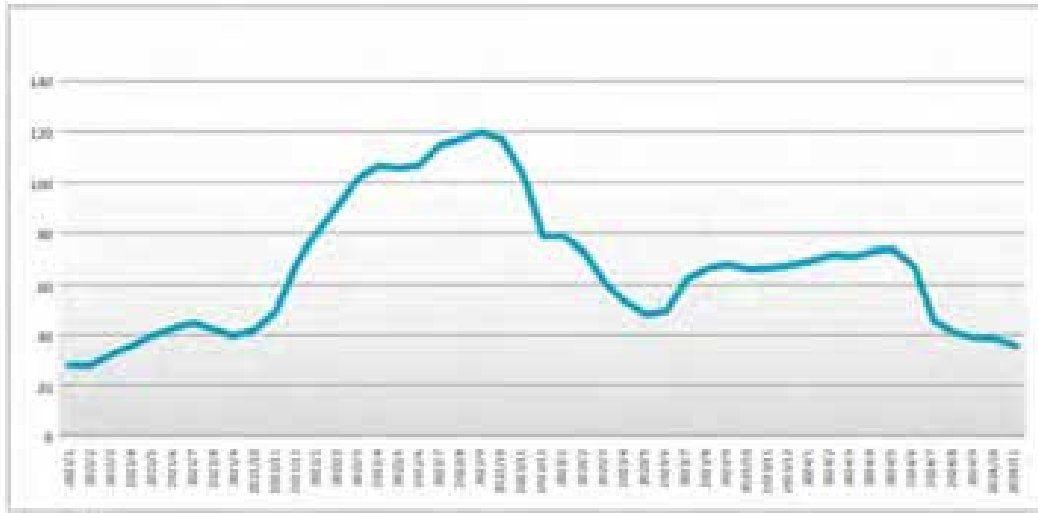
Yatırımlarda Yıllık Değişim (%)



Kaynak: TÜİK

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

İnşaat Maliyet Endeksinde Yıllık Değişim (%)



Kaynak: TÜİK

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Konut Satışları (Adet)

	Aralık			Önceki Aralık		
	2024	2023	Değişim (%)	2024	2023	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	212.637	138.377	53,4	1.479.025	1.225.926	20,6
İpotekli satış	23.277	5.980	285,3	158.486	177.748	-10,8
Diğer satış	189.360	132.397	42,9	1.319.539	1.048.178	25,9
Satış durumuna göre toplam satış	212.637	138.377	53,4	1.479.025	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	87.134	55,7	994.564	846.384	17,4
Yabancılar satış	2.418	2.064	17,2	23.781	30.028	-20,7

Kaynak: TİGEM

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

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

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

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

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

Kaynak: Türkiye Mühendisler Birliği

Kaynak: GYODER

Kaynak: TCMB Enflasyon Raporu

Kaynak: TÜİK

6. ÖZEL VERİLER

6.1. Kocaeli İli



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

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2024 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre Kocaeli'nin Toplam Nüfusu 2.130.006 kişidir. Bu nüfus, 1.072.955 erkek ve 1.057.051 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %50,37 erkek, %49,63 kadındır. Kocaeli ilinde, 12 ilçe, 1' i Büyükşehir, 12'si ilçe belediyesi



olmak üzere toplam 13 belediye ve 243 köy bulunmaktadır. Şehrin 12 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2024 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi 411.800 kişi ile Gebze, en az nüfusa sahip ilçesi ise 53.394 kişi ile Kandıra ilçesi olmuştur. Bu noktada belirtmekte fayda gördüğümüz önemli bir husus da Gebze ilçesinin İzmit Merkez ilçesini geçmiş olduğu gerçeğidir. Kocaeli Merkez ilçesi olan İzmit 380.831 kişi nüfus ile Kocaeli'nin en büyük ikinci ilçesi konumuna gerilemiştir.

Yıllara göre nüfus:

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

Yıllık nüfus artış hızı:

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

Yıllara göre nüfus yoğunluğu ise:

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

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

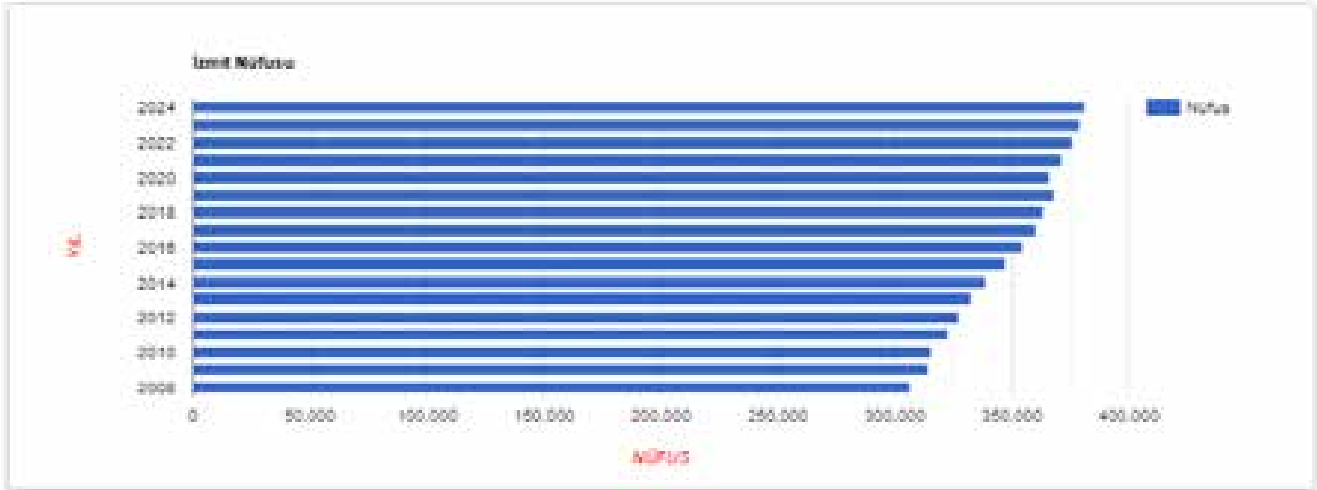
İzmit, Kocaeli ili Büyükşehir olmadan önce Kocaeli Belediyesi altında hizmet görüyordu. Ancak Kocaeli'nin büyükşehir olmasıyla İzmit önce 4 sonra Akmeşe'nin de belediye olmasıyla 5 ilk kademe belediyesine ayrıldı. 2009 yılından sonra bu belediyelerin Saraybahçe Belediyesi'ne katılmasıyla İzmit Belediyesi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

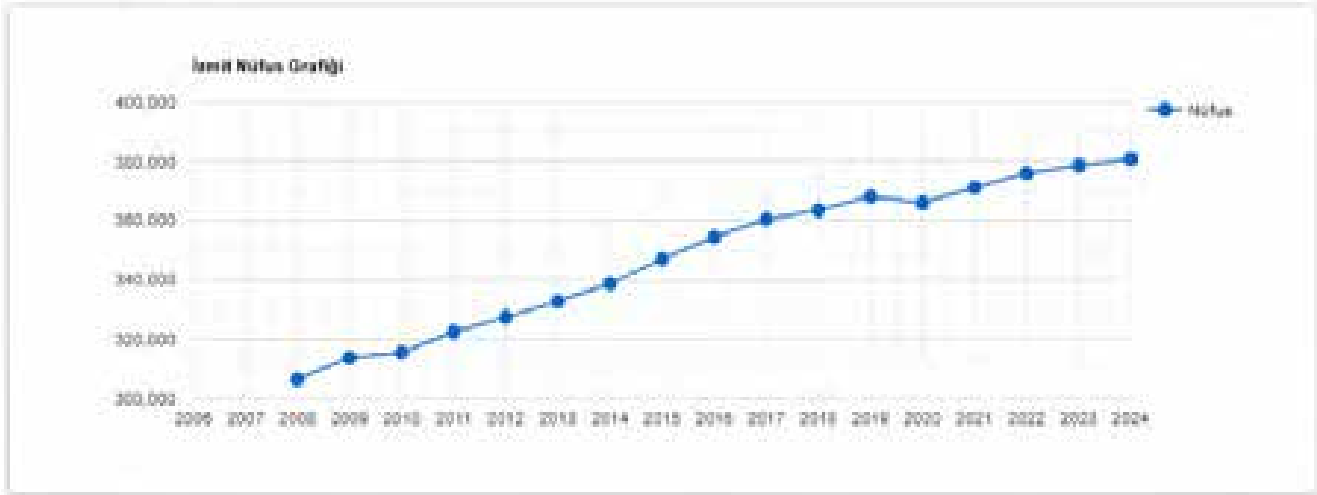
Yıllara Göre İzmit Nüfusu

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	332.764	165.791	166.963
2012	327.435	163.556	163.879
2011	322.588	161.918	160.670
2010	318.734	157.420	158.314
2009	313.964	159.070	154.894
2008	308.515	154.490	152.025

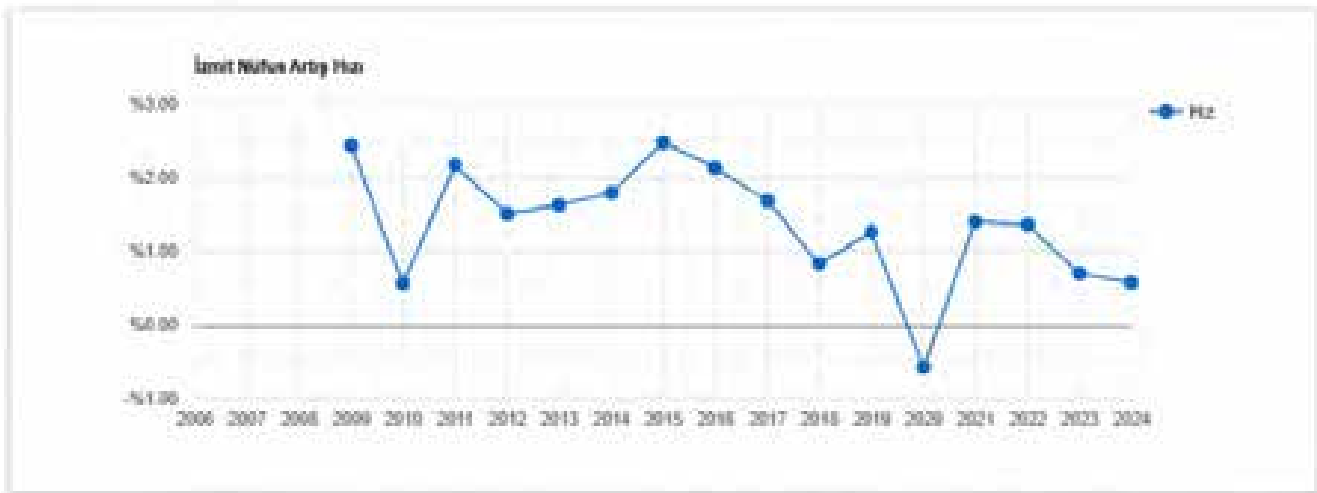
İzmit Nüfusu Yıllara Göre Artış Grafiği



İzmit Nüfus Grafiği



İzmit Nüfus Artış Hızı



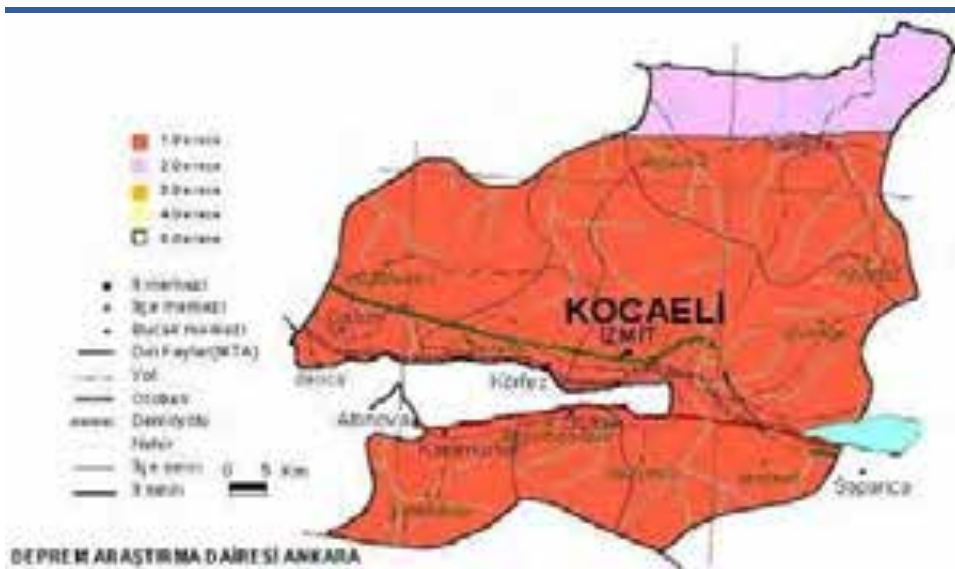
6.3. Kocaeli İli Deprem Haritası ve İlçenin Deprem Kuşağı

Kocaali 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 kayaçları 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 İlçesinin 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

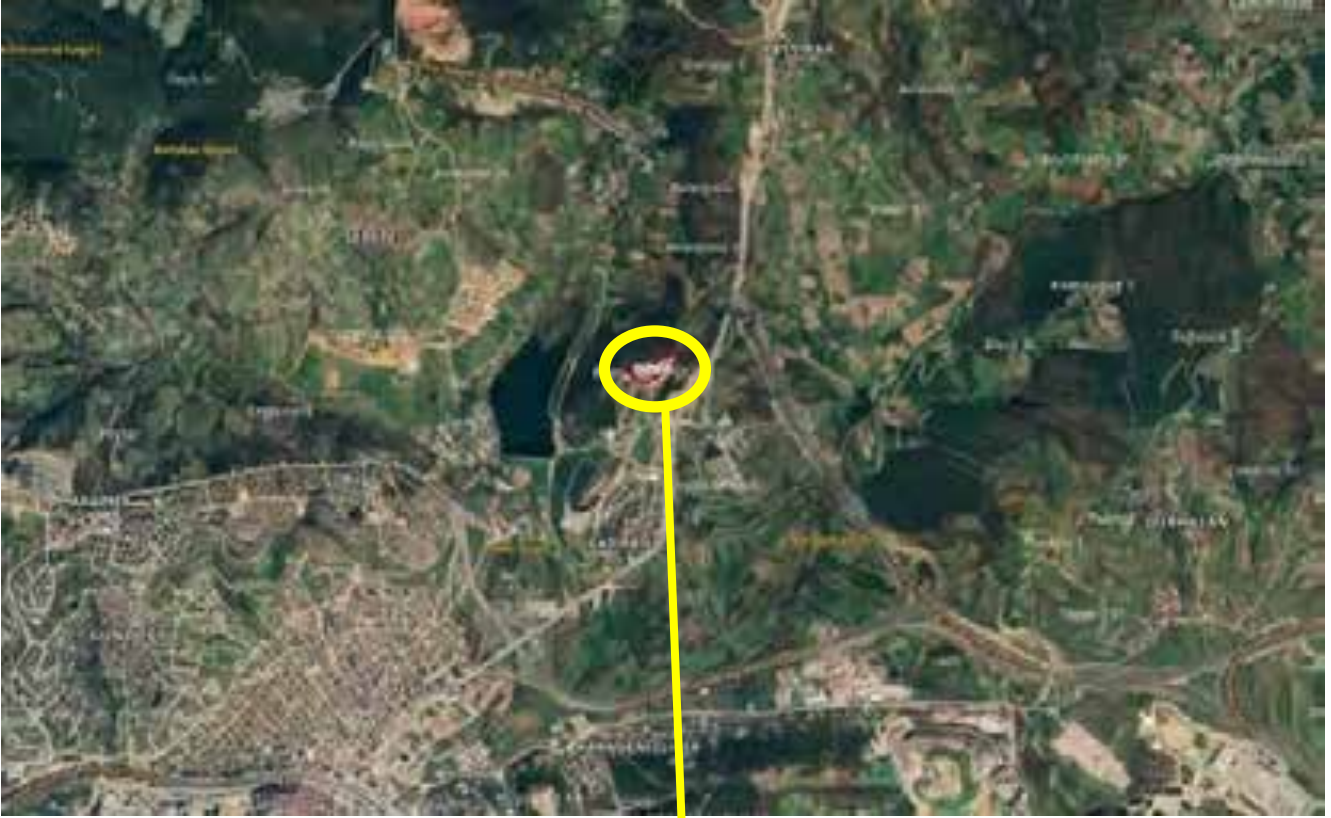
7.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler:

7.1.1. Gayrimenkulün Yeri / Konumu ve Tanımı



Değerlemesi yapılan Kocaeli İli, İzmit İlçesi, Ş.Çayırköy Mahallesi, 215 ada 10 parsel numarasında kayıtlı 30.366,63 m² yüzölçüme sahip “Arsa” nitelikli ana gayrimenkul üzerinde 6 Blok 450 bağımsız bölümden oluşan Dora Hill projesinde Zeray GYO mülkiyetinde bulunan 314 bağımsız bölümdür. Taşınmaz Çayırköy Mahallesi, Hafızlar Sokak No:36 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 Bıçkıdere Göleti, Bilnet Okulları Kocaeli Kampüsü, Kocaeli Şehir Hastanesi, İZAYDAŞ - Atık Yönetimi Hizmeti, Kocaeli Stadyumu, Alikahya Organize Sanayi Bölgesi yer almaktadır. Ulaşım taşınmaza yakın konumdaki İzmit-Kandıra Yolu üzerinden geçen toplu taşıma araçları ve özel araçlarla sağlanabilmektedir.



7.1.2. Gayrimenkulün Tanımı ve Hukuksal Durumu

Değerlemesi yapılan “Dora Hill” projesi İzmit ilçesi, Ş.Çayırköy Mahallesi 30.366,63 m² yüzölçüme sahip 215 ada 10 parsel nolu ana taşınmaz üzerinde yer almaktadır. 215 ada 10 parsel nolu ana taşınmaz eğimli bir topoğrafyaya sahip olup geometrik olarak amorf formdadır. Söz konusu ana taşınmaz üzerinde yer alan “Dora Hill” projesi 92.406 m² inşaat alanına ve 64.697,60 m² konut alanına sahip 6 bloktan oluşmakta olup, projede 450 konut bulunmaktadır.

Açık ve kapalı otopark alanları, yüzme havuzu, fitness, hamam, sauna, çocuk oyun alanı, sosyal tesis vb. sosyal donatılara sahip projede konutlar 1+1, 2+1, 3+1, 4+1 olarak projelendirilmiş olup kullanım alanları aşağıdaki tabloda gösterilmektedir.

Daire Tipi	Net Kullanım Alanı (m ²)
1+1	42-57
2+1	60-92
3+1	82-134
4+1	115-160

Yerinde yapılan incelemede A, B, C, E ve F blokların kaba inşaatının ve çatı konstrüksiyonlarının temiz su, atık su tesisat işleri ve elektrik tesisatı işlerinin tamamlandığı, iç ve dış cephede sıva işlemlerinin kısmen devam ettiği tespit edilmiştir. Bina içlerinde zemin kaplamaları ve daire içlerinde ıslak hacim duvar kaplamaları devam etmektedir. Proje ile ilgili çalışmalar devam etmekte olup proje genel inşaat seviyesi yaklaşık %85'dir.

7.1.3. Gayrimenkulün Yapısal Özellikleri

İnşaat Tarzı	: Betonarme Karkas
İnşaat Nizamı	: Ayrık
Kapalı Alan (m²)	: 92.406,00 (Onaylı Mimari Proje ve Yapı Ruhsatlarına Göre)
Yapı Sınıfı ve Grubu	: 4-C
Yaşı	: ~ 0 (Yapım aşamasında)
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 mekân özelliklerine yönelik tespit yapılamamıştır. Müşteriden temin edilen bilgilere, satışa ofisinde yapılan gözlemler ve proje tanıtım dokümanlarında yer alan bilgilere göre iç mekân özellikleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Adı	
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 ısıtılmalı Merkezi Sistem

7.2. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yasal Süreç Analizi

7.2.1. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

ANA GAYRİMENKULÜN									
İLİ	KOCAELİ								
İLÇESİ	İZMİT								
MAHALLESİ	ÇAYIRKÖY (Parsel sorgu ekranında Ş.Çayırköy olarak geçmektedir.)								
KÖYÜ	-								
PAFTA NO	G24d02a4a								
ADA/PARSEL NO	215/10								
VASFI	ARSA								
YÜZÖLÇÜMÜ (m²)	30.366,63 m²								
TAPU TESCİL ŞEKLİ	KAT İRTİFAKI								
SIRA	BLOK	KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI PAY	ARSA PAYI PAYDA	CİLT/ SAHİFE NO	TAPU TARİHİ/ YEVMİYE	SATIŞ VE MÜLKİYET DURUMU
1	A	1.BODRUM+ZEMİN KAT	1	DUBLEKS MESKEN	48	30400	37/3612	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
2	A	1.BODRUM+ZEMİN	2	DUBLEKS MESKEN	48	30400	37/3613	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
3	A	1.BODRUM+ZEMİN	3	DUBLEKS MESKEN	64	30400	37/3614	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
4	A	1.BODRUM+ZEMİN	4	DUBLEKS MESKEN	90	30400	37/3615	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
5	A	1.BODRUM+ZEMİN	5	DUBLEKS MESKEN	90	30400	37/3616	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
6	A	1.BODRUM+ZEMİN	7	DUBLEKS MESKEN	64	30400	37/3618	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
7	A	1.BODRUM+ZEMİN	8	DUBLEKS MESKEN	48	30400	37/3619	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
8	A	1.BODRUM+ZEMİN	9	DUBLEKS MESKEN	70	30400	37/3620	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
9	A	1.BODRUM+ZEMİN	10	DUBLEKS MESKEN	70	30400	37/3621	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
10	A	1.BODRUM+ZEMİN	12	DUBLEKS MESKEN	64	30400	37/3623	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
11	A	1.BODRUM+ZEMİN	13	DUBLEKS MESKEN	67	30400	37/3624	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
12	A	1.BODRUM+ZEMİN	14	DUBLEKS MESKEN	90	30400	37/3625	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
13	A	1.BODRUM+ZEMİN	15	DUBLEKS MESKEN	90	30400	37/3626	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
14	A	1.BODRUM+ZEMİN	16	DUBLEKS MESKEN	64	30400	37/3627	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
15	A	1.BODRUM+ZEMİN	18	DUBLEKS MESKEN	47	30400	37/3629	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
16	A	1.NORMAL KAT	19	MESKEN	40	30400	37/3630	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
17	A	1.NORMAL KAT	20	MESKEN	44	30400	37/3631	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
18	A	1.NORMAL KAT	22	MESKEN	64	30400	37/3633	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
19	A	1.NORMAL KAT	24	MESKEN	56	30400	37/3635	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
20	A	1.NORMAL KAT	26	MESKEN	72	30400	37/3637	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
21	A	2.NORMAL KAT	31	MESKEN	72	30400	37/3642	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
22	A	2.NORMAL KAT	32	MESKEN	64	30400	37/3643	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
23	A	2.NORMAL KAT	35	MESKEN	64	30400	37/3646	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
24	A	2.NORMAL KAT	37	MESKEN	44	30400	37/3648	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
25	A	2.NORMAL KAT	38	MESKEN	40	30400	37/3649	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
26	A	3.NORMAL KAT	39	MESKEN	40	30400	37/3650	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
27	A	3.NORMAL KAT	40	MESKEN	44	30400	37/3651	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
28	A	3.NORMAL KAT	41	MESKEN	72	30400	37/3652	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
29	A	3.NORMAL KAT	44	MESKEN	56	30400	37/3655	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
30	A	3.NORMAL KAT	47	MESKEN	44	30400	37/3658	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
31	A	4.NORMAL KAT	49	MESKEN	40	30400	37/3660	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
32	A	5.NORMAL KAT	60	MESKEN	44	30400	37/3671	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
33	A	5.NORMAL KAT	64	MESKEN	56	30400	37/3675	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
34	A	5.NORMAL KAT	65	MESKEN	64	30400	37/3676	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
35	A	5.NORMAL KAT	67	MESKEN	44	30400	37/3678	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
36	A	6.NORMAL KAT+ÇATI KATI	70	DUBLEKS MESKEN	44	30400	37/3681	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
37	A	6.NORMAL KAT+ÇATI KATI	71	DUBLEKS MESKEN	58	30400	37/3682	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
38	A	6.NORMAL KAT+ÇATI KATI	72	DUBLEKS MESKEN	89	30400	37/3683	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.

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

39	A	6.NORMAL KAT+ÇATI KATI	74	DUBLEKS MESKEN	65	30400	37/3685	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
40	A	6.NORMAL KAT+ÇATI KATI	76	DUBLEKS MESKEN	46	30400	37/3687	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
41	A	6.NORMAL KAT+ÇATI KATI	81	DUBLEKS MESKEN	65	30400	37/3692	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
42	A	6.NORMAL KAT+ÇATI KATI	82	DUBLEKS MESKEN	90	30400	37/3693	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
43	A	6.NORMAL KAT+ÇATI KATI	83	DUBLEKS MESKEN	89	30400	37/3694	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
44	A	6.NORMAL KAT+ÇATI KATI	86	DUBLEKS MESKEN	45	30400	37/3697	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
45	B	1.BODRUM+ZEMİN	3	DUBLEKS MESKEN	96	30400	37/3700	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
46	B	1.BODRUM+ZEMİN	4	DUBLEKS MESKEN	102	30400	37/3701	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
47	B	1.BODRUM+ZEMİN	5	DUBLEKS MESKEN	76	30400	37/3702	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
48	B	1.BODRUM+ZEMİN	6	DUBLEKS MESKEN	67	30400	37/3703	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
49	B	1.BODRUM+ZEMİN	7	DUBLEKS MESKEN	65	30400	37/3704	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
50	B	1.BODRUM+ZEMİN	11	DUBLEKS MESKEN	102	30400	37/3708	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
51	B	1.BODRUM+ZEMİN	12	DUBLEKS MESKEN	96	30400	37/3709	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
52	B	1.BODRUM+ZEMİN	13	DUBLEKS MESKEN	70	30400	37/3710	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
53	B	1.NORMAL KAT	20	MESKEN	69	30400	37/3717	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
54	B	1.NORMAL KAT	21	MESKEN	74	30400	37/3718	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
55	B	2.NORMAL KAT	23	MESKEN	63	30400	37/3720	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
56	B	2.NORMAL KAT	24	MESKEN	74	30400	37/3721	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
57	B	2.NORMAL KAT	26	MESKEN	44	30400	37/3723	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
58	B	2.NORMAL KAT	27	MESKEN	53	30400	37/3724	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
59	B	2.NORMAL KAT	29	MESKEN	74	30400	37/3726	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
60	B	2.NORMAL KAT	30	MESKEN	63	30400	37/3727	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
61	B	3.NORMAL KAT	31	MESKEN	63	30400	37/3728	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
62	B	3.NORMAL KAT	34	MESKEN	44	30400	37/3731	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
63	B	3.NORMAL KAT	35	MESKEN	53	30400	37/3732	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
64	B	3.NORMAL KAT	36	MESKEN	69	30400	37/3733	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
65	B	3.NORMAL KAT	38	MESKEN	63	30400	37/3735	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
66	B	4.NORMAL KAT	39	MESKEN	69	30400	37/3736	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
67	B	4.NORMAL KAT	44	MESKEN	75	30400	37/3741	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
68	B	4.NORMAL KAT	45	MESKEN	74	30400	37/3742	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
69	B	4.NORMAL KAT	46	MESKEN	69	30400	37/3743	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
70	B	5.NORMAL KAT	47	MESKEN	63	30400	37/3744	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
71	B	5.NORMAL KAT	48	MESKEN	74	30400	37/3745	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
72	B	5.NORMAL KAT	49	MESKEN	56	30400	37/3746	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
73	B	5.NORMAL KAT	51	MESKEN	53	30400	37/3748	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
74	B	5.NORMAL KAT	54	MESKEN	63	30400	37/3751	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
75	B	6.NORMAL KAT	56	MESKEN	74	30400	37/3753	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
76	B	6.NORMAL KAT	58	MESKEN	44	30400	37/3755	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
77	B	6.NORMAL KAT	61	MESKEN	74	30400	37/3758	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
78	B	7.NORMAL KAT+ÇATI PİYESİ	64	DUBLEKS MESKEN	64	30400	37/3761	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
79	B	7.NORMAL KAT+ÇATI PİYESİ	67	DUBLEKS MESKEN	70	30400	37/3764	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
80	B	7.NORMAL KAT+ÇATI PİYESİ	71	DUBLEKS MESKEN	60	30400	37/3768	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
81	B	7.NORMAL KAT+ÇATI PİYESİ	73	DUBLEKS MESKEN	102	30400	37/3770	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
82	B	7.NORMAL KAT+ÇATI PİYESİ	74	DUBLEKS MESKEN	94	30400	37/3771	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
83	C	1.BODRUM+ZEMİN	2	DUBLEKS MESKEN	48	30400	37/3775	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
84	C	1.BODRUM+ZEMİN	3	DUBLEKS MESKEN	64	30400	37/3776	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
85	C	1.BODRUM+ZEMİN	4	DUBLEKS MESKEN	90	30400	37/3777	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
86	C	1.BODRUM+ZEMİN	5	DUBLEKS MESKEN	91	30400	37/3778	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
87	C	1.BODRUM+ZEMİN	6	DUBLEKS MESKEN	67	30400	37/3779	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
88	C	1.BODRUM+ZEMİN	7	DUBLEKS MESKEN	64	30400	37/3780	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
89	C	1.BODRUM+ZEMİN	8	DUBLEKS MESKEN	49	30400	37/3781	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
90	C	1.BODRUM+ZEMİN	9	DUBLEKS MESKEN	70	30400	37/3782	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
91	C	1.BODRUM+ZEMİN	10	DUBLEKS MESKEN	70	30400	37/3783	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.

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

92	C	1.BODRUM+ZEMİN	11	DUBLEKS MESKEN	49	30400	37/3784	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
93	C	1.BODRUM+ZEMİN	13	DUBLEKS MESKEN	67	30400	37/3786	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
94	C	1.BODRUM+ZEMİN	14	DUBLEKS MESKEN	91	30400	37/3787	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
95	C	1.BODRUM+ZEMİN	15	DUBLEKS MESKEN	90	30400	37/3788	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
96	C	1.BODRUM+ZEMİN	16	DUBLEKS MESKEN	64	30400	37/3789	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
97	C	1.NORMAL KAT	25	MESKEN	63	30400	37/3798	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
98	C	1.NORMAL KAT	26	MESKEN	72	30400	37/3799	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
99	C	1.NORMAL KAT	27	MESKEN	44	30400	37/3800	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
100	C	2.NORMAL KAT	29	MESKEN	40	30400	37/3802	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
101	C	2.NORMAL KAT	30	MESKEN	44	30400	37/3803	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
102	C	2.NORMAL KAT	34	MESKEN	56	30400	37/3807	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
103	C	2.NORMAL KAT	35	MESKEN	64	30400	37/3808	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
104	C	2.NORMAL KAT	36	MESKEN	72	30400	37/3809	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
105	C	3.NORMAL KAT	40	MESKEN	44	30400	37/3813	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
106	C	3.NORMAL KAT	41	MESKEN	72	30400	37/3814	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
107	C	3.NORMAL KAT	42	MESKEN	64	30400	37/3815	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
108	C	3.NORMAL KAT	43	MESKEN	56	30400	37/3816	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
109	C	3.NORMAL KAT	45	MESKEN	64	30400	37/3818	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
110	C	3.NORMAL KAT	46	MESKEN	72	30400	37/3819	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
111	C	3.NORMAL KAT	47	MESKEN	44	30400	37/3820	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
112	C	3.NORMAL KAT	48	MESKEN	40	30400	37/3821	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
113	C	4.NORMAL KAT	49	MESKEN	40	30400	37/3822	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
114	C	4.NORMAL KAT	50	MESKEN	44	30400	37/3823	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
115	C	4.NORMAL KAT	51	MESKEN	72	30400	37/3824	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
116	C	4.NORMAL KAT	52	MESKEN	64	30400	37/3825	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
117	C	5.NORMAL KAT	61	MESKEN	72	30400	37/3834	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
118	C	5.NORMAL KAT	62	MESKEN	64	30400	37/3835	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
119	C	5.NORMAL KAT	63	MESKEN	56	30400	37/3836	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
120	C	5.NORMAL KAT	65	MESKEN	64	30400	37/3838	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
121	C	5.NORMAL KAT	67	MESKEN	44	30400	37/3840	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
122	C	6.NORMAL KAT+ÇATI KATI	69	DUBLEKS MESKEN	45	30400	37/3842	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
123	C	6.NORMAL KAT+ÇATI KATI	70	DUBLEKS MESKEN	44	30400	37/3843	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
124	C	6.NORMAL KAT+ÇATI KATI	72	DUBLEKS MESKEN	89	30400	37/3845	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
125	C	6.NORMAL KAT+ÇATI KATI	73	DUBLEKS MESKEN	90	30400	37/3846	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
126	C	6.NORMAL KAT+ÇATI KATI	74	DUBLEKS MESKEN	65	30400	37/3847	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
127	C	6.NORMAL KAT+ÇATI KATI	79	DUBLEKS MESKEN	46	30400	37/3852	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
128	C	6.NORMAL KAT+ÇATI KATI	80	DUBLEKS MESKEN	56	30400	37/3853	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
129	C	6.NORMAL KAT+ÇATI KATI	81	DUBLEKS MESKEN	65	30400	37/3854	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
130	C	6.NORMAL KAT+ÇATI KATI	82	DUBLEKS MESKEN	90	30400	37/3855	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
131	C	6.NORMAL KAT+ÇATI KATI	84	DUBLEKS MESKEN	58	30400	37/3857	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
132	C	6.NORMAL KAT+ÇATI KATI	85	DUBLEKS MESKEN	44	30400	37/3858	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
133	D	1.BODRUM+ZEMİN	1	DUBLEKS MESKEN	105	30400	37/3860	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
134	D	1.BODRUM+ZEMİN	5	DUBLEKS MESKEN	93	30400	37/3864	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
135	D	1.BODRUM+ZEMİN	6	DUBLEKS MESKEN	93	30400	37/3865	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
136	D	1.BODRUM+ZEMİN	7	DUBLEKS MESKEN	107	30400	37/3866	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
137	D	1.BODRUM+ZEMİN	8	DUBLEKS MESKEN	120	30400	37/3867	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
138	D	1.BODRUM+ZEMİN	9	DUBLEKS MESKEN	121	30400	37/3868	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
139	D	1.BODRUM+ZEMİN	10	DUBLEKS MESKEN	105	30400	37/3869	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
140	D	1.NORMAL KAT	13	MESKEN	89	30400	37/3872	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
141	D	1.NORMAL KAT	14	MESKEN	103	30400	37/3873	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
142	D	1.NORMAL KAT	15	MESKEN	103	30400	37/3874	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
143	D	2.NORMAL KAT	16	MESKEN	103	30400	37/3875	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
144	D	2.NORMAL KAT	17	MESKEN	103	30400	37/3876	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.

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

146	D	2.NORMAL KAT	20	MESKEN	103	30400	37/3879	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
147	D	3.NORMAL KAT	23	MESKEN	89	30400	37/3882	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
148	D	3.NORMAL KAT	24	MESKEN	103	30400	37/3883	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
149	D	4.NORMAL KAT	26	MESKEN	108	30400	37/3885	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
150	D	4.NORMAL KAT	29	MESKEN	108	30400	37/3888	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
151	D	4.NORMAL KAT	30	MESKEN	108	30400	37/3889	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
152	D	5.NORMAL KAT	31	MESKEN	103	30400	37/3890	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
153	D	5.NORMAL KAT	32	MESKEN	103	30400	37/3891	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
154	D	5.NORMAL KAT	35	MESKEN	103	30400	37/3894	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
155	D	6.NORMAL KAT	36	MESKEN	103	30400	37/3895	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
156	D	6.NORMAL KAT	37	MESKEN	103	30400	37/3896	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
157	D	6.NORMAL KAT	38	MESKEN	89	30400	37/3897	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
158	D	6.NORMAL KAT	39	MESKEN	103	30400	37/3898	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
159	D	7.NORMAL KAT+ÇATI PİYESİ	41	DUBLEKS MESKEN	95	30400	37/3900	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
160	D	7.NORMAL KAT+ÇATI PİYESİ	43	DUBLEKS MESKEN	117	30400	37/3902	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
161	D	7.NORMAL KAT+ÇATI PİYESİ	44	DUBLEKS MESKEN	94	30400	37/3903	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
162	D	7.NORMAL KAT+ÇATI PİYESİ	46	DUBLEKS MESKEN	88	30400	37/3905	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
163	D	7.NORMAL KAT+ÇATI PİYESİ	47	DUBLEKS MESKEN	94	30400	37/3906	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
164	D	7.NORMAL KAT+ÇATI PİYESİ	48	DUBLEKS MESKEN	117	30400	37/3907	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
165	D	7.NORMAL KAT+ÇATI PİYESİ	49	DUBLEKS MESKEN	113	30400	37/3908	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
166	E	1.BODRUM+ZEMİN	1	DUBLEKS MESKEN	51	30400	37/3910	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
167	E	1.BODRUM+ZEMİN	2	DUBLEKS MESKEN	70	30400	37/3911	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
168	E	1.BODRUM+ZEMİN	4	DUBLEKS MESKEN	102	30400	37/3913	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
169	E	1.BODRUM+ZEMİN	5	DUBLEKS MESKEN	76	30400	37/3914	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
170	E	1.BODRUM+ZEMİN	7	DUBLEKS MESKEN	65	30400	37/3916	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
171	E	1.BODRUM+ZEMİN	8	DUBLEKS MESKEN	65	30400	37/3917	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
172	E	1.BODRUM+ZEMİN	11	DUBLEKS MESKEN	102	30400	37/3920	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
173	E	1.BODRUM+ZEMİN	12	DUBLEKS MESKEN	96	30400	37/3921	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
174	E	1.BODRUM+ZEMİN	14	DUBLEKS MESKEN	51	30400	37/3923	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
175	E	1.NORMAL KAT	15	MESKEN	63	30400	37/3924	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
176	E	1.NORMAL KAT	16	MESKEN	74	30400	37/3925	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
177	E	1.NORMAL KAT	17	MESKEN	56	30400	37/3926	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
178	E	1.NORMAL KAT	19	MESKEN	53	30400	37/3928	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
179	E	1.NORMAL KAT	21	MESKEN	74	30400	37/3930	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
180	E	1.NORMAL KAT	22	MESKEN	63	30400	37/3931	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
181	E	2.NORMAL KAT	25	MESKEN	56	30400	37/3934	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
182	E	2.NORMAL KAT	28	MESKEN	69	30400	37/3937	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
183	E	3.NORMAL KAT	35	MESKEN	53	30400	37/3944	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
184	E	3.NORMAL KAT	36	MESKEN	69	30400	37/3945	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
185	E	3.NORMAL KAT	37	MESKEN	74	30400	37/3946	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
186	E	3.NORMAL KAT	38	MESKEN	63	30400	37/3947	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
187	E	4.NORMAL KAT	39	MESKEN	69	30400	37/3948	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
188	E	4.NORMAL KAT	40	MESKEN	74	30400	37/3949	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
189	E	4.NORMAL KAT	41	MESKEN	61	30400	37/3950	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
190	E	4.NORMAL KAT	44	MESKEN	75	30400	37/3953	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
191	E	4.NORMAL KAT	45	MESKEN	74	30400	37/3954	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
192	E	4.NORMAL KAT	46	MESKEN	69	30400	37/3955	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
193	E	5.NORMAL KAT	48	MESKEN	74	30400	37/3957	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
194	E	5.NORMAL KAT	49	MESKEN	56	30400	37/3958	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
195	E	5.NORMAL KAT	51	MESKEN	53	30400	37/3960	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
196	E	5.NORMAL KAT	53	MESKEN	74	30400	37/3962	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
197	E	6.NORMAL KAT	55	MESKEN	63	30400	37/3964	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
198	E	6.NORMAL KAT	59	MESKEN	53	30400	37/3968	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.

200	E	6.NORMAL KAT	62	MESKEN	63	30400	37/3971	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
201	E	7.NORMAL KAT+ÇATI PİYESİ	64	DUBLEKS MESKEN	64	30400	37/3973	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
202	E	7.NORMAL KAT+ÇATI PİYESİ	65	DUBLEKS MESKEN	94	30400	37/3974	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
203	E	7.NORMAL KAT+ÇATI PİYESİ	66	DUBLEKS MESKEN	102	30400	37/3975	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
204	E	7.NORMAL KAT+ÇATI PİYESİ	68	DUBLEKS MESKEN	61	30400	37/3977	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
205	E	7.NORMAL KAT+ÇATI PİYESİ	71	DUBLEKS MESKEN	60	30400	37/3980	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
206	E	7.NORMAL KAT+ÇATI PİYESİ	73	DUBLEKS MESKEN	102	30400	37/3982	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
207	E	7.NORMAL KAT+ÇATI PİYESİ	74	DUBLEKS MESKEN	94	30400	37/3983	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
208	E	7.NORMAL KAT+ÇATI PİYESİ	76	DUBLEKS MESKEN	48	30400	37/3985	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
209	F	1.BODRUM+ZEMİN	2	DUBLEKS MESKEN	70	30400	37/3987	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
210	F	1.BODRUM+ZEMİN	3	DUBLEKS MESKEN	96	30400	37/3988	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
211	F	1.BODRUM+ZEMİN	8	DUBLEKS MESKEN	65	30400	37/3993	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
212	F	1.BODRUM+ZEMİN	9	DUBLEKS MESKEN	66	30400	37/3994	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
213	F	1.BODRUM+ZEMİN	13	DUBLEKS MESKEN	70	30400	37/3998	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
214	F	1.BODRUM+ZEMİN	14	DUBLEKS MESKEN	51	30400	37/3999	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
215	F	1.NORMAL KAT	15	MESKEN	63	30400	37/4000	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
216	F	1.NORMAL KAT	22	MESKEN	63	30400	37/4007	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
217	F	2.NORMAL KAT	23	MESKEN	63	30400	37/4008	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
218	F	2.NORMAL KAT	24	MESKEN	69	30400	37/4009	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
219	F	2.NORMAL KAT	27	MESKEN	53	30400	37/4012	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
220	F	2.NORMAL KAT	28	MESKEN	69	30400	37/4013	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
221	F	3.NORMAL KAT	32	MESKEN	74	30400	37/4017	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
222	F	3.NORMAL KAT	33	MESKEN	56	30400	37/4018	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
223	F	3.NORMAL KAT	35	MESKEN	50	30400	37/4020	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
224	F	3.NORMAL KAT	37	MESKEN	74	30400	37/4022	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
225	F	4.NORMAL KAT	40	MESKEN	74	30400	37/4025	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
226	F	4.NORMAL KAT	41	MESKEN	61	30400	37/4026	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
227	F	4.NORMAL KAT	42	MESKEN	44	30400	37/4027	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
228	F	5.NORMAL KAT	47	MESKEN	63	30400	37/4032	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
229	F	5.NORMAL KAT	51	MESKEN	50	30400	37/4036	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
230	F	5.NORMAL KAT	54	MESKEN	63	30400	37/4039	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
231	F	6.NORMAL KAT	55	MESKEN	63	30400	37/4040	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
232	F	6.NORMAL KAT	56	MESKEN	74	30400	37/4041	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
233	F	6.NORMAL KAT	58	MESKEN	44	30400	37/4043	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
234	F	6.NORMAL KAT	59	MESKEN	52	30400	37/4044	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
235	F	6.NORMAL KAT	60	MESKEN	69	30400	37/4045	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
236	F	6.NORMAL KAT	62	MESKEN	63	30400	37/4047	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
237	F	7.NORMAL KAT+ÇATI PİYESİ	63	DUBLEKS MESKEN	48	30400	37/4048	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
238	F	7.NORMAL KAT+ÇATI PİYESİ	64	DUBLEKS MESKEN	64	30400	37/4049	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
239	F	7.NORMAL KAT+ÇATI PİYESİ	65	DUBLEKS MESKEN	94	30400	37/4050	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
240	F	7.NORMAL KAT+ÇATI PİYESİ	66	DUBLEKS MESKEN	106	30400	37/4051	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
241	F	7.NORMAL KAT+ÇATI PİYESİ	67	DUBLEKS MESKEN	70	30400	37/4052	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
242	F	7.NORMAL KAT+ÇATI PİYESİ	69	DUBLEKS MESKEN	63	30400	37/4054	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.
243	F	7.NORMAL KAT+ÇATI PİYESİ	76	DUBLEKS MESKEN	47	30400	37/4061	1.10.2024 - 48547	ZERAY GYO A.Ş.

Taşınmaz üzerinde inşa edilen Dora Hill Projesi kapsamında kat irtifakı tesis edilmiştir. Kat irtifakına göre projede 450 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Bağımsız bölümlerden 314 adedi Zeray GYO ait olup, Zeray'a ait taşınmazlardan 260 adedi satılmıştır. Satılan bağımsız bölümlerden 17 adetinin satış yapılan malik adına tapu devri gerçekleştirilmiş ancak faturası kesilmemiştir. Sözleşme ile satılan 243 bağımsız bölüm değerleme tarihi itibarı ile tapuda Zeray GYO A.Ş. adına kayıtlıdır. Satışı gerçekleşen mülkiyeti malikler üzerine geçen ancak faturası kesilmeyen 17 bağımsız bölüm ve Zeray

GYO kayıtlı 243 bağımsız bölümün ile satışı gerçekleşmeyen 54 bağımsız bölüm olmak üzere toplamı olan 314 bağımsız bölüm için değerlendirme yapılmıştır.

7.2.2. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Web Tapu portalından elektronik ortamda 08.04.2025 tarih ve saat 17:38 itibariyle yapılan incelemelerde rapora konu taşınmaz üzerinde aşağıda dökümü yapılan takyidatlar tespit edilmiştir.

Beyanlar Hanesinde:

- Yönetim Planı 15.03.2023 (31.03.2023; 16377)
- 3194 Sayılı Kanun'un 32. Maddesi Gereğince İmar Mevzuatına Aykırıdır. (25.03.2024; 16857)

(*) İlgili belediyede yapılan incelemeler ve alınan bilgiler neticesinde söz konusu aykırılığın giderilmesine yönelik başvuruların yapıldığı ve bu başvuruların kabul edildiği bilgisi alınmıştır.

Şerhler Hanesinde:

- Herhangi bir kısıtlayıcı şerh bulunmamaktadır.

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde:

- Herhangi bir hak ve mükellefiyet bulunmamaktadır.

Rehinler Hanesinde:

- Türkiye İş Bankası A.Ş lehine aşağıda verilen bağımsız bölümler üzerinde müştereken 500.000.000,00 TL bedel ile 1. dereceden ipotek bulunmaktadır. (11.01.2024; 1940)

SIRA NO	BB NO	SIRA NO	BB NO	SIRA NO	BB NO	SIRA NO	BB NO	SIRA NO	BB NO	SIRA NO	BB NO
1	A1	18	B3	33	C5	49	D1	73	E4	96	F3
2	A8	19	B11	34	C14	50	D5	74	E7	97	F13
3	A15	20	B12	35	C15	51	D7	75	E11	98	F15
4	A16	21	B21	36	C26	52	D9	76	E12	99	F22
5	A19	22	B23	37	C36	53	D10	77	E15	100	F23
6	A37	23	B24	38	C40	54	D13	78	E16	101	F24
7	A39	24	B30	39	C41	55	D14	79	E17	102	F28
8	A41	25	B31	40	C42	56	D15	80	E21	103	F32
9	A49	26	B38	41	C46	57	D16	81	E22	104	F33
10	A67	27	B47	42	C52	58	D17	82	E28	105	F40
11	A70	28	B49	43	C62	59	D20	83	E37	106	F41
12	A72	29	B54	44	C70	60	D23	84	E38	107	F47
13	A74	30	B56	45	C72	61	D24	85	E39	108	F54
14	A76	31	B71	46	C73	62	D26	86	E40	109	F55
15	A82	32	B74	47	C82	63	D30	87	E41	110	F59
16	A83			48	C85	64	D31	88	E45	111	F62
17	A86					65	D32	89	E46	112	F65
						66	D35	90	E53	113	F66
						67	D36	91	E55		
						68	D41	92	E62		
						69	D43	93	E65		
						70	D44	94	E66		
						71	D47	95	E74		
						72	D48				

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

Değerleme konusu parsel üzerinde 31.03.2023 tarih ve 16337 yevmiye ile kat irtifakı tesis edilmiştir. Ayrıca yukarıdaki listede gösterildiği gibi satışı gerçekleşen gayrimenkuller hariç olmak üzere tüm gayrimenkuller 01.10.2024 tarih 48547 yevmiye no ile Tüzel Kişilerin Unvan değişikliği işleminden “Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.” adına tescil edilmiştir.

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

Değerleme konusu parsel üzerinde 31.03.2023 tarih ve 16337 yevmiye ile kat irtifakı tesis edilmiştir. Ayrıca yukarıdaki listede gösterildiği gibi satışı gerçekleşen gayrimenkuller hariç olmak üzere tüm gayrimenkuller 01.10.2024 tarih 48547 yevmiye no ile Tüzel Kişilerin Unvan değişikliği işleminden “Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.” adına tescil edilmiştir. Taşınmazın takyidat kayıtlarında alım satıma engel herhangi bir olumsuz takyidat yer almamaktadır.

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

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

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

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

7.2.5.2 Plan, Plan Türleri ve Planlama Süreçleri

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

Çevre Düzeni Planı; Ülke ve bölge plan kararlarına uygun olarak konut, sanayi, tarım, turizm, ulaşım gibi yerleşme ve arazi kullanılması kararlarını belirleyen plan olarak tanımlanır. Çevre Düzeni Planı, konut, sanayi, tarım, turizm, ulaşım gibi sektörler ile kentsel ve kırsal yapı ve gelişmeyle doğal ve kültürel değerler arasında koruma kullanma dengesini sağlayan arazi kullanma kararlarını belirleyen yönetsel, mekansal ve işlevsel bütünlük gösteren sınırlar içinde varsa bölge planı kararlarına uygun olarak yapılan, idareler arası koordinasyon esaslarını belirleyen 1/25.000, 1/50.000, 1/100.000, 1/200.000 ölçeklerde olan plan notları ve raporuyla bir bütün olan planı ifade eder. Çevre Düzeni Planları, Kalkınma Planları ve Bölge Planları esas alınarak yapılmakta olup; alt ölçekli 1/5000 Nazım İmar Planı, 1/1000 Uygulama İmar Planlarına esas teşkil eder. Plan hiyerarşisinde Çevre Düzeni Planından sonra gelen 1/5000 ve 1/1000 ölçekli Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planlarının İmar Kanunu ve ilgili mevzuat çerçevesinde Çevre Düzeni Planına uygun olması yasal bir zorunluluktur.

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

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

mahkemeye başvurulabilir. İdari mahkeme tarafından da itirazın reddedilmesi halinde Danıştay'a başvurulabilir. Yargı süreci devam ederken plan uygulaması devam eder.

Uygulama İma Planları tasdikli halihazır haritalar üzerine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak nazım imar planı esaslarına göre çizilen ve çeşitli bölgelerin yapı adalarını, bunların yoğunluk ve düzenini, yolları ve uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren plan olarak tanımlanır.

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

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

7.2.5.3 Parselin İmar Durum Bilgileri, Binanın Yasal İzin ve Belgeleri

İzmit Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan 02.05.2025 tarih ve E-94507687 – 115.02.01 - 3708632 sayılı yazılı resmi durum belgesine göre, rapora konu taşınmazın yer aldığı parsel Kocaeli Büyükşehir BelediyesiniN 13.03.2014 onay tarihli ve 658 sayılı 1/1000 ölçekli Kentsel Gelişim ve Dönüşüm Projesi kapsamında Ayrık Nizam E:1,20, Hmax: 24,50 m.(8 Kat) yapılaşma şartlarında "Konut" alanında kalmaktadır.



Binanın Yasal İzin ve Belgeleri

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

- 26.08.2022 tarihli 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	A	MESKEN	86	9	26.08.2022	438	4C	13.648
2	B	MESKEN	76	10	26.08.2022	438	4C	13.796
3	C	MESKEN	86	9	26.08.2022	438	4C	13.877
4	D	MESKEN	50	10	2.09.2022	443	4C	14.041
5	E	MESKEN	76	10	2.09.2022	443	4C	13.780
6	F	MESKEN	76	10	2.09.2022	443	4C	13.389
7	TENİK HACİMLER			1	2.09.2022	443	3B	392
8	SİĞİNAK 1			1	2.09.2022	443	3A	397
9	İSTİNAT DUVARI			-	2.09.2022	443	2A	4.321
10	GÜVENLİK			1	2.09.2022	443	3A	9
11	SİĞİNAK-SOSYAL ALAN-HAVUZ			1	2.09.2022	443	4B	4.756
TOPLAM			450					92.406

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

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 Dora Hill projesinde 31.03.2023 tarih ve 16337 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 13.03.2014 tarihli olup taşınmazın son üç yıl içinde imar durumunda herhangi bir değişiklik tespit edilmemiştir.

7.2.6. Hukuki Durum Analizi:

Değerlemesi yapılan Kocaeli ili, İzmit ilçesi, Ş.Çayırköy mahallesi, 215 Ada, 10 Parsel numarasında kayıtlı “Arsa” nitelikli ana gayrimenkulün üzerinde mevcut 6 Blok 450 Bağımsız Bölümden oluşan “Dora Hill” projesidir. Taşınmaz Çayırköy Mahallesi, Hafızlar Sokak No:36 İzmit/Kocaeli posta adreslidir.

Değerlemesi yapılan “Dora Hill” projesi İzmit ilçesi, Ş.Çayırköy Mahallesi 30.366,63 m2 yüzölçüme sahip 215 ada 10 parsel nolu ana taşınmaz üzerinde yer almaktadır. 215 ada 10 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 - 3708632 sayılı yazılı resmi durum belgesine göre, rapora konu taşınmazın yer aldığı parsel Kocaeli Büyükşehir BelediyesiniN 13.03.2014 onay tarihli ve 658 sayılı 1/1000 ölçekli Kentsel Gelişim ve Dönüşüm Projesi kapsamında Ayrık Nizam E:1,20, Hmax: 24,50 m.(8 Kat) yapılaşma şartlarında “Konut” alanında kalmaktadır. Mevcut durumda ana taşınmaz üzerinde yer alan projede yer alan bağımsız bölümler dubleks mesken/mesken nitelikli olarak projelendirilmiş olup kullanım olarak imar planı ile uyumludur.

Söz konusu ana taşınmaz üzerinde yer alan “Dora Hill” projesi 92.406 m2 inşaat alanına ve 64.697,60 m2 konut alanına sahip 6 bloktan oluşmakta olup, projede 450 konut bulunmaktadır. Açık ve kapalı otopark alanları, yüzme havuzu, fitness, hamam, sauna, çocuk oyun alanı, sosyal tesis vb. sosyal donatılara sahip projede konutlar 1+1, 2+1, 3+1, 4+1 olarak projelendirilmiş olup kullanım alanları aşağıdaki tabloda gösterilmektedir.

Daire Tipi	Net Kullanım Alanı (m²)
1+1	42-57
2+1	60-92
3+1	82-134
4+1	115-160

Yerinde yapılan incelemede A, B, C, E ve F blokların kaba inşaatının ve çatı konstrüksiyonlarının temiz su, atık su tesisat işleri ve elektrik tesisatı işlerinin tamamlandığı, iç ve dış cephede sıva işlemlerinin kısmen devam ettiği tespit edilmiştir. Bina içlerinde zemin kaplamaları ve daire içlerinde ıslak hacim duvar kaplamaları devam etmektedir. Proje ile ilgili çalışmalar devam etmekte olup proje genel inşaat seviyesi yaklaşık %85'dir.

Değerleme konusu parsel üzerinde 31.03.2023 tarih ve 16337 yevmiye ile kat irtifakı tesis edilmiştir. Ayrıca ekli listede gösterildiği gibi satışı gerçekleşen gayrimenkuller hariç olmak üzere tüm gayrimenkuller 01.10.2024 tarih 48547 yevmiye no ile Tüzel Kişilerin Unvan değişikliği işleminden "Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." adına tescil edilmiştir.

İzmit Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemede ana taşınmaz üzerindeki proje için 26.08.2022 tarihli onaylı mimari proje ve her blok için ayrı ayrı alınmış ve detayları rapor içeriğinde verilen yapı ruhsatları bulunmaktadır. Değerleme tarihi itibarıyla yapı kullanma izin belgesi alınmamış olup ruhsat tarihlerinin 2022 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 getiriye sağlayan veya teknik olarak en

mükemmel sonuçları sağlayan seçenek değil, aynı zamanda yasal mevzuatın gereklerini de yerine getiren projedir.

7.2.7.2 Uzman Görüşü:

Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı bölge itibariyle 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 Ömerağa Mahallesi, Alemdar Caddesi No:21 İzmit/Kocaeli adresinde faaliyet gösteren İzmit 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. Kartepe Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemede ana taşınmaz üzerindeki proje için 26.08.2022 tarihli onaylı mimari proje ve her blok için ayrı ayrı alınmış ve detayları rapor içeriğinde verilen yapı ruhsatları bulunmaktadır. Değerleme tarihi itibariyle yapı kullanma izin belgesi alınmamış olup ruhsat tarihinin 2022 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 itibariyle alınması ve kat mülkiyetine geçirilmesi önerilmekte olup süreç itibariyle eksik ya da alınması gerekli bir belge bulunmamaktadır.

(*) *İlgili belediyede yapılan incelemeler ve alınan bilgiler neticesinde tapu kayıtlarında mevcut imar mevzuatına aykırılığın giderilmesine yönelik başvuruların yapıldığı ve bu başvuruların kabul edildiği bilgisi alınmıştır.*

- **Projeyle 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 “Dora Hill” projesi için rapor içeriğinde detayları verilen yapı ruhsatları alınmış olup, kat irtifakı kurulmuştur. Çalışma kapsamında kat irtifakına esas onaylı mimari projeler incelenmiş, 450 bağımsız bölümün yer aldığı toplam 6 bloklu projenin onaylı mimari projelere uygun olarak inşa edildiği tespit edilmiştir.

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

Konu “Dora Hill” 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. İlgili belediyede yapılan incelemeler ve alınan bilgiler neticesinde tapu kayıtlarında mevcut imar mevzuatına aykırılığın giderilmesine yönelik başvuruların yapıldığı ve bu başvuruların kabul edildiği bilgisi alınmıştır.

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	AÇIKLAMA	PARSEL ALANI (m ²)	SATIŞA KONU ALAN (m ²)	YAPILAŞMA ŞARTLARI	TALEP EDİLEN SATIŞ DEĞERİ (TL)	TALEP EDİLEN BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m ²)
1	Değerleme konusu taşınmaza yakın 191 ada 1 parsel nolu 2353,22 m ² yüzölçüme sahip konut imarlı taşınmazın 1.798 m ² 'lik hissesi 51.500.000 TL bedelle satılıktır.	2353,22	1.798	E:1,8 6 KAT	51.500.000	28.643
2	Değerleme konusu taşınmaza yakın 6669 ada 5 parsel nolu 971 m ² yüzölçüme sahip konut imarlı taşınmaz 14.500.000 TL bedelle satılıktır.	971,11	971	E:1,0 5 KAT	14.500.000	14.931
3	Değerleme konusu taşınmaza yakın 117 ada 5 parsel nolu 830 m ² yüzölçüme sahip konut imarlı taşınmazın 397 m ² 'lik hissesi 51.500.000 TL bedelle satılıktır.	830	397	E:1,5 3 KAT	4.850.000	12.217
4	Değerleme konusu taşınmaza yakın 6610 ada 217 parsel nolu 1.371,9 m ² yüzölçüme sahip konut imarlı taşınmaz 16.900.000 TL bedelle satılıktır.	1371,9	1.371,9	E:0,05 2 KAT	16.900.000	12.319
5	Değerleme konusu taşınmaza yakın 153 ada 38 parsel nolu 677,47 m ² yüzölçüme sahip konut imarlı taşınmaz 11.400.000 TL bedelle satılıktır.	677,47	677,47	E:0,25 4 KAT	11.400.000	16.827
6	Değerleme konusu taşınmaza yakın 138 ada 4 parsel nolu 15.758,45 m ² yüzölçüme sahip konut imarlı taşınmazın 410 m ² 'lik hissesi 5.288.000 TL bedelle satılıktır.	15.758,45	410	E:0,90 3 KAT	5.288.000	12.898
7	Değerleme konusu taşınmaza yakın 6617 ada 60 parsel nolu 1508,71 m ² yüzölçüme sahip konut imarlı taşınmazın 830 m ² 'lik hissesi 6.300.000 TL bedelle satılıktır.	1508,71	830	E:1,5 3 KAT	6.300.000	7.590



Satışa konu taşınmazların tamamı konut imarlıdır. Satışa konu 3, 5, 6 ve 7 taşınmazlar yüz ölçümü bakımından küçük olup proje geliştirme elverişlilik bakımından da oldukça dezavantajlı durumdadır. Konum ve ana yola yakınlık itibarıyla değerlendirme konusu taşınmaz en yüksek şerefiyeye, 2, 4 ve 7 nolu taşınmazlar ise en düşük şerefiyeye sahiptir. Konum, site tarzı çok bloklu proje geliştirmeye elverişlilik bakımından değerlendirme konu taşınmaz en yüksek şerefiyeye sahiptir. 1 nolu emsal yapılaşma şartları bakımından en şerefiyeli taşınmaz olup, ardından sırasıyla 3,2,7 ve konu taşınmaz gelmektedir.

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 7.500-28.650 TL/m² gibi oldukça geniş bir aralıkta olduğu tespit edilmiştir. Yaşam alanlarından uzaklaşıldığında ise bu değerlerin 7.500 TL/m² bandına kadar gerilediği tespit edilmiştir. Satış bedeli üzerinden pazarlık payı bulunduğu ve sınırlı alıcı kitlesine sahip gayrimenkuller olduğu hesaplamalarda göz önünde bulundurulmuştur. Ülkemizin günümüz ekonomik konjonktüründe alıcı kitlesinin daralmış olduğu, rapora konu taşınmazın yer ve konumu itibarıyla satılabilir ve talep görebilir olduğu tespit edilmiştir. Satış bedeli üzerinden pazarlık payı bulunması, bölgede projenin bilinirliği yüksek olması, arsasının ulaşım imkanları, yola olan cephesi, ana aksa olan uzaklığı, ana taşınmazın geometrisi, yüzölçümü, topoğrafyası, ana yoldan görünürlüğü ve reklam kabiliyeti vb. olumlu olumsuz tüm faktörler hesaplamalarda göz önünde bulundurularak değer takdiri yapılmıştır.

Açıklama	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6
Yüzölçümü	1.798,00	971,11	397,00	1.371,90	677,47	410,00
Satış Fiyatı	51.500.000	14.500.000	4.850.000	16.900.000	11.400.000	5.288.000
m2 Birim Fiyatı	28.643	14.931	12.217	12.319	16.827	12.898
Pazarlık	25% -	5% -	5% -	15% -	15% -	5% -
Konum Şerefiyesi	5% +	10% +	5% +	10% +	5% +	5% +
İmar Durumu Şerefiyesi	0% +	5% +	5% +	20% +	20% +	10% +
Yüzölçüm Şerefiyesi	5% +	5% +	10% +	5% +	10% +	10% +
İndirgenmiş Birim Fiyat	24.346	17.171	14.049	14.782	20.193	15.477
Ortalama Birim Fiyat	17.670					

Bu verilerden hareketle rapora konu taşınmazın arsa değeri;

ADA/PARSEL	YÜZÖLÇÜMÜ	BİRİM DEĞER (TL/m ²)	PAZAR DEĞERİ (TL)
215/10	30.366,63	17.670	536.573.061
Piyasa Değeri (TL)			536.575.000

olarak hesaplanmaktadır.

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

No	SATILIK	BİNA YAŞI	KAT	DAİRE TİPİ	DAİRE ALANI (m ²)	TALEP EDİLEN SATIŞ DEĞERİ (TL)	TALEP EDİLEN BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m ²)
1	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede yer alan daire satılıktır.	0	5	1+1	50	5.350.000	107.000
2	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede yer alan dubleks daire satılıktır.	0	5	1+1	50	5.000.000	100.000
3	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Karavanya projesinde yer alan bahçe dubleksi daire satılıktır.	0	Zemin	4+1	140	6.495.000	46.393
4	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Küçükalyalı Evleri projesinde yer alan daire satılıktır.	0	1	3+1	115	3.750.000	32.609
5	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Karavanya projesinde yer alan daire satılıktır.	0	5	2+1	95	4.150.000	43.684
6	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Karavanya projesinde yer alan daire satılıktır.	0	3	3+1	116	5.300.000	45.690
7	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Karavanya projesinde yer alan daire satılıktır.	0	4	3+1	116	5.700.000	49.138
8	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Karavanya projesinde yer alan daire satılıktır.	0	1	3+1	116	6.300.000	54.310
9	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Karavanya projesinde yer alan daire satılıktır.	0	5	2+1	95	5.200.000	54.737
10	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Terrace Çayırköy projesinde yer alan daire satılıktır.	0	1	3+1	135	6.250.000	46.296
11	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Çayır Premium projesinde yer alan daire satılıktır.	0	2	3+1	120	5.550.000	46.250
12	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Terrace Çayırköy projesinde yer alan daire satılıktır.	0	3	2+1	120	5.400.000	45.000
13	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede	0	4	2+1	105	4.500.000	42.857

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

Terrace Çayırköy projesinde yer alan daire satılıktır.

54.920

No	SATILIK	DAİRE TİPİ	DAİRE ALANI (m ²)	TALEP EDİLEN SATIŞ DEĞERİ (TL)	TALEP EDİLEN BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m ²)
1	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede yer alan dubleks daire satılıktır.	4,5+1	252	21.763.041	86.444
2	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede yer alan dubleks daire satılıktır.	4+1	230	17.615.704	76.447
3	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede yer alan dubleks daire satılıktır.	3+1	201	16.239.528	80.874
4	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede yer alan dubleks daire satılıktır.	2+1	146	12.178.829	83.703
5	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede yer alan dubleks daire satılıktır.	3+1	210	18.288.440	87.291
6	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede yer alan dubleks daire satılıktır.	2+1	95	9.747.722	102.608
7	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede yer alan dubleks daire satılıktır.	5+1	256	23.923.860	93.522
8	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede yer alan dubleks daire satılıktır.	4+1	240	19.771.888	82.455
9	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede yer alan daire satılıktır.	1+1	85	6.970.405	81.621
10	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede yer alan daire satılıktır.	1+1	100	7.232.447	72.108
11	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede yer alan daire satılıktır.	4+1	187	14.264.866	76.161
12	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede yer alan daire satılıktır.	2+1	150	11.729.528	78.327
13	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede yer alan daire satılıktır.	4+1	224	18.840.871	84.186
14	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede yer alan daire satılıktır.	4+1	232	16.765.733	72.173
15	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede yer alan daire satılıktır.	4+1	192	14.532.988	75.772
16	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede yer alan daire satılıktır.	3+1	130	10.269.564	78.724
17	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede yer alan daire satılıktır.	4+1	265	19.919.628	75.268
18	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede yer alan daire satılıktır.	3+1	142	10.033.475	70.748
19	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede yer alan daire satılıktır.	3+1	182	12.961.003	71.222
20	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede yer alan daire satılıktır.	4+1	265	19.547.693	73.862
21	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede yer alan daire satılıktır.	4+1	216	16.678.988	77.218
22	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede yer alan daire satılıktır.	2+1	111	9.107.095	82.075
23	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede yer alan daire satılıktır.	1+1	87	7.333.714	84.577
24	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede yer alan daire satılıktır.	2+1	170	11.705.854	68.858
25	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede yer alan daire satılıktır.	3+1	176	12.897.392	73.281
26	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede yer alan daire satılıktır.	3+1	226	16.527.067	73.006
27	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede yer alan daire satılıktır.	3+1	226	17.156.675	75.787
28	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede yer alan daire	1+1	82	5.394.316	65.784

RM RİTİM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

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

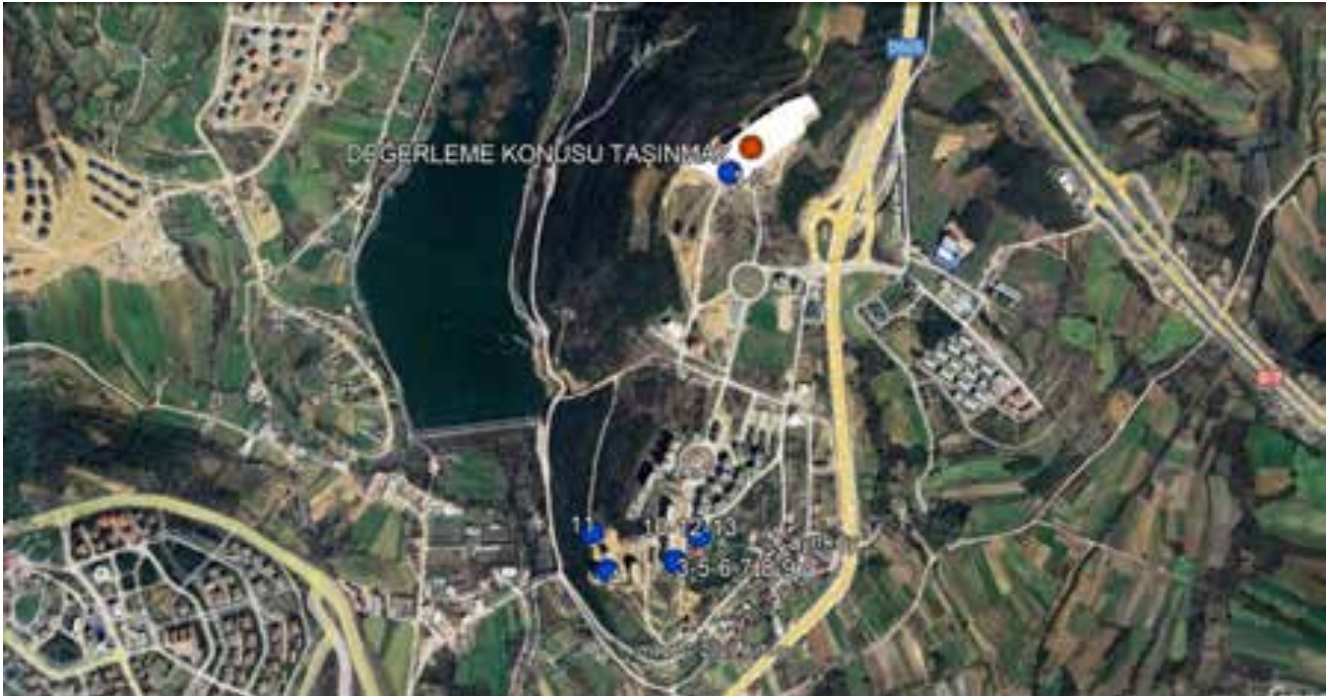
Tel:0.216.361 14 19 Faks:0.216.361 13 30

www.rmdegerleme.com

	satılıktır.				
29	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede yer alan daire satılıktır.	2+1	111	8.190.176	73.812
30	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede yer alan daire satılıktır.	1+1	82	5.624.210	68.588
31	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede yer alan daire satılıktır.	3+1	216	13.897.377	64.411
32	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede yer alan daire satılıktır.	2+1	111	7.973.695	71.861
33	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede yer alan daire satılıktır.	4+1	199	14.361.916	72.349
34	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede yer alan daire satılıktır.	1+1	75	5.356.203	71.416
35	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede yer alan daire satılıktır.	3+1	199	14.439.054	72.558
36	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede yer alan daire satılıktır.	4+1	235	17.538.186	74.631
37	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede yer alan daire satılıktır.	3+1	175	12.537.617	71.644

ORTLAMA BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m²)

Açıklama	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6	Emsal 10	Emsal 11
Yüzölçümü	50,00	50,00	140,00	115,00	95,00	116,00	135,00	120,00
Satış Fiyatı	5.350.000	5.000.000	6.495.000	3.750.000	4.150.000	5.300.000	6.250.000	5.550.000
m2 Birim Fiyatı	107.000	100.000	46.393	32.609	43.684	45.690	46.296	46.250
Pazarlık	15% -	15% -	7% -	5% -	5% -	5% -	5% -	5% -
Yapı Kalitesi Şerefiyesi	0% +	0% +	25% +	50% +	25% +	25% +	50% +	50% +
Sosyal Alan Şerefiyesi	0% +	0% +	20% +	50% +	20% +	20% +	55% +	50% +
İndirgenmiş Birim Fiyat	90.950	85.000	64.022	63.587	61.158	63.966	92.593	90.188
Ortalama Birim Fiyat (TL/m2)	76.433							



Bölgede yapılan tüm araştırmalar ve analizler neticesinde gelir yaklaşımına göre proje değeri hesaplamalarda kullanılacak 31.03.2025 tarihli konut satış değeri 76.433 TL/m² olarak belirlenmiş 2025 yılı ortalama olarak bu değer %15 artış göstereceği varsayılarak 87.898 TL/m² olarak hesaplamalarda kullanılmıştır.

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

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**;

	KAPALI KULLANIM ALANI (m ²)	YAPI SINIFI - Yapı Ruhsatına Esas	YAPI SINIFI - Düzeltilmiş	BİRİM FİYAT (TL)	İNŞAİ MALİYET (TL)	AMORTİSMAN	YAPI DEĞERİ (TL)
A	13.648	4C	3C	19.150	261.359.200	0%	261.359.200
B	13.796	4C	3C	19.150	264.193.400	0%	264.193.400
C	13.877	4C	3C	19.150	265.744.550	0%	265.744.550
D	14.041	4C	3C	19.150	268.885.150	0%	268.885.150
E	13.780	4C	3C	19.150	263.887.000	0%	263.887.000
F	13.389	4C	3C	19.150	256.399.350	0%	256.399.350
TENİK HACİMLER	392	3B	2B	10.200	3.998.400	0%	3.998.400
SİĞİNAK 1	397	3A	2A	6.600	2.620.200	0%	2.620.200
İSTİNAT DUVARI	4.321	2A	2A	6.600	28.518.600	0%	28.518.600
GÜVENLİK	9	3A	2A	6.600	59.400	0%	59.400
SİĞİNAK-SOSYAL ALAN-HAVUZ	4.756	4B	3B	18.200	86.559.200	0%	86.559.200
ARA TOPLAM	92.406						1.702.224.450
PROJE TAMAMLANMA ORANI							85,00%
HARCANAN MALİYET							1.446.890.783
Harici Müteferrik İşler (Maktuen)							3.109.218
						TOPLAM	1.450.000.000

*"Dora Hill" projesinin 'Maliyet Yaklaşımı'na göre değerinin tespitinde değerlendirme tarihi itibarı ile belirlenen inşaat seviyesi, yapı kalitesi vb. durumlarının yanı sıra proje özelinde tüm satın alma işlemlerinin tamamlanmış, hakediş ödemelerinin devam etmekte olduğu tarafımıza beyan edilmiş ve eke ilave edilen noter onaylı sözleşme Şirket tarafından tarafımızla paylaşılmıştır. Bahsi geçen verilere istinaden projenin Yapı Sınıfının bir alt baremden alınması uygun görülmüştür. Parsel üzerindeki yapı değeri aşağıdaki tabloda gösterildiği şekilde hesaplanmıştır.

olarak;

Yapının arsası ile birlikte toplam değeri ise;

ARSA DEĞERİ - ZERAY GYO Mülkiyetine Karşılık Gelen Arsa Payı Değeri	298.380.000
BİNA DEĞERİ - (Proje Maliyeti) ~ %85 Tamamlanma Oranı	1.450.000.000
TOPLAM DEĞER (TL)	1.748.380.000

*Değerleme tarihi itibarı ile Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetindeki bağımsız bölümlerin arsa payları toplamı 16.886,44 m² (~%55,61)'dir. Toplam değer Şirket mülkiyetine düşen arsa payı değeri ile katılan tüm proje maliyetini içermektedir.

~1.748.380.000.-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 itibarı ile 10 yıllık devlet tahvillerinin getirisi %33,57, 5 yıllık devlet tahvillerinin getirisi %38,97, 2 yıllık devlet tahvillerinin getirisi ise %45,88 bandındadır.
- Mevduat Faiz Oranı, Aralık 2024'te %44,50'den Ocak 2025'te %43,50'ye düştü. Türkiye'de Mevduat Faiz Oranı, 1990'dan 2025'e kadar ortalama yüzde 37,38 olup, Nisan 1994'te %398,10 ile tüm zamanların en yüksek seviyesine ulaşmış ve Aralık 2010'da %1,50 ile rekor düşük seviyesine gerilemiştir. 2018 yılından itibaren bakıldığında ise 2018 Ocak ayında % 7,25, 2019 Ocak %22,5, Ocak 2020 % 9,75, Ocak 2021 % 15,5, 2022 Ocak % 12,5, 2023 Ocak %7,5, 2024 Ocak %43,5, 2025 Ocak %43,5 ve 2025 Mart % 41 oranlarındadır.
- 2021 yılı yıllık enflasyon % 36,08, 2022 yılı % 64,27, 2023 yılı % 64,77 ve 2024 yılı % 44,38 düzeyinde gerçekleşmiştir.
- Orta Vadeli Programda (2025-2027) enflasyon tahminleri 2025 yılı için yıllık % 17,5, 2026 yılı için % 9,7 ve 2027 yılı için % 7 olarak verilmektedir.
- Bu konuda yapılan son açıklamalarda enfalsyon tahminleri "2025 yılsonunda enflasyonun % 24, 2026 yılsonu için % 12, 2027 yılında % 8'e geriledikten sonra orta vadede % 5 seviyesinde istikrar kazanmasını hedefliyoruz." Olarak belirtilmektedir.
- Devlet tahvillerinin ve mevduat faiz oranlarının geçmiş dönemleri incelendiğinde son dönem getirilerinin, yakın dönem ekonomi politikaları uç noktalarda yer aldığı ve son zamanlarda aşağı yönde seyir izlediği görülmektedir. Bu veriler ve eflasyon tahminleri doğrultusunda risksiz getiri oranı olarak %27 alınması uygun görülmüştür.
- Proje risk primi belirlenirken; ülke CDS primi, sermaye piyasası riski ve gayrimenkul piyasası verileri, ülke ekonomisindeki beklentiler, değerlemeye konu edilen projenin tamamlanma süreleri ve proje ölçekleri göz önünde bulundurulmuştur. CDS primi direkt risk unsuru olarak belirlenmemiştir. Türkiye CDS 10 Yıllık USD bir yıllık CDS primi 2,10-3,24 aralığında olup hesaplamalarda % 3 alınması uygun görülmüştür.
- İndirgeme oranı ilk yıl için;

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

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

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

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

Kaynak : OVP (Orta Vadeli Program) 2025-2027

Varsayımlar

- Projedeki toplam konut sayısı: 450
- Zeray Hissesine Düşen Toplam konut sayısı: 314
- Toplam Satılabilir Alanı: 64.697,60 m²
- Zeray Satılabilir Alan: 45.302,65 m²
- Satış Sözleşmesine Konu Konut Sayısı: 260
- Satış Sözleşmesine Konu taşınmazlar sözleşme tutarları üzerinden hesaplamalara dahil edilmiştir.
- Kalan Konut Sayısı:54
- Hesaplamalara Dahil edilen Toplam Konut Sayısı: 314
- 31.03.2025 itibarıyla konut birim satış fiyatı: 76.690 TL/m²
- Konut fiyat artışının 2025 yıl sonuna kadar %15 artacağı, 2026 yılı içerisinde %25 ve satışların 2027 yılı içerisinde %25 artış göstererek tamamlanacağı varsayılmıştır.
- Projede, oturumun başlaması, kat mülkiyeti aşamasına gelmiş 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: 1.705.000.000 TL
- Tamamlanma Yüzdesi (%85): ~1.450.000.000 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 %85 olarak belirlenmiş ve kalan kısım 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.
- Yapılan çalışmalar esnasında proje özelinde tüm satın alma işlemlerinin tamamlanmış, hakediş ödemelerinin devam etmekte olduğu tarafımıza beyan edilmiş ve eke ilave edilen noter onaylı sözleşme Şirket tarafından tarafımızla paylaşılmıştır. Bahsi geçen verilere istinaden projenin Yapı Sınıfının bir alt baremden alınması uygun görülmüştür.

İnşaat Alanı Hesabı	
Toplam Net Parsel Alanı (m ²)	30.366,63
İnşaat Emsali (KAKS)	1,2
Emsale Dahil İnşaat Alanı(m ²)	36.439,96
Emsal Harici Alan Oranı (%)	78%
Emsal Harici Alan(m ²)	28.257,64
Toplam Konut İnşaat Alanı (m ²)	64.697,60
Toplam Otopark/Teknik Hacim/Sığınak Alanı	27.708,40
Toplam İnşaat Alanı (m²)	92.406,00

İNŞAAT MALİYETİ	FONKSİYONLAR	Brüt Alan (m ²)	Birim Maliyet Değerleri (TL/m ²)	Toplam Maliyet (TL)
KONUT		64.698	22.964	1.485.703.992
Sosyal Alan/Kapalı Otopark Alanı /Teknik Hacim/ Sığınak (m ²)		27.708	7.914	219.296.008
TOPLAM		92.406,00	18.451	1.705.000.000

İNŞAAT YILLARI ve HARCAMALAR	HARCANAN MALİYET	2025	2026	TOPLAM
ORAN (%)	85%	15%	0%	100%
İNŞAAT MALİYETİ ARTIŞ ORANI(%)	0%	0%		1.705.000.000
BİRİM İNŞAAT MALİYETİ (TL/m ²)	18.451	18.451		
MALİYET (TL)	1.449.250.000	255.750.000	0	
GENEL TOPLAM (TL)	1.449.250.000	255.750.000	0	1.705.000.000

SATIŞ PROJEKSİYONU	
ARSA SAHİBİ PAYI	30%
Satılabilir Alan Toplamı (m ²)	64.697,60
ARSA SAHİBİ PAYI	19.395
ZERAY SATILABİLİR TOPLAM ALAN	45.302,65

KONUT SATIŞ PROJEKSİYONU	GEÇMİŞ DÖNEM VERİLERİ	31.03.2025	2025	2026	2027	TOPLAM
Konutlar (satış) %	62,82%		10,0%	15,0%	12,2%	100%
Satılan Konut Alanı (m ²)	28.460,44		4.530	6.795	5.517	45.303
Satış Fiyatı Artış Oranı (%)			15%	25%	20%	
SATIŞ FİYATI (TL/m²)		76.433	87.898	109.872	131.847	
GERÇEKLEŞEN TAHSİLAT (TL)	737.942.156					
KALAN TAHSİLAT (TL)			267.946.992			
SATIŞ GELİRLERİ	737.942.156		666.147.089	746.625.182	727.338.164	2.878.052.591

	31.03.2025	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027	31.12.2028
SATIŞ GELİRİ	737.942.156	666.147.089	746.625.182	727.338.164	0
İNŞAAT MALİYETLERİ (-)		255.750.000	0	0	0
NET NAKİT AKIŞLARI	737.942.156	410.397.089	746.625.182	727.338.164	0
KÜMÜLATİF NAKİT AKIŞI		410.397.089	1.157.022.272	1.884.360.436	1.884.360.436
Değerleme Tablosu					
Risksiz Getiri Oranı	27,00%				
Risk Primi	3,00%				
İndirgeme Oranı	30,00%				
Net Bugünkü Değer (TL)	1.899.230.164				

Belirtilen varsayımlar doğrultusunda projenin mevcut durumu dikkate alınarak halihazır durum değeri (Net Bugünkü Değeri) **1.899.230.164 TL** olarak, düzeltilmiş şekilde **1.899.230.000 TL** takdir ve kanaat edilmiştir.

9. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

9.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerlemesi yapılan Kocaeli ili, İzmit ilçesi, Ş.Çayırköy mahallesi, 215 Ada, 10 Parsel numarasında kayıtlı “Arsa” nitelikli ana gayrimenkulün üzerinde mevcut 6 Blok 450 Bağımsız Bölümden oluşan “Dora Hill” projesinde Zeray GYO mülkiyetinde bulunan 314 bağımsız bölümdür. Taşınmaz Çayırköy Mahallesi, Hafızlar Sokak No:36 İzmit/Kocaeli posta adreslidir.

Değerlemesi yapılan “Dora Hill” projesi İzmit ilçesi, Ş.Çayırköy Mahallesi 30.366,63 m² yüzölçüme sahip 215 ada 10 parsel nolu ana taşınmaz üzerinde yer almaktadır. 215 ada 10 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 - 3708632 sayılı yazılı resmi durum belgesine göre, rapora konu taşınmazın yer aldığı parsel Kocaeli Büyükşehir Belediyesinin 13.03.2014 onay tarihli ve 658 sayılı 1/1000 ölçekli Kentsel Gelişim ve Dönüşüm Projesi kapsamında Ayrık Nizam E:1,20, Hmax: 24,50 m.(8 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 “Dora Hill” projesi 92.406 m² inşaat alanına ve 64.697,60 m² konut alanına sahip 6 bloktan oluşmakta olup, kat irtifakına göre A blok 86 bağımsız bölüm, B blok 76 bağımsız bölüm, C blok 86 bağımsız bölüm, D blok 50 bağımsız bölüm, E blok 76 bağımsız bölüm, F blok 76 bağımsız bölüm olmak üzere toplamda 450 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Açık ve kapalı otopark alanları, yüzme havuzu, fitness, hamam, sauna, çocuk oyun alanı, sosyal tesis vb. sosyal donatılara sahip projede konutlar 1+1, 2+1, 3+1, 4+1 olarak projelendirilmiştir.

Değerleme konusu parsel üzerinde 31.03.2023 tarih ve 16337 yevmiye ile kat irtifakı tesis edilmiştir. Ayrıca ekli listede gösterildiği gibi satışı gerçekleşen gayrimenkuller hariç olmak üzere tüm gayrimenkuller 01.10.2024 tarih 48547 yevmiye no ile Tüzel Kişilerin Unvan değişikliği işleminden “Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.” adına tescil edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili Zeray GYO A.Ş. lehine 11.06.2021 tarihi 11599 yevmiye nolu kat karşılığı inşaat sözleşmesi bulunmaktadır. Sözleşmenin ilgili maddesine göre parsel üzerinde inşa edilecek projede Zeray GYO A.Ş. payı %70’dir.

İzmit Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemede ana taşınmaz üzerindeki proje için 26.08.2022 tarihli onaylı mimari proje ve her blok için ayrı ayrı alınmış ve detayları rapor içeriğinde verilen yapı ruhsatları bulunmaktadır. Değerleme tarihi itibarıyla yapı kullanma izin belgesi alınmamış olup ruhsat tarihlerinin 2022 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.

Taşınmaz üzerinde inşa edilen Dora Hill Projesi kapsamında kat irtifakı tesis edilmiştir. Kat irtifakına göre projede 450 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Bağımsız bölümlerden 314 adedi Zeray GYO ait olup, Zeray'a ait taşınmazlardan 260 adedi satılmıştır. Satılan bağımsız bölümlerden 17 adetinin satış yapılan malik adına tapu devri gerçekleştirilmiş ancak faturası kesilmemiştir. Sözleşme ile satılan 243 bağımsız bölüm değerlendirme tarihi itibarıyla tapuda Zeray GYO A.Ş. adına kayıtlıdır. Satışı gerçekleşen mülkiyeti malikler üzerine geçen ancak faturası kesilmeyen 17 bağımsız bölüm ve Zeray GYO kayıtlı 243 bağımsız bölümün ile satışı gerçekleşmeyen 54 bağımsız bölüm olmak üzere toplamı olan 314 bağımsız bölüm için değerlendirme yapılmıştır.

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 belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bağımsız gayrimenkul değerlendirme kuruluşları tarafından tespit edilmiş olması gerekir."

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

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

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

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

maddeleri gereği Dora Hill projesinde rapor içerisinde de bilgi verildiği üzere ruhsat ve proje harici imalatların bulunduğu dair belediye encümeni kararı mevcuttur. Taşınmazın tapu kaydı üzerinde ‘İmar mevzuatına aykırıdır’ beyanının bulunduğu tesbit edilmiştir. Proje ile ilgili olarak söz konusu encümen kararı gereği, ruhsatsız olarak imal edilen çatı aralarının düzeltilmesi ve/veya projesinin tadil edilmesi gerekmektedir. Bahsedilen aykırılık; projede yer alan bağımsız bölümlerin kullanım alanına, projenin değerine ciddi derecede azaltıcı veya artırıcı yönde etki etmemekte ve kolaylıkla projesine uygun hale getirilebilecek niteliktedir.

İlgili Belediyesinde, ekler bölümünde görseli mevcut 27.02.2025 tarihli yazıda belirtildiği üzere, tadilat projeleri incelenerek onaylanmış, tadilat ruhsatı yazımına ilişkin sürecin devam ediyor olması dikkate alınarak ruhsatın yazımının tamamlanması ve tapu kayıtlarında mevcut “İmar mevzuatına aykırıdır.” şerhinin kalkması kaydıyla **“Gayrimenkul Projesi”** olarak GYO portföyünde bulunması mümkündür.

Ayrıca yukarıdaki tebliğ maddelerine istinaden rapora konu taşınmazın Tapu Kayıtları incelendiğinde “Arsa” nitelikli ana taşınmaz üzerinde finans kurumu lehine ipotek şerhi bulunmaktadır. Şirketten alınan ve raporumuzun ekler bölümüne ilave edilen 22.04.2022 tarihli yazıda, tebliğin 30. Maddesine atfen “Yatırımlar için finansman sağlamak amaçlı” olduğu beyan edilmiştir. Parsel üzerindeki projenin ruhsatlarının bir kısmının alınmış olduğu göz önüne alınarak projenin devamlılığı için ipotek karşılığı olan finansmanın yatırım açısından kabul edilebilir olduğu kanaatine varılmıştır. Taşınmazın niteliği, kullanım şekli ve amacı vb. her türlü etkenler dikkate alınarak değerlendirme aşamasında ‘Pazar Yaklaşımı’, ‘Maliyet Yaklaşımı’ ve ‘Gelir Yaklaşımı’ yöntemleri kullanılmak suretiyle hesaplamalar yapılmıştır.

“Dora Hill” projesinin yer aldığı parselin arsa değerine ‘Pazar Yaklaşımı’ ile ulaşılmıştır.

“Dora Hill” projesinin ‘Maliyet Yaklaşımı’na göre değerinin tespitinde değerlendirme tarihi itibari ile belirlenen inşaat seviyesi, yapı kalitesi vb. durumlarının yanı sıra proje özelinde tüm satın alma işlemlerinin tamamlanmış, hakediş ödemelerinin devam etmekte olduğu tarafımıza beyan edilmiş ve eke ilave edilen noter onaylı sözleşme Şirket tarafından tarafımızla paylaşılmıştır. Bahsi geçen verilere istinaden projenin Yapı Sınıfının bir alt baremden alınması uygun görülmüştür. Parsel üzerindeki yapı değeri aşağıdaki tabloda gösterildiği şekilde hesaplanmıştır.

ARSA DEĞERİ - ZERAY GYO Mülkiyetine Karşılık Gelen Arsa Payı Değeri	298.380.000
BİNA DEĞERİ - (Proje Maliyeti) ~ %85 Tamamlanma Oranı	1.450.000.000
TOPLAM DEĞER (TL)	1.748.380.000

*Değerleme tarihi itibari ile Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetindeki bağımsız bölümlerin arsa payları toplamı 16.886,44 m² (~%55,61)'dir. Toplam değer Şirket mülkiyetine düşen arsa payı değeri ile katılan tüm proje maliyetini içermektedir.

Yapılan çalışmalar esnasında proje özelinde tüm satın alma işlemlerinin tamamlanmış, hakediş ödemelerinin devam etmekte olduğu tarafımıza beyan edilmiş ve eke ilave edilen noter onaylı sözleşme Şirket tarafından tarafımızla paylaşılmıştır. Bahsi geçen verilere istinaden projenin Yapı Sınıfının bir alt baremden alınması uygun görülmüştür.

Pazar yönteminden elde edilen arsa bedeli ve maliyet yönteminden elde edilen yapı maliyetinin toplanması ile projenin toplam mevcut durum değeri **1.748.380.000 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 “Dora Hill” 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)	1.899.230.164

Buna göre projenin halihazır durum değeri (Net Bugünkü Değeri) **1.899.230.000 TL** olarak hesaplanmıştır.

9.2. Nihai Değer Takdiri ve Sonuç

Rapor içeriğinde açıklanan veriler ve hesaplamalar doğrultusunda değerlemesi yapılan gayrimenkulün tamamı yerinde yapılan inceleme sonucunda; bulunduğu mevki, kullanım amacı, büyüklüğü, özellikleri ve çevre emsal değerleri göz önünde bulundurularak; Çayırköy Mahallesi, Hafızlar Sokak No:36 İzmit/Kocaeli posta adresli, tapu kayıtlarına göre; Kocaeli ili, İzmit ilçesi, Ş.Çayırköy mahallesi, 215 Ada, 10 Parsel numarasında kayıtlı “Arsa” nitelikli ana gayrimenkulün üzerinde mevcut 6 Blok 450 Bağımsız Bölümden oluşan “Dora Hill” projesinde Zeray GYO mülkiyetinde bulunan 314 bağımsız bölümün **31.03.2025 tarihli PAZAR DEĞERİ:**

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

1.899.230.000.-TL

(Bir Milyar Sekiz Yüz Doksan Dokuz Milyon İki Yüz Otuz Bin Türk Lirası)

(KDV HARIÇ)

2.279.076.400.-TL

(İki Milyar İki Yüz Yetmiş Dokuz Milyon Yetmiş Altı Bin Dört 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 AMAÇLI DİR.

Tarih: 9-4-2025-17:38

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

Zemin Tipi:	Kayıtlı	Ada/Parsel:	215/10
Tapınmaz Kimlik No:	128201262	AT Yüzölçümü(m2):	30366.63
İl/İlçe:	KOCAELİ/İZMİT	Bağınmaz Bölüm Notası:	Mesken
Kurum Adı:	İzmit	Bağınmaz Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ÇAYIRKÖY	Bağınmaz Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Oran/BBNo:	A/1.BÖLÜM-ZEMİN KAT/1
City/Sayfa No:	37/3612	Arsa Pay/Payda:	48/30400
Kayıt Durumu:	Aktif	Arsa Tapınmaz Notası:	Arsa

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

S/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesisi Kurum Tarih-Yevmiye	Terkim Sebabi-Tarih-Yevmiye
Beyan	3194 Sayılı Kanunun 32. Maddesi Gereğince İmar Mevzuatına Aykırılı (Şablon/ 3194 Sayılı Kanunun 32. Maddesi Gereğince Yapılan İmar Mevzuatına Aykırı Olduğuna Dair Belirleme Tanımı)	(SN:6417691) İZMİT BELEDİYESİ VİOH:7450033100	İzmit - 25-03-2024 15:07 - 16857	
Beyan	Yönetim Planı : 15/03/2023(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		İzmit - 31-03-2023 16:19 - 16337	

1 / 3

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebabi-Tarih-Yevmiye	Terkim Sebabi-Tarih-Yevmiye
841302553	(SN:8526114) ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	-	-	Tüzel Kişilerin Ünvah Değişikliği 01-10-2024 48547	

MÜLKİYETE AİT REHİN BİLGİLERİ

2 / 3

Alacaklı	Müşterek M?	Borç	Faiz	Derece Sıra	Süre	Teslis Tarih - Yev
(SN:40) TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş. VKN:4810058590	Hayır	500000000.00 TL	1/69 değişken	1/0	F.B.K.	İzmit - 11-01-2024 16:14 - 1940

İpoteğin Konusu Hissedar Bilgisi

Tapınmad	Hissedar Pay/ Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Teslis Tarih - Yev	Teklin Sebabi Tarih Yev
İzmit - ÇAYIRKÖY - (Akdif) - 215 Ada - 10 Parsel - 1 nolu Bağ. Bölüm	1/1	(SN:8526114) ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	500000000.00 TL	İzmit - 11-01-2024 16:14 - 1940	

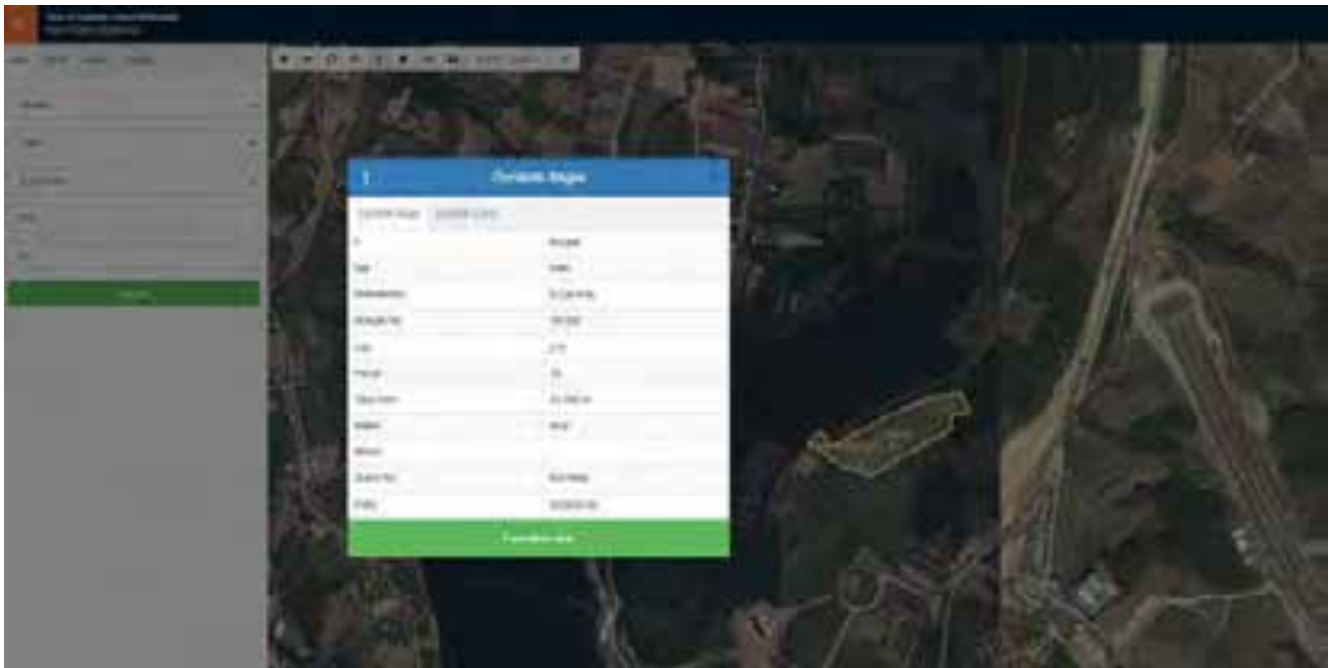
Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak,

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) WGpnEa4hyvW kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



370

Projede yer alan tüm bağımsız bölümlere ait tapu kaydı incelenmiş olup söz konusu takyidatlar tüm taşınmazlar için aynı olduğundan sadece 1 adet bağımsız bölüm için eklenmiştir.





T.C.
 İZMİT BELEDİYE BAŞKANLIĞI
 İmar ve Şehircilik Müdürlüğü



Sayı : E-94507687 - 115.02.01 - 3708632
 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

İlgili : 25.04.2025 tarih ve 2900-1194 sayılı dilekçesi

İlgili dilekçeniz ile İmar bilgisi talep etmiş olduğunuz; Kocaeli İli, İzmit İlçesi, Çayırköy Mahallesi 215 ada 10 nolu parsel; Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.11.2014 tarih ve 658 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında Kentsel Gelişim ve Dönüşüm Projesi kapsamında kalmaktadır.

Plan kapsamında parsel; Emsal:1,20, Hissat:24,50 m., yapılaşma kapalı, "Komut Alanında" kalmaktadır. Parselin bir kısmından Botaz İbora hatı geçmektedir. Parselde 02.09.2022/443 ile 26.08.2022/438 sayılı ruhsatlı yapılar bulunmaktadır. Parsel için Müdürlüğümüz yetki ve sorumluluğunda olan plan örneği yazınız ekinde sunulmuştur. Bilgilerinize rica ederim.

Cem GÜLER
 Belediye Başkanı
 Belediye Başkan Yardımcısı

Ek : Plan Örneği

Yazı ile ilgili diğer belgelerin resmi de mevcuttur.

Bilgi: SULTAN TAAMPAK DİNİTA ÇARBAZLI

FATİH DAYRAM

İZMİT BELEDİYESİ

Tel No: Faks No:

e-Posta: İmarat Adresi: www.izmit.be.gov.tr

Kep Adresi: izmit@izmit.bel.tr

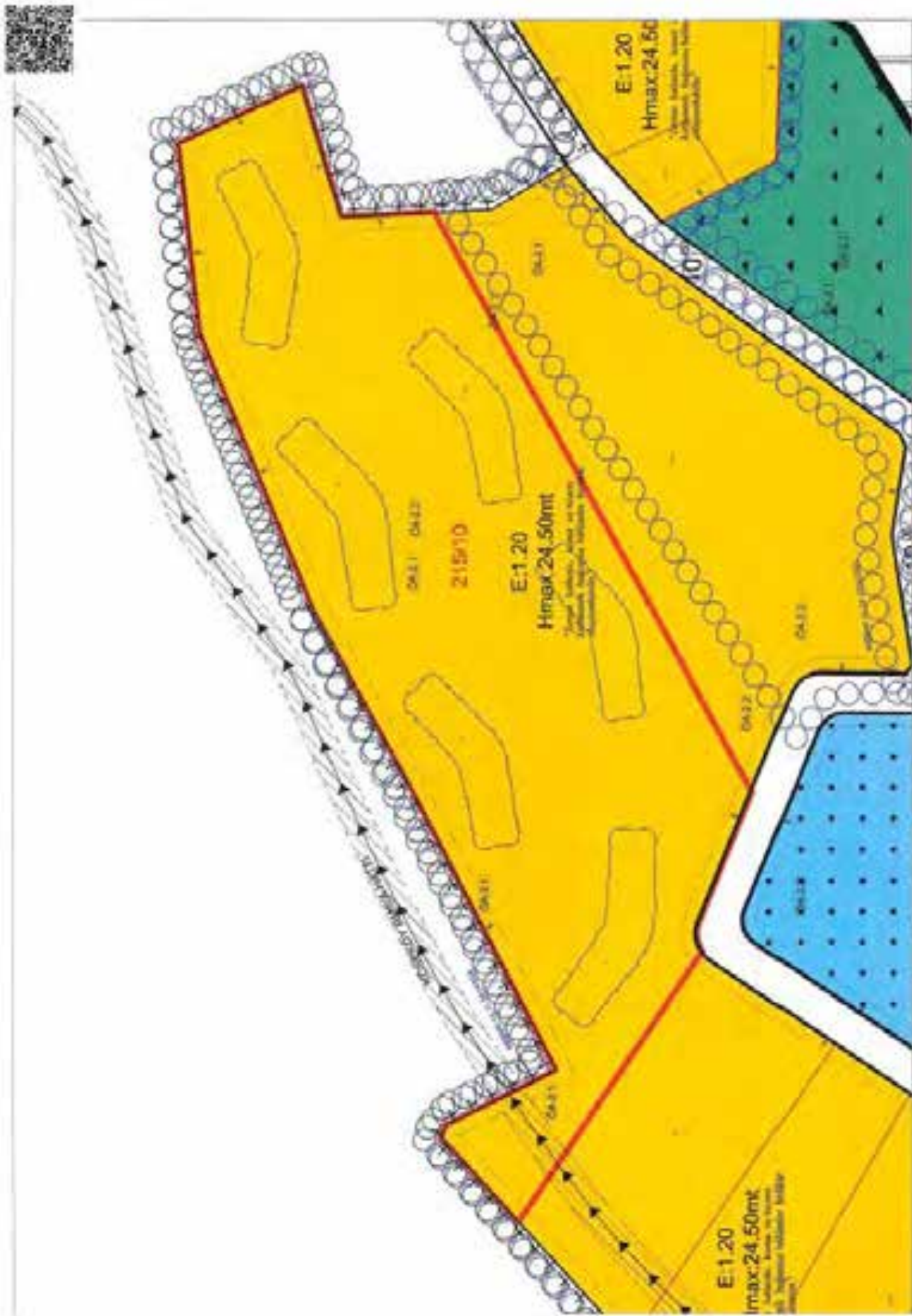
Bilgi: SULTAN ERMAN ALTINTAŞ

İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Tel No:

İZMİT BELEDİYESİ





21/10/2025

SERMAYE PİYASASI KURULU

Kurumsal Yatırımcılar Dairesi Başkanlığı

Mustafa Kemal Mahallesi, Dumlupınar Bulvarı (Eskişehir Yolu)

No:156 06530 SÖĞÜTÖZÜ/ANKARA

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin ("Tebliğ") 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (d) bentleri kapsamında, **GYOMK-202500003 DORA HILL** değerleme raporunun 7.2.4. ve 9.1. numaralı bölümlerinde yer verilen ifadelere ilişkin açıklama talebiniz üzerine, aşağıdaki bilgilendirmelerin yapılması gerekli görülmüştür.

Kocaeli İli, İzmit İlçesi, Ş. Çayırköy Mahallesi 215 ada 10 parseldeki arsa nitelikli taşınmaz üzerinde yer alan Dora Hill Projesi, Zeray Makina Mühendislik İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş.'den bölünme suretiyle kurulan Zeray Gayrimenkul A.Ş.'ye 16.10.2023 tarihinde devredilmiş olup, Zeray Gayrimenkul A.Ş.'nin gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşüm talebinde bulunduğu portföy içerisinde yer alan projelerden biridir. İşbu yazımıza konu olan İmar mevzuatına aykırılık projemizin portföyümüze alınmasından sonra ortaya çıkan bir gelişmedir.

Ruhsatlı projelere uygun şekilde yürütülen inşaat süreci esnasında, uygulama aşamasında ortaya çıkan teknik nedenlerle imar mevzuatına uygun tadilat gereksinimi doğmuştur. Bu doğrultuda, İzmit Belediyesi'yle proje revizyonu ve tadilat ruhsatı için süreç başlatılmıştır. Projenin yapı denetim resmi seviye tespiti oranları dahilinde olan çatı imalatlarında bir proje tadilatı yapılması durumunda, yapı denetim firması tarafından ilgili mevzuat gereği sorumluğuna ifa etmiş olması adına işlem tesis edilmesi gerekliliği ortaya çıkmış; proje tadilatına ilişkin resmi süreç tamamlanıncaya kadar tapu kaydına geçici olarak "İmar mevzuatına aykırır" beyanı işlenmiştir. Eş zamanlı olarak ilgili alan yerinde projeye uygun hale getirilmiş ve aykırılığın giderildiği şekliyle tadil mimari proje belediye tarafından onaylanmıştır. Nitekim, Zeyir Makina Mühendislik İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş. tarafından, proje uygulaması sırasında tespit edilen aykırı imalata ilişkin olarık düzenlenen tutanak kapsamında, 27.02.2025 tarihli dilekçe ile Kocaeli ili İzmit ilçesi Çayırköy Mahallesi 215 ada 10 parseldeki projeye dair aykırı imalatın giderilmesi adına revize proje onayı ve tadilat ruhsat süreci hakkında bilgi talep edilmiştir. Konuya dair, işbu yazımız ekinde sunulan İzmit Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 27.02.2025 tarihli cevabı yazısında, anılan parselle ilişkin aykırı imalatın projede giderilmesine dair mimari projelerin onaylandığı belirtilerek, tadilat ruhsatı yazısına ilişkin sürecin devam ettiği bildirilmiştir. Bu yazışmalar, tadilat sürecinin resmi olarak ilerlediğini ve belediye kayıtlarında işleme alındığını açıkça göstermektedir. Haricen mevcut durumda ilgili imalatlar fiilen imar mevzuatına uygun durumdadır. Bağlı resmi prosedür süreci işlemektedir.

Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 7.6.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının (d) bendinde yer alır:

"Gerçekleştirilecekleri veya yapının yapacakları projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm iznilerinin alınması, projenin hazır ve onaylanması, inşaatla başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerin tam ve doğru olarak mevcut olduğu hususlarının bağımız gayrimenkul değerleme kuruluşları tarafından tespit edilmiş olması gerekir."

hükümü çerçevesinde, proje için gerekli tüm izin süreçleri yürürlükte olup, tadilat süreci de ilgili idare tarafından yürütülmektedir. Yani sıra, anılan hüküm doğrultusunda, değerlendirme kurulu tarafından hazırlanan raporda da aşağıdaki tespitlere yer verilmiştir:

[illegible]

"Proje ile ilgili olarak encümen kararı gereği, imal edilen çatı aralarının düzeltilmesi ve/veya projenin kısıt edilmesi gerekmektedir. Bahsedilen aykırılık; projede yer alan bağımsız bölümlerin kullanım alanına ve projenin değerine ciddi derecede azaltıcı veya artırıcı yönde etki etmemekte; kolaylıkla projesine uygun hale getirilebilecek niteliktedir. Bu kapsamda ilgili alanın yerinde projesine uygun hale getirildiği, aykırılığın giderildiği şekliyle projelerin revize edilerek belediye tarafından onaylandığı ve tadilat ruhsat yazısının devam ettiği, İzmit Belediyesi'nden alınan yazıda görülmektedir."

Yapılan düzeltmeler sonucunda tadilat projesi belediye tarafından onaylanmış olup tadilat ruhsat yazımı süreci devam etmektedir. En geç 2026 yılı Ocak ayı içerisinde encümen kararıyla yeni yıl yapı ruhsatı harç bedellerinin belirlenmesi sonrasında tadilat ruhsatının alınması planlanmakta olup, tapu kaydı üzerinde yer alan şerhin kaldırılması amacıyla 31.03.2026 tarihine kadar Şirketimize süre verilmesi hususunda gereğini arz ederiz.

ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ZEKERİYA ZERAY

Yönetim Kurulu Başkanı

ZERAY GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Göğüs Caddesi No: 137 Kat: 3
34000 Pendik / İstanbul
Tic. Sic. No: 271600
Mersis No: 34710000000000000001





T.C.
İZMİT BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : E-94507687 - 115.02.04 - 3663656
Konu : Proje ve Tadilat Ruhsatı

27.02.2025

ZERAY MAKİNE MÜHENDİSLİK İNŞAAT TURİZM SAN TİC A.Ş.

İlgi : 27.02.2025 tarihli ve 3663512/1516 kayıt numaralı dilekçeniz.

İlgi'de kayıtlı dilekçe ile, Kocaeli İli İzmit İlçesi Çayırköy Mahallesi 215 ada 10 nolu parselin, proje ve tadilat ruhsatına ilişkin bilgi talep edilmektedir.

Çayırköy Mahallesi 215 ada 10 nolu parsel için tarafımıza iletilen mimari projeler incelenerek onaylanmış olup, tadilat ruhsatı yazımına ilişkin süreç devam etmektedir. Bilgilerinize rica ederim.

Cem GÜLER
Belediye Başkanı a.
Belediye Başkan Yardımcısı

Bu belge güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu: 3663729-NİDİYM-AEM-1MA==

Belge Doğrulama Adresi: https://belediyer.izmit.bel.tr/webmuhur/index.php?ver=0.0.0.0

İZMİT BELEDİYESİ

Tel.No: Faks No:

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

Kapı Adresi: izmitbelediyesi@izmit.bel.tr

Bilgi için : İsmail SAYILKAN BÖZ

Bilgiye ait İletimci

Tel.No: 1529

EBYS NO:3663126



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

[illegible]

YAPI RUHSATI Building Licence										Barkod / Kart Kod:	
1. Ruhsat Veren Kurum: İZMİT BELEDİYESİ										116348335	
2. Ruhsat verilen yapının adresi: İl: KOCAELİ İlçe: İZMİT Mahalle/Vezne: ÇAYIRKÖY MAH. Mahalle tescim kodu: HAFIZLAR Caddesi/Sokakı/Bulvarı/Meydanı/Köyü adı: HAFIZLAR Caddesi/Sokakı/Bulvarı/Meydanı tescim kodu: 20 Dış kapı no: 36A Site adı:										12. Ruhsat no: 438	
3. Ruhsat veriliş tarihi: 26.04.2022										13. Ruhsat onay tarihi: 13.08.2014	
4. Ruhsat veriliş tarihi: 13.08.2014										14. Ruhsat onay tarihi: 09.09.2021	
5. Ruhsat veriliş tarihi: 09.09.2021										15. Ruhsat onay tarihi: 09.09.2021	
6. Ruhsat veriliş tarihi: 09.09.2021										16. Ruhsat onay tarihi: 09.09.2021	
7. Ruhsat veriliş tarihi: 09.09.2021										17. Ruhsat onay tarihi: 09.09.2021	
8. Ruhsat veriliş tarihi: 09.09.2021										18. Ruhsat onay tarihi: 09.09.2021	
9. Ruhsat veriliş tarihi: 09.09.2021										19. Ruhsat onay tarihi: 09.09.2021	
10. Ruhsat veriliş tarihi: 09.09.2021										20. Ruhsat onay tarihi: 09.09.2021	
11. Ruhsat veriliş tarihi: 09.09.2021										21. Ruhsat onay tarihi: 09.09.2021	
12. Ruhsat veriliş tarihi: 09.09.2021										22. Ruhsat onay tarihi: 09.09.2021	
13. Ruhsat veriliş tarihi: 09.09.2021										23. Ruhsat onay tarihi: 09.09.2021	
14. Ruhsat veriliş tarihi: 09.09.2021										24. Ruhsat onay tarihi: 09.09.2021	
15. Ruhsat veriliş tarihi: 09.09.2021										25. Ruhsat onay tarihi: 09.09.2021	
16. Ruhsat veriliş tarihi: 09.09.2021										26. Ruhsat onay tarihi: 09.09.2021	
17. Ruhsat veriliş tarihi: 09.09.2021										27. Ruhsat onay tarihi: 09.09.2021	
18. Ruhsat veriliş tarihi: 09.09.2021										28. Ruhsat onay tarihi: 09.09.2021	
19. Ruhsat veriliş tarihi: 09.09.2021										29. Ruhsat onay tarihi: 09.09.2021	
20. Ruhsat veriliş tarihi: 09.09.2021										30. Ruhsat onay tarihi: 09.09.2021	
21. Ruhsat veriliş tarihi: 09.09.2021										31. Ruhsat onay tarihi: 09.09.2021	
22. Ruhsat veriliş tarihi: 09.09.2021										32. Ruhsat onay tarihi: 09.09.2021	
23. Ruhsat veriliş tarihi: 09.09.2021										33. Ruhsat onay tarihi: 09.09.2021	
24. Ruhsat veriliş tarihi: 09.09.2021										34. Ruhsat onay tarihi: 09.09.2021	
25. Ruhsat veriliş tarihi: 09.09.2021										35. Ruhsat onay tarihi: 09.09.2021	
26. Ruhsat veriliş tarihi: 09.09.2021										36. Ruhsat onay tarihi: 09.09.2021	
27. Ruhsat veriliş tarihi: 09.09.2021										37. Ruhsat onay tarihi: 09.09.2021	
28. Ruhsat veriliş tarihi: 09.09.2021										38. Ruhsat onay tarihi: 09.09.2021	
29. Ruhsat veriliş tarihi: 09.09.2021										39. Ruhsat onay tarihi: 09.09.2021	
30. Ruhsat veriliş tarihi: 09.09.2021										40. Ruhsat onay tarihi: 09.09.2021	
31. Ruhsat veriliş tarihi: 09.09.2021										41. Ruhsat onay tarihi: 09.09.2021	
32. Ruhsat veriliş tarihi: 09.09.2021										42. Ruhsat onay tarihi: 09.09.2021	
33. Ruhsat veriliş tarihi: 09.09.2021										43. Ruhsat onay tarihi: 09.09.2021	
34. Ruhsat veriliş tarihi: 09.09.2021										44. Ruhsat onay tarihi: 09.09.2021	
35. Ruhsat veriliş tarihi: 09.09.2021										45. Ruhsat onay tarihi: 09.09.2021	
36. Ruhsat veriliş tarihi: 09.09.2021										46. Ruhsat onay tarihi: 09.09.2021	
37. Ruhsat veriliş tarihi: 09.09.2021										47. Ruhsat onay tarihi: 09.09.2021	
38. Ruhsat veriliş tarihi: 09.09.2021										48. Ruhsat onay tarihi: 09.09.2021	
39. Ruhsat veriliş tarihi: 09.09.2021										49. Ruhsat onay tarihi: 09.09.2021	
40. Ruhsat veriliş tarihi: 09.09.2021										50. Ruhsat onay tarihi: 09.09.2021	
41. Ruhsat veriliş tarihi: 09.09.2021										51. Ruhsat onay tarihi: 09.09.2021	
42. Ruhsat veriliş tarihi: 09.09.2021										52. Ruhsat onay tarihi: 09.09.2021	
43. Ruhsat veriliş tarihi: 09.09.2021										53. Ruhsat onay tarihi: 09.09.2021	
44. Ruhsat veriliş tarihi: 09.09.2021										54. Ruhsat onay tarihi: 09.09.2021	
45. Ruhsat veriliş tarihi: 09.09.2021										55. Ruhsat onay tarihi: 09.09.2021	
46. Ruhsat veriliş tarihi: 09.09.2021										56. Ruhsat onay tarihi: 09.09.2021	
47. Ruhsat veriliş tarihi: 09.09.2021										57. Ruhsat onay tarihi: 09.09.2021	
48. Ruhsat veriliş tarihi: 09.09.2021										58. Ruhsat onay tarihi: 09.09.2021	
49. Ruhsat veriliş tarihi: 09.09.2021										59. Ruhsat onay tarihi: 09.09.2021	
50. Ruhsat veriliş tarihi: 09.09.2021										60. Ruhsat onay tarihi: 09.09.2021	
51. Ruhsat veriliş tarihi: 09.09.2021										61. Ruhsat onay tarihi: 09.09.2021	
52. Ruhsat veriliş tarihi: 09.09.2021										62. Ruhsat onay tarihi: 09.09.2021	
53. Ruhsat veriliş tarihi: 09.09.2021										63. Ruhsat onay tarihi: 09.09.2021	
54. Ruhsat veriliş tarihi: 09.09.2021										64. Ruhsat onay tarihi: 09.09.2021	
55. Ruhsat veriliş tarihi: 09.09.2021										65. Ruhsat onay tarihi: 09.09.2021	
56. Ruhsat veriliş tarihi: 09.09.2021										66. Ruhsat onay tarihi: 09.09.2021	
57. Ruhsat veriliş tarihi: 09.09.2021										67. Ruhsat onay tarihi: 09.09.2021	
58. Ruhsat veriliş tarihi: 09.09.2021										68. Ruhsat onay tarihi: 09.09.2021	
59. Ruhsat veriliş tarihi: 09.09.2021										69. Ruhsat onay tarihi: 09.09.2021	
60. Ruhsat veriliş tarihi: 09.09.2021										70. Ruhsat onay tarihi: 09.09.2021	
61. Ruhsat veriliş tarihi: 09.09.2021										71. Ruhsat onay tarihi: 09.09.2021	
62. Ruhsat veriliş tarihi: 09.09.2021										72. Ruhsat onay tarihi: 09.09.2021	
63. Ruhsat veriliş tarihi: 09.09.2021										73. Ruhsat onay tarihi: 09.09.2021	
64. Ruhsat veriliş tarihi: 09.09.2021										74. Ruhsat onay tarihi: 09.09.2021	
65. Ruhsat veriliş tarihi: 09.09.2021										75. Ruhsat onay tarihi: 09.09.2021	
66. Ruhsat veriliş tarihi: 09.09.2021										76. Ruhsat onay tarihi: 09.09.2021	
67. Ruhsat veriliş tarihi: 09.09.2021										77. Ruhsat onay tarihi: 09.09.2021	
68. Ruhsat veriliş tarihi: 09.09.2021										78. Ruhsat onay tarihi: 09.09.2021	
69. Ruhsat veriliş tarihi: 09.09.2021										79. Ruhsat onay tarihi: 09.09.2021	
70. Ruhsat veriliş tarihi: 09.09.2021										80. Ruhsat onay tarihi: 09.09.2021	
71. Ruhsat veriliş tarihi: 09.09.2021										81. Ruhsat onay tarihi: 09.09.2021	
72. Ruhsat veriliş tarihi: 09.09.2021										82. Ruhsat onay tarihi: 09.09.2021	
73. Ruhsat veriliş tarihi: 09.09.2021										83. Ruhsat onay tarihi: 09.09.2021	
74. Ruhsat veriliş tarihi: 09.09.2021										84. Ruhsat onay tarihi: 09.09.2021	
75. Ruhsat veriliş tarihi: 09.09.2021										85. Ruhsat onay tarihi: 09.09.2021	
76. Ruhsat veriliş tarihi: 09.09.2021										86. Ruhsat onay tarihi: 09.09.2021	
77. Ruhsat veriliş tarihi: 09.09.2021										87. Ruhsat onay tarihi: 09.09.2021	
78. Ruhsat veriliş tarihi: 09.09.2021										88. Ruhsat onay tarihi: 09.09.2021	
79. Ruhsat veriliş tarihi: 09.09.2021										89. Ruhsat onay tarihi: 09.09.2021	
80. Ruhsat veriliş tarihi: 09.09.2021										90. Ruhsat onay tarihi: 09.09.2021	
81. Ruhsat veriliş tarihi: 09.09.2021										91. Ruhsat onay tarihi: 09.09.2021	
82. Ruhsat veriliş tarihi: 09.09.2021										92. Ruhsat onay tarihi: 09.09.2021	
83. Ruhsat veriliş tarihi: 09.09.2021										93. Ruhsat onay tarihi: 09.09.2021	
84. Ruhsat veriliş tarihi: 09.09.2021										94. Ruhsat onay tarihi: 09.09.2021	
85. Ruhsat veriliş tarihi: 09.09.2021										95. Ruhsat onay tarihi: 09.09.2021	
86. Ruhsat veriliş tarihi: 09.09.2021										96. Ruhsat onay tarihi: 09.09.2021	
87. Ruhsat veriliş tarihi: 09.09.2021										97. Ruhsat onay tarihi: 09.09.2021	
88. Ruhsat veriliş tarihi: 09.09.2021										98. Ruhsat onay tarihi: 09.09.2021	
89. Ruhsat veriliş tarihi: 09.09.2021										99. Ruhsat onay tarihi: 09.09.2021	
90. Ruhsat veriliş tarihi: 09.09.2021										100. Ruhsat onay tarihi: 09.09.2021	

YAPI RUHSATI Building Licence										Barakot / Karikeoti 131711285																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
1. Ruhsat Verilen Kurum: İZMİT BELEDİYESİ										3. Ruhsatın veriliş amacı										10. Ruhsatın onay tarihi										11. Ruhsat no										12. İki ruhsat tarihi										13. İki ruhsat no																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																															
2. Ruhsat veriliş yapının adresi										1. Yeri yapı										10. Restorasyon										2-6-4-İzmit-2022										438																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																									
İl: KOCAELİ										İlçe: İZMİT										2. Yenileme										11. Gökten girme										14. İmar planı onay tarihi										15. İmar durum bel. tarihi										16. İmar durum bel. no										17. Zemin etütü onay tarihi																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																											
Mühür/Merak: ÇAYIRKÖY MAH.										Mühür/Merak: HAFİZLAR										3. Yeniden										12. Kullanım değişikliği										13.03.2014										9.09.2021										5909-2537										25.08.2022																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																											
Caddesi/Sokakı/Bulvarı/Meydanı/Köyü: HAFİZLAR										Caddesi/Sokakı/Bulvarı/Meydanı/Köyü: 20										Diğer kısıtlar: 368										18. Parçeleme plan onay tarihi										19. Parçeleme kısıtları amacı										20. Parçeleme alanı(m2)										21. Tapu tasdi belgesi veriliş tarihi										22. Tapu tasdi belgesi tarihi										23. Tapu tasdi belgesi no																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
Site adı:										3. Parçele No:										4. Ada No:										5. Parsel No:										6. Blok No:										7. Bağımsız bölme no:										8. Yığılma No:										9. Yığılma No:										10. Yığılma No:										11. Yığılma No:										12. Yığılma No:										13. Yığılma No:										14. Yığılma No:										15. Yığılma No:										16. Yığılma No:										17. Yığılma No:										18. Yığılma No:										19. Yığılma No:										20. Yığılma No:										21. Yığılma No:										22. Yığılma No:										23. Yığılma No:										24. Yığılma No:										25. Yığılma No:										26. Yığılma No:										27. Yığılma No:										28. Yığılma No:										29. Yığılma No:										30. Yığılma No:										31. Yığılma No:										32. Yığılma No:										33. Yığılma No:										34. Yığılma No:										35. Yığılma No:										36. Yığılma No:										37. Yığılma No:										38. Yığılma No:										39. Yığılma No:										40. Yığılma No:										41. Yığılma No:										42. Yığılma No:										43. Yığılma No:										44. Yığılma No:										45. Yığılma No:										46. Yığılma No:										47. Yığılma No:										48. Yığılma No:										49. Yığılma No:										50. Yığılma No:										51. Yığılma No:										52. Yığılma No:										53. Yığılma No:										54. Yığılma No:										55. Yığılma No:										56. Yığılma No:										57. Yığılma No:										58. Yığılma No:										59. Yığılma No:										60. Yığılma No:										61. Yığılma No:										62. Yığılma No:										63. Yığılma No:										64. Yığılma No:										65. Yığılma No:										66. Yığılma No:										67. Yığılma No:										68. Yığılma No:										69. Yığılma No:										70. Yığılma No:										71. Yığılma No:										72. Yığılma No:										73. Yığılma No:										74. Yığılma No:										75. Yığılma No:										76. Yığılma No:										77. Yığılma No:										78. Yığılma No:										79. Yığılma No:										80. Yığılma No:										81. Yığılma No:										82. Yığılma No:										83. Yığılma No:										84. Yığılma No:										85. Yığılma No:										86. Yığılma No:										87. Yığılma No:										88. Yığılma No:										89. Yığılma No:										90. Yığılma No:										91. Yığılma No:										92. Yığılma No:										93. Yığılma No:										94. Yığılma No:										95. Yığılma No:										96. Yığılma No:										97. Yığılma No:										98. Yığılma No:										99. Yığılma No:										100. Yığılma No:										101. Yığılma No:										102. Yığılma No:										103. Yığılma No:										104. Yığılma No:										105. Yığılma No:										106. Yığılma No:										107. Yığılma No:										108. Yığılma No:										109. Yığılma No:										110. Yığılma No:										111. Yığılma No:										112. Yığılma No:										113. Yığılma No:										114. Yığılma No:										115. Yığılma No:										116. Yığılma No:										117. Yığılma No:										118. Yığılma No:										119. Yığılma No:										120. Yığılma No:										121. Yığılma No:										122. Yığılma No:										123. Yığılma No:										124. Yığılma No:										125. Yığılma No:										126. Yığılma No:										127. Yığılma No:										128. Yığılma No:										129. Yığılma No:										130. Yığılma No:										131. Yığılma No:										132. Yığılma No:										133. Yığılma No:										134. Yığılma No:										135. Yığılma No:										136. Yığılma No:										137. Yığılma No:										138. Yığılma No:										139. Yığılma No:										140. Yığılma No:										141. Yığılma No:										142. Yığılma No:										143. Yığılma No:										144. Yığılma No:										145. Yığılma No:										146. Yığılma No:										147. Yığılma No:										148. Yığılma No:										149. Yığılma No:										150. Yığılma No:										151. Yığılma No:										152. Yığılma No:										153. Yığılma No:										154. Yığılma No:										155. Yığılma No:										156. Yığılma No:										157. Yığılma No:										158. Yığılma No:										159. Yığılma No:										160. Yığılma No:										161. Yığılma No:										162. Yığılma No:										163. Yığılma No:										164. Yığılma No:										165. Yığılma No:										166. Yığılma No:										167. Yığılma No:										168. Yığılma No:										169. Yığılma No:										170. Yığılma No:										171. Yığılma No:										172. Yığılma No:										173. Yığılma No:										174. Yığılma No:										175. Yığılma No:										176. Yığılma No:										177. Yığılma No:										178. Yığılma No:										179. Yığılma No:										180. Yığılma No:										181. Yığılma No:										182. Yığılma No:										183. Yığılma No:										184. Yığılma No:										185. Yığılma No:										186. Yığılma No:										187. Yığılma No:										188. Yığılma No:										189. Yığılma No:										190. Yığılma No:									

[illegible]

YAPI RUHSATI Building Licence				Barakod / Kart Kod: 115007882			
1. Ruhsat veren Kurum: İZMİT BELEDİYESİ				2. Ruhsat veriliş tarihi: 02.01.2022			
3. Ruhsat veriliş yeri: KOCATEPE				4. Ruhsat veriliş yeri: KOCATEPE			
5. Ruhsat veriliş yeri: KOCATEPE				6. Ruhsat veriliş yeri: KOCATEPE			
7. Ruhsat veriliş yeri: KOCATEPE				8. Ruhsat veriliş yeri: KOCATEPE			
9. Ruhsat veriliş yeri: KOCATEPE				10. Ruhsat veriliş yeri: KOCATEPE			
11. Ruhsat veriliş yeri: KOCATEPE				12. Ruhsat veriliş yeri: KOCATEPE			
13. Ruhsat veriliş yeri: KOCATEPE				14. Ruhsat veriliş yeri: KOCATEPE			
15. Ruhsat veriliş yeri: KOCATEPE				16. Ruhsat veriliş yeri: KOCATEPE			
17. Ruhsat veriliş yeri: KOCATEPE				18. Ruhsat veriliş yeri: KOCATEPE			
19. Ruhsat veriliş yeri: KOCATEPE				20. Ruhsat veriliş yeri: KOCATEPE			
21. Ruhsat veriliş yeri: KOCATEPE				22. Ruhsat veriliş yeri: KOCATEPE			
23. Ruhsat veriliş yeri: KOCATEPE				24. Ruhsat veriliş yeri: KOCATEPE			
25. Ruhsat veriliş yeri: KOCATEPE				26. Ruhsat veriliş yeri: KOCATEPE			
27. Ruhsat veriliş yeri: KOCATEPE				28. Ruhsat veriliş yeri: KOCATEPE			
29. Ruhsat veriliş yeri: KOCATEPE				30. Ruhsat veriliş yeri: KOCATEPE			
31. Ruhsat veriliş yeri: KOCATEPE				32. Ruhsat veriliş yeri: KOCATEPE			
33. Ruhsat veriliş yeri: KOCATEPE				34. Ruhsat veriliş yeri: KOCATEPE			
35. Ruhsat veriliş yeri: KOCATEPE				36. Ruhsat veriliş yeri: KOCATEPE			
37. Ruhsat veriliş yeri: KOCATEPE				38. Ruhsat veriliş yeri: KOCATEPE			
39. Ruhsat veriliş yeri: KOCATEPE				40. Ruhsat veriliş yeri: KOCATEPE			
41. Ruhsat veriliş yeri: KOCATEPE				42. Ruhsat veriliş yeri: KOCATEPE			
43. Ruhsat veriliş yeri: KOCATEPE				44. Ruhsat veriliş yeri: KOCATEPE			
45. Ruhsat veriliş yeri: KOCATEPE				46. Ruhsat veriliş yeri: KOCATEPE			
47. Ruhsat veriliş yeri: KOCATEPE				48. Ruhsat veriliş yeri: KOCATEPE			
49. Ruhsat veriliş yeri: KOCATEPE				50. Ruhsat veriliş yeri: KOCATEPE			
51. Ruhsat veriliş yeri: KOCATEPE				52. Ruhsat veriliş yeri: KOCATEPE			
53. Ruhsat veriliş yeri: KOCATEPE				54. Ruhsat veriliş yeri: KOCATEPE			
55. Ruhsat veriliş yeri: KOCATEPE				56. Ruhsat veriliş yeri: KOCATEPE			
57. Ruhsat veriliş yeri: KOCATEPE				58. Ruhsat veriliş yeri: KOCATEPE			
59. Ruhsat veriliş yeri: KOCATEPE				60. Ruhsat veriliş yeri: KOCATEPE			
61. Ruhsat veriliş yeri: KOCATEPE				62. Ruhsat veriliş yeri: KOCATEPE			
63. Ruhsat veriliş yeri: KOCATEPE				64. Ruhsat veriliş yeri: KOCATEPE			
65. Ruhsat veriliş yeri: KOCATEPE				66. Ruhsat veriliş yeri: KOCATEPE			
67. Ruhsat veriliş yeri: KOCATEPE				68. Ruhsat veriliş yeri: KOCATEPE			
69. Ruhsat veriliş yeri: KOCATEPE				70. Ruhsat veriliş yeri: KOCATEPE			
71. Ruhsat veriliş yeri: KOCATEPE				72. Ruhsat veriliş yeri: KOCATEPE			
73. Ruhsat veriliş yeri: KOCATEPE				74. Ruhsat veriliş yeri: KOCATEPE			
75. Ruhsat veriliş yeri: KOCATEPE				76. Ruhsat veriliş yeri: KOCATEPE			
77. Ruhsat veriliş yeri: KOCATEPE				78. Ruhsat veriliş yeri: KOCATEPE			
79. Ruhsat veriliş yeri: KOCATEPE				80. Ruhsat veriliş yeri: KOCATEPE			
81. Ruhsat veriliş yeri: KOCATEPE				82. Ruhsat veriliş yeri: KOCATEPE			
83. Ruhsat veriliş yeri: KOCATEPE				84. Ruhsat veriliş yeri: KOCATEPE			
85. Ruhsat veriliş yeri: KOCATEPE				86. Ruhsat veriliş yeri: KOCATEPE			
87. Ruhsat veriliş yeri: KOCATEPE				88. Ruhsat veriliş yeri: KOCATEPE			
89. Ruhsat veriliş yeri: KOCATEPE				90. Ruhsat veriliş yeri: KOCATEPE			
91. Ruhsat veriliş yeri: KOCATEPE				92. Ruhsat veriliş yeri: KOCATEPE			
93. Ruhsat veriliş yeri: KOCATEPE				94. Ruhsat veriliş yeri: KOCATEPE			
95. Ruhsat veriliş yeri: KOCATEPE				96. Ruhsat veriliş yeri: KOCATEPE			
97. Ruhsat veriliş yeri: KOCATEPE				98. Ruhsat veriliş yeri: KOCATEPE			
99. Ruhsat veriliş yeri: KOCATEPE				100. Ruhsat veriliş yeri: KOCATEPE			

YAPI RUHSATI Building Licence										Bakad / Kankad:		
142947035												
1. Ruhsat Veren Kurum: İZMİR BELEDİYESİ					9. Ruhsatın veriliş amacı		10. Ruhsatın onay tarihi		11. Ruhsat no		12. İlk ruhsat tarihi	
2. Ruhsat veriliş yapının adresi					1. Yeni yapı		02. Eylül 2022		443			
3. Ruhsat veriliş yapının adresi					2. Yenileme		14. İmar planı onay tarihi		15. İmar durum bel. tarihi		16. İmar durum bel. no	
4. Ruhsat veriliş yapının adresi					3. Yeniden		13.03.2014		25.08.2022		25.08.2022	
5. Ruhsat veriliş yapının adresi					4. Ek inşaat		18. Parçeleasyon plan onay tarihi		19. Parçeleasyon kütlemesi amacı		20. Parçeleon alanı(m2)	
6. Ruhsat veriliş yapının adresi					5. Kat inşaatı		21. Tapu kısıtlı belgesi verim kurumu		22. Tapu kısıtlı belgesi tarihi		23. Tapu kısıtlı belgesi no	
7. Ruhsat veriliş yapının adresi					6. İmar		İZMİR TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ		26.12.2017		37025	
8. Ruhsat veriliş yapının adresi					7. Geçici		24. ÇED raporu onay tarihi		25. Planlanan inşaatın büyüme tarihi		26. Planlanan inşaatın bitirme tarihi	
9. Ruhsat veriliş yapının adresi					8. Tadilat							
10. Ruhsat veriliş yapının adresi					9. Dolgu							
11. Ruhsat veriliş yapının adresi					10. Bina							
12. Ruhsat veriliş yapının adresi					11. Bina							
13. Ruhsat veriliş yapının adresi					12. Bina							
14. Ruhsat veriliş yapının adresi					13. Bina							
15. Ruhsat veriliş yapının adresi					14. Bina							
16. Ruhsat veriliş yapının adresi					15. Bina							
17. Ruhsat veriliş yapının adresi					16. Bina							
18. Ruhsat veriliş yapının adresi					17. Bina							
19. Ruhsat veriliş yapının adresi					18. Bina							
20. Ruhsat veriliş yapının adresi					19. Bina							
21. Ruhsat veriliş yapının adresi					20. Bina							
22. Ruhsat veriliş yapının adresi					21. Bina							
23. Ruhsat veriliş yapının adresi					22. Bina							
24. Ruhsat veriliş yapının adresi					23. Bina							
25. Ruhsat veriliş yapının adresi					24. Bina							
26. Ruhsat veriliş yapının adresi					25. Bina							
27. Ruhsat veriliş yapının adresi					26. Bina							
28. Ruhsat veriliş yapının adresi					27. Bina							
29. Ruhsat veriliş yapının adresi					28. Bina							
30. Ruhsat veriliş yapının adresi					29. Bina							
31. Ruhsat veriliş yapının adresi					30. Bina							
32. Ruhsat veriliş yapının adresi					31. Bina							
33. Ruhsat veriliş yapının adresi					32. Bina							
34. Ruhsat veriliş yapının adresi					33. Bina							
35. Ruhsat veriliş yapının adresi					34. Bina							
36. Ruhsat veriliş yapının adresi					35. Bina							
37. Ruhsat veriliş yapının adresi					36. Bina							
38. Ruhsat veriliş yapının adresi					37. Bina							
39. Ruhsat veriliş yapının adresi					38. Bina							
40. Ruhsat veriliş yapının adresi					39. Bina							
41. Ruhsat veriliş yapının adresi					40. Bina							
42. Ruhsat veriliş yapının adresi					41. Bina							
43. Ruhsat veriliş yapının adresi					42. Bina							
44. Ruhsat veriliş yapının adresi					43. Bina							
45. Ruhsat veriliş yapının adresi					44. Bina							
46. Ruhsat veriliş yapının adresi					45. Bina							
47. Ruhsat veriliş yapının adresi					46. Bina							
48. Ruhsat veriliş yapının adresi					47. Bina							
49. Ruhsat veriliş yapının adresi					48. Bina							
50. Ruhsat veriliş yapının adresi					49. Bina							
51. Ruhsat veriliş yapının adresi					50. Bina							
52. Ruhsat veriliş yapının adresi					51. Bina							
53. Ruhsat veriliş yapının adresi					52. Bina							
54. Ruhsat veriliş yapının adresi					53. Bina							
55. Ruhsat veriliş yapının adresi					54. Bina							
56. Ruhsat veriliş yapının adresi					55. Bina							
57. Ruhsat veriliş yapının adresi					56. Bina							
58. Ruhsat veriliş yapının adresi					57. Bina							
59. Ruhsat veriliş yapının adresi					58. Bina							
60. Ruhsat veriliş yapının adresi					59. Bina							
61. Ruhsat veriliş yapının adresi					60. Bina							
62. Ruhsat veriliş yapının adresi					61. Bina							
63. Ruhsat veriliş yapının adresi					62. Bina							
64. Ruhsat veriliş yapının adresi					63. Bina							
65. Ruhsat veriliş yapının adresi					64. Bina							
66. Ruhsat veriliş yapının adresi					65. Bina							
67. Ruhsat veriliş yapının adresi					66. Bina							
68. Ruhsat veriliş yapının adresi					67. Bina							
69. Ruhsat veriliş yapının adresi					68. Bina							
70. Ruhsat veriliş yapının adresi					69. Bina							
71. Ruhsat veriliş yapının adresi					70. Bina							
72. Ruhsat veriliş yapının adresi					71. Bina							
73. Ruhsat veriliş yapının adresi					72. Bina							
74. Ruhsat veriliş yapının adresi					73. Bina							
75. Ruhsat veriliş yapının adresi					74. Bina							
76. Ruhsat veriliş yapının adresi					75. Bina							
77. Ruhsat veriliş yapının adresi					76. Bina							
78. Ruhsat veriliş yapının adresi					77. Bina							
79. Ruhsat veriliş yapının adresi					78. Bina							
80. Ruhsat veriliş yapının adresi					79. Bina							
81. Ruhsat veriliş yapının adresi					80. Bina							
82. Ruhsat veriliş yapının adresi					81. Bina							
83. Ruhsat veriliş yapının adresi					82. Bina							
84. Ruhsat veriliş yapının adresi					83. Bina							
85. Ruhsat veriliş yapının adresi					84. Bina							
86. Ruhsat veriliş yapının adresi					85. Bina							
87. Ruhsat veriliş yapının adresi					86. Bina							
88. Ruhsat veriliş yapının adresi					87. Bina							
89. Ruhsat veriliş yapının adresi					88. Bina							
90. Ruhsat veriliş yapının adresi					89. Bina							
91. Ruhsat veriliş yapının adresi					90. Bina							
92. Ruhsat veriliş yapının adresi					91. Bina							
93. Ruhsat veriliş yapının adresi					92. Bina							
94. Ruhsat veriliş yapının adresi					93. Bina							
95. Ruhsat veriliş yapının adresi					94. Bina							
96. Ruhsat veriliş yapının adresi					95. Bina							
97. Ruhsat veriliş yapının adresi					96. Bina							
98. Ruhsat veriliş yapının adresi					97. Bina							
99. Ruhsat veriliş yapının adresi					98. Bina							
100. Ruhsat veriliş yapının adresi					99. Bina							

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

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

ZERAY GYO

ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

22.04.2025

RM RİTİM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

(Kaynarca Mahallesi/ Aydınli Yolu Caddesi No:137 Kat:24 Pendik/İSTANBUL)

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

Bilgilerinize arz ederiz.

Saygılarımızla,

ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

KREDİ ALINAN KURUM	İPOTEK TUTARI	HANGİ GAYRİMENKUL ÜZERİNE İPOTEK KOYULMUŞ		DERECE
		PROJE ADI	MEVİSİ	
İş Bankası	200.000.000	İstif Kartopu	Kocaeli İl, Kartopu İlçesi, ÇOBAN Mahallesi, 637 ada 22 parsel	1. derece
İş Bankası	200.000.000	İstif Kartopu	Kocaeli İl, Kartopu İlçesi, ÇOBAN Mahallesi, 637 ada 22 parsel	2. derece
Dünya Katılım	250.000.000	İstif Kartopu	Kocaeli İl, Kartopu İlçesi, ÇOBAN Mahallesi, 637 ada 22 parsel	1. derece
Ziraat Katılım	58.125.000	İstif Kartopu	Kocaeli İl, Kartopu İlçesi, ÇOBAN Mahallesi, 637 ada 22 parsel	1. derece
Ziraat Katılım	310.575.000	İstif Kartopu	Kocaeli İl, Kartopu İlçesi, ÇOBAN Mahallesi, 637 ada 22 parsel	1. derece
Türkiye Emekliler	120.000.000	İstif Kartopu	Kocaeli İl, Kartopu İlçesi, ÇOBAN Mahallesi, 637 ada 22 parsel	1. derece
Türkiye Vakıflar	51.505.000	İstif Kartopu	Kocaeli İl, Kartopu İlçesi, ÇOBAN Mahallesi, 637 ada 22 parsel	1. derece
Dünya Katılım	40.000.000	Mahal Kartopu	Kocaeli İl, Kartopu İlçesi, Sarımeşe Mahallesi, 322 ada 10 parsel	1. derece
Dünya Katılım	350.000.000	Mahal Kartopu	Kocaeli İl, Kartopu İlçesi, Sarımeşe Mahallesi, 322 ada 10 parsel	1. derece
Yapı ve Kredi	46.000.000	Mahal Kartopu	Kocaeli İl, Kartopu İlçesi, Sarımeşe Mahallesi, 322 ada 10 parsel	1. derece
Yapı ve Kredi	133.000.000	Mahal Kartopu	Kocaeli İl, Kartopu İlçesi, Sarımeşe Mahallesi, 322 ada 10 parsel	1. derece
Yapı ve Kredi	180.000.000	Mahal Kartopu	Kocaeli İl, Kartopu İlçesi, Sarımeşe Mahallesi, 322 ada 10 parsel	1. derece
Yapı ve Kredi	30.000.000	Mahal Kartopu	Kocaeli İl, Kartopu İlçesi, Sarımeşe Mahallesi, 322 ada 10 parsel	1. derece
Yapı ve Kredi	80.700.000	Mahal Kartopu	Kocaeli İl, Kartopu İlçesi, Sarımeşe Mahallesi, 322 ada 10 parsel	1. derece
Ziraat	42.300.000	Mahal Kartopu	Kocaeli İl, Kartopu İlçesi, Sarımeşe Mahallesi, 322 ada 10 parsel	1. derece
Emekliler Katılım	200.000.000	Mahal Kartopu	Kocaeli İl, Kartopu İlçesi, Sarımeşe Mahallesi, 322 ada 10 parsel	1. derece
Yapı ve Kredi	89.700.000	Mahal Kartopu	Kocaeli İl, Kartopu İlçesi, Sarımeşe Mahallesi, 322 ada 10 parsel	1. derece
Altınkaya Türk	45.000.000	Mahal Kartopu	Kocaeli İl, Kartopu İlçesi, Sarımeşe Mahallesi, 322 ada 10 parsel	1. derece
Altınkaya Türk	80.000.000	Mahal Kartopu	Kocaeli İl, Kartopu İlçesi, Sarımeşe Mahallesi, 322 ada 10 parsel	1. derece
İş Bankası	300.000.000	Orta Hİ	Kocaeli İl, İzmit İlçesi, 3. Çarşı Mahallesi, 235 ada 10 parsel	1. derece
Ziraat	1.300.060.000	Harmanci City	Kocaeli İl, Kartopu İlçesi, 3. Çarşı Mahallesi, 235 ada 10 parsel	1. derece
Ziraat	250.000.000	Elitana Ortman	Kocaeli İl, İzmit İlçesi, İzmit Mahallesi, 1080 ada 15 parsel	1. derece
Ziraat	80.000.000	Elitana Ortman	Kocaeli İl, İzmit İlçesi, İzmit Mahallesi, 1080 ada 15 parsel	1. derece
Ziraat	250.000.000	Elitana Ortman	Kocaeli İl, İzmit İlçesi, İzmit Mahallesi, 1080 ada 15 parsel	1. derece
Ziraat	650.000.000	Elitana Ortman	Kocaeli İl, İzmit İlçesi, İzmit Mahallesi, 1080 ada 15 parsel	1. derece



Merkez: Gültape Mah. Miralay
Mumtar Cad. No:11/2/34000 CAELİ



Şube: Kocaköy Mah. Şenlik
Cad. No:51 Altıncıyol/İSTANBUL



444 91 41



www.zeraygyo.com.tr

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



Türkiye İş Bankası A.Ş.
İşletme Merkezi: İstanbul
Merkez Adresi: İş Kuleleri 34330
Levent / İstanbul

Ticaret Sicil No: 431112
www.isbank.com.tr
0 850 724 0 724

KOCAELİ, 27.05.2025
NO: DS- 2400/753

ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Firmanız adına kayıtlı Kocaeli İli İzmit İlçesi, Çayırköy mahallesi, 215 ada, 10 parselde kayıtlı gayrimenkul üzerinde Bankamız lehine 1.derece tesis edilen 500.000.000TL ipotek ile ilgili parselde inşa edilen Dora Hill Projesinin finansmanı amacıyla tahsis edilen krediler ve proje kapsamında inşa edilen konutların garantörlük kapsamında kredilendirilmesi amacıyla tesis edilmiştir.
Bilgilerinize sunarız.
Saygılarımızla,

Not: İşbu yazı müşterimiz Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. firması talebi üzerine hazırlanmıştır.

TÜRKİYE İŞ BANKASI A.Ş.
İZMİT/KOCAELİ

Şafak Serdar Öz
Yetkili

Sevcan Aktaş
İl. Müdür

Türkiye İş Bankası A.Ş. Ticaret Sicil No: 431112 Şirket Merkezi: İstanbul
www.isbank.com.tr

Model 21 - 27 Aralık 2013

[illegible][illegible]

TAKATA COMMERCIAL		11599	
1. Customer Name (Print Name) _____ 2. Customer Address (Print Address) _____ 3. Customer City (Print City) _____ 4. Customer State (Print State) _____ 5. Customer Zip (Print Zip) _____ 6. Customer Phone (Print Phone) _____ 7. Customer Fax (Print Fax) _____ 8. Customer E-mail (Print E-mail) _____ 9. Customer Business (Print Business) _____ 10. Customer Title (Print Title) _____ 11. Customer Signature (Print Signature) _____ 12. Customer Date (Print Date) _____ 13. Customer Age (Print Age) _____ 14. Customer Sex (Print Sex) _____ 15. Customer Marital Status (Print Marital Status) _____ 16. Customer Education (Print Education) _____ 17. Customer Income (Print Income) _____ 18. Customer Assets (Print Assets) _____ 19. Customer Liabilities (Print Liabilities) _____ 20. Customer Credit History (Print Credit History) _____ 21. Customer Insurance (Print Insurance) _____ 22. Customer Other (Print Other) _____	1. Customer Name (Print Name) _____ 2. Customer Address (Print Address) _____ 3. Customer City (Print City) _____ 4. Customer State (Print State) _____ 5. Customer Zip (Print Zip) _____ 6. Customer Phone (Print Phone) _____ 7. Customer Fax (Print Fax) _____ 8. Customer E-mail (Print E-mail) _____ 9. Customer Business (Print Business) _____ 10. Customer Title (Print Title) _____ 11. Customer Signature (Print Signature) _____ 12. Customer Date (Print Date) _____ 13. Customer Age (Print Age) _____ 14. Customer Sex (Print Sex) _____ 15. Customer Marital Status (Print Marital Status) _____ 16. Customer Education (Print Education) _____ 17. Customer Income (Print Income) _____ 18. Customer Assets (Print Assets) _____ 19. Customer Liabilities (Print Liabilities) _____ 20. Customer Credit History (Print Credit History) _____ 21. Customer Insurance (Print Insurance) _____ 22. Customer Other (Print Other) _____	1. Customer Name (Print Name) _____ 2. Customer Address (Print Address) _____ 3. Customer City (Print City) _____ 4. Customer State (Print State) _____ 5. Customer Zip (Print Zip) _____ 6. Customer Phone (Print Phone) _____ 7. Customer Fax (Print Fax) _____ 8. Customer E-mail (Print E-mail) _____ 9. Customer Business (Print Business) _____ 10. Customer Title (Print Title) _____ 11. Customer Signature (Print Signature) _____ 12. Customer Date (Print Date) _____ 13. Customer Age (Print Age) _____ 14. Customer Sex (Print Sex) _____ 15. Customer Marital Status (Print Marital Status) _____ 16. Customer Education (Print Education) _____ 17. Customer Income (Print Income) _____ 18. Customer Assets (Print Assets) _____ 19. Customer Liabilities (Print Liabilities) _____ 20. Customer Credit History (Print Credit History) _____ 21. Customer Insurance (Print Insurance) _____ 22. Customer Other (Print Other) _____	1. Customer Name (Print Name) _____ 2. Customer Address (Print Address) _____ 3. Customer City (Print City) _____ 4. Customer State (Print State) _____ 5. Customer Zip (Print Zip) _____ 6. Customer Phone (Print Phone) _____ 7. Customer Fax (Print Fax) _____ 8. Customer E-mail (Print E-mail) _____ 9. Customer Business (Print Business) _____ 10. Customer Title (Print Title) _____ 11. Customer Signature (Print Signature) _____ 12. Customer Date (Print Date) _____ 13. Customer Age (Print Age) _____ 14. Customer Sex (Print Sex) _____ 15. Customer Marital Status (Print Marital Status) _____ 16. Customer Education (Print Education) _____ 17. Customer Income (Print Income) _____ 18. Customer Assets (Print Assets) _____ 19. Customer Liabilities (Print Liabilities) _____ 20. Customer Credit History (Print Credit History) _____ 21. Customer Insurance (Print Insurance) _____ 22. Customer Other (Print Other) _____

[illegible][illegible][illegible]



L'Espresso Finitissimo David Mazzucchelli

www.kluweronline.com

E. *Thymus serpyllifolius*

(The title takes its bearings from Voltaire's "Temptation")

8. Di antara, Riset Parent dan Maternalisme (PM) dan penelitian anak-anak di Eropa. Melalui Minerva Group (Gedung 1) dan NISN (Gedung 2) di Jakarta. Riset Parent dan Maternalisme (PM) dan penelitian anak-anak di Eropa. Melalui Minerva Group (Gedung 1) dan NISN (Gedung 2) di Jakarta. Riset Parent dan Maternalisme (PM) dan penelitian anak-anak di Eropa. Melalui Minerva Group (Gedung 1) dan NISN (Gedung 2) di Jakarta.

Source: *U.S. Census Bureau, 1990*

2. SCHEMATA OF REACTION

[illegible]

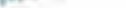
2. TRANSPLANTATION OF THE HEPATOCYTE

[illegible][illegible]

6.8 Draw the structure of the compound that has the following IUPAC name:

- [illegible]

grobsteet kalfut, begeren en faatheid wien

[illegible]

• **Costly information**

4.1. *Uspite svaki odredjeni brojnik i nazivnik broja u najmanju potenciju*

Frage Nr.
Themen: C++
Abstrakt in: Gruppe: Java, 10/01/2015, pdfs: 677 wds, 1.29 mB
Teil: Kanten
Abstrakt in: Kanten: Java, 10/01/2015, pdfs: 677 wds, 1.29 mB
Beitrag: 800
Abstrakt in: Java: Java, 10/01/2015, pdfs: 677 wds, 1.29 mB
Beitrag: 800
Abstrakt in: Java: Java, 10/01/2015, pdfs: 677 wds, 1.29 mB
Beitrag: 800
Abstrakt in: Java: Java, 10/01/2015, pdfs: 677 wds, 1.29 mB
Beitrag: 800

4.3. Kąta dwójwierzchołkowe krawędzi trójkąta ABC / wpisany czworokąt utworzony ze ścian bocznych trójkąta ABC jest trapezem. Wykaż, że krawędź AB jest równoległa do krawędzi CD .

43. Traffic, the last component, was previously defined for both roadway halves, for 50 yards away from the curb line, using both detectors in adjacent configuration (44) or 100 yards away from the curb line with adjacent detectors (45).

4.8. İşin niteliğinden dolayı işçinin ailesinin de işyerinde veya işyeri civarında bulundurulması

9. *regret*

Information displayed in this spreadsheet is for informational purposes only and is not intended to be used for any other purpose.

3. Buji uşağı və 3. Bəzi ara mərhələlər. Məqalə (bu) Səlim Şahmurov tərəfindən tərtib edilmişdir. 15/07/2020 tarixində 3. Bəzi ara mərhələlər məqaləsi, 15/07/2020 tarixində 3. Bəzi ara mərhələlər məqaləsi.

100-443887-100
 100-443887-100
 100-443887-100

Source: <http://www.fishbase.org>

ANADOLU
SİGORTA

(NAME) (ADDRESS) (CITY) (STATE) (ZIP)
 (PHONE) (FAX) (E-MAIL)
 (CITY) (STATE) (ZIP)

[illegible][illegible][illegible]

© 2004 Blackwell Publishing Ltd *Journal of Internal Medicine* 255: 105–112

Source: *Journal of the American Statistical Association*, 92(439), 1039-1052.

Сколько листов: 10
Всего 44 листа, 1 лист во 2-м конце отключен

Figure 1







Lisans Belgeleri



Tarih: 29.03.2019

No: 902963

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

TUĞBA AYDIN

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





Tarih : 25.01.2018

No : 408115

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Şefik Ercan KESKİNER

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





Mesleki Tecrübe Belgeleri





MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 22.04.2021

Belge No: 2021-01.3935

Sayın Şefik Ercan KESKİNER

(T.C. Kimlik No: 25781039622 - Lisans No: 406115)

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


Doruk KARŞI
 Genel Sekreter


Ercan AYDOĞDU
 Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 30.11.2020

Belge No: 2019-01.3692

Sayın Aydın KATKAK

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

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


Doruk KARŞI
 Genel Sekreter


Ercan AYDOĞDU
 Başkan

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

Sayı : B.02.1.BDDK.0.13.00.0-140-105-10347

09 Ağustos 2012

Konu: Değerleme Yetkisi

RM RİTİM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

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

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

Kurulun 07.04.2011 tarih ve 4151 sayılı Kararı ile "Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerleme kuruluşlarının sözleşmeli olarak gayrimenkul değerleme raporu hazırlanacakları ve Sermaye Piyasası Kurulu Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Listesi bulunmayan kişilerin, Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (1) bendinde belirtilen değerleme faaliyeti ile ilgili eden personel tanımında yer alan nitelikleri taşımaları gerektiği, bu durumu tevsik edecek belgelerin dokümanite edilmesinin ilgili şirketlerin sorumluluğunda olduğu, Yönetmeliğin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlerin haksız ve haksızca olarak uygulanması, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde ilgili şirketler hakkında Yönetmeliğin 19 üncü maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidileceği konusunda Yönetmelik uyarınca yetkilendirilmiş değerleme şirketlerine duyuru yapılmasına" karar verilmiştir. Bu çerçevede, Şirketinizin kadrolu personeli olmamakla birlikte sözleşmeli olarak gayrimenkul değerleme raporu hazırlanacak kişilerin Yönetmeliğin 3 üncü maddesinin (1) bendinde belirtilen nitelikleri taşıyıp taşımadığının tespiti, bu nitelikleri tevsik edici belgelerin temini ve saklanması ile bu kişilerin Yönetmeliğin bağımsızlığına ilişkin 5 ve 6 ncı maddelerinde öngörülen hükümlere uyumunun gözetilmesi Şirketiniz sorumluluğunda olup, bu kişiler nedeniyle ortaya çıkabilecek mezkur maddelere aykırı durumlar ile karşılaşılması halinde Şirketiniz hakkında Yönetmeliğin 19 üncü maddesinin (1) numaralı fıkrasının (a) bendinin uygulanması yoluna gidilmesi söz konusu olabilecektir.

Azınlık Bulvarı No:191 Kat:4 Kat:40660 ANKARA
 Tel: (312) 424 43 89 Faks: (312) 424 08 71
 E-posta adresi: www.bddk.org.tr

