

# GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

## ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

KOCAELİ / KARTEPE / Ş.UZUNBEY  
677 ADA, 3 PARSEL

HARMONY CITY PROJESİ

DEĞERLEME RAPORU

HAZIRLAYAN:



## RM RİTİM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Aydintepe Mahallesi, Önal Sokak, Ertaş Plaza, No:26 Ofis: 6, Tuzla / İstanbul  
Tel:0.216.361 14 19 Faks:0.216.361 13 30  
[www.rmdegerleme.com](http://www.rmdegerleme.com)

RAPOR TARİHİ: 08.01.2026  
RAPOR NO: GYOMK-202500020



# 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 <sup>(1)</sup> .....	9
5.2.	Ekonomik Veriler .....	13

## 6. ÖZEL VERİLER

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

## 7. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER ve ANALİZLER

7.1.	Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı, Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler: .....	31
7.1.1.	Gayrimenkulün Yeri / Konumu ve Tanımı .....	31
7.1.2.	Gayrimenkulün Tanımı ve Hukuksal Durumu .....	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 .....	34
7.2.3.	Taşınmazın Son 3 Yılda Alım-Satıma Konu Olup Olmadığı:.....	35
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,.....	35
7.2.5.	Gayrimenkule Ait İmar Planı/Kamulaştırma İşleri v.s. Bilgileri: .....	35
7.2.5.1	Gayrimenkule Ait İmar Planı/Kamulaştırma İşleri v.s. Bilgileri: .....	35
7.2.5.2	Plan, Plan Türleri ve Planlama Süreçleri .....	35
7.2.5.3	Parselin İmar Durum Bilgileri, Binanın Yasal İzin ve Belgeleri.....	37
7.2.5.1	Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler .....	39
7.2.5.2	Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, (Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi .....	39
7.2.6.	Hukuki Durum Analizi:.....	39
7.2.7.	En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi-Uzman Görüşü: .....	40
7.2.7.1	En Etkin ve Verimli Kullanım Analizinin Tanımı .....	40
7.2.7.2	Uzman Görüşü: .....	41
7.2.8.	Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri:.....	41
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:.....	41

## 8. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI

8.1.	Değerleme Konusu Taşınmaza İlişkin Olarak Değerleme Çalışmasında Esas Alınacak Olumlu Ve Olumsuz Özellikler .....	42
8.1.1.	Taşınmazın Değerine Etki Eden Faktörler .....	42
8.2.	Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler, .....	42
8.3.	Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler ve Varsayımlar .....	43
8.3.1.	Piyasa Değeri Yaklaşımı.....	43
8.3.2.	Maliyet Oluşumları Yaklaşımı.....	49
8.3.3.	Gelir İndirgeme Yaklaşımı .....	50

## 9. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

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

# 1. DEĞERLEME RAPORU HAKKINDA BİLGİLER

## 1.1. Sözleşme Tarihi

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 19.12.2025 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

## 1.2. Değerleme Tarihi

Değerleme çalışmalarına 19.12.2025 tarihinde başlanmış olup, 31.12.2025 tarihinde bitirilmiştir.

## 1.3. Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 19.12.2025 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında 08.01.2026 tarih GYOMK-202500020 rapor numarası ile hazırlanmıştır.

## 1.4. Rapor Türü

İş bu rapor; ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.’nin talebi üzerine, RM Ritim Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi tarafından hazırlanan; ilgili Tapu Sicil Müdürlüğü’nde Kocaeli ili, Kartepe ilçesi, Ş.Uzunbey mahallesi, 677 Ada, 3 Parsel numarasında kayıtlı “Arsa” nitelikli ana gayrimenkulün üzerinde mevcut Harmony City projesinde mevcut Zeray GYO’ya ait ruhsatı alınan F, R ve P Bloкта yer alan toplam 80 bağımsız bölümün 31.12.2025 tarihindeki piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme 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

<b>Ünvan</b>	: RM Ritim Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi
<b>Adres</b>	: Aydıntepe Mahallesi, Önal, Ertaş Plaza, No: 26 Ofis: 6, Tuzla /İstanbul
<b>Kuruluş Tarihi</b>	: 29.11.2005
<b>Ticaret Siciline Tescil Tarihi</b>	: 02.12.2005
<b>Ticaret Sicil Numarası</b>	: 571659
<b>Sermayesi</b>	: 1.000.000,00 TL
<b>Kayıtlı Vergi Dairesi/V.No</b>	: Tuzla Vergi Dairesi / 7340514510
<b>Faaliyet konusu</b>	: 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

<b>Müşteri Adı</b>	: ZERAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
<b>Müşteri Adresi</b>	: GÜLTEPE MAHALLESİ MİRALAY CADDESİ NO: 1 İZMİT/KOCAELİ
<b>Vergi Dairesi ve Numarası</b>	: TEPECİK V.D. 9971870045
<b>Müşteri İletişim Bilgileri</b>	: 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 RM Ritim Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi tarafından hazırlanan; ilgili Tapu Sicil Müdürlüğü’nde Kocaeli ili, Kartepe ilçesi, Ş.Uzunbey mahallesi, 677 Ada, 3 Parsel numarasında kayıtlı “Arsa” nitelikli ana gayrimenkulün üzerinde mevcut Harmony City projesinde mevcut Zeray GYO’ya ait ruhsatı alınan F, R ve P Bloкта yer alan toplam 80 bağımsız bölümün 31.12.2025 tarihindeki piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla düzenlenmiştir.

#### 3.2. Sınırlayıcı Koşullar

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

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

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

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

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

### 3.3. Beyanlar

Tarafımızdan yapılan değerlendirme çalışmaları ile ilgili olarak;

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

### 3.4. Raporda Kullanılan Kısaltmalar

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

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

RM Ritim Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi tarafından; ilgili Tapu Sicil Müdürlüğü'nde Kocaeli ili, Kartepe ilçesi, Ş.Uzunbey mahallesi, 677 Ada, 3 Parsel numarasında kayıtlı "Arsa" nitelikli ana gayrimenkulün üzerinde 19 Blok 1110 bağımsız bölümden oluşan Harmony City projesine Zeray GYO'ya ait ruhsatı alınan F, R ve P Bloкта yer alan toplam 80 bağımsız bölüme ait daha önce hazırlanmış rapor bulunmamaktadır.

## 4. DEĞER TANIMLARI, BU DEĞERLEME RAPORUNDA KULLANILAN YÖNTEMLERİNİN TANIMLARI

### 4.1. Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)

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

#### 4.1.1. Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)

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

#### 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.

<sup>1</sup> 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 Ayrıştırma Metodu yöntemlerinden uygun olanı kullanılmak ve hesaplanan amortisman miktarı düşülmek suretiyle, mevcut yapı değerine ulaşılır. Yapılandırma maliyetinden türetilen mevcut yapı değerinden, amortisman değeri düşüldükten sonra bulunan değere arazi değeri ilave edildiği zaman ulaşılan sonuç, tam mülkiyet hakkının bir değer göstergesidir.

#### 4.2.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım değerlendirme 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.

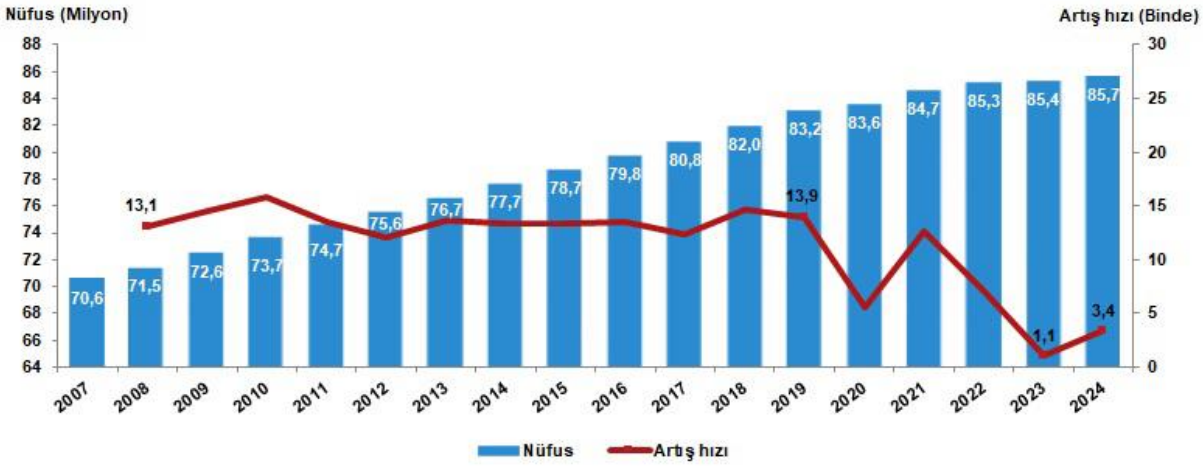
**Getiri Kapitalizasyonu (Gelir Kapitalizasyonu)** Gayrimenkulün makul sayıda oluşan bir dönem boyunca kiralanması veya işletilmesi ile gelecekte elde edilebilecek olan potansiyel net gelirlerinin hesaplanması, Belli bir dönem sonuna kadar hesaplanan bu gelirlerin güncel ekonomik koşullara uygun ve kabul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

## 5. TÜRKİYE GENELİ VERİLER

### 5.1. Demografik Veriler<sup>(1)</sup>

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

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



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

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

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

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

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

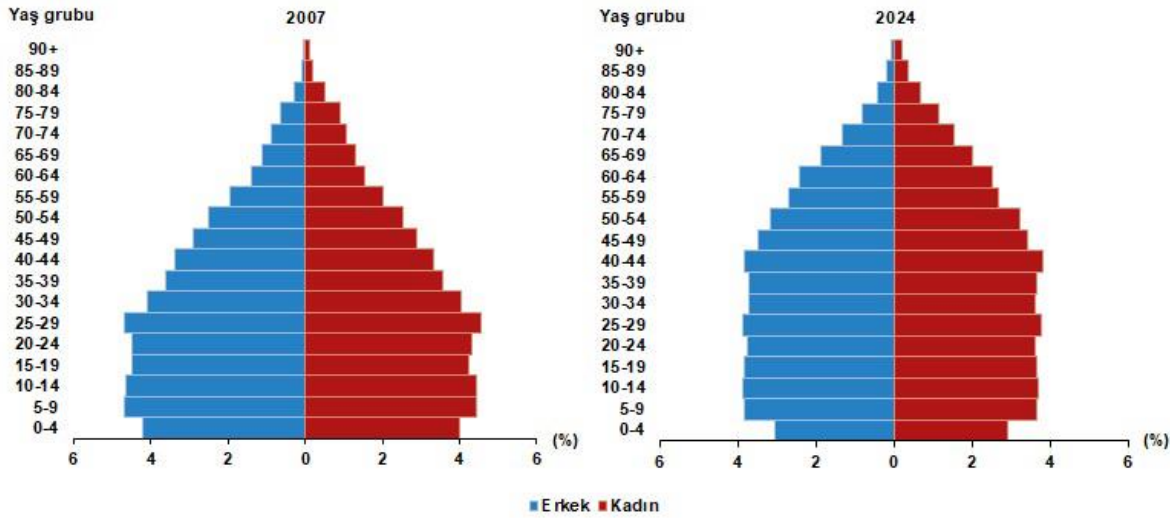
İstanbul’un nüfusu, bir önceki yıla göre 45 bin 678 kişi artarak 15 milyon 701 bin 602 kişi oldu. Türkiye nüfusunun %18,3’ünün ikamet ettiği İstanbul’u, 5 milyon 864 bin 49 kişi ile Ankara, 4 milyon 493 bin 242 kişi ile İzmir, 3 milyon 238 bin 618 kişi ile Bursa ve 2 milyon 722 bin 103 kişi ile Antalya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

İller	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam nüfus içindeki oranı (%)		
				Toplam	Erkek	Kadın
İstanbul	15 701 602	7 820 462	7 881 140	18,33	18,25	18,41
Ankara	5 864 049	2 888 062	2 975 987	6,85	6,74	6,95
İzmir	4 493 242	2 223 833	2 269 409	5,25	5,19	5,30
Bursa	3 238 618	1 616 941	1 621 677	3,78	3,77	3,79
Antalya	2 722 103	1 370 170	1 351 933	3,18	3,20	3,16

Nüfusu en az olan il 83 bin 676 kişi ile Bayburt oldu. Bayburt, 83 bin 676 kişi ile en az nüfusa sahip olan il oldu. Bayburt'u, 86 bin 612 kişi ile Tunceli, 91 bin 354 kişi ile Ardahan, 142 bin 617 kişi ile Gümüşhane ve 156 bin739 kişi ile Kilis takip etti.

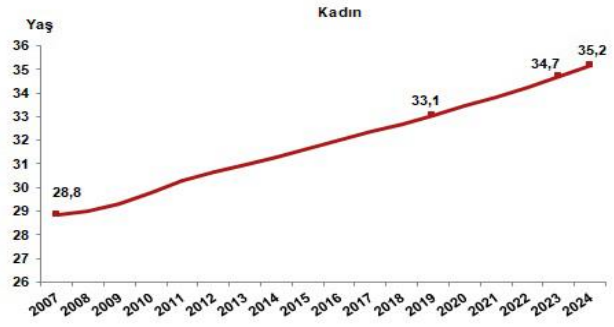
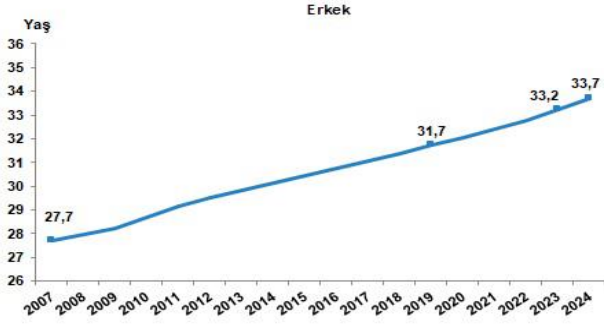
İller	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam nüfus içindeki oranı (%)		
				Toplam	Erkek	Kadın
Bayburt	83 676	42 358	41 318	0,10	0,10	0,10
Tunceli	86 612	45 245	41 367	0,10	0,11	0,10
Ardahan	91 354	47 597	43 757	0,11	0,11	0,10
Gümüşhane	142 617	71 475	71 142	0,17	0,17	0,17
Kilis	156 739	79 156	77 583	0,18	0,18	0,18

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.



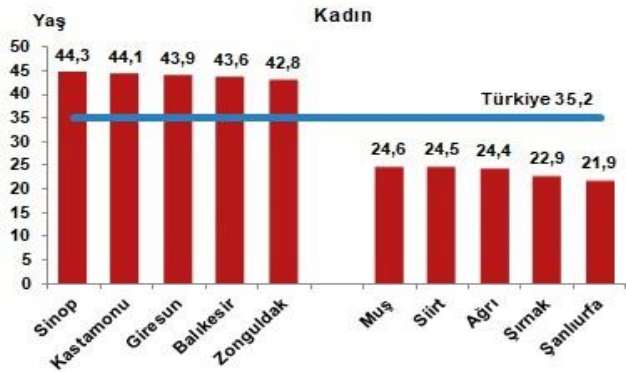
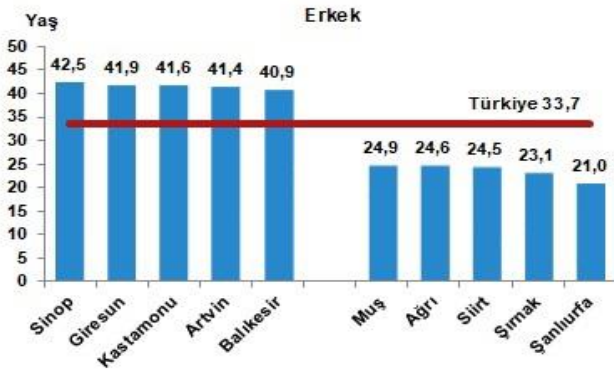
Türkiye nüfusunun ortanca yaşı 34,4'e yükseldi. Ortanca yaş, yeni doğan bebekten en yaşlıya kadar nüfusu oluşturan kişilerin yaşları küçükten büyüğe doğru sıralandığında ortada kalan kişinin yaşıdır. Ortanca yaşayın zamanda nüfusun yaş yapısının yorumlanmasında kullanılan önemli göstergelerden biridir.

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.

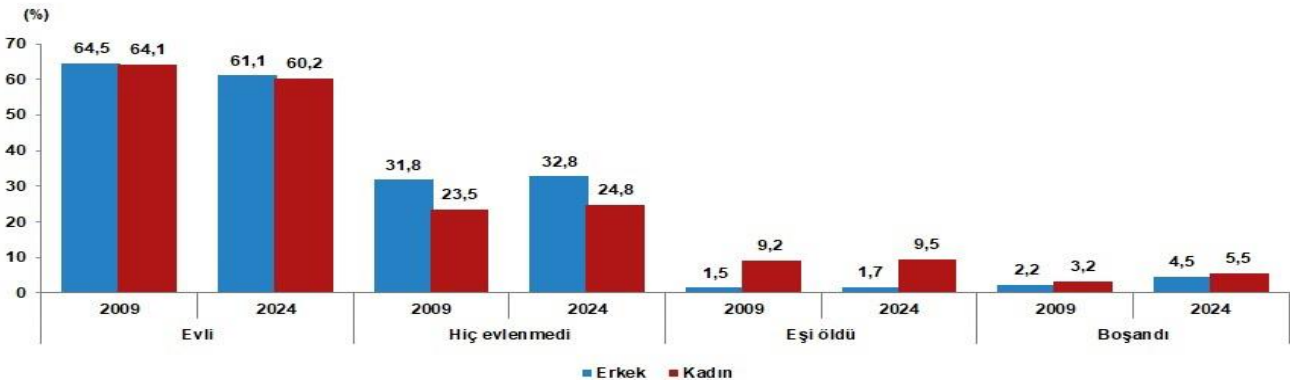


Ortanca yaşı en yüksek olan il Sinop, en düşük olan il Şanlıurfa oldu. Ortanca yaşın illere göre dağılımına bakıldığında, Sinop'un 43,4 ile en yüksek ortanca yaş değerine sahip il olduğu görüldü. Sinop'u, 42,9 ile Giresun ve Kastamonu izledi. Diğer yandan 21,4 ile Şanlıurfa en düşük ortanca yaşa sahip 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 ortanca yaşa sahip olan il oldu. Kadınlarda 44,3 ile Sinop yine en yüksek ortanca yaş değerine sahip olan il olurken, Şanlıurfa 21,9 ile en düşük ortanca yaş değerine sahip olan il oldu.

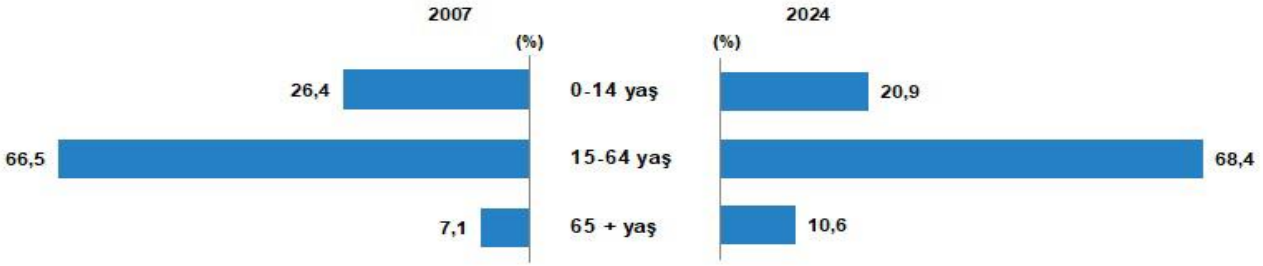


Hiç evlenmeyenlerin oranının erkeklerde daha yüksek olduğu görüldü. Ülkemizde 2009 ve 2024 yılı cinsiyete göre medeni durumun dağılımı incelendiğinde, erkeklerde hiç evlenmeyenlerin oranının kadınlara göre daha yüksek olduğu, kadınlarda ise eşi ölenlerin ve boşananların oranının erkeklerden daha fazla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



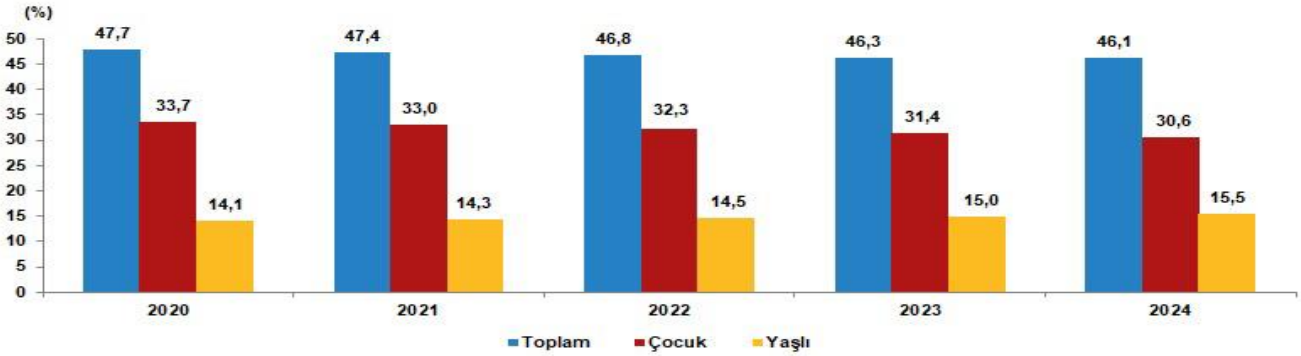
Yabancı nüfus 2009 yılında kapsama dahil değil iken 2024 yılında kapsama dahil edilmiştir.

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



Tablodaki rakamlar, yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

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



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

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

(1) [www.tuik.gov.tr](http://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 sıkılaştırılan 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 sürdürüğüne işaret etmektedir.

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

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



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

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

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

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

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

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 fiyatlama dinamiğine yönelik yürürlüğe konulan düzenlemelerin yansımalarıyla yönetilen yönlendirilen fiyat varsayımlarındaki güncelleme de etkili olmuştur

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

Kaynak: GYODER

Kaynak T.C. Ticaret Bakanlığı

## GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ

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

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

Fiyat dinamikleri ile ilgili olarak;

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

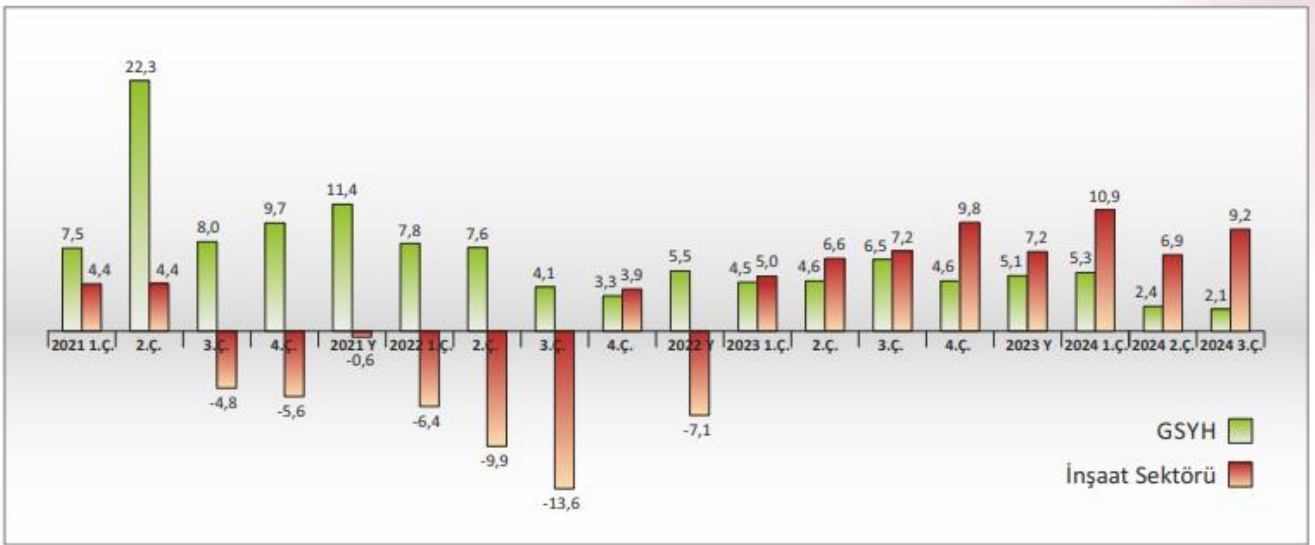
## İNŞAAT SEKTÖRÜ

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

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

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

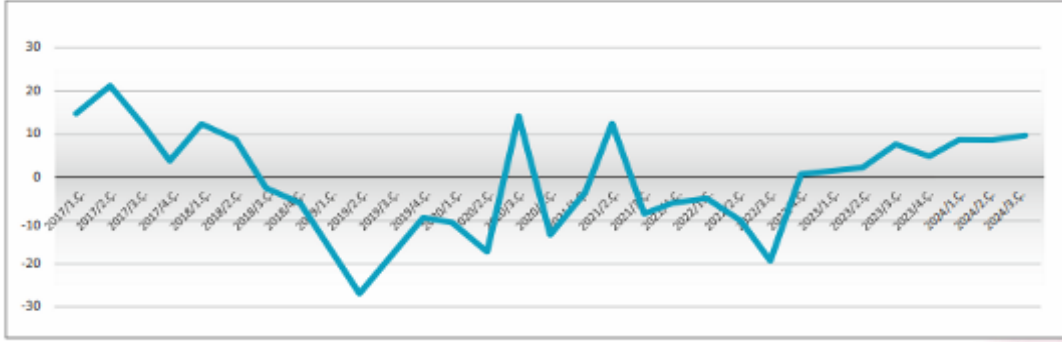
### GSYH ve İnşaat Sektöründe Büyümenin Seyri (% puan)



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

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

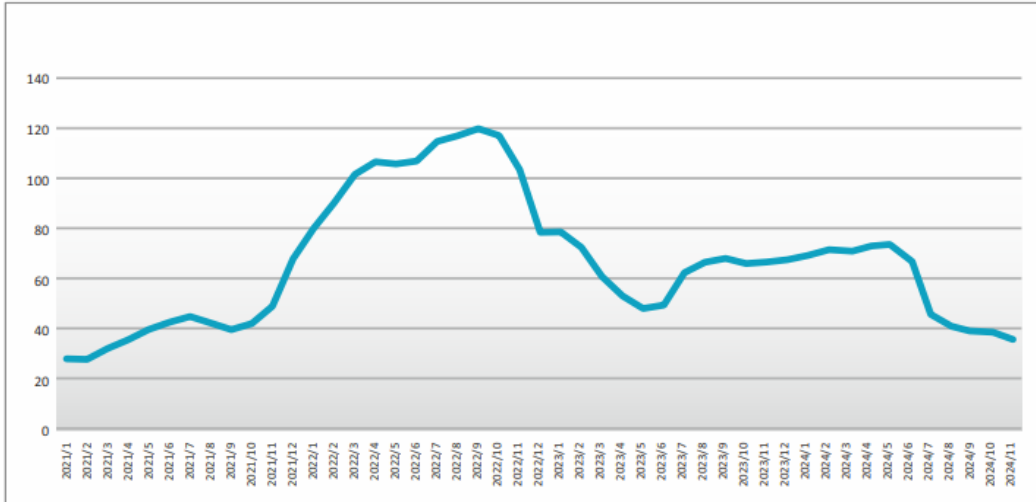
### Yatırımlarda Yıllık Değişim (%)



Kaynak: TÜİK

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

### İnşaat Maliyet Endeksinde Yıllık Değişim (%)



Kaynak: TÜİK

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları Aralık ayında yıllık bazda %55,7 artış göstererek 136 bin 800 olmuş, 2024 yılında bir önceki yıla göre %17,4 oranında artarak 993 bin 564 olarak gerçekleşmiştir.

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

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

Konut Satışları (Adet)

	Aralık			Ocak-Aralık		
	2024	2023	Değişim (%)	2024	2023	Değişim (%)
<b>Satış şekline göre toplam satış</b>	<b>212.637</b>	<b>138.577</b>	<b>53,4</b>	<b>1.478.025</b>	<b>1.225.926</b>	<b>20,6</b>
İpotekli satış	23.277	6.042	285,3	158.486	177.748	-10,8
Diğer satış	189.360	132.535	42,9	1.319.539	1.048.178	25,9
<b>Satış durumuna göre toplam satış</b>	<b>212.637</b>	<b>138.577</b>	<b>53,4</b>	<b>1.478.025</b>	<b>1.225.926</b>	<b>20,6</b>
İlk el satış	76.629	51.243	49,5	484.461	379.542	27,6
İkinci el satış	136.008	87.334	55,7	993.564	846.384	17,4
<b>Yabancılara satış</b>	<b>2.418</b>	<b>2.064</b>	<b>17,2</b>	<b>23.781</b>	<b>30.005</b>	<b>-20,7</b>

Kaynak: TÜİK

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

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

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

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

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

*Kaynak: Türkiye Mühendisler Birliği*

*Kaynak: GYODER*

*Kaynak: TCMB Enflasyon Raporu*

*Kaynak: TÜİK*



## 6. ÖZEL VERİLER

### 6.1. Kocaeli İli



Kocaeli, Marmara Bölgesi'nin Çatalca-Kocaeli Bölümü'nde, 29° 20' ve 30° 22' doğu boylamları ile 40° 31' ve 41° 12' kuzey enlemleri arasında konumlanmıştır. Doğu ve güneydoğuda Sakarya, güneyde Bursa illeri, batıda Yalova ili, İzmit Körfezi, Marmara Denizi ve İstanbul ili, kuzeyde de Karadeniz'le sınır komşusudur. Alansal olarak küçük bir il olan Kocaeli, yüzölçümü itibarıyla 3.623 km<sup>2</sup>'dir. Yüzölçümü bakımından Türkiye'nin en küçük 7. İli olan Kocaeli km<sup>2</sup> 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
<b>TÜRKİYE</b>	<b>83.614.362</b>	<b>84.680.273</b>	<b>85.279.553</b>	<b>85.372.377</b>	<b>85.664.944</b>
<b>KOCAELİ</b>	<b>1.997.258</b>	<b>2.033.441</b>	<b>2.079.072</b>	<b>2.102.907</b>	<b>2.130.006</b>

Yıllık nüfus artış hızı:

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

Yıllara göre nüfus yoğunluğu ise:

YILLAR	2020	2021	2022	2023	2024
<b>Türkiye Toplam</b>	<b>109/km<sup>2</sup></b>	<b>110/km<sup>2</sup></b>	<b>111/km<sup>2</sup></b>	<b>109/km<sup>2</sup></b>	<b>111/km<sup>2</sup></b>
<b>KOCAELİ</b>	<b>551/km<sup>2</sup></b>	<b>561/km<sup>2</sup></b>	<b>574/km<sup>2</sup></b>	<b>580/km<sup>2</sup></b>	<b>588/km<sup>2</sup></b>

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

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

Metropolitan bölgeler arası doğal yapının korunması, ili endüstrileşmeye ek olarak cazip bir yaşam alanı niteliğinde olmasına, bunun yanı sıra bölgedeki güçlü eğitim altyapısı da nitelikli işgücü arzına olanak sağlamaktadır. Şehir gerek İstanbul'a yakın konumu, gerek kaynaklara ve hammaddeye ulaşım imkânlarındaki ve ürünlerin hedef pazarlara hava, kara ve deniz yolu 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 projeye entegre Çevre ve Otoyol Projeleri, İzmir-Bursa-İstanbul Otoyol Projesi ve bu projeye 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 ticarete geri planda kalması, ilde faaliyet gösteren Sanayi Kuruluşlarının merkezlerinin İstanbul'da olması ve üretim pazarlarının bu ilde yapılmasıyla doğrudan ilgilidir. Son yıllarda yeni açılan büyük alışveriş merkezleri ve mağazalarla ticaret sektöründe gelişme yaşanmaktadır. Kocaeli'nin sanayileşmesinde en önemli etken, tüm ulaşım imkânlarına sahip olmasıdır. Özellikle Avrupa ve Ortadoğu'ya kara ve demiryolu ağları ile yapılan taşımacılığın yanısıra limanlar ile yapılan deniz taşımacılığı da önemli bir boyuta ulaşmıştır. İstanbul ve Bursa gibi önemli ticaret ve sanayi merkezlerine yakınlığı, yatırımlar açısından Kocaeli'yi öncelikli kılmaktadır. Kocaeli'nin şehir merkezi İzmit'in İstanbul'a uzaklığı 85 km'dir. İstanbul'un batı yakasında bulunan Atatürk Hava Limanı ve doğusunda faaliyet gösteren hemen yakınındaki Sabiha Gökçen Havalimanı ile dünyaya açılan Kocaeli, Ankara'ya da TEM otoyolu ile bağlıdır. Uluslararası İstanbul Atatürk Havalimanı 90 km. mesafededir. Ayrıca Uluslararası Sabiha Gökçen Havalimanı'na 50 km. mesafededir.

## 6.2. Kartepe İlçesi

Kartepe, eskiden Köseköy, Kocaeli'nin bir ilçesidir. Merkez belediye Köseköy'ün kuruluşu 1600'lü yıllara kadar gitmektedir. Ancak zaman zaman yapılan kazılarda ortaya çıkan Roma ve Bizans dönemlerine ait tarihi eser ve mezarlara bakıldığında Köseköy'ün kuruluşunun 1600'lü yıllardan çok daha önceki tarihlere dayandığı, Bitinya ile başladığı söylenebilir. Kurtuluş Savaşı'nda çevre köylerde ikamet eden Rumlar hem beldeye hem de belde halkına büyük zarar vermişlerdir. 1925 yılında



Türkiye ile Yunanistan arasında yapılan nüfus mübadelesi sonunda Yunanistan'dan Türkiye'ye gönderilen vatandaşların yerleşmeleri ile göç almaya başlayan Köseköy, daha sonraki yıllarda başta Karadeniz Bölgesi olmak üzere ülkemizin değişik yörelerinden göç almaya devam etmiştir. 1955 yılında yapılan genel nüfus sayımında 400 civarında nüfusa sahip Köseköy, 1960 yılından itibaren lastik fabrikaları ve diğer sanayi tesislerinin kurulup gelişmesi ile hızlı bir nüfus artışı gerçekleşmiş ve 1970'li yılların başlarında 2000 nüfusa ulaşarak belediye kurulması için yapılan referandum sonucunda belediye statüsüne kavuşmuştur. 22.3.2008 tarih ve 26824 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 5747 sayılı Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ile Uzuntarla, Uzuntarla, Eşme, Acısu, Maşukiye, Büyükderbent, Arslanbey, Sarımeşe ve Suadiye ilk kademe belediyelerinin tüzel kişilikleri kaldırılarak mahalleleri ile birlikte Köseköy İlk Kademe Belediyesine katılmıştır. Köseköy Belediyesi merkez olmuş; Sultaniye, Pazarçayırı, Örnekköy, Karatepe, Balaban, Nusretiye, Şirinsulhiye, Avluburun, Eşme, Ahmediye, Ketenciler köyleri merkeze bağlanmış ve Köseköy Belediyesi'nin adı Kartepe olarak değiştirilmiştir. Böylece Kocaeli ilinin Kartepe ilçesi oluşturulmuştur.

Kartepe ilçesi, İzmit Samanlı Dağları'nın ve Kocaeli Platosu yüksekliklerinin arasında kalır. Maşukiye; Samanlı Dağı etekleri ile Sapanca Gölü'nün güney batı kıyısı arasında; doğası, yeşili, pınarı, vadisi, şelaleri, dereleri, meyve bahçeleri ile ünlü şirin bir tatil bölgesidir. Maşukiye, ana güzergahlara çok yakın, ulaşımın da çok rahat olması nedeniyle bölgede doğa turizminin gelişmesinde öncü rol oynamaktadır. Marmara Bölgesi'nin Uludağ'dan sonra en çok ziyaretçi çeken kış turizm merkezi olan Kartepe ilçesi, kış turizminin yanı sıra çevresindeki yaylaları, kanyoları ve Maşukiye'deki şifalı suyu ile adeta bir cenneti andırmaktadır. 2004 yılından Kartepe'nin Sarımeşe semtinde Hergeleci İbrahim Yağlı Güreşleri düzenlenmektedir. Kartepe'nin Uzuntarla semtinde bulunan Sukaypark'da su sporları yapılmaktadır. Kartepe kayak merkezi Türkiye'nin yeni kayak merkezlerindedir. İstanbul'a 1 saatlik uzaklıktadır.

Avrupa'nın en büyük doğal yaşam parkı olduğu ve ayda yaklaşık olarak 1 milyon ziyaretçi ağırladığı belirtilen Ormanya da Kartepe sınırları içerisinde yer almaktadır.

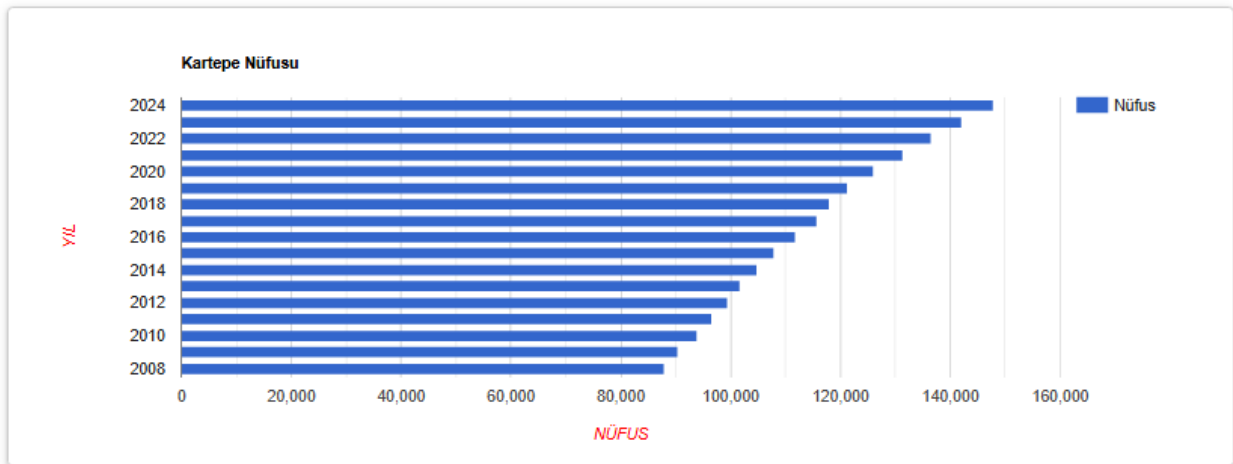
Jeolojik ve coğrafi yapı açısından 40° 41' 10.79" kuzey paralelleri ile 30° 00' 31.20" doğu meridyenleri arasında bulunmaktadır. İzmit'in yüzölçümü; belediye sınırı olarak 301 km<sup>2</sup>'dir.

TÜİK tarafından yapılan Adrese Dayalı Nüfus Sayımına göre İlçenin 2024 nüfusu 147.814'dür. Bu nüfus, 75.103 erkek ve 72.711 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %50,81 erkek, %49,19 kadındır. İlçenin Yıllara göre nüfus artış grafiği, Nüfus Grafiği ve Nüfus Artış Hızı ise aşağıdaki gibidir.

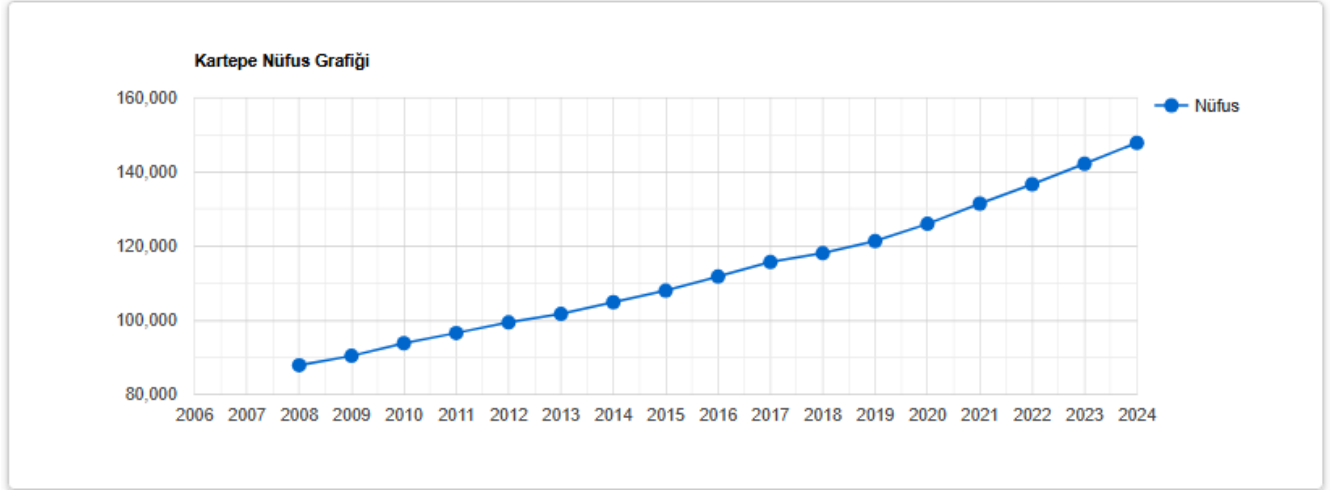
#### Yıllara Göre Kartepe Nüfusu

Yıl	Kartepe Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2024	147.814	75.103	72.711
2023	142.175	72.379	69.796
2022	136.625	69.485	67.140
2021	131.416	66.828	64.588
2020	125.974	63.949	62.025
2019	121.326	61.623	59.703
2018	118.066	59.930	58.136
2017	115.680	58.797	56.883
2016	111.790	56.854	54.936
2015	107.988	54.991	52.997
2014	104.882	53.302	51.580
2013	101.692	51.724	49.968
2012	99.410	50.258	49.152
2011	96.585	48.812	47.773
2010	93.809	47.222	46.587
2009	90.407	45.592	44.815
2008	87.896	44.595	43.301

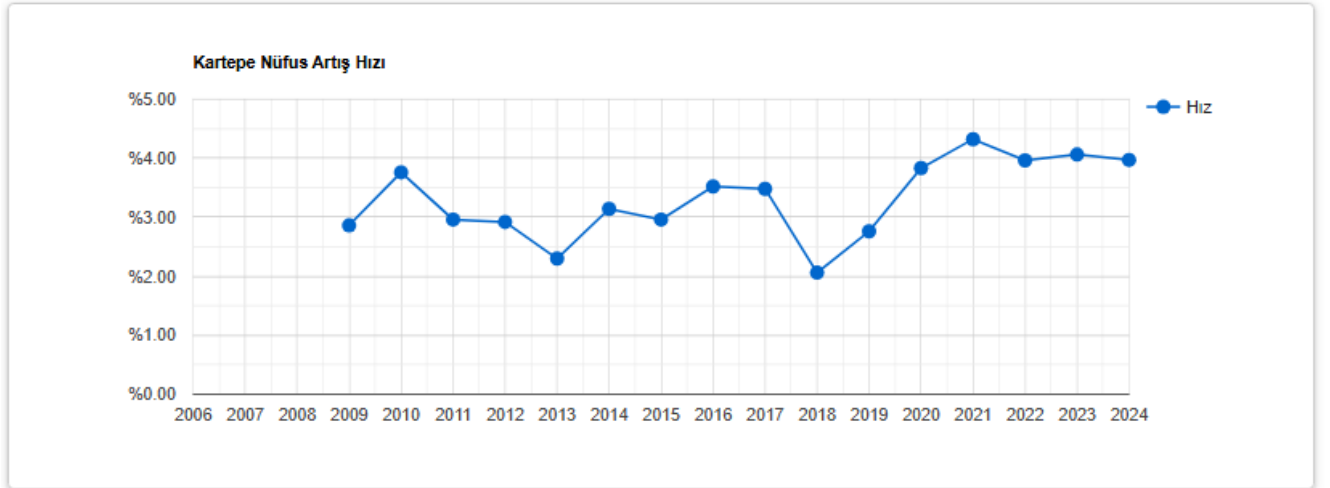
#### Kartepe Nüfusu Yıllara Göre Artış Grafiği



## Kartepe Nüfus Grafiği



## Kartepe Nüfus Artış Hızı



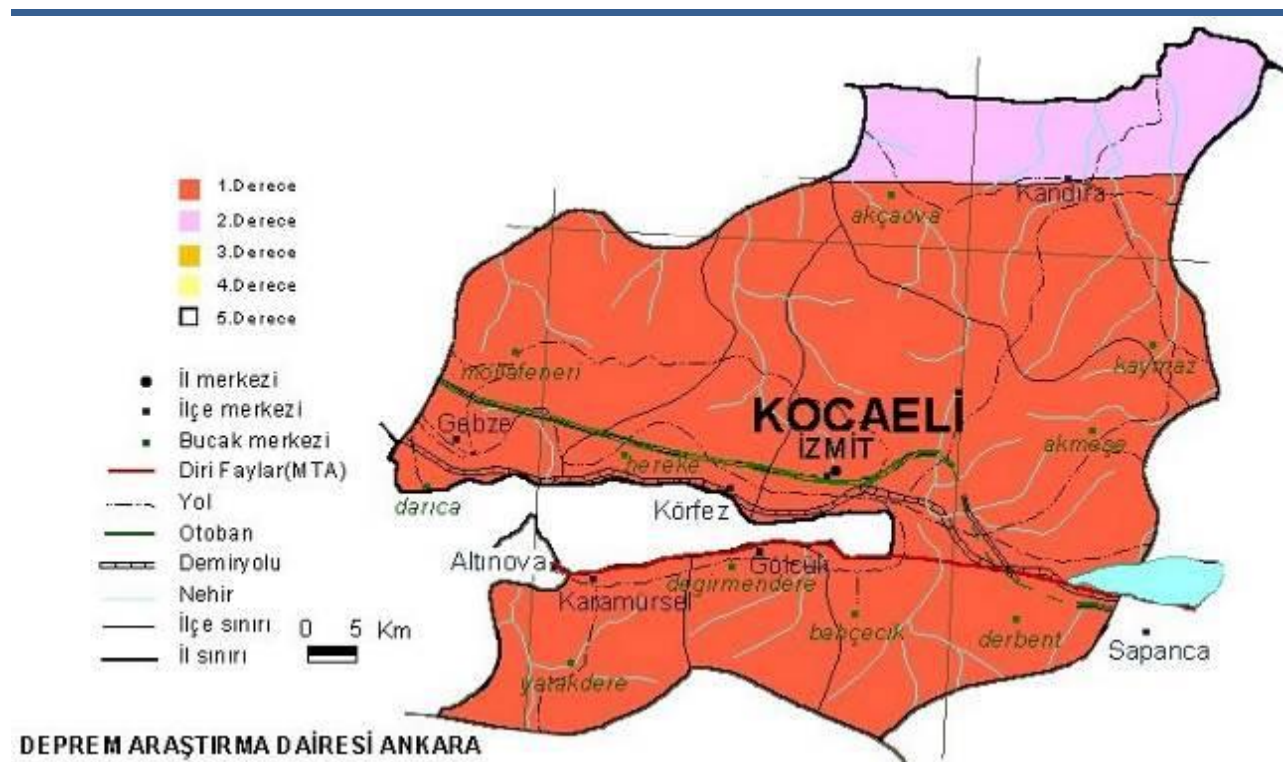
### 6.3. Kocaeli İli Deprem Haritası ve İlçenin Deprem Kuşağı

Kocaeli Yarımadası 'nda yeralan İzmit bölgesinde temel Paleozoyik yaşlı kalın bir çökel istifile temsil edilmektedir. Bu istif Alt Ordovisiyen yaşlı kırıntılılarla başlayıp Silüriyen yaşlı plaj kumtaşlarına geçer ve Devonyen 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 ili, Kartepe ilçesi, Ş.Uzunbey mahallesi, 677 Ada, 3 Parsel numarasında kayıtlı “Arsa” nitelikli ana gayrimenkulün üzerinde 19 Blok 1110 bağımsız bölümden oluşan Harmony City projesinde Zeray GYO’ya ait ruhsatı alınan F, R ve P Bloкта yer alan toplam 80 bağımsız bölümdür. Taşınmaz Dumlupınar Mahallesi, Şehit Turgut Çiçek Caddesi, No: 14 Kartepe/Kocaeli posta adreslidir.

Taşınmazın yakın çevresinde genellikle müstakil parseller üzerinde villa tipi yapılaşma ile 3-4 katlı olarak inşa edilmiş apartman tipi konut kullanımlı yapılaşma söz konusudur. Bölge orta-üst düzey gelir grubundan vatandaşların ikamet etmeyi tercih ettikleri bir bölge özelliğini taşımaktadır. Yakın çevresinde Symbol Kocaeli Alışveriş Merkezi, Arslanbey Organize Sanayi Bölgesi, Cengiz Topel Havalimanı, Kartepe Hipodromu, İlçe Milli Eğitim Müdürlüğü yer almaktadır. Ulaşım taşınmaza yakın konumdaki Şehit Turgut Çiçek Caddesi üzerinden geçen toplu taşıma araçları ve özel araçlarla sağlanabilmektedir.





### 7.1.2. Gayrimenkulün Tanımı ve Hukuksal Durumu

Değerlemesi yapılan “Harmony City” projesi Kartepe ilçesi Ş.Uzunbey Mahallesi 62.783,85 m<sup>2</sup> yüzölçüme sahip 677 ada 3 parsel nolu “arsa” vasıflı ana taşınmazdır. 677 ada 3 parsel nolu ana taşınmaz düze yakın bir topoğrafyaya sahip olup geometrik olarak amorf formdadır. Söz konusu ana taşınmaz üzerinde yer alan “Harmony City”projesi 166.528,79m<sup>2</sup> inşaat alanına ve 143.823,17 m<sup>2</sup> konut alanına ve 4.473,10 m<sup>2</sup> Ofis/işyeri alanına sahip 19 bloktan oluşmakta olup, projede 37 dükkan 1073 konut olmak üzere toplam 1.110 bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Açık ve kapalı otopark alanları, yüzme havuzu, fitness, hamam, sauna, çocuk oyun alanı vb. sosyal donatılara sahip projede konutlar 1+1, 2+1, 2,5+1 3+1, 4+1 olarak projelendirilmiş olup kullanım alanları aşağıdaki tabloda gösterilmektedir.

Daire Tipi	Net Kullanım Alanı (m <sup>2</sup> )
1+1	42-45
2+1	67-98
2,5+1	107
3+1	78-141
4+1	130-158

Proje ile ilgili inşa çalışmaları yeni başlamış olup yapı ruhsatına sahip olan F, R VE P Bloğun inşaat tamamlanma oranı %20 seviyelerindedir. Diğer bloklar için onaylı yapı ruhsatı bulunmamaktadır.

### 7.1.3. Gayrimenkulün Yapısal Özellikleri

<b>İnşaat Tarzı</b>	: Betonarme Karkas
<b>İnşaat Nizamı</b>	: Ayrık
<b>Kapalı Alan (m<sup>2</sup>)</b>	: 166.528,79 m <sup>2</sup>
<b>Yapı Sınıfı ve Grubu</b>	: 4A-3B-3A
<b>Yaşı</b>	: 0 (İnşa aşamasında)
<b>Elektrik</b>	: Şebeke
<b>Su deposu</b>	: Mevcut
<b>Kanalizasyon</b>	: Şebeke
<b>Isıtma-Soğutma Sistemi</b>	: Mevcut
<b>Yangın Merdiveni</b>	: Mevcut
<b>Yangın Alarmı</b>	: Mevcut
<b>Park Yeri</b>	: Mevcut
<b>Güvenlik</b>	: Mevcut

### 7.1.4. İç Mekân Özellikleri

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

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

## 7.2. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yasal Süreç Analizi

### 7.2.1. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

ANA GAYRİMENKULÜN		BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN	
İLİ	KOCAELİ	NİTELİĞİ	-
İLÇESİ	KARTEPE	ARSA PAYI	-
MAHALLESİ	Ş.UZUNBEY	BLOK	-
KÖYÜ	-	KAT	-
SOKAĞI	-	BAĞIMSIZ BÖLÜM	-
MEVKİİ	-	TAPU TARİHİ/YEVMIYE	27.09.2024/23487
PAFTA NO	G24a21d2c	CİLT/ SAHİFE NO	22 / 2108
ADA/PARSEL NO	677 / 3	TAPU TESCİL ŞEKLİ	<input checked="" type="checkbox"/> ANAGAYRİMENKUL
VASFI	ARSA		<input type="checkbox"/> KAT İRTİFAKI
YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )	62.783,85 m <sup>2</sup>		<input type="checkbox"/> KAT MÜLKİYETİ
MALİK VE HİSSELERİ	Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.		1/1

### 7.2.2. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Web Tapu portalından elektronik ortamda 25.12.2025 tarih itibarıyla yapılan incelemelerde rapora konu taşınmaz üzerinde aşağıda dökümü yapılan takyidatlar tespit edilmiştir.

#### Beyanlar Hanesinde:

- Herhangi bir beyan kaydı bulunmamaktadır.

#### Şerhler Hanesinde:

- Herhangi bir şerh kaydı bulunmamaktadır.

#### Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde:

- Herhangi bir hak kısıtlayıcı takyidat bulunmamaktadır.

#### Rehinler Hanesinde:

- Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası A.Ş. lehine 1.300.000.000,00 TL bedel ile 1. Dereceden ipotek bulunmaktadır. (19.02.2025;4403)

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

Değerleme konusu taşınmaz 27.09.2004 tarih 23487 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,

Değerlemesi yapılan “Harmony City” projesi Kartepe ilçesi Ş.Uzunbey Mahallesi 62.783,85 m<sup>2</sup> yüzölçüme sahip 677 ada 3 parsel nolu “arsa” vasıflı ana taşınmazdır. Söz konusu ana taşınmaz üzerinde yer alan “Harmony City” projesi 166.528,79 m<sup>2</sup> inşaat alanına ve 143.823,17 m<sup>2</sup> konut alanına ve 4.473,10 m<sup>2</sup> Ofis/işyeri alanına sahip 19 bloktan oluşmakta olup, projede 1.110 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Proje ile ilgili inşaa çalışmaları yeni başlamış olup yapı ruhsatına olan F, R ve P Bloğun inşaat tamamlanma oranı %20 seviyelerindedir. Diğer bloklar için onaylı yapı ruhsatı bulunmamaktadır.

### 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. Raporu 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, 36ekânsal 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

Kartepe Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan E-51394323 – 115.02.01 – 118009 sayılı yazılı resmi durum belgesine göre, rapora konu taşınmazın yer aldığı parsel 04.04.2017 onay tarihli 1/1000 ölçekli Kartepe Uygulama İmar Planı kapsamında Ayrık Nizam E:1,20, Hmax: 12,50 m. (4 Kat) yapılaşma şartlarında "Konut" alanında kalmaktadır.



### Plan Notu

Yeni düzenleme ile ilgili bilgileri aşağıda sunulmuştur.

**4.2.2. Meskûn konut alanlarında genişliği 10.00 m ve üzerinde yer alan imar yollarına cepheli parsellerde yapılacak binaların zemin üstü katları konut olarak kullanılmak kaydıyla, zemin katlarında dükkân ve sıhhi müesseseler yapılabilir. Bu fonksiyonlar verilirken ses, gürültü, duman, atık üretmemesi ve imalathane fonksiyonu içermemesi ön koşulu aranacaktır. Konut alanlarında Kat Mülkiyeti Kanunu hükümleri saklıdır. Genişliği 10.00 m nin altında yer alan yollara cepheli parseller üzerinde yapılacak yapıların zemin katları da dahil tamamı konut amaçlı kullanılacaktır.**

### Binanın Yasal İzin ve Belgeleri

Değerleme konusu ana taşınmaz üzerindeki “Harmony City” projesine ait;

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

NO	BLOK	KULLANIM AMACI	BB SAYISI	KAT SAYISI	TARİH	SAYI	YAPI SINIFI	İNŞAAT ALANI (m <sup>2</sup> )
1	A	MESKEN	55	6			4A	9.164,17
		OFİS VE İŞYERİ	8					
2	B	MESKEN	54	6			4A	9.156,58
		OFİS VE İŞYERİ	8					
3	C	MESKEN	5	3			3B	2.288,08
4	D	MESKEN	55	6			4A	8.907,02
		OFİS VE İŞYERİ	8					
5	E	MESKEN	54	6			4A	8.920,54
		OFİS VE İŞYERİ	8					
6	F	MESKEN	63	6	21.10.2024	1228	4A	8.484,33
7	G	MESKEN	63	5			3B	7.317,52
8	H	MESKEN	63	5			3B	7.317,52
9	I	MESKEN	62	6			4A	11.286,24
10	J	MESKEN	63	5			3B	7.317,52
11	K	MESKEN	63	5			3B	7.317,52
12	L	MESKEN	56	6			4A	10.175,90
13	M	MESKEN	62	5			3B	9.850,02
14	N	MESKEN	62	5			3B	9.717,31
15	O	MESKEN	56	6			4A	10.204,67

#### RM RİTİM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Aydıntepe Mahallesi, Önal Sokak, Ertaş Plaza, No: 26, Ofis: 6, Tuzla/İSTANBUL

Tel:0.216.361 14 19 Faks:0.216.361 13 30

[www.rmdegerleme.com](http://www.rmdegerleme.com)

16	P	MESKEN	62	5	04.06.2025	666	3B	9.518,5
17	R	MESKEN	62	5	04.06.2025	665	3B	9.518,5
18	S	MESKEN	56	6			4A	10.204,67
19	T	MESKEN	62	5			3B	9.862,18
<b>TOPLAM</b>			<b>1110</b>					<b>166.528,79</b>

\*Ruhsat bilgileri bilgi amaçlı olup ilgili belediyede yalnızca F P ve R bloğa ait ruhsatları görülmüş, ise onay aşamasında olduğu, ruhsat aşamalarının zemin iyileştirme çalışmalarına bağlı olarak ilerletilmekte olduğu öğrenilmiştir. Diğer bilgiler müşteriden temin edilmiştir.

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

Değerleme konusu 677 ada 3 parsel 27.09.20024 tarih, 23487 yevmiye ve ‘Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği’ işlemi ile Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetine geçmiştir. Parsel üzerinde inşa edilecek proje yönelik satış vaadi sözleşmeleri bulunmaktadır.

### 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 taşınmazın ait imar planı 29.03.2021 tarihli olup taşınmazın son üç yıl içinde imar durumunda herhangi bir değişiklik tespit edilmemiştir.

### 7.2.6. Hukuki Durum Analizi:

Değerlemesi yapılan Kocaeli ili, Kartepe ilçesi, Ş.Uzunbey mahallesi, 677 Ada, 3 Parsel numarasında kayıtlı “Arsa” nitelikli ana gayrimenkuldür. Rapora konu ana taşınmaz “arsa” nitelikli olup değerlendirme tarihi itibarıyla üzerinde “Harmony City” olarak isimlendirilen konut projesinin inşa çalışmalarının başlamış olduğu tespit edilmiştir. Taşınmaz Dumlupınar Mahallesi, Şehit Turgut Çiçek Caddesi, No: 14 Kartepe/Kocaeli posta adreslidir.

Değerleme konusu taşınmaz Kartepe ilçesi Ş.Uzunbey mahallesi 677 ada 3 parsel numaralı taşınmazdır. Taşınmaz 62.783,85 m<sup>2</sup> yüz ölçümüne sahip olup, geometrik olarak yamuk formda olup topografik olarak ise düz bir arazi yapısına sahiptir. Taşınmaz güney aksından Hakim Sokak, batı aksından Şehit Turgut Çiçek Caddesi, kuzey aksında Doğanlar Sokak cephelidir.

Kartepe Belediyesi İmar Müdürlüğü’nden alınan E-51394323 – 115.02.01 – 118009 sayılı yazılı resmi durum belgesine göre, rapora konu taşınmazın yer aldığı parsel 04.04.2017 onay tarihli 1/1000 ölçekli Kartepe Uygulama İmar Planı kapsamında Ayrı Nizam E:1,20, Hmax: 12,50 m.(4 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.

Değerlemesi yapılan ana taşınmaz üzerinde yer alan “Harmony City”projesi 166.528,79 m<sup>2</sup> inşaat alanına ve 143.823,17 m<sup>2</sup> konut alanına ve 4.473,10 m<sup>2</sup> ticari alana sahip 19 bloktan oluşmakta olup, projede 37 dükkân 1073 konut olmak üzere toplam 1.110 bağımsız bölüm bulunmaktadır.



Değerleme konusu 677 ada 3 parsel 27.09.20024 tarih, 23487 yevmiye ve 'Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği' işlemi ile Zeray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetine geçmiştir. Parsel üzerinde inşa edilecek proje yönelik satış vaadi sözleşmeleri bulunmaktadır. Değerleme tarihi itibarıyla inşa çalışmaları devam eden projede kat irtifakı kurulmamıştır.

Kartepe Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemede ana taşınmaz üzerindeki proje için 08.10.2024 tarihli onaylı mimari proje ve F, R ve P blok için alınmış ve detayları rapor içeriğinde verilen yapı ruhsatı bulunmaktadır. Diğer bloklar için alınmış onaylı yapı ruhsatı bulunmamaktadır. Değerleme tarihi itibarıyla yapı ruhsat tarihinin 2024 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 F, R ve P Blok yasal olarak değerlendirilmiştir. Diğer blokların inşa edilmemiş olması sebebiyle değerlemede dikkate alınmamıştır.

## 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 Kartepe'nin yeni yerleşim yerlerinden biri olduğu, konut yapılanmalarının her geçen gün yoğunlaştığı ve talep gördüğü bir lokasyonda yer almaktadır.

**Bölgede yapılan çalışmalar neticesi, uzman görüşümüze ve öngörülerimize göre, rapora konu taşınmazın konum ve ulaşımı, yer aldığı bölgenin genel yapısı, mevcut durumu bölgede mevcut talep ve 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 Kanununun 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 örfez Mahallesi, Gazanfer Bilge Bulvarı, no:7/1 İzmit, Kocaeli adresinde faaliyet gösteren Atak 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 08.10.2024 tarihli onaylı mimari proje ve F blok için alınmış ve detayları rapor içeriğinde verilen yapı ruhsatı bulunmaktadır. Diğer bloklar için alınmış onaylı yapı ruhsatı bulunmamaktadır. Değerleme tarihi itibariyle yapı ruhsat tarihinin 2024 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 F, R ve P Blok yasal olarak değerlendirilmiştir. Diğer blokların inşa edilmemiş olması sebebiyle değerlemede dikkate alınmamıştır.

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

Konu “Harmony City” projesi için rapor içeriğinde detayları verilen F Blok için yapı ruhsatı alınmış inşai faaliyetler devam etmekte olup, kat irtifakı kurulmamıştır. Çalışma kapsamında yapı ruhsatına esas onaylı mimari projeler incelenmiş, 63 bağımsız bölümün yer aldığı F Blok, 62’şer bağımsız

bölümün yer aldığı P ve R Bloкта projenin tamamlanma oranı itibariyle onaylı mimari projesine uygun olarak inşa edilmekte olduğu tespit edilmiştir.

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

Konu “Harmony City” projesinde değerlendirme tarihi itibariyle inşai faaliyetler devam etmekte olup enerji kimlik belgesi 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 olarak yalnızca F, R ve P Blok için yapı ruhsatı alınmış olup diğer bloklar için henüz yapı ruhsatları alınmamıştır. Dosyasında herhangi bir olumsuz evrağa rastlanmamıştır. Bu kapsamda ruhsat sonrası uygulamada projeye aykırı, yeniden ruhsat alınmasını gerektiren bir husus tespit edilmemiştir.

## 8. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI

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

#### 8.1.1. Taşınmazın Değerine Etki Eden Faktörler

- **OLUMLU ETKENLER**

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

- **OLUMSUZ ETKENLER**

- İnşai faaliyetlerin devam ediyor olması sebebi ile Yapı kullanma İzin Belgesi alınarak kat mülkiyetine geçilmemiş olması
- Piyasa verilerinden kaynaklı sektörel daralma,

### 8.2. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler,

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

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

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

### 8.3. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler ve Varsayımlar

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

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

kullanılmak suretiyle değerlendirme çalışması gerçekleştirilmiştir.

#### 8.3.1. Piyasa Değeri Yaklaşımı

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

No	SATILIK	ADA/PARSEL	ARSA ALANI (m <sup>2</sup> )	TALEP EDİLEN SATIŞ DEĞERİ (TL)	TALEP EDİLEN BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m <sup>2</sup> )
1	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, Blok nizam 4 kat T3 Ticaret imarlı arsa satılıktır.	779/15	252,41	8.300.000	32.883
2	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, E:1,20 H:3 kat konut imarlı arsa satılıktır.	626/2	244,27	4.350.000	17.808
3	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, E:1,20 H:3 kat konut imarlı arsa satılıktır.	785/1	309,44	21.000.000	67.865
4	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, E:1,20 H:3 kat konut imarlı arsa satılıktır.	316/4	485,18	12.300.000	25.351
5	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, Blok nizam 4 kat T3 Ticaret imarlı arsa satılıktır.	638/20	348,00	22.000.000	63.218
6	Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, E:1,20 H:3 kat konut imarlı arsa satılıktır.	694/12	231,09	5.450.000	23.584
<b>ORTLAMA BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m<sup>2</sup>)</b>					<b>38.452</b>



Satışa konu arsalar değerlendirildiğinde benzer yüzölçüme sahip satışa konu arsa bilgisine ulaşılamamıştır. Satışa konu 1-2-3-4 ve 6 nolu arsalar konut lejantına, 5 nolu taşınmazlar ise ticaret imarlı olup yüz ölçümü bakımından küçüktür. İmar durumu, yüzölçümü, yapılaşma şartları, proje geliştirilebilirlik ve bölge özellikleri değerlendirildiğinde değerlemeye konu taşınmaz en avantajlı durumdadır. 1 ve 5 nolu satışa konu taşınmazlar ulaşım ve ana yola yakınlık itibarıyla değerlendirilmeye konu taşınmaza göre avantajlı ancak lokasyon şerefiyeleri düşük durumdadır. İmar şerefiyesi (Proje geliştirilebilirlik) bakımından emsal taşınmazların hepsi aynı yapılaşma şartlarına sahip olup konu taşınmaza oranla düşük şerefiyeye sahiptir. 5 nolu taşınmaz ticaret imarı olması 3 nolu taşınmazında talep edilen fiyatının piyasa ortalaması üzerinde olması sebebi ile emsal karşılaştırmada kullanılmamıştır.

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 m<sup>2</sup> birim satış değerlerinin konut imarlı arsalar için 17.000-65.000 TL/m<sup>2</sup> gibi oldukça geniş bir aralıkta olduğu 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 yapının bilinirliği yüksek olması, arsasının ulaşım imkanları, yola olan cephesi, caddenin geniş bir cadde olmaması, aynı mahalle ve çeperinde aynı lejanta sahip satışa konu arsa stoğunun oldukça az olması vb. olumlu olumsuz tüm faktörler hesaplamalarda göz önünde bulundurularak değer takdiri yapılmıştır.

Açıklama	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 4	Emsal 6
Yüzölçümü	252,41	244,27	485,18	231,09
Satış Fiyatı	8.300.000	4.350.000	12.300.000	5.450.000

**RM RİTİM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**

Aydıntepe Mahallesi, Önal Sokak, Ertaş Plaza, No: 26, Ofis: 6, Tuzla/İSTANBUL

Tel:0.216.361 14 19 Faks:0.216.361 13 30

[www.rmdegerleme.com](http://www.rmdegerleme.com)

m2 Birim Fiyatı	32.883	17.808	25.351	23.584
Pazarlık	5%	-	5%	-
Konum Şerefiyesi	0%	+	20%	+
İmar Durumu Şerefiyesi	5%	+	5%	+
Yüzölçüm Şerefiyesi ( Proje Geliştirilebilirlik)	10%	+	10%	+
İndirgenmiş Birim Fiyat	36.171	23.151	31.689	29.480
Ortalama Birim Fiyat	30.123			

Bu verilerden hareketle rapora konu taşınmazın arsa değeri;

ADA/PARSEL	YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )	BİRİM DEĞER (TL/m <sup>2</sup> )	PAZAR DEĞERİ (TL)
677/3	62.783,85	30.123	1.891.222.954
Yaklaşık Piyasa Değeri (TL)			1.891.225.000

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 <sup>2</sup> )	TALEP EDİLEN SATIŞ DEĞERİ (TL)	TALEP EDİLEN BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m <sup>2</sup> )
1	Değerleme konusu taşınmaz ile bölgede Meridyen Elite projesinde yer alan daire satılıktır.	6-10	1	3+1	115	4.500.000	39.130
2	Değerleme konusu taşınmaz ile bölgede My Life Kartepe projesinde yer alan daire satılıktır.	0-5	2	3+1	140	8.900.000	63.571
3	Değerleme konusu taşınmaz ile bölgede My Life Kartepe projesinde yer alan daire satılıktır.	0-5	Zemin	3+1	150	7.850.000	52.333
4	Değerleme konusu taşınmaz ile bölgede My Life Kartepe projesinde yer alan daire satılıktır.	0-5	2	2+1	80	5.550.000	69.375
5	Değerleme konusu taşınmaz ile bölgede My Life Kartepe projesinde yer alan daire satılıktır.	0-5	Zemin	2+1	75	5.750.000	76.667
6	Değerleme konusu taşınmaz ile bölgede My Life Kartepe projesinde yer alan daire satılıktır.	0-5	3	3+1	150	10.500.000	70.000
7	Değerleme konusu taşınmaz ile bölgede yer alan daire satılıktır.	0	2	1+1	60	4.800.000	80.000
8	Değerleme konusu taşınmaz ile bölgede Diamond projesinde yer alan dubleks daire satılıktır.	0	3	3+1	120	6.500.000	54.167

No	SATILIK	KAT	DAİRE TİPİ	DAİRE ALANI (m <sup>2</sup> )	TALEP EDİLEN SATIŞ DEĞERİ (TL)	TALEP EDİLEN BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m <sup>2</sup> )
	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölge Esil Kartepe projesinde yer alan daire satılıktır.	Bahçe Katı	1+1	65	4.630.000	71.231
	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölge Esil Kartepe projesinde yer alan daire satılıktır.	2	3+1	125	10.450.000	83.600
	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölge Esil Kartepe projesinde yer alan daire satılıktır.	4	3+1	120	8.400.000	70.000
	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölge Esil Kartepe projesinde yer alan daire satılıktır.	2	3+1	120	8.200.000	68.333
9	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölge Esil Kartepe projesinde yer alan daire satılıktır.		3+1	171	14.871.418	86.967
	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölge Esil Kartepe projesinde yer alan daire satılıktır.		3+1	222	19.480.487	87.750
	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölge Esil Kartepe projesinde yer alan daire satılıktır.		3+1	184	16.051.229	87.235
	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölge Esil Kartepe projesinde yer alan daire satılıktır.		4+1	257	25.721.843	100.085
	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölge Esil Kartepe projesinde yer alan daire satılıktır.		4+1	230	22.329.599	97.085

**RM RİTİM GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**

Aydıntepe Mahallesi, Önal Sokak, Ertaş Plaza, No: 26, Ofis: 6, Tuzla/İSTANBUL

Tel:0.216.361 14 19 Faks:0.216.361 13 30

[www.rmdegerleme.com](http://www.rmdegerleme.com)

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölge Esil Kartepe projesinde yer alan daire satılıktır.

4+1

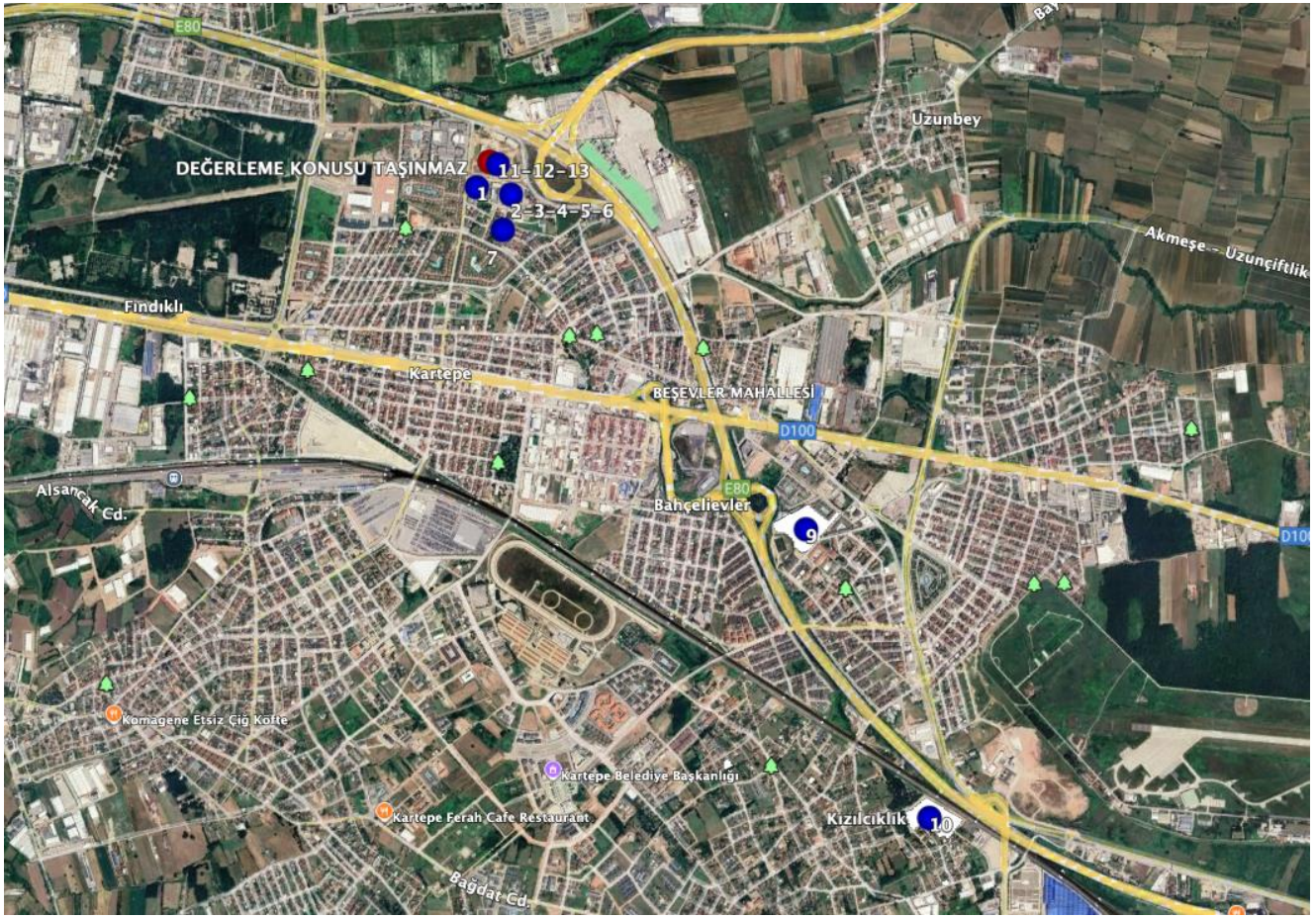
255

25.085.187

98.373

No	SATILIK	KAT	DAİRE TİPİ	DAİRE ALANI (m <sup>2</sup> )	TALEP EDİLEN SATIŞ DEĞERİ (TL)	TALEP EDİLEN BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m <sup>2</sup> )
	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Mahal Kartepe projesinde yer alan daire satılıktır.	çatı	4+1	108	9.000.000	83.333
	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Mahal Kartepe projesinde yer alan daire satılıktır.	Bahçe katı	1+1	50	3.550.000	71.000
	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Mahal Kartepe projesinde yer alan daire satılıktır.	2	2+1	102	7.100.000	69.608
	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Mahal Kartepe projesinde yer alan daire satılıktır.	2	3+1	110	8.000.000	72.727
10	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Mahal Kartepe projesinde yer alan daire satılıktır.		3+1	178	14.574.325	81.878
	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Mahal Kartepe projesinde yer alan daire satılıktır.		4+1	214	21.188.695	99.013
	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Mahal Kartepe projesinde yer alan daire satılıktır.		4+1	227	18.925.594	83.373
	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Mahal Kartepe projesinde yer alan daire satılıktır.		3+1	175	14.507.040	82.897
	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede Mahal Kartepe projesinde yer alan daire satılıktır.		3+1	151	12.580.923	83.317

No	SATILIK	KAT	DAİRE TİPİ	DAİRE ALANI (m <sup>2</sup> )	TALEP EDİLEN SATIŞ DEĞERİ (TL)	TALEP EDİLEN BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m <sup>2</sup> )
11	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede yer alan dubleks daire satılıktır.		2+1	139	9.235.772	66.306
12	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede yer alan dubleks daire satılıktır.		4+1	224	15.541.279	69.381
13	Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede yer alan dubleks daire satılıktır.		4+1	268	19.382.854	72.230



Açıklama	Emsal 11	Emsal 12	Emsal 13	Emsal 10	Emsal 10	Emsal 10	Emsal 9	Emsal 9	Emsal 12	Emsal 5	Emsal 7
Yüzölçümü	139,29	224,00	268,35	108,00	50,00	151,00	184,00	50,00	140,00	75,00	60,00
Satış Fiyatı	9.235.772	15.541.279	19.382.854	9.000.000	3.550.000	12.580.923	16.051.229	3.550.000	8.900.000	5.750.000	4.800.000
m2 Birim Fiyatı	66.306	69.381	72.230	83.333	71.000	83.317	87.235	71.000	63.571	76.667	80.000
Pazarlık	5%	-	5%	-	5%	-	5%	-	5%	-	5%
Konum Şerefiyesi	0%	+	0%	+	0%	+	0%	+	10%	+	10%
Yapı Kalitesi Şerefiyesi	0%	+	0%	+	0%	+	0%	+	10%	+	10%
Sosyal Alan Şerefiyesi	0%	+	0%	+	0%	+	0%	+	10%	+	10%
İndirgenmiş Birim Fiyat	62.991	65.912	68.618	79.167	67.450	79.152	87.235	67.450	79.464	95.833	100.000
Ortalama Birim Fiyat	72.247										

Bölgede yapılan tüm araştırmalar ve analizler neticesinde gelir yaklaşımına göre proje değeri hesaplamalarda kullanılacak 31.12.2025 tarihli konut satış değeri 72.247 TL/m<sup>2</sup> olarak belirlenmiş 2026 yılı ortalama olarak bu değer %30 artış göstereceği varsayılarak 93.921 TL/m<sup>2</sup> olarak hesaplamalarda kullanılmıştır.

No	SATILIK	BİNA YAŞI	ALAN (m <sup>2</sup> )	TALEP EDİLEN SATIŞ DEĞERİ (TL)	TALEP EDİLEN BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m <sup>2</sup> )
1	Değerleme konusu taşınmaz komşu konumda Yelken Vaha Kartepe projesinde zemin katta yer alan dükkan satılıktır.	0	94	7.575.000	80.585
2	Değerleme konusu taşınmaz yakın konumda zemin katta yer alan dükkan satılıktır.	5-10	100	8.950.000	89.500
3	Değerleme konusu taşınmaz yakın konumda zemin katta yer alan asma katlı dükkan satılıktır. (Zemin 250 m <sup>2</sup> + Asma 200 m <sup>2</sup> olup asma kat 1/2 oranında zemin katta)	0	350	16.750.000	47.857



indirgenmiştir.)

4	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda zemin katta yer alan dükkan satılıktır.	2	95	8.000.000	84.211
5	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda zemin katta yer alan dükkan satılıktır.	4	260	15.500.000	59.615
6	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda zemin katta yer alan dükkan satılıktır.	0	33	3.300.000	100.000
7	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda zemin katta yer alan dükkan satılıktır.	5-10	120	12.000.000	100.000



Açıklama	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6	Emsal 7
Yüzölçümü	94,00	100,00	350,00	95,00	260,00	33,00	120,00
Satış Fiyatı	7.575.000	8.950.000	16.750.000	8.000.000	15.500.000	3.300.000	12.000.000
m2 Birim Fiyatı	80.585	89.500	47.857	84.211	59.615	100.000	100.000
Pazarlık	5% -	5% -	5% -	5% -	5% -	10% -	10% -
Konum Şerefiyesi	5% +	10% +	10% +	0% +	5% +	10% +	10% +
Büyüklik Şerefiyesi	0% +	0% +	0% +	0% +	0% +	0% +	0% +
İndirgenmiş Birim Fiyat	80.585	93.975	50.250	80.000	59.615	100.000	100.000
Ortalama Birim Fiyat	80.632						

Bölgede yapılan tüm araştırmalar ve analizler neticesinde gelir yaklaşımına göre proje değeri hesaplamalarda kullanılacak 31.12.2025 tarihli dükkân satış değeri 80.632 TL/m<sup>2</sup> olarak belirlenmiş 2026 yılı ortalama olarak bu değer %30 artış göstereceği varsayılarak 104.822 TL/m<sup>2</sup> olarak hesaplamalarda kullanılmıştır.

### 8.3.2. Maliyet Oluşumları Yaklaşımı

Bu analizde gayrimenkulün bina maliyet değerleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mimarlık Ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2025 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliği göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir.

Mahallen yapılan çalışmalarda rapora konu taşınmaz parsel üzerinde mevcut binalar nitelik açısından gerek yapı malzemesi gerek uygulaması gerekse fiziki performansı göz önünde bulundurulduğunda konu taşınmazların Yapı ruhsatlarında mevcut Yapı Sınıfı ve Grubuna göre bir üst sınıf ve Grupta değerlendirilmesinin uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

Ayrıca rapor tarihi itibarıyla 10.10.2025 tarihinde TÜİK<sup>3</sup> tarafından yayınlanan inşaat maliyet endeksi verileri **“İnşaat maliyet endeksi, 2025 yılı Ağustos ayında bir önceki aya göre %1,05 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %22,82 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,46 arttı, işçilik endeksi %0,28 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %19,17 arttı, işçilik endeksi %30,16 arttı.”** İbaresini baz alınarak Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 2025 yılı m<sup>2</sup> birim maliyet listesine göre **yapı sınıfı** m<sup>2</sup> birim bedeli (Ocak 2025'ten güncel verisi açıklanan 2025 Ağustos ayına kadar olan artışın %22,82 olması sebebi ile değerlendirme tarihi itibarıyla %25 olacağı kabul edilerek) **%25** oranında arttırılarak hesaplamalarda kullanılmıştır.

#### İnşaat Maliyet Endeksi, Ağustos 2025



#### İnşaat maliyet endeksi yıllık %22,82 arttı, aylık %1,05 arttı

İnşaat maliyet endeksi, 2025 yılı Ağustos ayında bir önceki aya göre %1,05 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %22,82 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,46 arttı, işçilik endeksi %0,28 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %19,17 arttı, işçilik endeksi %30,16 arttı.

#### İnşaat maliyet endeksi yıllık değişim oranı(%), Ağustos 2025



Kaynak: TÜİK

Buna göre parsel üzerinde mevcut **yapı değeri**;

BLOK	KAPALI KULLANIM ALANI (m <sup>2</sup> )	YAPI SINIFI	BİRİM FİYAT (TL)	İNŞAİ MALİYET (TL)	AMORTİSMAN	YAPI DEĞERİ (TL)
F	8.484	4A	26.875	228.016.369	0%	228.016.369
P	9.519	3B	22.750	216.545.875	0%	216.545.875
R	9.519	3B	22.750	216.545.875	0%	216.545.875

Kaynak: <https://data.tuik.gov.tr/Bulten/Index?p=Insaat-Maliyet-Endeksi-Agustos-2025-53895>

ARA TOPLAM	661.108.119
PROJE TAMAMLANMA ORANI	20,00%
HARCANAN MALİYET	132.221.624
Harici Müteferrik İşler (Maktuen)	-25.221.624
<b>TOPLAM</b>	<b>107.000.000</b>

olarak;

Yapının arsası ile birlikte toplam değeri ise;

<b>ARSA DEĞERİ</b> – ZERAY GYO Mülkiyetine Karşılık Gelen Arsa Payı Değeri (%100)	1.891.250.000
<b>BİNA DEĞERİ</b> – (Proje Maliyeti) – F, R ve P Blok Tamamlanma Oranı ~ %20	107.000.000
<b>TOPLAM DEĞER (TL)</b>	<b>1.998.250.000</b>

\*Toplam değer Şirket mülkiyetine düşen arsa payı değeri ile katılan tüm proje maliyetini içermektedir.

~1.998.250.000.-TL olarak hesaplanmaktadır.

### 8.3.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

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

#### İndirgeme Oranı

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

- Proje risk primi belirlenirken; ülke CDS primi, sermaye piyasası riski ve gayrimenkul piyasası verileri, ülke ekonomisindeki beklentiler, değerlemeye konu edilen projenin tamamlanma süreleri ve proje ölçekleri göz önünde bulundurulmuştur. CDS primi direkt risk unsuru olarak belirlenmemiştir. Türkiye CDS 10 Yıllık USD bir yıllık CDS primi 2,10-3,24 aralığında olup hesaplamalarda %3 alınması uygun görülmüştür.
- İndirgeme oranı ilk yıl için;

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

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

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

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

Kaynak : OVP (Orta Vadeli Program) 2025-2027

### Varsayımlar

- Projedeki toplam ticari ünite sayısı: 37
- Projedeki toplam konut sayısı: 1073
- Toplam Satılabilir Alanı: 148.296 m<sup>2</sup> (143.823 m<sup>2</sup> Konut – 4.473 m<sup>2</sup> Ticari)
- Zeray Satılabilir Alan: 148.296 m<sup>2</sup>
- 31.12.2025 tarihi itibarıyla yalnızca F, R ve P Blok için alınmış Yapı Ruhsatı bulunmakta olup geliştirme yaklaşımında yalnızca ruhsatlı blokların verileri baz alınarak hesaplamalar yapılmıştır.
- F, R ve P Blok Satılabilir Konut Alanı: 22.497 m<sup>2</sup>
- F, R ve P Blok Toplam İnşaat Alanı: 27.521,33 m<sup>2</sup>
- F, R ve P Blok Toplam Konut Sayısı: 187
- Satış Sözleşmesine Konu taşınmazlar sözleşme tutarları üzerinden hesaplamalara dahil edilmiştir.
- Hesaplamalara Dahil edilen Toplam Konut Sayısı:80
- 31.12.2025 itibarıyla konut birim satış fiyatı: 72.247 TL/m<sup>2</sup>
- 31.12.2025 itibarıyla ticari ünite birim satış fiyatı: 80.632 TL/m<sup>2</sup>
- Konut fiyat artışının 2026 yıl sonuna kadar %30, 2026 yılı içerisinde %30, ve satışların 2027 yılı içerisinde %30 artış göstererek tamamlanacağı, ticari üniteleri tamamının satışının projenin tamamlanacağı 2027 yılında yapılacağı 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 ve ofis satış birim değerlerinin artış oranları belirlenmiştir.
- Gelir kısmında ise tabloda gerçekleşen 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: 858.531.250 TL
- Tamamlanma Yüzdesi (%20): 132.400.000 TL
- 31.12.2025 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 inşa faaliyetleri tamamlandığı gözlemlenmiş ve projenin genel inşaat seviyesi %20 olarak belirlenmiş ve kalan kısım inşaatın ve yasal prosedürlerin (iskan-kat mülkiyeti) tamamlanması için ayrılan maliyet olarak değerlendirilmiştir.
- Gelir yaklaşımında kullanılan tamamlanma oranı müşteriden temin edilen veriler doğrultusunda mali tamamlanma oranını ifade etmektedir.

İnşaat Alanı Hesabı	
Toplam Net Parsel Alanı (m <sup>2</sup> )	62.783,85
İnşaat Emsali (KAKS)	1,20
Emsale Dahil İnşaat Alanı(m <sup>2</sup> )	75.340,62
Emsal Harici Alan Oranı (%)	97%
Emsal Harici Alan(m <sup>2</sup> )	72.955,65
Toplam Ticari İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )	4.473,10
Toplam Konut İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )	143.823,17
Toplam Otopark/Teknik Hacim/Sığınak Alanı	23.138,44
<b>Toplam İnşaat Alanı (m<sup>2</sup>)</b>	<b>166.961,61</b>

Fonksiyonlar	Toplam Konut İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )	Sosyal Alan/Kapalı Otopark Alanı / Teknik Hacim/ Sığınak (m <sup>2</sup> )	Toplam İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )
KONUT - F, R ve P Blok	22.497	5.024	27.521,33
<b>TOPLAM ALAN (m<sup>2</sup>)</b>	<b>22.497,25</b>	<b>5.024,08</b>	<b>27.521,33</b>

İNŞAAT MALİYETİ		Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	Birim Maliyet Değerleri (TL/m <sup>2</sup> )	Maliyet (TL)
FONKSİYONLAR				
KONUT		6.125	27.538	619.528.841
Sosyal Alan/Kapalı Otopark Alanı / Teknik Hacim/ Sığınak (m <sup>2</sup> )		2.359	8.454	42.471.159
<b>TOPLAM</b>		<b>8.484,33</b>	<b>24.054</b>	<b>662.000.000</b>

İNŞAAT YILLARI ve HARCAMALAR	HARCANAN MALİYET	2026	2027	2028	TOPLAM
ORAN (%)	20%	49%	31%	0%	100%
İNŞAAT MALİYETİ ARTIŞ ORANI(%)	0%	25%	25%		
BİRİM İNŞAAT MALİYETİ	24.054	30.068	37.584		
MALİYET	132.400.000	405.475.000	320.656.250	0	858.531.250
<b>GENEL TOPLAM</b>	<b>132.400.000</b>	<b>405.475.000</b>	<b>320.656.250</b>	<b>0</b>	<b>858.531.250</b>

SATIŞ PROJESİYONU	
ARSA SAHİBİ PAYI	0%
Satılabilir Alan Toplamı (m <sup>2</sup> ) - KONUT	22.497
ARSA SAHİBİ PAYI - KONUT	0
<b>ZERAY İNŞAAT SATILABİLİR TOPLAM KONUT ALANI</b>	<b>22.497</b>

TARİHLER	GEÇMİŞ DÖNEM VERİLERİ	31.12.2025	2026	2027
Konutlar (satış) %	54,52%		25,00%	20,48%
Satılan Konut Alanı (m <sup>2</sup> )	12.266		5.624	4.607
Satış Fiyatı Artış Oranı (%)			30%	30%
<b>SATIŞ FİYATI (TL/m<sup>2</sup>)</b>		72.247	93.921	122.097
Ticari Ünite (satış) %	0%		0%	0%
Satılan Ticari Alanı (m <sup>2</sup> )	0		0	0
Satış Fiyatı Artış Oranı (%)	0		30%	30%
<b>SATIŞ FİYATI (TL/m<sup>2</sup>)</b>		80.632	104.822	136.268
<b>GERÇEKLEŞEN TAHSİLAT (TL)</b>	<b>250.757.493</b>			
<b>KALAN TAHSİLAT (TL)</b>			<b>90.754.991</b>	
<b>SATIŞ GELİRLERİ</b>	<b>250.757.493</b>		<b>618.994.607</b>	<b>562.553.038</b>

	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027	31.12.2028
<b>SATIŞ GELİRİ</b>	250.757.493	618.994.607	562.553.038	0
<b>İNŞAAT MALİYETLERİ (-)</b>		405.475.000	320.656.250	0
<b>NET NAKİT AKIŞLARI</b>	250.757.493	213.519.607	241.896.788	0
<b>KÜMÜLATİF NAKİT AKIŞI</b>		213.519.607	455.416.395	455.416.395
<b>Değerleme Tablosu</b>				
Risksiz Getiri Oranı	27,00%			
Risk Primi	3,00%			
İndirgeme Oranı	30,00%			
<b>Net Bugünkü Değer (TL)</b>	<b>558.137.539</b>			

Belirtilen varsayımlar doğrultusunda projenin mevcut durumu dikkate alınarak Zeray GYO mülkiyetinde, ruhsatı alınan F, R ve P Bloкта yer alan toplam 80 bağımsız bölümün değeri (Net Bugünkü Değeri) 558.137.539 TL olarak, düzeltilmiş şekliyle **558.138.000 TL** hesaplanmıştır.

## 9. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

### 9.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerlemesi yapılan Kocaeli ili, Kartepe ilçesi, Ş.Uzunbey mahallesi, 677 Ada, 3 Parsel numarasında kayıtlı “Arsa” nitelikli ana gayrimenkulün üzerinde 19 Blok 1110 bağımsız bölümden oluşan Harmony City projesinde Zeray GYO’ya ait ruhsatı alınan F, R ve P Bloкта yer alan toplam 80 bağımsız bölümdür. Taşınmaz Dumlupınar Mahallesi, Şehit Turgut Çiçek Caddesi, No: 14 Kartepe/Kocaeli posta adreslidir.

Değerlemesi yapılan “Harmony City” projesi Kartepe ilçesi Ş.Uzunbey Mahallesi 62.783,85 m<sup>2</sup> yüzölçüme sahip 677 ada 3 parsel nolu “arsa” vasıflı ana taşınmazdır. 677 ada 3 parsel nolu ana taşınmaz düze yakın bir topoğrafyaya sahip olup geometrik olarak amorf formdadır.

Kartepe Belediyesi İmar Müdürlüğü’nden alınan E-51394323- 115.02.01 – 118009 sayılı yazılı resmi durum belgesine göre, rapora konu taşınmazın yer aldığı parsel 04.04.2017 onay tarihli 1/1000 ölçekli Kartepe Uygulama İmar Planı kapsamında Ayrıık Nizam E:1,20, Hmax: 12,50 m.(4 Kat) yapılaşma şartlarında “Konut” alanında kalmaktadır. Plan notuna göre 10m. ve üzerinde yer alan imar yollarına cepheli parsellerde zemin katlarda dükkan yapılabilir. 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 “Harmony City” projesi 166.528,79 m<sup>2</sup> inşaat alanına ve 143.823,17 m<sup>2</sup> konut alanına ve 4.473,10 m<sup>2</sup> ticari alana sahip 19 bloktan oluşmakta olup, projede 37 dükkan 1073 konut olmak üzere toplam 1.110 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Açık ve kapalı otopark alanları, yüzme havuzu, fitness, hamam, sauna, çocuk oyun alanı vb. sosyal donatılara sahip projede konutlar 1+1, 2+1, 2,5+1 3+1, 4+1 olarak projelendirilmiştir.

Kartepe Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemede ana taşınmaz üzerindeki 08.10.2024 tarihli onaylı mimari proje ve 21.10.2024 tarih ve 1228 sayılı 8.484,33 m<sup>2</sup> alanlı F Blok için verilmiş yapı ruhsatı bulunmaktadır. Değerleme tarihi itibarıyla yapı kullanma izin belgesi alınmamış olup ruhsat tarihlerinin 2024 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.

Proje ile ilgili inşa çalışmaları yeni başlamış olup yapı ruhsatına sahip olan F, R ve P Bloğun inşaat tamamlanma oranı %20 seviyelerindedir. Diğer bloklar için yapı ruhsatı bulunmamaktadır.

Değerleme konusu 677 ada 3 parsel 27.09.20024 tarih, 23487 yevmiye ve ‘Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği’ işlemi ile Zeray Gayrimenkul A.Ş. mülkiyetine geçmiştir.

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 ayni haklar tesis edilmesi mümkündür. (Değişik cümle:RG-9/10/2020-31269) Ayrıca kendi tüzel kişilikleri lehine temin edilecek finansman için portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir. Portföydeki varlıkların üzerinde bu amaçlar dışında hiçbir suretle üçüncü kişiler lehine ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis ettirilemez ve başka herhangi bir tasarrufta bulunulamaz. Bu hususa ortaklıkların esas sözleşmesinde yer verilmesi zorunludur.

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

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

maddeleri gereği mimari projeleri ve yapı ruhsatları onay süreci tamamlanan F, R ve P Blok’un GYO portföyüne “**Gayrimenkul Projesi**” olarak, ruhsat süreci tamamlanmayan diğer blokların “**Arsa**” olarak GYO portföyüne alınmasının uygun olduğuna kanaat getirilmiştir.

Ayrıca yukarıdaki tebliğ maddelerine istinaden rapora konu taşınmazın Tapu Kayıtları incelendiğinde “Arsa” nitelikli ana taşınmaz üzerinde finans kurumu lehine ipotek şerhi bulunmaktadır. Şirketten alınan ve raporumuzun ekler bölümüne ilave edilen 22.04.2025 tarihli yazıda, tebliğin 30. Maddesine atfen “Yatırımlar için finansman sağlamak amaçlı” olduğu beyan edilmiştir. Parsel üzerindeki projenin ruhsatlarının bir kısmının alınmış olduğu göz önüne alınarak projenin devamlılığı için ipotek karşılığı olan finansmanın yatırım açısından kabul edilebilir olduğu kanaatine varılmıştır.

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

“Harmony City” projesinin yer aldığı parselin arsa değerine ‘Pazar Yaklaşımı’ ile ulaşılmıştır.

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

<b>ARSA DEĞERİ</b> – ZERAY GYO Mülkiyetine Karşılık Gelen Arsa Payı Değeri (%100)	1.891.250.000
<b>BİNA DEĞERİ</b> – (Proje Maliyeti) – F, R ve P Blok Tamamlanma Oranı ~ %20	107.000.000
<b>TOPLAM DEĞER (TL)</b>	1.998.250.000

\*Toplam değer Şirket mülkiyetine düşen arsa payı değeri ile katılan tüm proje maliyetini içermektedir.

Pazar yönteminden elde edilen arsa bedeli ve maliyet yönteminden elde edilen yapı maliyetinin toplanması ile projenin toplam mevcut durum değeri **1.998.250.000 TL** olarak hesaplanmıştır.



Ancak ZERAY GYO'nun arsa maliki olmaması nedeniyle arsa değeri takdiri yapılmamış, arsa + maliyet yaklaşımı ile hesaplanan değer projeye değer açısından doğru sonuç vermeyeceği ve projenin 31.12.2025 itibarıyla 3 blok bir yapı ruhsatı alınmış olması göz önünde bulundurularak **değer takdirinin yalnızca ruhsatı alınmış bloklar olan F, R ve P Bloklar için geliştirme yaklaşımı** ile kalan arsa kısmı için ise arsa değeri ile değer takdiri yapılmasının daha uygun olacağı kanaatine varılmıştır. Değer takdiri esnasında parsel üzerinde ruhsatlı olan ve geliştirme yaklaşımına konu olan bloğa düşen arsa payı ise toplam arsa alanından düşülmüştür.

Bu yöntemde; inşa edilen "Harmony City" projesinde ruhsatlı olan F, R ve P Bloкта yer alan toplam 80 (F 39+R 20+P 21) bağımsız bölümün satışından elde edeceği gelir hesaplanmış, elde edilen bu değerden, konu bloktaki 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%
<b>Net Bugünkü Değer (TL)</b>	<b>545.334.784</b>

Belirtilen varsayımlar doğrultusunda projenin mevcut durumu dikkate alınarak Zeray GYO mülkiyetinde, ruhsatı alınan F, R ve P Bloкта yer alan toplam 80 bağımsız bölümün değeri (Net Bugünkü Değeri) 558.137.539 TL olarak, düzeltilmiş şekliyle **558.138.000 TL** hesaplanmıştır.

Buna Göre;

Değerleme Tablosu	
Pazar Yaklaşımı Arsa Değeri	1.891.250.000
Gelir Yaklaşımı F,P ve R Blok	558.138.000
<b>Toplam Değer (TL)</b>	<b>2.449.388.000</b>

## 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; Dumlupınar Mahallesi, Şehit Turgut Çiçek Caddesi, No: 14 Kartepe/Kocaeli posta adresli, tapu kayıtlarına göre; Kocaeli ili, Kartepe ilçesi, Ş.Uzunbey mahallesi, 677 Ada, 3 Parsel numarasında kayıtlı “Arsa” nitelikli ana gayrimenkulün üzerinde 19 Blok 1110 bağımsız bölümden oluşan Harmony City projesinde Zeray GYO’ya ait ruhsatı alınan F, R ve P Bloкта yer alan 80 bağımsız bölümün indirgenmiş nakit akışı ile bakiye arsanın toplam **31.12.2025 tarihindeki PAZAR DEĞERİ:**

**Pazar Yaklaşımından Gelen Bakiye Arsa Değeri: 1.891.250.000 TL**

**Gelir Yaklaşımına Göre projenin hâlihazır durum değeri (Net Bugünkü Değeri): 558.138.000.-TL**

**Toplam Değer:**

**2.449.388.000.-TL**

**(İki Milyar Dört Yüz Kırk Dokuz Milyon Üç Yüz Seksen Sekiz Bin Türk Lirası)  
(KDV HARIÇ)**

**2.939.265.600.-TL**

**(İki Milyar Dokuz Yüz Otuz Dokuz Milyon İki Yüz Altmış Beş Bin Altı Yüz Türk Lirası)  
(KDV DAHİL %20)**

piyasa değerinde olduğu tahmin ve takdir edilmiştir.

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

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